



NCH
CAPITAL

Relatório Gerencial **Dezembro 2022**

FII NCH Brasil Recebíveis Imobiliários
NCHB11

Principais Destaques

Patrimônio Líquido R\$ 152.136.565,21	Valor Patrimonial da Cota R\$ 89,60	Número de Cotistas 11.795	Liquidez Média Diária R\$ 440.556,89
Dividendo por Cota R\$ 1,05	Dividend Yield no mês 1,16%	Dividend Yield 12 meses 18,23%	% PL Alocado em CRI 91,34%

Patrimônio Líquido (Dez/22) R\$ 152.136.565,21 R\$ 89,60 por cota
Quantidade de Cotas 1.616.862
Número de Cotistas 11.795
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 dezembro foi finalizada a 6ª Emissão de Cotas do Fundo com o valor total subscrito e integralizado de R\$ 8.754.213,24 ([link](#)). Após essa emissão, realizada sem custos para os cotistas (**todos os custos arcados pela Gestora**), o Fundo atingiu um Patrimônio Líquido de R\$ 152 milhões.

Gostaríamos de agradecer o reconhecimento e a confiança dos cotistas que aderiram à oferta. Utilizamos os recursos captados para adquirir o CRI Serra do Mel (22L1668380), uma operação originada e estruturada pela equipe de Gestão, em um volume de R\$ 8,45 milhões, com lastro em contratos de compra e venda de lotes de um loteamento localizado em Pernambuco, com taxa de IPCA + 11,00% a.a. e com as garantias de Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de cotas da SPE, Razão de Garantia Mínima Mensal de 125% (excesso de lastro frente ao saldo devedor do CRI), Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Coobrigação e Aval dos sócios. Mais detalhes podem ser encontrados na seção “Evento Subsequente”.

Dado o volume da captação, as demais operações que estavam no *pipeline* não puderam ser adquiridas de imediato. A equipe de Gestão continua trabalhando para viabilizar a aquisição de parte dessas operações nos próximos meses, conforme ocorram as amortizações previstas para alguns dos ativos do Fundo.

No mês de dezembro, o Fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 1,05 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 1,16% sobre a cota patrimonial do fechamento de novembro, tendo realizado **nos últimos 12 meses a distribuição de R\$ 15,78, correspondente a um dividend yield de 18,23% e a IPCA + 12,5%** no período. O *dividend yield* no mês corresponde a uma remuneração líquida de imposto de renda de 127% do CDI. **No acumulado de 12 meses, o dividend yield corresponde a uma remuneração líquida de imposto de renda de 174% do CDI.**

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”.



No mês, além da aquisição do CRI Serra do Mel com recursos provenientes da oferta, utilizamos parte dos recursos em caixa para recomprar R\$ 5,13 milhões do CRI Marechal, que no primeiro semestre foi colocado em *warehouse* para viabilizar a compra do CRI Stock Tech, e nesse mês foi solicitada a recompra. O CRI Marechal é uma operação estruturada pela equipe de Gestão da NCH e a carteira vem performando bem desde o seu início, com indicadores saudáveis, garantias robustas e boas perspectivas futuras.

O Fundo encerrou o mês de dezembro com 91,34% do seu patrimônio líquido alocado em CRIs. Considerando a aquisição do CRI Serra do Mel, ocorrida nos primeiros dias de janeiro de 2023, o Fundo ficou com 96,90% do patrimônio líquido, distribuído em 21 operações, em um montante total de R\$ 147.415.621,23. 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 9,89% a.a.** (92,11% da carteira), ao **CDI de 6,00% a.a.** (3,30% da carteira) e ao **IGP-M de 9,25% a.a.** (1,49% da carteira). A carteira atual permanece adimplente com as suas obrigações.

O valor da cota patrimonial do Fundo no encerramento do mês foi de R\$ 89,60, tendo uma redução de 0,64% em relação ao mês anterior. Essa variação é devida, principalmente, a marcação a mercado dos ativos feita pelo Administrador do Fundo. Mais detalhes podem ser encontrados na subseção “Marcação a Mercado – Cupom Carteira NCHB11 e Cupom NTN-B”.

Retrospectiva do Fundo em 2022

O ano de 2022 foi marcado pela incerteza em questões macroeconômicas e uma consequente volatilidade dos ativos de renda variável. Alguns dos principais acontecimentos foram: os altos índices de inflação até o primeiro semestre, seguidos de deflação no 3º trimestre, a elevação da taxa Selic (que passou de 2,00% em Mar/21 para os atuais 13,75%), eleições presidenciais polarizadas e incertezas sobre a política econômica do governo eleito.

Mesmo neste contexto, os fundos imobiliários se mostraram resilientes, tendo o IFIX encerrado o ano com uma alta de 2,22%. No mesmo período, o NCHB11 apresentou resultados consistentes e uma evolução em seus indicadores. Na tabela abaixo apresentamos um comparativo com algumas métricas do Fundo.

