



NCH
CAPITAL

EQI

Relatório Gerencial
Outubro 2021

FII NCH EQI High Yield Recebíveis Imobiliários
EQIN11

Principais Destaques

Patrimônio Líquido R\$ 135.587.780,19	Valor Patrimonial da Cota R\$ 94,03	Número de Cotistas 7.159	Liquidez Média Diária R\$ 458.903,26
Dividendo por Cota R\$ 1,24	Dividend Yield no mês 1,32%	Dividend Yield 12 meses 13,10%	% PL Alocado em CRI 88,73%

Patrimônio Líquido (Out/21)
R\$ 135.587.780,19
R\$ 94,03 por cota

Quantidade de Cotas
1.441.970

Número de Cotistas
7.159

Objetivo
O Fundo tem como objetivo principal o investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

São permitidas também a aquisição de outros ativos financeiros de base imobiliária, como Letras de Crédito Imobiliário, Letras Hipotecárias, Letras Imobiliárias Garantidas e quotas de FIIs

Público-alvo
Investidores em geral.

Início do Fundo | CNPJ do Fundo
Novembro, 2013 | 18.085.673/0001-57

Periodicidade dos Rendimentos
Anúncio dos rendimentos no 5º dia útil de cada mês
Distribuição mensal no 10º dia útil de cada mês

Benchmark
IPCA + IMA-B 5 a.a.

Tipo
Condomínio fechado com prazo indeterminado

Gestores
NCH Brasil Gestora de Recursos Ltda ("NCH Capital")
Euqueroinvestir Gestão de Recursos Ltda ("EQI Asset")

Administrador e Escriturador
BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Auditor
Ernst & Young Assessoria Empresarial Ltda

Custodiante
Banco BTG Pactual S.A.

Taxas
Taxa de Administração: 0,20% a.a.
Taxa de Gestão: 1,00% a.a.
Taxa de Escrituração: 0,05% a.a.
Taxa de Performance: 20% sobre o que exceder o Benchmark

Tributação
Os rendimentos do Fundo são isentos de Imposto de Renda para investidores pessoas físicas que não possuam mais que 10% do total de cotas. Os rendimentos são pagos mensalmente, sem carência.

Comentários do Gestor

Com o objetivo de trazer sempre mais transparência aos cotistas do Fundo, e no processo de melhorias do relatório gerencial, incluímos na seção “Distribuição de Resultados” informações consolidadas sobre a defasagem dos indexadores dos CRIs e as respectivas concentrações na carteira.

No mês de outubro, o Fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 1,24 por cota, tendo realizado nos últimos 12 meses a distribuição de R\$ 11,50, correspondente a um *dividend yield* de 13,10% no período. O valor da cota patrimonial do Fundo no encerramento do mês foi de R\$ 94,03 – uma desvalorização de 0,15% em relação ao mês anterior.

O resultado do Fundo no mês foi impactado pelo primeiro pagamento do CRI Marechal, ativo que foi adquirido no mês passado, e, principalmente, pela performance do CRI Manhattan que gerou receitas derivadas do mecanismo de *cash sweep*. Mais detalhes sobre a forma de distribuição dos resultados, sobre o racional por trás do mecanismo de *cash sweep* e sobre os efeitos dessas dinâmicas para o Fundo podem ser encontrados na seção “Distribuição de Resultados”.

Conforme informado no último relatório, objetivando um aumento na taxa ponderada da carteira de CRIs e a aquisição de novas operações exclusivas, foram realizadas movimentações no portfólio de ativos do Fundo. Foram vendidos o CRI Pulverizado Sênior I (taxa de IPCA + 6,50% a.a.) e o CRI GVI Sênior I (IPCA + 9,50% a.a.), sendo substituídos pelos investimentos no CRI Bandeirantes (taxa de IPCA + 9,50% a.a.) e no CRI Central Park (taxa de IPCA + 10,00% a.a.), respectivamente, que serão liquidados no mês de novembro. Com essas movimentações, o saldo em caixa no fechamento do próximo mês será equivalente a aproximadamente 3,2% do patrimônio líquido do Fundo. Mais detalhes sobre os novos ativos podem ser encontrados na seção “Eventos Subsequentes”.

O Fundo encerrou o mês de outubro com cerca de 89% do seu patrimônio líquido alocado em CRIs, distribuído em 16 operações, em um montante total de R\$ 120.309.729,28. O saldo restante em caixa encontra-se aplicado em um Fundo lastreado em títulos públicos com liquidez diária.



Os CRIs existentes na carteira atual, apresentam uma taxa de remuneração ponderada equivalente a inflação (97% em IPCA e 3% em IGP-M) acrescida de um cupom de juros de 9,79% a.a. Esse cupom equivale a uma receita mensal de juros de 0,78% a.m., a qual é acrescida ainda a taxa de inflação. Mais detalhes sobre a carteira podem ser encontrados na seção “Composição dos Ativos em Carteira”.

A carteira atual do Fundo permanece saudável e adimplente com as suas obrigações, não apresentando nesse momento nenhuma indicação de um possível default nos ativos investidos. Essa perspectiva deve-se, principalmente, às características mitigadoras de risco presentes nas estruturas dos CRIs adquiridos pela equipe de Gestão e no acompanhamento contínuo de seus indicadores.

A equipe de Gestão continua conduzindo o processo de análise e estruturação de novas operações que possuam o mesmo racional dos ativos em carteira, com garantias, fluxo de recebíveis robusto e com mecanismos de mitigação de riscos que resistam a cenários de estresse – sempre prezando por uma estrutura que garanta a melhor proteção ao patrimônio dos cotistas. Na seção “*Pipeline* do Fundo” é apresentado um quadro com o resumo das características das operações do nosso *pipeline*.

Em linha com a estratégia do Fundo, a equipe de Gestão atua na originação própria de CRIs e na estruturação conjunta com parceiros. Essa forma de investimento nos ativos, tem o objetivo de gerar valor para os cotistas através de uma diversificação maior do portfólio, com operações estruturadas que busquem sempre uma melhor relação Risco *versus* Retorno. A filosofia da equipe de Gestão, é ter um Fundo puramente de CRIs, principalmente com operações próprias “fora-do-radar”, únicas, que gerem um *yield* mais elevado, mas sempre procurando manter um bom nível de segurança.

A proposta estratégica do EQIN11 é ser um investimento de longo prazo, tendo também como um de seus objetivos, a manutenção dos ativos adquiridos na carteira do Fundo até o seu vencimento. As vendas de ativos, quando ocorrerem, terão como fundamento a prioridade por operações próprias e exclusivas, risco de crédito menor e cupom de juros mais elevado. Aliado a esse racional, mensalmente é realizado o acompanhamento dos ativos em carteira e, caso algum perca seus fundamentos e não seja possível uma readequação, a venda do ativo é recomendada pela equipe de Gestão ao Comitê de Investimentos do Fundo.

4ª Emissão de Cotas

Conforme fato relevante divulgado no dia 14/10/2021, foi aprovada a realização da 4ª emissão de cotas do Fundo destinada exclusivamente a cotistas do Fundo. Serão emitidas até 526.926 novas cotas, com valor de emissão de R\$ 94,89 cada, já considerando nesse valor o custo de distribuição. A oferta tem como objetivo captar o montante inicial de R\$ 50.000.008,14, com a possibilidade de emissão de lote adicional de até 41,67% do montante inicial – perfazendo a oferta restrita o montante total de R\$ 70.833.392,31.

Link para Fato Relevante:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=224857&cvm=true>

Link para Ato do Administrador:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=224855&cvm=true>

Eventos Subsequentes

Em novembro, as seguintes operações serão integralizadas e passarão a fazer parte da carteira do Fundo:

- CRI Central Park: volume de R\$ 6,05 milhões, série única, taxa de IPCA + 10,00% a.a., com lastro em recebíveis de um loteamento localizado em Pedro Leopoldo (MG), Cessão Fiduciária dos créditos, Alienação Fiduciária de quotas, Fundo de Reserva, Razão de Garantia de 120% do saldo devedor, Coobrigação e Fiança;
- CRI Bandeirantes: volume de R\$ 4,90 milhões, série única, taxa de IPCA + 9,50% a.a., com lastro em recebíveis de um loteamento localizado em Matheus Leme (MG), Cessão Fiduciária dos créditos, Fundo de Reserva, Razão de Garantia de 120% do saldo devedor e Coobrigação.

Pipeline do Fundo

O Fundo possui, neste momento, um pipeline de R\$ 47,0 milhões, distribuído em 4 operações de CRIs. Essas operações se encontram em fases diferentes de estruturação e tem a liquidação prevista para os próximos meses, conforme disponibilidade de caixa do Fundo.

