

Demonstrações Financeiras

HGI CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 38.456.508/0001-71

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021
com Relatório do Auditor Independente sobre as
Demonstrações Financeiras

CONTEÚDO

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	1
Demonstrativo da composição e diversificação da carteira	5
Demonstrações das evoluções do patrimônio líquido	6
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

HGI CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do HGI Créditos Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2022, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do HGI Créditos Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2022 e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento regulamentados pela Instrução CVM nº 472/08.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pelas demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Avaliação de aplicações em operações compromissadas

Conforme apresentado no Balanço Patrimonial, a aplicação de investimentos em operações compromissadas representava 34,52% do patrimônio líquido do Fundo. Considerando o impacto direto na mensuração do valor justo das cotas do Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a aplicação de operações compromissadas foi considerada como um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros a verificação das informações divulgadas nos sistemas dos órgãos custodiantes da posição de operações compromissadas detida pelo Fundo e a verificação da correta valorização dos investimentos através das taxas pactuadas.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a aplicação em títulos públicos e operações compromissadas, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Avaliação de aplicação em ativos financeiros de natureza imobiliária

Conforme apresentado no Balanço Patrimonial, a aplicação de investimentos em ativos financeiros de natureza imobiliária representava 71,74% do patrimônio líquido do Fundo. Considerando o impacto direto na mensuração do valor justo das cotas do Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a aplicação de títulos privados foi considerada um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação das informações divulgadas nos sistemas dos órgãos custodiantes da posição de títulos privados detida pelo Fundo e a verificação da correta valorização dos investimentos através da precificação independente dos ativos.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a aplicação em títulos de emissão privada, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento regulamentados pela Instrução CVM nº 472/08 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

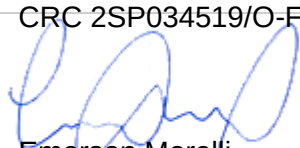
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 30 de setembro de 2022.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP034519/O-F



Emerson Morelli
Contador CRC-1SP249401/O-4

HGI CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 38.456.508/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balanço Patrimonial

Exercício de 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

ATIVO	Qtde	30.06.2022	% do PL	Qtde	30.06.2021	% do PL
Ativo circulante		33.914	106,31		22.499	102,44
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		11.023	34,55		93	0,42
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)						
Disponibilidades		11	0,03		25	0,11
Operações compromissadas - LTN	15.114	11.012	34,52	-	-	-
Títulos e Valores Mobiliários (Nota 5)						
Cotas de Fundos de investimentos						
Direitos Creditórios						
FIDC TG Real	-	-	-	49	68	0,31
Ativos financeiros de natureza imobiliária (Nota 6)		22.884	71,74		22.405	102,02
Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	25.226	22.884	71,74	19.503	22.405	102,02
Outros valores a receber		7	0,02		1	-
Despesas antecipadas		7	0,02		1	-
TOTAL DO ATIVO		33.914			22.499	102,44
PASSIVO						
Passivo circulante		2.017	6,31		537	2,44
Passivos financeiros de natureza não imobiliária		2.017	6,31		537	2,44
Cotas a emitir		1.138	3,56		167	0,76
Taxa de performance (Nota 10.b)		444	1,39		-	-
Dividendos a pagar		353	1,11		105	0,48
Taxa de gestão (Nota 10.a)		27	0,08		14	0,06
Auditoria		23	0,07		23	0,10
Taxa de administração (Nota 10.a)		17	0,05		15	0,07
Imposto de renda sobre ativo financeiro		8	0,03		-	-
Taxa de escrituração (Nota 10.a)		3	0,01		2	0,01
Outros pagamentos		4	0,01		211	0,96
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		31.897	100,00		21.962	100,00
Cotas integralizadas		28.941	90,73		21.879	99,62
Lucros acumulados		2.956	9,27		83	0,38
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		33.914	106,31		22.499	102,44

HGI CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 38.456.508/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração de resultado

