



NCH
CAPITAL

Relatório Gerencial **Outubro 2022**

FII NCH Brasil Recebíveis Imobiliários
NCHB11

Principais Destaques

Patrimônio Líquido R\$ 146.125.328,79	Valor Patrimonial da Cota R\$ 91,22	Número de Cotistas 11.395	Liquidez Média Diária R\$ 422.074,16
Dividendo por Cota R\$ 1,25	Dividend Yield no mês 1,37%	Dividend Yield 12 meses 18,06%	% PL Alocado em CRI 95,29%

Patrimônio Líquido (Out/22) R\$ 146.125.328,79 R\$ 91,22 por cota
Quantidade de Cotas 1.601.848
Número de Cotistas 11.395
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

Nesse mês, após um processo que se iniciou no começo do ano, o Fundo voltou ao seu nome original, **NCH Brasil Recebíveis Imobiliários** ([link](#)). A alteração do nome foi o passo final de um processo, que buscou evidenciar e formalizar aos investidores e ao mercado, o fato de que a equipe da NCH é a única responsável pela Gestão do Fundo.

No mês de outubro, o Fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 1,25 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 1,37% sobre a cota patrimonial do fechamento de setembro, tendo realizado **nos últimos 12 meses a distribuição de R\$ 15,72, correspondente a um dividend yield de 18,1%** no período. O *dividend yield* no mês corresponde a uma remuneração líquida de imposto de renda de 158% do CDI. **No acumulado de 12 meses, o dividend yield corresponde a uma remuneração líquida de imposto de renda de 184% do CDI, e a uma rentabilidade equivalente ao IPCA + 11,6%.**

O resultado no mês foi positivamente impactado pela ocorrência de amortizações extraordinárias de ativos residenciais (CRIs Colméia), que permitiram a liberação parcial da correção monetária acruada. Ao final do mês, após o pagamento dos dividendos, a **reserva de resultados acumulados livre para distribuição até dezembro de 2022, ficou em R\$ 0,84 por cota e o saldo de correção monetária acruada nos ativos ficou em R\$ 1,41 por cota.** Para a equipe de Gestão, esses valores fazem com que a expectativa de rentabilidade se mantenha acima da média de mercado para os próximos meses. Mais detalhes podem ser encontrados na seção “Distribuição de Resultados”.

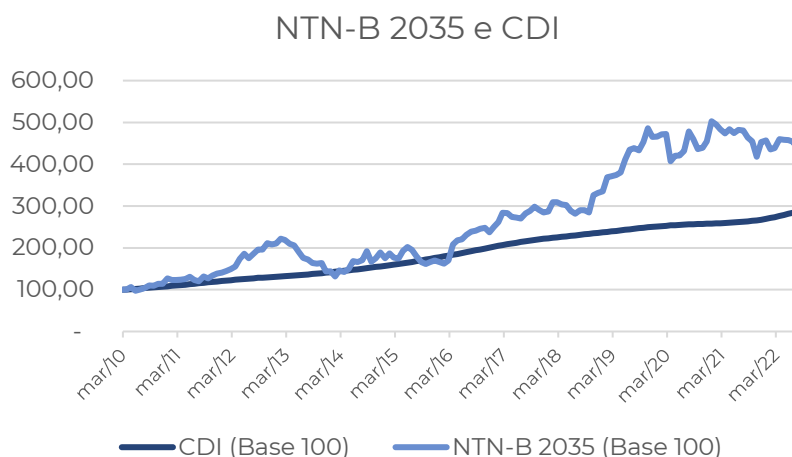
O Fundo encerrou o mês de outubro com 95,29% do seu patrimônio líquido alocado em CRIs, distribuído em 20 operações, em um montante total de R\$ 139.236.464,74. O saldo restante em caixa encontra-se aplicado em um Fundo lastreado em títulos públicos com liquidez diária. Os CRIs existentes no portfólio atual, apresentam uma **taxa de remuneração média ponderada** indexada ao **IPCA de 9,84% a.a.** (90,14% da carteira), ao **CDI de 6,00% a.a.** (3,43% da carteira) e ao **IGP-M de 9,25% a.a.** (1,71% da carteira).

A carteira atual permanece 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 objetivo do NCHB11 é oferecer uma rentabilidade acima das NTN-Bs (Tesouro IPCA+), ou seja, um prêmio de risco acima dos títulos públicos indexados ao IPCA. Importante ressaltar que, historicamente, no longo prazo, ativos atrelados a inflação (NTN-B 2035 para efeitos de comparação) tiveram um retorno total acumulado acima de aplicações em CDI.



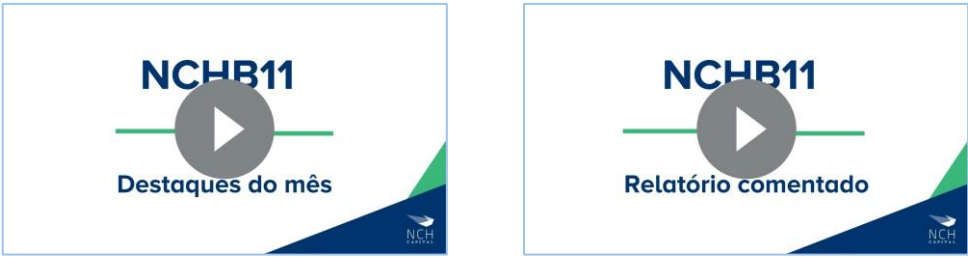
Para atingir tal objetivo, a estratégia principal da equipe da Gestão é a alocação em ativos com lastro pulverizado, de preferência com originação e estruturação próprias. Consideramos que essa característica é um importante mitigador de risco de crédito, ao mesmo em que proporciona retornos atraentes. Atualmente, **56% do PL do Fundo são originados/estruturados pela equipe de Gestão** e 67% possuem lastro pulverizado, ou seja, o fluxo de recebíveis que gera recursos para a remuneração dos CRIs é oriundo dos pagamentos de pessoas físicas que compraram imóveis/lotês, e não apenas de uma empresa.

