



NCH
CAPITAL

Relatório Gerencial **Junho 2022**

FII NCH Recebíveis Imobiliários
NCHB11

Principais Destaques

Patrimônio Líquido R\$ 149.913.741,70	Valor Patrimonial da Cota R\$ 93,59	Número de Cotistas 10.189	Liquidez Média Diária R\$ 500.135,71
Dividendo por Cota R\$ 1,47	Dividend Yield no mês 1,56%	Dividend Yield 12 meses 16,30%	% PL Alocado em CRI 88,64%

Patrimônio Líquido (Jun/22) R\$ 149.913.741,70 R\$ 93,59 por cota
Quantidade de Cotas 1.601.848
Número de Cotistas 10.189
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 junho o Fundo realizou sua 5ª emissão de cotas, que foi encerrada no dia 21/06 com o valor total subscrito e integralizado de R\$ 14.113.890,65, correspondendo a 47% do volume da oferta base. Após essa emissão, realizada sem custos para os cotistas (**os custos foram arcados pela Gestora**), o Fundo atingiu um Patrimônio Líquido de R\$ 150 milhões com mais de 10.000 cotistas.

Gostaríamos de agradecer a confiança dos cotistas que aderiram à oferta e deram suporte à estratégia do Fundo. A equipe de Gestão utilizará os recursos captados para aumentar a diversificação da carteira, com mitigação de riscos direcionais, em ativos alinhados a estratégia definida e sempre com a melhor relação risco X retorno para os cotistas do Fundo.

Serão adquiridos três novos CRIs para o Fundo, todos originados/estruturados pela equipe de Gestão, com lastro pulverizado e garantias reais. No momento da publicação desse relatório, duas dessas operações já foram liquidadas e a terceira está apenas aguardando registro (com liquidação prevista ainda no mês de julho). Dessa forma, em menos de 1 mês após a oferta ser encerrada, os recursos captados serão alocados em operações exclusivas. Mais detalhes sobre a emissão, estratégia para os próximos meses e os novos ativos podem ser encontrados nas seções “5ª Emissão de Cotas do Fundo” e “Eventos Subsequentes”.

No mês de junho, o Fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 1,47 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 1,56% sobre a cota patrimonial do fechamento de maio, tendo realizado nos últimos 12 meses a distribuição de R\$ 14,39, correspondente a um *dividend yield* de 16,30% no período. Aos cotistas detentores dos recibos da 5ª emissão, NCHB13 e NCHB14, foram distribuídos R\$ 0,64 e R\$ 0,29 por cota, respectivamente, referentes aos direitos de preferência e sobras. O valor da cota patrimonial do Fundo no encerramento do mês foi de R\$ 93,59 (mais detalhes em na seção “Efeitos no valor patrimonial do Fundo”) e o valor da cota no mercado secundário foi de R\$ 95,75, representando um ágio de 2,31% em relação ao valor patrimonial.

Os eventos que influenciaram na composição do resultado do Fundo no mês foram a liberação parcial da correção



monetária acruada em alguns ativos e o pagamento da taxa de performance. Mais detalhes podem ser encontrados na seção “Distribuição de Resultados”.

O Fundo encerrou o mês de junho com 88,64% do seu patrimônio líquido alocado em CRIs, distribuído em 17 operações, em um montante total de R\$ 132.889.242,85. 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 9,84% a.a.** (83,40% da carteira), ao **CDI de 6,00% a.a.** (3,35% da carteira) e ao **IGP-M de 9,25% a.a.** (1,90% da carteira).

Quanto a alocação setorial, destacam-se os loteamentos (51% do PL) e os residenciais (18% 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.

Mesmo em um cenário econômico desafiador, com inflação acumulada e taxa de juros acima de dois dígitos, o lastro dos ativos da carteira vêm mostrando resiliência. A inadimplência ponderada da carteira de CRIs no mês de junho foi de 0,84%, sendo que o ativo com maior nível de inadimplência chegou a 3,74%. Considerando que todos os CRIs do Fundo possuem um excesso de recebíveis (“Razão de Garantia”) girando em torno de 120%, a equipe de Gestão está confiante na estabilidade da performance dos lastros. Ainda assim, mesmo contando com uma estrutura robusta de garantias, o monitoramento das operações foi intensificado de modo a prever eventuais problemas e possibilitando ajustes que protejam a rentabilidade do Fundo.

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. Mais detalhes sobre a carteira podem ser encontrados nas seções “Composição dos Ativos em Carteira” e “Detalhamento dos Ativos”.

Expectativas para o 2º semestre

Após um longo período de inflação alta, onde de setembro de 2021 até junho de 2022 a inflação (IPCA) acumulada de 12 meses ficou acima de 10%, o mercado espera um arrefecimento do índice para os próximos meses. O Boletim Focus publicado em 11/07/22 projeta o IPCA encerrando o ano de 2022 em 7,67%, sendo que atualmente o acumulado de 12 meses é de 11,89%. Dentre os fatores que contribuíram para essa projeção, estão a política monetária contracionista (elevação da taxa de juros) e a aprovação do Projeto de Lei Complementar 18 que limitou a 18% o ICMS (imposto estadual) de combustíveis e energia.

No contexto dos FIIs, a perspectiva de redução da inflação é um dado positivo no âmbito do risco de crédito, já que a persistência da combinação de inflação e taxa de juros altas poderia levar a uma deterioração das condições econômicas e, conseqüentemente, da performance das carteiras de recebíveis. Por outro lado, considerando os CRIs indexados ao IPCA, a redução da inflação (com possibilidade de deflação em alguns meses) levará, invariavelmente, a uma redução dos rendimentos no curto prazo.

Em relação a taxa de juros, iniciou-se em março de 2021 um ciclo de alta (que provavelmente ainda não terminou) em que a taxa Selic passou de 2,00% para 13,25%, em junho de 2022. No contexto dos FIIs, se por um lado o caixa passou a ser melhor remunerado, por outro encareceu o crédito para as empresas, o que torna necessária uma cautela ainda maior na concessão de crédito.