	Dez 2021	Dez 2022
DY Acumulado 12 meses	12,65%	18,23%
Número de Cotistas	7.785	11.795
PL do Fundo (R\$ em milhões)	139,9	152,1
Nº de ativos no portfólio	16	21
Concentração dos 5 maiores ativos	58,07%	45,65%
% do portfólio originação/estruturação própria	52,81%	59,30%
Presença no IFIX	Não	Sim (0,148%)

No ano foram realizadas duas novas ofertas, **sem custos para os cotistas** (tendo a Gestora arcado com todas as despesas), gerando um aumento do Patrimônio Líquido do Fundo para R\$ 152,1 milhões. Com os novos recursos captados e por meio de uma atuação ativa da equipe de Gestão, foi possível diversificar a carteira do Fundo (passando de 16 ativos em Dez/21 para 21 ativos em Dez/22). Foram adquiridas operações originadas e estruturadas pela equipe de Gestão (que passaram a representar 59,3% do PL) e a concentração da carteira foi reduzida (os cinco maiores ativos que representavam 58,07% do PL em Dez/21 passaram a 45,65% do PL em Dez/22), com diluição do risco do portfólio.

Em 2022 o Fundo teve um aumento de 51,5% do número de cotistas, chegando a 11.795 cotistas. Isso se refletiu no aumento da liquidez no mercado secundário, fazendo com que o NCHB11 passasse a fazer parte da carteira do IFIX.



Em comparação com o ano anterior, o *dividend yield* acumulado em 2022 teve um aumento relevante, chegando a 18,23% - o que corresponde a uma remuneração líquida de imposto de renda de 174% do CDI. Essa rentabilidade é explicada pelos seguintes fatores: (i) elevado cupom médio da carteira de 9,89% a.a., (ii) elevados patamares de inflação verificados ao longo dos últimos anos e (iii) pela correção monetária acruada no saldo devedor dos ativos ao longo de 2021 que, com o término das carências de amortização, começou a ser distribuída ao longo de 2022.

Esses fatores contribuíram para a rentabilidade do Fundo em 2022, especialmente nos meses em que houve deflação.

Perspectivas para o Fundo em 2023

Estão previstas para o primeiro semestre de 2023 a ocorrência de amortizações programadas e extraordinárias (via *cash sweep*) de ativos da carteira, como as operações residenciais e corporativas. A equipe de Gestão continua a trabalhar o *pipeline* e tem a expectativa de realizar novas alocações nos próximos meses, de forma a diminuir a concentração do portfólio, diversificar o risco e aumentar o cupom médio da carteira.

A tese de investimento do Fundo consiste na aquisição de ativos majoritariamente atrelados a índices de inflação (IPCA em geral), com preferência por operações com lastro imobiliário pulverizado. Ainda assim, em torno de 10% do PL pode ser alocado em ativos indexados ao CDI. Nos últimos meses, a equipe de Gestão analisou operações em CDI e optou por não seguir com o investimento em função da relação risco X retorno não atender a estratégia do Fundo.

Sobre a expectativa para os dividendos futuros, é preciso levar em consideração que o contexto dos últimos anos, especialmente com relação a inflação, não deve se repetir. De acordo com o Boletim Focus publicado em 09/01/2023, o mercado projeta que o IPCA encerre o ano de 2023 em 5,36%. Mesmo que essa projeção não se confirme, a expectativa é de que a taxa Selic continue em patamares elevados e contribua para o controle da inflação.

Tendo isso em vista e considerando que parte do saldo de correção monetária acruada nos ativos do Fundo foi utilizada ao longo de 2022, principalmente nos meses de deflação, a expectativa para o próximo ano é de que os dividendos oscilem um pouco mais em função do índice de inflação do mês e das taxas de amortização dos ativos do portfólio. Nesse cenário, a equipe de Gestão irá trabalhar no sentido de tentar linearizar os dividendos futuros, utilizando a reserva de resultados acumulados existente, o saldo restante de correção monetária acruada e se beneficiando do elevado cupom da carteira (atualmente em 9,89% a.a.).

Em suma, considerando a inflação mensal projetada e o cupom de juros da carteira, a expectativa para os próximos meses é de que o Fundo entregue um *dividend yield* acima do CDI líquido anualizado.

Por fim, é importante destacar que a marcação a mercado dos CRIs da carteira vem diminuindo o valor patrimonial do Fundo nos últimos meses (mais detalhes na subseção “Marcação a Mercado – Cupom Carteira NCHB11 e Cupom NTN-B”). No entanto, para o médio prazo, conforme o cenário comece a se estabilizar e as taxas de juros futuros comecem a cair, com a normalização da curva de juros, a expectativa é de que o portfólio do Fundo se valorize via marcação à mercado e, conseqüentemente, o valor patrimonial do Fundo tenha uma trajetória de valorização.

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 links abaixo:



Evento Subsequente

Nos primeiros dias do mês de janeiro, a seguinte operação foi integralizada e passou a fazer parte do portfólio do Fundo:

- CRI Serra do Mel: no valor de R\$ 8,45 milhões, série única, com taxa de IPCA + 11,00% a.a., que tem como lastro em contratos de compra e venda de lotes de um loteamento localizado em Pernambuco, contando com as garantias de Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de cotas da SPE, Razão de Garantia Mínima Mensal de 125% (excesso de lastro frente ao saldo devedor do CRI), Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Coobrigação e Aval dos sócios

Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R\$ 1,05 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro de 2022 para os cotistas do NCHB11, equivalente a um *dividend yield* de 1,16% sobre a cota patrimonial. O rendimento distribuído aos cotistas que aderiram à oferta, NCHB13 e NCHB14, foram equivalentes ao CDI líquido pró-rata da data de liquidação até o encerramento do mês – respectivamente, R\$ 0,81 e R\$ 0,42 por cota.