Ativo	Setor	Volume (R\$ milhões)	Indexador	Taxa	Carência de amortização	Status	Mês Liquidação Prevista ¹
CRI 1	Loteamento em obras	14,00	IPCA	9,00%	Sem carência	Em estruturação	dez/21
CRI 2	Residencial em obras	8,00	IPCA	12,00%	Sem carência	Em análise	jan/22
CRI 3	Loteamento pronto	12,00	IPCA	A definir	Sem carência	Em análise	jan/22
CRI 4	Loteamento em obras	13,00	IPCA	A definir	Sem carência	Em análise	fev/22

47,00

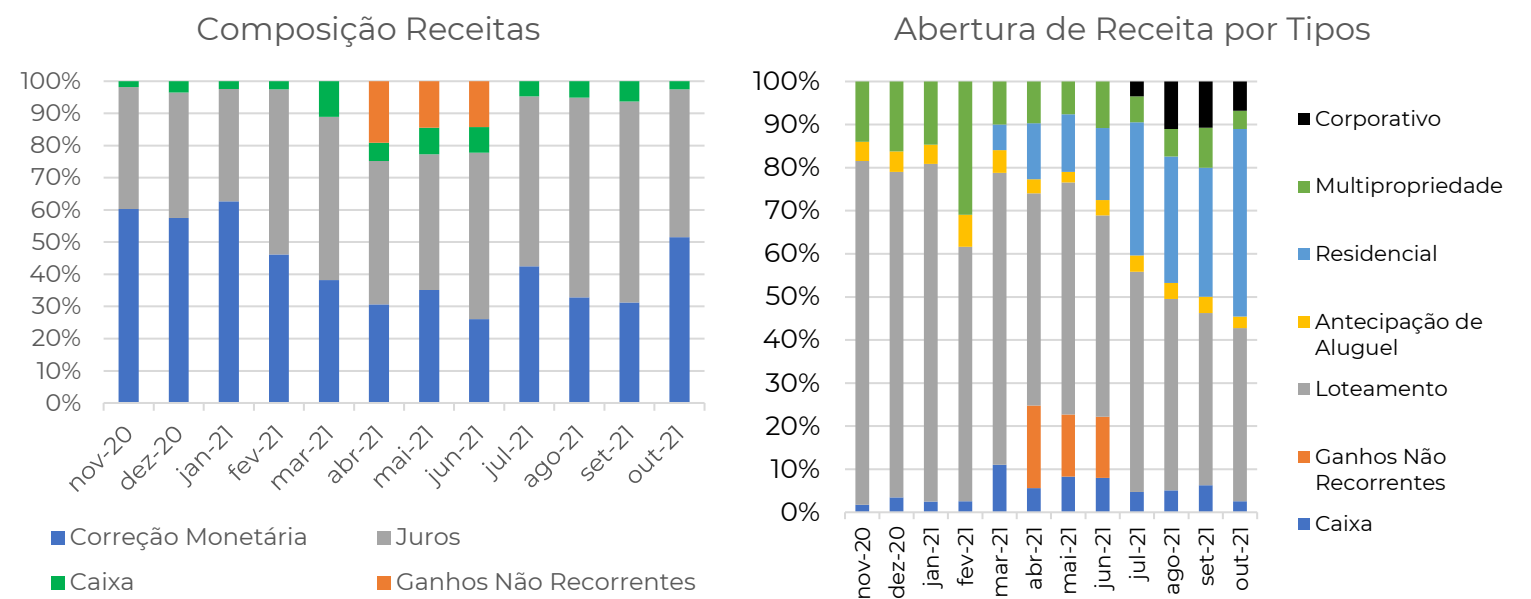
¹ A data de liquidação é estimada e as informações apresentadas são indicativas, com os termos ou condições podendo ser alterados. A aquisição das operações pelo Fundo dependem de diversos fatores e, portanto, não há garantia do Fundo, do gestor ou do administrador da aquisição das mesmas.

Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R\$ 1,24 por cota como rendimento referente ao mês de outubro de 2021.

Receita Ativos (Caixa)	ago-21	set-21	out-21	Últimos 12 meses
CRI – Juros	894.911,42	893.067,53	949.759,18	6.796.352,93
CRI – Correção Monetária	474.363,78	446.785,08	1.065.449,31	5.676.437,03
CRI – Ganhos Não Recorrentes	-	-	-	633.538,14
Outros Ativos	73.496,61	89.918,02	52.246,75	727.771,49
Receita Total	1.442.771,82	1.429.770,63	2.067.455,24	13.834.099,59
Despesas Total (Caixa)	(148.901,26)	(155.823,02)	(280.111,46)	(1.702.417,48)
Taxa de Gestão	(111.826,86)	(112.583,25)	(112.796,38)	(935.696,00)
Taxa de Administração	(25.000,00)	(25.000,00)	(31.214,29)	(306.214,29)
Taxa de Performance ¹	-	-	(123.915,05)	(205.572,69)
Outras Despesas	(12.074,40)	(18.239,77)	(12.185,74)	(254.934,50)
Ajuste ²	-	-	-	(64.703,68)
Resultado (Caixa)	1.293.870,55	1.273.947,61	1.787.343,78	12.066.978,43
Rendimento	1.293.870,55	1.273.947,61	1.787.343,78	12.066.978,42
Nº de Cotas	1.441.970	1.441.970	1.441.970	1.441.970
Rendimento/Cota	0,90	0,88	1,24	11,50
Dividend Yield ³	0,96%	0,94%	1,32%	13,10%

¹ Provisão mensal da Taxa de Performance acumulada, paga semestralmente (nos meses de janeiro e julho).
² Ajuste relativo aos recibos das últimas emissões de cotas do Fundo – foram desconsiderados os resultados referentes aos recibos.
³ Dividend Yield do Mês de Referência (%) = Rendimentos declarados por cota no mês de referência/ Valor patrimonial da cota do último dia útil do mês anterior ao de referência.



O resultado foi impactado positivamente pelo primeiro pagamento do CRI Marechal, ativo que foi adquirido no mês passado, e pela performance de um CRI do tipo Residencial (mais detalhes nos parágrafos a seguir). Conforme pode ser observado nos gráficos acima, a receita com correção monetária, incluída no segmento de ativos do tipo Residencial, apresentou o maior valor dos últimos meses. Esse incremento é o resultado da performance do CRI Manhattan, que gerou receitas derivadas do mecanismo de *cash sweep*, em função da venda de unidades dos empreendimentos, com amortizações extraordinárias que liberaram parte da correção monetária acumulada no saldo devedor do ativo. O CRI Manhattan gerou uma receita de juros e correção monetária de R\$ 655 mil (no mês anterior o valor foi de R\$ 183 mil).

Na contabilização dos CRIs, a correção monetária é disponibilizada para distribuição aos cotistas do Fundo apenas quando é realizado o pagamento de uma amortização (efeito caixa). Dessa forma, nos meses em que não ocorre amortização, a correção monetária não é distribuída aos cotistas, sendo incorporada ao saldo devedor dos CRIs.

É importante destacar que o cupom de juros fixos de cada CRI incide sobre o saldo devedor, que é corrigido mensalmente pela correção monetária (indexador da inflação), independentemente da existência de carência de amortização. Os juros dos CRIs são integralmente distribuídos mensalmente, e a correção monetária acumulada no saldo devedor é liberada para distribuição quando ocorre o pagamento de uma parcela de amortização, limitada ao percentual amortizado do CRI. Dessa forma, se o percentual da amortização paga pelo CRI em determinado mês for menor que a correção monetária acumulada no saldo devedor, parte da correção monetária continuará incorporada ao CRI.

Alguns CRIs possuem um mecanismo que antecipa as amortizações do saldo devedor, chamado de *cash sweep*. Esse mecanismo é utilizado, normalmente, em operações de incorporação vertical onde existem fluxos relevantes de recursos em determinados períodos. Esses fluxos de recursos ocorrem quando novas unidades são vendidas e, após o repasse dos recursos pelas instituições financeiras que financiam os compradores das unidades, é possível realizar uma amortização extraordinária. Essa amortização permite a distribuição da correção monetária acumulada proporcional correspondente. Entretanto, existem processos operacionais nesse mecanismo, que podem impactar na velocidade do repasse dos recursos para a operação, como por exemplo, atrasos nos cartórios para registro das documentações e dinâmica de liberação de créditos das instituições financeiras que financiam os compradores das unidades.

Conforme descrito na seção “Detalhamento dos Ativos”, 6 ativos do Fundo, que representam 36,31% do PL, possuem algum tipo de carência de amortização e, por isso, estão pagando apenas os juros.

Ativo	Valor (R\$)	% PL	1º Mês de Pagamento de Amortização Programada	Periodicidade de Amortização Programada
CRI Planova	20.829.879,52	15,36%	jan/22	Mensal (a partir de jan/22)
CRI Manhattan	14.904.589,11	10,99%	dez/21	Semestral (a partir de dez/21) com Cash Sweep
CRI Colmeia Vision	7.971.988,33	5,88%	Cash Sweep	Cash Sweep
CRI Colmeia Living	2.771.990,39	2,04%	Cash Sweep	Cash Sweep
CRI Colmeia Felicitá	2.277.504,69	1,68%	Cash Sweep	Cash Sweep
CRI GVI Sênior II	480.847,56	0,35%	jul/22	Mensal (a partir de jul/22)
		36,31%		

Exemplificando a carência na amortização com estimativas no CRI Planova

O CRI Planova foi emitido em 24/06/2021 e conta com uma carência de 6 meses, tendo a sua 1ª amortização programada para 05/01/2022.



Durante o período de carência, as parcelas mensais do CRI contam apenas com juros, que são integralmente distribuídos mensalmente aos cotistas. Como não ocorrem pagamentos de amortização, a correção monetária (neste caso o IPCA) desse período é incorporada ao saldo devedor do CRI. Com isso, o CRI Planova que foi adquirido em 24/06/2021 no valor de R\$ 20,0 milhões, terá em 05/01/2022 um valor estimado de R\$ 21,1 milhões¹, ou seja, uma correção monetária incorporada ao saldo devedor de cerca de R\$ 1,1 milhões.