Tendo em vista todo o contexto retratado acima, a expectativa da equipe de Gestão para o 2º semestre de 2022 é de que o Fundo tenha uma performance nos seus fundamentos em linha com o observado no 1º semestre, ou seja, com a carteira adimplente e uma rentabilidade acima da média do mercado. Nos



primeiros 6 meses do ano, as operações se mantiveram com razões de garantia elevadas e inadimplência baixa (média ponderada de 0,84%), ao mesmo tempo em que o Fundo entregou um *dividend yield* acumulado de 9,30% - frente a um CDI líquido de 4,60% e ao IFIX com retorno de -0,33%.

A expectativa da equipe de Gestão para uma boa performance do Fundo no 2º semestre de 2022 se dá por dois motivos principais: composição do portfólio e saldo de correção monetária acruada nos ativos.

A estratégia do Fundo é ter um portfólio composto por ativos com lastro pulverizado, o que minimiza riscos de crédito ao mesmo tempo que traz retornos maiores. Atualmente, 69,16% da carteira possui essa característica, sendo que esse percentual irá aumentar com a aquisição das três novas operações mencionadas na seção “Eventos Subsequentes”. Os CRIs Planova, Socicam Brás e Stock Tech não possuem lastro pulverizado (são operações corporativas, que representam 19,48% do PL), mas contam com elevadas razões de garantia (excesso de lastro) e/ou sólidas demonstrações financeiras.

Após o término da 5ª emissão de cotas, as concentrações dos ativos diminuíram e estão sendo adquiridas novas operações com novos cedentes, permitindo assim uma diversificação do portfólio de ativos e a diluição de riscos associados.

Ainda sobre a composição do portfólio, considerando que o atual ambiente de mercado para novas captações do Fundo está bem restrito, a equipe de Gestão poderá, pontualmente, reduzir a posição em ativos mais concentrados da carteira para permitir a aquisição de novos CRIs – diluindo riscos direcionais. A expectativa para esses novos CRIs é de que sejam indexados ao CDI, de modo a capturar a alta da taxa Selic, e que representem no máximo algo em torno de 15% do PL do Fundo.

Por fim, conforme temos publicado nos relatórios gerenciais desde o fim de 2021, o Fundo tem **um saldo de correção monetária acruada nos ativos** no final do mês de junho de **R\$ 4,49** por cota, montante esse que será liberado ao longo do tempo, conforme ocorram as amortizações dos ativos. A equipe de Gestão entende que isso funciona como uma proteção (“*hedge*”) para a rentabilidade do Fundo, pois mesmo em um cenário futuro de arrefecimento da inflação, esse valor acruado nos ativos, reconhecidos contabilmente, mas ainda não distribuídos, contribuirá para que as futuras distribuições de dividendos se mantenham acima da média do mercado, como observado no 1º semestre de 2022 (o *dividend yield* anualizado nesse período é de 19,47%).

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:



5ª Emissão de Cotas do Fundo

No mês de maio foi aprovada a realização da 5ª emissão de cotas do Fundo, nos termos da Instrução da CVM nº 476, uma oferta restrita, **destinada exclusivamente a cotistas do Fundo**, com valor total de R\$ 30.000.000,00 e **com todos os custos arcados exclusivamente pela Gestora**.



Conforme divulgado no Comunicado ao Mercado do dia 27/06, após o período de sobras e montante adicional, a 5ª emissão de cotas do Fundo foi encerrada com o valor total subscrito e integralizado de R\$ 14.113.890,65.

Link para o Comunicado: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=319286&cvm=true>

Mais uma vez, agradecemos aos cotistas que aderiram à oferta e apoiaram a estratégia do Fundo. Como explicamos nas seções acima, o montante captado possibilitou a compra de novas operações, com novos cedentes e taxas maiores, além de diluir a concentração dos ativos no portfólio, melhorando o risco de crédito associado.

No início da 5ª emissão de cotas, foi apresentado o Pipeline Indicativo abaixo e, com os recursos captados, foi possível seguir com o processo de aquisição de três operações que possuíam mandato assinado (grifadas). As operações que estavam “Em negociação” não puderam ter seguimento e a operação de “Recompra” continuará aguardando uma eventual disponibilidade de caixa.

ATIVO	TIPO	VOLUME	INDEXADOR	TAXA	PAGAMENTO	SITUAÇÃO
CRI 1	Loteamento	R\$ 5.000.000,00	IPCA	9,00%	Mensal (sem carência)	Recompra
CRI 2	Loteamento	R\$ 8.400.000,00	IPCA	10,25%	Mensal (sem carência)	Mandato assinado
CRI 3	Loteamento	R\$ 3.600.000,00	IPCA	9,50%	Mensal (sem carência)	Mandato assinado
CRI 4	Residencial	R\$ 5.500.000,00	IPCA	12,50%	Mensal (sem carência)	Mandato assinado
CRI 5	Logístico	R\$ 10.000.000,00	CDI	4,50%	Mensal (sem carência)	Em negociação ²
CRI 6	Loteamento	R\$ 12.000.000,00	IPCA	11,00%	Mensal (sem carência)	Em negociação ²
CRI 7	Residencial	R\$ 8.000.000,00	IPCA	10,00%	Mensal (sem carência)	Em negociação ²
TOTAL:		R\$ 52.500.000,00				
Taxa Média Ponderada em			IPCA +	10,50%		81% da alocação
Taxa Média Ponderada em			CDI +	4,50%		19% da alocação

Fonte: Fato Relevante do dia 13/05/2022. Acessível em <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=304078&cvm=true>

²Ativos ainda em prospecção. As condições aqui contidas podem sofrer alterações ao longo das negociações, bem como não há garantia de que estas operações serão concluídas. Todas as informações referentes a estes ativos serão publicadas oportunamente.