Na alocação do portfólio, destacam-se os loteamentos (59% 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 lotês e de imóveis residenciais, historicamente, tem níveis de inadimplência e de distratos mais baixos do que a média do mercado de crédito. Ressaltamos que a equipe de Gestão segue um viés mais conservador, e essas operações são estruturadas de forma a serem autoliquidáveis, utilizando a carteira de recebíveis existente e não dependendo de vendas futuras. 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.

No relatório do mês de agosto apresentamos a seção “Panorama da Carteira”, na qual detalhamos mais aspectos e características dos ativos presentes na carteira, assim como o racional da equipe de Gestão na composição do portfólio do Fundo ([link](#)). Essa seção será reapresentada e atualizada a cada 4 meses. No mês de outubro, não temos atualizações relevantes sobre os ativos.

Em linha com a tese do Fundo, e conforme apontado na seção “Guidance para futuras emissões de Cotas”, o planejamento da equipe de Gestão é, ao longo do tempo, a aquisição de novas operações com novos cedentes de modo a diversificar o portfólio de ativos e a diluição de riscos associados, entre outros pontos. Nesse sentido, foi anunciado no dia 07/11/2022 pelo Administrador a realização de uma nova oferta. Mais detalhes podem ser encontrados na seção “6ª Emissão de cotas do Fundo”.

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:



6ª Emissão de Cotas do Fundo

Conforme Fato Relevante divulgado no dia 07/11/2022, foi aprovada a realização da 6ª emissão de cotas do Fundo, nos termos da Instrução da CVM nº 476, uma oferta restrita. O valor total da Oferta é de R\$ 20.000.011,65, equivalente a um fator de proporção para direito de preferência de 0,14, e **com todos os custos arcados exclusivamente pela Gestora**. Seguem abaixo mais detalhes:

Número da Emissão:	6ª (sexta)
Preço de Emissão:	R\$ 91,11 (correspondente ao valor patrimonial por cota do Fundo na data da Oferta)
Custo de Distribuição:	Excepcionalmente, a totalidade dos custos da 6ª Emissão serão pagos direta e exclusivamente pela Gestora
Montante Inicial:	R\$ 20.000.011,65 equivalente a 219.515 Novas Cotas
Montante Mínimo:	R\$ 10.022,10 equivalente a 110 Novas Cotas
Lote Adicional:	R\$ 20.000.011,65 equivalente a 219.515 Novas Cotas
Fator de proporção para subscrição de Cotas:	0,13703859542 (13,70%), o que significa que – para exercício do Direito de Preferência – o Cotista deverá possuir, no mínimo, 8 cotas.
Data Base para apuração dos Cotistas com direito ao exercício do Direito de Preferência:	10/11/2022

Link para Fato Relevante: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=373106&cvm=true>
Link para Ato do Administrador: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=373105&cvm=true>

Pipeline Indicativo¹

ATIVO	TIPO	VOLUME	INDEXADOR	TAXA	PAGAMENTO	SITUAÇÃO
CRI 1	Loteamento	R\$ 12.800.000,00	IPCA	11,0%	Mensal (sem carência)	Mandato assinado
CRI 2	Loteamento	R\$ 15.300.000,00	IPCA	10,0%	Mensal (sem carência)	Mandato assinado
CRI 3	Incorporação	R\$ 7.500.000,00	CDI	6,0%	Mensal (sem carência)	Em negociação
CRI 4	Corporativo	R\$ 5.500.000,00	CDI	5,0%	Mensal (sem carência)	Em negociação
TOTAL:		R\$ 41.100.000,00				
Taxa Média Ponderada em			IPCA +	10,5%		
Taxa Média Ponderada em			CDI +	5,6%		

¹Fonte: Fato Relevante do dia 07/11/2022. Acessível em <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=373106&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.

Cronograma da Oferta

EVENTO	DATA
1. Publicação do Ato do Administrador e do Fato Relevante sobre a Oferta	07/11/2022
2. Data Base para apuração dos Cotistas com direito ao exercício do Direito de Preferência	10/11/2022
3. Data de início do Período para Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	16/11/2022
4. Data de encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência na B3 e de negociação do Direito de Preferência no Escriturador	28/11/2022

5. Data de encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	29/11/2022
6. Data de Liquidação do Direito de Preferência	29/11/2022
7. Data de divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência e Início das Sobras e Montante Adicional	30/11/2022
8. Data de início do Período para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3 e no Escriturador	01/12/2022
9. Data de encerramento do Período para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3	06/12/2022
10. Data de encerramento do Período para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	07/12/2022
11. Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	13/12/2022
12. Divulgação do Comunicado de Encerramento da Oferta de Sobras e Montante Adicional	14/12/2022

Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R\$ 1,25 por cota como rendimento referente ao mês de outubro de 2022, equivalente a um *dividend yield* de 1,37% sobre a cota patrimonial.

