

NCH
CAPITAL

Relatório Gerencial **Fevereiro 2023**

FII NCH Brasil Recebíveis Imobiliários
NCHB11

Principais Destaques

Patrimônio Líquido R\$ 151.633.219,18	Valor Patrimonial da Cota R\$ 89,30	Número de Cotistas 12.252	Liquidez Média Diária R\$ 363.697,23
Dividendo por Cota R\$ 1,02	Dividend Yield no mês 1,14%	Dividend Yield 12 meses 17,64%	% PL Alocado em CRI 94,83%

Patrimônio Líquido (Fev/23)

R\$ 151.633.219,18
R\$ 89,30 por cota

Quantidade de Cotas

1.697.932

Número de Cotistas

12.252

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 + Yield 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 IPCA+Yield IMA-B 5

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

A equipe de Gestão preza pela transparência e comunicação clara junto aos cotistas do Fundo objetivando um alinhamento nas expectativas e o auxílio nas análises de investimento. Nesse mês trazemos um relatório gerencial mais denso em que detalhamos todas as características dos ativos em carteira, a tese de investimento, o momento macroeconômico e seus impactos para o Fundo, o racional para a alocação em cada segmento e trazemos uma atualização da seção “Panorama da Carteira”, na qual avaliamos os riscos do portfólio.

No mês de fevereiro, o Fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 1,02 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 1,14% sobre a cota patrimonial do fechamento de janeiro, tendo realizado **nos últimos 12 meses a distribuição de R\$ 15,16, correspondente a um dividend yield de 17,64%.** O *dividend yield* no mês equivale a 146% do CDI com *gross up*, considerando que os dividendos do Fundo são isentos de imposto de renda. **No acumulado de 12 meses, o dividend yield corresponde a 159% do CDI com gross up.**

O resultado do Fundo no mês ficou em linha com o cupom da carteira (menos os custos) e os patamares observados de inflação. Mais detalhes sobre o resultado, a metodologia de apuração do resultado e a expectativa para 2023 podem ser encontrados na seção “Distribuição de Resultados”.

O Fundo encerrou o mês de fevereiro com 94,83% do seu patrimônio líquido alocado em CRIs, distribuído em 21 operações, em um montante total de R\$ 143.793.315,41. 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 de aquisição indexada ao IPCA de 9,90% a.a. (90,28% da carteira), ao CDI de 6,00% a.a. (3,20% da carteira) e ao IGP-M de 9,25% a.a. (1,35% da carteira).**

O valor da cota patrimonial do Fundo no encerramento do mês foi de R\$ 89,30, tendo uma redução de 0,07% em relação ao mês anterior e uma redução de 5,81% no último ano. **Essa variação é devida, principalmente, a marcação a mercado (MtM) dos ativos feita pelo Administrador do Fundo.** Para efeito de comparação, a **taxa média de MtM em IPCA é de**

11,28% a.a. Mais detalhes podem ser encontrados na subseção “Marcação a Mercado – Cupom Carteira NCHB11 e Cupom NTN-B”.

A carteira atual permanece 100% adimplente com as suas obrigações, não apresentando nesse momento nenhuma indicação de um possível *default* nos ativos investidos. **No mês finalizamos uma Assembleia do CRI Cidade Universitária** na qual equalizamos alguns desenquadramentos, **adicionamos lastro com um fluxo de recebíveis novo, que aumentou a razão de garantia de 106,85% para 123,21%, e reforçamos a estrutura de garantias adicionando novos avais e um novo terreno – fazendo com que o LTV da operação caísse de 80% para 45%.** Nessa readequação da operação, nem as taxas pré-estabelecidas e nem os prazos de vencimento foram alterados. Mais detalhes podem ser encontrados na seção “Panorama da Carteira”.

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 um vídeo com o relatório gerencial comentado pela equipe de Gestão. Para acessar o vídeo, basta clicar no *link* abaixo:



Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R\$ 1,02 por cota como rendimento referente ao mês de fevereiro de 2023, equivalente a um **dividend yield de 1,14% sobre a cota patrimonial e a 146% do CDI com gross up**, considerando que os dividendos do Fundo são isentos de imposto de renda.

	fev-23	Acumulado 2023	Últimos 12 meses
Receita Total	1.897.601,13	3.642.431,71	27.770.045,43
CRI – Juros	1.211.453,76	2.385.129,58	13.743.285,30
CRI – Correção Monetária	622.788,93	1.090.819,92	13.191.231,42
CRI – Ganhos Não Recorrentes	-	-	-
Outros Ativos	63.358,43	166.482,21	835.528,71
Despesas Total	(172.080,81)	(335.094,65)	(4.392.849,31)
Taxa de Gestão	(126.780,47)	(248.286,23)	(1.436.100,78)
Taxa de Administração	(26.250,00)	(52.500,00)	(315.000,00)
Taxa de Performance ¹	-	-	(2.431.347,08)
Outras Despesas	(19.050,34)	(34.308,42)	(210.401,45)
Ajuste²	7.480,72	7.480,72	(39.156,16)
Resultado	1.733.001,04	3.314.817,78	23.338.039,94
Reservas Utilizadas no Mês ³	(1.110,40)	115.004,86	267.230,52
Rendimento Distribuído	1.731.890,64	3.429.822,64	23.605.270,46
Nº de Cotas	1.697.932	1.697.932	1.697.932
Rendimento/Cota	1,02	2,02	15,16
Dividend Yield⁴	1,14%	2,26%	17,64%

Saldo Atualizado de Reservas Acumuladas

163.903,88



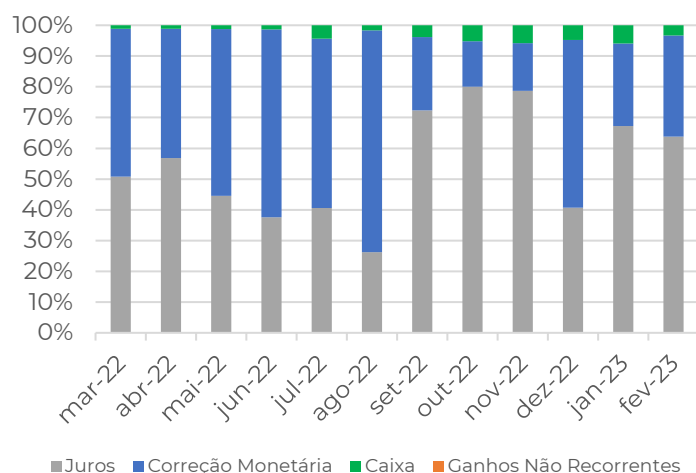
¹ Taxa de Performance acumulada, paga semestralmente (nos meses de janeiro e julho).

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

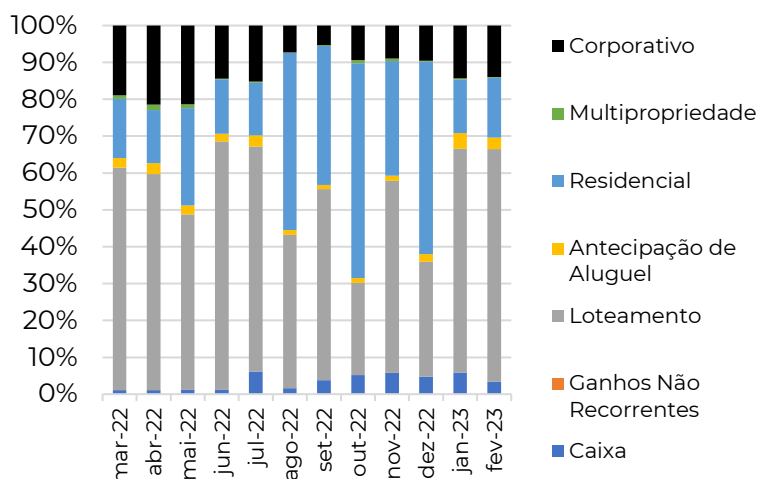
³ Quando valor for negativo, foram retidos valores para compor o saldo de reserva. Quando positivo, foram utilizados valores que estavam em reserva.

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



O resultado do Fundo no mês foi de R\$ 1,02 por cota e a equipe de Gestão optou por distribuir o valor integralmente. Com isso, ao final do mês o Fundo possuía uma **reserva de resultados acumulados de R\$ 0,10 por cota**.

O resultado foi impactado pela quantidade de dias úteis (18 dias, o menor do ano), pelo índice de inflação utilizado no cálculo das PMTs dos ativos do portfólio e pelo percentual de amortização realizada em cada ativo.

Em relação ao impacto dos índices de inflação nos dividendos, é preciso considerar que a metodologia de apuração de resultado do Fundo é pelo regime caixa. No regime caixa, a distribuição da correção monetária (índices de inflação) é limitada ao valor de amortização de cada ativo no mês. Assim, nos meses em que os índices de inflação forem maiores do que o valor amortizado, o excedente não é distribuído e fica acruado no saldo devedor dos ativos. Já para os meses em que o valor amortizado é superior aos respectivos índices de inflação, toda a correção monetária é distribuída (inclusive a que está acruada no saldo devedor dos ativos).

A explicação acima é fundamental para o entendimento da dinâmica de distribuição de dividendos do Fundo.

Perspectivas para 2023

Considerando que a tese de investimento do Fundo consiste na aquisição de ativos atrelados a índices de inflação (majoritariamente o IPCA), a expectativa para 2023 é de que a distribuição de resultados do Fundo fique em linha com o cupom mensal da carteira, deduzidos os custos do fundo, que correspondem a cerca de 1,25% a.a., somada ao IPCA do mês de referência.

