



NCH
CAPITAL

Relatório Gerencial **Abril 2022**

FII NCH EQI High Yield Recebíveis Imobiliários
NCHB11

Principais Destaques

Patrimônio Líquido R\$ 137.755.798,30	Valor Patrimonial da Cota R\$ 94,81	Número de Cotistas 9.803	Liquidez Média Diária R\$ 793.147,61
Dividendo por Cota R\$ 1,47	Dividend Yield no mês 1,54%	Dividend Yield 12 meses 14,84%	% PL Alocado em CRI 99,26%

Patrimônio Líquido (Abr/22) R\$ 137.755.798,30 R\$ 94,81 por cota
Quantidade de Cotas 1.452.983
Número de Cotistas 9.803
Objetivo O Fundo tem como objetivo principal o investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). São permitidas a aquisição de outros ativos financeiros de base imobiliária (LCI, LH, entre outros)
Público-alvo Investidores em geral.
Início do Fundo Novembro, 2013
CNPJ do Fundo 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
Metodologia de Apuração do Resultado Regime Caixa
Benchmark IPCA + IMA-B 5 a.a.
Tipo Condomínio fechado com prazo indeterminado
Gestor NCH Brasil Gestora de Recursos Ltda ("NCH Capital")
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

No mês de abril, o Fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 1,47 por cota, tendo realizado nos últimos 12 meses a distribuição de R\$ 13,16, correspondente a um *dividend yield* de 14,84% no período. O valor da cota patrimonial do Fundo no encerramento do mês foi de R\$ 94,81 e o valor da cota no mercado secundário foi de R\$ 99,99, correspondente a um ágio de 5,46% em relação ao valor patrimonial.

A valorização do valor da cota à mercado foi de 6,26% – passando de R\$ 94,10 no encerramento de março para R\$ 99,99 no final de abril. Somando a essa valorização o dividendo pago, a rentabilidade do Fundo no mês foi de 7,80%. A liquidez diária do Fundo no mês foi de R\$ 793 mil. Mais detalhes podem ser encontrados na seção “Performance no Mercado Secundário”.

No final de abril foi divulgada a nova composição da carteira teórica do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), calculada pela B3. O NCHB11 continuará a compor o índice, com uma participação de 0,133% ao longo do segundo quadrimestre de 2022 (maio a agosto).

Objetivando criar uma pequena exposição do portfólio do Fundo a ativos indexados ao CDI, em abril foram vendidos R\$ 5,13 milhões do CRI Marechal (IPCA + 9,00% a.a.), viabilizando a aquisição de R\$ 5,04 milhões do CRI Stock Tech (CDI + 6,00% a.a.). Com essa movimentação, a concentração do CRI Marechal passou de 12,73% do PL para 8,97% do PL e a taxa ponderada da carteira em IPCA passou de IPCA + 9,79% a.a. para IPCA + 9,83% a.a.. O CRI Stock Tech é a primeira operação do Fundo indexada ao CDI, representando 3,64% do PL, de risco corporativo, série única, com lastro em recebíveis de contratos “*take-or-pay*” e com garantias de Cessão Fiduciária de recebíveis, Fundo de Reserva, Fiança das empresas do Grupo e Razões de Garantia Mínima de 200% da PMT e do Saldo Devedor. Mais detalhes sobre os ativos podem ser encontrados na seção “Detalhamento dos Ativos”.

Conforme mencionado no último relatório, com o portfólio mais consolidado, com o fim dos períodos de carência em alguns ativos da carteira e com os índices de inflação ainda em níveis mais altos, desde o começo do ano o Fundo vem apresentando um resultado elevado e consistente, em linha com o potencial da carteira e com a estratégia da equipe de



Gestão. O resultado do Fundo foi impactado negativamente pela não ocorrência de amortizações de ativos residenciais que estavam previstas para abril (mecanismo de *cash sweep*), e que por uma questão operacional dos cartórios de registro de imóveis, ocorrerão no mês de maio. Considerando que a expectativa é de que essas amortizações ocorram no próximo mês, e que parte relevante do portfólio proporcionará a distribuição integral da correção monetária (inflação IPCA de 1,62%, correspondente a março de 2022, considerando a defasagem média de 2 meses da carteira), a equipe de Gestão decidiu por utilizar as reservas de lucros com o objetivo de manter o patamar de dividendos dos últimos meses – evitando uma oscilação mais significativa da distribuição.

Além disso, o **saldo da correção monetária acruada nos ativos, no valor de R\$ 4,34 por cota**, que paulatinamente vem sendo liberado, é mais um fator que reforça a expectativa da equipe de Gestão de que os próximos dividendos mantenham-se no patamar dos primeiros quatro meses de 2022, cujo **resultado anualizado é de 18,79%**. Mais detalhes podem ser encontrados na seção “Distribuição de Resultados”.

O Fundo encerrou o mês de abril com 99,26% do seu patrimônio líquido alocado em CRIs, distribuído em 18 operações, em um montante total de R\$ 136.733.499,26. O saldo restante em caixa encontra-se aplicado em um Fundo lastreado em títulos públicos com liquidez diária. Os CRIs existentes no portfólio atual, apresentam uma **taxa de remuneração média ponderada** indexada ao **IPCA de 9,83% a.a.** (93,48% da carteira), ao **CDI de 6,00% a.a.** (3,64% da carteira) e ao **IGP-M de 9,25% a.a.** (2,14% da carteira).

Quanto a alocação setorial, destacam-se os loteamentos (56% do PL) e os residenciais (20% do PL). A alocação setorial está em linha com a estratégia definida pela equipe de Gestão, pois além do lastro pulverizado e das garantias reais, os compradores de lotes e de imóveis residenciais, historicamente, tem níveis de inadimplência e de distratos mais baixos do que a média do mercado de crédito. Esses fatores proporcionam um grau de segurança maior ao portfólio, que adicionadas a taxas mais elevadas, conferem a essas operações uma relação risco X retorno bastante atrativa. Mais detalhes sobre a carteira podem ser encontrados na seção “Composição dos Ativos em Carteira”.

A carteira atual 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 e pela gestão realizada.