	out-22	Acumulado 2022	Últimos 12 meses
Receita Total	1.424.877,32	24.318.019,82	27.628.600,89
CRI – Juros	1.140.238,22	10.945.823,29	12.789.804,01
CRI – Correção Monetária	210.981,35	12.838.777,94	14.142.296,81
CRI – Ganhos Não Recorrentes	-	-	-
Outros Ativos	73.657,75	533.418,59	696.500,07
Despesas Total	(167.429,04)	(2.252.066,48)	(2.811.867,58)
Taxa de Gestão	(121.362,45)	(1.176.303,47)	(1.402.454,36)
Taxa de Administração	(26.250,00)	(272.428,58)	(334.857,16)
Taxa de Performance ¹	-	(635.598,01)	(745.663,60)
Outras Despesas	(19.816,59)	(167.736,42)	(328.892,46)
Ajuste²	0,01	(0,01)	119.232,47
Resultado	1.257.448,29	22.065.953,34	24.935.965,77
Reservas Utilizadas no Mês ³	744.861,71	(1.338.418,80)	(1.338.418,80)
Rendimento Distribuído	2.002.310,00	20.727.534,54	23.597.546,97
Nº de Cotas	1.601.848	1.601.848	1.601.848
Rendimento/Cota	1,25	13,73	15,72
Dividend Yield⁴	1,37%	15,62%	18,06%

Saldo Atualizado de Reservas Acumuladas

1.338.418,80

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

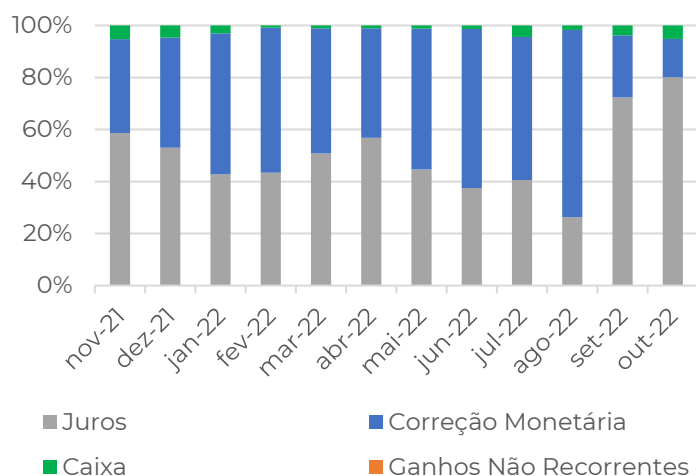
² Ajuste relativo aos recibos das últimas emissões de cotas do Fundo – foram desconsiderados os resultados referentes aos recibos.

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

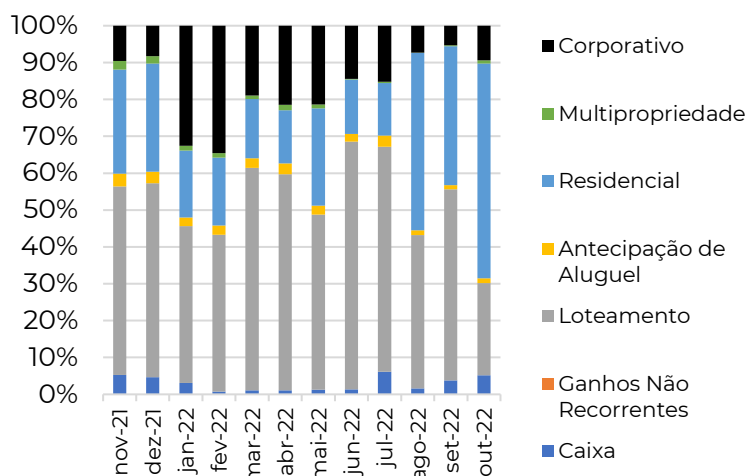
⁴ *Dividend Yield* do Mês de Referência (%) = Rendimentos declarados por cota no mês de referência/Valor patrimonial da cota do último dia útil do mês anterior ao de referência.



Composição Receitas



Abertura de Receita por Tipos



Considerando que para a correção monetária dos ativos desse mês foi utilizada a deflação ocorrida nos últimos meses (detalhes abaixo na subseção “Defasagem dos Indexadores dos CRIs”), o resultado do Fundo no mês foi positivamente impactado pela ocorrência de amortizações extraordinárias de ativos residenciais (CRI Colméia Vision, CRI Colméia Living Garden e CRI Colméia Felicitá), que permitiram a liberação parcial da correção monetária acruada. Soma-se a isso o fato do Fundo possuir um cupom de juros mensal em todos os ativos superior as deflações mensais registradas e possuir um bom patamar de reservas, conforme mencionado abaixo.

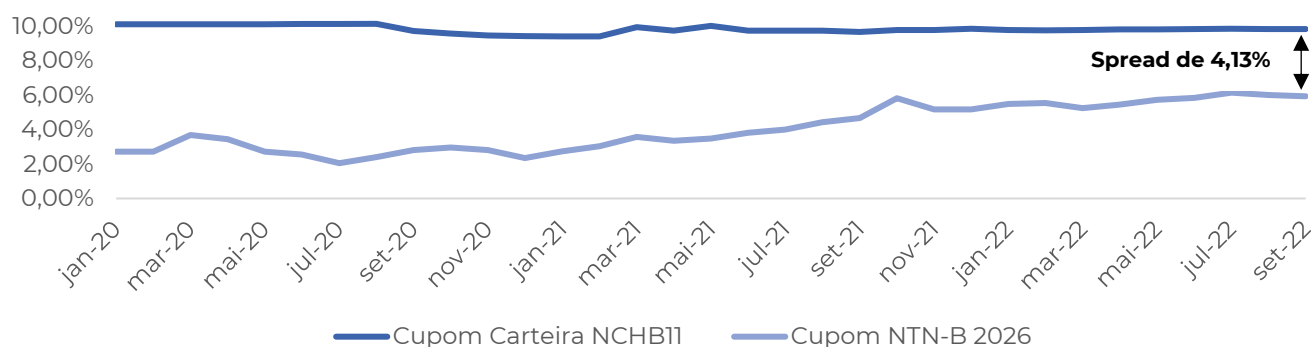
O resultado do Fundo em outubro foi de R\$ 0,78 por cota e, com a utilização de R\$ 0,47 por cota da reserva de resultados acumulados, foi realizada a distribuição de R\$ 1,25 por cota. Mesmo com a utilização de parte das reservas, ao final do mês o Fundo possuía uma **reserva de resultados acumulados de R\$ 0,84 por cota e um saldo de correção monetária acruada nos ativos de R\$ 1,41 por cota**. Considerando esses valores, mesmo com a deflação observada, a expectativa da equipe de Gestão é pela continuidade do bom nível de rentabilidade do Fundo ao longo dos próximos meses, mantendo assim uma performance consistente na distribuição de dividendos.

