

HGICAPITAL

Relatório Gerencial FII HGI Créditos Imobiliários (HGIC11)

Junho de 2025



Data de Início: 18/12/2020

CNPJ: 38.456.508/0001-71

Taxa de Administração: 0,25% a.a.

Taxa de Gestão: 1,00% a.a.

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

Patrimônio Líquido*: R\$ 51.320.999,36

Cota Patrimonial*: R\$ 110,91

Cota de Mercado*: R\$ 70,99

Número de Cotistas*: 612

Código B3: HGIC11

Código ISIN: BRHGICCTF009

Pagamento de Rendimentos: 9º dia útil do mês

Administrador: BTG PACTUAL**

Gestora: HGI CAPITAL

Auditoria: Grant Thornton

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

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

Cenário Econômico

Em junho, a inflação medida pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) avançou 0,24%, ultrapassando oficialmente a meta definida pelo Conselho Monetário Nacional (CMN) para o ano. Apesar da queda nos preços do grupo Alimentação e Bebidas, que pressionou negativamente o índice por nove meses consecutivos, o aumento dos custos da energia elétrica residencial contribuiu de forma significativa para a elevação do indicador, que agora acumula alta de 5,35% em 12 meses. Já o Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) manteve a tendência de queda, com recuo de 1,67% em junho e variação acumulada de 4,39% no mesmo período, refletindo principalmente a forte retração do Índice de Preços ao Produtor Amplo (IPA), que caiu 2,53% no mês.

No mercado imobiliário, o Índice FipeZap registrou nova alta de 0,45% nos preços de venda de imóveis residenciais em junho, com aumento em 18 das 22 capitais monitoradas. O índice encerrou o primeiro semestre com valorização acumulada de 3,33%, reafirmando a resiliência do setor, mesmo diante do cenário de juros elevados. Em maio de 2025, os financiamentos com recursos das cadernetas do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) somaram R\$ 11,4 bilhões, segundo a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP), o quinto melhor resultado histórico para um mês de maio, embora tenha havido uma queda de 4,3% em relação ao mesmo período do ano anterior.

No campo da política monetária, fatores internos e externos ampliaram a já elevada incerteza política e econômica, dificultando a construção de um cenário favorável à redução dos juros por parte do Banco Central, que elevou a Selic para o patamar de 15% a.a no encontro de 18 de junho. O Congresso Nacional derrubou a medida do Executivo que aumentava as alíquotas do IOF em diversas operações financeiras, frustrando parte da estratégia do governo para ampliar a arrecadação e cumprir as metas do arcabouço fiscal. No plano internacional, a decisão do Federal Reserve de manter os juros inalterados, acompanhada de uma sinalização mais cautelosa quanto aos cortes esperados para este ano, reforçou a postura conservadora das autoridades monetárias globais.

Diante disso, esperamos que o segundo semestre continue permeado por incertezas políticas e econômicas. O período tende a ser influenciado por negociações para a redução das tarifas comerciais impostas pelos EUA e pelos esforços do governo em melhorar o quadro fiscal à medida que o país se aproxima de um ano eleitoral. Embora a inflação no Brasil dê sinais de desaceleração, os juros elevados e as incertezas fiscais e externas ainda dificultam uma flexibilização da política monetária no curto prazo. Seguimos acompanhando a resiliência do setor imobiliário, especialmente no que diz respeito às oportunidades de crédito via mercado de capitais, em meio a condições mais restritivas nas fontes tradicionais de financiamento.

Resultados

O mês de junho foi marcado por uma distribuição de dividendos de R\$ 0,80 por cota, correspondendo a um dividend yield de 1,13% no período, isento de imposto de renda*.

A carteira de crédito privado passou por ajustes estratégicos, com a redução de posição no CRI Moov, Vitória Tower, Uniq e Yes. Essas movimentações resultaram em uma elevação na *duration* média da carteira para 2,48 anos e a taxa média da carteira alterou-se a 11,62% a.a. + IPCA.

Ativo	Classe	Remuneração (a.a.)	Valor	Operação	PL (%)
CRI Vitória Tower	Única	IPCA + 12,68%	(-) 819.177,38	Venda	1,60%
CRI Moov	Única	IPCA + 12,68%	(-) 3.000.771,81	Venda	5,85%
CRI Uniq	Mezanino	IPCA + 13,00%	(-) 259.585,91	Venda	0,51%
CRI Yes II	Único	IPCA + 12,68%	(-) 99.707,27	Venda	0,19%

Além disso, o fundo obteve receitas de R\$ 0,19 por cota provenientes de dividendos de outros fundos imobiliários e receitas financeiras. Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) contribuíram com R\$ 0,48 por cota.

É importante destacar que realizamos a venda de duas novas unidade do imóvel Bella Vista, além disso recebemos parcelas e financiamentos de algumas unidades da torre Bella Aurora vendidas nos últimos meses. Dessa forma, considerando os valores recebidos, apuramos um lucro caixa de R\$ 148.355,01 ou R\$ 0,32/cota.

