

HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 38.456.508/0001-71

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM -
CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do
auditor independente em 30 de junho de 2024

Ref.: Relatório nº 24906-035-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	8
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2024 e 2023	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do
HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)
São Paulo – SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 e a 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva”, 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 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião com ressalva

Demonstrações financeiras auditadas do High Fundo de Investimento Imobiliário

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 5.2 (b), em 30 de junho de 2024, o Fundo possuía investimento em cotas do High Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo Investido”) no montante total de R\$ 5.234 mil, que representavam 9,98% de seu Patrimônio Líquido. As demonstrações financeiras do Fundo Investido foram auditadas por nós, na data base de 31 de dezembro de 2023 contendo abstenção de opinião referente à ausência de demonstrações contábeis auditadas das sociedades de propósito específico (SPE). Desta forma, considerando que não obtivemos evidências suficientes e apropriadas de auditoria, não nos foi possível determinar os eventuais ajustes, se houver, nas demonstrações financeiras do Fundo acerca destes investimentos indiretos.

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 com ressalva.

Ênfase

Propriedades disponível para venda

Conforme nota explicativa nº 6 – Propriedades disponível para venda, as matrículas dos imóveis do Condomínio Belvedere Residence estão em processo de regularização conforme processo judicial oriundo de ação relacionada a embargos de terceiro. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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 com ressalvas sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além do assunto descrito na seção “Base para opinião com ressalva”, determinamos que os assuntos descritos a seguir são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

(Conforme Nota Explicativa no 5.2 (a) – Ativos financeiros de natureza imobiliária)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, é destinado a investidores em geral e tem por objetivo investir em empreendimentos imobiliários por meio de aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliário (“CRI”), avaliados em 30 de junho de 2024, no montante de R\$ 23.004 mil, o equivalente a 43,83% do seu patrimônio líquido. Dessa forma, em nosso julgamento a existência, a valorização e a realização desses ativos, são assuntos relevantes para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo do valor dos ativos, com base na projeção do fluxo de recebimento dos papéis, descontados a valor presente na nossa data base; **(iii)** verificação dos termos de securitização dos certificados de recebíveis imobiliários utilizados como base para o recálculo, devidamente formalizados; **(iv)** verificação dos registros de custódia destes ativos, realizados na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (CETIP); **(v)** exame da liquidação financeira do pagamento de juros e amortizações dos recebíveis; **(vi)** validamos a adequação dos ativos, conforme instruções vigentes através de cada termo de securitização; e **(vii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para a apuração do valor justo do investimento em certificados de recebíveis imobiliários e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Investimentos em propriedades disponível para venda

(Conforme Nota Explicativa nº 6 – Propriedades Disponível para Venda)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 30 de junho de 2024, o Fundo possuía propriedades disponível para venda no montante de R\$ 17.827 mil, o equivalente a 33,97% do seu Patrimônio Líquido, que estão avaliados pelo menor valor entre o custo e o valor justo. Por esse motivo, tratamos como assuntos relevantes em nossa auditoria a confirmação da existência e titularidade dos ativos integrantes dessa carteira e a avaliação dos critérios utilizados em sua mensuração.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** exame das matrículas dos imóveis; **(iii)** exame do valor recuperável dos imóveis “análise de impairment”, contemplando: **(a)** análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos na comparação de mercado; **(iv)** exame do memorando com a conclusão dos especialistas para validação do valor recuperável dos ativos em carteira; e **(v)** teste de aderência entre as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para mensuração do investimento em propriedades disponível para venda e o respectivo resultado obtido no exercício, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos

(Conforme Nota Explicativa nº 8 – Política de Distribuição de Resultados)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 30 de junho de 2024, o Fundo destinou o montante de R\$ 5.238 mil de rendimentos à distribuição dos seus cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, onde devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM no 1/2014 que ressalta que no mínimo 95% dos resultados auferidos, segundo o regime de caixa com base em balanços semestrais sejam distribuídos. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM no 1/2015.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM no 1/2014; **(ii)** confrontamos com o contábil as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo, assim como suporte disponibilizado pela administradora; **(iii)** exame da liquidação financeira dos rendimentos pagos durante o exercício; e **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os procedimentos efetuados pela Administração para distribuição do resultado em 30 de junho de 2024 são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício fundo em 30 de junho de 2023, foram auditados por nós, que emitimos relatório de auditoria datado de 28 de setembro de 2023, com ressalva referente a ausência das demonstrações financeiras do High Fundo de Investimento Imobiliário.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários 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 é responsável pela avaliação da capacidade do 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 Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade 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 detectam 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 obtemos 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;
- Obtemos 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;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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, 25 de setembro de 2024

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Marcio Romulo Pereira
Contador CRC 1RJ 076.774/O-7

HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

38.456.508/0001-71

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balancos patrimoniais em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2024	% do PL	30/06/2023	% do PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Operações Compromissadas	5.1	1.947	3,71%	8.793	16,27%
De natureza imobiliária					
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (a)	23.004	43,83%	39.178	72,47%
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FII's	5.2 (b)	10.219	19,49%	7.016	12,98%
Outros créditos		45	0,09%	10	0,02%
		35.215	67,12%	54.997	101,74%
Não circulante					
De natureza imobiliária					
Estoques					
Propriedades de investimento disponíveis para venda	6	17.827	33,97%	-	0,00%
		17.827	33,97%	-	0,00%
Total do ativo		53.042	101,09%	54.997	101,74%
Passivo e Patrimônio líquido					
	Nota	30/06/2024	% do PL	30/06/2023	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	8	463	0,88%	593	1,10%
Impostos e contribuições a recolher		10	0,02%	-	0,00%
Provisões e contas a pagar	17.1	98	0,19%	345	0,64%
Total do passivo		571	1,09%	938	1,74%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	9.1	49.583	94,50%	49.583	91,72%
Gastos com colocação de cotas	9.4	(499)	-0,95%	(499)	-0,92%
Lucros acumulados		3.387	6,45%	4.975	9,20%
Total do patrimônio líquido		52.471	100,00%	54.059	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		53.042	101,09%	54.997	101,74%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

38.456.508/0001-71

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	30/06/2024	30/06/2023
Resultado de propriedades disponíveis para venda			
Despesas de tributos municipais e federais		(23)	-
Resultado líquido de imóveis em estoque		(23)	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	13.046	6.712
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	133	-
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(10.571)	-
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	983	923
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	(266)	-
Resultado de prêmio certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		1.315	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)		87	-
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)		(197)	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		4.530	7.635
Outros ativos financeiros			
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(150)	(30)
Receitas com operações compromissadas		757	426
		607	396
Despesas operacionais			
Despesa de consultoria	11	(40)	(41)
Taxa de administração	7 e 11	(739)	(633)
Taxa de performance	7 e 11	(512)	(268)
Outras despesas operacionais	11	(173)	(150)
		(1.464)	(1.092)
Lucro líquido do exercício		3.650	6.939
Quantidade de cotas integralizadas	9.1	462.707	462.707
Lucro por cota integralizada - R\$		7,89	15,00
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		113,40	116,83

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

38.456.508/0001-71

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros/ (Prejuízos) acumulados	Total
Em 30 de junho de 2022		29.435	(494)	2.956	31.897
Cotas de investimentos integralizadas	9.2	20.148	-	-	20.148
Gastos com colocação de cotas	9.4	-	(5)	-	(5)
Lucro líquido do exercício		-	-	6.939	6.939
Rendimentos apropriados no exercício	8	-	-	(4.920)	(4.920)
Em 30 de junho de 2023		49.583	(499)	4.975	54.059
Lucro líquido do exercício		-	-	3.650	3.650
Rendimentos apropriados no exercício	8	-	-	(5.238)	(5.238)
Em 30 de junho de 2024		49.583	(499)	3.387	52.471

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

38.456.508/0001-71

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método indireto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de Reais