O portfólio do NCHB11 é composto por ativos com características “*high yield*” e, por isso, a equipe de Gestão conduz o Fundo de maneira conservadora. Dentre as práticas empregadas estão a não utilização de mecanismos de alavancagem, a composição do portfólio apenas por CRIs (não alocando em outros ativos como renda variável ou *equity*), a estruturação de operações com excesso de fluxo de recebíveis frente ao saldo devedor, além de outras medidas mitigadoras de risco, como o monitoramento constante das operações e a distribuição mensal da correção monetária dos ativos apenas quando o efeito caixa for efetivamente realizado (detalhes na seção “Distribuição de Resultados”). Essas ações têm como objetivo a proteção do investimento principal dos cotistas do Fundo no longo prazo.

Alguns dos efeitos dessas ações são: a elevada rubrica de lucros acumulados presente nas DF's do Fundo (mais detalhes na seção “Comparativo do Resultado Caixa versus Resultado Contábil”), proteção adicional contra eventuais *defaults* de ativos e aumento do valor patrimonial por cota. Desde janeiro de 2020, quando foi efetuado o desdobramento das cotas, o valor patrimonial apresentou um crescimento de 5,66%, passando de R\$ 89,73 para R\$ 94,81 em abril de 2022.

Com o objetivo de trazer sempre mais transparência e facilidade aos cotistas do Fundo, passamos a disponibilizar mensalmente no canal do YouTube da NCH Capital dois vídeos com informações complementares, sendo um vídeo curto com os principais destaques do mês (“NCHB11 – Destaques do mês”) e um outro vídeo mais longo com o relatório gerencial comentado pela equipe de Gestão (“NCHB11 – Relatório comentado”). Para acessar os vídeos, basta clicar nos dois links abaixo:



Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R\$ 1,47 por cota como rendimento referente ao mês de abril de 2022, equivalente a um *dividend yield* de 1,54% sobre a cota patrimonial. Nos últimos 12 meses, o *dividend yield* acumulado é de 14,84%.

	abr-22	Acumulado 2022	Últimos 12 meses
Receita Total	1.923.211,04	8.640.368,30	21.239.244,41
CRI – Juros	1.092.511,82	4.150.396,07	10.857.430,40
CRI – Correção Monetária	809.897,65	4.354.472,66	9.139.980,83
CRI – Ganhos Não Recorrentes	-	-	422.358,76
Outros Ativos	20.801,57	135.499,57	819.474,42
Despesas Total	(163.948,75)	(635.926,85)	(2.317.006,34)
Taxa de Gestão	(114.798,86)	(461.534,83)	(1.361.488,03)
Taxa de Administração	(26.250,00)	(114.928,58)	(333.571,45)
Taxa de Performance ¹	-	-	(315.638,28)
Outras Despesas	(22.899,89)	(59.463,44)	(306.308,58)
Ajuste²	-	0,01	119.232,44
Resultado	1.759.262,29	8.004.441,44	19.041.470,52
Reservas	(375.123,24)	4,59	4,59
Rendimento Distribuído	2.134.385,53	8.004.436,85	19.041.465,93
Nº de Cotas	1.452.983	1.452.983	1.452.983
Rendimento/Cota	1,47	5,51	13,16
Dividend Yield³	1,54%	5,91%	14,84%

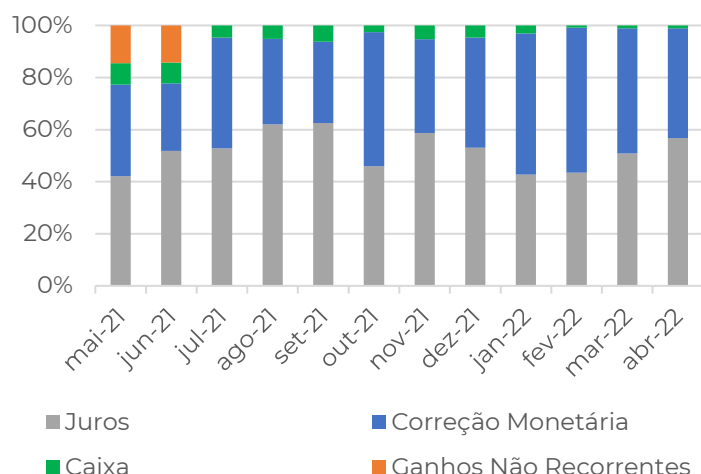
¹ Taxa de Performance acumulada, paga semestralmente (nos meses de janeiro e julho).

² Ajuste relativo aos recibos das últimas emissões de cotas do Fundo – foram desconsiderados os resultados referentes aos recibos.

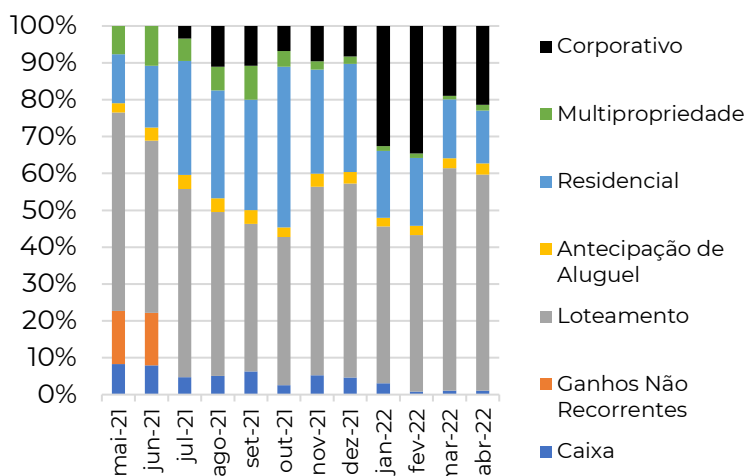
³ *Dividend Yield* do Mês de Referência (%) = Rendimentos declarados por cota no mês de referência/ Valor patrimonial da cota do último dia útil do mês anterior ao de referência.



Composição Receitas



Abertura de Receita por Tipos



Assim como o crescimento mensal apresentado no primeiro trimestre, o Fundo distribuiu em abril um *dividend yield* elevado, o maior desde a sua abertura para investidores em agosto de 2020. Após a realização das últimas ofertas CVM476 e o período de alocação inicial, os ativos que compõem a carteira se consolidaram, as carências existentes se encerraram, as amortizações aumentaram percentualmente e, com isso, a correção monetária acruada no saldo devedor dos ativos passou, gradativamente, a ser liberada para distribuição aos cotistas. Juntando-se a esses fatores, os níveis de inflação se mantiveram em patamares elevados, impactando positivamente no resultado do Fundo nos últimos meses.