Dito isso, somado às despesas de manutenção do fundo, e dos imóveis, atingimos a marca de R\$,81/cota de resultado caixa acumulado no mês de junho/25.

Visando constituir uma reserva para as despesas extraordinárias, seguimos com a distribuição de R\$ 0,80 para os cotistas e constituímos uma reserva de R\$ 0,01/cota para o próximo mês.

Adicionalmente, na abertura do dia 01/07/2025, realizamos a transferência do fundo para a nova administradora, Vórtx DTVM LTDA. Conforme mencionado no fato relevante ([link](#))

HGIC11 Comentários do Gestor

Junho/25

Monitoramento das Operações

Imóvel Residencial Bella:

Conforme destacado nos resultados, realizamos a venda de mais duas unidades do Bella Residence em abril de 2025.

O Fundo passa a contar com 19 unidades disponíveis em estoque, ainda em processo de venda ativa.

Extraíndo os BIG NUMBERS dessas negociações, temos:

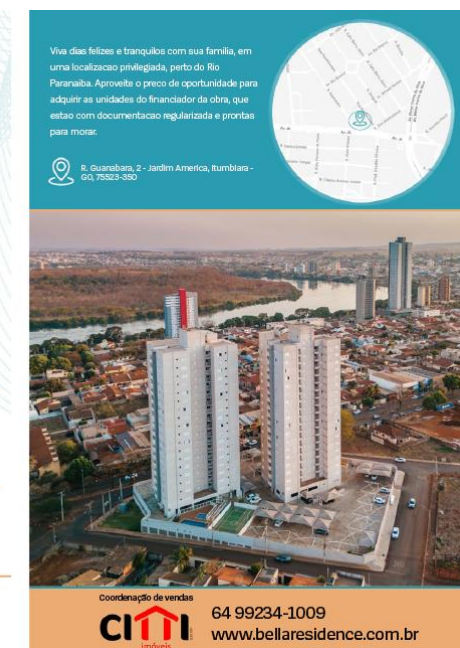
- **Valor de venda:** R\$ 703.950,00
- **Múltiplo sobre o capital investido:** 1,16
- **Desinvestimento:** 1,35% do PL total
- **Lucro por cota:** R\$ 0,20/cota