As oscilações nos dividendos se darão em função do número de dias úteis (impacto no cupom de juros), dos índices de inflação do mês e das taxas de amortização dos ativos do portfólio.

Em resumo, considerando a inflação mensal projetada no último Boletim Focus (5,95% a.a., equivalente a 0,48% a.m.), o cupom de juros da carteira (9,90% a.a., equivalente a 0,79% a.m.) e os custos projetados (1,25% a.a., equivalente a 0,10% a.m.), **a expectativa para 2023 é de que o Fundo entregue um *dividend yield* acima do CDI anualizado (gross up).**

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

Tendo em vista que o NCHB11 tem como benchmark IPCA + *Yield* 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.

Na seção “Composição dos Ativos em Carteira” divulgamos a taxa média de MtM (marcação a mercado) da carteira do Fundo. **Para os ativos em IPCA+, a taxa média de aquisição é de 9,90% e a taxa média de MtM é de 11,28%.** Como explicado no parágrafo anterior, nesse momento a marcação a mercado realizada pelo Administrador afetou o valor teórico dos ativos e, por consequência, o valor patrimonial do Fundo que serve como referência para as negociações das cotas do Fundo no mercado secundário. **Pelas taxas apresentadas acima é possível observar que existe um *upside* para o valor patrimonial do Fundo.**

A marcação a mercado em ativos de baixa liquidez (sem negociação), como é o caso da maioria dos ativos do Fundo, é calculada de forma teórica, produzindo apenas um efeito contábil no valor patrimonial do fundo, não tendo impacto de caixa.

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.

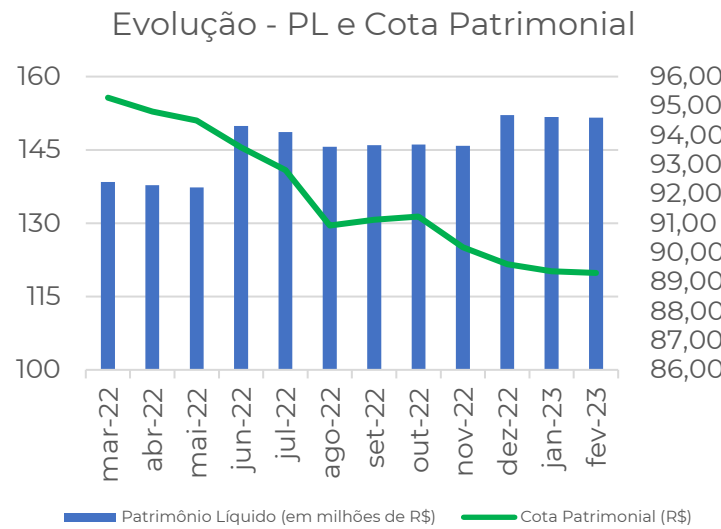
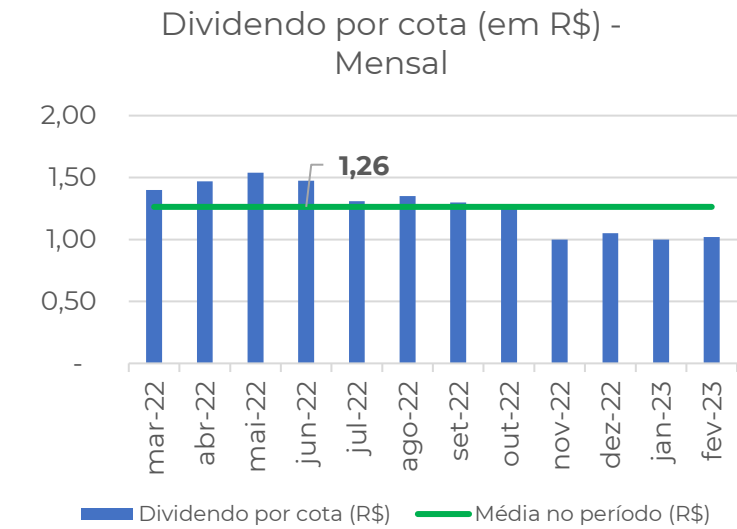
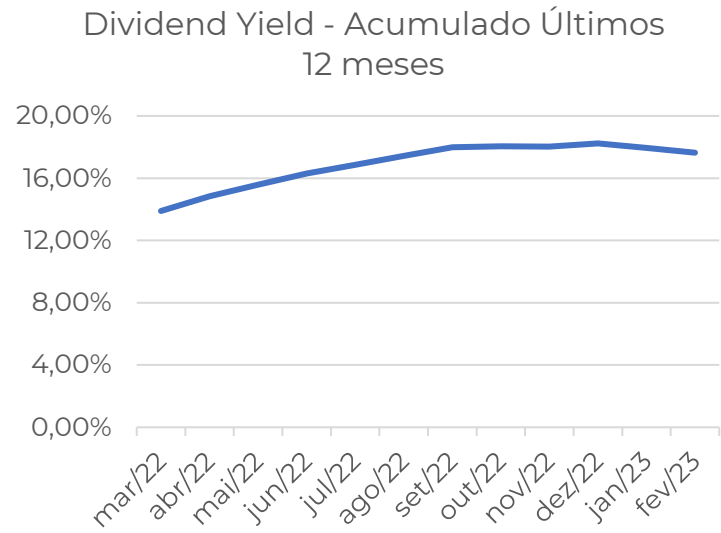
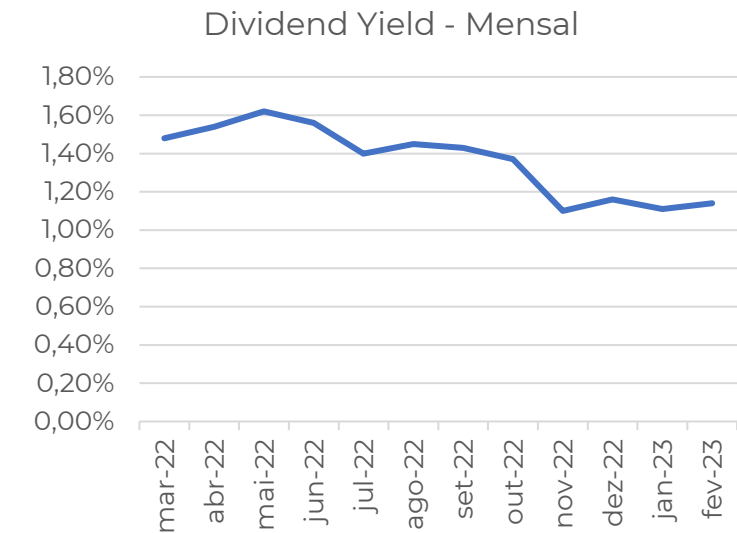
Mês de Referência	Índice IPCA do mês	Concentração da Carteira (%PL) ¹
out-22	0,59%	0,00%
nov-22	0,41%	12,73%
dez-22	0,62%	67,85%
jan-23	0,53%	0,00%
fev-23	0,84%	0,00%

Mês de Referência	Índice IGP-M do mês	Concentração da Carteira (%PL) ¹
out-22	-0,97%	0,00%
nov-22	-0,56%	0,00%
dez-22	0,45%	1,35%
jan-23	0,21%	0,00%
fev-23	-0,06%	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

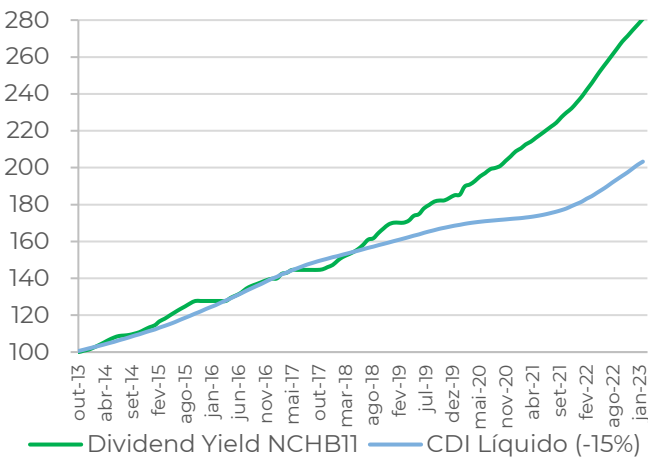
Data	Patrimônio Líquido (R\$)	Nº de Cotas	Cota Patrimonial (R\$)	Distribuição por Rendimento (R\$)	Distribuição por Cota (R\$)	Dividend Yield
mar-22	138.440.850,85	1.452.983	95,28	2.034.176,20	1,40	1,48%
abr-22	137.755.798,30	1.452.983	94,81	2.134.390,12	1,47	1,54%
mai-22	137.314.791,18	1.452.983	94,51	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%
jan-23	151.737.387,61	1.697.932	89,37	1.697.932,00	1,00	1,11%
fev-23	151.633.219,18	1.697.932	89,30	1.731.890,64	1,02	1,14%