Exercício de 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	30.06.2022	18.12.2020 a 30.06.2021
Composição do resultado do exercício/período		
Resultado com Ativos de natureza não imobiliária (Nota 5)	65	(20)
Cotas de Fundos de investimentos	65	(20)
Operação compromissada	143	-
Receitas de juros	143	-
Resultado com Ativos de natureza imobiliária (Nota 6)	6.883	840
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	6.883	840
Despesas	(1.083)	(206)
Taxa de performance (Nota 10.b)	(528)	-
Taxa de gestão (Nota 10.a)	(276)	(46)
Taxa de administração (Nota 10.a)	(189)	(96)
Despesas do sistema financeiro	(31)	-
Taxa de escrituração (Nota 10.a)	(28)	(12)
Despesa com auditoria	(23)	(23)
Taxa de fiscalização	(8)	(4)
Outras despesas	-	(25)
Resultado Líquido do exercício	6.008	614

HGI CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 38.456.508/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração da mutação do patrimônio líquido

Exercício de 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	Cotas Integralizadas	Lucros Acumulados	Total
Saldo em 18 de dezembro de 2020 (data de início das operações)	-	-	-
Integralização de cotas (Nota 13.a)	22.279	-	22.279
Gastos com emissão de cotas	(400)	-	(400)
Resultado do exercício	-	614	614
Distribuição de resultado (Nota 16)	-	(531)	(531)
Saldo em 30 de junho de 2021	21.879	83	21.962
Integralização de cotas (Nota 13.a)	7.166	-	7.166
Gastos com emissão de cotas	(104)	-	(104)
Resultado do exercício	-	6.008	6.008
Distribuição de resultado (Nota 16)	-	(3.135)	(3.135)
Saldo em 30 de junho de 2022	28.941	2.956	31.897

HGI CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 38.456.508/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrativo do fluxo de caixa – Método indireto

Exercício de 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	30.06.2022	18.12.2020 a 30.06.2021
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Resultado líquido do exercício/período	6.008	614
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
Resultado com Certificados de recebíveis imobiliários	(3.940)	(349)
Resultado ajustado	2.068	265
Variação de ativos		
Cotas de fundos	68	(68)
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	3.461	(22.056)
Outros valores a receber	(6)	(1)
Variação de passivos		
Cotas a emitir	971	167
Dividendos a pagar	248	105
Valores a pagar	261	265
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	7.071	(21.323)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Recebimento líquido pela integralização de cotas	7.062	22.279
Distribuição de resultado	(3.135)	(531)
Resgate de cotas	-	(400)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	3.927	21.348
Aumento/(redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	10.998	25
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do exercício/período	25	-
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do exercício/período	11.023	25
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	10.998	25

HGI CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 38.456.508/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 18 de dezembro de 2020

(data de início das operações) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), foi constituído sob a forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 18 de dezembro de 2020, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais que lhe forem aplicáveis.

O Fundo é destinado a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

O Fundo tem por objetivo auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de Investimento do Fundo, por meio de investimentos nos ativos alvo e nos ativos de liquidez.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido, em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), as alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

HGI CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 38.456.508/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 18 de dezembro de 2020

(data de início das operações) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalente de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo, de três meses ou menos.

As operações compromissadas são registradas pelo valor efetivamente pago, acrescido dos juros incorridos com base na taxa de remuneração, reconhecidos no resultado na rubrica de “Operações compromissadas – Receitas de juros”.

c) Ativos financeiros de natureza imobiliária

Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Nessa categoria são registrados os títulos e valores mobiliários adquiridos com a finalidade de serem ativos e frequentemente negociados, e são avaliados e registrados, inicialmente, pelo valor justo, sendo as respectivas modificações subsequentes do valor justo reconhecidas imediatamente no resultado.

d) Passivos financeiros de natureza imobiliária ou de não natureza imobiliária

Os passivos financeiros são classificados no momento de seu reconhecimento inicial na categoria de “outros passivos financeiros” e mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem as “Obrigações com aquisição de propriedades para investimento”.

HGI CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 38.456.508/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 18 de dezembro de 2020

(data de início das operações) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável.

Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos.

e) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

f) Demonstração do fluxo de caixa

Para fins da demonstração do fluxo de caixa o Fundo utiliza o método indireto.

Os valores considerados como caixa equivalentes de caixa correspondem aos saldos de disponibilidades e as aplicações financeiras com conversibilidade imediata.

4. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa estão representados por:

	30.06.2022	30.06.2021
Disponibilidades (1)	11	25
Aplicações Financeiras (2)	11.012	-
Total	11.023	25

(1) As disponibilidades estão representadas por depósitos bancários à vista.

(2) As aplicações financeiras estão representadas por operações compromissadas lastreadas por títulos públicos federais.

HGI CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 38.456.508/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 18 de dezembro de 2020

(data de início das operações) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Em 30 de junho de 2022 não havia aplicação em cotas de fundo de investimento em direitos creditórios

Em 30 de junho de 2021

Cotas de fundos:	Qntd.	Valor contábil em 2021	Vencimento
Fundo de Investimento em Direitos Creditórios TG Real (a)	48,68	68	Sem vencimento

(a) O Fundo de Investimento em Direitos Creditórios TG Real ("TG Real"), administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., iniciou suas atividades em 27 de junho de 2016, sob a forma de condomínio aberto com prazo indeterminado de duração.

O TG Real destina-se exclusivamente a receber recursos de entidades abertas de previdência complementar, sociedades seguradoras e sociedades de capitalização, bem como quaisquer outros investidores qualificados. O objetivo do TG Real é proporcionar a seus cotistas a valorização de suas cotas, observada a política de investimento, de composição e de diversificação da carteira definida no regulamento, por meio da aquisição pelo Fundo (i) de direitos de crédito, juntamente com todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações assegurados aos titulares de tais direitos de créditos, tudo nos termos do contrato de cessão; e (ii) de ativos financeiros.

HGI CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 38.456.508/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 18 de dezembro de 2020 (data de início das operações) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Certificados de recebíveis imobiliários

30 de junho de 2022

Código CETIP	Emissor	Série	Data de aquisição	Data de vencimento final	Remuneração	Amortização e juros a.a.	Lastro	Garantias	Quantidade	Valor Contábil
21C0822821	Virgo Companhia de Securitização	194 ^a	03/08/2021	21/01/2032	mensal	IPCA + 13,90 %	CCB	7; 5; 3; 12	500	465
21I0280467	Virgo Companhia de Securitização	343 ^a	03/01/2022	24/09/2031	mensal	IPCA + 12,00 %	CCB	4; 7; 3; 12	1.123	1.203
22B0581013	Bari Securitizadora	101 ^a	08/03/2022	15/02/2032	mensal	IPCA + 10,00 %	CCI	14; 3; 4; 13	468	441
21C0528814	Isec Securitizadora S.A.	192 ^a	31/03/2021	20/01/2032	mensal	IPCA + 13,90 %	CCB	7; 5; 8; 9	571	416
22D0002405	Virgo Companhia de Securitização	466 ^a	09/05/2022	24/04/2025	mensal	IPCA + 10,50 %	CCB	7; 4; 5; 3; 12	3.900	4.008
22D0059915	Virgo Companhia de Securitização	448 ^a	22/04/2022	23/04/2027	mensal	IPCA + 12,68 %	CCI	14; 3; 4; 13	5.000	5.162
22D0749868	Bari Securitizadora	107 ^a	29/04/2022	15/05/2032	mensal	IPCA + 12,68 %	CCB	7; 1; 4; 5; 3; 12	3.382	3.466
18L1367003	Leads CIA Securitizadora	1 ^a	21/12/2020	20/12/2026	mensal	IPCA + 16,00%	CCB	1; 3; 4; 7; 5; 11	372	2.920
20G0720718	Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.	8 ^a	21/12/2020	21/07/2026	mensal	IPCA + 12,00 %	CCB	1; 3; 4; 5; 6; 7	3.910	3.316
21F0901842	Virgo Companhia de Securitização	269 ^a	29/06/2021	24/06/2026	mensal	IPCA + 11,00 %	CCB	4; 7; 8; 9; 10;	5.000	542
21F0930064	Virgo Companhia de Securitização	310 ^a	30/06/2021	20/06/2033	mensal	IPCA + 14,00 %	CCV	2; 3; 5; 6; 9	1.000	943