Com o encerramento da oferta, a equipe de Gestão da NCH irá focar no acompanhamento, reciclagem e ajuste de posições dos ativos que compõem o portfólio do Fundo, aproveitando oportunidades pontuais de novas operações, conforme disponibilidade de caixa.

Eventos Subsequentes

Nas primeiras semanas do mês de julho, as seguintes operações foram integralizadas e passaram a fazer parte do portfólio do Fundo:

- CRI Bourbon: no valor de R\$ 7,58 milhões, série única, com taxa de IPCA + 10,25% a.a., que tem como lastro contratos de compra e venda de lotes de um loteamento em obras localizado em MG, contando com as garantias de Alienação Fiduciária das cotas da SPE, Coobrigação e Aval dos sócios, Cessão Fiduciária dos recebíveis, Razão de Garantia Mínima de 120%, Fundo de Reserva e Fundo de Obras.

- CRI Vale dos Ipês: no valor de R\$ 3,65 milhões, série única, com taxa de IPCA + 9,50% a.a., que tem como lastro contratos de compra e venda de lotes de um loteamento pronto localizado em SP, contando com as garantias de Alienação Fiduciária das cotas da SPE, Coobrigação e Aval dos sócios, Cessão Fiduciária dos recebíveis, Razão de Garantia Mínima de 115% e Fundo de Reserva.

Antes do final do mês de julho, esperamos que seja liquidada a seguinte operação:

- CRI Mira Mar: no valor de R\$ 5,40 milhões, série única, com taxa de IPCA + 12,50% a.a., que tem como lastro contratos de compra e venda de unidades residenciais em obra de um empreendimento localizado na BA, contando com as garantias de Alienação Fiduciária das cotas da SPE, Alienação Fiduciária de imóvel adicional, Fiança dos sócios, Cessão Fiduciária dos recebíveis, Razão de Garantia Mínima de 120%, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Fundo de Despesas e Seguro de Obras.

Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R\$ 1,47 por cota como rendimento referente ao mês de junho de 2022 para os cotistas do NCHB11, equivalente a um *dividend yield* de 1,56% sobre a cota patrimonial. O rendimento distribuído aos cotistas que aderiram à oferta, NCHB13 e NCHB14, será equivalente ao CDI líquido pró-rata da data de liquidação até o encerramento do mês – respectivamente, R\$ 0,64 e R\$ 0,29 por cota.

Os números do mês de junho na tabela abaixo não consideram as novas cotas emitidas no âmbito da 5ª emissão de cotas do Fundo encerrada neste mês. Sendo assim, para o cálculo do rendimento/cota do mês de junho foi utilizada a base de 1.452.983 cotas.

	jun-22	Acumulado 2022	Últimos 12 meses
Receita Total	2.928.945,97	13.972.720,24	23.624.126,69
CRI – Juros	1.099.899,01	6.321.952,76	11.643.821,69
CRI – Correção Monetária	1.790.573,29	7.446.995,62	11.332.067,61
CRI – Ganhos Não Recorrentes	-	-	-
Outros Ativos	38.473,67	203.771,86	648.237,39
Despesas Total	(787.593,84)	(1.590.813,77)	(2.892.936,52)
Taxa de Gestão	(114.796,50)	(691.698,71)	(1.367.711,51)
Taxa de Administração	(26.250,00)	(167.428,58)	(336.071,45)
Taxa de Performance ¹	(635.598,01)	(635.598,01)	(869.578,65)
Outras Despesas	(10.949,33)	(96.088,47)	(319.574,91)
Ajuste²	-	0,01	119.232,44
Resultado	2.141.352,13	12.381.906,46	20.850.422,61
Reservas Utilizadas no Mês ³	0,00	(0,00)	(0,00)
Rendimento Distribuído	2.141.352,13	12.381.906,46	20.850.422,62
Nº de Cotas	1.452.983	1.452.983	1.452.983
Rendimento/Cota	1,47	8,52	14,39
Dividend Yield⁴	1,56%	9,30%	16,30%

Saldo Atualizado de Reservas Acumuladas

-

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

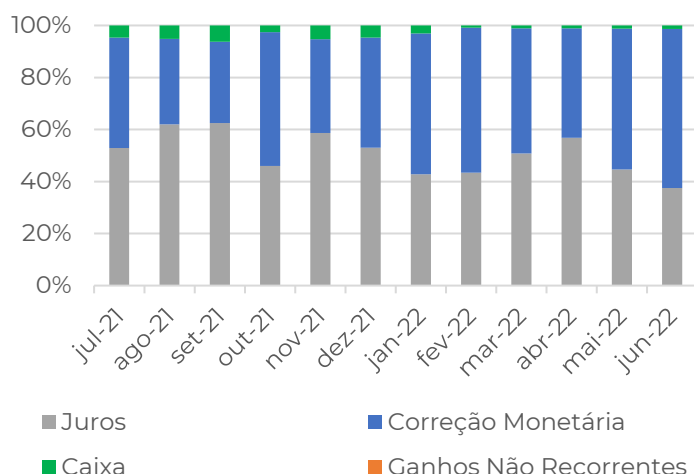
² Ajuste relativo aos recibos das últimas emissões de cotas do Fundo – foram desconsiderados os resultados referentes aos recibos.

³ Quando valor for negativo, foram retidos valores para compor o saldo de reserva. Quando positivo, foram utilizados valores que estavam em reserva.