No dia 05/01/2022, data prevista para o pagamento da primeira parcela de amortização programada do CRI, que de acordo com o Termo de Securitização da operação será de 2,8551% do saldo devedor atualizado. Dessa forma, a partir desse pagamento, além da liberação da correção monetária mensal (IPCA) de novembro de 2021 sobre o saldo devedor – a defasagem do índice utilizado é de 2 meses – será liberado também 2,8551% da correção monetária incorporada no saldo devedor e não distribuída até a data.

¹ A projeção do IPCA utilizada foi estimada pela equipe de Gestão com base no boletim Focus de 08/11/2021, não existindo nenhuma garantia de que os valores projetados serão realizados.

Efeitos no valor patrimonial do Fundo

O valor patrimonial do Fundo é calculado mensalmente pelo administrador e basicamente considera dois efeitos no valor dos ativos da carteira.

O primeiro efeito está relacionado a correção monetária aplicada ao saldo devedor do ativo e que não foi distribuída no mês (paga por efeito caixa). Esse efeito aumenta o saldo devedor do CRI e consequentemente o valor patrimonial da carteira. Como a carteira do Fundo possui diversos ativos que não distribuem a correção monetária mensalmente de forma regular, esses valores são incorporados ao saldo devedor, gerando um incremento no valor patrimonial do fundo.

O segundo efeito diz respeito a atualização dos valores dos ativos da carteira, mensalmente, a critério do custodiante do Fundo. Essa prática é chamada de marcação a mercado, e é calculada com relação ao preço de negociação dos ativos em transações realizadas. No caso de ativos menos líquidos, que não possuem transações registradas que possam servir como referência de preço, o custodiante pode criar metodologias de ajuste do preço em função da estrutura de cada ativo. No caso dos CRIs da carteira do Fundo, que possuem remuneração atrelada a um índice de inflação e a um cupom fixo de juros, o cálculo toma como base a variação do *spread* de negociação dos títulos públicos indexados ao IPCA e com *duration* semelhante (Tesouro IPCA). Dessa forma, a oscilação do cupom de juros dos títulos públicos atrelados ao IPCA influencia no valor dos ativos da carteira do Fundo.

Normalmente, em períodos de elevação da taxa básica de juros (Selic), como o atual, os títulos públicos atrelados ao IPCA passam a ter um cupom de juros maior. Como consequência, os valores dos ativos do Fundo são marcados “para baixo”, ou seja, o valor patrimonial do Fundo tende a ser reduzido. O cupom de juros do Tesouro IPCA com vencimento em 2026, que era de 2,82% no final de novembro de 2020, alcançou o valor de 5,82% no final de outubro de 2021, um crescimento de 300 pontos-base nos últimos 12 meses. No final de setembro de 2021, o cupom era de 4,68%, representando um aumento de 114 pontos-base nos últimos 30 dias (aproximadamente 38% da variação anual).

No caso do Fundo, a composição desses dois efeitos, ou seja, a incorporação da correção monetária ao saldo devedor dos ativos e o ajuste de preço com marcação a mercado, acarretou uma valorização da cota patrimonial nos últimos 12 meses – passando de R\$ 91,95 em novembro/20 para R\$ 94,03 em outubro/21, representando um ganho patrimonial de cerca de 2,3% no período.

Comparativo – Resultado Caixa versus Resultado Contábil

O resultado mensal do Fundo é apurado pelo administrador segundo o regime de caixa – seguindo o determinado pela legislação. De acordo com o artigo 10º da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN/SNC



01/2014, a base de distribuição do resultado do Fundo é obtida por meio da identificação de receitas e despesas reconhecidas contabilmente no período de apuração de caixa e que foram efetivamente recebidas e pagas no mesmo período.

Para efeito de comparação, no quadro abaixo é apresentada a reconciliação entre o resultado caixa e o resultado contábil do Fundo.

	Últimos 12 meses	
	Regime Caixa	Regime Contábil
Receita Total	13.834.099,59	16.856.192,69
Despesas	(1.702.417,48)	(1.713.310,63)
Resultado ¹	12.066.978,43	15.142.882,06
Rendimento/Cota	11,50	14,02
<i>Dividend Yield</i> acumulado	13,10%	17,85% ²

¹ Resultado dos últimos 12 meses ajustado pela quantidade de cotas nos meses anteriores a 3ª emissão de cotas.

² Para o cálculo do *dividend yield* acumulado apurado pelo regime contábil foram utilizados os dados de PL sem ajuste.

Adicionalmente à informação contida na tabela acima, o administrador publicou o Informe Trimestral Estruturado ([link aqui](#)) referente ao 3º trimestre, em que são registradas as demonstrações trimestrais dos resultados contábil e financeiro. Nesse informe, observa-se que o resultado contábil trimestral líquido foi de R\$ 5.412.206,02 e o resultado financeiro trimestral líquido foi de R\$ 3.811.159,94. O resultado distribuído pelo Fundo nesse período foi de, exatamente, R\$ 3.811.159,94.

No regime de caixa, a correção monetária acumulada no saldo devedor dos CRIs será distribuída proporcionalmente, em função dos efetivos pagamentos das amortizações realizadas a cada mês. Dessa forma, essa distribuição não ocorre de forma imediata após o final de eventual prazo de carência para o pagamento das amortizações, mas sim ao longo do período de vigência do ativo, até a sua data de vencimento. Já no regime contábil, essa correção monetária contabilizada é considerada como apta para distribuição, mesmo não tendo sido realizada na forma de caixa.

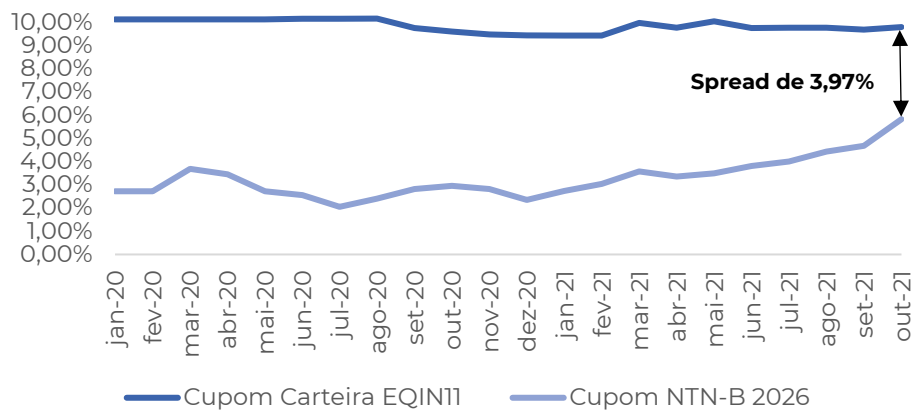
A principal diferença entre os dois regimes é de que no caso da distribuição contábil, ocorre um pagamento antecipado de rendimentos, que ainda não foram efetivamente realizados. Eventualmente, no caso de algum inadimplemento futuro no pagamento do ativo, poderá ser necessário o registro de perdas referentes a resultados já distribuídos. Dependendo do montante desse provisionamento, existe a possibilidade do reconhecimento de um prejuízo contábil, que poderia até mesmo restringir o pagamento de rendimentos futuros.

Dessa forma, como os CRIs tratam-se de créditos estruturados para o investimento de longo prazo, a distribuição por regime de caixa é mais conservadora, criando uma proteção maior para os investidores ao longo do tempo.

Comparativo – Cupom Carteira EQIN11 versus Cupom NTN-B 2026

Tendo em vista que o Fundo tem como benchmark IPCA + IMA-B 5 a.a., a equipe de Gestão busca compor o portfólio de ativos com uma carteira que possua um prêmio sobre o cupom da NTN-B, com a *duration* mais próxima da carteira. O gráfico abaixo mostra a evolução desse prêmio. Apesar do aumento do cupom de juros da NTN-B 2026 ao longo do ano de 2021 (IPCA + 5,82% no fechamento de outubro/21), o spread da carteira do Fundo apresenta um ganho relevante sobre esse ativo.

Cupom Carteira EQIN11 e Cupom NTN-B 2026



Defasagem dos Indexadores dos CRIs

Os CRIs apresentam uma defasagem de tempo entre o indexador de inflação utilizado para o cálculo da correção monetária do ativo e o efetivo mês de pagamento. Esse descasamento ocorre em função da data de divulgação oficial do indexador e a data de pagamento dos encargos do CRI. Na maioria dos casos, esse descasamento é de 2 meses, podendo chegar a 3 meses em alguns ativos – a depender da estrutura da operação. Como exemplo, em CRIs que apresentam 2 meses de defasagem, para o cálculo de pagamento da correção monetária do mês de outubro, foi utilizado o índice de correção do mês agosto. Os quadros a seguir apresentam a defasagem do indexador utilizado para cada CRI do portfólio do Fundo, e um resumo dos indexadores utilizados em função da concentração dos ativos na carteira.