	<u>Nota</u>	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2023</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício		3.650	6.939
Ajustado para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa			
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		10.571	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)		266	-
Total		(7.187)	6.939
Variações no ativos e passivos			
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs		(16.174)	(12.574)
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIIs		3.203	(9.693)
Valores a Pagar/Receber		853	(1.772)
Caixa líquido das atividades operacionais		(19.305)	(17.100)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Propriedades de investimento disponíveis para venda		17.827	-
Caixa líquido das atividades de investimento		17.827	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	9.2	-	20.143
Rendimentos distribuídos	8	(5.368)	(5.273)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(5.368)	14.870
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa		(6.846)	(2.230)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	5.1	8.793	11.023
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	1.947	8.793

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

38.456.508/0001-71

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, destinado a investidores em geral, com prazo de duração indeterminado, e iniciou suas atividades na data de 18 de dezembro de 2020.

O Fundo tem por objeto o investimento em: a) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); b) cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); c) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM Nº 84, de 31 de março de 2022, conforme alterada d) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que seus ativos e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações (FIA) que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; f) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; g) Letras hipotecárias ("LH"), Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); h) Cotas de fundos de investimento, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; i) outros ativos incluindo, mas não se limitando, a: imóveis residenciais, imóveis comerciais, imóveis industriais, terrenos ou glebas, vagas de garagem, direitos reais sobre imóveis.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2024:

IRDM11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Julho	106,52
Agosto	105,43
Setembro	105,00
Outubro	105,74
Novembro	105,01
Dezembro	105,01
Janeiro	105,00
Fevereiro	104,95
Março	103,33
Abril	100,97
Maio	97,00
Junho	94,89

2. Apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2024 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 25 de setembro de 2024.

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

a) Negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

b) Não negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

3.3.2 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

38.456.508/0001-71

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.3.3 Letras de crédito imobiliárias

As Letras de crédito imobiliário estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Estoques - Propriedades disponíveis para venda

Os estoques de imóveis acabados estão demonstradas pelos seus respectivos valores de aquisição adicionados dos custos incrementais inerentes ao processo de aquisição, ajustados ao valor de realização, através da constituição de provisão para impairment, quando estes forem inferiores aos valores de aquisição. A administração monitora a oscilação dos preços de venda estimados para mensuração e registro de provisões para impairment.

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

A Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

• Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

• Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela Administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

• Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, está descrita a seguir:

1) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados financeiros dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

3.9 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervirá na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- taxas de juros;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- flutuações cambiais;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal;
- instabilidade social e política; e
- outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira do Fundo, pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

38.456.508/0001-71

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.8 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações dos valores dos ativos mobiliários, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

Operações compromissadas com lastro em títulos públicos

	30/06/2024	30/06/2023
	1.947	8.793
	1.947	8.793

(a) Composto por operações compromissadas de curto prazo vinculadas a Letras do Tesouro Nacional - LTN (2023 - Letras Financeiras do Tesouro - LFT) com retorno em 01/07/2024 (2023 - 03/07/2023), sendo a contraparte o Banco BTG Pactual S.A.