Em abril o resultado recorrente do Fundo foi de R\$ 1,21 por cota, impactado negativamente pela não ocorrência de amortizações de ativos residenciais (pelo mecanismo de *cash sweep*), notadamente o CRI Manhattan, que estavam previstas para esse mês e, por uma questão operacional dos cartórios de registro de imóveis, ocorrerão apenas no mês de maio. Considerando que a expectativa de que o resultado do próximo mês seja positivamente impactado pelas amortizações citadas acima e pela distribuição integral da correção monetária (inflação IPCA de 1,62%, correspondente a março de 2022, considerando a defasagem média de 2 meses da carteira), a equipe de Gestão decidiu por utilizar os valores em reserva de lucro para manter o patamar de dividendos distribuídos aos cotistas.

Dado que o **saldo de correção monetária acruada nos ativos é de R\$ 4,34 por cota**, e que esse montante será liberado conforme ocorram as amortizações dos ativos, a expectativa é de manutenção no nível dos dividendos para os próximos meses, mesmo em um cenário futuro de arrefecimento da inflação. Esse é um fator positivo para as operações da carteira, já que esse valor acruado nos ativos, reconhecidos contabilmente mas ainda não distribuídos, poderá contribuir para que as futuras distribuições de dividendos se mantenham no patamar dos quatro primeiros meses de 2022 (o *dividend yield* anualizado desse período é de 18,79%).

Conforme comentado nos últimos relatórios, a diretriz do Fundo é distribuir 100% dos resultados recorrentes. Quanto aos rendimentos não recorrentes como os pré-pagamentos, amortizações extraordinárias de parte dos ativos (*cash sweep*), e amortizações após períodos de carência, serão, eventualmente, parcialmente retidos e distribuídos ao longo do semestre. O objetivo da equipe de Gestão com essa política, é de tentar manter um patamar mais estável de rendimentos ao longo dos meses, buscando evitar oscilações mais significativas nos dividendos mensais, reduzindo a variação apenas à oscilação mensal dos índices de inflação. Dessa forma, esperamos permitir uma maior previsibilidade aos investidores e cotistas de longo prazo.

A metodologia de apuração dos resultados utilizada pelo administrador do Fundo é baseada no regime de caixa. Nessa forma de apuração, os juros mensais auferidos pelos CRIs podem ser integralmente distribuídos aos cotistas. Já a distribuição da correção monetária é limitada ao valor da amortização



realizada a cada mês. Assim, se o percentual de amortização recebida for menor do que a correção monetária do mês, a diferença é acruada no saldo devedor dos ativos.

Conforme tabela abaixo, 5 ativos, que representam 20,16% do PL, possuem algum tipo de carência de amortização e, por isso, estão pagando apenas os juros. Para esses ativos, a correção monetária está sendo acumulada no saldo devedor e apenas será distribuída com a ocorrência de amortização.

Ativo	Valor (R\$)	% PL	1º Mês de Pagamento de Amortização Programada	Periodicidade de Amortização Programada
CRI Manhattan	13.767.890,44	9,99%	dez/21	Semestral (a partir de dez/21) com Cash Sweep
CRI Colmeia Vision	8.829.090,11	6,41%	Cash Sweep	Cash Sweep
CRI Colmeia Living	2.762.045,26	2,01%	Cash Sweep	Cash Sweep
CRI Colmeia Felicitá	2.001.128,17	1,45%	Cash Sweep	Cash Sweep
CRI GVI Sênior II	409.446,70	0,30%	jul/22	Mensal (a partir de jul/22)
		20,16%		

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. Ao final do mês de abril, o Fundo possuía um **saldo acumulado de correção monetária de R\$ 4,34 por cota**.

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 3,36% no final de abril de 2021, alcançou o valor de 5,46% no final de abril de 2022 – um crescimento de 210 pontos-base nos últimos 12 meses.

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\$ 93,32 em abril/21 para R\$ 94,81 em abril/22, representando um ganho patrimonial de cerca de 1,59% no período. Portanto, a incorporação da correção monetária ao patrimônio do fundo, foi maior do que a redução da marcação a mercado no período.

Comparativo do Resultado Caixa versus Resultado Contábil

O resultado mensal do Fundo é apurado pelo administrador segundo o regime de caixa – seguindo o determinado pela legislação. 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	21.239.244,41	23.098.446,32
Despesas	(2.317.006,34)	(2.200.558,59)
Resultado ¹	19.041.470,52	20.897.887,73
Rendimento/Cota	13,16	14,45
Dividend Yield acumulado ²	14,84%	16,43%

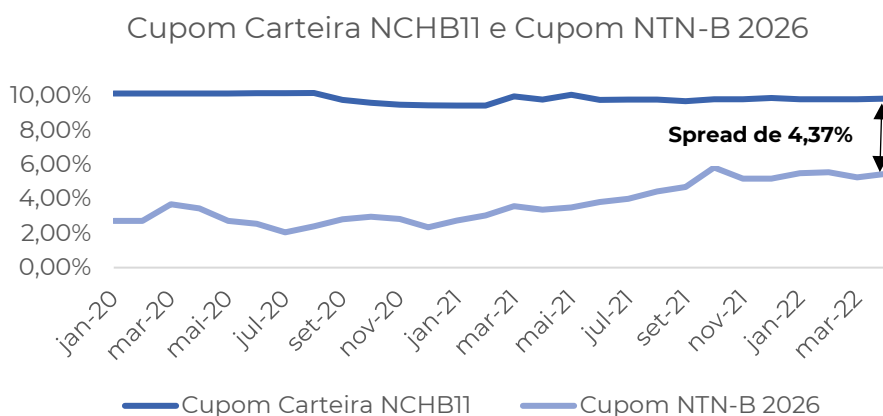
¹ Resultado dos últimos 12 meses ajustado pela quantidade de cotas nos meses anteriores às últimas emissões de cotas.

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

No mês de março foram publicadas as demonstrações financeiras do Fundo ([link](#)) referentes ao exercício de 2021, onde verificou-se a existência de **uma reserva contábil de lucros acumulados de R\$ 9,4 milhões**.

