



NCH
CAPITAL

EQI

Relatório Gerencial
Agosto 2021

FII NCH EQI High Yield Recebíveis Imobiliários
EQIN11

Principais Destaques

Patrimônio Líquido R\$ 135.355.650,25	Valor Patrimonial da Cota R\$ 93,87	Número de Cotistas 6.927	Liquidez Média Diária R\$ 347.945,25
Dividendo por Cota R\$ 0,90	Dividend Yield no mês 0,96%	Dividend Yield 12 meses 11,62%	% PL Alocado em CRI 83,86%

Patrimônio Líquido (Ago/21)
R\$ 135.355.650,25
R\$ 93,87 por cota

Quantidade de Cotas
1.441.970

Número de Cotistas
6.927

Objetivo
O Fundo tem como objetivo principal o investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

São permitidas também a aquisição de outros ativos financeiros de base imobiliária, como Letras de Crédito Imobiliário, Letras Hipotecárias, Letras Imobiliárias Garantidas e quotas de FIIs

Público-alvo
Investidores em geral.

Início do Fundo | CNPJ do Fundo
Novembro, 2013 | 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

Benchmark
IPCA + IMA-B 5 a.a.

Tipo
Condomínio fechado com prazo indeterminado

Gestores
NCH Brasil Gestora de Recursos Ltda ("NCH Capital")
Euqueroinvestir Gestão de Recursos Ltda ("EQI Asset")

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

Com o objetivo de trazer sempre mais transparência aos cotistas do Fundo, e no processo de melhorias do relatório gerencial, incluímos na seção “Distribuição de Resultados” informações consolidadas sobre os CRIs em carência de amortização. Na mesma seção explicamos o racional por trás da distribuição da correção monetária desses ativos e o efeito dessa dinâmica para o Fundo.

No mês de agosto, o Fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 0,90 por cota, tendo realizado nos últimos 12 meses a distribuição de R\$ 10,21, correspondente a um *dividend yield* de 11,62% no período. O valor da cota patrimonial do Fundo no encerramento do mês foi de R\$ 93,87 – uma valorização de 0,19% em relação ao mês anterior. Mais detalhes podem ser encontrados na seção “Distribuição de Resultados”.

O Fundo encerrou o mês de agosto com cerca de 84% do seu patrimônio líquido alocado em CRIs, distribuído em 17 operações, em um montante total de R\$ 113.515.792,58. O saldo restante em caixa encontra-se aplicado em um Fundo lastreado em títulos públicos com liquidez diária.

Desde o mês de junho, o Fundo apresenta um percentual de caixa que representa aproximadamente 15% do seu patrimônio líquido, um pouco acima do montante considerado ideal pela equipe de Gestão (normalmente entre 5% e 10% do PL). Entretanto, essa posição de caixa correspondente a aproximadamente R\$ 22 milhões, está totalmente comprometida desde junho com duas operações em estruturação que serão liquidadas em setembro – mais detalhes sobre as novas operações podem ser encontrados na seção “Eventos Subsequentes”.

Após a 3ª Emissão do Fundo, no valor de R\$ 80 milhões e concluída em março, foram investidos R\$ 67 milhões (cerca de 84% do valor captado) no período de 3 meses após o encerramento – abril a junho, além do compromisso assumido, também em junho, do investimento de R\$ 22 milhões como comentado anteriormente. Dessa forma, acreditamos estar em linha com a estratégia de investimento em CRIs em um prazo de 3 a 4 meses, sempre de acordo com os objetivos e estratégias do fundo, na seleção de ativos para a carteira.



Em linha com a estratégia do Fundo, a equipe de Gestão 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, é ter um Fundo puramente de CRIs, principalmente com operações próprias “fora-do-radar”, únicas, que gerem um *yield* mais elevado, mas sempre procurando manter um bom nível de segurança.

As operações estruturadas pela equipe de Gestão, por serem feitas “sob medida” e em série única podem, eventualmente, demandar mais tempo para sua liquidação, já que a emissão de um CRI é um processo complexo e envolve diferentes agentes e etapas. O processo de estruturação de um CRI pulverizado, envolve a auditoria de toda a carteira de recebíveis e contratos de compra e venda, a elaboração de diversos documentos jurídicos que irão suportar a operação e a auditoria jurídica das empresas devedoras e de todos os seus sócios (com a necessidade de emissão de várias certidões de regularidade fiscal), podendo demandar de 45 a 90 dias para sua realização, desde sua contratação até a efetiva liquidação.

A equipe de Gestão considera que a proposta estratégica do EQIN11 é ser um investimento de longo prazo, tendo também o objetivo de que os ativos adquiridos sejam mantidos na carteira do Fundo até o seu vencimento, de forma que todo o processo de *due dilligence* e de formalização, apesar de eventualmente mais longos, são essenciais para a saúde dos CRIs.

Os CRIs existentes na carteira atual, apresentam uma taxa de remuneração ponderada equivalente a inflação (85% em IPCA e 15% em IGP-M) acrescida de um cupom de juros de 9,76% a.a. Esse cupom equivale a uma receita mensal de juros de 0,78% a.m., a qual é acrescida ainda a taxa de inflação. Mais detalhes sobre a carteira podem ser encontrados na seção “Composição dos Ativos em Carteira”.

A carteira atual do Fundo permanece saudável e adimplente com as suas obrigações e não vislumbramos em um cenário futuro nenhum default nos ativos investidos. Essa perspectiva deve-se, principalmente, às características mitigadoras de risco presentes nas estruturas dos CRIs adquiridos pela equipe de Gestão e no acompanhamento contínuo de seus indicadores.

A equipe de Gestão continua conduzindo o processo de análise e estruturação de novas operações que possuam o mesmo racional dos ativos em carteira, com garantias, fluxo de recebíveis robusto e com mecanismos de mitigação de riscos que resistam a cenários de estresse – sempre prezando por uma estrutura que garanta a melhor proteção ao patrimônio dos cotistas. Na seção “*Pipeline* do Fundo” é apresentado um quadro com o resumo das características das operações do nosso *pipeline*.