Os números do mês de novembro apresentados abaixo não consideram as novas cotas emitidas no âmbito da 6ª Emissão de Cotas do Fundo.

	dez-22	Acumulado 2022	Últimos 12 meses
Receita Total	2.816.856,34	28.715.806,47	28.715.806,47
CRI – Juros	1.144.941,96	13.334.768,76	13.334.768,76
CRI – Correção Monetária	1.537.367,61	14.621.010,97	14.621.010,97
CRI – Ganhos Não Recorrentes	-	-	-
Outros Ativos	134.546,78	760.026,74	760.026,74
Despesas Total	(1.966.859,45)	(4.378.937,89)	(4.378.937,89)
Taxa de Gestão	(121.771,11)	(1.419.699,29)	(1.419.699,29)
Taxa de Administração	(26.250,00)	(324.928,58)	(324.928,58)
Taxa de Performance ¹	(1.795.749,07)	(2.431.347,08)	(2.431.347,08)
Outras Despesas	(23.089,27)	(202.962,94)	(202.962,94)
Ajuste²	(46.636,90)	(46.636,89)	(46.636,89)
Resultado	803.359,99	24.290.231,68	24.290.231,68
Reservas Utilizadas no Mês ³	878.580,41	(278.908,74)	(278.908,74)
Rendimento Distribuído	1.681.940,40	24.011.322,94	24.011.322,94
Nº de Cotas	1.601.848	1.601.848	1.601.848
Rendimento/Cota	1,05	15,78	15,78
Dividend Yield⁴	1,16%	18,23%	18,23%
Saldo Atualizado de Reservas Acumuladas		278.908,74	



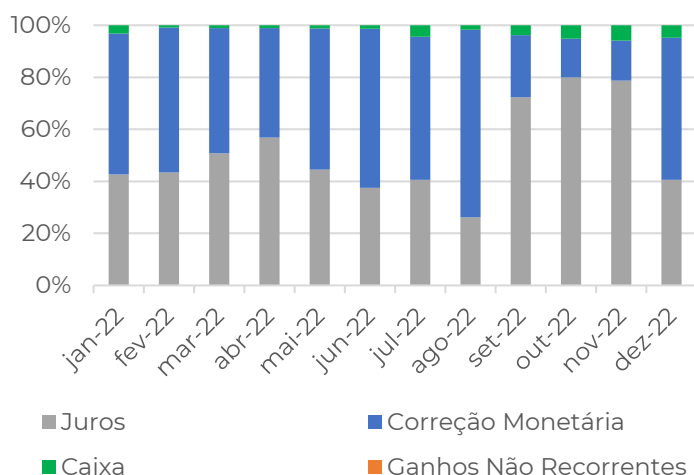
¹ Taxa de Performance acumulada, paga semestralmente (nos meses de janeiro e julho).

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

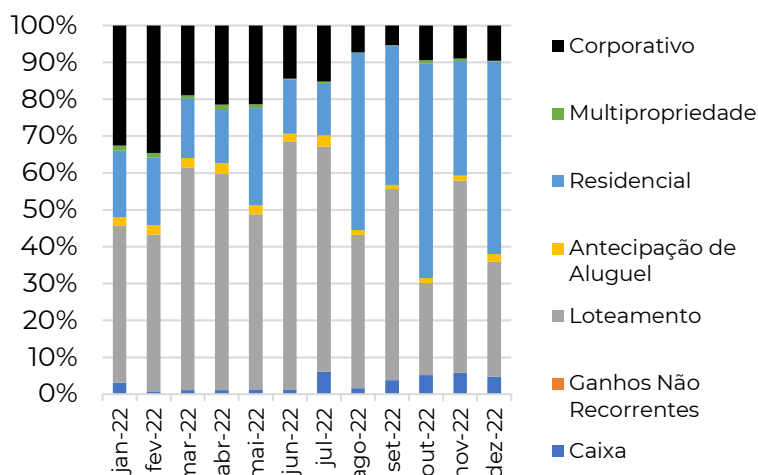
³ Quando valor for negativo, foram retidos valores para compor o saldo de reserva. Quando positivo, foram utilizados valores que estavam em reserva.

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



No mês, o resultado do Fundo foi impactado pelo índice de inflação utilizado no cálculo das PMTs (0,59% em Out/22 considerando a defasagem de 2 meses), pela liberação parcial da correção monetária acruada e pelo pagamento da taxa de performance dada a rentabilidade observada no período.

O resultado do Fundo no mês foi de R\$ 0,50 por cota e a equipe de Gestão optou por utilizar parte da reserva de resultados para compor a distribuição de R\$ 1,05 por cota. Dessa forma, ao final do mês o Fundo possuía uma reserva de resultados acumulados de R\$ 0,17 por cota e um saldo de correção monetária acruada nos ativos de R\$ 0,65 por cota.

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 1º semestre de 2022 e considerando a variação mensal do IPCA de junho de 2022 até novembro de 2022.

Marcação a Mercado – Cupom Carteira NCHB11 e Cupom NTN-B

Tendo em vista que o NCHB11 tem como benchmark IPCA + IMA-B 5 a.a., a equipe de Gestão da NCH busca compor o portfólio com ativos que possuam um prêmio (em torno de 400 pontos) sobre o cupom da NTN-B, com a *duration* mais próxima da carteira do Fundo.