5.2 De caráter imobiliário

(a) Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs

(b) Cotas de fundos de investimento imobiliário - FII's

	30/06/2024	30/06/2023
	23.004	39.178
	10.219	7.016
	33.223	46.194

(a) Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Composição da carteira

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

30/06/2024											
Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor de Mercado	
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0528435	(2)	N/A	Emissão 4 Série 191	03/03/2021	20/01/2032	IPCA + 11%	1.040	546	455	
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	23E2052806	(3)	N/A	Emissão 28 Série 1	26/05/2023	15/06/2033	IPCA + 10%	3.000	1.803	1.741	
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0834079	(2)	N/A	Emissão 4 Série 198	03/03/2021	20/01/2032	IPCA + 13.9%	500	399	344	
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0930064	(3)	N/A	Emissão 4 Série 310	26/06/2021	20/06/2033	IPCA + 14%	1.970	1.564	1.430	
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0834078	(2)	N/A	Emissão 4 Série 197	03/03/2021	20/01/2032	IPCA + 11%	1.000	788	768	
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L1668403	(2)	N/A	Emissão 25 Série 1	23/12/2022	22/12/2027	IPCA + 12.68%	5.600	4.970	4.862	
BARI SECURITIZADORA S.A.	22J1206765	(3)	N/A	Emissão 6 Série 1	25/10/2022	20/10/2031	IPCA + 11%	2.150	2.231	2.059	
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23E1202404	(2)	N/A	Emissão 25 Série 1	08/05/2023	24/04/2028	IPCA + 12.68%	1.850	1.839	1.782	
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23E1206892	(2)	N/A	Emissão 25 Série 2	08/05/2023	24/04/2028	IPCA + 12.68%	3.050	3.061	2.960	
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G0893940	(2)	N/A	Emissão 36 Série 1	19/07/2022	23/06/2027	IPCA + 12.68%	4.700	5.061	4.883	
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0713315	(2)	N/A	Emissão 4 Série 145	18/11/2020	24/11/2025	IPCA + 12.68%	312	1.704	1.720	
									23.966	23.004	
30/06/2023											
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor de Mercado	
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L1668403	(2)	N/A	Emissão 25 Série 1	23/12/2022	22/12/2027	IPCA + 12.68%	8.000	8.210	8.210	
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22D0059915	(2)	N/A	Emissão 4 Série 448	11/04/2022	23/04/2027	IPCA + 12.68%	8.892	10.059	10.059	
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23E1202404	(2)	N/A	Emissão 25 Série 1	08/05/2023	24/04/2028	IPCA + 12.68%	1.850	1.868	1.868	
LEADS CIA. SECURITIZADORA	18L1367003	(1)	N/A	Emissão 2 Série 1	26/12/2018	20/01/2027	IPCA + 11%	2.000	16.796	16.796	
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0834078	(2)	N/A	Emissão 4 Série 197	03/03/2021	20/01/2032	IPCA + 11%	1.000	995	995	
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0834079	(2)	N/A	Emissão 4 Série 198	03/03/2021	20/01/2032	IPCA + 13.9%	500	433	433	
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0713315	(2)	N/A	Emissão 4 Série 145	18/11/2020	24/11/2025	IPCA + 12.68%	88	827	827	
									39.178	39.178	

(*) Quantidade não apresentada em milhares de reais.

Composição por tipo de devedor

Emissor	Devedor	Regime de Garantias	30/06/2024
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0528435	CINQDI 20 Empreendimentos Imobiliários Ltda	455
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	23E2052806	Pulverizado	1.741
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	21C0834079	CINQDI 20 Empreendimentos Imobiliários Ltda	344
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21F0930064	SPE APG Santo Antonio Incorporadora Ltda	1.430
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21C0834078	CINQDI 20 Empreendimentos Imobiliários Ltda	768
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22L1668403	Gráfico Empreendimentos Ltda	4.862
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22J1206765	Pulverizado	2.059
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	23E1202404	Gvrtart 300 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	1.782
TRUE SECURITIZADORA S.A.	23E1206892	Gvrtart 300 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	2.960
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	22G0893940	Geniau I Incorporação Ltda	4.883
TRUE SECURITIZADORA S.A.	20K0713315	FRANZOLIN INCORPORADORA LTDA.	1.720
			23.004

HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

38.456.508/0001-71

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Composição por tipo de devedor				
Emissor		Devedor	Regime de Garantias	30/06/2023
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L1668403	Gráfico Empreendimentos Ltda	(f), (b), (p), (h), (d)	8.210
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22D0059915	Buena Vista Incorporações SPE Ltda	(f), (b), (h), (p)	10.059
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23E1202404	Gvpart 300 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	(a), (f), (h), (b), (p), (d)	1.868
LEADS CIA. SECURITIZADORA	18L1367003	Bella Residence Construtora e Incorporadora SPE Ltda	(b)	16.786
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0834078	CINQDI 20 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(a), (h), (p), (f), (d),	995
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0834079	CINQDI 20 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(a), (h), (p), (f), (d),	433
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0713315	FRANZOLIN INCORPORADORA LTDA.	(a), (h), (f), (b), (d)	827
				39.178