Ativo	Código IF	Indexador	Defasagem do Indexador	Mês de Referência	Índice do Mês de Referência
CRI Planova	21F0545469	IPCA	2 meses	ago-21	0,87%
CRI Marechal	21I0827770	IPCA	2 meses	ago-21	0,87%
CRI Manhattan	20L0870667	IPCA	2 meses	ago-21	0,87%
CRI Cidade Universitária	20I0851693	IPCA	Anual	-	-
CRI Cânions	21C0789317	IPCA	3 meses	jul-21	0,96%
CRI Porto Marina	21C0708963	IPCA	3 meses	jul-21	0,96%
CRI Colmeia Vision	21C0731447	IPCA	2 meses	ago-21	0,87%
CRI Socicam Brás	20I0135149	IPCA	2 meses	ago-21	0,87%
CRI Swiss Park	13K0112831	IGP-M	2 meses	ago-21	0,66%
CRI Colmeia Living	21C0731381	IPCA	2 meses	ago-21	0,87%
CRI Grupo Cem Sênior I	20D1003071	IPCA	2 meses	ago-21	0,87%
CRI Colmeia Felicitá	21C0731423	IPCA	2 meses	ago-21	0,87%
CRI Grupo Cem Sênior II	20D1003072	IPCA	2 meses	ago-21	0,87%
CRI Mude	20G0000464	IPCA	Anual	-	-
CRI Termas Resort Sênior	20G0661474	IPCA	2 meses	ago-21	0,87%
CRI GVI Sênior II	21F0950049	IPCA	2 meses	ago-21	0,87%

Mês de Referência	Índice IPCA do mês	Concentração da Carteira (%PL) ¹
jun-21	0,53%	0,00%
jul-21	0,96%	17,57%
ago-21	0,87%	57,43%
set-21	1,16%	0,00%
out-21	1,25%	0,00%

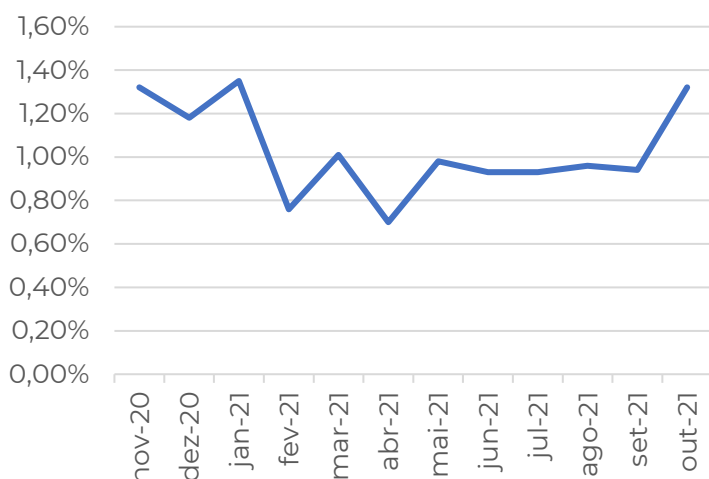
Mês de Referência	Índice IGP-M do mês	Concentração da Carteira (%PL) ¹
jun-21	0,60%	0,00%
jul-21	0,78%	0,00%
ago-21	0,66%	2,53%
set-21	-0,64%	0,00%
out-21	0,64%	0,00%

¹ A concentração é calculada utilizando o valor de cada CRI na data de fechamento. Não estão sendo considerados o caixa e os ativos que possuem correção anual (o somatório das concentrações não totaliza 100%).

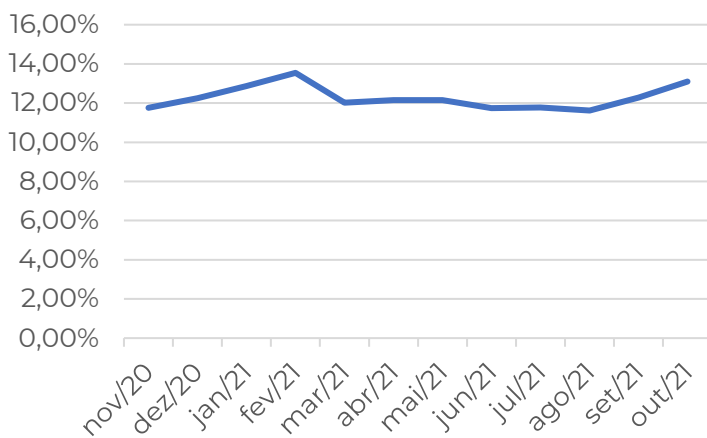
Histórico de Rentabilidade

Data	Patrimônio Líquido (R\$)	Nº de Cotas	Cota Patrimonial (R\$)	Distribuição por Rendimento (R\$)	Distribuição por Cota (R\$)	Dividend Yield
nov-20	52.511.148,65	571.079	91,95	687.340,13	1,20	1,32%
dez-20	52.818.585,75	571.079	92,49	621.582,83	1,09	1,18%
jan-21	52.460.042,93	571.079	91,86	713.121,68	1,25	1,35%
fev-21	52.957.163,75	571.079	92,73	401.099,26	0,70	0,76%
mar-21	134.161.781,39	1.441.970	93,04	533.744,90	0,93	1,01%
abr-21	134.566.700,42	1.441.970	93,32	943.072,98	0,65	0,70%
mai-21	135.186.503,35	1.441.970	93,75	1.313.660,90	0,91	0,98%
jun-21	134.192.234,05	1.441.970	93,06	1.254.852,02	0,87	0,93%
jul-21	135.099.895,60	1.441.970	93,69	1.243.341,78	0,86	0,93%
ago-21	135.355.650,25	1.441.970	93,87	1.293.870,55	0,90	0,96%
set-21	135.793.280,13	1.441.970	94,17	1.273.947,61	0,88	0,94%
out-21	135.587.780,19	1.441.970	94,03	1.787.343,78	1,24	1,32%

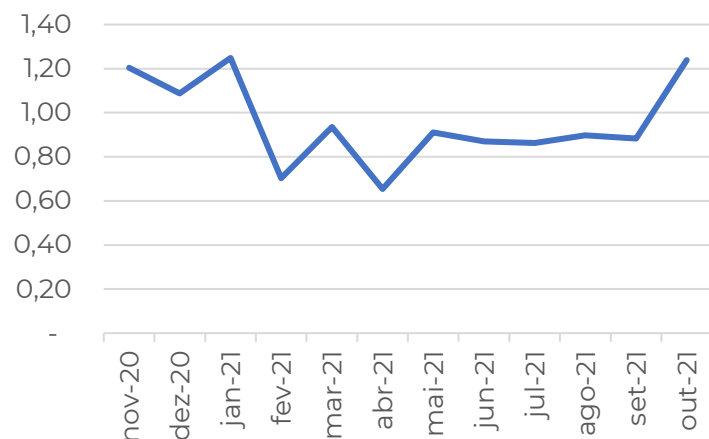
Dividend Yield - Mensal



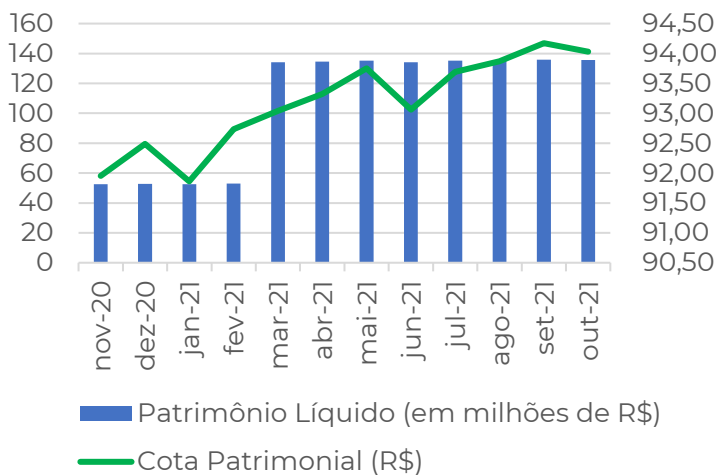
Dividend Yield - Acumulado Últimos 12 meses



Dividendo por cota (em R\$) - Mensal



Evolução - PL e Cota Patrimonial



Desempenho	Outubro	Acumulado 2021	12 meses	Desde o início
Dividend Yield	1,32%	10,32%	13,10%	127,36%
CDI Líquido ¹	0,41%	2,57%	2,84%	76,95%
Rentabilidade Efetiva²	1,16%	12,15%	16,64%	171,21%
IFIX	-1,47%	-6,78%	-3,29%	88,02%

¹ CDI Líquido: taxa do CDI - 15% de IRRF

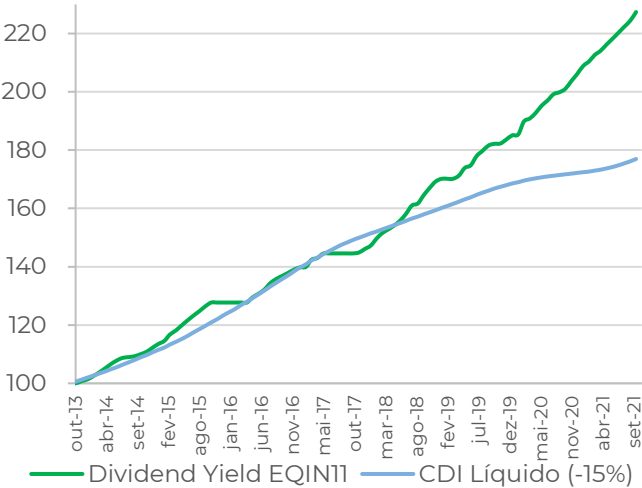
² Rentabilidade Efetiva: *Dividend Yield* + Rentabilidade Patrimonial