HGI CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 38.456.508/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 18 de dezembro de 2020 (data de início das operações) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

30 de junho de 2021

Código CETIP	Emissor	Série	Data de aquisição	Data de vencimento final	Remuneração	Amortização e juros a.a.	Lastro	Garantias	Quantidade	Valor Contábil
20K0713315	Isec Securitizadora S.A.	145 ^a	23/04/2021	24/11/2025	mensal	IPCA + 12,68 %	CCB	4; 7; 8; 9	4	41
20K0713315	Isec Securitizadora S.A.	145 ^a	22/01/2021	24/11/2025	mensal	IPCA + 12,68 %	CCB	4; 7; 8; 9	215	2.207
21C0528435	Isec Securitizadora S.A.	191 ^a	31/03/2021	20/01/2032	mensal	IPCA + 11,00 %	CCB	7; 5; 8; 9	3.429	3.186
21C0528814	Isec Securitizadora S.A.	192 ^a	31/03/2021	20/01/2032	mensal	IPCA + 13,90 %	CCB	7; 5; 8; 9	571	522
20D0942992	Isec Securitizadora S.A.	104 ^a	21/12/2020	20/04/2030	mensal	IPCA + 12,68 %	CCV	2; 5; 6; 8; 9	1.198	1.139
19F0923265	Leads CIA Securitizadora	2 ^a	21/12/2020	20/05/2023	mensal	IPCA + 16,00 %	CCV	4; 7; 8; 9	49	438
19F0923265	Leads CIA Securitizadora	2 ^a	21/12/2020	20/05/2023	mensal	IPCA + 16,00 %	CCV	4; 7; 8; 9	58	519
19F0923265	Leads CIA Securitizadora	2 ^a	20/05/2021	20/05/2023	mensal	IPCA + 16,00 %	CCV	4; 7; 8; 9	25	224
18L1367003	Leads CIA Securitizadora	1 ^a	21/12/2020	20/12/2026	mensal	IPCA + 16,00%	CCB	1; 3; 4; 7; 5; 11	44	479
	Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.									
20G0720718	Virgo Companhia de Securitização	8 ^a	21/12/2020	21/07/2026	mensal	IPCA + 12,00 %	CCB	1; 3; 4; 5; 6; 7	3.910	3.649
21F0901842	Virgo Companhia de Securitização	269 ^a	29/06/2021	24/06/2026	mensal	IPCA + 11,00 %	CCB	4; 7; 8; 9; 10;	5.000	5.001
21F0929701	Virgo Companhia de Securitização	309 ^a	30/06/2021	20/06/2033	mensal	IPCA + 9,00 %	CCV	2; 3; 5; 6; 9	4.000	4.000
21F0930064	Virgo Companhia de Securitização	310 ^a	30/06/2021	20/06/2033	mensal	IPCA + 14,00 %	CCV	2; 3; 5; 6; 9	1.000	1.000
										<u>22.405</u>

HGI CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 38.456.508/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 18 de dezembro de 2020

(data de início das operações) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

*As CRIs que tem agência de classificação de risco contratadas continuarão realizando os relatórios não sendo interrompidos durante sua vigência.

Garantias nos termos da tabela acima:

1. Cessão Fiduciária de Recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
2. Coobrigação;
3. Fundo de Reserva;
4. Alienação Fiduciária dos imóveis;
5. Alienação Fiduciária de cotas ou ações de SPE;
6. Fiança;
7. Aval;
8. Fundo;
9. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
10. Alienação Fiduciária de participações;
11. Índice de liquidez de garantias;
12. Fundo de obras;
13. Subordinação;
14. Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários

Não foi identificada inadimplência nos fluxos de recebimento dos (CRI's). Sendo assim não foram constituídas provisões para perdas para o exercício de 30 de junho de 2022.