Na carteira atual do Fundo, os ativos são corrigidos seguindo o seu respectivo lastro, sendo que 20% dos ativos não utilizam variação negativa. A equipe de Gestão prioriza operações que tenham o seu ativo (CRI) e passivo (lastro de recebíveis) “casados” por dois motivos: risco de crédito e risco legal. O risco de crédito deriva do descasamento entre o saldo devedor do CRI e o lastro da operação. Por exemplo, em um cenário de deflação em que a carteira de recebíveis é reajustada “para baixo” e o saldo devedor do CRI não acompanha o movimento (não sendo reajustado “para baixo”), o fluxo de recebíveis (lastro da operação) diminui frente as obrigações do CRI, gerando uma perda do excesso de sobregarantia, isto é, uma redução do nível de proteção da operação. Já o risco legal é decorrente do desequilíbrio econômico-financeiro que os contratos podem apresentar, podendo ser questionados judicialmente.

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



O *spread* dos ativos da carteira sobre a NTN-B (Tesouro IPCA+) é um dos principais fatores que afeta o valor patrimonial do Fundo, através da marcação a mercado. Isso porque os CRIs, via de regra, são ativos menos líquidos, que não possuem transações registradas que possam servir como referência de preço e, por isso, os custodiantes utilizam como base para precificação dos CRIs a variação do *spread* de negociação dos títulos públicos indexados ao IPCA e com *duration* semelhante.

Em períodos de elevação da taxa básica de juros ou de grande incerteza, como o que vivemos ao longo desse ano, 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. Como é possível observar no gráfico acima, o cupom da NTN-B 2026 tem aumentado com certa consistência desde janeiro de 2020, o que explica parte relevante da redução do valor patrimonial do NCHB11.

A expectativa para os próximos meses é de que esse cenário comece a se estabilizar, com uma normalização da curva de juros futuros e uma diminuição do cupom da NTN-B. Sendo assim, a expectativa é de que o portfólio do Fundo se valorize via marcação à mercado e, consequentemente, o valor patrimonial do Fundo comece a aumentar.

Defasagem dos Indexadores dos CRIs

Os CRIs apresentam uma defasagem de tempo entre o indexador de inflação utilizado para o cálculo da correção monetária do ativo e o efetivo mês de pagamento. Esse descasamento ocorre em função da data de divulgação oficial do indexador e a data de pagamento dos encargos do CRI. Na maioria dos casos, esse descasamento é de 2 meses, podendo chegar a 3 meses em alguns ativos, a depender da estrutura da operação. Como exemplo, em CRIs que apresentam 2 meses de defasagem, para o cálculo de pagamento da correção monetária do mês de outubro, foi utilizado o índice de correção do mês agosto. Os quadros a seguir apresentam 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
jun-22	0,67%	0,00%
jul-22	-0,68%	14,68%
ago-22	-0,36%	56,38%
set-22	-0,29%	0,00%
out-22	0,59%	0,00%

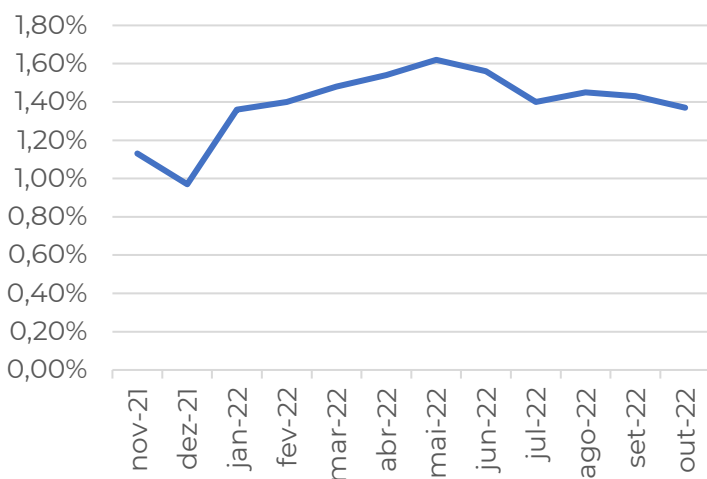
Mês de Referência	Índice IGP-M do mês	Concentração da Carteira (%PL) ¹
jun-22	0,59%	0,00%
jul-22	0,21%	0,00%
ago-22	-0,70%	1,71%
set-22	-0,95%	0,00%
out-22	-0,97%	0,00%

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%).