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 Administradores 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, 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. Por outro lado, conforme as expectativas se normalizem, e a curva de juros futuro e os cupons dos títulos públicos atrelados ao IPCA “fechem”, a marcação a mercado será positiva e levará a um aumento do valor patrimonial do Fundo.

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. Os quadros a seguir apresentam um resumo dos indexadores utilizados em função da concentração dos ativos na carteira.

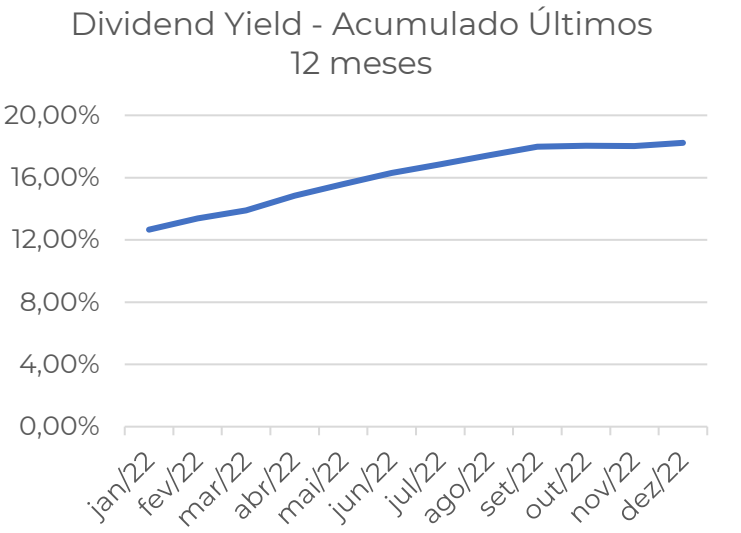
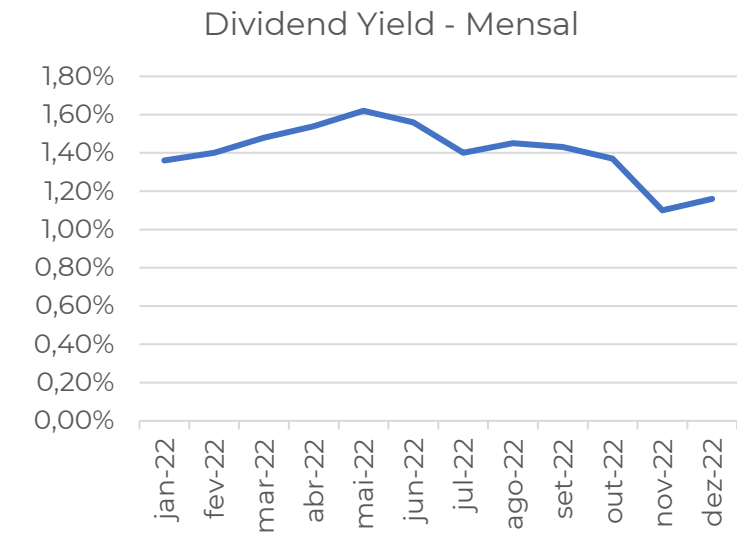
Mês de Referência	Índice IPCA do mês	Concentração da Carteira (%PL) ¹
ago-22	-0,36%	0,00%
set-22	-0,29%	13,35%
out-22	0,59%	69,05%
nov-22	0,41%	0,00%
dez-22	0,62%	0,00%

Mês de Referência	Índice IGP-M do mês	Concentração da Carteira (%PL) ¹
ago-22	-0,70%	0,00%
set-22	-0,95%	0,00%
out-22	-0,97%	1,49%
nov-22	-0,56%	0,00%
dez-22	0,45%	0,00%

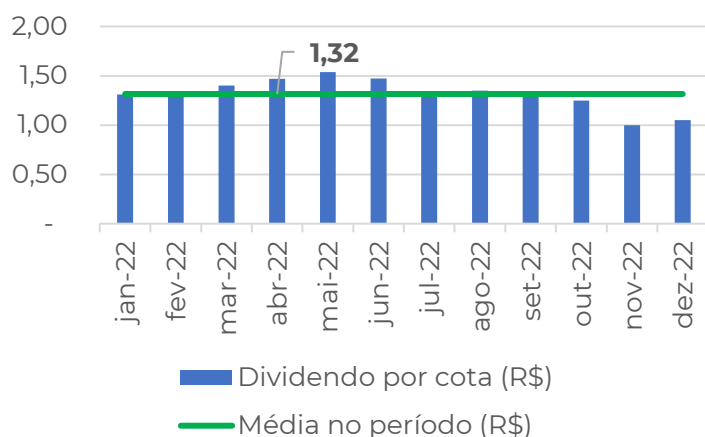
¹ A concentração é calculada utilizando o valor de cada CRI na data de fechamento. Não estão sendo considerados o caixa e os ativos que possuem correção anual ou diária (o somatório das concentrações não totaliza 100%).