Eventos Subsequentes

A equipe de Gestão continua conduzindo o processo de estruturação (em fase final de *due dilligence*) de duas operações já contratadas de créditos pulverizados que totalizam cerca de R\$ 22,0 milhões, com expectativa de liquidação em setembro. Com a concretização do investimento nessas duas operações, o fundo ficará com praticamente 100% do seu patrimônio investido. Abaixo estão os detalhes de cada uma:

- CRI Loteamento Alagoas: volume de R\$ 11,3 milhões, série única, taxa de IPCA + 9,0% a.a., Razão de Garantia de Saldo Devedor de 125%, Razão de Garantia de Fluxo Mensal de 125%, Coobrigação do Cedente, Fiança dos sócios, Alienação Fiduciária de quotas da SPE, Cessão fiduciária dos direitos creditórios, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas e Fundo de Obras;

- CRI Loteamento Minas Gerais: volume de R\$ 10,7 milhões, série única, taxa de IPCA + 10,0% a.a., Razão de Garantia de Saldo Devedor de 120%, Coobrigação do Cedente, Alienação Fiduciária de quotas das SPEs, Cessão fiduciária dos direitos creditórios e Fundo de Reserva.

No início do mês de setembro, o Fundo aumentou em R\$ 308,6 mil a posição no CRI Colméia Living Garden.

Pipeline do Fundo

O Fundo possui, neste momento, um pipeline de R\$ 83,0 milhões, distribuído em 6 operações de CRIs com taxa média ponderada de 10,21% a.a. + inflação (IPCA/IGP-M). Essas operações se encontram em fases diferentes de estruturação e tem a liquidação prevista para o último bimestre do ano, conforme disponibilidade de caixa do Fundo.

Ativo	Setor	Volume (R\$ milhões)	Indexador	Taxa	Carência de amortização	Status	Mês Liquidação Prevista
CRI 1	Antecipação de Aluguel	15,00	IPCA	9,50%	12 meses	Em estruturação	nov/21
CRI 2	Loteamento pronto	15,00	IGP-M	12,00%	Sem carência	Em negociação	nov/21
CRI 3	Loteamento em obras	14,00	IPCA	10,00%	Sem carência	Em negociação	nov/21
CRI 4	Loteamento em obras	17,00	IPCA	11,00%	Sem carência	Em negociação	dez/21
CRI 5	Loteamento pronto	12,00	IPCA	9,00%	Sem carência	Em negociação	dez/21
CRI 6	Loteamento pronto	10,00	IPCA	9,00%	Sem carência	Em negociação	dez/21
		83,00			10,21%		

* A data de liquidação é estimada e as informações apresentadas são indicativas, com os termos ou condições podendo ser alterados. A aquisição das operações pelo Fundo dependem de diversos fatores e, portanto, não há garantia do Fundo, do gestor ou do administrador da aquisição das mesmas.

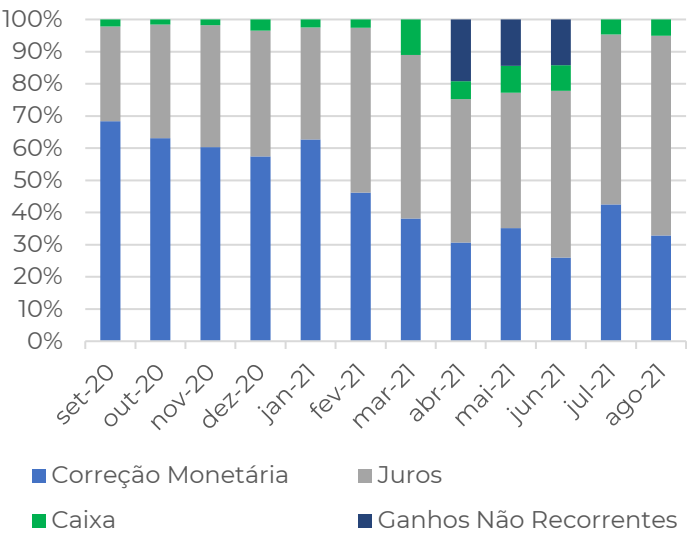
Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R\$ 0,90 por cota como rendimento referente ao mês de agosto de 2021.

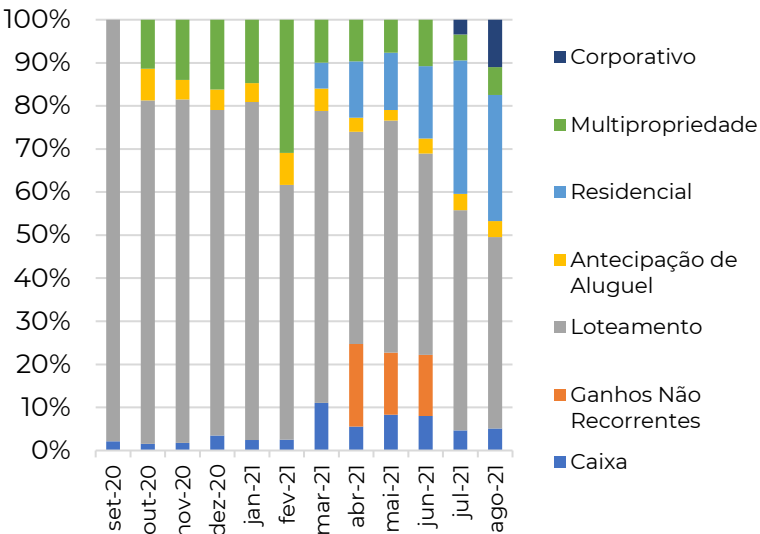
Receita Ativos (Caixa)	jun-21	jul-21	ago-21	Últimos 12 meses
CRI – Juros	768.864,14	740.150,08	894.911,42	5.161.262,73
CRI – Correção Monetária	386.684,88	594.954,94	474.363,78	4.575.960,95
CRI – Ganhos Não Recorrentes	211.179,38	-	-	633.538,14
Outros Ativos	118.411,17	65.722,67	73.496,61	596.917,24
Receita Total	1.485.139,56	1.400.827,69	1.442.771,82	10.967.679,06
Despesas (Caixa)	(230.287,54)	(157.485,91)	(148.901,26)	(1.417.509,12)
Ajuste	-	-	(0,01)	(64.703,68)
Resultado (Caixa)	1.254.852,02	1.243.341,78	1.293.870,55	9.485.466,27
Rendimento	1.254.852,02	1.243.341,78	1.293.870,55	9.485.466,26
Nº de Cotas	1.441.970	1.441.970	1.441.970	1.441.970
Rendimento/Cota	0,87	0,86	0,90	10,21
Dividend Yield*	0,93%	0,93%	0,96%	11,62%

*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



A carteira de ativos do Fundo possui características que impactam na dinâmica de distribuição mensal dos rendimentos. Conforme descrito na seção “Detalhamento dos Ativos”, 6 ativos do Fundo, que representam 39,71% do PL, possuem algum tipo de carência de amortização e, por isso, estão pagando apenas os juros.