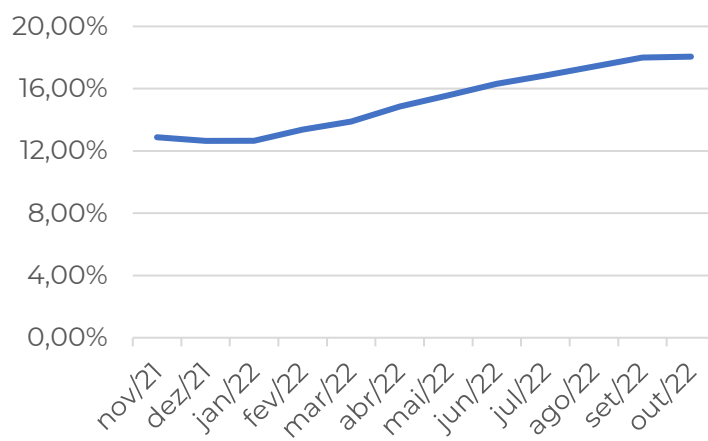
Histórico de Rentabilidade

Data	Patrimônio Líquido (R\$)	Nº de Cotas	Cota Patrimonial (R\$)	Distribuição por Rendimento (R\$)	Distribuição por Cota (R\$)	Dividend Yield
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%
jul-22	148.662.237,60	1.601.848	92,81	2.098.420,88	1,31	1,40%
ago-22	145.634.941,26	1.601.848	90,92	2.162.494,80	1,35	1,45%
set-22	145.949.652,56	1.601.848	91,11	2.082.402,40	1,30	1,43%
out-22	146.125.328,79	1.601.848	91,22	2.002.310,00	1,25	1,37%

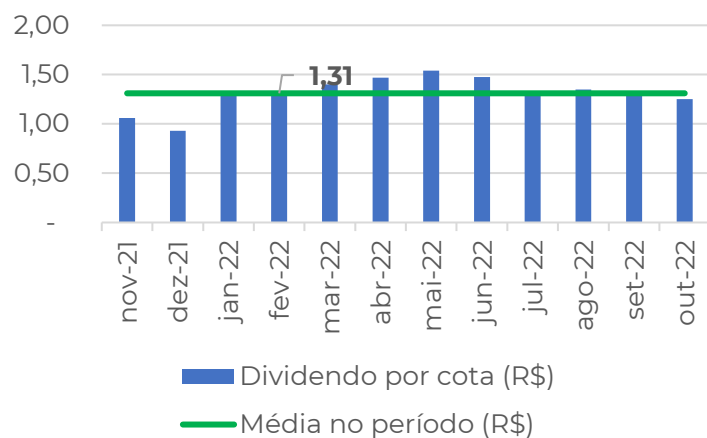
Dividend Yield - Mensal



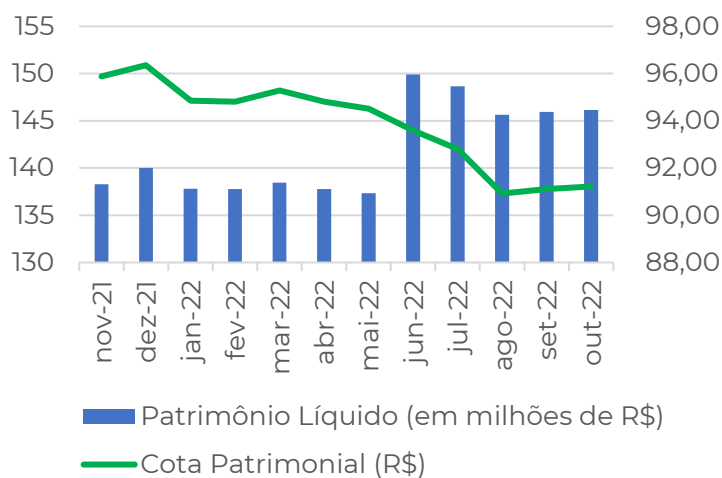
Dividend Yield - Acumulado Últimos 12 meses



Dividendo por cota (em R\$) - Mensal



Evolução - PL e Cota Patrimonial



Desempenho	Outubro	Acumulado 2022	Acumulado 12 meses	Desde o início
Dividend Yield	1,37%	15,62%	18,06%	168,41%
CDI Líquido ¹	0,87%	8,52%	9,79%	95,60%
Rentabilidade Efetiva²	1,49%	9,55%	14,59%	213,14%
IFIX	0,02%	6,66%	11,80%	110,21%

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

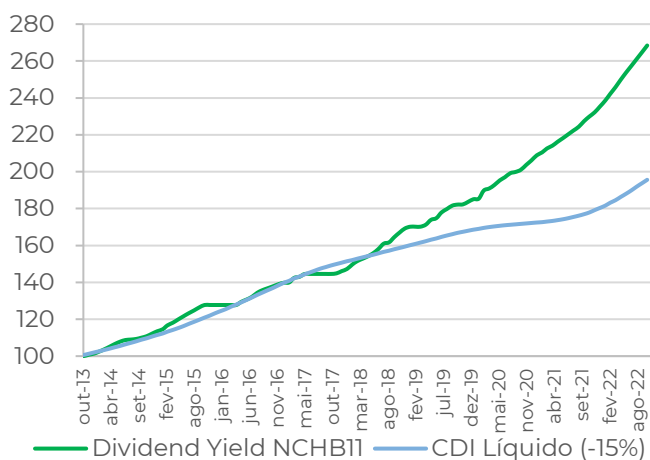
² Rentabilidade Efetiva: *Dividend Yield* + Rentabilidade Patrimonial