Histórico de Rentabilidade

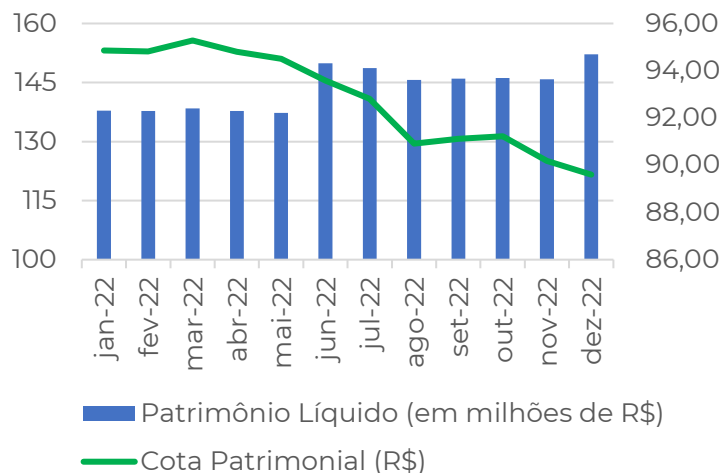
Data	Patrimônio Líquido (R\$)	Nº de Cotas	Cota Patrimonial (R\$)	Distribuição por Rendimento (R\$)	Distribuição por Cota (R\$)	Dividend Yield
jan-22	137.821.478,59	1.452.983	94,85	1.903.407,73	1,31	1,36%
fev-22	137.758.631,73	1.452.983	94,81	1.932.467,39	1,33	1,40%
mar-22	138.440.850,85	1.452.983	95,28	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%
nov-22	145.806.912,83	1.601.848	90,18	1.601.848,00	1,00	1,10%
dez-22	152.136.565,21	1.601.848	89,60	1.681.940,40	1,05	1,16%



Dividendo por cota (em R\$) - Mensal



Evolução - PL e Cota Patrimonial



Desempenho	Dezembro	Acumulado 2022	Acumulado 12 meses	Desde o início
Dividend Yield	1,16%	18,23%	18,23%	174,49%
CDI Líquido ¹	0,91%	10,48%	10,48%	99,40%
Rentabilidade Efetiva²	0,52%	10,06%	10,06%	214,59%
IFIX	0,00%	2,22%	2,22%	101,47%

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

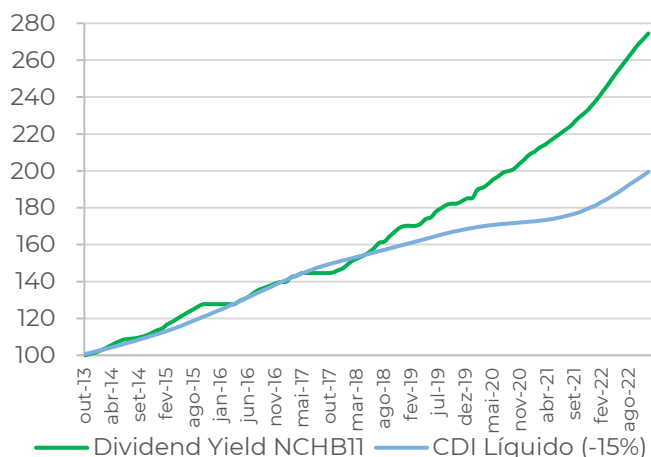
² Rentabilidade Efetiva: *Dividend Yield* + Rentabilidade Patrimonial