ⁱ Fonte: NCH Capital

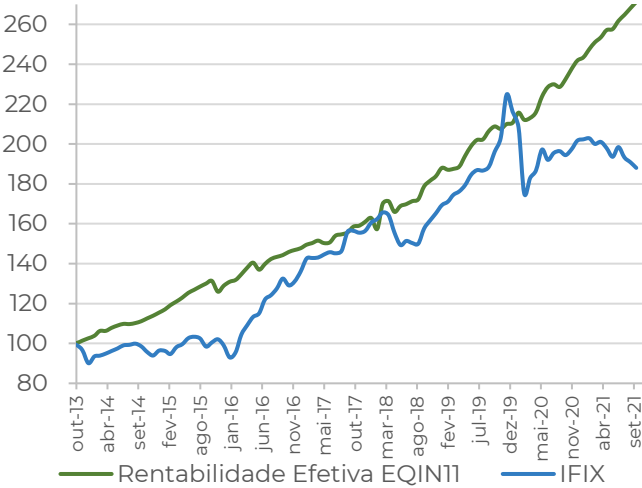
ⁱⁱ Início do Fundo: Out/2013

ⁱⁱⁱ Nota Explicativa: as taxas de rentabilidade acumulada no ano, acumulada em 12 meses e desde o início das operações, são calculadas utilizando a metodologia de juros compostos, utilizando as taxas de *dividend yield* mensais, de forma a permitir a comparação com os indicadores do CDI Líquido e do IFIX.

DY EQIN11 e CDI Líquido



Rentab. Efetiva EQIN11 e IFIX



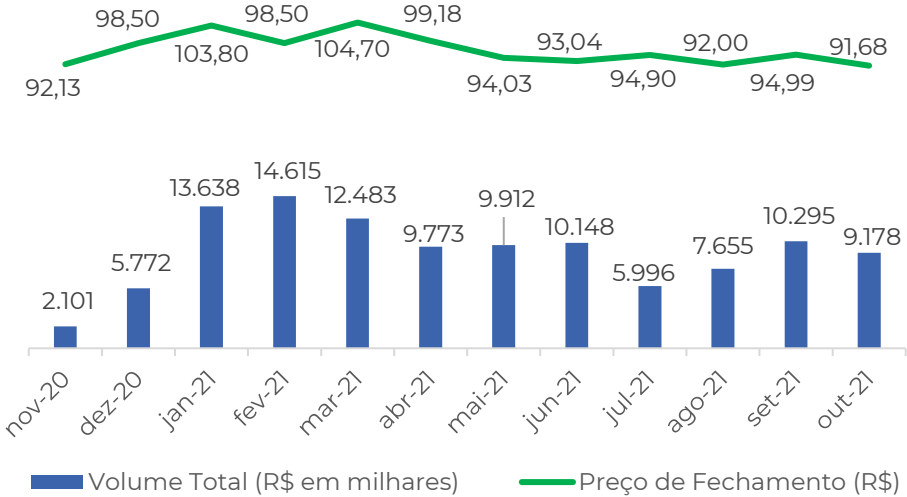
ⁱ Indicadores calculados na base 100 no período de Out/13 até Out/21

ⁱⁱ Fonte: NCH Capital

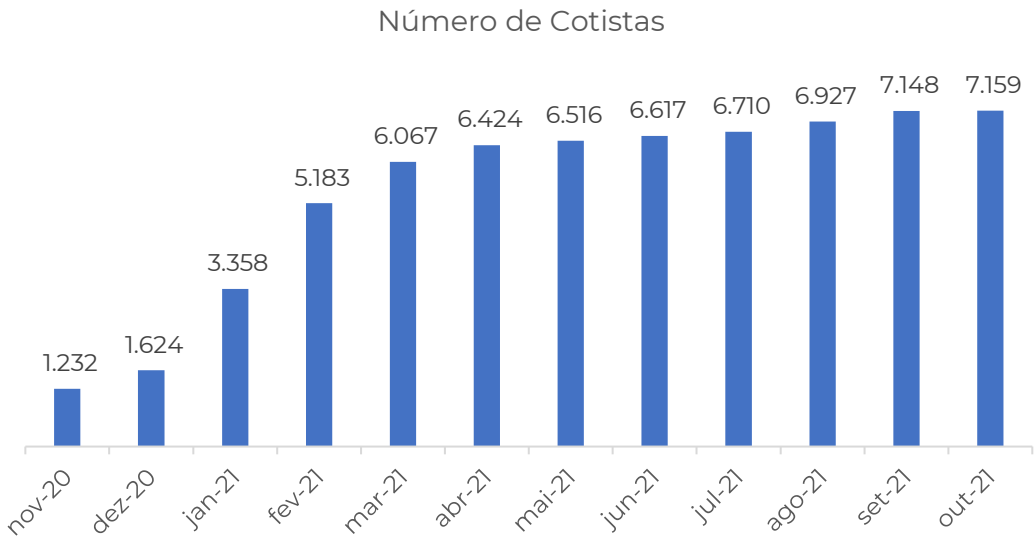
Performance no Mercado Secundário

A cota encerrou o mês de outubro no valor de R\$ 91,68 e o volume mensal transacionado foi de R\$ 9.178.065,24 – uma média diária de R\$ 458.903,26.

Liquidez Mensal



Ao final de outubro, o Fundo alcançou um total de 7.159 cotistas – representando um crescimento de 0,15% frente ao mês anterior.



ⁱ Fonte: NCH Capital

ⁱⁱ Cotas começaram a ser negociadas em Setembro/2020

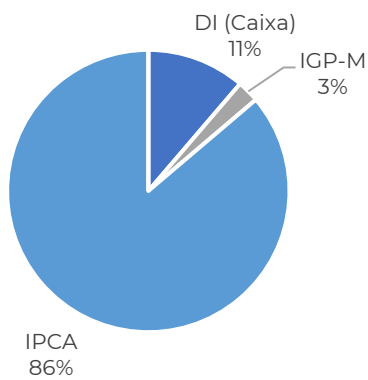
Composição dos Ativos em Carteira

Ativo	Código IF	Indexador	Taxa	Tipo	Data de Vencimento	Valor (R\$)	% PL	Razão de Garantia	% Inadimplência	Duration (anos)	LTV
CRI Planova	21F0545469	IPCA	9,00%	Corporativo	09/07/2024	20.829.879,52	15,36%	746,17%	0,00%	1,4	N/A
CRI Marechal	21I0827770	IPCA	9,00%	Loteamento	22/01/2035	17.086.941,79	12,60%	125,00%	1,61%	4,9	62%
CRI Manhattan	20L0870667	IPCA	12,00%	Residencial	17/12/2024	14.904.589,11	10,99%	248,33%	1,60%	1,6	40%
CRI Cidade Universitária	20I0851693	IPCA	10,00%	Loteamento	21/07/2035	13.417.632,25	9,90%	114,43%	1,98%	4,9	85%
CRI Cânions	21C0789317	IPCA	9,00%	Loteamento	24/02/2031	13.118.200,50	9,68%	138,91%	1,08%	2,9	68%
CRI Porto Marina	21C0708963	IPCA	9,00%	Loteamento	22/03/2031	10.709.155,93	7,90%	143,00%	1,80%	3,1	72%
CRI Colmeia Vision	21C0731447	IPCA	12,00%	Residencial	25/02/2025	7.971.988,33	5,88%	134,93%	1,55%	2,9	71%
CRI Socicam Brás	20I0135149	IPCA	9,00%	Antecipação de Aluguel	11/09/2035	5.490.505,97	4,05%	154,86%	0,00%	5,7	24%
CRI Swiss Park	13K0112831	IGP-M	9,25%	Loteamento	30/09/2025	3.424.528,45	2,53%	118,29%	1,19%	1,4	71%
CRI Colmeia Living	21C0731381	IPCA	12,00%	Residencial	25/02/2025	2.771.990,39	2,04%	126,56%	1,42%	2,9	82%
CRI Grupo Cem Sênior I	20D1003071	IPCA	7,50%	Loteamento	20/05/2030	2.638.491,30	1,95%	181,90%	2,00%	3,1	40%
CRI Colmeia Felicitá	21C0731423	IPCA	12,00%	Residencial	25/02/2025	2.277.504,69	1,68%	756,00%	1,10%	2,9	13%
CRI Grupo Cem Sênior II	20D1003072	IPCA	7,50%	Loteamento	20/05/2030	1.846.039,49	1,36%	181,90%	2,00%	3,1	40%
CRI Mude	20G0000464	IPCA	10,00%	Loteamento	15/07/2030	1.768.998,88	1,30%	119,00%	1,01%	3,4	74%
CRI Termas Resort Sênior	20G0661474	IPCA	10,00%	Multipropriedade	20/01/2026	1.572.435,13	1,16%	412,22%	1,17%	1,5	72%
CRI GVI Sênior II	21F0950049	IPCA	9,50%	Multipropriedade	20/06/2028	480.847,56	0,35%	242,17%	1,80%	4,5	26%