³ Fonte: NCH Capital

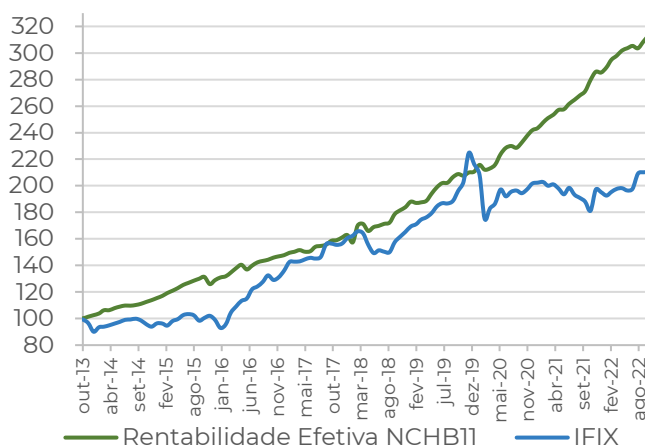
⁴ Início do Fundo: Out/2013

⁵ 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



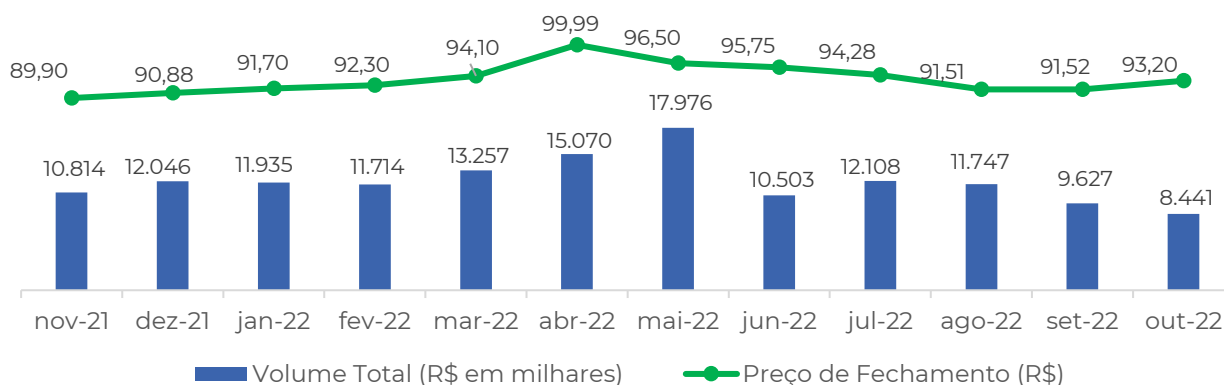
ⁱ Indicadores calculados na base 100 no período de Out/13 até Out/22

ⁱⁱ Fonte: NCH Capital

Performance no Mercado Secundário

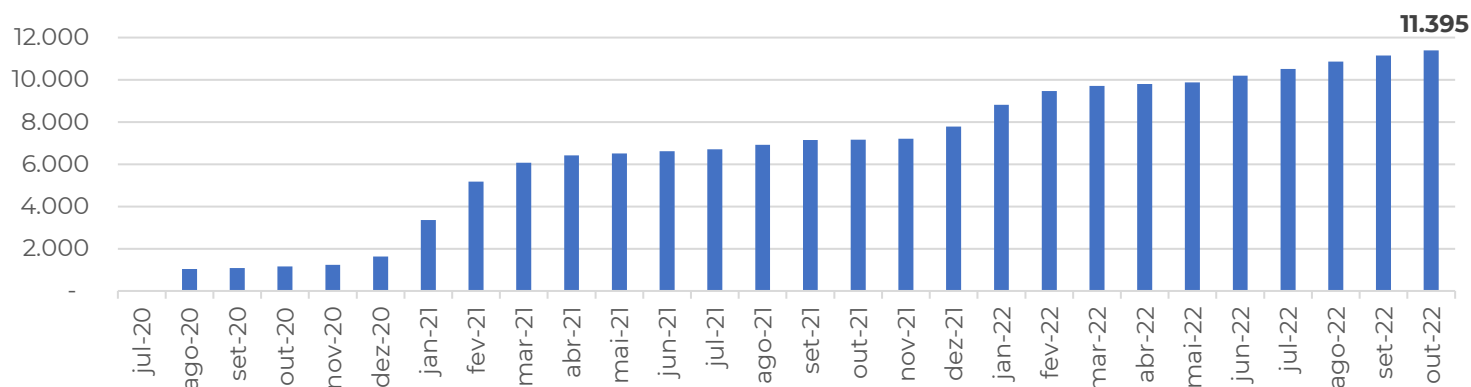
A cota encerrou o mês de outubro no valor de R\$ 93,20 e o volume mensal transacionado foi de R\$ 8.441.483,15 correspondendo a uma média diária de R\$ 422.074,16.

Liquidez Mensal



Ao final de outubro, o Fundo alcançou um total de 11.395 cotistas, representando um crescimento de 2,13% 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

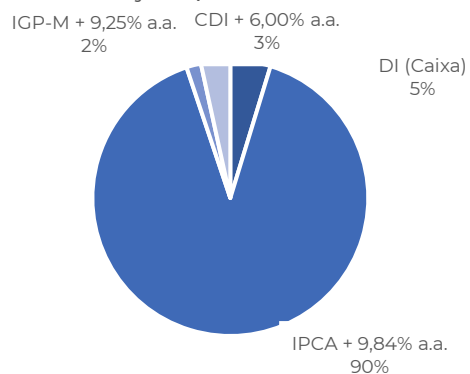
ⁱ Fonte: NCH Capitalⁱⁱ Cotas começaram a ser negociadas em Setembro/2020