Ativo	Valor (R\$)	% PL	1º Mês de Pagamento de Amortização	Periodicidade de Amortização Programada
CRI Planova	20.441.591,98	15,10%	jan/22	Mensal (a partir de jan/22)
CRI Manhattan	15.406.117,53	11,38%	dez/21	Semestral e com <i>Cash Sweep</i> Amortização de 15% em Dez/21, 12% em Jun/22, 13% em Dez/22, 23% em Jun/23, 30% em Dez/23, 43% em Jun/24 e 100% em Dez/24
CRI Colmeia Vision	7.973.343,00	5,89%	<i>Cash Sweep</i>	<i>Cash Sweep</i>
CRIs GVI	4.780.799,90	3,53%	jul/22	Mensal (a partir de jul/22)
CRI Colmeia Felicitá	2.670.083,74	1,97%	<i>Cash Sweep</i>	<i>Cash Sweep</i>
CRI Colmeia Living	2.478.682,77	1,83%	<i>Cash Sweep</i>	<i>Cash Sweep</i>
		39,71%		

Na contabilização dos CRIs, a correção monetária é disponibilizada para distribuição aos cotistas do Fundo apenas quando é realizado o pagamento de uma amortização dos CRIs (efeito caixa). Dessa forma, nos meses com carência de amortização, a correção monetária não é distribuída aos cotistas, sendo incorporada ao saldo devedor dos CRIs. Essa dinâmica é responsável, em parte, pela valorização da cota patrimonial do Fundo nos últimos 12 meses – passando de R\$ 90,13 em setembro/20 para R\$ 93,87 em agosto/21, representando um ganho patrimonial de mais de 4%.

É importante destacar que o cupom de juros fixos de cada CRI incide sobre o saldo devedor, que é corrigido mensalmente pela correção monetária (indexador da inflação), independentemente da existência de carência de amortização. Os juros dos CRIs são integralmente distribuídos mensalmente, e a correção monetária acumulada no saldo devedor é liberada para distribuição quando ocorre o pagamento de uma parcela de amortização, limitada ao percentual amortizado do CRI. Dessa forma, se o percentual da amortização paga pelo CRI em determinado mês for menor que a correção monetária acumulada no saldo devedor, parte da correção monetária continuará incorporada ao CRI.

Os CRIs do Grupo Colméia e o CRI Manhattan (ambas operações de incorporação vertical) possuem uma dinâmica diferente para a amortização, conforme informado no quadro acima. Além das amortizações programadas do CRI Manhattan, é esperado que ocorram amortizações extraordinárias, em prazos menores, resultantes do mecanismo de *cash sweep*. O *cash sweep* ocorre nos meses em que novas vendas de unidades são realizadas e, com a geração do fluxo financeiro adicional dessas vendas, é possível

realizar uma amortização extraordinária. Essa amortização permite a distribuição da correção monetária acumulada proporcional correspondente. Nos CRIs do Grupo Colméia a amortização é efetuada apenas no regime de *cash sweep*.

Exemplificando com estimativas no CRI Planova

O CRI Planova foi emitido em 24/06/2021 e conta com uma carência de 6 meses, tendo a sua 1ª amortização programada para 05/01/2022.

Durante o período de carência, as parcelas mensais do CRI contam apenas com juros, que são integralmente distribuídos mensalmente aos cotistas. Como não ocorrem pagamentos de amortização, a correção monetária (neste caso o IPCA) desse período é incorporada ao saldo devedor do CRI. Com isso, o CRI Planova que foi adquirido em 24/06/2021 no valor de R\$ 20,0 milhões, terá em 05/01/2022 um valor estimado de R\$ 21,1 milhões¹, ou seja, uma correção monetária incorporada ao saldo devedor de cerca de R\$ 1,1 milhões.

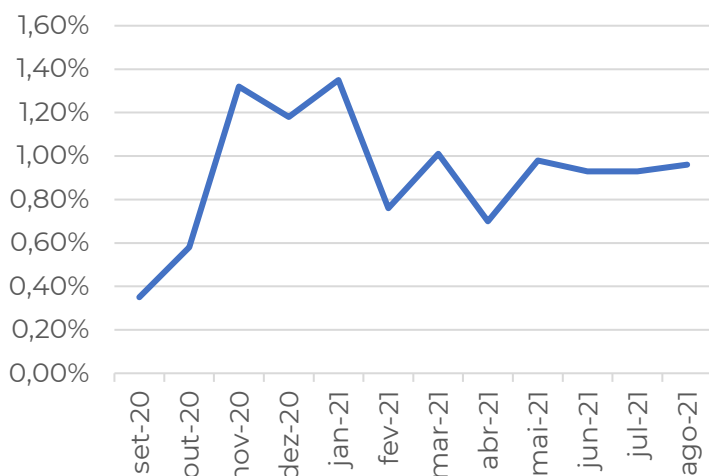
No dia 05/01/2022, data prevista para o pagamento da primeira parcela de amortização programada do CRI, que de acordo com o Termo de Securitização da operação será de 2,8551% do saldo devedor atualizado. Dessa forma, a partir desse pagamento, além da liberação da correção monetária mensal (IPCA) de novembro de 2021 sobre o saldo devedor – a defasagem do índice utilizado é de 2 meses – será liberado também 2,8551% da correção monetária incorporada no saldo devedor e não distribuída até a data.

¹ A projeção do IPCA utilizada foi estimada pela equipe de Gestão com base no boletim Focus de 10/09/2021, não existindo nenhuma garantia de que os valores projetados serão realizados.