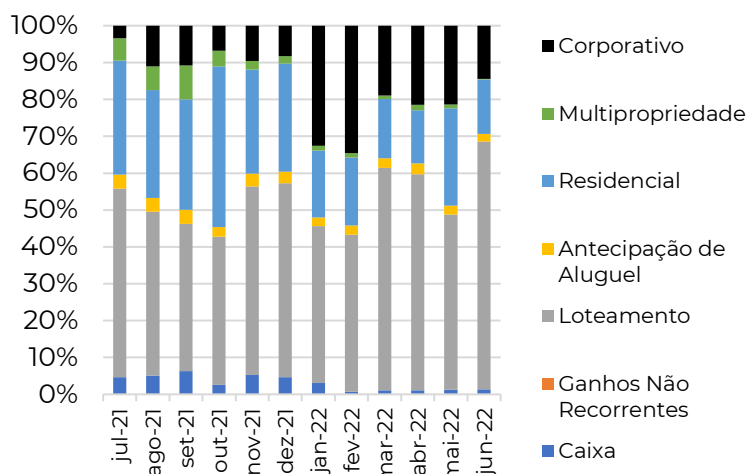
⁴ *Dividend Yield* do Mês de Referência (%) = Rendimentos declarados por cota no mês de referência/Valor patrimonial da cota do último dia útil do mês anterior ao de referência.



Composição Receitas



Abertura de Receita por Tipos



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, resultando em uma performance consistente do Fundo na distribuição de dividendos. Nesse semestre o dividendo médio distribuído foi de R\$ 1,42 por cota. Juntando-se a esses fatores, os níveis de inflação se mantiveram em patamares elevados, impactando positivamente no resultado do Fundo nos últimos meses.

Em junho o Fundo distribuiu, mais uma vez, um rendimento elevado e consistente, de R\$ 1,47 por cota. O resultado do Fundo no mês foi influenciado pela liberação parcial da correção monetária acruada em alguns ativos e pelo pagamento da taxa de performance.

O resultado do Fundo no semestre foi superior ao *benchmark* (IPCA + *yield* do IMA-B 5), gerando o pagamento de uma taxa de performance. Seguindo o regulamento do Fundo, essa taxa é calculada pelo administrador considerando para o índice a média aritmética do *yield* do IMA-B 5 correspondente ao 2º semestre de 2021 e considerando a variação mensal do IPCA de dezembro de 2021 até maio de 2022.

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 junho, o Fundo possuía um **saldo acumulado de correção monetária de R\$ 4,49 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.

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\$ 93,06 em junho/21 para R\$ 93,59 em junho/22, representando um ganho patrimonial de cerca de 0,57% no período. Portanto, a incorporação da correção monetária ao patrimônio do fundo, foi maior do que a redução da marcação a mercado no período.

Já no comparativo entre os dois últimos meses, a composição da liberação parcial do saldo de correção monetário e da marcação a mercado “para baixo”, acarretou uma redução da cota patrimonial de R\$ 94,51 em maio/22 para R\$ 93,59 em junho/22, uma diminuição de 0,97%. É importante ressaltar que em janeiro/20 o valor patrimonial era de R\$ 89,73 por cota (detalhes na seção “Histórico do Fundo”).

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	23.624.126,69	24.317.301,95
Despesas	(2.892.936,52)	(2.769.562,25)
Resultado ¹	20.850.422,61	21.547.739,70
Rendimento/Cota	14,39	14,89
Dividend Yield acumulado ²	16,30%	16,94%

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 quadro acima é possível verificar que o resultado apurado pelo regime caixa e pelo regime contábil estão convergindo. Desde o relatório gerencial de outubro de 2021 publicamos essa informação e explicamos que a correção monetária acumulada seria distribuída ao longo do tempo, em função dos efetivos pagamentos das amortizações realizadas a cada mês. Naquela data, o resultado apurado pelo regime caixa e pelo regime contábil eram de 13,10% e 17,85%, respectivamente.

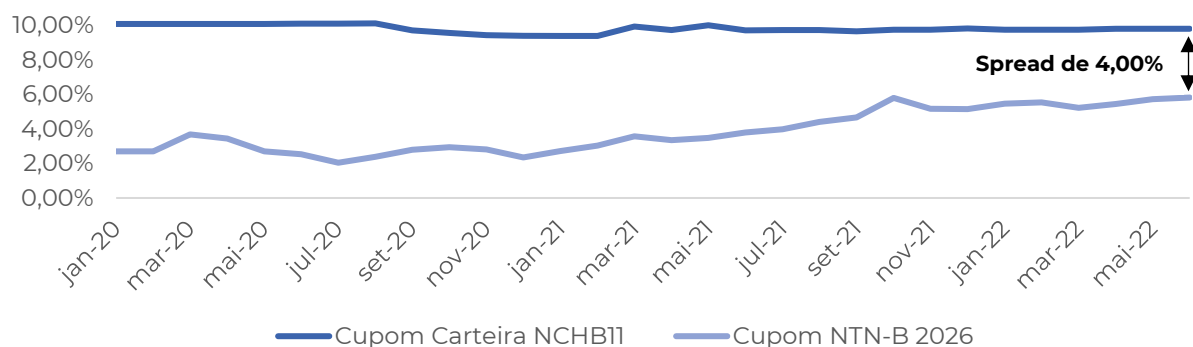
A partir do 2º semestre de 2022, com a expectativa de arrefecimento da inflação, alta da curva de juros futura e a expectativa de liberação da correção monetária acumulada, acreditamos que o resultado caixa passará a ser maior que o contábil.

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, o spread da carteira do Fundo apresenta um ganho relevante sobre esse ativo.