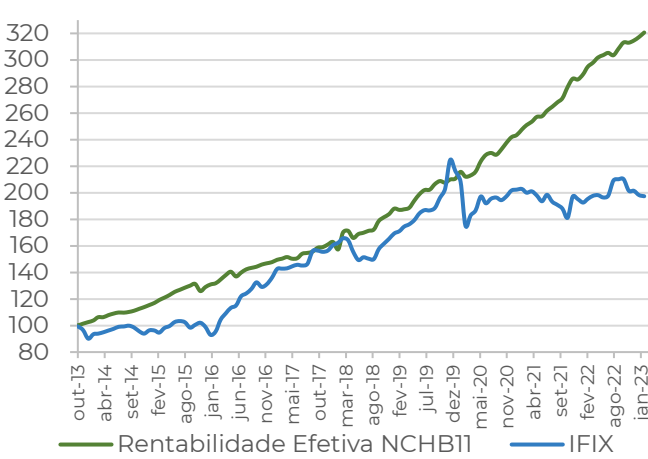
Desempenho	Fevereiro	Acumulado 2023	Acumulado 12 meses	Desde o início
Dividend Yield	1,14%	2,26%	17,64%	180,70%
% CDI (<i>gross up</i>) ¹	146%	130%	159%	175%
Rentabilidade Efetiva²	1,07%	1,93%	10,89%	220,66%
IFIX	-0,45%	-2,05%	2,45%	97,34%

¹ Cálculo comparativo sobre o CDI considerando a isenção de Imposto de Renda existente para os dividendos do Fundo
² Rentabilidade Efetiva: *Dividend Yield* + Rentabilidade Patrimonial
³ Fonte: NCH Capital
^{iv} Início do Fundo: Out/2013
^v 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

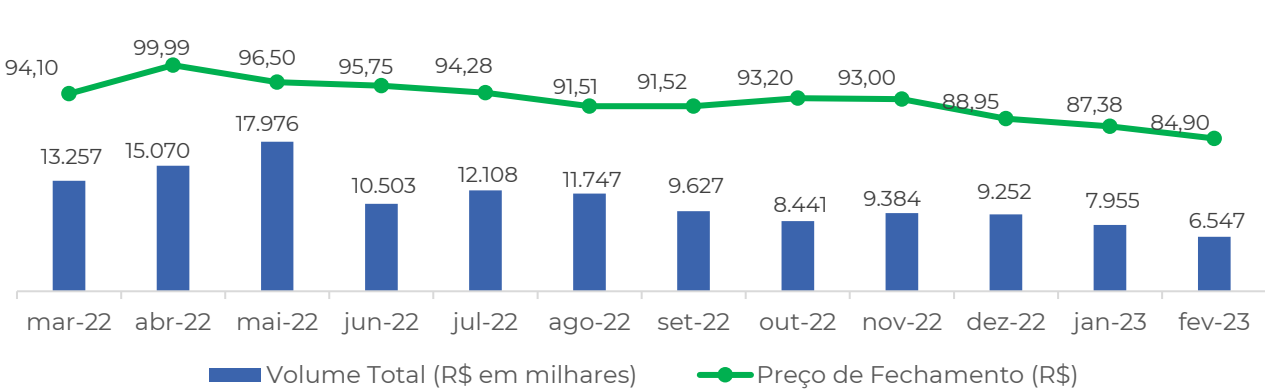


ⁱ Indicadores calculados na base 100 no período de Out/13 até Fev/23
ⁱⁱ Fonte: NCH Capital

Performance no Mercado Secundário

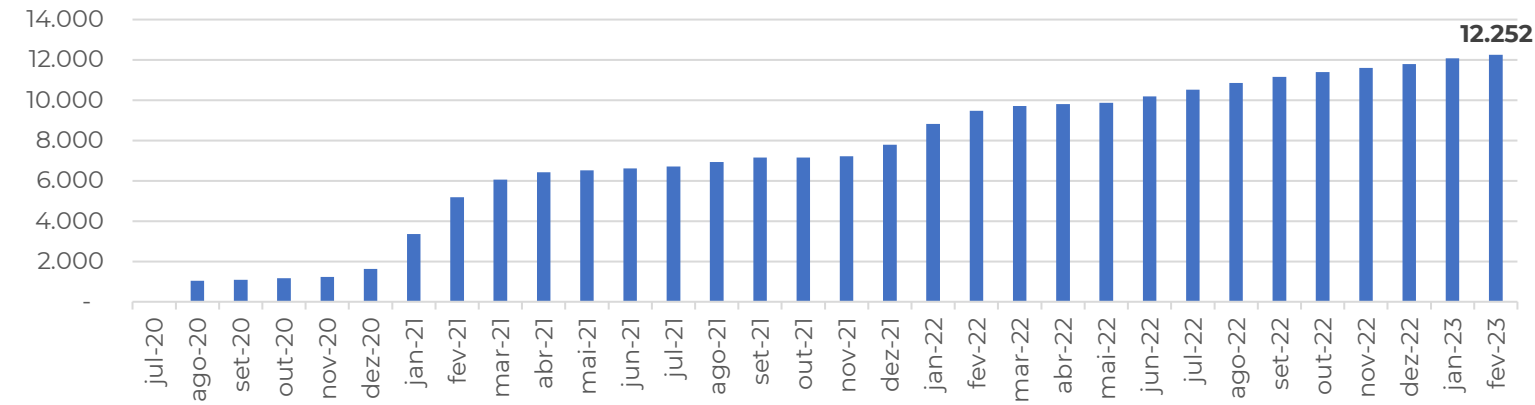
A cota encerrou o mês de fevereiro no valor de R\$ 84,90 e o volume mensal transacionado foi de R\$ 6.546.550,13 correspondendo a uma **média diária de R\$ 363.697,23**.

Liquidez Mensal



Ao final de fevereiro, o Fundo alcançou um **total de 12.252 cotistas**, representando um crescimento de 1,43% frente ao mês anterior.

Número de Cotistas



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

Composição dos Ativos em Carteira

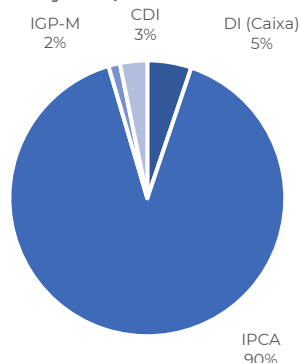
Ativo	Código IF	Indexador	Taxa de Aquisição (a.a.)	Tipo	Data de Vencimento	Valor (R\$)	% PL	Razão de Garantia	% Inadimplência	Duration (anos)	LTV
CRI Marechal	21I0827770	IPCA	9,00%	Loteamento	22/01/2035	16.947.504,74	11,18%	181,62%	0,73%	4,5	61%
CRI Cidade Universitária	20I0851693	IPCA	10,00%	Loteamento	21/07/2035	13.254.958,33	8,74%	123,21%	4,99%	4,6	45%
CRI Planova	21F0545469	IPCA	9,00%	Corporativo	09/07/2024	13.122.573,87	8,65%	219,40%	N/A	0,7	N/A
CRI Manhattan	20L0870667	IPCA	12,00%	Residencial	17/12/2024	12.877.383,97	8,49%	251,60%	N/A	0,9	41%
CRI Bela Emília	22A0181986	IPCA	9,00%	Loteamento	20/09/2033	12.248.667,88	8,08%	144,80%	0,13%	4,2	74%
CRI Cânions	21C0789317	IPCA	9,00%	Loteamento	24/02/2031	11.645.476,53	7,68%	122,99%	0,78%	2,4	63%
CRI Serra do Mel	22L1668380	IPCA	11,00%	Loteamento	19/01/2032	8.389.209,21	5,53%	140,55%	0,49%	3,9	75%
CRI Porto Marina	21C0708963	IPCA	9,00%	Loteamento	22/03/2031	7.654.635,63	5,05%	121,19%	1,78%	2,7	67%
CRI Colmeia Vision	21C0731447	IPCA	12,00%	Residencial	25/02/2025	7.875.114,86	5,19%	135,98%	N/A	1,8	68%
CRI Bourbon	22G0283463	IPCA	10,25%	Loteamento	20/10/2031	6.355.703,87	4,19%	124,01%	0,89%	2,5	75%
CRI Socicam Brás	20I0135149	IPCA	9,00%	Antecipação de Aluguel	11/09/2035	5.567.620,33	3,67%	147,42%	0,00%	5,3	24%
CRI Central Park	21K0002026	IPCA	10,00%	Loteamento	20/09/2033	5.395.856,91	3,56%	124,46%	0,94%	4,7	52%
CRI Stock Tech	21L0939455	CDI	6,00%	Corporativo	23/12/2026	4.848.792,44	3,20%	200,00%	0,00%	1,8	N/A
CRI Bandeirantes	21K0002029	IPCA	9,50%	Loteamento	20/09/2033	4.184.410,45	2,76%	212,87%	1,24%	3,7	72%
CRI Vale dos Ipês	22G0283464	IPCA	9,50%	Loteamento	20/03/2032	3.500.895,41	2,31%	125,38%	0,47%	3,5	75%
CRI Colmeia Living	21C0731381	IPCA	12,00%	Residencial	25/02/2025	2.487.651,27	1,64%	138,07%	N/A	1,8	73%
CRI Lote 5	21E0750441	IPCA	9,00%	Loteamento	15/06/2037	2.231.423,04	1,47%	125,00%	1,15%	5,0	75%
CRI Swiss Park	13K0112831	IGP-M	9,25%	Loteamento	30/09/2025	2.050.706,25	1,35%	111,72%	1,82%	0,7	61%
CRI Mude	20G0000464	IPCA	10,00%	Loteamento	15/07/2030	1.461.919,09	0,96%	126,99%	0,35%	3,0	62%
CRI Colmeia Felicitá	21C0731423	IPCA	12,00%	Residencial	25/02/2025	1.312.100,01	0,87%	108,26%	N/A	1,6	45%
CRI GVI Sênior II	21F0950049	IPCA	10,50%	Multipropriedade	20/06/2028	380.711,32	0,25%	245,24%	2,90%	2,2	75%

Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.)	Taxa Média de MtM (a.a.)	Valor (R\$)	% PL
IPCA +	9,90%	11,28%	136.893.816,72	90,28%
CDI +	6,00%	6,00%	4.848.792,44	3,20%
IGP-M +	9,25%	9,45%	2.050.706,25	1,35%

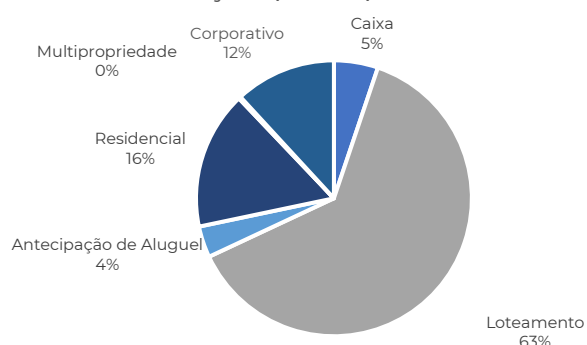
Inadimplência Ponderada da Carteira de CRIs	0,92%	Total CRI (R\$)	143.793.315,41	94,83%
LTV Ponderado da Carteira de CRIs	53%	Caixa Líquido (R\$)	7.839.903,77	5,17%
Duration Ponderada da Carteira de CRIs	3,0	Patrimônio Líquido	151.633.219,18	



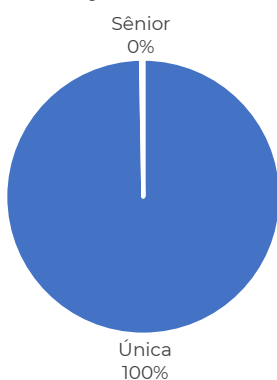
Alocação por Indexador



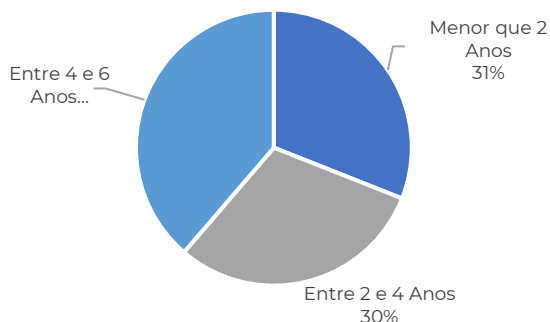
Alocação por Tipo de Setor



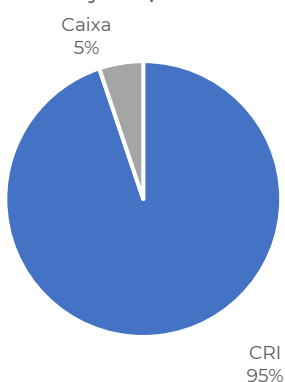
Alocação por Série



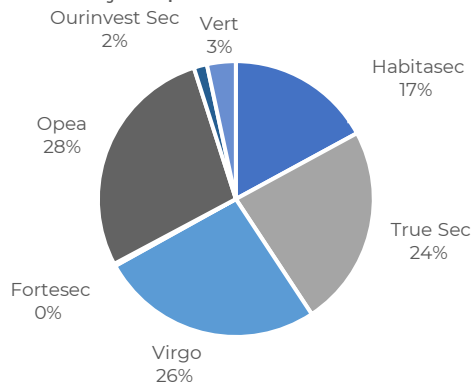
Alocação por Duration



Alocação por Ativo



Alocação por Securitizadora



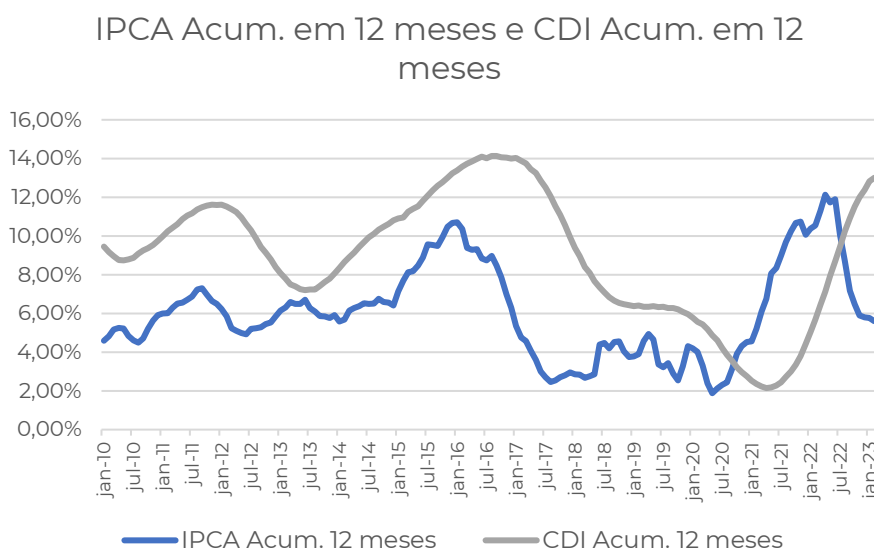
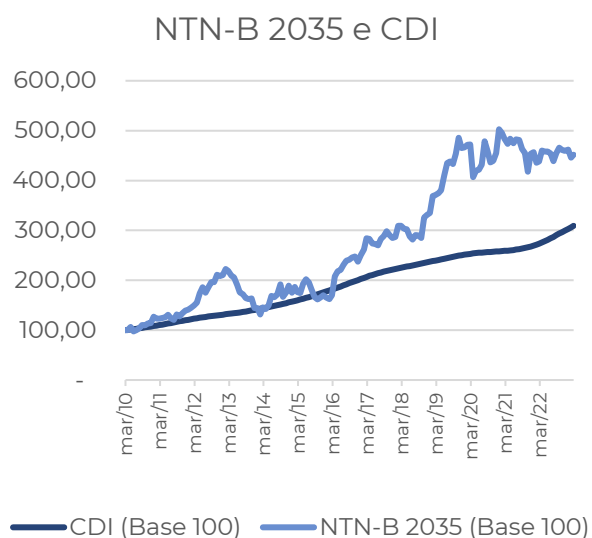
Panorama da Carteira

Conferindo maior transparência e alinhamento de expectativas aos cotistas do Fundo, nesse mês trazemos uma atualização desta seção com o intuito de apresentar o que consideramos serem os principais indicadores e características dos ativos do portfólio, assim como o racional e a estratégia da equipe de Gestão.

Desde a sua constituição, em 2013, **o NCHB11 tem como estratégia principal a alocação em ativos com lastro pulverizado**, que consideramos um relevante mitigador de risco de crédito, ao mesmo tempo que proporciona retornos atraentes. Nesse tipo de operação, geralmente, o lastro (carteira de recebíveis de financiamento imobiliário) é indexado à índices de inflação, o que leva o CRI a ter os mesmos indexadores. Buscamos sempre “casar” os indexadores do lastro (passivo) e do CRI (ativo), pois qualquer assimetria de mercado pode gerar um risco adicional, com descasamento de fluxo e eventual perda de sobregarantia.

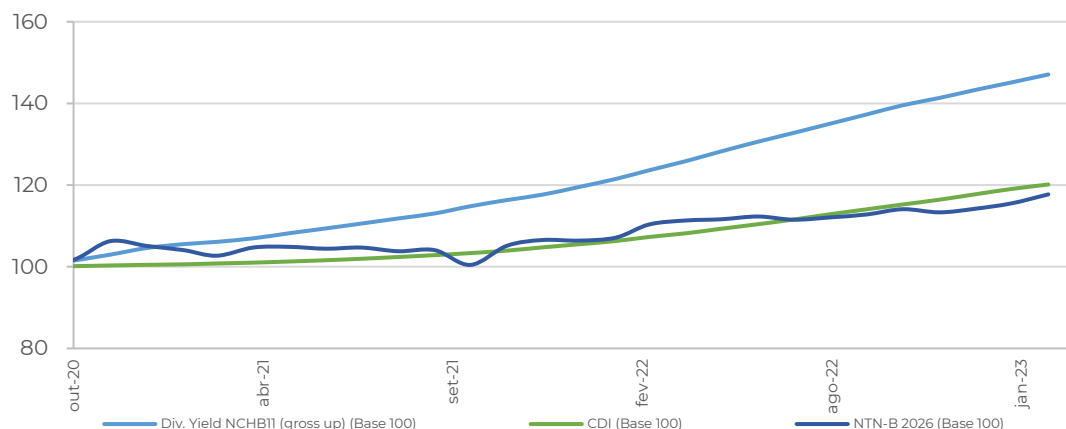
Portanto, **a tendência do Fundo é estar majoritariamente alocado em ativos indexados à inflação**. Atualmente, o portfólio está investido 90,28% em IPCA e 1,35% em IGP-M. Para ativos vinculados ao CDI, que geralmente são operações com perfil mais corporativo, onde os devedores são empresas e a análise de crédito se baseia principalmente nas demonstrações financeiras e garantias, a equipe de Gestão buscará uma exposição máxima em torno de 10% do portfólio (3,20% no final de fevereiro).