Os certificados de recebíveis imobiliários foram atualizados pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pela taxa dos papéis. Os valores de mercado foram apurados a partir do desconto dos fluxos de caixa futuros pelas taxas de juros futuras acrescidas do ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias, mercado secundário, avaliação do risco de crédito e mercado.

As movimentações dos CRI's foram as seguintes:

Descrição	30.06.2022	18.12.2020 a 30.06.2021
Saldo inicial	22.405	-
Aquisições	27.776	23.299
Rendas	6.883	840
Amortizações/rendimentos recebidos	(34.180)	(1.734)
Saldo final	22.884	22.405

HGI CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 38.456.508/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 18 de dezembro de 2020

(data de início das operações) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a) Tipos de risco

(i) Riscos macroeconômicos e regulatórios

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos a setor imobiliário.

Riscos de mercado: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das

HGI CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 38.456.508/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 18 de dezembro de 2020

(data de início das operações) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os cotistas.

(ii) Riscos do Fundo

Riscos de não realização do investimento: Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos em ativos alvo ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da cota.

Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos: Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o patrimônio líquido do fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de ativos alvo, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Riscos atrelados aos ativos investidos: O administrador desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

Riscos de crédito: Os outros ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e

HGI CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 38.456.508/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 18 de dezembro de 2020

(data de início das operações) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

principal referentes a tais outros ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos outros ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Riscos de liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 539/13, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

Risco relativo à propriedade das cotas e dos ativos alvo: Apesar de a carteira do Fundo ser composta também por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, o cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos ativos alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se, ainda, que poderão ser

HGI CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 38.456.508/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 18 de dezembro de 2020

(data de início das operações) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros ativos Alvo. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos ativos alvo pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir ativos alvo derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

Risco relativo à concentração e pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

Risco de diluição da participação do cotista: O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. caso ocorram novas emissões, os cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral: Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. a impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores: É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não

HGI CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 38.456.508/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 18 de dezembro de 2020

(data de início das operações) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos fundos de investimento imobiliário é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

Nos termos da Lei nº 9.779/99, os fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa.

Os rendimentos distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20%. Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

(i) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;

(ii) (a) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou (b) cujas cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e

(iii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

Como as cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos

HGI CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 38.456.508/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 18 de dezembro de 2020

(data de início das operações) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

não previstos inicialmente.

Risco regulatório: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

(iii) Riscos dos ativos alvo

Riscos relacionados aos ativos alvo: Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das cotas, o que poderá resultar em patrimônio líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos ativos alvo envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos ativos alvo acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos ativos alvo, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes

HGI CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 38.456.508/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 18 de dezembro de 2020

(data de início das operações) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação: Em que pese não ser o objetivo preponderante do Fundo, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos ativos alvo e consequentemente o resultado do Fundo.

Risco de reclamações de terceiros: Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

Risco de despesas extraordinárias: O Fundo, como proprietário dos ativos alvo, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

Riscos ambientais: Há o risco que ocorram problemas ambientais nos ativos alvo que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos alvo situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não

HGI CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 38.456.508/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 18 de dezembro de 2020

(data de início das operações) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

segurados, o administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Risco de desvalorização dos ativos alvo e condições externas: O valor dos ativos alvo está sujeito a condições sobre as quais o administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos ativos alvo que integrarão o patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

Risco de descontinuidade: A Assembleia Geral de cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperavam ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou o administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento em imóveis e/ou ativos alvo: Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de ativos alvo resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o administrador decida pela realização de amortização extraordinária das cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

(iv) Riscos referentes à primeira emissão

Risco de conflito de interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

HGI CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 38.456.508/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 18 de dezembro de 2020

(data de início das operações) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(v) Outros riscos

Demais riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

b) Controles relacionados aos riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações.

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo administrador e pelo gestor na implantação da política de investimento descrita no regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e do setor logístico, bem como riscos relacionados aos ativos e aplicações integrantes da carteira do Fundo.

8. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão	High Gestão e Investimentos Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

b) Custódia dos títulos e valores mobiliários

Os títulos públicos federais e os títulos representativos das operações compromissadas são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo no Sistema Especial de Liquidação e Custódia – Selic.