Composição dos Ativos em Carteira

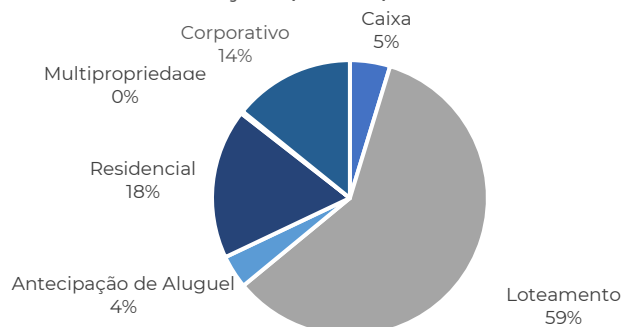
Ativo	Código IF	Indexador	Taxa	Tipo	Data de Vencimento	Valor (R\$)	% PL	Razão de Garantia	% Inadimplência	Duration (anos)	LTV
CRI Planova	21F0545469	IPCA	9,00%	Corporativo	09/07/2024	15.710.007,01	10,75%	264,97%	N/A	0,9	N/A
CRI Cidade Universitária	20I0851693	IPCA	10,00%	Loteamento	21/07/2035	13.179.135,41	9,02%	109,54%	4,43%	4,7	80%
CRI Manhattan	20L0870667	IPCA	12,00%	Residencial	17/12/2024	12.985.462,05	8,89%	253,66%	N/A	1,2	41%
CRI Bela Emília	22A0181986	IPCA	9,00%	Loteamento	20/09/2033	12.737.349,70	8,72%	146,33%	0,23%	4,3	75%
CRI Cânions	21C0789317	IPCA	9,00%	Loteamento	24/02/2031	12.297.986,89	8,42%	128,10%	0,85%	2,6	63%
CRI Marechal	21I0827770	IPCA	9,00%	Loteamento	22/01/2035	12.294.557,31	8,41%	219,50%	0,72%	4,6	61%
CRI Porto Marina	21C0708963	IPCA	9,00%	Loteamento	22/03/2031	9.149.837,55	6,26%	133,00%	1,18%	2,8	67%
CRI Colmeia Vision	21C0731447	IPCA	12,00%	Residencial	25/02/2025	8.183.816,80	5,60%	139,78%	N/A	2,1	68%
CRI Bourbon	22G0283463	IPCA	10,25%	Loteamento	20/10/2031	6.979.410,62	4,78%	129,28%	1,18%	2,5	75%
CRI Socicam Brás	20I0135149	IPCA	9,00%	Antecipação de Aluguel	11/09/2035	5.714.565,69	3,91%	142,22%	0,00%	5,4	24%
CRI Central Park	21K0002026	IPCA	10,00%	Loteamento	20/09/2033	5.614.163,54	3,84%	125,07%	0,80%	4,9	52%
CRI Stock Tech	21L0939455	CDI	6,00%	Corporativo	23/12/2026	5.018.498,58	3,43%	200,00%	0,00%	2,0	N/A
CRI Bandeirantes	21K0002029	IPCA	9,50%	Loteamento	20/09/2033	4.217.361,23	2,89%	190,14%	1,30%	3,8	72%
CRI Vale dos Ipês	22G0283464	IPCA	9,50%	Loteamento	20/03/2032	3.599.214,90	2,46%	118,74%	0,80%	3,6	75%
CRI Colmeia Living	21C0731381	IPCA	12,00%	Residencial	25/02/2025	2.778.932,08	1,90%	133,46%	N/A	2,1	73%
CRI Swiss Park	13K0112831	IGP-M	9,25%	Loteamento	30/09/2025	2.498.695,87	1,71%	115,05%	1,86%	0,7	61%
CRI Lote 5	21E0750441	IPCA	9,00%	Loteamento	15/06/2037	2.424.445,58	1,66%	125,00%	1,15%	5,1	75%
CRI Colmeia Felicitá	21C0731423	IPCA	12,00%	Residencial	25/02/2025	1.749.084,17	1,20%	110,80%	N/A	1,7	43%
CRI Mude	20G0000464	IPCA	10,00%	Loteamento	15/07/2030	1.696.571,44	1,16%	126,45%	0,59%	3,1	64%
CRI GVI Sênior II	21F0950049	IPCA	9,50%	Multipropriedade	20/06/2028	407.368,31	0,28%	222,83%	2,70%	3,9	75%
IPCA +			9,84%			131.719.270,29	90,14%				
CDI +			6,00%			5.018.498,58	3,43%				
IGP-M +			9,25%			2.498.695,87	1,71%				

Inadimplência Ponderada da Carteira de CRIs	0,88%
LTV Ponderado da Carteira de CRIs	53,96%
Duration Ponderada da Carteira de CRIs	3,0
Total CRI (R\$)	139.236.464,74 95,29%
Caixa Líquido (R\$)	6.888.864,05 4,71%
Patrimônio Líquido	146.125.328,79

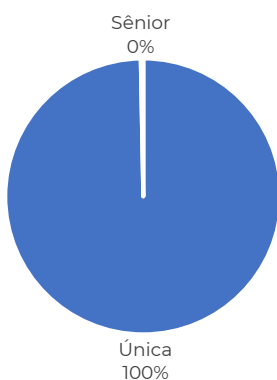
Alocação por Indexador



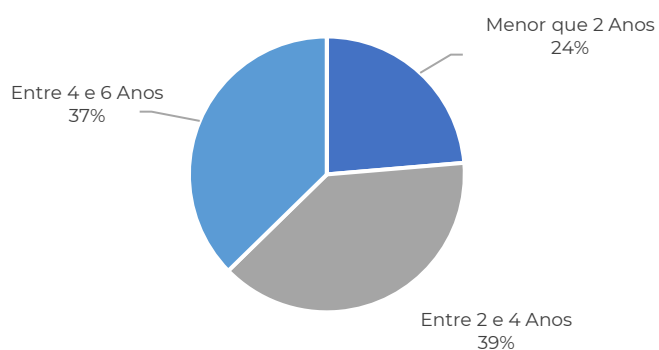
Alocação por Tipo de Setor



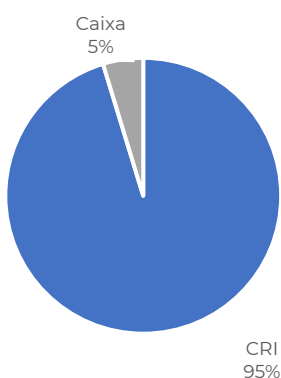
Alocação por Série



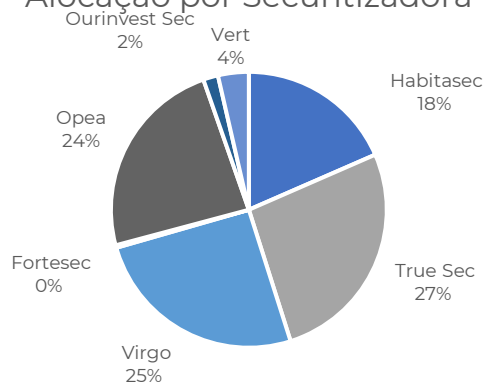
Alocação por Duration



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.	