Em sua concepção, **o objetivo do NCHB11 é oferecer uma rentabilidade acima das NTN-Bs, ou seja, um prêmio de risco acima dos títulos públicos federais indexados ao IPCA**. Conforme pode ser observado no gráfico abaixo, historicamente, no longo prazo, a NTN-B (com vencimento em 2035 para efeitos de comparação) teve um retorno acumulado total acima de aplicações em CDI. Note-se que no período selecionado abaixo, de março de 2010 até fevereiro de 2023, passamos por diferentes ciclos imobiliários, com diferentes patamares de juros e de inflação.

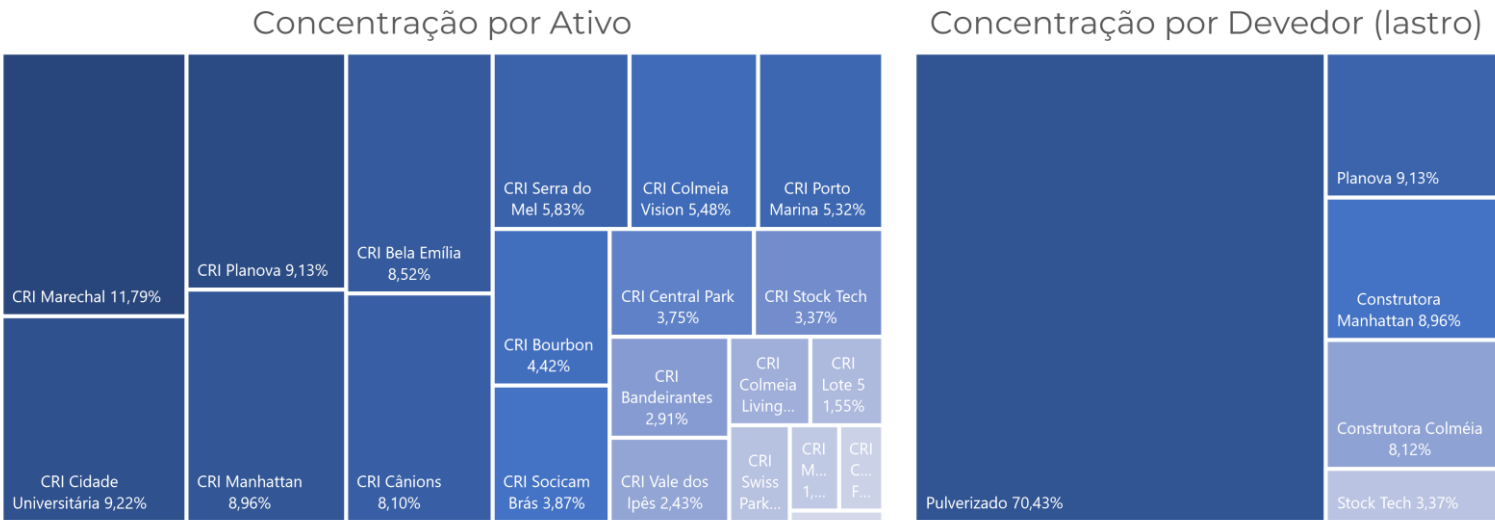


Desde que o Fundo foi aberto a novos cotistas, na oferta 400 finalizada em agosto de 2020, a rentabilidade vem se mostrando consistente, como apresentado no gráfico abaixo. Para efeitos de comparação, utilizamos a NTN-B com vencimento em 2026, que é a duration mais próxima da duration da carteira do Fundo.

DY NCHB11 vs. NTN-B 2026 vs. CDI



Com o objetivo de entregar o resultado esperado pela tese de investimento, sempre visando um horizonte de longo prazo, **a equipe de Gestão busca compor o portfólio do Fundo com ativos que possuam um prêmio sobre o cupom da NTN-B** (vide subseção “Comparativo – Cupom Carteira NCHB11 versus Cupom NTN-B 2026”). Para isto, conforme mencionado anteriormente, a alocação vem sendo feita majoritariamente em CRIs com lastro pulverizado e que possuem cupons de juros elevados. Nos gráficos abaixo mostramos a concentração do lastro por devedor e a concentração por ativo.



É possível observar que **70,43% das operações do portfólio 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 única empresa. Consideramos essa característica um relevante mitigador de risco de crédito e pretendemos manter a maior parte da carteira com esse perfil.

No gráfico de “Concentração por Ativo”, nota-se que alguns ativos, no momento, estão com uma concentração maior que o desejado. A equipe de Gestão objetiva construir, ao longo do tempo, um portfólio mais diversificado (com uma concentração máxima de 5% por ativo). Nesta fase de crescimento do Fundo, que possui um PL ainda pequeno, as concentrações apresentam esses níveis em função da tese de investimento e da forma de composição do portfólio. Explica-se: como buscamos, preferencialmente, originar/estruturar os ativos investidos (atualmente 59% da carteira são de operações próprias), conferindo um diferencial aos nossos cotistas, muitas vezes o volume financeiro das operações ultrapassa o limite de concentração desejado pela Gestão. Ficamos confortáveis em permitir que a carteira fique mais concentrada nesses ativos, por um maior período de tempo, pois conhecemos em detalhe os riscos dessas operações próprias, e estamos bastante seguros em manter as posições.

Apesar da concentração percentual ser maior do que o desejado, nominalmente os valores envolvidos não são elevados, o que permite que essas operações possam ser diluídas com o crescimento do Fundo. Ainda assim, é importante ressaltar que, no curto prazo, algumas operações apresentarão uma redução de tamanho, entre elas o CRI Planova, o CRI Manhattan e os CRIs Colmeias. Mais detalhes nas subseções abaixo.

Outro ponto a destacar sobre a tese de investimento do Fundo, é a busca pela diversificação do portfólio de ativos, com a aquisição de novas operações com novos cedentes, que visa a diluição dos riscos associados. Nesse sentido, e em linha com a condução conservadora do Fundo, destacamos que o NCHB11 não possui alavancagem (operações compromissadas), tem o seu portfólio composto apenas por CRIs (sem alocação em outros ativos como renda variável e *equity*), a estruturação das operações é feita com excesso de fluxo de recebíveis frente ao saldo devedor, sendo autoliquidáveis, e nenhuma operação da carteira existente possui tranches futuras a liquidar, isto é, não existe compromisso de novas integralizações para os mesmos ativos em carteira.

No fechamento do mês de fevereiro, o Fundo está 94,83% alocado em ativos-alvo, sendo que a equipe de Gestão considera estratégico manter um percentual máximo em caixa de até 10% do PL para alocações oportunísticas. A carteira atual está 100% adimplente, com excesso de recebíveis e garantias robustas, e o Fundo vem apresentando uma rentabilidade em linha com a sua tese de investimentos. No último mês, o *dividend yield* foi equivalente a 146% do CDI com *gross up*, e nos últimos 12 meses correspondeu a 159% do CDI com *gross up*.

Nas subseções abaixo apresentaremos a visão da Gestão e os detalhes sobre cada um dos tipos de risco por segmento do portfólio do Fundo, sendo eles: Loteamentos, Residenciais, Corporativo, Antecipação de Aluguel e Multipropriedade.

Loteamentos (62,86% do PL)

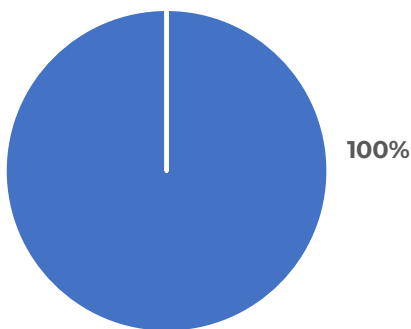
Esse é o principal segmento dentro da tese de investimentos do Fundo. Os CRIs de loteamento são caracterizados por terem como lastro uma carteira de recebíveis bem pulverizada, além de contar com garantias reais e coobrigação dos loteadores. Essas operações se baseiam na antecipação de uma carteira de recebíveis e são estruturadas pela equipe de Gestão de forma a serem autoliquidáveis, isto é, não dependendo da venda de novos lotes para a quitação do saldo devedor do CRI. Os lotes em estoque, caso existam, funcionam como uma garantia adicional.

Na estruturação e análise de novas operações, prezamos por dois pontos fundamentais: fluxo de recebíveis e garantias reais. Buscamos possuir ambos em todas as operações da carteira, priorizando sempre um fluxo robusto de recebíveis.

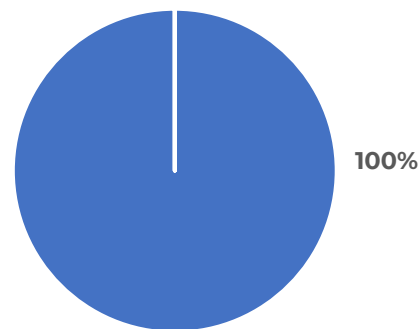
Além das características citadas acima, os compradores de lotes, historicamente, têm níveis de inadimplência e de distratos mais baixos do que a média do mercado. Todos esses fatores proporcionam um grau de segurança maior ao portfólio, que adicionadas a taxas mais elevadas, conferem a essas operações uma relação risco X retorno bastante atrativa.

Abaixo mais detalhes sobre os CRIs de loteamento da carteira de ativos do Fundo.