Atuação no local dos corretores de plantão



Material criado para estratégia de marketing offline



Material criado para estratégia de marketing online

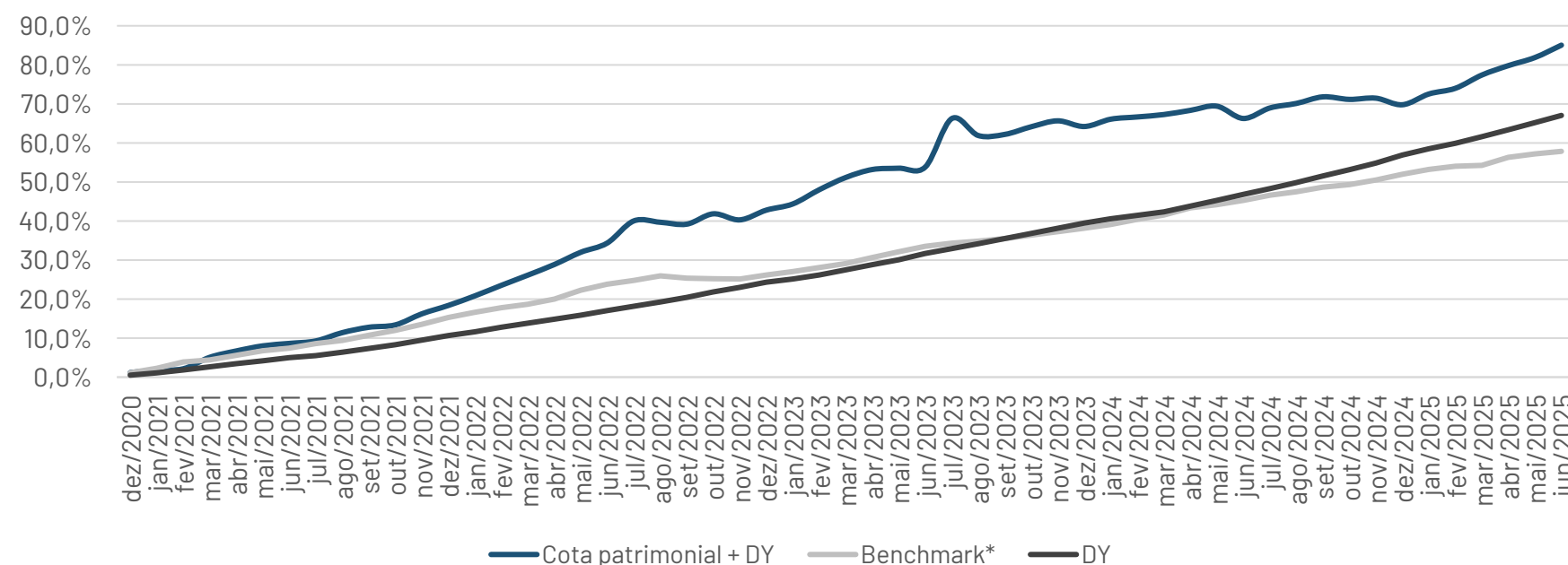


HGIC11 DRE Sintético

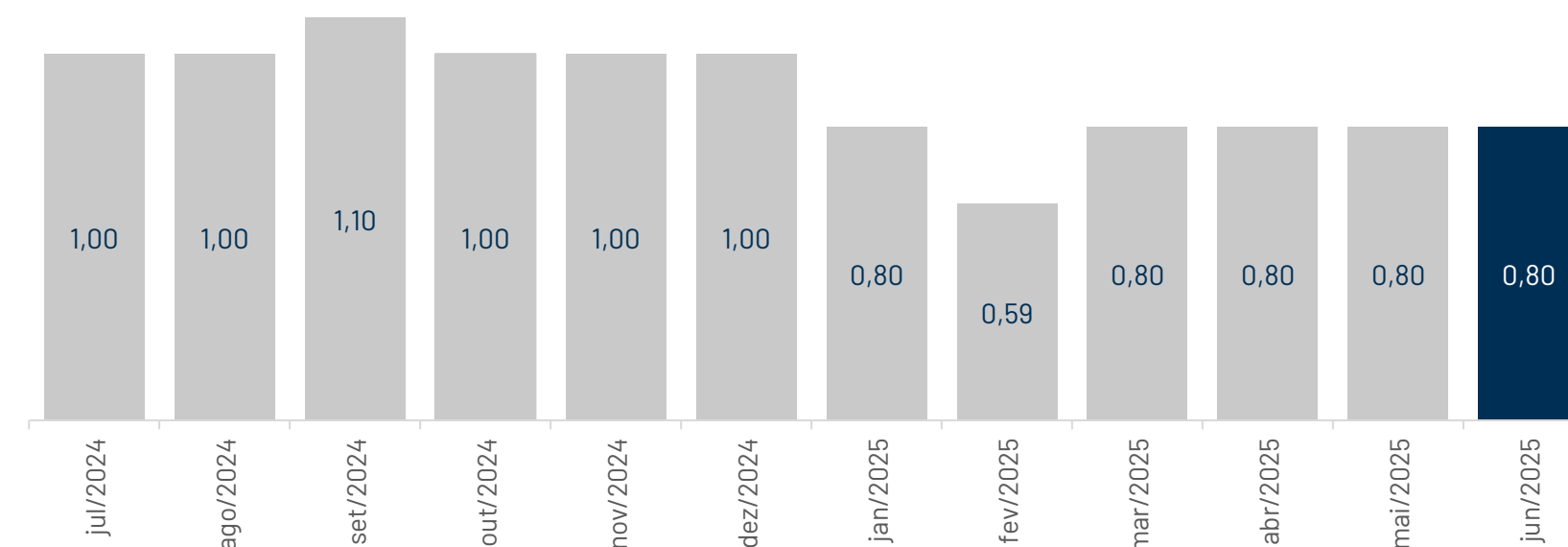
Junho/25

	Jul. 2024	Ago. 2024	Set. 2024	Out. 2024	Nov. 2024	Dez. 2024	Jan. 2025	Fev. 2025	Mar. 2025	Abr. 2025	Mai. 2025	Jun. 2025
Receitas (em R\$)	495.408,49	613.354,57	1.256.898,51	307.733,97	327.889,45	666.408,10	454.973,34	421.171,19	624.141,03	578.335,79	486.490,05	454.539,35
CRIs – Juros	236.533,13	232.154,82	242.875,23	221.351,26	214.776,67	223.795,01	200.433,51	156.902,99	90.240,63	160.997,59	183.883,84	160.663,51
Receita Financeira	175.010,52	341.807,03	941.483,70	80.193,24	50.821,04	361.583,80	169.429,68	229.226,74	501.859,86	233.657,33	222.288,98	233.988,95
Correção Monetária	83.864,84	39.392,72	72.539,58	6.189,47	62.291,74	81.029,29	85.110,14	35.041,45	32.040,54	127.255,82	80.317,22	59.886,89
Despesas (em R\$)	-71.079,79	-70.808,81	-158.395,02	-148.719,19	-117.623,53	-141.625,91	-94.158,62	-269.924,24	-137.520,05	-118.858,68	-228.542,25	-171.289,47
Taxa de Administração	-15.693,18	-15.693,18	-15.693,18	-15.676,02	-15.676,02	-15.676,02	-15.676,02	-15.676,02	-16.390,80	-16.390,80	-16.390,80	-16.390,80
Taxa de Gestão	-44.353,25	-43.979,58	-43.827,82	-43.774,60	-43.170,72	-42.786,20	-42.624,71	-41.785,07	-42.007,74	-42.241,82	-42.628,03	-42.493,63
Taxa de Escrituração	-2.600,60	-2.599,20	-2.621,60	-2.661,16	-2.632,80	-2.646,98	-2.639,89	-2.788,56	-2.789,60	-2.789,60	-2.824,60	-2.978,48
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Despesas	-8.432,76	-8.536,85	-96.252,42	-86.607,41	-56.143,99	-80.516,71	-33.218,00	-209.674,39	-76.331,91	-57.436,46	-166.698,82	-109.426,56
Resultado Líquido – Caixa (R\$)	424.328,70	542.545,76	1.098.503,49	159.014,78	210.265,92	524.782,19	360.814,72	151.247,15	486.620,98	459.477,11	257.947,80	283.249,88
Caixa Distribuído	-462.706,96	-462.706,96	-508.977,66	-462.706,96	-462.706,96	-462.706,96	-370.165,57	-273.250,98	-370.165,57	-370.165,57	-370.165,57	-370.165,57
Cota Patrimonial (R\$)	114,06	113,66	113,53	111,92	110,90	108,37	108,97	108,94	109,91	110,20	110,24	110,91
Cota Mercado (R\$)	97,00	96,41	99,00	94,60	90,80	75,05	75,72	67,79	75,50	73,53	71,94	70,99
P/VPA	0,85	0,85	0,87	0,85	0,82	0,69	0,69	0,62	0,69	0,66	0,65	0,64
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\$)	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,80	0,59	0,80	0,80	0,80	0,80