³ Fonte: NCH Capital

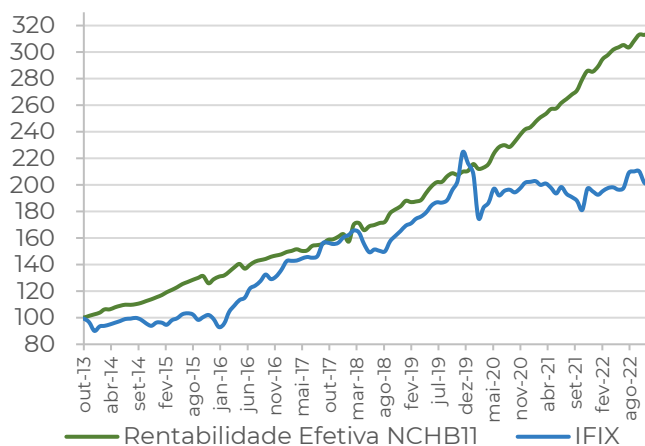
⁴ Início do Fundo: Out/2013

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

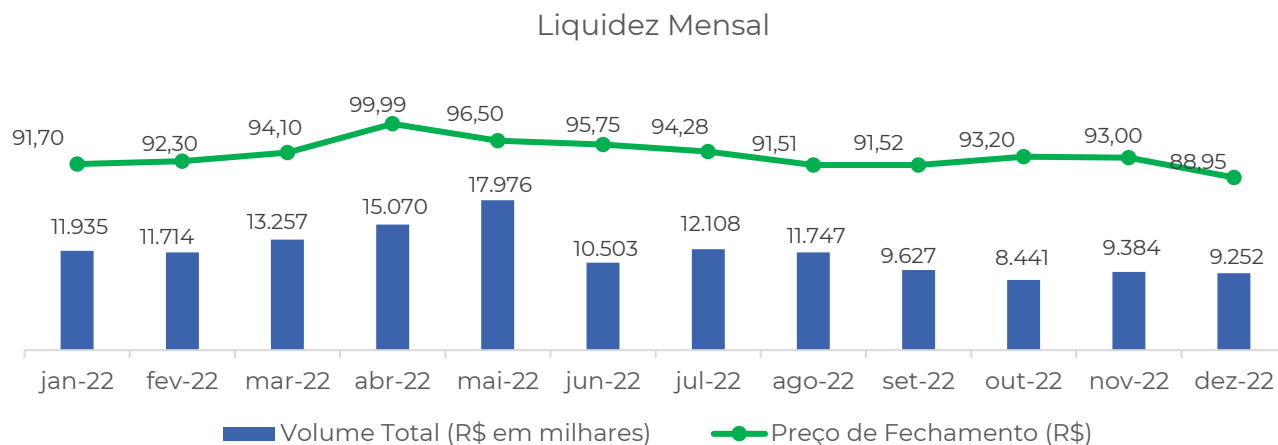


¹ Indicadores calculados na base 100 no período de Out/13 até Dez/22

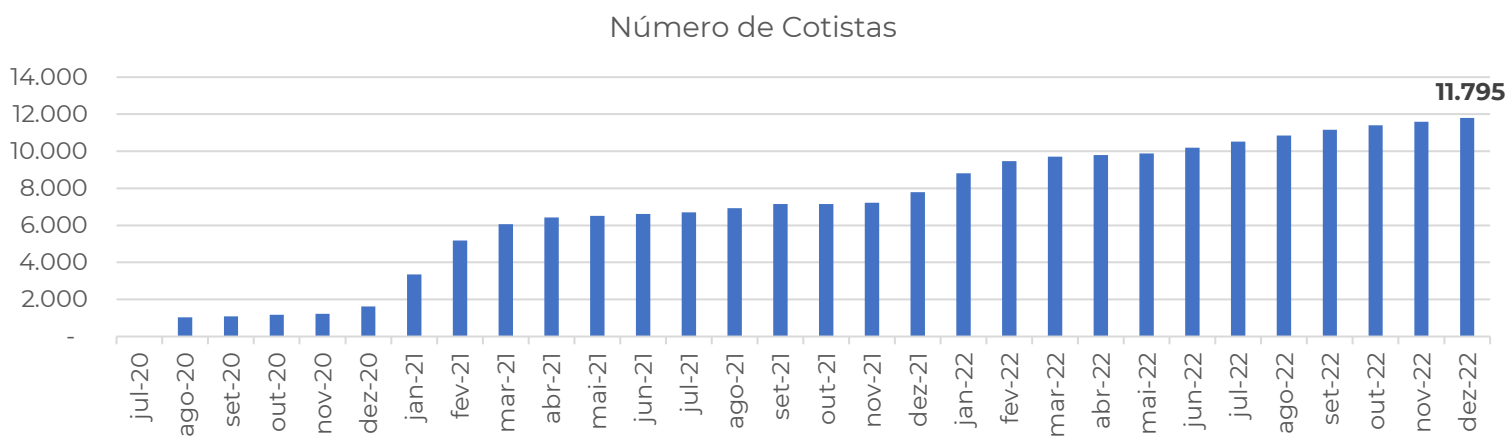
² Fonte: NCH Capital

Performance no Mercado Secundário

A cota encerrou o mês de dezembro no valor de R\$ 88,95 e o volume mensal transacionado foi de R\$ 9.251.694,61 correspondendo a uma média diária de R\$ 440.556,89.



Ao final de dezembro, o Fundo alcançou um total de 11.795 cotistas, representando um crescimento de 1,68% frente ao mês anterior.