Comparativo – Cupom Carteira NCHB11 versus Cupom NTN-B 2026

Tendo em vista que o Fundo tem como benchmark IPCA + IMA-B 5 a.a., a equipe de Gestão da NCH 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 dos últimos 12 meses (IPCA + 5,46% no fechamento de abril/22), o spread da carteira do Fundo apresenta um ganho relevante sobre esse ativo.



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 abril, foi utilizado o índice de correção do mês fevereiro. Os quadros a seguir apresentam um resumo dos indexadores utilizados em função da concentração dos ativos na carteira.

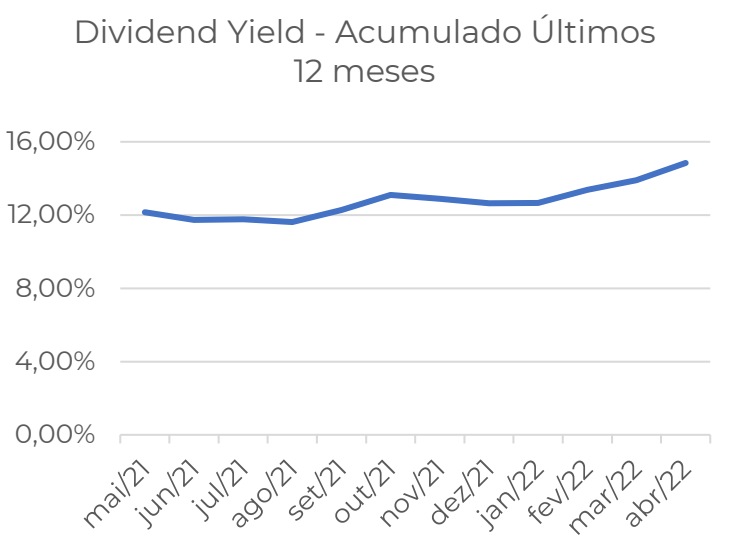
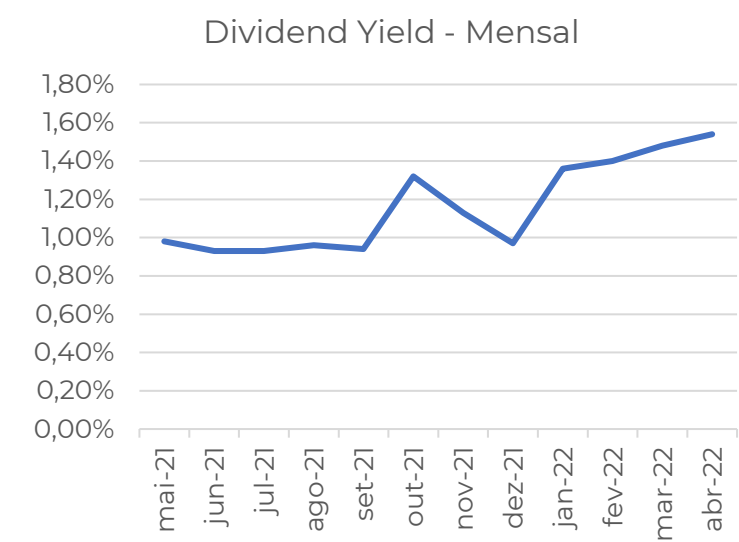
Mês de Referência	Índice IPCA do mês	Concentração da Carteira (%PL) ¹
dez-21	0,73%	0,00%
jan-22	0,54%	16,26%
fev-22	1,01%	66,08%
mar-22	1,62%	0,00%
abr-22	1,06%	0,00%

Mês de Referência	Índice IGP-M do mês	Concentração da Carteira (%PL) ¹
dez-21	0,87%	0,00%
jan-22	1,82%	0,00%
fev-22	1,83%	2,14%
mar-22	1,74%	0,00%
abr-22	1,41%	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 ou diária (o somatório das concentrações não totaliza 100%).

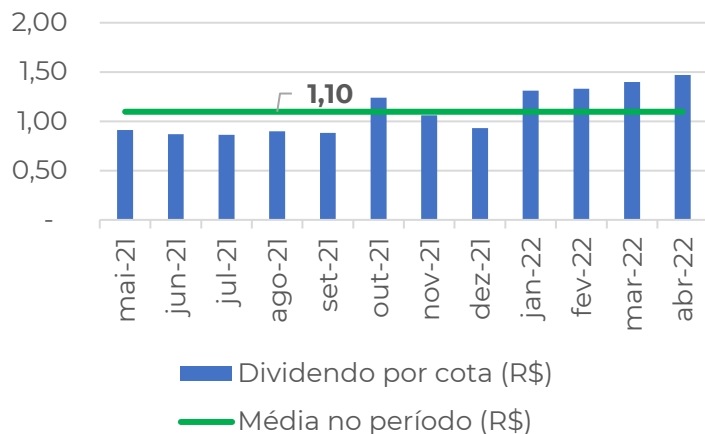
Histórico de Rentabilidade

Data	Patrimônio Líquido (R\$)	Nº de Cotas	Cota Patrimonial (R\$)	Distribuição por Rendimento (R\$)	Distribuição por Cota (R\$)	Dividend Yield
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%
nov-21	138.263.951,85	1.441.970	95,89	1.528.879,76	1,06	1,13%
dez-21	139.997.733,91	1.441.970	96,35	1.341.132,67	0,93	0,97%
jan-22	137.821.478,59	1.452.983	94,85	1.903.407,73	1,31	1,36%
fev-22	137.758.631,73	1.452.983	94,81	1.932.467,39	1,33	1,40%
mar-22	138.440.850,85	1.452.983	95,28	2.034.176,20	1,40	1,48%
abr-22	137.755.798,30	1.452.983	94,81	2.134.385,53	1,47	1,54%