Rentabilidade Acumulada - Cota Patrimonial e DY



Distribuição por Cota – R\$



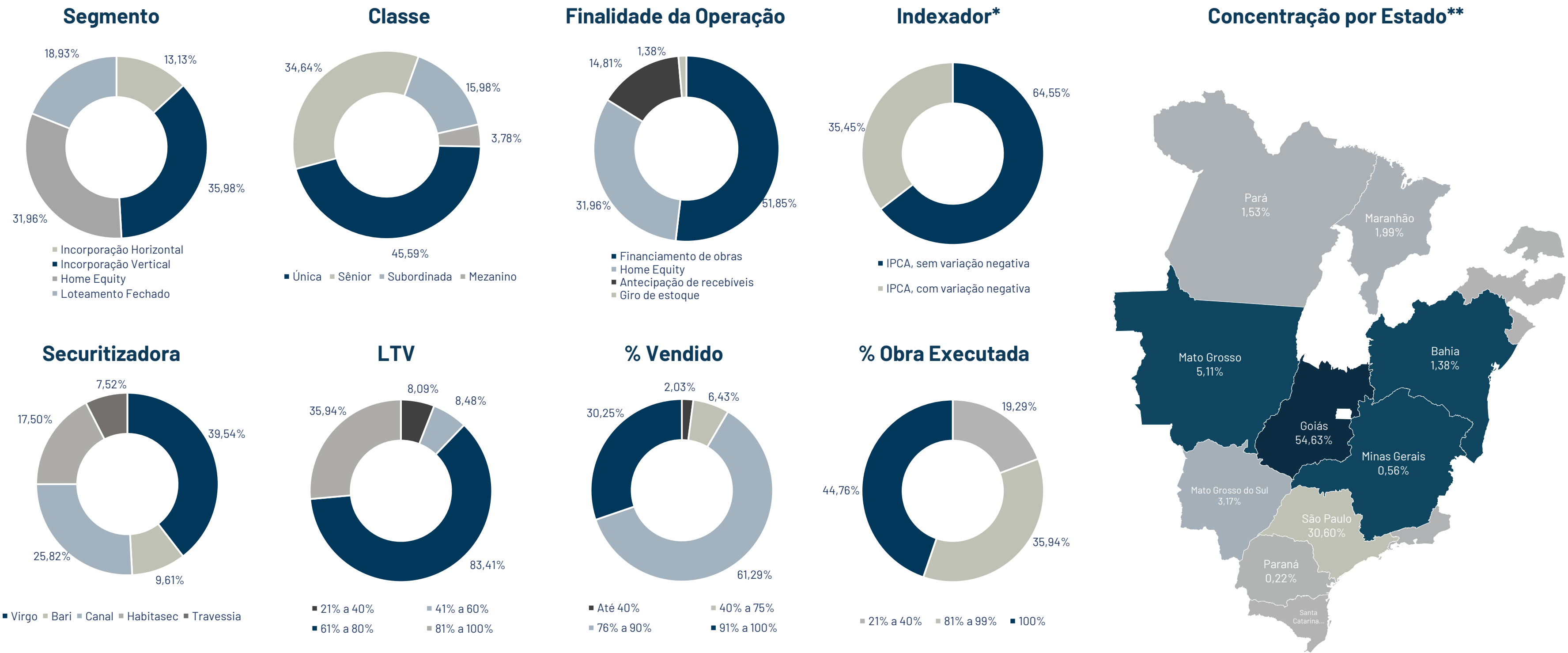
Rentabilidade Acumulada - Cota Patrimonial e DY: Histórico