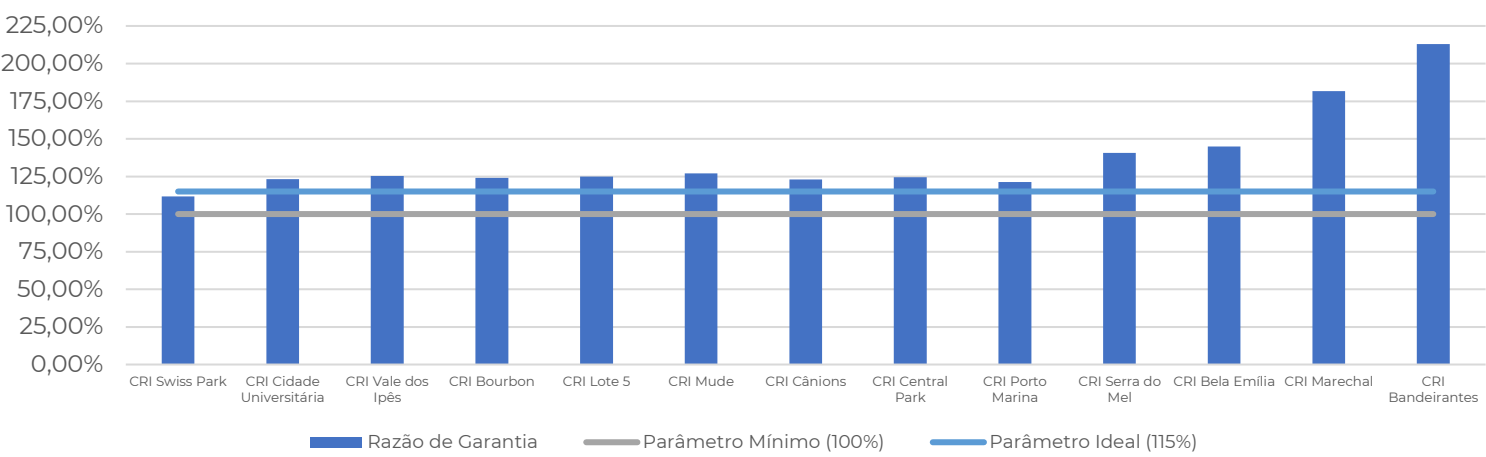
% de Ativos com Garantias Reais



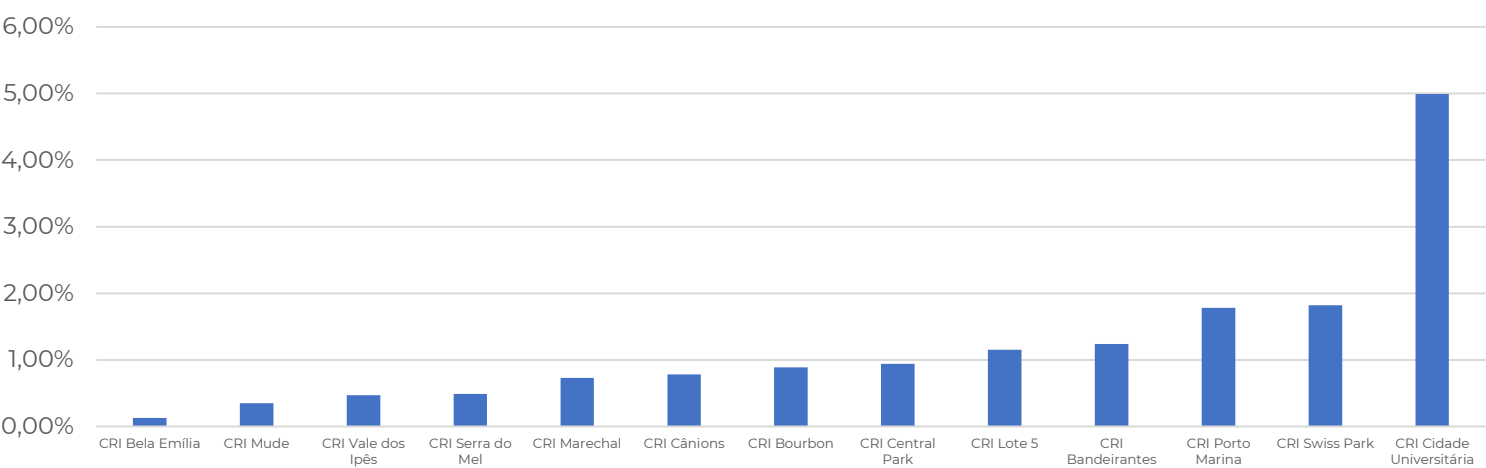
% de Ativos com Coobrigação



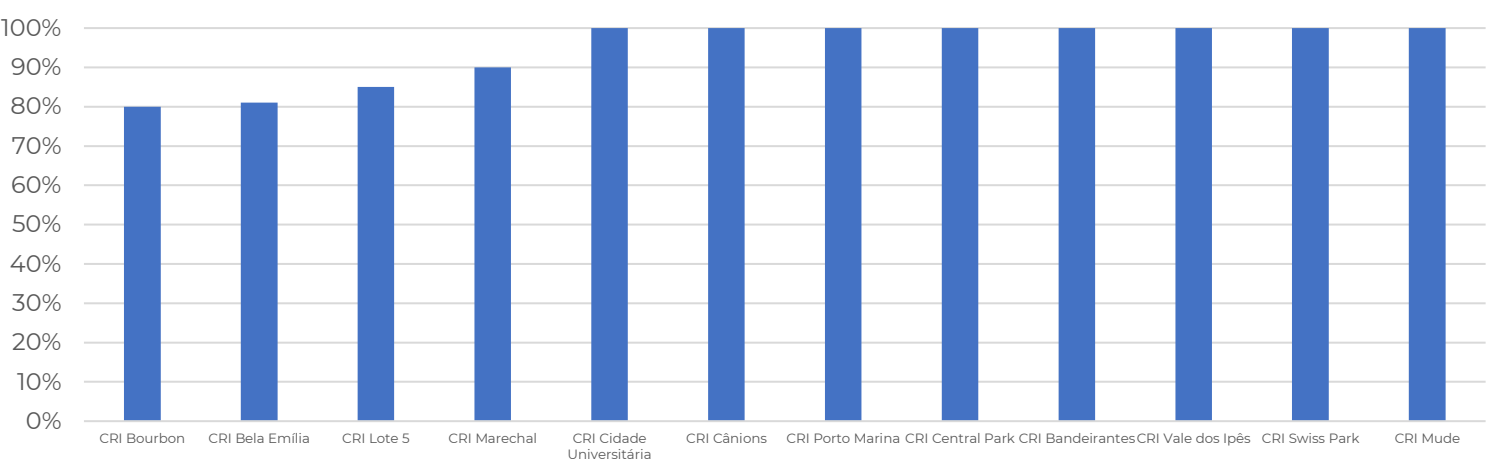
Razão de Garantia por Ativo



% de Inadimplência por Ativo



% de Obras Realizadas por Ativo





Ativo	Qtdd Contratos (lastro)
CRI Vale dos Ipês	60
CRI Central Park	92
CRI Swiss Park	99
CRI Bourbon	104
CRI Mude	104
CRI Bela Emília	125
CRI Bandeirantes	139
CRI Cânions	176
CRI Porto Marina	320
CRI Serra do Mel	430
CRI Lote 5	1.078
CRI Marechal	1.096
CRI Cidade Universitária	1.503

Os gráficos e a tabela acima, permitem observar que as operações de loteamento do Fundo possuem um lastro extremamente pulverizado, com milhares de pessoas físicas, que 100% das operações contam com garantias reais, que as razões de garantia estão elevadas (ou seja, existe excesso de fluxo de recebíveis), que a inadimplência está controlada e que a maior parte das operações estão com obras concluídas, sendo que as que não estão, contam com Fundos de Obras constituídos com valor mínimo equivalente a 110% do necessário para o término das obras. **O Fundo conta com 13 operações de loteamento em seu portfólio, todas adimplentes.**

Conforme informado em nossos relatórios anteriores, o único ativo da carteira que apresentava um desvio de suas premissas originais é o CRI Cidade Universitária. Apesar de continuar adimplente com os pagamentos mensais, com a utilização do fluxo de recebíveis existente na carteira, alguns parâmetros de controle apresentaram desenquadramento com relação aos níveis desejados. A operação é lastreada em recebíveis de um loteamento performado (com obras finalizadas), bem pulverizada, contando com mais de 1.500 contratos ativos.

A operação está 100% adimplente, com a utilização do fluxo de recebíveis existente, mas a inadimplência da carteira de recebíveis vem aumentando e a razão de garantia vinha sendo reduzida, o que acarretou desenquadramentos de alguns indicadores de controle. Isso se deve principalmente ao fato do CRI e de sua carteira de recebíveis, inicialmente, serem indexadas ao IGP-M, que logo no primeiro ano da operação apresentou uma correção de 35%. Se por um lado essa correção levou a um aumento do saldo devedor do CRI, por outro a correção não conseguiu ser repassada integralmente para a carteira de recebíveis, tendo que ser negociada individualmente com as pessoas físicas que compraram os lotes. A ocorrência desses fatores levou a um desequilíbrio da operação, que passou por um primeiro ajuste em 2021, data da realização da primeira assembleia na qual foi alterado o indexador de IGP-M para IPCA, entre outros tópicos.

Foi realizada uma assembleia de investidores do CRI, iniciada em agosto de 2022 e encerrada em fevereiro de 2023, com o objetivo de reestruturar a operação de forma a retornar, gradativamente, as condições pactuadas inicialmente. A equipe de Gestão da NCH que, mesmo não tendo estruturado o CRI, mas sendo titular de 30%, participou ativamente do grupo de trabalho (composto por investidores, loteador e Securitizadora) que acordou alguns ajustes na operação.