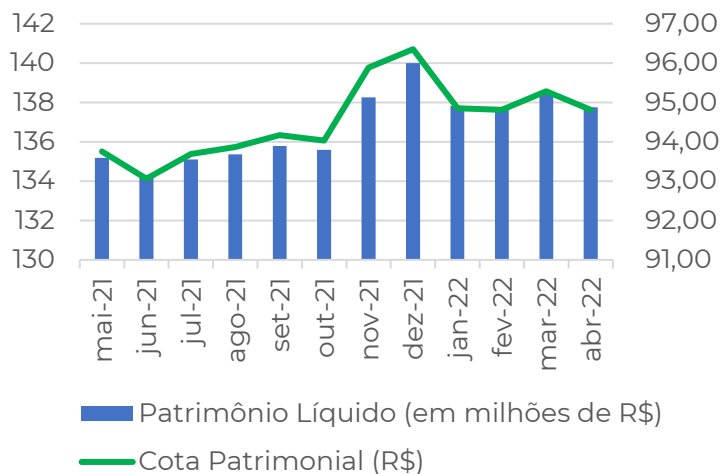




Dividendo por cota (em R\$) - Mensal



Evolução - PL e Cota Patrimonial



Desempenho	Abril	Acumulado 2022	Acumulado 12 meses	Desde o início
Dividend Yield	1,54%	5,91%	14,84%	145,87%
CDI Líquido ¹	0,71%	2,80%	6,05%	84,55%
Rentabilidade Efetiva²	1,05%	4,23%	16,66%	197,94%
IFIX	1,19%	0,29%	-1,68%	97,67%

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

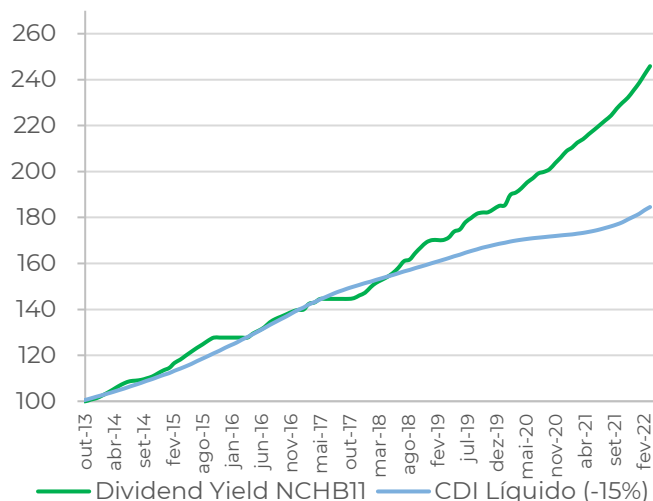
² Rentabilidade Efetiva: *Dividend Yield* + Rentabilidade Patrimonial