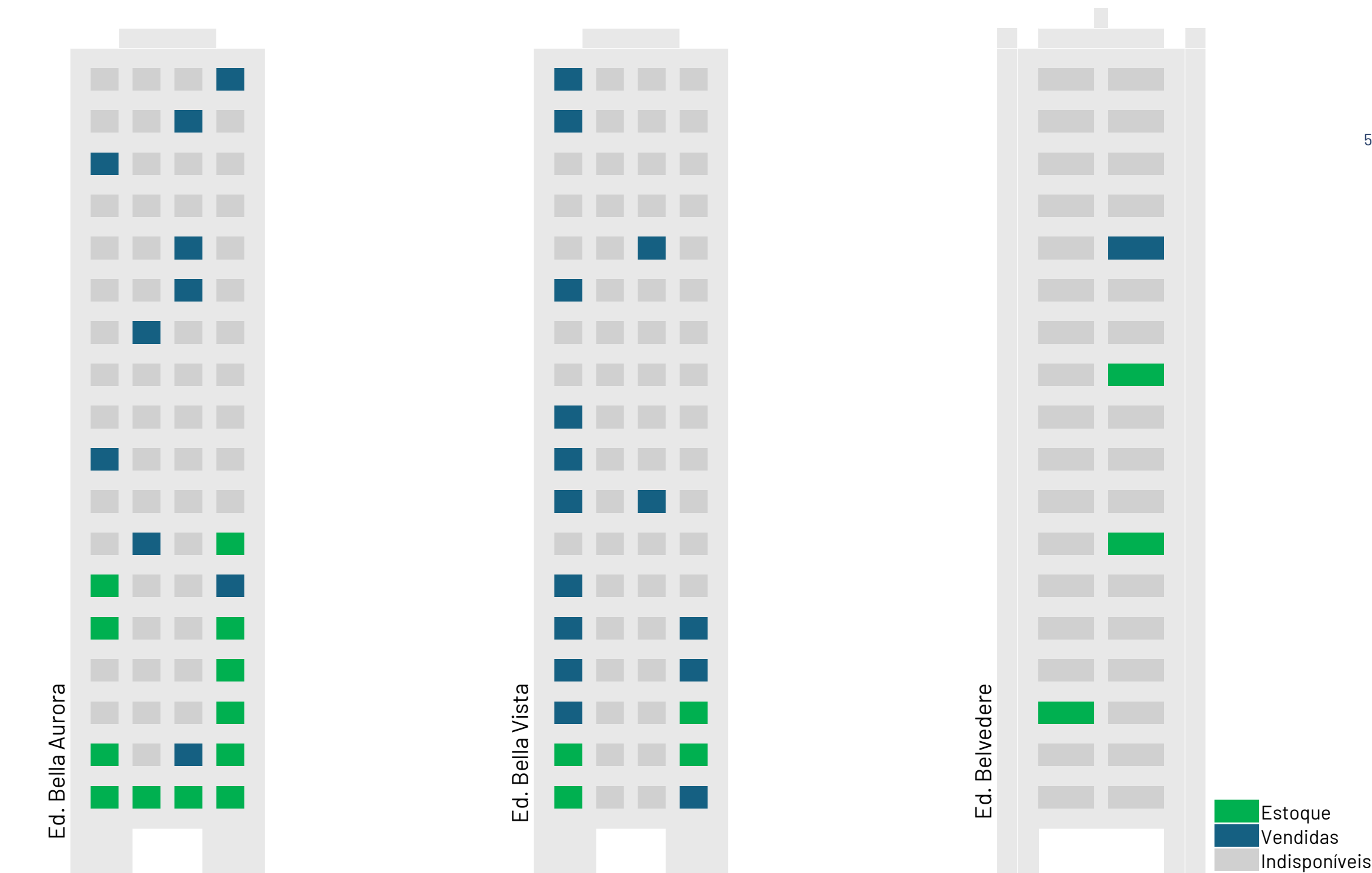
		jan.	fev.	mar.	abr.	mai.	jun.	jul.	ago.	set.	out.	nov.	dez.	Ano	12 meses	Desde o início
2024	Cota de Mercado (R\$)	105,00	104,95	103,33	100,97	97,00	94,89	97,00	96,41	99,00	94,60	90,80	75,05	-	-	-
	Rentabil. Cota de Mercado	-0,09%	-0,05%	-1,54%	-2,28%	-3,93%	-2,18%	2,22%	-0,61%	2,69%	-4,44%	-4,02%	-17,35%	-28,59%	-28,59%	-27,66%
	Cota Patrimonial (R\$)	118,16	117,96	117,64	117,23	116,77	113,40	114,06	113,66	113,53	111,92	110,90	108,37	-	-	-
	Rentabil. Cota Patrimonial	0,36%	-0,17%	-0,27%	-0,34%	-0,40%	-2,88%	0,58%	-0,35%	-0,12%	-1,42%	-0,91%	-2,28%	-8,07%	-8,07%	19,12%
	Distribuição (R\$)	0,82	0,67	0,66	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	11,26	11,26	46,71
	DY mensal	0,78%	0,64%	0,64%	0,99%	1,04%	1,05%	1,03%	1,04%	1,11%	1,06%	1,10%	1,33%	12,47%	12,47%	56,85%
2025	Cota de Mercado (R\$)	75,72	67,79	75,50	73,53	71,94	70,99	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Rentabil. Cota de Mercado	0,89%	-10,47%	11,37%	-2,61%	-2,16%	-1,32%	-	-	-	-	-	-	-5,41%	-25,19%	-31,57%
	Cota Patrimonial (R\$)	108,97	108,94	109,91	110,20	110,24	110,91	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Rentabil. Cota Patrimonial	0,56%	-0,03%	0,89%	0,27%	0,04%	0,61%	-	-	-	-	-	-	2,35%	-2,19%	21,92%
	Distribuição (R\$)	0,80	0,59	0,80	0,80	0,80	0,80	-	-	-	-	-	-	4,59	10,69	51,30
	DY mensal	1,06%	0,87%	1,06%	1,09%	1,11%	1,13%	-	-	-	-	-	-	6,48%	13,78%	67,02%