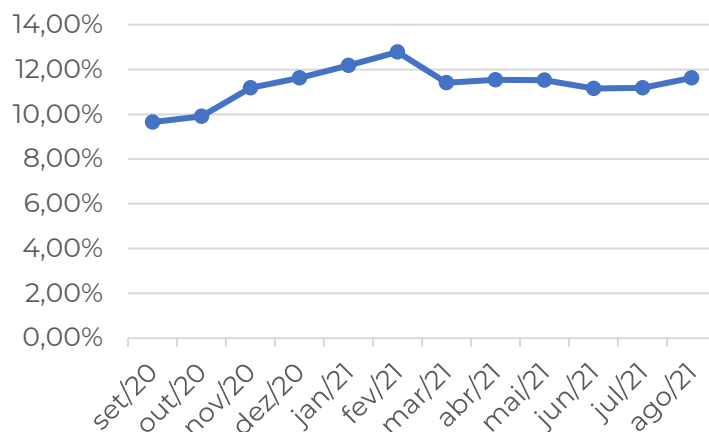
Histórico de Rentabilidade

Data	Patrimônio Líquido (R\$)	Nº de Cotas	Cota Patrimonial (R\$)	Distribuição por Rendimento (R\$)	Distribuição por Cota (R\$)	Dividend Yield
set-20	51.470.942,11	571.079	90,13	183.226,75	0,32	0,35%
out-20	52.054.548,01	571.079	91,15	296.552,48	0,52	0,58%
nov-20	52.511.148,65	571.079	91,95	687.340,13	1,20	1,32%
dez-20	52.818.585,75	571.079	92,49	621.582,83	1,09	1,18%
jan-21	52.460.042,93	571.079	91,86	713.121,68	1,25	1,35%
fev-21	52.957.163,75	571.079	92,73	401.099,26	0,70	0,76%
mar-21	134.161.781,39	1.441.970	93,04	533.744,90	0,93	1,01%
abr-21	134.566.700,42	1.441.970	93,32	943.072,98	0,65	0,70%
mai-21	135.186.503,35	1.441.970	93,75	1.313.660,90	0,91	0,98%
jun-21	134.192.234,05	1.441.970	93,06	1.254.852,02	0,87	0,93%
jul-21	135.099.895,60	1.441.970	93,69	1.243.341,78	0,86	0,93%
ago-21	135.355.650,25	1.441.970	93,87	1.293.870,55	0,90	0,96%

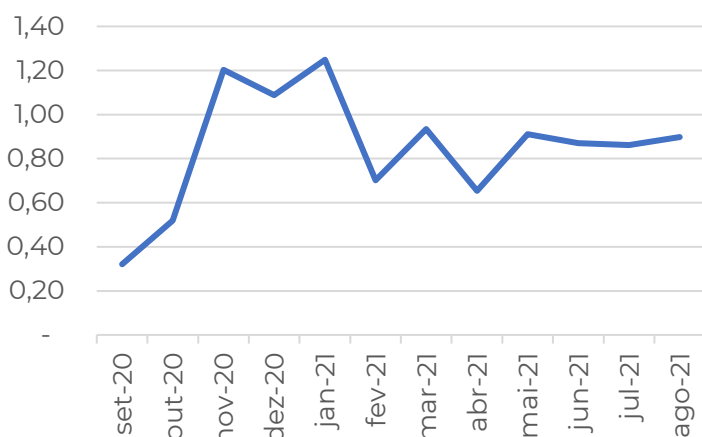
Dividend Yield - Mensal



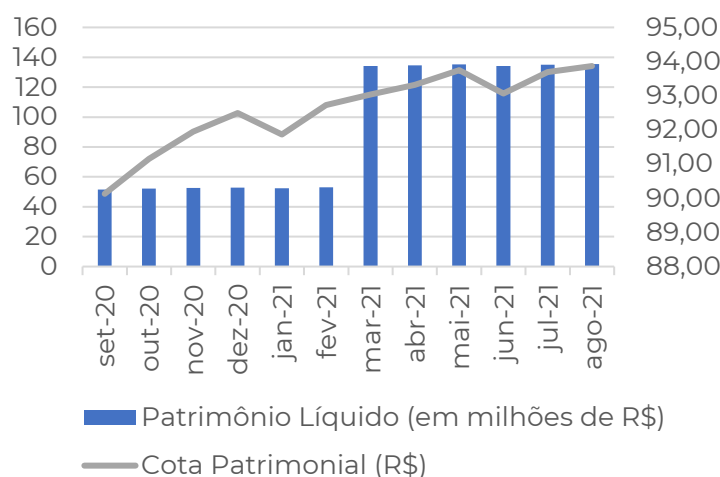
Dividend Yield - Acumulado Últimos 12 meses



Dividendo por cota (em R\$) - Mensal



Evolução - PL e Cota Patrimonial



Desempenho	Agosto	Acumulado 2021	12 meses	Desde o início
Dividend Yield	0,96%	7,87%	11,62%	122,32%
CDI Líquido	0,36%	1,76%	2,31%	75,46%
Rentabilidade Efetiva	1,15%	9,47%	15,14%	164,74%
IFIX	-2,63%	-4,19%	-1,16%	93,23%

Fonte: NCH Capital

Início do Fundo: Out/2013

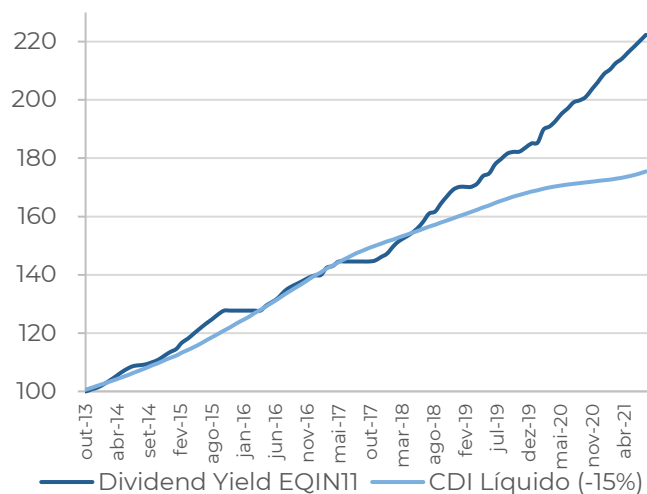
Rentabilidade Efetiva: Dividend Yield + Rentabilidade Patrimonial

CDI Líquido: taxa do CDI - 15% de IRRF

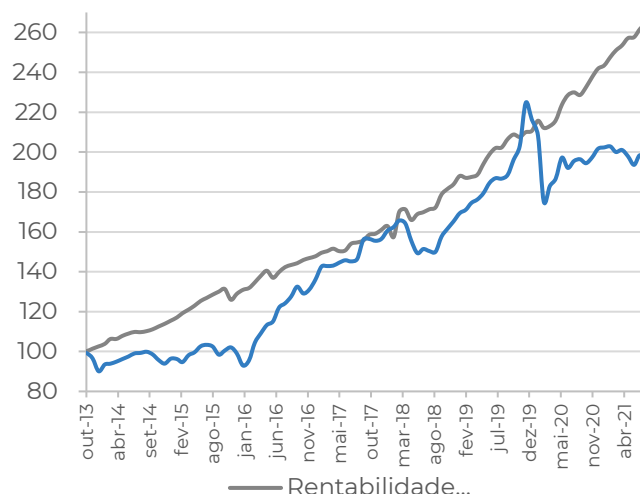
Nota Explicativa: as taxas de rentabilidade acumulada no ano, acumulada em 12 meses e desde o início das operações, são calculadas utilizando a metodologia de juros compostos, utilizando as taxas de dividend yield mensais, de forma a permitir a comparação com os indicadores do CDI Líquido e do IFIX.