Cupom Carteira NCHB11 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 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
fev-22	1,01%	0,00%
mar-22	1,62%	14,88%
abr-22	1,06%	58,67%
mai-22	0,47%	0,00%
jun-22	0,67%	0,00%

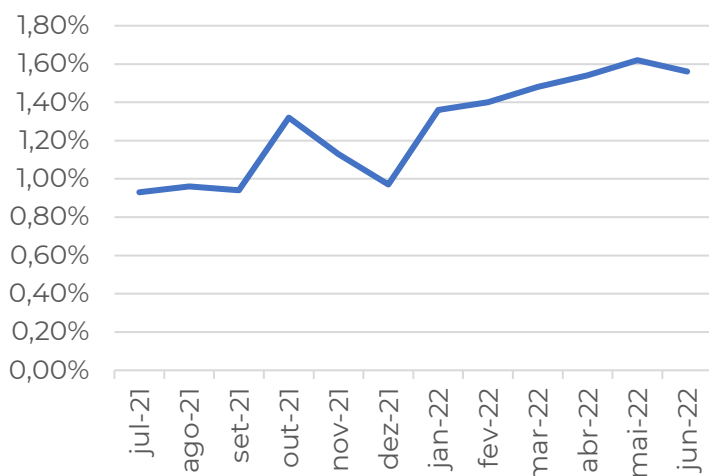
Mês de Referência	Índice IGP-M do mês	Concentração da Carteira (%PL) ¹
fev-22	1,83%	0,00%
mar-22	1,74%	0,00%
abr-22	1,41%	1,90%
mai-22	0,52%	0,00%
jun-22	0,59%	0,00%

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%).

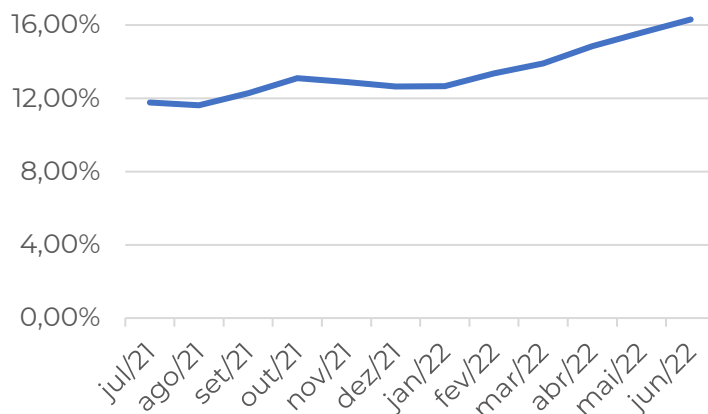
Histórico de Rentabilidade

Data	Patrimônio Líquido (R\$)	Nº de Cotas	Cota Patrimonial (R\$)	Distribuição por Rendimento (R\$)	Distribuição por Cota (R\$)	Dividend Yield
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	2.134.390,12	1,47	1,54%
mai-22	137.314.791,18	1.452.983	94,51	2.236.112,89	1,54	1,62%
jun-22	149.913.741,70	1.452.983	93,59	2.141.352,13	1,47	1,56%

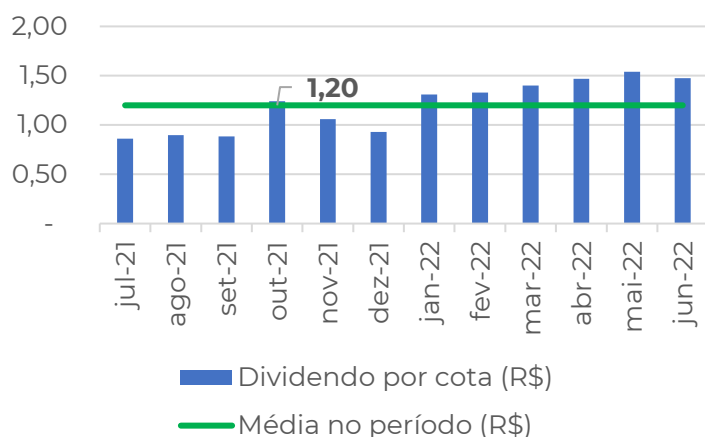
Dividend Yield - Mensal



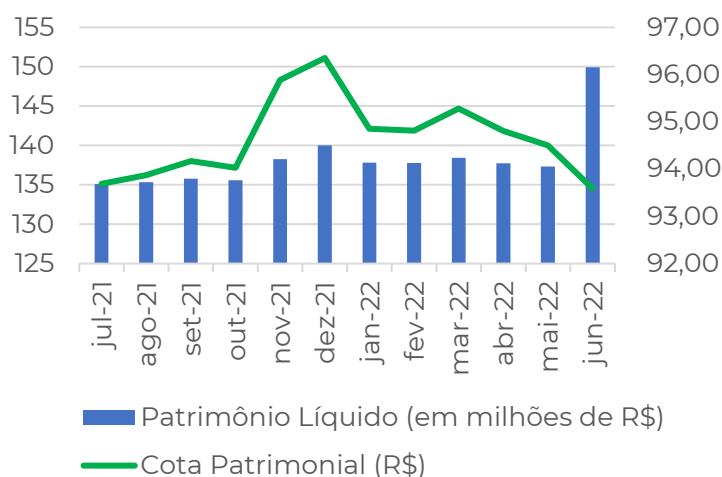
Dividend Yield - Acumulado Últimos 12 meses



Dividendo por cota (em R\$) - Mensal



Evolução - PL e Cota Patrimonial



Desempenho	Junho	Acumulado 2022	Acumulado 12 meses	Desde o início
Dividend Yield	1,56%	9,30%	16,30%	153,75%
CDI Líquido ¹	0,86%	4,60%	7,39%	88,04%
Rentabilidade Efetiva²	0,59%	16,93%	16,97%	234,23%
IFIX	-0,88%	-0,33%	1,48%	96,45%