Taxa Média	Duration Média	LTV Médio	CRIs (% do PL)	Imóveis (% do PL)	Outros Ativos (% do PL)
IPCA + 11,62% a.a.	2,48 anos	71,57%	40,83%	25,26%	33,90%

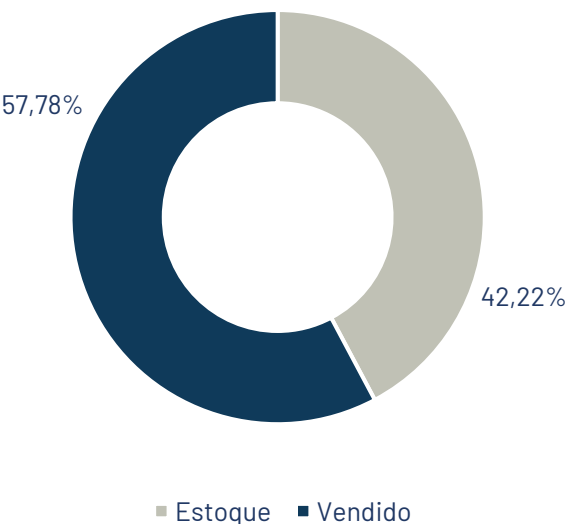
Ativo	Classe	Emissor	Remuneração (a.a.)	Indexador	Vencimento	%PL	MTM (R\$)	Duration (anos)	LTV	Obras	Vendas
CRI YES Jundiaí 2	Única	Virgo	12,68%	IPCA	jun-27	9,99%	5.124.802,13	1,72	94,00%	93,91%	86,21%
CRI Carteira de Recebíveis	Sênior	Canal	9,50%	IPCA	mar-35	9,98%	5.122.079,50	3,40	78,80%	-	-
CRI Florata	Única	Bari	11,00%	IPCA	out-31	3,93%	2.014.522,56	3,08	75,97%	100,00%	98,92%
CRI Uniq	Subordinada	Habitasec	13,01%	IPCA	nov-28	3,82%	1.958.619,02	2,60	73,48%	21,81%	87,30%
CRI Blue V	Sênior	Travessia	10,00%	IPCA	jun-33	3,07%	1.575.877,88	3,18	20,88%	-	-
CRI Franzolin	Única	Virgo	12,68%	IPCA	nov-25	2,36%	1.209.336,37	0,49	47,33%	100,00%	92,50%
CRI Pinheiros	Subordinada	Virgo	14,00%	IPCA	jan-33	2,12%	1.088.627,55	3,24	64,91%	100,00%	99,00%
CRI Moov	Única	Habitasec	12,68%	IPCA	abr-28	1,79%	916.957,21	0,77	70,35%	100,00%	75,00%
CRI Uniq	Mezanino	Habitasec	13,00%	IPCA	nov-28	1,54%	792.246,63	2,23	70,31%	21,81%	87,30%
CRI Quaresmeira	Sênior	Virgo	11,00%	IPCA	jan-32	1,10%	562.263,66	2,91	28,57%	100,00%	78,00%
CRI Quaresmeira	Subordinada	Virgo	13,90%	IPCA	jan-32	0,59%	301.518,14	2,82	34,62%	100,00%	78,00%
CRI Vitória Tower	Única	Canal	12,68%	IPCA	dez-27	0,56%	289.296,91	1,31	34,74%	100,00%	14,06%