DY EQIN11 e CDI Líquido



Rentab. Efetiva EQIN11 e IFIX



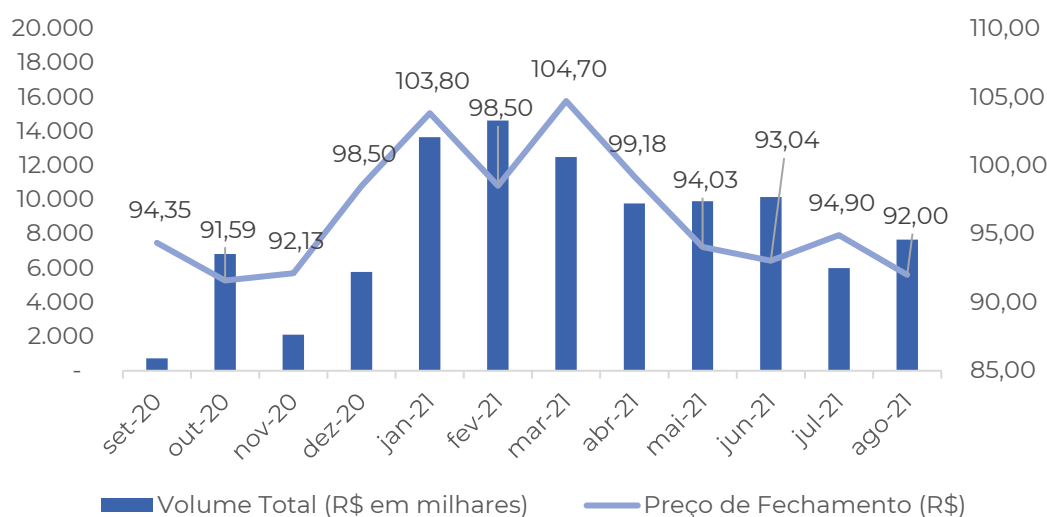
* Indicadores calculados na base 100 no período de Out/13 até Ago/21

**Fonte: NCH Capital

Performance no Mercado Secundário

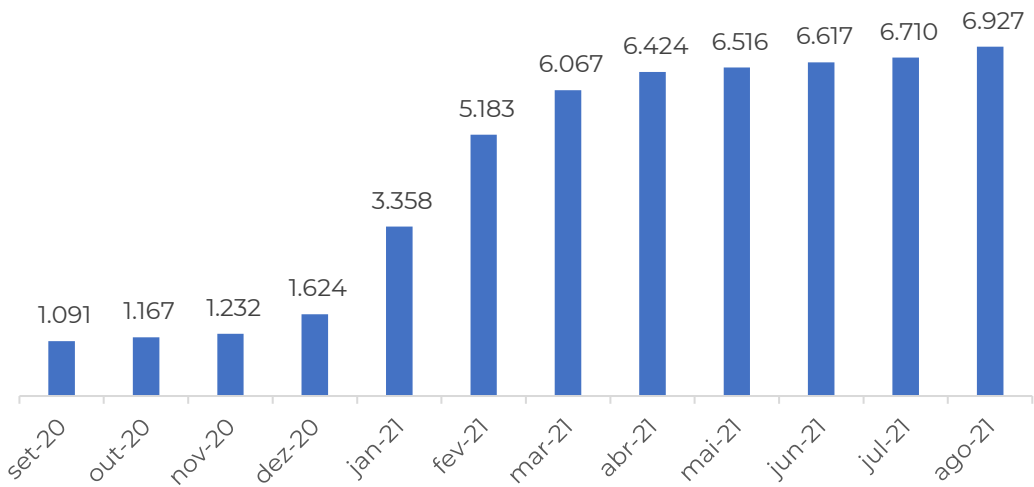
As cotas do NCH EQI High Yield Recebíveis Imobiliários (EQIN11) começaram a ser negociadas no dia 11/09/2020, após o encerramento da 2ª emissão de cotas (oferta 400 voltada a investidores em geral). A cota encerrou o mês de agosto no valor de R\$ 92,00 e o volume mensal transacionado foi de R\$ 7.654.795,55 – uma média diária de R\$ 347.945,25.

Liquidez Mensal



Ao final de agosto, o Fundo alcançou um total de 6.927 cotistas – representando um crescimento de 3,23% frente ao mês anterior.