Lastró

(1) - Lastró em financiamento imobiliário.
(2) - CCB
(3) - Pulverizado

Regime de Garantias

(a) - Fundo de obra
(b) - Alienação fiduciária do imóvel
(c) - Coobrigação
(d) - Fundo de reserva

(e) - Cessão Fiduciária de Recebíveis
(f) - Aval
(g) - Fiança
(h) - Alienação Fiduciária

Saldo em 30 de Junho de 2022				22.884
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)				54.654
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)				(42.189)
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)				6.712
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)				(2.883)
Saldo em 30 de Junho de 2023				39.178
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)				28.978
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)				(21.588)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)				(10.571)
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)				13.046
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)				133
Recebimento de propriedades disponíveis para venda através de instrumento de dação em pagamento (vide Nota 6.2)				(16.853)
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)				(4.898)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)				(4.421)
Saldo em 30 de Junho de 2024				23.004

(b) Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIs

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificadas como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3 e para os Fundos que não possuem cotação na B3 o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Composição da carteira

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

30/06/2024						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL	Não	Híbrido	0,21%	41,120	121,22	4,985
HIGH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (SÊNIOR 1) (a)	Não	Híbrido	10,61%	49,473	49,44	2,446
HIGH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (SÊNIOR 2) (a)	Não	Híbrido	3,95%	18,404	111,19	2,046
HIGH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (SÊNIOR 3) (a)	Não	Híbrido	1,49%	6,935	106,92	742
						10.219

30/06/2023						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de Cota	Total
HIGH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (SÊNIOR 1) (a)	Sim	Híbrido	58,14%	161,622	43,41	7,016
						7,016

Legendas

(a) Avaliadas pelo seu respectivo valor patrimonial (com base nas cotações obtidas juntos aos Administradores dos fundos). As demais são avaliadas pelo seu respectivo valor de mercado (com base nas cotações obtidas no Boletim Diário de Informações da B3)

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2022		-
Aquisições de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)		7.016
Saldo em 30 de junho de 2023		7.016
Aquisições de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)		7.840
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)		(4.371)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)		(266)
Saldo em 30 de junho de 2024		10.219

6. Propriedades disponíveis para venda

6.1 Descrição dos empreendimentos	30/06/2024	30/06/2023
Corresponde a fração ideal de 100% de 40 unidades do empreendimento Bella Residence localizado na Rua Guanabara, 2 - Jardim America, Itumbiara - GO, e 4 apartamentos do Cond. Belvedere Residence localizado na Av. Celso da Silva Ribeiro - Village Imperial, Itumbiara - GO. (*)	17.827	-
	17.827	-

(*) As matrículas do imóvel Cond. Belvedere Residence estão em processo de regularização, a ser concluído após o término de processo judicial oriundo de ação relacionada a embargos de terceiro.

6.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades disponíveis para venda no exercício/período está descrita a seguir:

Saldo em 30 de junho de 2023		-
Recebimento de propriedades disponíveis para venda através de instrumento de dação em pagamento (a)		16.836
Pagamento de custas de registro e benfeitorias em propriedades disponíveis para venda		991
Saldo em 30 de junho de 2024		17.827