ⁱ Fonte: NCH Capital

ⁱⁱ Cotas começaram a ser negociadas em Setembro/2020

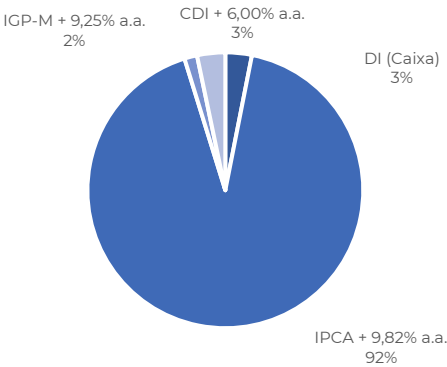
Composição dos Ativos em Carteira

Ativo	Código IF	Indexador	Taxa	Tipo	Data de Vencimento	Valor (R\$)	% PL	Razão de Garantia	% Inadimplência	Duration (anos)	LTV
CRI Marechal	21I0827770	IPCA	9,00%	Loteamento	22/01/2035	16.867.837,22	11,09%	225,93%	0,79%	4,5	61%
CRI Planova	21F0545469	IPCA	9,00%	Corporativo	09/07/2024	14.371.428,74	9,45%	247,38%	N/A	0,8	N/A
CRI Cidade Universitária	20I0851693	IPCA	10,00%	Loteamento	21/07/2035	13.172.383,88	8,66%	107,30%	4,77%	4,6	80%
CRI Manhattan	20L0870667	IPCA	12,00%	Residencial	17/12/2024	12.704.017,02	8,35%	253,74%	N/A	1,0	41%
CRI Bela Emília	22A0181986	IPCA	9,00%	Loteamento	20/09/2033	12.339.797,22	8,11%	144,51%	0,12%	4,3	74%
CRI Cânions	21C0789317	IPCA	9,00%	Loteamento	24/02/2031	11.877.951,27	7,81%	122,50%	0,89%	2,5	63%
CRI Serra do Mel*	22L1668380	IPCA	11,00%	Loteamento	19/01/2032	8.450.000,00	5,55%	135,00%	0,90%	3,9	75%
CRI Porto Marina	21C0708963	IPCA	9,00%	Loteamento	22/03/2031	8.434.690,81	5,54%	124,82%	1,11%	2,8	67%
CRI Colmeia Vision	21C0731447	IPCA	12,00%	Residencial	25/02/2025	8.122.197,84	5,34%	137,85%	N/A	1,9	68%
CRI Bourbon	22G0283463	IPCA	10,25%	Loteamento	20/10/2031	6.563.302,72	4,31%	125,11%	1,20%	2,5	75%
CRI Socicam Brás	20I0135149	IPCA	9,00%	Antecipação de Aluguel	11/09/2035	5.588.696,04	3,67%	127,03%	0,00%	5,3	24%
CRI Central Park	21K0002026	IPCA	10,00%	Loteamento	20/09/2033	5.461.303,84	3,59%	126,69%	0,91%	4,8	52%
CRI Stock Tech	21L0939455	CDI	6,00%	Corporativo	23/12/2026	5.014.791,52	3,30%	200,00%	0,00%	1,9	N/A
CRI Bandeirantes	21K0002029	IPCA	9,50%	Loteamento	20/09/2033	4.125.896,21	2,71%	204,88%	1,35%	3,7	72%
CRI Vale dos Ipês	22G0283464	IPCA	9,50%	Loteamento	20/03/2032	3.488.333,42	2,29%	126,38%	0,73%	3,5	75%
CRI Colmeia Living	21C0731381	IPCA	12,00%	Residencial	25/02/2025	2.521.417,30	1,66%	130,38%	N/A	1,9	73%
CRI Lote 5	21E0750441	IPCA	9,00%	Loteamento	15/06/2037	2.322.588,70	1,53%	125,00%	1,15%	5,0	75%
CRI Swiss Park	13K0112831	IGP-M	9,25%	Loteamento	30/09/2025	2.268.794,89	1,49%	110,74%	1,89%	0,7	61%
CRI Colmeia Felicitá	21C0731423	IPCA	12,00%	Residencial	25/02/2025	1.729.190,16	1,14%	110,22%	N/A	1,6	45%
CRI Mude	20G0000464	IPCA	10,00%	Loteamento	15/07/2030	1.603.806,58	1,05%	126,80%	0,41%	3,1	62%
CRI GVI Sênior II	21F0950049	IPCA	9,50%	Multipropriedade	20/06/2028	387.195,85	0,25%	236,09%	2,90%	3,8	75%
IPCA +			9,89%			140.132.034,82	92,11%				
CDI +			6,00%			5.014.791,52	3,30%				
IGP-M +			9,25%			2.268.794,89	1,49%				

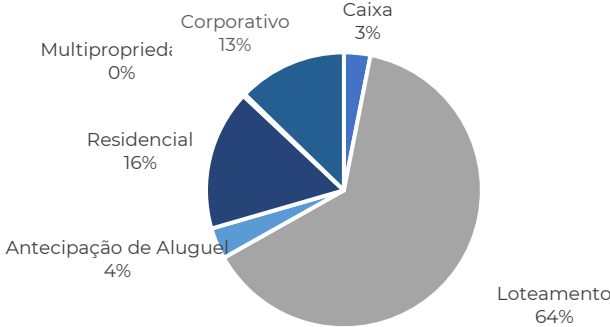
* O CRI Serra do Mel foi adquirido nos primeiros dias de janeiro de 2023.

Inadimplência Ponderada da Carteira de CRIs	0,91%
LTV Ponderado da Carteira de CRIs	55,54%
Duration Ponderada da Carteira de CRIs	3,1
Total CRI (R\$)	147.415.621,23
Caixa Líquido (R\$)	4.720.943,98
Patrimônio Líquido	152.136.565,21

Alocação por Indexador



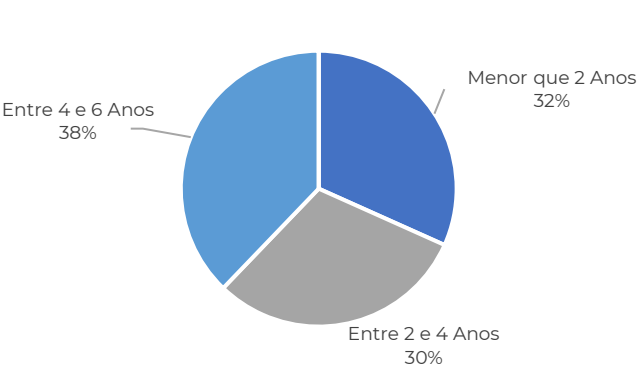
Alocação por Tipo de Setor



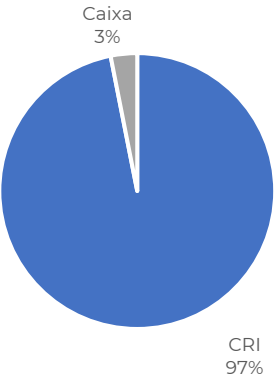
Alocação por Série



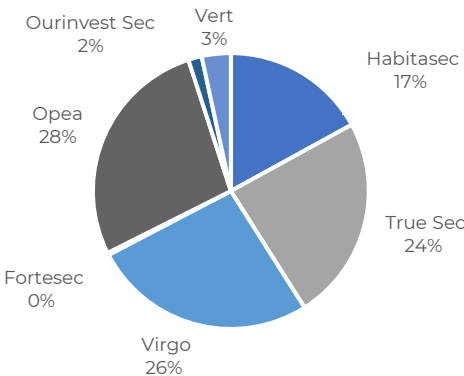
Alocação por Duration



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.	