HGI CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 38.456.508/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 18 de dezembro de 2020

(data de início das operações) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

Os certificados de recebíveis imobiliários são registrados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão.

9. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será formado pelas cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento.

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas e escritural, as quais assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere a direitos políticos e aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Em 30 de junho de 2022, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 277.951,962277 (2021 – 212.214,993295) cotas, cujo valor unitário é de R\$ 114,756186 (2021 – 103,488765) totalmente subscritas e integralizadas e integralizadas, perfazendo o montante de R\$ 31.897 (2021 – 21.962).

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período foi a seguinte:

Exercício/período	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
De 01.07.2021 a 30.06.2022	23,89	27.610
De 18.12.2020 a 30.06.2021	10,02	11.612

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

11. Encargos do Fundo

a) Taxa de administração e gestão

HGI CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 38.456.508/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 18 de dezembro de 2020

(data de início das operações) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O Fundo pagará pelos serviços de administração, gestão, controladoria de ativos e passivo diretamente ao administrador a remuneração de 1,25% ao ano, sobre o patrimônio líquido calculada e provisionada todo dia útil à base de 1/252, observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 15 que deverá ser corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA, que será composta da taxa de administração específica e da taxa de gestão, da seguinte forma:

Taxa de administração específica: pelos serviços de administração e controladoria de ativos e passivos, bem como para remunerar os serviços de custódia, tesouraria e processamento dos ativos, o Fundo pagará diretamente ao administrador a remuneração de 0,25% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo ou o valor de mercado do Fundo, como previsto no regulamento, observado o pagamento mínimo de R\$ 15, que deverá ser corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA, calculada e provisionada todo dia útil à base de 1/252. a taxa de administração específica será paga mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver o início do prazo de duração do Fundo; e

Taxa de gestão: pelos serviços de gestão, o Fundo pagará diretamente ao gestor a diferença entre a taxa de administração e a taxa de administração específica, até o limite de 1,00% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo ou o valor de mercado do Fundo, no caso previsto no regulamento. A taxa de gestão será paga mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver o início do prazo de duração do Fundo.

Adicionalmente, será devido ao administrador pelos serviços de escrituração, a remuneração mensal de R\$ 2, acrescida dos valores unitários por cotistas, conforme a variação do passivo do Fundo nos termos do regulamento.

No exercício de 30 de junho de 2022, as despesas com taxa de administração e gestão foram R\$189 e R\$276, respectivamente. (No período de 18 de dezembro de 2020 (data de início das operações) a 30 de junho de 2021 foram de R\$ 96 e R\$ 46, respectivamente).

b) Taxa de performance

O Fundo pagará ao gestor, adicionalmente à taxa de gestão, uma taxa de performance equivalente a 20% do valor da rentabilidade das cotas que exceder a variação do IPCA, acrescido de 3% ao ano, calculada todo dia útil à base de 1/252 já deduzidas todas as demais despesas do Fundo, inclusive a taxa de administração (Taxa de Performance), a

HGI CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 38.456.508/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 18 de dezembro de 2020

(data de início das operações) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

qual será apropriada diariamente e paga semestralmente, até o 5º dia útil do 1º mês do semestre subsequente ao de apuração. A apropriação da taxa de performance se iniciará a partir do início do prazo de duração do Fundo.

Não há incidência da taxa de performance quando o valor da cota patrimonial do Fundo, apurada de acordo com valor do patrimônio líquido contábil na data da apuração, for igual ou inferior ao valor da cota patrimonial na data de pagamento da última taxa de performance.