Os principais pontos de ajuste, aprovados pela assembleia foram:

- **Aporte de um fluxo adicional na operação, oriundo de outras operações do loteador, para amortizar o saldo da dívida, no valor presente de R\$ 8,8 milhões, em 52 parcelas, utilizando a Tabela Price com taxa de 10% a.a., corrigida pelo IPCA;**
- **Inclusão de garantia adicional correspondente a um terreno em Juazeiro, avaliado em cerca de R\$ 80 milhões, com venda forçada estimada em R\$ 35 milhões;**



- **Adição do aval da principal empresa do grupo econômico do loteador, detentora do fluxo adicional da operação;**
- **Adição do aval individual do principal acionista da empresa do grupo econômico; e**
- **Congelamento do saldo devedor até setembro de 2023.**

Com esses ajustes, a operação passou a apresentar uma razão de garantia de 123,21% e um LTV de 45%, trazendo uma melhora significativa nos seus parâmetros. É importante destacar, que **apesar das medidas acordadas, o prazo de vencimento da operação e a taxa de remuneração não foram alteradas.**

Após esses ajustes, **o grupo de trabalho irá participar mais ativamente junto ao loteador, no acompanhamento das negociações com os contratos atualmente inadimplentes, com o objetivo de reduzir a taxa de inadimplência da carteira, bem como de novas ações comerciais para a venda do estoque existente, ao longo de 2023/2024.** Essas ações futuras têm como objetivo a recuperação da carteira lastro, de forma a buscar o retorno das premissas originais da operação, onde o CRI é “autoliquidável” apenas com o fluxo dos recebíveis da própria carteira.

Residenciais (16,19% do PL)

Assim como os loteamentos, os CRIs residenciais possuem um lastro composto por uma carteira de recebíveis pulverizada resiliente e com garantias reais, já que os compradores de unidades residenciais têm níveis de inadimplência e de distrato baixos, principalmente por se tratar de 1ª moradia.

Na análise de crédito desse tipo de operação, a equipe de Gestão leva em consideração o produto imobiliário a ser desenvolvido/já desenvolvido, a região em que está inserido e o público-alvo de compradores, o histórico de empreendimentos entregues pela incorporadora, as demonstrações financeiras da incorporadora, o percentual de vendas realizadas e se a carteira existente é suficiente para, no mínimo, fazer frente aos serviços da dívida da operação (juros).

Para um melhor detalhamento, vamos separar essas operações em dois subtipos: CRI residencial com término de obra e CRI residencial de estoque.

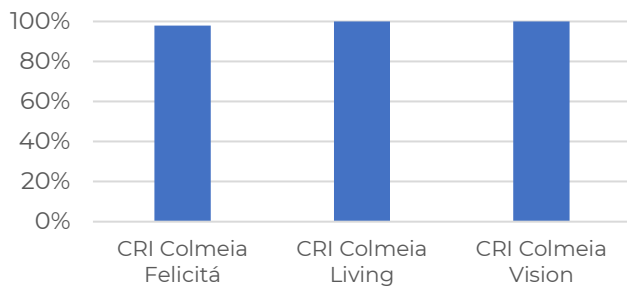
Os CRIs residenciais com término de obra, são operações estruturadas para viabilizar a finalização de empreendimentos residenciais. A equipe de Gestão considera duas condições fundamentais para uma eventual aquisição desse tipo de operação: (i) um percentual mínimo de obra já realizada pela própria incorporadora de 40% e (ii) um percentual mínimo de 40% de unidades vendidas. Se algum desses critérios não for satisfeito, a equipe de Gestão não segue na análise de crédito para uma eventual aquisição.

Nesse tipo de CRI, o serviço da dívida (juros) é pago com o fluxo de recebíveis das vendas já realizadas e de novas vendas efetuadas ao longo da construção, e com o resultado do balanço da incorporadora, caso necessário. Já a amortização é realizada após o término das obras, através do repasse de financiamento das unidades vendidas utilizando o *cash sweep*. O mecanismo de *cash sweep* antecipa as amortizações do saldo devedor e é acionada nos momentos em que fluxos relevantes de recursos são gerados a partir da venda de unidades em “estoque” e, após o repasse dos recursos pelas instituições financeiras que financiam os compradores das unidades, possibilitando a realização de amortizações extraordinárias.

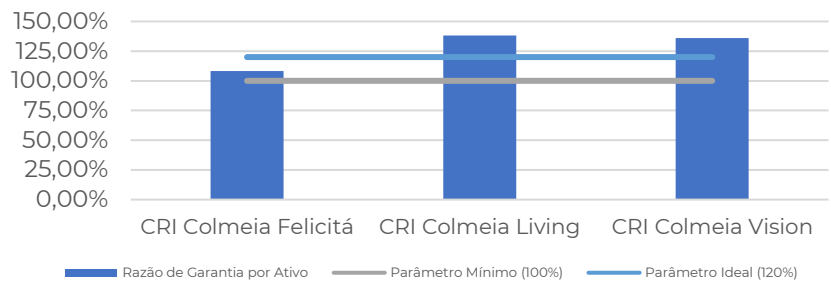
Atualmente temos 3 operações desse tipo (7,70% do PL), todas da incorporadora Colméia. Destacamos que essas operações estão performando conforme o previsto, principalmente devido à qualidade dos projetos imobiliários e do perfil de comprador das unidades (classe média alta e alta renda). Abaixo, mais detalhes sobre os CRIs residenciais de término de obra da carteira de ativos do Fundo.



% de Obras Realizadas por Ativo



Razão de Garantia por Ativo



Nos gráficos acima vemos que as razões de garantia estão em bons patamares e que as obras do Colméia Living e do Colméia Vision estão 100% concluídas, ambas tendo recebido o Habite-se nesse mês de Fevereiro. A partir disso ocorrerá o repasse do financiamento das unidades vendidas, o que acionará o mecanismo de cash sweep que possibilitará a amortização do saldo devedor. Com isso, a expectativa para os próximos 2 meses é de que essas operações tenham uma redução relevante do saldo devedor, o que levará a uma diminuição da concentração desses ativos na carteira.

Em relação ao CRI residencial de estoque, atualmente temos apenas uma operação no portfólio, o CRI Manhattan (8,49% do PL). Nesse tipo de operação, o empreendimento já está finalizado e a incorporadora cede como garantia unidades residenciais prontas, realizando as amortizações conforme a venda das unidades ocorram, através do mecanismo de *cash sweep*. Para essas operações, a equipe de Gestão sempre avalia se a carteira de recebíveis existente é suficiente para pagar, no mínimo, os juros mensais do CRI. Tendo esse critério preenchido, o principal risco envolvido é o de performance de venda das unidades em estoque.

O CRI Manhattan é uma operação que vem performando dentro do esperado, que conta com garantias reais robustas, um LTV de 41% e que tem uma previsão de amortizações extraordinárias para os próximos 4 meses que contribuirão para uma redução da concentração do ativo no PL.

O ritmo de vendas atual está um pouco abaixo do esperado devido ao aumento do custo de financiamento para os compradores, dado a elevação da taxa Selic. Por esse motivo, a equipe de Gestão está ainda mais cautelosa na seleção de novas operações de incorporação vertical, visando apenas empreendimentos que apresentem fundamentos semelhantes aos existentes atualmente, que vem evoluindo bem e tem sólidos fundamentos imobiliários e de crédito que proporcionam boas perspectivas até o seu final.

Corporativo (11,85% do PL)

As operações corporativas são baseadas nas demonstrações financeiras dos devedores e nas suas operações e modelos de negócio, bem como na análise da cessão de contratos que gerem um fluxo de recebíveis, que garantam o pagamento do CRI. Apesar dessas operações não possuírem o lastro pulverizado que a Gestão prioriza, e geralmente não contarem com garantias reais, elas possuem um excelente perfil de crédito e taxas mais elevadas, em linha com a rentabilidade que o Fundo se propõe a entregar aos cotistas.

O CRI Planova (8,65% do PL), foi estruturado pela equipe de Gestão e é uma operação que tem como lastro um relevante fluxo de recebíveis proveniente de um contrato de construção de torres de transmissão de energia com a Neoenergia (NEO3). Esse contrato proporciona, atualmente, uma razão de garantia de 219,40%, e tem a anuência da própria Neoenergia para que os pagamentos sejam feitos diretamente na conta do patrimônio separado do CRI, o que confere ainda mais segurança à operação. Além disso, a estrutura de garantias conta com Fundo de Reserva, gatilhos de sobregarantia e a Fiança da Holding do Grupo da Planova, que possui um excelente balanço. A taxa da operação é de 9,00% a.a. e a *duration* é a menor da carteira.



Na estrutura da operação existe a previsão de amortização extraordinária total do saldo devedor a partir do momento em que a razão de garantia for menor do que 200%. Nesse caso, os recursos necessários para a quitação da operação ficam retidos na conta do patrimônio separado e, se em 60 dias não for apresentado um novo contrato lastro (que precisa ser aprovado pela equipe de Gestão), esses recursos são utilizados para a quitação do CRI.