ⁱ Fonte: NCH Capital

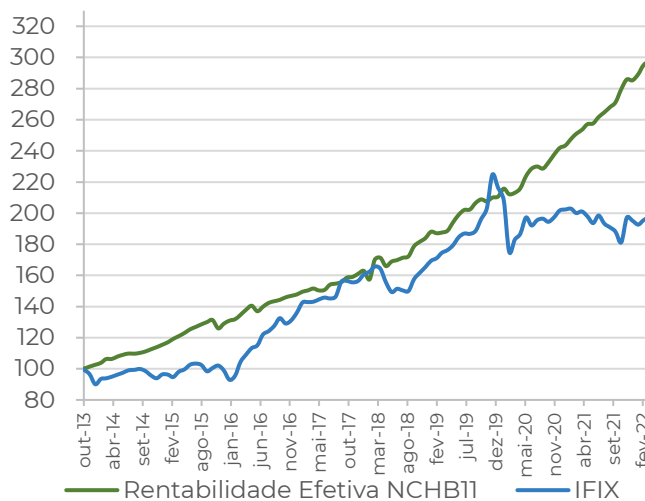
ⁱⁱ Início do Fundo: Out/2013

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 NCHB11 e CDI Líquido



Rentab. Efetiva NCHB11 e IFIX

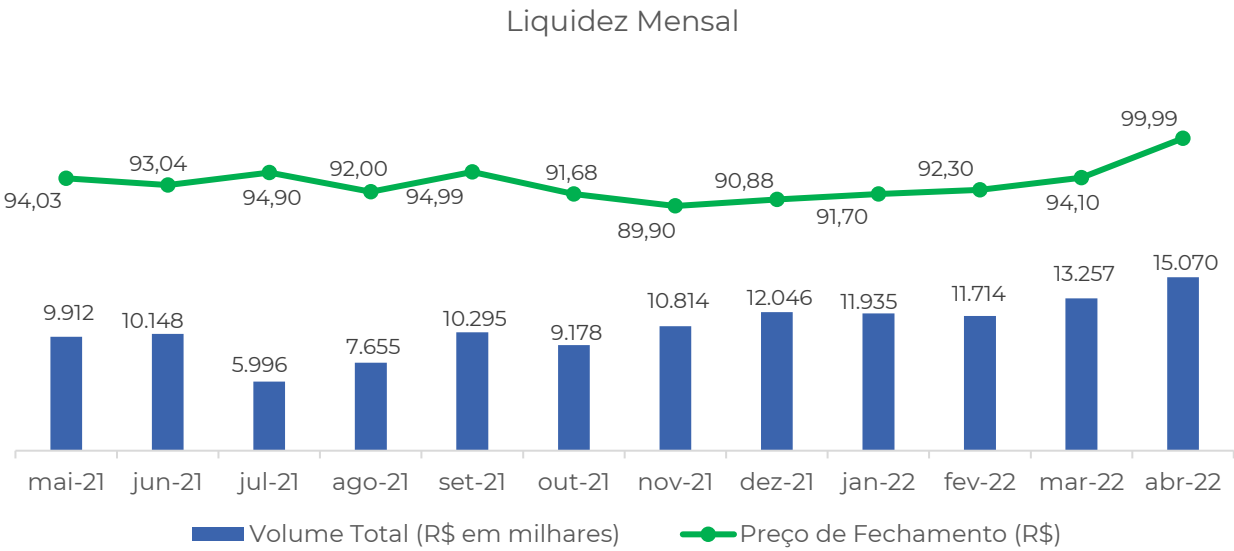


ⁱ Indicadores calculados na base 100 no período de Out/13 até Abr/22

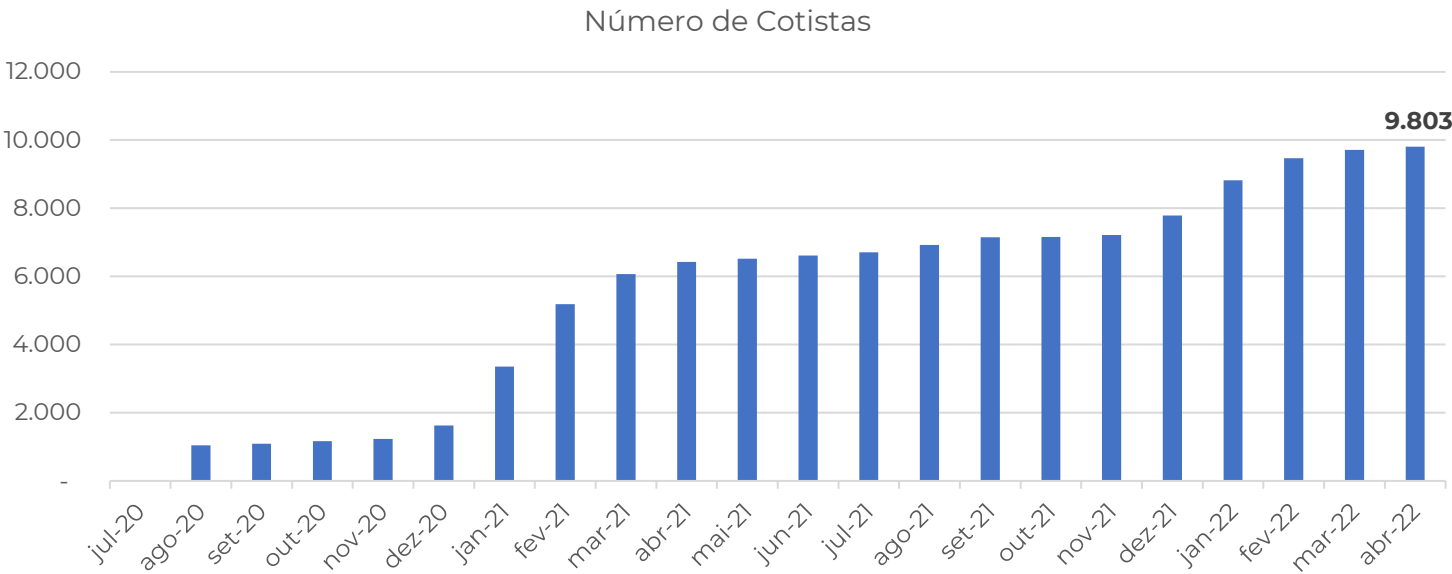
ⁱⁱ Fonte: NCH Capital

Performance no Mercado Secundário

A cota encerrou o mês de abril no valor de R\$ 99,99 e o volume mensal transacionado foi de R\$ 15.069.804,60 – uma média diária de R\$ 793.147,61.



Ao final de abril, o Fundo alcançou um total de 9.803 cotistas – representando um crescimento de 0,98% frente ao mês anterior.



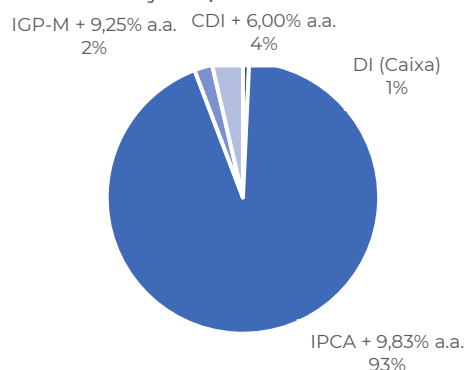
ⁱ Fonte: NCH Capital
ⁱⁱ Cotas começaram a ser negociadas em Setembro/2020

Composição dos Ativos em Carteira

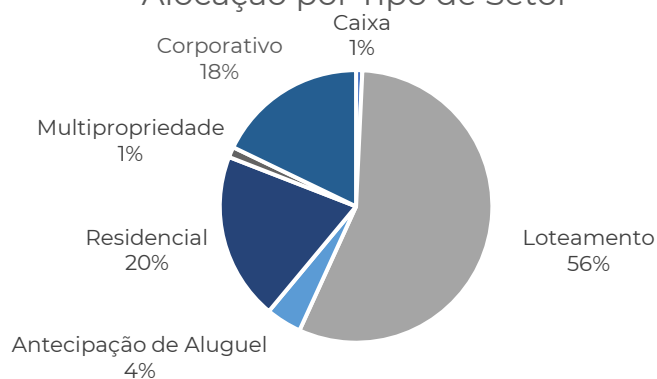
Ativo	Código IF	Indexador	Taxa	Tipo	Data de Vencimento	Valor (R\$)	% PL	Razão de Garantia	% Inadimplência	Duration (anos)	LTV
CRI Planova	21F0545469	IPCA	9,00%	Corporativo	09/07/2024	19.586.097,89	14,22%	702,71%	N/A	1,1	N/A
CRI Marechal	21I0827770	IPCA	9,00%	Loteamento	22/01/2035	12.353.136,84	8,97%	195,55%	1,09%	4,8	61%
CRI Cidade Universitária	20I0851693	IPCA	10,00%	Loteamento	21/07/2035	13.738.222,40	9,97%	115,83%	2,30%	4,7	83%
CRI Manhattan	20L0870667	IPCA	12,00%	Residencial	17/12/2024	13.767.890,44	9,99%	248,10%	N/A	1,4	37%
CRI Cânions	21C0789317	IPCA	9,00%	Loteamento	24/02/2031	12.849.220,14	9,33%	136,73%	1,41%	2,7	65%
CRI Bela Emília	22A0181986	IPCA	9,00%	Loteamento	20/09/2033	13.672.599,99	9,93%	135,87%	0,55%	4,4	79%
CRI Porto Marina	21C0708963	IPCA	9,00%	Loteamento	22/03/2031	9.545.087,02	6,93%	140,16%	1,09%	3,0	69%
CRI Colmeia Vision	21C0731447	IPCA	12,00%	Residencial	25/02/2025	8.829.090,11	6,41%	136,12%	N/A	2,4	68%
CRI Central Park	21K0002026	IPCA	10,00%	Loteamento	20/09/2033	5.942.988,15	4,31%	133,53%	0,46%	5,1	52%
CRI Socicam Brás	20I0135149	IPCA	9,00%	Antecipação de Aluguel	11/09/2035	5.822.111,27	4,23%	140,41%	0,00%	5,5	24%
CRI Stock Tech	21L0939455	CDI	6,00%	Corporativo	23/12/2026	5.013.388,32	3,64%	200,00%	0,00%	4,3	N/A
CRI Bandeirantes	21K0002029	IPCA	9,50%	Loteamento	20/09/2033	4.579.798,09	3,32%	167,09%	1,78%	3,9	74%
CRI Swiss Park	13K0112831	IGP-M	9,25%	Loteamento	30/09/2025	2.949.515,03	2,14%	116,86%	1,78%	1,2	61%
CRI Colmeia Living	21C0731381	IPCA	12,00%	Residencial	25/02/2025	2.762.045,26	2,01%	125,00%	N/A	2,4	74%
CRI Colmeia Felicitá	21C0731423	IPCA	12,00%	Residencial	25/02/2025	2.001.128,17	1,45%	110,97%	N/A	2,4	13%
CRI Mude	20G0000464	IPCA	10,00%	Loteamento	15/07/2030	1.612.271,78	1,17%	114,21%	1,01%	3,2	71%
CRI Termas Resort Sênior	20G0661474	IPCA	10,00%	Multipropriedade	20/01/2026	1.299.461,67	0,94%	431,50%	1,67%	1,3	75%
CRI GVI Sênior II	21F0950049	IPCA	9,50%	Multipropriedade	20/06/2028	409.446,70	0,30%	223,36%	2,30%	4,1	74%
IPCA +			9,83%	128.770.595,91			93,48%				
CDI +			6,00%	5.013.388,32			3,64%				
IGP-M +			9,25%	2.949.515,03			2,14%				
			Inadimplência Ponderada da Carteira de CRIs					0,75%			
			LTV Ponderado da Carteira de CRIs					51,32%			
			Duration Ponderada da Carteira de CRIs					3,2			
			Total CRI (R\$)					136.733.499,26	99,26%		
			Caixa Líquido (R\$)					1.022.299,04	0,74%		
			Patrimônio Líquido					137.755.798,30			