No exercício findo em 30 de junho de 2022, a despesa com taxa de performance foi de R\$ 528. (No período de 18 de dezembro de 2020 (data de início das operações) a 30 de junho de 2021 não houve despesa com taxa de performance).

c) Taxas de ingresso e saída

O Fundo não terá taxa de saída.

d) Encargos debitado ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 27.610 (período de 18 de dezembro de 2020 (data de início das operações) a 30 de junho de 2021 R\$ 11.612) foram os seguintes:

Despesas	30.06.2022		18.12.2020 a 30.06.2021	
	Valor	% PL Médio	Valor	% PL Médio
Taxa de performance	(528)	1,91%	-	-
Taxa de gestão	(276)	1,00%	(46)	0,40%
Taxa de administração	(189)	0,68%	(96)	0,83%
Despesas do sistema financeiro	(31)	0,11%	-	-
Taxa de escrituração	(28)	0,10%	(12)	0,10%
Despesa com auditoria	(23)	0,08%	(23)	0,20%
Taxa de fiscalização	(8)	0,03%	(4)	0,03%
Outras despesas	-	-	(25)	0,22%
Total	(1.083)	3,92%	(206)	1,77%

12. Deliberações em assembleia

Em 15 de março de 2022, através do fato relevante foi divulgado aos cotistas e ao mercado, a 3ª emissão de cotas do Fundo. O valor total da oferta, incluindo o exercício do

HGI CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 38.456.508/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 18 de dezembro de 2020

(data de início das operações) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

direito de preferência é de 40.000 (“Montante da Oferta”), correspondentes a até 366.973 de novas cotas, sem considerar o valor da taxa de distribuição. As novas cotas deverão ser integralizadas mediante chamada de capital, sendo o preço de emissão por cota R\$ 108,54 (cento e oito reais e cinquenta e quatro centavos), com uma taxa de distribuição por cota de R\$ 0,46 (quarenta e seis centavos) (“Taxa de Distribuição”), totalizando o preço de aquisição de R\$ 109,00 (cento nove reais).

Em Assembleia Geral Ordinária de cotistas realizada em 20 de dezembro de 2021 foi aprovado as contas e demonstrações contábeis do Fundo, relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2021, devidamente auditadas.

Em 08 de abril de 2021, através do fato relevante foi divulgado aos cotistas e ao mercado, a 2ª emissão de cotas do Fundo. O valor total da oferta, incluindo o exercício do direito de preferência é de até R\$ 103.000 (“Montante da Oferta”), correspondentes a até 1.000.000 de novas cotas, sem considerar o valor da taxa de distribuição. As novas cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, sendo o preço de emissão por cota R\$ 103,00 (cento e três reais), com uma taxa de distribuição por cota de R\$ 2,50 (dois reais e cinquenta centavos) (“Taxa de Distribuição”), totalizando o preço de aquisição de R\$ 105,50 (cento e cinco reais e cinquenta centavos).

13. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a) Emissões e integralizações de cotas

Desde que previamente aprovado pela Assembleia Geral o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas do Fundo.

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

Da 1ª emissão de cotas, serão emitidas até 1.000.000 cotas de série única, e valor unitário de R\$ 104,25 (em reais), totalizando até R\$ 104.250, respeitado o montante mínimo de subscrição, necessário para o Fundo entrar em funcionamento.

As cotas poderão ser registradas para negociação, no mercado secundário, administrado e operacionalizado pela B3.

No exercício findo em 30 de junho de 2022 foram emitidas 7.166 (período de 18 de

HGI CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 38.456.508/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 18 de dezembro de 2020

(data de início das operações) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

dezembro de 2020 (data de início das operações) a 30 de junho de 2021 – 22.279) cotas totalizando integralização no montante de R\$ 31.897 (período de 18 de dezembro de 2020 (data de início das operações) a 30 de junho de 2021 – 21.962).

b) Amortizações e resgates de cotas

As cotas não serão resgatadas, exceto em caso de deliberação em assembleia geral de cotistas de liquidação do Fundo.

Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela assembleia geral de cotistas especialmente convocada e instalada para tal fim.

No exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 18 de dezembro de 2020 (data de início das operações) a 30 de junho de 2021, não houve amortização de cotas.

14. Legislação Tributária

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ficam isentos do Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, assim como do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário e na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o Fundo de Investimento Imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas. Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

HGI CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 38.456.508/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 18 de dezembro de 2020

(data de início das operações) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo de Investimento Imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação da cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção, será considerada exclusiva de fonte.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, na fonte, no caso de resgate, às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte.

15. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 11, o Fundo possui as seguintes transações:

a) Depósito bancário

O Fundo efetua movimentação financeira em conta corrente mantida junto a administradora. O saldo em 30 de junho de 2022 era de R\$ 11 (Em 30 de junho de 2021 era de R\$ 25).

HGI CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 38.456.508/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 18 de dezembro de 2020

(data de início das operações) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Política de distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O Fundo poderá, a critério do administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

Demonstrações dos resultados contábil e financeiro	2022	
	Contábil	Financeiro
Ativos imobiliários representados por TVM	-	-
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	6.883	3.006
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	-	(480)
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	6.883	2.526
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	208	209
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	208	209
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(465)	(452)
(-) Taxa de desempenho (performance)	(528)	(84)
(-) Auditoria independente	(23)	(23)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(39)	(49)
(+/-) Outras receitas/despesas	(28)	(26)
Total de outras receitas/despesas	(1.083)	(634)
Resultado contábil/financeiro líquido	6.008	2.101

HGI CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 38.456.508/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 18 de dezembro de 2020

(data de início das operações) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Resultado financeiro líquido acumulado	2.101
95% do resultado financeiro líquido acumulado	1.996
Rendimentos declarados	2.439
(-) Rendimentos pagos antecipadamente	(2.783)
Rendimento líquido a pagar remanescente	-
% do resultado financeiro líquido declarado	116,11%

Demonstrativo de distribuição de dividendos - Lucro Caixa	2021
(+) Receitas apurados no período segundo o regime de competência	840
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(226)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	614
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	54
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(174)
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	494
Dividendos distribuídos no exercício	531
% de distribuição sobre o lucro caixa	107,55%

17. Política de divulgação de informações

O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08:

- (i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I;
- (ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflete o anexo 39-II;
- (iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
 - a) As demonstrações financeiras;
 - b) O relatório do administrador;
 - c) O relatório do auditor independente; e
 - d) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

HGI CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 38.456.508/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 18 de dezembro de 2020

(data de início das operações) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

-
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
 - (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

18. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração do Fundo.

19. Outros serviços prestados por auditor independente

Em atendimento ao disposto na Instrução CVM nº 381, de 14.01.2003, informamos que a administradora, no exercício, não contratou serviços da Ernst & Young Auditores Independentes S.S. relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

20. Eventos subsequentes

Em Consulta Formal aos Cotistas apurada em 14 de julho de 2022 foi deliberado e aprovado os seguintes assuntos:

- a) A alteração do método de cálculo da taxa de performance, com a consequente alteração do caput do artigo 8º do regulamento;
- b) A alteração da data para pagamento dos rendimentos do Fundo, com a consequente alteração do artigo 54º, parágrafos 3º e 4º o regulamento;
- c) A autorização para aquisição, pelo Fundo, de ativos imobiliários, conforme definido no item 2.1 do regulamento do Fundo, detidos por fundos de investimento administrados pelo administrador, observados os critérios descritos no regulamento; e
- d) A contratação de pessoas ligadas, desde que identificadas como tal no formulário de referência da administradora e/ou da gestora e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, para a prestação de serviços que possam ser delegados a terceiros, nos termos da regulamentação aplicável, relativos aos ativos imobiliários e ativos financeiros imobiliários, seja mediante a contratação direta pelo Fundo, seja mediante a contratação por sociedades investidas pelo Fundo ("SPEs"), nas quais o

HGI CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 38.456.508/0001-71

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 18 de dezembro de 2020

(data de início das operações) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Fundo detenha participação societária ou em que o Fundo invista por meio de operações financeiras.

21. Outros assuntos

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus impactou adversamente as atividades econômicas globais. O desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Este evento pode ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja cota vem sendo divulgada periodicamente ao mercado.

O administrador e a gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações contábeis apresentadas, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

22. Diretor e Contador

Eric Hayashida
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes
Contador CRC RJ - 124459/O

* * *