Ativo	Tipo de alocação	Rentabilidade Esperada	Valor	%PL
HIGH FII	Fundo de Desenvolvimento Imobiliário	CDI + 4,00%	R\$ 5.995.356,36	11,68%
HIGH FIDC	Direitos Creditórios	IPCA + 13,22%	R\$ 4.453.475,80	8,68%
TG ATIVO REAL FII	Hedge Fund Imobiliário	IPCA + 11,84%	R\$ 3.388.811,00	6,60%

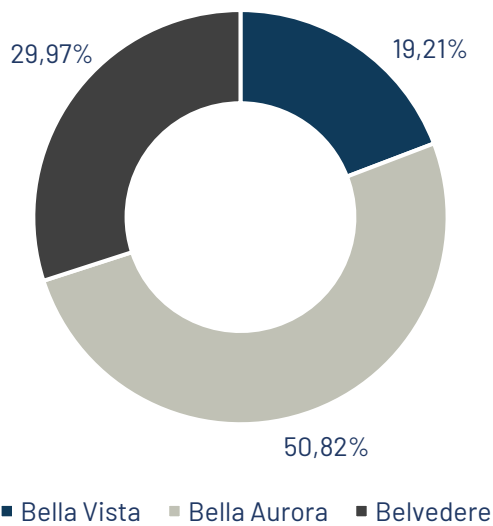




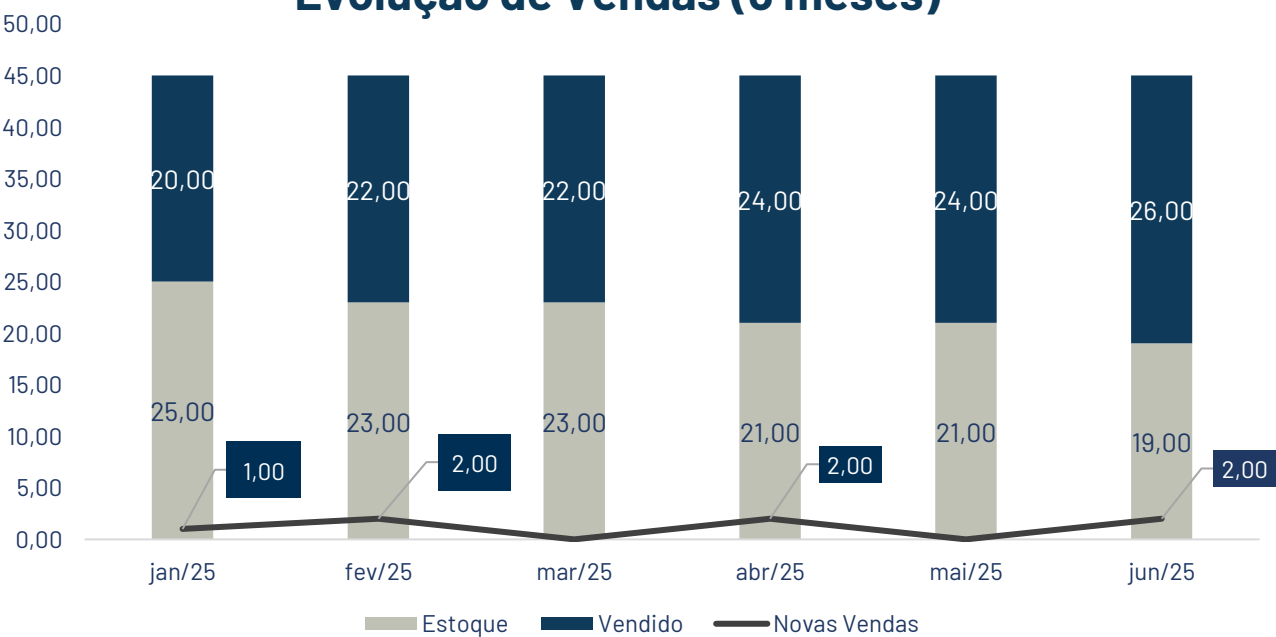
% de Vendas



Concentração por imóvel



Evolução de Vendas (6 meses)



Operação	Segmento	Status da Operação	Emissor	Classe	Estado da Operação	Remuneração (a.a)	Valor de Emissão	Volume de Alocação	Estimativa de Liquidação
Operação M	Incorporação Vertical	Análise	A definir	Única	MT	IPCA + 12,68%	R\$ 51.000.000,00	A definir	Set/25
Operação L	Incorporação Vertical	Análise	A definir	Única	PR	IPCA + 13,50%	R\$ 20.000.000,00	A definir	Out/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 Vitória Tower

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

Localização: Vitória da Conquista - BA

Segmento: Incorporação Vertical

Classe: Única

Remuneração: IPCA+12,68% a.a.