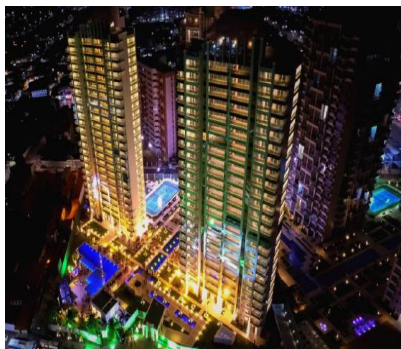


CRI Cidade Universitária		Estrutura
Taxa	10,00%	A operação consiste em um CRI de loteamento concluído, com lastro em uma carteira de Contratos de Compra e Venda de lotes, com mais de 1.700 contratos ativos, de um empreendimento localizado em Juazeiro, Bahia. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária 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.



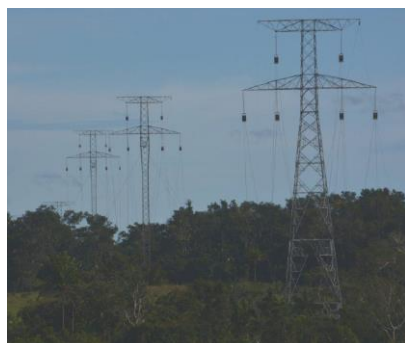
CRI Colmeia Visión		Estrutura
Taxa	12,00%	Operação de residencial em construção (estoque), que tem como lastro um fluxo de recebíveis de unidades vendidas e da venda de unidades em estoque, de um empreendimento localizado em Manaus/AM, contando com Alienação Fiduciária e/ou hipoteca das unidades, Alienação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



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



CRI Colmeia Felicitá		Estrutura
Taxa	12,00%	Operação de residencial em construção (estoque), que tem como lastro um fluxo de recebíveis de unidades vendidas e da venda de unidades em estoque, de um empreendimento localizado em Fortaleza/CE, contando com Alienação Fiduciária e hipoteca das unidades, Alienação Fiduciária das cotas da SPE, Fundo de Obras, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Índice Mínimo de Garantia de 120%, Coobrigação e Aval dos sócios.
Série	Única	
Indexador	IPCA	
Defasagem do Indexador	2 meses	
Data de Emissão	12/03/2021	
Data de Vencimento	25/02/2025	
Periodicidade da Correção Monetária	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Amortização	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 Obras, Fundo de Caucionados, Razão de Garantia de 115% do saldo devedor, Coobrigação e Fiança.
Série	Única	
Indexador	IPCA	
Defasagem do Indexador	2 meses	
Data de Emissão	26/01/2022	
Data de Vencimento	20/09/2033	
Periodicidade da Correção Monetária	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Amortização	Mensal	
Tipo de Oferta	476	
Comentário do Gestor	Operação saudável e com boas perspectivas até o seu término.	



CRI Stock Tech		Estrutura
Taxa	6,00%	A operação possui risco corporativo com lastro em recebíveis de contratos “take-or-pay” com empresas de excelente qualidade de crédito (empresas pré-aprovadas no âmbito da operação) e conta com Cessão Fiduciária de recebíveis, Fundo de Reserva, Fiança das empresas do Grupo e Razões de Garantia Mínima de 200% da PMT e do Saldo Devedor. A Stock Tech Armazéns S.A. é uma das empresas do Grupo Comfrio. A Comfrio é a maior operadora do mercado nacional de logística de frio para a cadeia de alimentos e agronegócio. O Grupo tem uma carteira de clientes relevantes (com expoentes da indústria brasileira), opera em todas as regiões do país e conta com mais de 1,5 mil colaboradores.
Série	Única	
Indexador	CDI	
Defasagem do Indexador	3 dias	
Data de Emissão	23/12/2021	
Data de Vencimento	23/12/2026	
Periodicidade da Correção Monetária	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Amortização	Mensal	
Tipo de Oferta	476	
Comentário do Gestor	Operação saudável e com boas perspectivas até o seu término.	



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	Operação saudável e com boas perspectivas até o seu término.	



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	Operação saudável e com boas perspectivas até o seu término.	



CRI Serra do Mel		Estrutura
Taxa	11,00%	A operação consiste em um CRI de loteamento a performar (em obras) com lastro em recebíveis de um empreendimento localizado em Gravatá/PE. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária dos créditos imobiliários, Alienação Fiduciária de quotas da SPE, Fundo de Reserva, Fundo de Obras de 110% do valor remanescente para conclusão, Razão de Garantia de 125% do saldo devedor, Coobrigação e Aval dos sócios.
Série	Única	
Indexador	IPCA	
Defasagem do Indexador	2 meses	
Data de Emissão	27/12/2022	
Data de Vencimento	19/01/2032	
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 de crédito estruturado)

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.

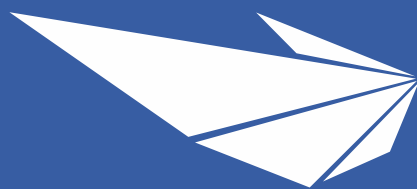
Em fevereiro de 2021, o Fundo anunciou a sua 3ª emissão de cotas, destinada exclusivamente aos cotistas. Em 19/03/2021 a oferta foi encerrada com a subscrição e integralização de 870.891 novas cotas, perfazendo o montante total da oferta de R\$ 80,0 milhões. As novas cotas passaram a ser negociadas na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