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

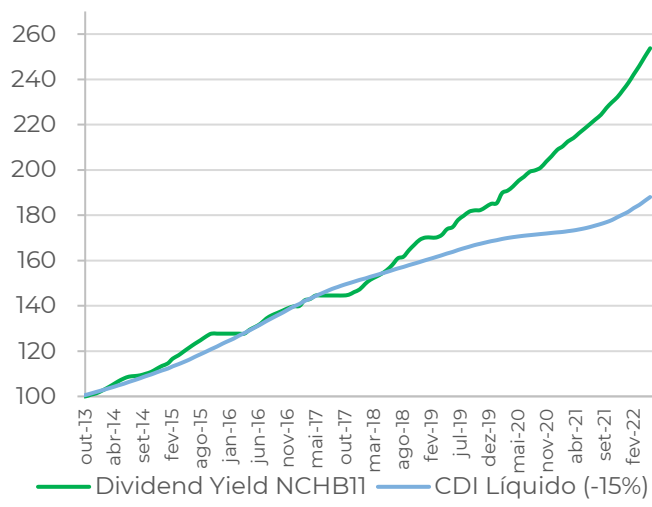
² Rentabilidade Efetiva: Dividend Yield + Rentabilidade Patrimonial

ⁱ Fonte: NCH Capital

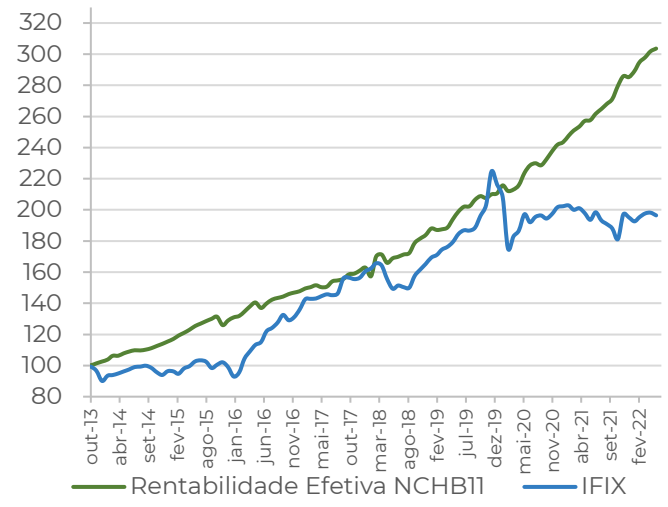
ⁱⁱ Início do Fundo: Out/2013

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

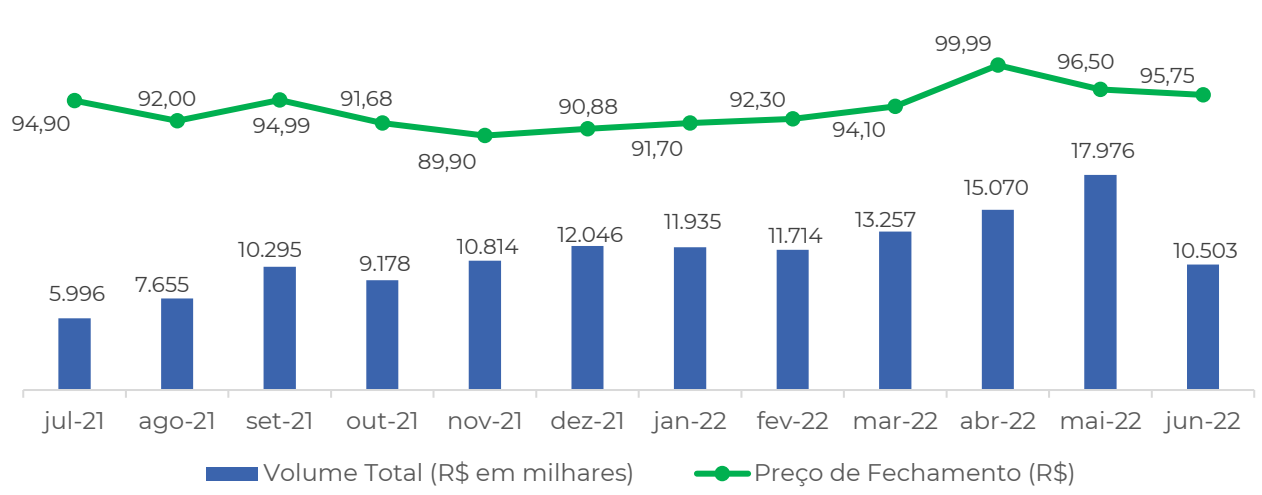


ⁱ Indicadores calculados na base 100 no período de Out/13 até Jun/22
ⁱⁱ Fonte: NCH Capital

Performance no Mercado Secundário

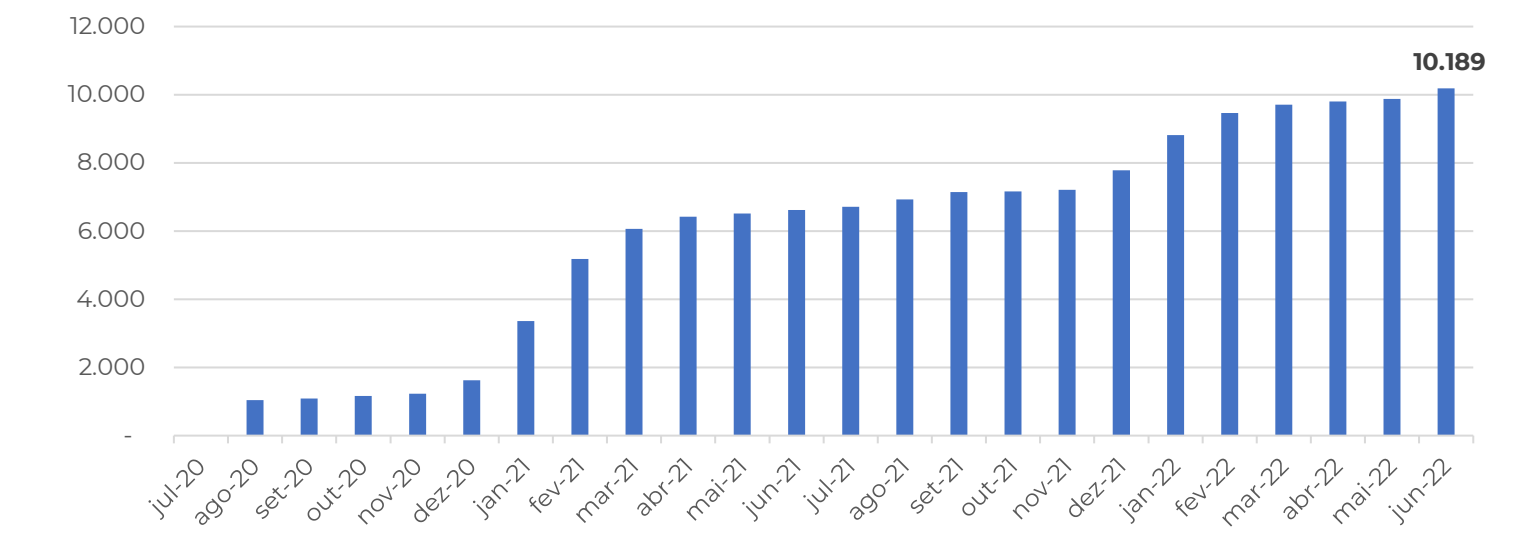
A cota encerrou o mês de junho no valor de R\$ 95,75, um ágio de 2,31% frente ao valor da cota patrimonial, e o volume mensal transacionado foi de R\$ 10.502.849,91 correspondendo a uma média diária de R\$ 500.135,71.