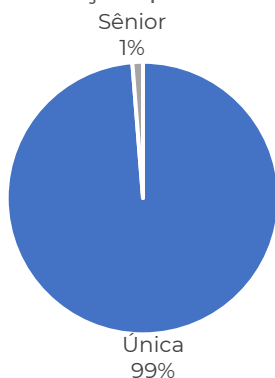
Alocação por Indexador



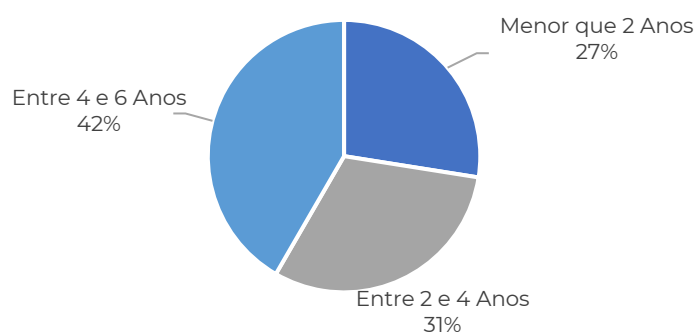
Alocação por Tipo de Setor



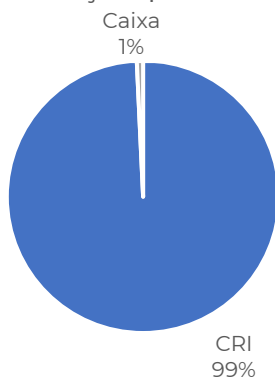
Alocação por Série



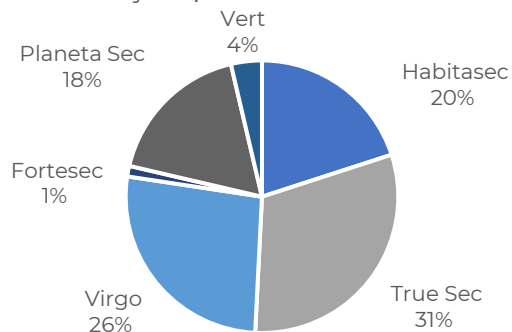
Alocação por Duration



Alocação por Ativo



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 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.



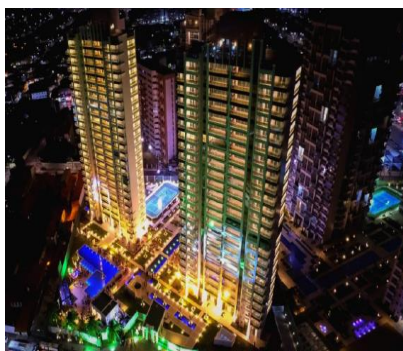
CRI Cidade Universitária		Estrutura
Taxa	10,00%	A operação consiste em um CRI de loteamento com lastro em uma carteira de Contratos de Compra e Venda de lotes, com mais de 1.700 contratos ativos, de um empreendimento localizado em Juazeiro, Bahia. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária da carteira 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		Em fevereiro/22 foi realizada uma Assembleia para deliberar sobre amortizações extraordinárias de parte do saldo devedor e alguns ajustes operacionais, de forma que a operação mantenha os fundamentos iniciais. Todas os itens aprovados.



CRI CVI 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 performedo 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 Visión		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	<i>Bullet com 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.	