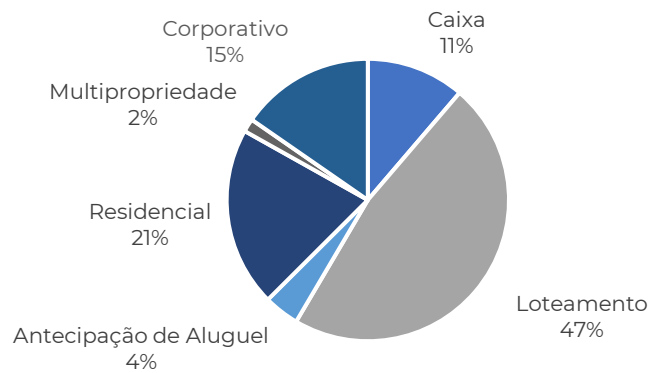
Taxa Ponderada da Carteira de CRIs		Inflação + 9,79%
Inadimplência Ponderada da Carteira de CRIs		1,23%
LTV Ponderado da Carteira de CRIs		50,71%
Duration Ponderada da Carteira de CRIs		3,1
Total CRI (R\$)	120.309.729,28	88,73%
Caixa Líquido (R\$)	15.278.050,91	11,27%
Patrimônio Líquido	135.587.780,19	



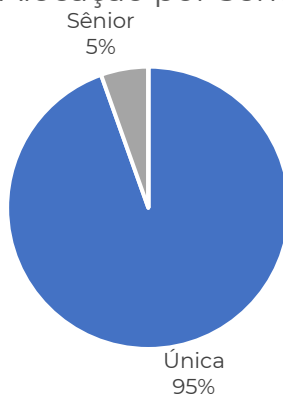
Alocação por Indexador



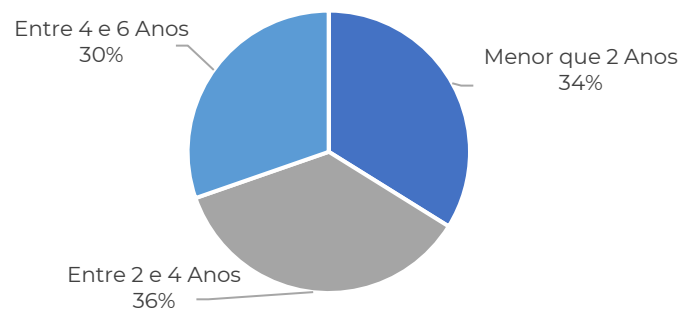
Alocação por Tipo de Setor



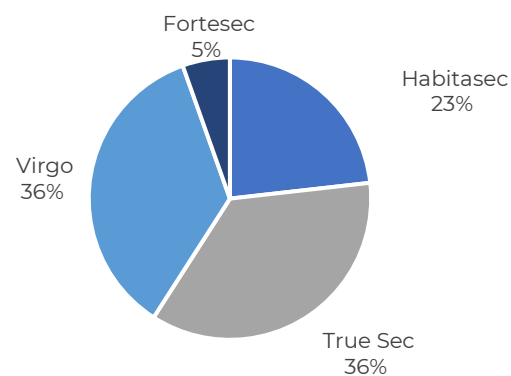
Alocação por Série



Alocação por Duration



Alocação por Securitizadora



Detalhamento dos Ativos



CRI Swiss Park		Estrutura
Taxa	9,25%	A operação consiste em um CRI de loteamento com lastro em uma carteira de Contratos de Compra e Venda de lotes em dois empreendimentos já performados, localizados em Manaus e Brasília. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária dos recebíveis da carteira, Alienação Fiduciária dos lotes, Fiança dos sócios, <i>Overcollateral</i> de 120% e Retrocessão.
Série	Única	
Indexador	IGP-M	
Defasagem do Indexador	2 meses	
Data de Emissão	29/11/2013	
Data de Vencimento	30/09/2025	
Periodicidade da Correção Monetária	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Amortização	Mensal	
Tipo de Oferta	476	
Comentário do Gestor		Operação saudável e com boas perspectivas até o seu término.



CRI Grupo Cem Sênior I e II		Estrutura
Taxa	7,50%	A operação consiste em um CRI de loteamento com lastro em uma carteira de Contratos de Compra e Venda de lotes em 32 empreendimentos já performados, sendo 31 localizados no interior de São Paulo e 1 no interior de Goiás. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária dos recebíveis existentes e de vendas futuras de todos os empreendimentos envolvidos na operação, Alienação Fiduciária de 100% das Quotas da CCG Empreendimentos, Fiança dos sócios, Aval da Cedente, Retrocessão, série Sênior e Razões de Garantia mensal de 115%.
Série	Sênior	
Indexador	IPCA	
Defasagem do Indexador	2 meses	
Data de Emissão	29/04/2020	
Data de Vencimento	20/05/2030	
Periodicidade da Correção Monetária	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Amortização	Mensal	
Tipo de Oferta	476	
Comentário do Gestor		Operação saudável e com boas perspectivas até o seu término.



CRI Mude		Estrutura
Taxa	10,00%	A operação consiste em um CRI de loteamento com lastro em uma carteira de Contratos de Compra e Venda de lotes em dois empreendimentos, localizados em Barretos e em São José do Rio Preto. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária da carteira de recebíveis com Valor Presente equivalente a 154% do valor do CRI, <i>Overcollateral</i> de 120%, Fundo de Liquidez, Alienação Fiduciária das cotas da SPE (Mude Barretos), Alienação Fiduciária dos lotes em estoque do empreendimento de São José do Rio Preto e Fiança outorgada por empresas e acionistas.
Série	Única	
Indexador	IPCA	
Defasagem do Indexador	Anual	
Data de Emissão	30/06/2020	
Data de Vencimento	15/07/2030	
Periodicidade da Correção Monetária	Anual	
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Amortização	Mensal	
Tipo de Oferta	476	
Comentário do Gestor		Operação saudável e com boas perspectivas até o seu término.



CRI Socicam		Estrutura
Taxa	9,00%	O CRI tem como lastro os aluguéis das lojas da estação Brás do Metrô e da CPTM. A estação Brás é um dos principais pontos de integração da cidade de São Paulo e é o principal acesso à região de compras do Brás. Diariamente, circulam em média 280 mil pessoas como passageiros pela estação - chega a 500 mil passageiros no pico do período de compras do Brás. A operação conta com <i>Overcollateral</i> de 140% do fluxo de recebíveis, fundo de Reserva, Fiança dos acionistas e Coobrigação da Socicam (maior operadora de terminais de transportes coletivos do Brasil).
Série	Única	
Indexador	IPCA	
Defasagem do Indexador	2 meses	
Data de Emissão	04/09/2020	
Data de Vencimento	11/09/2035	
Periodicidade da Correção Monetária	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Amortização	Mensal (carência de 8 meses)	
Tipo de Oferta	476	
Comentário do Gestor		Operação saudável e com boas perspectivas até o seu término.



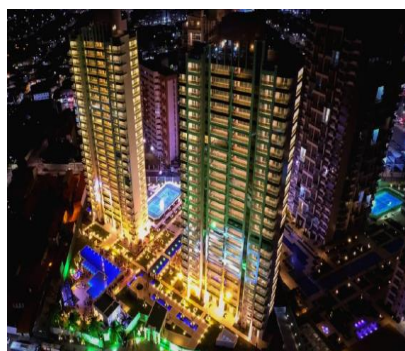
CRI Cidade Universitária		Estrutura
Taxa	10,00%	A operação consiste em um CRI de loteamento com lastro em uma carteira de Contratos de Compra e Venda de lotes, com mais de 1.700 contratos ativos, de um empreendimento localizado em Juazeiro, Bahia. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária da carteira de recebíveis e das vendas futuras, <i>Overcollateral</i> de 120%, Fundo de Obras (de R\$ 10MM), Fundo de Liquidez (equivalente a 2 PMTs do CRI), Alienação Fiduciária dos lotes vendidos e em estoque, Coobrigação da Cedente e Aval dos acionistas PF.
Série	Única	
Indexador	IPCA	
Defasagem do Indexador	Anual	
Data de Emissão	21/09/2020	
Data de Vencimento	21/07/2035	
Periodicidade da Correção Monetária	Anual	
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Amortização	Mensal	
Tipo de Oferta	476	
Comentário do Gestor	Foi realizada uma Assembleia em 30/09/21 que aprovou a substituição do indexador de IGP-M para IPCA, a correção monetária passou a ser anual e foram aprovados outros ajustes operacionais, mantendo os fundamentos iniciais da operação.	



CRI GVI Sênior II		Estrutura
Taxa	9,50%	A operação tem como lastro Créditos Imobiliários decorrentes de Contratos de Compra e Venda de frações das unidades do empreendimento Gramado Buona Vitta Resort Spa localizado em Gramado, RS. A operação conta com as seguintes garantias: Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros, Alienação Fiduciária das quotas da Cedente, Fundo de Reserva (equivalente a 2 PMTs do CRI), Fundo de Obras, Fiança dos sócios, Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal de 110% e Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor de 110%.
Série	Sênior	
Indexador	IPCA	
Defasagem do Indexador	2 meses	
Data de Emissão	21/06/2021	
Data de Vencimento	20/06/2028	
Periodicidade da Correção Monetária	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Amortização	Mensal (carência de 12 meses)	
Tipo de Oferta	476	
Comentário do Gestor	Série sênior saudável e com boas perspectivas até o seu término.	