O CRI Stock Tech é a outra operação corporativa do portfólio, com uma concentração de 3,20% e com uma taxa de CDI + 6,00%. A Stock Tech é uma empresa do Grupo Comfrio, maior operador nacional de logística de frio. O grupo tem como um de seus controladores a Americold (COLD:NYSE), um dos maiores players dos Estados Unidos nesse setor. A operação é baseada no fluxo de recebíveis de contratos de prestação de serviço com empresas de grande porte, como a Corteva, Lindt, Nestlé, Syngenta, Cargill, Danone, JBS e BASF. Além disso, sua estrutura de garantias conta com Fundo de Reserva, Fiança das empresas do Grupo e gatilhos de sobregarantia.

Ambas as operações estão performando muito bem, adimplentes e com boas perspectivas até o final.

Antecipação de Aluguel (3,67% do PL)

As operações de antecipação de aluguel são estruturadas de forma que permitam que as empresas se financiem através da cessão de recebíveis de contratos de aluguel. O fluxo de pagamento dos aluguéis garante o pagamento das PMTs do CRI e, normalmente, existe na operação a coobrigação da empresa devedora como garantidora da dívida.

Na operação desse tipo que temos em carteira, o CRI Socicam, unimos as características citadas acima à tese de investimento em lastro pulverizado buscado pela equipe de Gestão. Isso porque a antecipação do aluguel em questão é proveniente dos contratos com dezenas de lojas localizadas na estação de trem e metrô do Brás em São Paulo.

O CRI Socicam possui uma razão de garantia confortável (de 147,42%), não tem inadimplência de contrato e conta com a coobrigação da Socicam, uma empresa bastante sólida, que é a maior operadora de terminais de transporte coletivo do Brasil.

A operação está performando muito bem, adimplente e com boas perspectivas até o final.

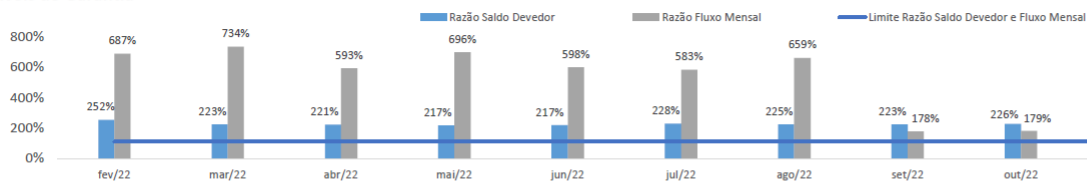
Multipropriedade (0,25% do PL)

As operações de multipropriedade são caracterizadas por terem uma carteira de recebíveis extremamente pulverizada, um valor/m² comercializado elevado e um relevante excesso de recebíveis. Esse último aspecto é fundamental nesse tipo de operação pois o índice de distrato mensal é elevado. Isso ocorre em função da multipropriedade ser uma 2ª moradia e de sua comercialização ser intensa, com a compra das frações dos imóveis sendo feita majoritariamente “por impulso”.

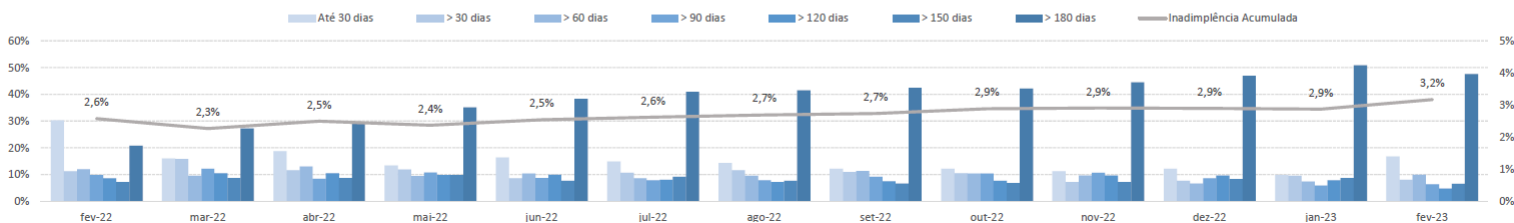
Na análise de crédito feita pela equipe de Gestão para este tipo de operação, considerando que a garantia real pode apresentar mais dificuldades em termos de liquidez, os principais pontos analisados são: localização, perfil e histórico da carteira, percentual de obras realizadas e percentual de vendas concluídas. Pelos critérios definidos internamente, analisamos operações que estejam localizadas em praças consolidadas, com atrações e um calendário de eventos bem definido, com ao menos 70% de obras realizadas, com um mínimo de 75% de vendas realizadas, sempre de série Sênior e, principalmente, com uma carteira de recebíveis consolidada que aponte para uma tendência cada vez menor de distratos (para isto desenvolvemos um modelo estatístico-probabilístico que projeta as taxas possíveis de distrato de acordo com o *aging* da carteira).

Atualmente possuímos uma operação de multipropriedade no portfólio do Fundo, o CRI GVI, que representa apenas 0,25% do PL. Abaixo mais detalhes.

Níveis de Garantia



Contratos em Aberto



Desde a emissão do CRI GVI, a operação apresenta bons níveis de garantias assim como um controlado percentual de contratos inadimplentes. Além disso, a operação está com 100% das obras concluídas, 95% vendido e é extremamente pulverizada, com 6.772 contratos elegíveis. A série Sênior está bem coberta e as perspectivas futuras para a operação estão estáveis.

Mesmo com o ativo performando bem, a equipe de Gestão optou por não aumentar a exposição do portfólio do Fundo a operações de multipropriedade tendo em vista a condição macroeconômica do país e seus impactos para o público-alvo desses empreendimentos, assim como o aumento e pulverização regional desse tipo de empreendimento, fatores que podem trazer dificuldades futuras. Por isso, o portfólio do Fundo se manterá com uma posição residual nesse risco, ou até mesmo poderá vender esse único ativo.

Conclusão

Mesmo em um cenário econômico desafiador, com a desaceleração da economia e o patamar atual da taxa de juros, o lastro dos ativos da carteira vem mostrando resiliência. Desde o início do Fundo em 2013, nunca tivemos um evento de *default*, estando todas as operações adimplentes. A inadimplência ponderada da carteira de CRIs no mês de fevereiro foi de 0,92% e o LTV ponderado da carteira foi de 53%. **Considerando que praticamente todos os CRIs do Fundo possuem excesso de recebíveis (Razões de Garantia confortáveis) girando em torno de 120%, a equipe de Gestão está confiante na estabilidade da performance dos lastros.** Ainda assim, mesmo contando com uma estrutura robusta de garantias, o monitoramento das operações foi intensificado de modo a prever eventuais problemas e possibilitando ajustes que protejam a rentabilidade do Fundo.

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.	



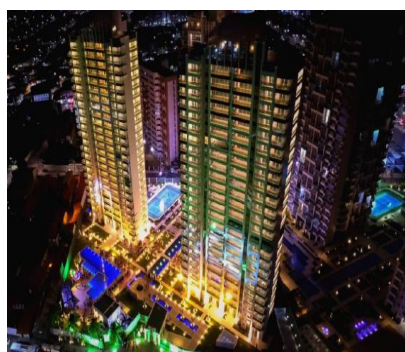
CRI Socicam		Estrutura
Taxa	9,00%	O CRI tem como lastro os aluguéis das lojas da estação Brás do Metrô e da CPTM. A estação Brás é um dos principais pontos de integração da cidade de São Paulo e é o principal acesso à região de compras do Brás. Diariamente, circulam em média 280 mil pessoas como passageiros 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	
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	Em fevereiro/23 foi realizada uma Assembleia na qual foram concedidos waivers temporários de alguns desenquadramentos em troca do reforço do fluxo de recebíveis, novos avais e de nova garantia real que diminuiu consideravelmente o LTV. Operação volta a ficar saudável e com perspectivas positivas.	



CRI CVI Sênior II		Estrutura
Taxa	10,50%	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	
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	
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.	



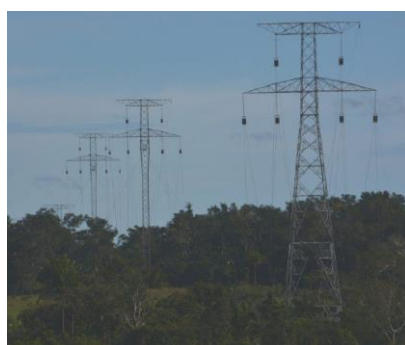
CRI Colmeia Vision		Estrutura
Taxa	12,00%	Operação de residencial em construção (estoque), que tem como lastro um fluxo de recebíveis de unidades vendidas e da venda de unidades em estoque, de um empreendimento localizado em Manaus/AM, contando com Alienação Fiduciária e/ou hipoteca das unidades, Alienação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

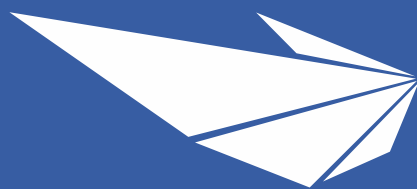
Em julho de 2021, os cotistas autorizaram a cogestão do Fundo entre a NCH Capital e a EQI Gestão de Recursos, bem como a troca do nome e *ticker* do Fundo para Fundo de Investimento Imobiliário – NCH EQI High Yield Recebíveis Imobiliários e EQIN11, respectivamente.

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.

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.

Em novembro de 2022, o Fundo anunciou a sua 6ª emissão de cotas, destinada exclusivamente aos cotistas. Em 15/12/2022 a oferta foi encerrada com a subscrição e integralização de 96.084 novas cotas, perfazendo o montante total de R\$ 8,7 milhões.



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.