CRI Central Park		Estrutura
Taxa	10,00%	A operação consiste em um CRI de loteamento performado com lastro em recebíveis de um empreendimento localizado em Pedro Leopoldo/MG. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária dos créditos imobiliários, Overcollateral de 125%, Fundo de Reserva, Alienação Fiduciária das cotas da SPE, Coobrigação do Cedente e Aval dos acionistas.
Série	Única	
Indexador	IPCA	
Defasagem do Indexador	2 meses	
Data de Emissão	04/11/2021	
Data de Vencimento	20/09/2033	
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 Bandeirantes		Estrutura
Taxa	9,50%	A operação consiste em um CRI de loteamento performado com lastro em recebíveis de um empreendimento localizado em Matheus Leme/MG. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária dos créditos imobiliários, Overcollateral de 120%, Fundo de Reserva e Coobrigação do Cedente.
Série	Única	
Indexador	IPCA	
Defasagem do Indexador	2 meses	
Data de Emissão	04/11/2021	
Data de Vencimento	20/09/2033	
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 Bela Emília		Estrutura
Taxa	9,00%	A operação consiste em um CRI de loteamento performedo com lastro em recebíveis de um empreendimento localizado em Lagoa Santa/MG. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária dos créditos imobiliários, Alienação Fiduciária de quotas, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Fundo de Caucionados, Razão de Garantia de 115% do saldo devedor, Coobrigação e Fiança.
Série	Única	
Indexador	IPCA	
Defasagem do Indexador	2 meses	
Data de Emissão	26/01/2022	
Data de Vencimento	20/09/2033	
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 Stock Tech		Estrutura
Taxa	6,00%	A operação possui risco corporativo com lastro em recebíveis de contratos "take-or-pay" com empresas de excelente qualidade de crédito (empresas pré-aprovadas no âmbito da operação) e conta com Cessão Fiduciária de recebíveis, Fundo de Reserva, Fiança das empresas do Grupo e Razões de Garantia Mínima de 200% da PMT e do Saldo Devedor. A Stock Tech Armazéns S.A. é uma das empresas do Grupo Comfrio. A Comfrio é a maior operadora do mercado nacional de logística de frio para a cadeia de alimentos e agronegócio. O Grupo tem uma carteira de clientes relevantes (com expoentes da indústria brasileira), opera em todas as regiões do país e conta com mais de 1,5 mil colaboradores.
Série	Única	
Indexador	CDI	
Defasagem do Indexador	3 dias	
Data de Emissão	23/12/2021	
Data de Vencimento	23/12/2026	
Periodicidade da Correção Monetária	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Amortização	Mensal	
Tipo de Oferta	476	
Comentário do Gestor		CRI adquirido nesse mês com estrutura robusta de garantias de liquidez e garantia fidejussória. O fluxo de recebíveis mensal é consideravelmente maior que as obrigações do CRI.



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* alvo 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)

Em linha com os objetivos e a estratégia de alocação do Fundo, a equipe de Gestão da NCH 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 da NCH, 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 NCHB11 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.

Guidance para futuras emissões de cotas

O desenvolvimento do Fundo passa pela necessidade de novas captações, que tem como objetivo uma maior diversificação da carteira, com diluição dos riscos associados, aumento da liquidez das cotas do Fundo no mercado secundário, diluição dos custos operacionais do Fundo, captura de novas oportunidades de operações com novos cedentes e aumento do “poder de barganha” do Fundo em negociações de estruturação de ativos.

Considerando que o NCHB11 tem como política interna a distribuição mensal de 100% do resultado recorrente gerado (por lei, os fundos imobiliários são obrigados a distribuir, no mínimo, 95% do lucro ao fim de cada semestre), a única maneira do Fundo crescer e adquirir novos ativos para o portfólio é através de um aumento de capital – isto é, uma nova emissão de cotas.

A equipe de Gestão da NCH estabeleceu três condições para a realização de novas captações: (1) *Pipeline*, (2) Valor de mercado da cota, e (3) Disponibilidade de caixa.

- (1) Pipeline: essa é a principal condição para a realização de uma nova oferta, que só será realizada caso exista um pipeline robusto de novos ativos, com diversificação de riscos, com garantias fortes, com taxas que estejam alinhadas a estratégia do Fundo (sempre com prêmio sobre a NTN-B com a *duration* semelhante a carteira do Fundo) e com relação risco X retorno adequadas;
- (2) Valor de mercado da cota: é necessário que o valor de mercado da cota esteja acima do valor da cota patrimonial, de forma que o valor da emissão seja atrativo para os cotistas. A equipe de Gestão da NCH entende que, em fundos de CRI, uma emissão abaixo do valor patrimonial não agrega valor ao cotista e não irá realizar emissões nessa condição;
- (3) Disponibilidade de caixa: a constatação da inexistência de caixa líquido disponível suficiente para a alocação nos novos ativos que estejam no *pipeline*.

Equipe de Gestão Imobiliária da NCH Capital

Álvaro Soares (estrategista imobiliário) | NCH Capital

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 Martins (analista sênior) | NCH Capital

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 Capital – naquela data o valor patrimonial por cota era de R\$ 1.000,00. 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 Capital decidiu realocar seu capital investido no FII NCH em outros fundos da gestora. Assim, os valores disponíveis no caixa do Fundo passaram a ser resgatados 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 Capital, 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 – o total de cotas passou a ser de 123.000. Dessa forma, em dezembro/19 o valor patrimonial era R\$ 270,50 por cota e em janeiro/20 passou a ser R\$ 89,73 por cota. 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 Capital 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.

Em outubro de 2021, o Fundo anunciou a sua 4ª emissão de cotas, destinada exclusivamente aos cotistas. Em 22/12/2022 a oferta foi encerrada com a subscrição e integralização de 11.013 novas cotas, perfazendo o montante total da oferta de R\$ 1,0 milhão. As novas cotas passaram a ser negociadas na B3 a partir do dia 24/01/2022.

Em março de 2022, a NCH Capital e a EQI Gestão de Recursos decidiram, em comum acordo, encerrar a parceria entre as gestoras. Dessa forma, a EQI Gestão de Recursos renunciou ao posto de cogestor e o Fundo será gerido, exclusivamente, pela NCH Capital. Em função disso, a partir do dia 15 de março de 2022, o código de negociação do Fundo voltará a ser NCHB11.



Informações adicionais sobre o NCHB11

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”



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



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



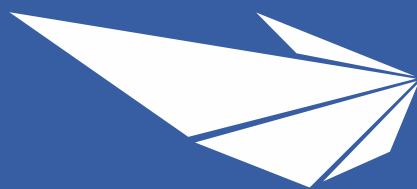
17/06/2021 – Live no Canal DesmistificandoFII: “Live com o Gestor NCHB11 Conheça tudo sobre o Fundo de Recebíveis da NCH Capital”



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



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”



NCH
CAPITAL

Fundo: FII NCH EQI High Yield Recebíveis Imobiliários

CNPJ: 18.085.673/0001-57

Regulamento do Fundo: [Clique aqui](#)

Gestor: NCH Brasil Gestora de Recursos Ltda

Administrador: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Código B3: NCHB11

Contatos da Gestão: fii@nchcapital.com

Contato do Administrador: ri.fundoslistados@btgpactual.com



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.