CRI Termas Resort Sênior		Estrutura
Taxa	10,00%	A operação tem como lastro Créditos Imobiliários decorrentes de Contratos de Compra e Venda de frações das unidades do empreendimento Gramado Termas Resort localizado em Gramado, RS. A operação conta com as seguintes garantias: Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros, Alienação Fiduciária das quotas da Cedente, Fundo de Reserva (equivalente a 3 PMTs do CRI), Fundo de Obras, Fiança dos sócios, Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal de 130% e Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor de 130%.
Série	Sênior	
Indexador	IPCA	
Defasagem do Indexador	2 meses	
Data de Emissão	13/07/2020	
Data de Vencimento	20/01/2026	
Periodicidade da Correção Monetária	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Amortização	Mensal	
Tipo de Oferta	476	
Comentário do Gestor	Série sênior saudável e com boas perspectivas até o seu término.	



CRI Manhattan		Estrutura
Taxa	12,00%	O CRI tem como lastro um fluxo de recebíveis de unidades vendidas e da venda de unidades em estoque de dois empreendimentos localizados em Fortaleza e Teresina, contando com alienação fiduciária e hipoteca das unidades, Alienação Fiduciária das cotas das SPes, Alienação Fiduciária de quatro terrenos do <i>landbank</i> do grupo como garantia adicional (os imóveis tem valor equivalente a 297% do principal do CRI), Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Razão Mínima de Garantia de 250% entre a soma do valor das garantias e o saldo devedor do CRI, Coobrigação e Aval dos sócios.
Série	Única	
Indexador	IPCA	
Defasagem do Indexador	2 meses	
Data de Emissão	10/03/2021	
Data de Vencimento	17/12/2024	
Periodicidade da Correção Monetária	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Amortização	Semestral com Cash Sweep (carência de 9 meses)	
Tipo de Oferta	476	
Comentário do Gestor	Operação saudável e com boas perspectivas até o seu término.	



CRI Porto Marina		Estrutura
Taxa	9,00%	A operação consiste em um CRI de loteamento com lastro em uma carteira de Contratos de Compra e Venda de lotes de um empreendimento localizado na região metropolitana de Belém/PA. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária da carteira de recebíveis com Valor Presente equivalente a 190% do valor do CRI, <i>Overcollateral</i> de 110% nos primeiros 18 meses e depois passando a 130%, fundo de Reserva, Alienação Fiduciária das cotas da SPE, Coobrigação e Aval dos sócios.
Série	Única	
Indexador	IPCA	
Defasagem do Indexador	3 meses	
Data de Emissão	22/03/2021	
Data de Vencimento	22/03/2031	
Periodicidade da Correção Monetária	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Amortização	Mensal	
Tipo de Oferta	476	
Comentário do Gestor	Operação saudável e com boas perspectivas até o seu término.	



CRI Cânions		Estrutura
Taxa	9,00%	A operação consiste em um CRI de loteamento performado com lastro em uma carteira de Contratos de Compra e Venda de lotes de um empreendimento localizado em Piranhas/AL. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária dos recebíveis dos lotes vendidos, <i>Overcollateral</i> de 120%, Fundo de Despesas, Fundo de Reserva equivalente a 2 PMTs, Alienação Fiduciária das cotas da SPE, Coobrigação do Cedente e Aval dos acionistas.
Série	Única	
Indexador	IPCA	
Defasagem do Indexador	3 meses	
Data de Emissão	25/03/2021	
Data de Vencimento	25/02/2031	
Periodicidade da Correção Monetária	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Amortização	Mensal	
Tipo de Oferta	476	
Comentário do Gestor	Operação saudável e com boas perspectivas até o seu término.	



CRI Colmeia Vision		Estrutura
Taxa	12,00%	Operação de residencial em construção (estoque), que tem como lastro um fluxo de recebíveis de unidades vendidas e da venda de unidades em estoque, de um empreendimento localizado em Manaus/AM, contando com Alienação Fiduciária e/ou hipoteca das unidades, Alienação Fiduciária das cotas da SPE, Fundo de Obras, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Índice Mínimo de Garantia de 120%, Coobrigação e Aval dos sócios.
Série	Única	
Indexador	IPCA	
Defasagem do Indexador	2 meses	
Data de Emissão	12/03/2021	
Data de Vencimento	25/02/2025	
Periodicidade da Correção Monetária	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Amortização	Bullet com Cash Sweep	
Tipo de Oferta	476	
Comentário do Gestor	Operação saudável e com boas perspectivas até o seu término.	



CRI Colmeia Living Garden		Estrutura
Taxa	12,00%	Operação de residencial em construção (estoque), que tem como lastro um fluxo de recebíveis de unidades vendidas e da venda de unidades em estoque, de um empreendimento localizado em Fortaleza/CE, contando com Alienação Fiduciária e/ou hipoteca das unidades, Alienação Fiduciária das cotas da SPE, Fundo de Obras, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Índice Mínimo de Garantia de 120%, Coobrigação e Aval dos sócios.
Série	Única	
Indexador	IPCA	
Defasagem do Indexador	2 meses	
Data de Emissão	12/03/2021	
Data de Vencimento	25/02/2025	
Periodicidade da Correção Monetária	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Amortização	Bullet com Cash Sweep	
Tipo de Oferta	476	
Comentário do Gestor	Operação saudável e com boas perspectivas até o seu término.	



CRI Colmeia Felicitá		Estrutura
Taxa	12,00%	Operação de residencial em construção (estoque), que tem como lastro um fluxo de recebíveis de unidades vendidas e da venda de unidades em estoque, de um empreendimento localizado em Fortaleza/CE, contando com Alienação Fiduciária e hipoteca das unidades, Alienação Fiduciária das cotas da SPE, Fundo de Obras, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Índice Mínimo de Garantia de 120%, Coobrigação e Aval dos sócios.
Série	Única	
Indexador	IPCA	
Defasagem do Indexador	2 meses	
Data de Emissão	12/03/2021	
Data de Vencimento	25/02/2025	
Periodicidade da Correção Monetária	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Amortização	Bullet com <i>Cash Sweep</i>	
Tipo de Oferta	476	
Comentário do Gestor		Operação saudável e com boas perspectivas até o seu término.



CRI Planova		Estrutura
Taxa	9,00%	O CRI tem como lastro um contrato com a Neoenergia, referente a construção de linhas de transmissão de energia, no valor de R\$ 177,9 milhões. A operação conta as seguintes garantias: Cessão fiduciária de recebíveis equivalente a 890% do saldo devedor do CRI, Razão Mínima de Garantia Mensal de 2 PMT, Fundo de Reserva de 2 PMT, Fiança da Holding e <i>covenant</i> financeiro.
Série	Única	
Indexador	IPCA	
Defasagem do Indexador	2 meses	
Data de Emissão	14/06/2021	
Data de Vencimento	09/07/2024	
Periodicidade da Correção Monetária	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Amortização	Mensal (carência de 6 meses)	
Tipo de Oferta	476	
Comentário do Gestor		Operação saudável e com boas perspectivas até o seu término.



CRI Marechal		Estrutura
Taxa	9,00%	A operação consiste em um CRI de loteamento com lastro em uma carteira de Contratos de Compra e Venda de lotes de um empreendimento localizado na cidade de Marechal Deodoro (região metropolitana de Maceió/AL). As garantias da operação são: Cessão Fiduciária da carteira de recebíveis com Valor Presente equivalente a 164% do valor de emissão do CRI, Razão Mínima de Garantia de Saldo Devedor de 125%, Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal de 125%, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Fundo de Obras, Alienação Fiduciária das cotas da SPE, Coobrigação e Fiança dos sócios.
Série	Única	
Indexador	IPCA	
Defasagem do Indexador	2 meses	
Data de Emissão	30/09/2021	
Data de Vencimento	22/01/2035	
Periodicidade da Correção Monetária	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Amortização	Mensal	
Tipo de Oferta	476	
Comentário do Gestor		Operação saudável e com boas perspectivas até o seu término.



Processo de Investimento do Fundo

Prospecção e Originação

- Contato com parceiros, loteadoras, incorporadoras e proprietários de ativos imobiliários
- Relacionamento com securitizadoras, originadores e distribuidores de ativos
- Monitoramento do mercado secundário

Análise e Estruturação

- Análise das características do ativo, da estrutura de garantias e compliance do cedente/devedor
- Análise financeira do lastro e simulação para cenários de stress
- Call com cedentes/devedores e visita ao empreendimento (análise mercadológica)
- Composição e aderência do ativo à carteira do Fundo
- Estruturação da operação junto a securitizadoras e assessores externos

Comitê de Investimentos e Aquisição

- Reunião com o Comitê de Investimentos para apresentação de relatório de crédito/risco e aprovação final
- Acompanhamento do processo de securitização
- Due diligence de toda a documentação da operação e formalização junto às instituições responsáveis para liquidação financeira do ativo.