Lastro: CCB

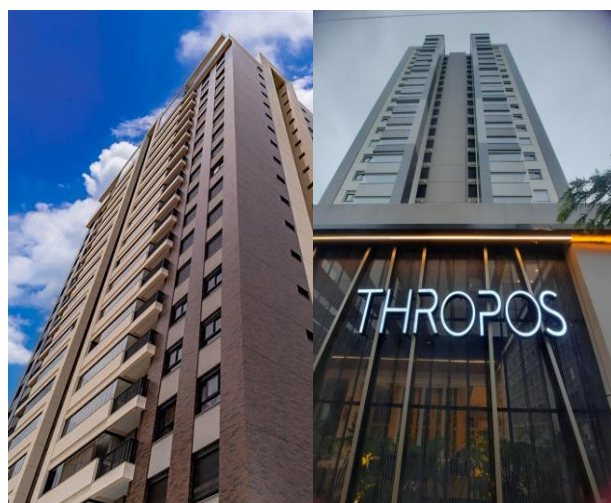
Garantias:

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

Empréstimo com imóveis em garantia do empreendimento Vitória Tower. A tomadora do crédito é a construtora Gráfico Empreendimentos, com mais de 30 anos de atuação no mercado baiano e sócios relevantes no mercado de construção nacional.

Local: [Vitória Tower](#)

Empreendedor: [Gráfico Empreendimentos](#)



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:** Mezanino e Subordinada

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

 **Remun. Subordinada:** *IPCA+13,01% 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](#)



CRI Carteira de Recebíveis

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

 **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%.

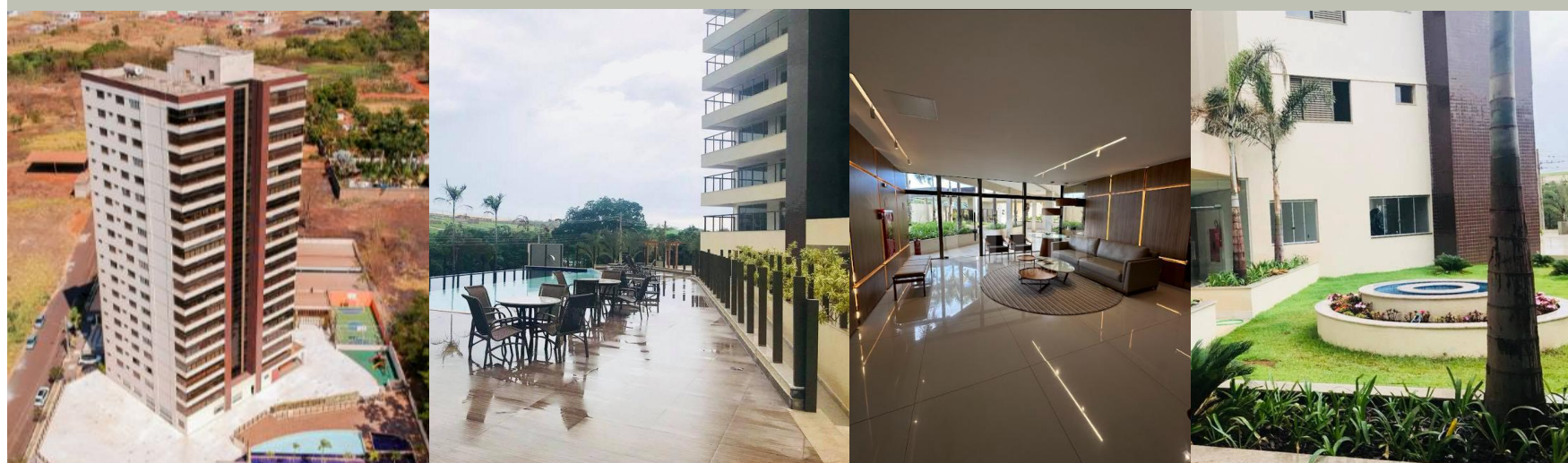
Imóvel - Residencial Bella



-  **Localização:** Itumbiara-GO
-  **Segmento:** Incorporação Vertical
-  **Lançamento:** 2014
-  **Entrega:** set/2021
-  **Unidades:** 25
 - **Estoque:** 16
 - **Carteira:** 9

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:** 4
 - **Estoque:** 3
 - **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

Somos uma Boutique de Investimentos, especializada em gestão de investimentos imobiliários e em finanças imobiliárias estruturadas. Consolidamos a vasta expertise e *track record* nos mercados imobiliário e financeiro da nossa equipe com as oportunidades de investimentos, inspirando o empreendedorismo e transformando sonhos em realidade.

Nascida em 2019, a HGI Capital se destaca pelo sólido processo de seleção de ativos e regras de governança para monitoramento do portfólio, oferecendo soluções de negócios para estar sempre a frente nas novas oportunidades e na geração de valor para negócios atuais.

A HGI Capital adere ao Código Anbima de Gestão de Recursos de Terceiros e, recentemente, tornou-se a primeira gestora do Centro-Oeste a ser signatária do Principles of Responsible Investment (PRI). Isto reforça nosso compromisso em incorporar os princípios do *Environmental, Social and Corporate Governance* (ESG) nas nossas decisões de investimento.

Relacionamento com Investidores

RI da HGI Capital

E-mail: ri@hgicapital.com.br

Telefones: (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.





HGICAPITAL