Número de Cotistas



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

Composição dos Ativos em Carteira

Ativo	Código IF	Indexador	Taxa	Tipo	Data de Vencimento	Valor (R\$)	% PL	Razão de Garantia	% Inadimplência	Duration (anos)	LTV
CRI Planova	21F0545469	IPCA	9,00%	Corporativo	09/07/2024	20.441.591,98	15,10%	772,93%	0,00%	1,6	N/A
CRI Manhattan	20L0870667	IPCA	12,00%	Residencial	17/12/2024	15.406.117,53	11,38%	255,26%	1,00%	1,7	39%
CRI Cidade Universitária	20I0851693	IGP-M	10,00%	Loteamento	21/07/2035	13.346.475,70	9,86%	110,30%	1,44%	5,0	79%
CRI Cânions	21C0789317	IPCA	9,00%	Loteamento	24/02/2031	13.261.511,34	9,80%	141,20%	0,79%	3,0	68%
CRI Porto Marina	21C0708963	IPCA	9,00%	Loteamento	22/03/2031	10.761.137,43	7,95%	154,00%	1,85%	3,1	73%
CRI Colmeia Vision	21C0731447	IPCA	12,00%	Residencial	25/02/2025	7.973.343,00	5,89%	131,10%	1,50%	3,1	70%
CRI Socicam	20I0135149	IPCA	9,00%	Antecipação de Aluguel	11/09/2035	5.423.004,83	4,01%	109,60%	0,99%	5,8	24%
CRI Pulverizado Sênior I	21F0568989	IPCA	6,50%	Residencial	10/06/2036	5.014.012,95	3,70%	120,00%	1,20%	4,9	80%
CRI GVI Sênior I	21F0950048	IPCA	9,50%	Multipropriedade	20/06/2028	4.298.732,69	3,18%	243,44%	1,70%	4,7	21%
CRI Swiss Park	13K0112831	IGP-M	9,25%	Loteamento	30/09/2025	3.689.947,54	2,73%	119,04%	0,99%	1,5	77%
CRI Grupo Cem Sênior I	20D1003071	IPCA	7,50%	Loteamento	20/05/2030	2.669.362,88	1,97%	178,30%	3,60%	3,2	56%
CRI Colmeia Felicitá	21C0731423	IPCA	12,00%	Residencial	25/02/2025	2.670.083,74	1,97%	766,00%	1,20%	3,1	13%
CRI Colmeia Living	21C0731381	IPCA	12,00%	Residencial	25/02/2025	2.478.682,77	1,83%	148,89%	2,94%	3,1	81%
CRI Mude	20G0000464	IPCA	10,00%	Loteamento	15/07/2030	2.055.268,30	1,52%	120,10%	1,01%	3,4	75%
CRI Grupo Cem Sênior II	20D1003072	IPCA	7,50%	Loteamento	20/05/2030	1.867.639,01	1,38%	178,30%	3,60%	3,2	56%
CRI Termas Resort Sênior	20G0661474	IPCA	10,00%	Multipropriedade	20/01/2026	1.676.813,69	1,24%	380,54%	1,13%	1,6	21%
CRI GVI Sênior II	21F0950049	IPCA	9,50%	Multipropriedade	20/06/2028	482.067,21	0,36%	243,44%	1,70%	4,7	21%

Taxa Ponderada da Carteira de CRIs

Inflação + 9,76%

Inadimplência Ponderada da Carteira de CRIs

1,15%

LTV Ponderado da Carteira de CRIs

48,38%

Duration Ponderada da Carteira de CRIs

3,1

Total CRI (R\$)

113.515.792,58

83,86%

Caixa Líquido (R\$)

21.839.857,67

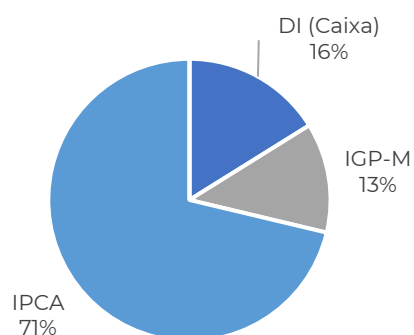
16,14%

Patrimônio Líquido

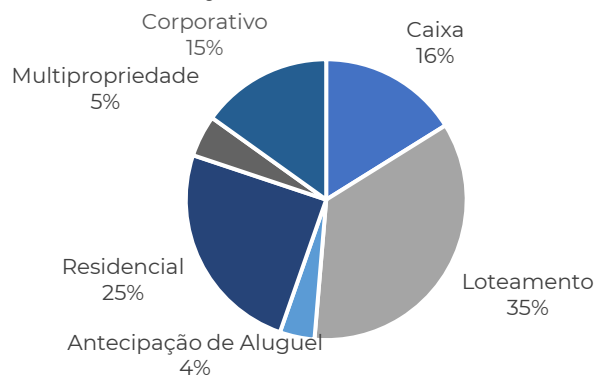
135.355.650,25



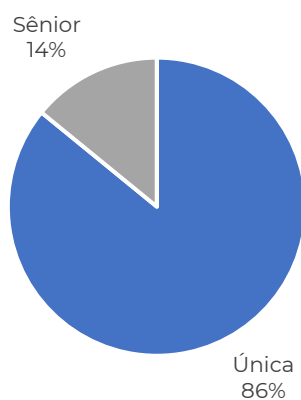
Alocação por Indexador



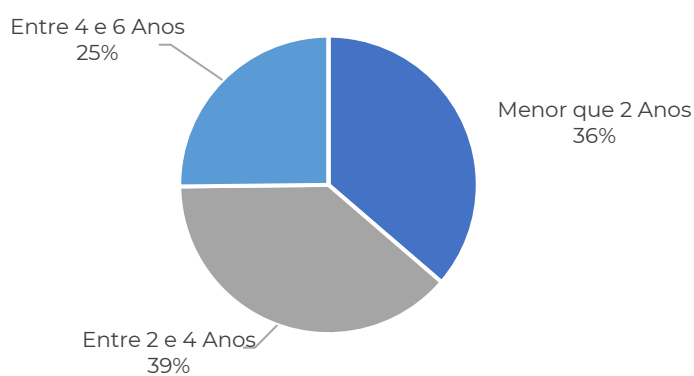
Alocação por Tipo de Setor



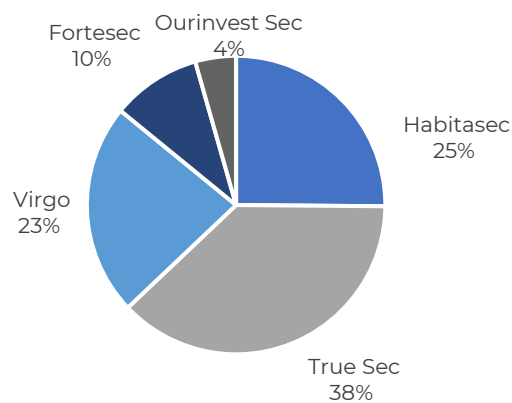
Alocação por Série



Alocação por Duration



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 Grupo Cem Sênior I e II		Estrutura
Taxa	7,50%	A operação consiste em um CRI de loteamento com lastro em uma carteira de Contratos de Compra e Venda de lotes em 32 empreendimentos já performados, sendo 31 localizados no interior de São Paulo e 1 no interior de Goiás. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária dos recebíveis existentes e de vendas futuras de todos os empreendimentos envolvidos na operação, Alienação Fiduciária de 100% das Quotas da CCG Empreendimentos, Fiança dos sócios, Aval da Cedente, Retrocessão, série Sênior e Razões de Garantia mensal de 115%.
Série	Sênior	
Indexador	IPCA	
Defasagem do Indexador	2 meses	
Data de Emissão	29/04/2020	
Data de Vencimento	20/05/2030	
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	Acumulad o 12 meses	
Data de Emissão	30/06/2020	
Data de Vencimento	15/07/2030	
Periodicidade da Correção Monetária	Anual	
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Amortização	Mensal	
Tipo de Oferta	476	
Comentário do Gestor		Operação saudável e com boas perspectivas até o seu término.