Monitoramento

- Acompanhamento mensal dos CRIs e dos respectivos lastros, com a confecção de relatório analítico interno mensal
- Acompanhamento dos ativos junto às securitizadoras, servicers, agentes fiduciários e cedentes/devedores

Objetivos do Fundo

Rentabilidade High Yield

- ✓ Dividend Yield mínimo de inflação + 6% a.a.
- ✓ Busca da melhor relação Risco versus Retorno

Diversificação da Carteira

- ✓ Diversificação geográfica
- ✓ Diversificação dos tipos de ativos

Estrutura de Garantias

- ✓ Garantias reais e/ou de liquidez, nos CRIs pulverizados, equivalentes a no mínimo 100% do valor investido
- ✓ Garantias de liquidez para pagamento de dividendos

Estratégia de Alocação

Por Risco de Crédito

- ✓ Mínimo de 60% - Créditos Pulverizados
- ✓ Saldo - Concentrado

Rentabilidade alvo mínima dos ativos

- ✓ Inflação + 7,5% a.a. ou equivalente em CDI

Por Indexador de Taxa

- ✓ Até 100% - Índice de Inflação (IPCA/IGP-M)
- ✓ Saldo - CDI

Tipos de CRI

- ✓ Loteamentos (pulverizado)
- ✓ Residencial (pulverizado)
- ✓ Antecipação de Aluguel
- ✓ Corporativo
- ✓ Multipropriedade (pulverizado)

Equipe de Gestão

Álvaro Soares (estrategista imobiliário)

Possui uma carreira desenvolvida na gestão financeira de empresas de diversos setores e no mercado de capitais. Foi CFO e RI da Brasil Brokers S.A., participando do IPO da companhia em 2007. Também atuou na Profarma, Grupo Lachmann, Casa&Video, DASA e foi sócio da LAB DTVM. É graduado em engenharia eletrônica pelo Instituto Militar de Engenharia (IME), possui MBA em gestão de negócios pelo IBMEC-RJ e é registrado como gestor de carteiras na CVM e na ANBIMA (CGA). Retornou a NCH Capital em 2019, tendo sido sócio da empresa e gestor do Fundo Imobiliário de 2012 a 2014.

Eduardo Fernandez (analista sênior)

Possui experiência em operações estruturadas e em mercado de capitais, tendo atuado na Gaia Securitizadora, Credix Capital, Neoenergia e IBM. É formado em Economia pela Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ).



Histórico do Fundo

O FII NCH Brasil Recebíveis Imobiliários iniciou suas operações em outubro de 2013, com o aporte de R\$ 41,0 milhões de capital próprio da NCH. No período de novembro de 2013 até julho de 2014, foram adquiridos cinco CRIs, totalizando um investimento de R\$ 44,8 milhões. Foram também utilizados na aquisição desses investimentos recursos resultantes das amortizações dos primeiros CRIs adquiridos. Em abril de 2015, o Patrimônio Líquido do Fundo atingiu R\$ 41,8 milhões.

Como única investidora do Fundo e em função do momento da economia brasileira, em 2015, a NCH decidiu realocar seu capital investido no FII NCH em outros fundos da gestora. Assim, os valores disponíveis no caixa do Fundo passaram a ser sacados por meio de amortizações para o único cotista. Além disso, a partir desse mesmo ano, foram vendidos três CRIs (dois em outubro de 2015 e um em agosto de 2016). No período de abril de 2015 a dezembro de 2019 foram amortizados R\$ 31,8 milhões para a NCH, reduzindo o Patrimônio Líquido do fundo para R\$ 11,0 milhões em dezembro de 2019.

Conforme deliberado em Assembleia, a partir do dia 20/01/2020 as cotas do Fundo passaram a ser negociadas na forma desdobrada, na proporção de 1:3. Depois do desdobramento, para cada cota existente foram atribuídas ao respectivo titular duas novas cotas, totalizando três cotas. Assim, o total de cotas passou a ser de 123.000. Nesta mesma Assembleia, realizada em 30 de dezembro, foi aprovada a 2ª emissão de cotas do Fundo.

O Fundo NCHB11 encerrou a sua 2ª emissão de cotas em agosto de 2020 com a captação de R\$ 42,3 milhões e aumento na base de cotistas. A partir de 11/09/20, as 448.079 cotas subscritas e integralizadas durante a emissão passaram a ser negociadas na B3.

Em fevereiro de 2021 o Fundo anunciou a sua 3ª emissão de cotas, destinada exclusivamente aos cotistas. Em 19/03/2021 a oferta foi encerrada com a subscrição e integralização de 870.891 novas cotas, perfazendo o montante total da oferta de R\$ 80,0 milhões. As novas cotas passaram a ser negociadas na B3 a partir do dia 14/04/2021.

Em julho de 2021 os cotistas autorizaram a cogestão do Fundo entre a NCH Brasil e a EQI Gestão de Recursos, bem como a troca do nome e *ticker* do Fundo para Fundo de Investimento Imobiliário – NCH EQI High Yield Recebíveis Imobiliários e EQIN11, respectivamente.

Cogestão NCH Brasil e EQI Gestão de Recursos

A cogestão do Fundo entre a NCH Brasil e a EQI Gestão de Recursos tem por objetivo potencializar a captação e alocação dos recursos de investidores no mercado imobiliário. A NCH possui experiência na gestão de recursos voltados para investimentos no mercado imobiliário brasileiro, através do Fundo EQIN11 (antigo NCHB11 - FII NCH Brasil Recebíveis Imobiliários), que iniciou suas atividades em outubro de 2013. A EQI Gestão de Recursos, é um “braço” da EQI Investimentos, que atua na seleção e alocação de recursos de investidores em ativos financeiros em geral.

Com a cogestão do Fundo os cotistas se beneficiam, além da participação na gestão dos ativos líquidos do Fundo, da capacidade da EQI ampliar a divulgação do Fundo para a sua grande rede de clientes investidores, possivelmente ampliando a base de cotistas e a liquidez das cotas, além de aumentar a capacidade de captação de recursos no futuro, em novas emissões de cotas para o crescimento dos investimentos da carteira do Fundo. Além disso, em função da grande capilaridade da EQI, em termos geográficos e em número de clientes, espera-se um aumento na quantidade de oportunidades de originação de ativos para investimento da carteira do Fundo. Diversos clientes da EQI são empresários do setor imobiliário, que além de investirem recursos em ativos recomendados pela empresa, eventualmente buscam estruturas de financiamento para suas operações, que poderão ser concretizadas através de estruturas financeiras que façam parte dos ativos alvo do Fundo.



O Comitê de Investimentos, que avalia as propostas de investimentos em ativos apresentadas pela equipe de Gestão, passou a contar com quatro membros – os três atuais da NCH e um novo membro indicado pela EQI. Além da experiência direta na gestão de recursos em diversos segmentos, esse novo participante trará também uma visão mais acurada das expectativas dos investidores, expertise da EQI. Uma maior pluralidade de visões e opiniões, nas discussões sobre a seleção de ativos para investimentos, traz mais benefícios para a alocação da carteira do Fundo.

Informações adicionais sobre o EQIN11

Seguem abaixo os links para publicações nas mídias com a participação da equipe de Gestão.

17/12/2020 – Live no Canal FII Fácil: “Entrevista com Álvaro Soares da NCH Capital”

<https://www.youtube.com/watch?v=Q2GOuJih91g>

03/02/2021 – Live no Canal Professor Baroni: “CRIs High Yield: Riscos e Oportunidades – Conheçam o FII NCHB11”

<https://www.youtube.com/watch?v=BpsQnluhDAg>

01/06/2021 – Live no Canal Vai Pelos Fundos: “Tudo sobre o NCHB11 – O High Yield Old School”

<https://www.youtube.com/watch?v=RTOb248G3-k>

17/06/2021 – Live no Canal DesmistificandoFII: “Live com o Gestor – NCHB11 – Conheça tudo sobre o Fundo de Recebíveis da NCH Capital”

<https://www.youtube.com/watch?v=VrhagnpUves>

05/07/2021 – Live no Canal Clube FII: “Gestor da NCH Capital apresenta o Fundo Imobiliário High Yield (NCHB11) e nova parceria estratégica”

<https://www.youtube.com/watch?v=QHtpX3adeOY>

08/09/2021 – Live no Canal Professor Baroni: “FIIs de CRI: Entenda o impacto do aumento da taxa de juros/Selic – com o Gestor do EQIN11”

<https://www.youtube.com/watch?v=6KPuyjPDpkl>



NCH
CAPITAL

Fundo: FII NCH EQI High Yield Recebíveis Imobiliários

CNPJ: 18.085.673/0001-57

Gestores: NCH Brasil Gestora de Recursos Ltda
Euqueroinvestir Gestão de Recursos Ltda

Administrador: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Código B3: EQIN11

Contatos da Gestão: fii@nchcapital.com | (21) 3206-2700

Contato do Administrador: ri.fundoslistados@btgpactual.com | (11) 3383-3102



Gestão de Recursos



Administração Fiduciária

Esse material tem caráter meramente informativo e não deve ser considerado, em nenhuma hipótese, recomendação ou aconselhamento sobre investimentos, tampouco uma oferta de aquisição de cotas do fundo ou de qualquer outro valor mobiliário em qualquer jurisdição. 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 crédito – FGC. Os Fundos de investimento utilizam estratégias que podem resultar em perdas patrimoniais para seus cotistas. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada é líquida de taxas de administração e performance. As informações aqui constantes estão em consonância com o respectivo Regulamento do Fundo, porém não o substitui. É recomendada a leitura cuidadosa dos Prospectos, Formulários de Informações Complementares, Lâminas de Informações Essenciais e Regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. As informações contidas neste relatório não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e seus respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco. A NCH Brasil pode efetuar alterações no conteúdo desse documento a qualquer momento, sem aviso prévio. As informações contidas neste documento não necessariamente foram auditadas. As informações completas sobre o Fundo podem ser obtidas disponíveis no site www.cvm.gov.br, www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria e em www.nchbrasil.com.br.