Liquidez Mensal



Ao final de junho, o Fundo alcançou um total de 10.189 cotistas, representando um crescimento de 3,20% frente ao mês anterior. Como é possível observar no gráfico abaixo, a cada mês o número de cotistas vem aumentando organicamente, contribuindo para o aumento da liquidez da Fundo no mercado secundário.

Número de Cotistas



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

Composição dos Ativos em Carteira

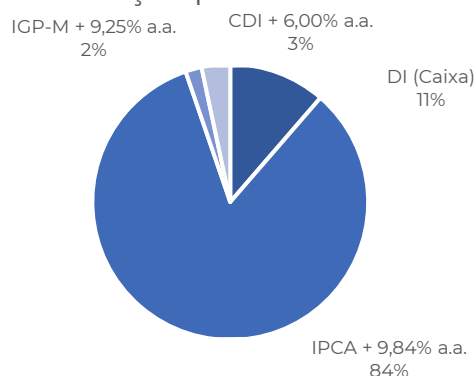
Ativo	Código IF	Indexador	Taxa	Tipo	Data de Vencimento	Valor (R\$)	% PL	Razão de Garantia	% Inadimplência	Duration (anos)	LTV	
CRI Planova	21F0545469	IPCA	9,00%	Corporativo	09/07/2024	18.365.533,32	12,25%	683,57%	N/A	1,0	N/A	
CRI Manhattan	20L0870667	IPCA	12,00%	Residencial	17/12/2024	13.433.479,30	8,96%	241,73%	N/A	1,2	41%	
CRI Bela Emília	22A0181986	IPCA	9,00%	Loteamento	20/09/2033	13.329.471,14	8,89%	131,12%	0,16%	4,4	78%	
CRI Cidade Universitária	20I0851693	IPCA	10,00%	Loteamento	21/07/2035	13.225.698,88	8,82%	114,83%	3,74%	4,6	79%	
CRI Cânions	21C0789317	IPCA	9,00%	Loteamento	24/02/2031	12.825.664,25	8,56%	123,28%	1,27%	2,7	65%	
CRI Marechal	21I0827770	IPCA	9,00%	Loteamento	22/01/2035	12.392.461,17	8,27%	231,80%	0,86%	4,7	61%	
CRI Porto Marina	21C0708963	IPCA	9,00%	Loteamento	22/03/2031	9.479.409,12	6,32%	130,21%	1,31%	2,9	68%	
CRI Colmeia Vision	21C0731447	IPCA	12,00%	Residencial	25/02/2025	8.972.828,30	5,99%	128,03%	N/A	2,3	68%	
CRI Central Park	21K0002026	IPCA	10,00%	Loteamento	20/09/2033	5.865.493,10	3,91%	129,95%	0,37%	5,0	52%	
CRI Socicam Brás	20I0135149	IPCA	9,00%	Antecipação de Aluguel	11/09/2035	5.820.405,00	3,88%	141,75%	0,00%	5,5	24%	
CRI Stock Tech	21L0939455	CDI	6,00%	Corporativo	23/12/2026	5.018.069,50	3,35%	200,00%	0,00%	2,3	N/A	
CRI Bandeirantes	21K0002029	IPCA	9,50%	Loteamento	20/09/2033	4.438.167,41	2,96%	170,95%	2,46%	3,8	73%	
CRI Swiss Park	13K0112831	IGP-M	9,25%	Loteamento	30/09/2025	2.850.389,42	1,90%	115,39%	2,03%	0,8	61%	
CRI Colmeia Living	21C0731381	IPCA	12,00%	Residencial	25/02/2025	2.806.371,37	1,87%	128,86%	N/A	2,3	74%	
CRI Colmeia Felicitá	21C0731423	IPCA	12,00%	Residencial	25/02/2025	2.112.603,06	1,41%	108,10%	N/A	1,8	43%	
CRI Mude	20G0000464	IPCA	10,00%	Loteamento	15/07/2030	1.537.696,09	1,03%	125,70%	0,83%	3,2	68%	
CRI GVI Sênior II	21F0950049	IPCA	9,50%	Multipropriedade	20/06/2028	415.502,41	0,28%	216,81%	2,40%	4,0	74%	
		IPCA +	9,84%			125.020.783,93	83,40%					
		CDI +	6,00%			5.018.069,50	3,35%					
		IGP-M +	9,25%			2.850.389,42	1,90%					
				Inadimplência Ponderada da Carteira de CRIs			0,84%					
				LTV Ponderado da Carteira de CRIs			51,59%					
				Duration Ponderada da Carteira de CRIs			3,0					
				Total CRI (R\$)			132.889.242,85	88,64%				
				Caixa Líquido (R\$)			17.024.498,85	11,36%				
				Patrimônio Líquido			149.913.741,70					