CRI Socicam		Estrutura
Taxa	9,00%	O CRI tem como lastro os aluguéis das lojas da estação Brás do Metrô e da CPTM. A estação Brás é um dos principais pontos de integração da cidade de São Paulo e é o principal acesso à região de compras do Brás. Diariamente, circulam em média 280 mil pessoas como passageiros pela estação - chega a 500 mil passageiros no pico do período de compras do Brás. A operação conta com <i>Overcollateral</i> de 140% do fluxo de recebíveis, fundo de Reserva, Fiança dos acionistas e Coobrigação da Socicam (maior operadora de terminais de transportes coletivos do Brasil).
Série	Única	
Indexador	IPCA	
Defasagem do Indexador	2 meses	
Data de Emissão	04/09/2020	
Data de Vencimento	11/09/2035	
Periodicidade da Correção Monetária	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Amortização	Mensal (carência de 8 meses)	
Tipo de Oferta	476	
Comentário do Gestor		Operação saudável e com boas perspectivas até o seu término.



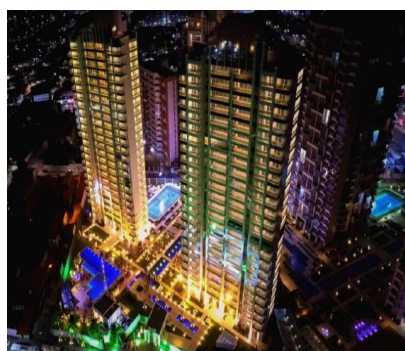
CRI Cidade Universitária		Estrutura
Taxa	10,00%	A operação consiste em um CRI de loteamento com lastro em uma carteira de Contratos de Compra e Venda de lotes, com mais de 1.700 contratos ativos, de um empreendimento localizado em Juazeiro, Bahia. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária da carteira de recebíveis e das vendas futuras, <i>Overcollateral</i> de 120%, Fundo de Obras (de R\$ 10MM), Fundo de Liquidez (equivalente a 2 PMTs do CRI), Alienação Fiduciária dos lotes vendidos e em estoque, Coobrigação da Cedente e Aval dos acionistas PF.
Série	Única	
Indexador	IGP-M	
Defasagem do Indexador	2 meses	
Data de Emissão	21/09/2020	
Data de Vencimento	21/07/2035	
Periodicidade da Correção Monetária	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Amortização	Mensal	
Tipo de Oferta	476	
Comentário do Gestor	A equipe de Gestão está em tratativas com o Cedente, dentre outros assuntos, sobre a troca do indexador, de IGP-M para IPCA, devido à pressão no lastro que a alta do indexador está causando. Operação continua saudável e com os fundamentos originais da emissão.	



CRI CVI Sênior I e II		Estrutura
Taxa	9,50%	A operação tem como lastro Créditos Imobiliários decorrentes de Contratos de Compra e Venda de frações das unidades do empreendimento Gramado Buona Vitta Resort Spa localizado em Gramado, RS. A operação conta com as seguintes garantias: Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros, Alienação Fiduciária das quotas da Cedente, Fundo de Reserva (equivalente a 2 PMTs do CRI), Fundo de Obras, Fiança dos sócios, Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal de 110% e Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor de 110%.
Série	Sênior	
Indexador	IPCA	
Defasagem do Indexador	2 meses	
Data de Emissão	21/06/2021	
Data de Vencimento	20/06/2028	
Periodicidade da Correção Monetária	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Amortização	Mensal (carência de 12 meses)	
Tipo de Oferta	476	
Comentário do Gestor	Série sênior saudável e com boas perspectivas até o seu término.	



CRI Termas Resort Sênior		Estrutura
Taxa	10,00%	A operação tem como lastro Créditos Imobiliários decorrentes de Contratos de Compra e Venda de frações das unidades do empreendimento Gramado Termas Resort localizado em Gramado, RS. A operação conta com as seguintes garantias: Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros, Fundação Fiduciária das quotas da Cedente, Fundo de Reserva (equivalente a 3 PMTs do CRI), Fundo de Obras, Fiança dos sócios, Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal de 130% e Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor de 130%.
Série	Sênior	
Indexador	IPCA	
Defasagem do Indexador	2 meses	
Data de Emissão	13/07/2020	
Data de Vencimento	20/01/2026	
Periodicidade da Correção Monetária	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Amortização	Mensal	
Tipo de Oferta	476	
Comentário do Gestor	Série sênior saudável e com boas perspectivas até o seu término.	



CRI Manhattan		Estrutura
Taxa	12,00%	O CRI tem como lastro um fluxo de recebíveis de unidades vendidas e da venda de unidades em estoque de dois empreendimentos localizados em Fortaleza e Teresina, contando com alienação fiduciária e hipoteca das unidades, Alienação Fiduciária das cotas das SPes, Alienação Fiduciária de quatro terrenos do <i>landbank</i> do grupo como garantia adicional (os imóveis tem valor equivalente a 297% do principal do CRI), Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Razão Mínima de Garantia de 250% entre a soma do valor das garantias e o saldo devedor do CRI, Coobrigação e Aval dos sócios.
Série	Única	
Indexador	IPCA	
Defasagem do Indexador	2 meses	
Data de Emissão	10/03/2021	
Data de Vencimento	17/12/2024	
Periodicidade da Correção Monetária	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Amortização	Semestral com Cash Sweep (carência de 9 meses)	
Tipo de Oferta	476	
Comentário do Gestor	Operação saudável e com boas perspectivas até o seu término.	