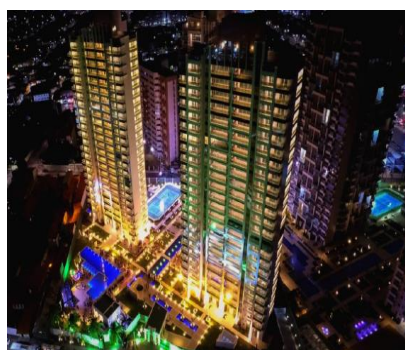


CRI Cidade Universitária		Estrutura
Taxa	10,00%	A operação consiste em um CRI de loteamento concluído, com lastro em uma carteira de Contratos de Compra e Venda de lotes, com mais de 1.700 contratos ativos, de um empreendimento localizado em Juazeiro, Bahia. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária da carteira de recebíveis e das vendas futuras, <i>Overcollateral</i> de 120%, Fundo de 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	Conforme mencionado no último relatório, em agosto/22 foi realizada uma Assembleia para deliberar sobre alguns desenquadramentos do CRI. Apesar da operação continuar 100% adimplente com suas obrigações, utilizando o fluxo de	

pagamento existente na carteira, estão sendo discutidas e negociadas alterações com o objetivo de reequilibrar o CRI.



CRI GVI Sênior II		Estrutura
Taxa	9,50%	A operação tem como lastro Créditos Imobiliários decorrentes de Contratos de Compra e Venda de frações das unidades do empreendimento Gramado Buona Vitta Resort Spa localizado em Gramado, RS. A operação conta com as seguintes garantias: Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros, Alienação Fiduciária das quotas da Cedente, Fundo de Reserva (equivalente a 2 PMTs do CRI), 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 concluído 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 concluído 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 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 Despesas, Fundo de Obras, 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	Operação saudável e com boas perspectivas até o seu término.
Periodicidade de Pagamento de Amortização	Mensal	
Tipo de Oferta	476	
Comentário do Gestor		



CRI Bourbon		Estrutura
Taxa	10,25%	A operação consiste em um CRI de loteamento com lastro em recebíveis de um empreendimento localizado em Guaxupé/MG. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária dos créditos imobiliários, Alienação Fiduciária de quotas da SPE, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Razão de Garantia de 120% do saldo devedor, Coobrigação e Aval dos sócios.
Série	Única	
Indexador	IPCA	
Defasagem do Indexador	2 meses	
Data de Emissão	08/07/2022	
Data de Vencimento	20/10/2031	
Periodicidade da Correção Monetária	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal	Operação saudável e com boas perspectivas até o seu término.
Periodicidade de Pagamento de Amortização	Mensal	
Tipo de Oferta	476	
Comentário do Gestor		



CRI Vale dos Ipês		Estrutura
Taxa	9,50%	A operação consiste em um CRI de loteamento concluído com lastro em recebíveis de um empreendimento localizado em Águas de Lindóia/SP. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária dos créditos imobiliários, Alienação Fiduciária de quotas da SPE, Fundo de Reserva, Razão de Garantia de 115% do saldo devedor, Coobrigação e Aval dos sócios.
Série	Única	
Indexador	IPCA	
Defasagem do Indexador	2 meses	
Data de Emissão	08/07/2022	
Data de Vencimento	20/03/2032	
Periodicidade da Correção Monetária	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal	Operação saudável e com boas perspectivas até o seu término.
Periodicidade de Pagamento de Amortização	Mensal	
Tipo de Oferta	476	
Comentário do Gestor		



CRI Lote 5		Estrutura
Taxa	9,00%	A operação consiste em um CRI de loteamento a performar com lastro em recebíveis de três empreendimentos distintos localizados no interior de SP. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária dos créditos imobiliários, Alienação Fiduciária de quotas da SPE, Alienação Fiduciária de lotes, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Razão de Garantia de 125% do saldo devedor, Cessão Fiduciária dos recebíveis oriundos das vendas dos lotes em estoque, Coobrigação e Aval dos sócios e das SPEs.
Série	Única	
Indexador	IPCA	
Defasagem do Indexador	2 meses	
Data de Emissão	14/05/2021	
Data de Vencimento	15/06/2037	
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 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 de lastro pulverizado, 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 da NCH Capital

Álvaro Soares (estrategista)

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 (cogestor)

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.

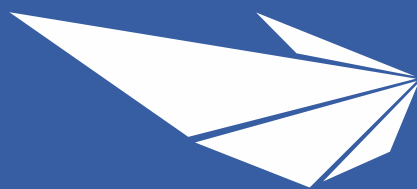
Em fevereiro de 2021, o Fundo anunciou a sua 3ª emissão de cotas, destinada exclusivamente aos cotistas. Em 19/03/2021 a oferta foi encerrada com a subscrição e integralização de 870.891 novas cotas, perfazendo o montante total da oferta de R\$ 80,0 milhões. As novas cotas passaram a ser negociadas na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

Em maio de 2022, o Fundo anunciou a sua 5ª emissão de cotas, destinada exclusivamente aos cotistas. Em 21/06/2022 a oferta foi encerrada com a subscrição e integralização de 148.865 novas cotas, perfazendo o montante total da oferta de R\$ 14,1 milhões. As novas cotas passaram a ser negociadas na B3 a partir do dia 25/07/2022.



NCH
CAPITAL

Fundo: FII NCH Brasil 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.