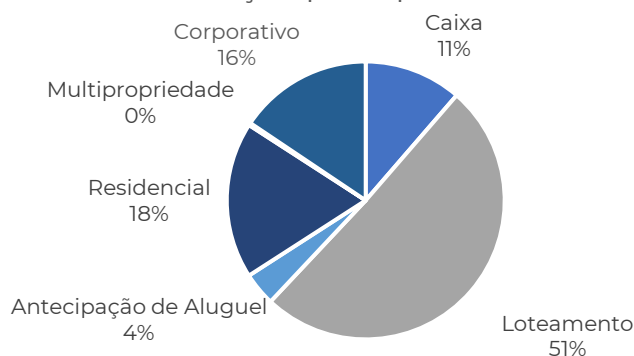
Ao final do mês de julho, com a liquidação das novas operações, o Fundo passará a apresentar os seguintes indicadores de alocação:

Total CRI (R\$)	149.519.242,85	99,74%
Caixa Líquido (R\$)	394.498,85	0,26%
Patrimônio Líquido	149.913.741,70	

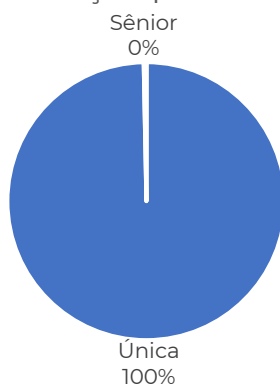
Alocação por Indexador



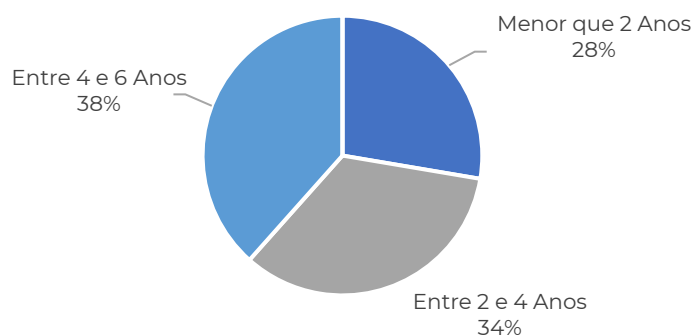
Alocação por Tipo de Setor



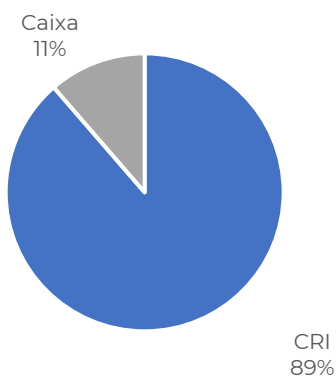
Alocação por Série



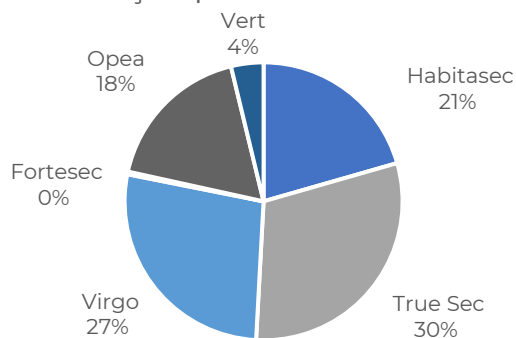
Alocação por Duration



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.	



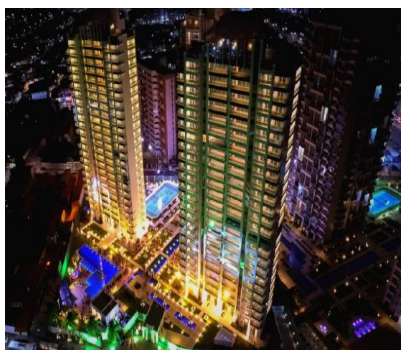
CRI Socicam		Estrutura
Taxa	9,00%	O CRI tem como lastro os aluguéis das lojas da estação Brás do Metrô e da CPTM. A estação Brás é um dos principais pontos de integração da cidade de São Paulo e é o principal acesso à região de compras do Brás. Diariamente, circulam em média 280 mil pessoas como passageiros 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. Todos 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 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.



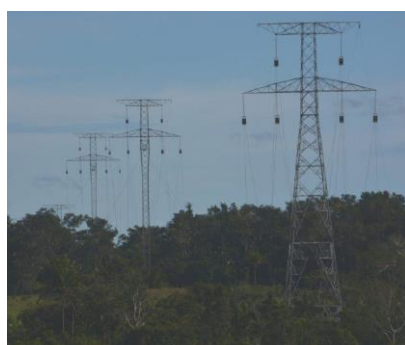
CRI Colmeia Vision		Estrutura
Taxa	12,00%	Operação de residencial em construção (estoque), que tem como lastro um fluxo de recebíveis de unidades vendidas e da venda de unidades em estoque, de um empreendimento localizado em Manaus/AM, contando com Alienação Fiduciária e/ou hipoteca das unidades, Alienação 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 Cash Sweep	
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 performado 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 Cauçionados, 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	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 Alvo

- ✓ *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 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”



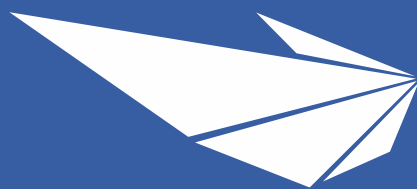
17/06/2021 – Live no Canal DesmistificandoFII: “Live com o Gestor NCHB11 Conheça tudo sobre o Fundo de Recebíveis da NCH Capital”



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 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.