CRI Porto Marina		Estrutura
Taxa	9,00%	A operação consiste em um CRI de loteamento com lastro em uma carteira de Contratos de Compra e Venda de lotes de um empreendimento localizado na região metropolitana de Belém/PA. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária da carteira de recebíveis com Valor Presente equivalente a 190% do valor do CRI, <i>Overcollateral</i> de 110% nos primeiros 18 meses e depois passando a 130%, fundo de Reserva, Alienação Fiduciária das cotas da SPE, Coobrigação e Aval dos sócios.
Série	Única	
Indexador	IPCA	
Defasagem do Indexador	3 meses	
Data de Emissão	22/03/2021	
Data de Vencimento	22/03/2031	
Periodicidade da Correção Monetária	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Amortização	Mensal	
Tipo de Oferta	476	
Comentário do Gestor	Operação saudável e com boas perspectivas até o seu término.	



CRI Cânions		Estrutura
Taxa	9,00%	A operação consiste em um CRI de loteamento 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.	



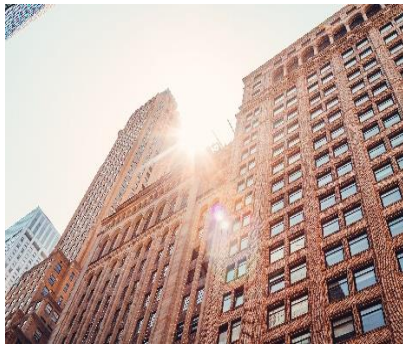
CRI Colmeia Vision		Estrutura
Taxa	12,00%	Operação de residencial em construção (estoque), que tem como lastro um fluxo de recebíveis de unidades vendidas e da venda de unidades em estoque, de um empreendimento localizado em Manaus/AM, contando com Alienação Fiduciária e/ou hipoteca das unidades, Alienação 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 Pulverizado Sênior I		Estrutura
Taxa	6,50%	A operação tem como lastro CCI representativa de contratos de comercialização de imóveis desenvolvidos pelas incorporadoras Helbor, Setin, Grupo Godoi e Ekko. A garantia é constituída por alienação fiduciária de todas as unidades, coobrigação em 63% da carteira e razão de subordinação de 20%.
Série	Sênior	
Indexador	IPCA	
Defasagem do Indexador	2 meses	
Data de Emissão	10/06/2021	
Data de Vencimento	10/06/2036	
Periodicidade da Correção Monetária	Mensal (carência de 1 mês)	
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal (carência de 1 mês)	
Periodicidade de Pagamento de Amortização	Mensal (carência de 1 mês)	
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.	



Processo de Investimento do Fundo

Prospecção e Originação

- Contato com parceiros, loteadoras, incorporadoras e proprietários de ativos imobiliários
- Relacionamento com securitizadoras, originadores e distribuidores de ativos
- Monitoramento do mercado secundário

Análise e Estruturação

- Análise das características do ativo, da estrutura de garantias e compliance do cedente/devedor
- Análise financeira do lastro e simulação para cenários de stress
- Call com cedentes/devedores e visita ao empreendimento (análise mercadológica)
- Composição e aderência do ativo à carteira do Fundo
- Estruturação da operação junto a securitizadoras e assessores externos

Comitê de Investimentos e Aquisição

- Reunião com o Comitê de Investimentos para apresentação de relatório de crédito/risco e aprovação final
- Acompanhamento do processo de securitização
- Due diligence de toda a documentação da operação e formalização junto às instituições responsáveis para liquidação financeira do ativo.

Monitoramento

- Acompanhamento mensal dos CRIs e dos respectivos lastros, com a confecção de relatório analítico interno mensal
- Acompanhamento dos ativos junto às securitizadoras, servicers, agentes fiduciários e cedentes/devedores

Objetivos do Fundo

Rentabilidade High Yield

- ✓ Dividend Yield mínimo 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)

Equipe de Gestão

Álvaro Soares (estrategista imobiliário)

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 Fernandez (analista sênior)

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. 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 decidiu realocar seu capital investido no FII NCH em outros fundos da gestora. Assim, os valores disponíveis no caixa do Fundo passaram a ser sacados 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, 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. Assim, o total de cotas passou a ser de 123.000. 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 Brasil 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.

Cogestão NCH Brasil e EQI Gestão de Recursos

A cogestão do Fundo entre a NCH Brasil e a EQI Gestão de Recursos tem por objetivo potencializar a captação e alocação dos recursos de investidores no mercado imobiliário. A NCH possui experiência na gestão de recursos voltados para investimentos no mercado imobiliário brasileiro, através do Fundo EQIN11 (antigo NCHB11 - FII NCH Brasil Recebíveis Imobiliários), que iniciou suas atividades em outubro de 2013. A EQI Gestão de Recursos, é um “braço” da EQI Investimentos, que atua na seleção e alocação de recursos de investidores em ativos financeiros em geral.

Com a cogestão do Fundo os cotistas se beneficiam, além da participação na gestão dos ativos líquidos do Fundo, da capacidade da EQI ampliar a divulgação do Fundo para a sua grande rede de clientes investidores, possivelmente ampliando a base de cotistas e a liquidez das cotas, além de aumentar a capacidade de captação de recursos no futuro, em novas emissões de cotas para o crescimento dos investimentos da carteira do Fundo. Além disso, em função da grande capilaridade da EQI, em termos geográficos e em número de clientes, espera-se um aumento na quantidade de oportunidades de originação de ativos para investimento da carteira do Fundo. Diversos clientes da EQI são empresários do setor imobiliário, que além de investirem recursos em ativos recomendados pela empresa, eventualmente buscam estruturas de financiamento para suas operações, que poderão ser concretizadas através de estruturas financeiras que façam parte dos ativos alvo do Fundo.



O Comitê de Investimentos, que avalia as propostas de investimentos em ativos apresentadas pela equipe de Gestão, passou a contar com quatro membros – os três atuais da NCH e um novo membro indicado pela EQI. Além da experiência direta na gestão de recursos em diversos segmentos, esse novo participante trará também uma visão mais acurada das expectativas dos investidores, expertise da EQI. Uma maior pluralidade de visões e opiniões, nas discussões sobre a seleção de ativos para investimentos, traz mais benefícios para a alocação da carteira do Fundo.



NCH
CAPITAL

Fundo: FII NCH EQI High Yield Recebíveis Imobiliários

CNPJ: 18.085.673/0001-57

Gestores: NCH Brasil Gestora de Recursos Ltda
Euqueroinvestir Gestão de Recursos Ltda

Administrador: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Código B3: EQIN11

Contatos da Gestão: fii@nchcapital.com | (21) 3206-2700

Contato do Administrador: ri.fundoslistados@btgpactual.com | (11) 3383-3102



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos



Autorregulação
ANBIMA

Administração Fiduciária

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.