(a) Em 01 de dezembro de 2023 foi divulgado através de Fato Relevante divulgado que: i) Em 26 de dezembro de 2018, a Bella Residence Construtora e Incorporadora SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 20.070.376/0001-80 ("Devedora"), emitiu a Cédula de Crédito Bancário (CCB) nº FP2612/18 em benefício da Família Paulista Companhia Hipotecária, como forma de obter financiamento para o desenvolvimento e conclusão das obras do empreendimento denominado Bella Residence, localizado no Município de Itumbiara, no Estado de Goiás ("Bella") com garantia adicional de unidades do empreendimento Belvedere, também localizado no Município de Itumbiara ("Belvedere"); ii) A CCB lastreou a emissão de um certificado de crédito imobiliário (CCI) e, posteriormente, dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI) da 1ª série da 2ª emissão da Leads Companhia Securitizadora; iii) Devido ao agravamento da situação econômico-financeira da Devedora e descumprimento de obrigações como o de reenquadramento do ILG, o Fundo, representado por sua gestora, na qualidade de titular de 100% dos CRI, optou pela liquidação antecipada do ativo mediante a dação em pagamento dos imóveis objeto do Bella; iv) Assim, nesta data, foi concluída a assinatura do instrumento de dação em pagamento, o qual, após registrado no cartório de registro de imóveis competente, transferirá a propriedade fiduciária de 44 imóveis ao Fundo, sendo 40 apartamentos do Bella e 4 apartamentos do Belvedere, com seus respectivos boxes de garagem e escaninho; v) Ainda, o Fundo iniciou os esforços para venda dos imóveis.

Conforme mencionado no art. 11 da Instrução CVM 516/2011, os imóveis destinadas à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido. Em 30 de junho de 2024, o Fundo contratou a Setra Engenharia Ltda., para determinar o valor de mercado das unidades dos dois empreendimentos. O valor final avaliado pelo valor de mercado totalizaram R\$ 26.311 em 30 de junho de 2024, assim, os imóveis estão registrados pelo valor de custo.

7. Taxa de administração

	30/06/2024	30/06/2023
Taxa de administração	739	633
Taxa de performance	512	268
	1.251	901

HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

38.456.508/0001-71

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

O Fundo pagará, pela prestação de serviços de administração, gestão e controladoria de ativos e passivos, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente (em conjunto, a "Taxa de Administração"), da seguinte forma: (a) pelos serviços de administração e controladoria de ativos e passivos, bem como para remunerar os serviços de custódia, tesouraria e processamento dos Fundos; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o pagamento mínimo de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais, que deverá ser corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA; (b) pelos serviços de escrituração de Cotas, o montante previsto no §1º abaixo, como Taxa de Escrituração; e (c) pelos serviços de gestão, o Fundo pagará diretamente à Gestora a remuneração de 1,00% (um por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos) mensal, sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração. A taxa de Administração é calculada e paga a Administradora mensalmente por período vencido até o quinto dia útil do mês subsequente aos dos serviços prestados

Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o gestor fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$VT \text{ Performance} = 0,20 \times [(Resultado_{m-1} - [PL \text{ Base} \times (1 + Taxa \text{ de Correção}_{xm-1})]]$

Onde:

• VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

• Taxa de Correção xm-1 = Variação do IPCA/IBGE + 5,0% a. a. do mês x definido abaixo ao mês m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance). Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;

• PL Base = Valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance de cada emissão de cotas, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes

• Resultado conforme fórmula abaixo:

$Resultado_{m-1} = [(PL \text{ Contábil}_{m-1}) + (Distribuições \text{ Corrigidas}_{m-1})]$

Onde:

Distribuições Corrigidas m-1: $\sum \text{Rendimentos}_i \times (1 + Taxa \text{ de Correção}_{xm-1})$

Onde:

PL Contábil m-1 = patrimônio líquido contábil mensal do Fundo de m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance);

Rendimentos = rendimentos efetivamente distribuído do mês i (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

i = Mês de apuração do rendimento distribuído (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

m-1 = mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance;

x = mês de integralização de cotas de uma emissão do Fundo, ou, mês de pagamento da última Taxa de Performance apurada.

8. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (Montante Mínimo de Distribuição). Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor, de comum acordo com a Administradora, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 9º (nono) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	30/06/2024	30/06/2023
Lucro líquido do exercício	3.650	6.939
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fils)	266	-
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	10.571	(3.311)
Ajuste de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(9.463)	-
Outras obrigações	253	-
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	5.277	3.628
Retenção de rendimentos - até 5%	(39)	-
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	(39)	-
Rendimentos declarados	5.238	3.628
Rendimentos a distribuir	(463)	(593)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	593	2.238
Rendimentos líquidos pagos no exercício	5.368	5.273
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	1,69	13,64
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	99,26%	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	(39)	-

9. Patrimônio Líquido

9.1 Cotas de investimentos integralizadas

Cotas de investimentos subscritas

Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

9.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, a Administradora fica autorizada, desde que mediante a comunicação mediante a comunicação prévia e expressa pelo Gestor, a emitir novas cotas do Fundo para o fim exclusivo de aquisição dos Ativos Imobiliários, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas e alteração no Regulamento, desde que observadas as características abaixo, devendo ainda observar o disposto nos incisos I a VII do artigo 13. (i) Capital Máximo Autorizado e Preço de Emissão. O capital máximo autorizado para novas emissões de cotas do Fundo será de R\$ 500.000, sendo que o preço unitário de emissão terá como base (i) a média do preço de fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário nos 90 dias imediatamente anteriores à data do comunicado do Fundo sobre a emissão das novas cotas objeto da oferta; (ii) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas. (ii) Lote Suplementar e Lote Adicional. Se assim aprovado pela Administradora no ato pelo qual aprovar a nova emissão, o montante total da oferta poderá ser acrescido em até 15%, nas mesmas condições e no mesmo preço das cotas objeto da oferta ("Lote Suplementar"), nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400. Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o montante total da oferta, poderá ser acrescido em até 20%, a critério da Administradora, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pelo Gestor ("Lote Adicional"), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. As cotas do Lote Suplementar e as cotas do Lote Adicional objeto da oferta serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da oferta. (iii) Subscrição. No ato da subscrição o subscritor assinará o boletim de subscrição. Será admitido o direito de subscrição de sobras das cotas objeto da oferta, caso assim permitido pela regulamentação aplicável. (iv) Integralização. As cotas objeto da oferta deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional e à vista, no ato da subscrição. (v) Negociação das cotas. As cotas objeto da oferta serão negociadas em mercado de bolsa operacionalizado pela B3. (vi) Custos da oferta. Os custos da oferta não poderão exceder em 6% do montante total da oferta, sendo certo que tais custos deverão ser arcados pelo Fundo.

A primeira emissão de cotas integralizou o total de R\$ 108.000, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), totalizando 1.080.000 (um milhão e oitenta mil) cotas.

A segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 36.000 com valor unitário de R\$ 97,80 (noventa e sete reais e oitenta centavos), totalizando 368.099 (trezentos e sessenta e oito mil e noventa e nove) cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 27 de novembro de 2018 e encerrada em 28 de dezembro de 2018. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 1.382, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A terceira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 40.207 com valor unitário de R\$ 95,73 (noventa e cinco reais e setenta e três centavos), totalizando 420.000 (quatrocentas e vinte mil) cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 14 de março de 2019 e encerrada em 29 de março de 2019. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 118, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A quarta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 119.508 com valor unitário de R\$ 99,59 (noventa e nove reais e cinquenta e nove centavos), totalizando 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 23 de julho de 2019 e encerrada em 05 de agosto de 2019. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 2.043, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A quinta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 191.159 com valor unitário de R\$ 100,61 (cem reais e sessenta e um centavos), totalizando 1.900.000 (um milhão e novecentas mil) cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 06 de novembro de 2019 e encerrada em 21 de novembro de 2019. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 2.934, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A sexta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 304.050 com valor unitário de R\$ 101,35 (cento e um reais e trinta e cinco centavos), totalizando 3.000.000 (três milhões) cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 06 de fevereiro de 2020 e encerrada em 05 de março de 2020. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 8.613, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A sétima emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 341.852 com valor unitário de R\$ 96,79 (noventa e seis reais e setenta e nove centavos), totalizando 3.531.901 (três milhões quinhentos e trinta e um e novecentos e 1 cotas) cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 04 de agosto de 2020 e encerrada em 14 de agosto de 2020. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 9.606, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A oitava emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 442.080 com valor unitário de R\$ 98,24 (noventa e oito reais e vinte e quatro centavos), totalizando 4.500.000 (quatro milhões e quinhentas mil) cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 02 de dezembro de 2020 e encerrada em 23 de dezembro de 2020. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 12.357, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário**38.456.508/0001-71****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2024 e 2023**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

A nona emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 616.140 com valor unitário de R\$ 102,69 (cento dois reais e sessenta e nove centavos), totalizando 6.000.000 (seis milhões) cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 04 de março de 2021 e encerrada em 09 de abril de 2021. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 17.192, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A décima emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 608.460 com valor unitário de R\$ 101,41, totalizando 6.000.000 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 19 de julho de 2021 e encerrada em 19 de agosto de 2021. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 16.979, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A décima primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 503.197 com valor unitário de R\$ 99,75, totalizando 5.044.581 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 23 de novembro de 2021 e encerrada em 27 de dezembro de 2021. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 14.066, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A décima segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 336.959 com valor unitário de R\$ 99,42, totalizando 3.389.246 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 25 de julho de 2022 e encerrada em 31 de agosto de 2022. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 9.648, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Durante o exercício de 30 de junho de 2024, não houve emissão de novas cotas.

9.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023 não houve amortização de cotas.

9.4 Gastos com colocação de cotas

	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2023</u>
Gastos com colocação de cotas	499	499
	<u>499</u>	<u>499</u>

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2024, não houve gastos com colocação de cotas.

9.5 Reserva de contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. Os recursos da reserva de contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda, e os rendimentos decorrentes destas aplicações capitalizarão o valor da reserva de contingência. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite previsto.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023 o Fundo não constituiu reserva de contingência.

10. Retorno sobre patrimônio líquido

	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2023</u>
Lucro líquido do exercício	3.650	6.939
Patrimônio líquido inicial	54.059	31.897
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	-	20.148
Gastos com colocação de cotas	-	(5)
	-	20.143
	<u>6,75%</u>	<u>13,33%</u>

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

11. Encargos debitados ao Fundo

	<u>30/06/2024</u>		<u>30/06/2023</u>	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	739	0,02%	633	0,02%
Taxa de performance	512	0,02%	268	0,01%
Despesa de consultoria	40	0,00%	41	0,00%
Outras despesas operacionais	173	0,01%	150	0,00%
	<u>1.464</u>	<u>0,04%</u>	<u>1.092</u>	<u>0,03%</u>
		<u>3.175.995</u>		<u>3.338.888</u>

Patrimônio líquido médio do exercício**12. Tributação**

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, 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 alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

13. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

14. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo são prestados pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas do Fundo é prestado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

15. Partes relacionadas

Durante os exercícios, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas 5.2 (b), 6, 7 e 14.

16. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	<u>30/06/2024</u>			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas	-	1.947	-	1.947
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	23.004	-	23.004
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs	7.031	3.188	-	10.219
Total do ativo	<u>7.031</u>	<u>28.139</u>	<u>-</u>	<u>35.170</u>
Ativos	<u>30/06/2023</u>			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas	-	8.793	-	8.793
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	39.178	-	39.178
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs	-	7.016	-	7.016
Total do ativo	<u>-</u>	<u>54.987</u>	<u>-</u>	<u>54.987</u>

HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
38.456.508/0001-71
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

17. Outras informações

17.1 Provisões e contas a pagar é composto conforme segue:

	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2023</u>
Taxa de administração	63	56
Taxa de performance	-	264
Auditoria	25	20
Outras contas a pagar	10	5
Total	<u><u>98</u></u>	<u><u>345</u></u>

17.3 Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2024, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

17.4 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

17.5 Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023 não houve alterações no regulamento do Fundo.

17.6 A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.

A alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 30 de junho de 2025.

Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FIIs, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

18. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2024 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *