

NCH
CAPITAL

EQI

Relatório Gerencial
Janeiro 2022

FII NCH EQI High Yield Recebíveis Imobiliários
EQIN11

Principais Destaques

Patrimônio Líquido R\$ 137.821.478,59	Valor Patrimonial da Cota R\$ 94,85	Número de Cotistas 8.816	Liquidez Média Diária R\$ 568.331,45
Dividendo por Cota R\$ 1,31	Dividend Yield no mês 1,36%	Dividend Yield 12 meses 12,66%	% PL Alocado em CRI 99,73%

Patrimônio Líquido (Jan/22) R\$ 137.821.478,59 R\$ 94,85 por cota
Quantidade de Cotas 1.452.983
Número de Cotistas 8.816
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 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
Metodologia de Apuração do Resultado Regime Caixa
Benchmark IPCA + IMA-B 5 a.a.
Tipo Condomínio fechado com prazo indeterminado
Gestor NCH Brasil Gestora de Recursos Ltda ("NCH Capital") Cogestor Euqueroinvestir Gestão de Recursos ("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

Conforme comunicado pelo administrador ([link](#)), a partir do dia 21/01 os recibos das cotas integralizadas durante o período de exercício do direito de preferência e sobras, EQIN13 e EQIN14, foram convertidos em cotas do Fundo (EQIN11). A partir do dia 24/01, as cotas passaram a ser negociadas no mercado, participando em igualdade de condições nas futuras distribuições de rendimentos do Fundo.

No mês de janeiro, o Fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 1,31 por cota, tendo realizado nos últimos 12 meses a distribuição de R\$ 11,26, correspondente a um dividend yield de 12,66% no período. O valor da cota patrimonial do Fundo no encerramento do mês foi de R\$ 94,85 – uma desvalorização de 2,30% em relação ao mês anterior.

O resultado do Fundo no mês foi positivamente impactado pelo fim do prazo de carência do CRI Planova (equivalente a 15% do PL), sendo iniciada a distribuição de parte da correção monetária acumulada no ativo. Mais detalhes podem ser encontrados na seção “Distribuição de Resultados”.

Conforme informado no último relatório, ao longo do mês de janeiro adquirimos R\$ 11,43 milhões do CRI Bela Emília, uma operação de loteamento em Lagoa Santa/MG, com taxa de IPCA + 9,00% a.a. e com as garantias de Cessão Fiduciária dos créditos, Alienação Fiduciária de quotas, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Fundo de Cauçionados, Razão de Garantia de 115% do saldo devedor, Coobrigação e Fiança. Mais detalhes podem ser encontrados na seção “Detalhamento dos Ativos”.

Com essa aquisição, o Fundo encerrou o mês de janeiro com cerca de 100% do seu patrimônio líquido alocado em CRIs, distribuído em 17 operações, em um montante total de R\$ 137.454.823,84. O saldo restante em caixa encontra-se aplicado em um Fundo lastreado em títulos públicos com liquidez diária.

Os CRIs existentes na carteira atual, apresentam uma taxa de remuneração ponderada equivalente a inflação (98% em IPCA e 2% em IGP-M) acrescida de um cupom de juros de 9,79% 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, não apresentando nesse momento nenhuma indicação de um possível default nos ativos investidos. Essa perspectiva deve-se, principalmente, às características mitigadoras de risco presentes nas estruturas dos CRIs adquiridos pela equipe de Gestão da NCH e no acompanhamento contínuo de seus indicadores.

Conforme explicado no último relatório, um dos objetivos da 4ª emissão de cotas do Fundo, encerrada em 22/12, era a diluição dos custos operacionais do Fundo. Atualmente, o EQIN11 possui um patrimônio líquido de R\$ 137,8 milhões e algumas taxas estão sendo cobradas pelo mínimo contratual – o que acaba gerando um custo proporcionalmente maior. Uma dessas é a Taxa de Administração, cobrada pela Administradora do Fundo e que possuía um valor mínimo de R\$ 25.000,00 por mês. A partir de outubro de 2021 o valor mínimo foi reajustado pelo IGP-M, passando ao valor de R\$ 31.214,29. Após o encerramento da 4ª emissão de cotas, como não ocorreu um aumento relevante do patrimônio líquido do Fundo, a equipe de Gestão da NCH em conjunto com a Administradora decidiu, de forma voluntária e alinhados com os interesses dos cotistas, por reduzir o valor mínimo da Taxa de Administração para R\$ 26.250,00 – sendo este um reajuste de 5% frente ao valor cobrado até o mês de setembro de 2021. O novo valor mínimo passará a vigorar a partir do próximo mês de março.

Na seção “Distribuição de Resultados” incluímos a subseção “Procedimentos adotados pelo Fundo para distribuição de rendimentos” na qual esclarecemos o nosso regime de distribuição de rendimentos e os resultados para o Fundo.

Com o objetivo de trazer sempre mais transparência e facilidade aos cotistas do Fundo, passamos a disponibilizar mensalmente no canal do YouTube da NCH Capital dois vídeos com informações complementares, sendo um vídeo curto com os principais destaques do mês (“EQIN11 – Destaques do mês”) e um outro vídeo mais longo com o relatório gerencial comentado pela equipe de Gestão da NCH (“EQIN11 – Relatório comentado”). Para acessar aos vídeos, basta clicar nos dois links abaixo:



Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R\$ 1,31 por cota como rendimento referente ao mês de janeiro de 2022.

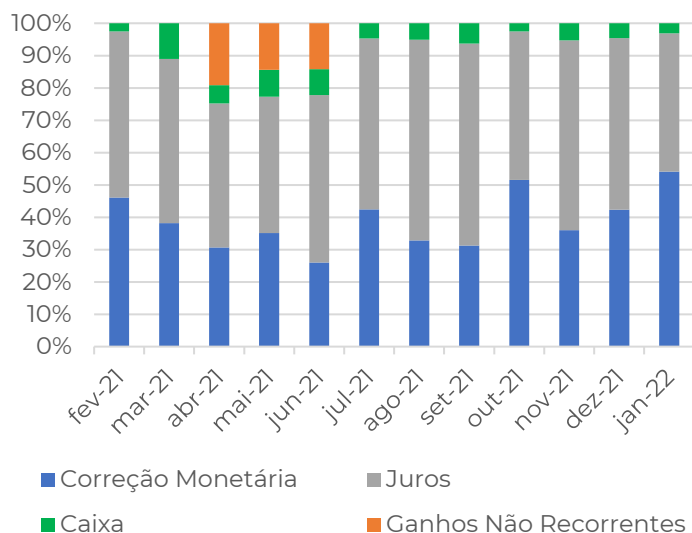
	jan-22	Acumulado 2022	Últimos 12 meses
Receita Total	2.355.574,19	2.355.574,19	17.215.792,92
CRI – Juros	1.006.741,64	1.006.741,64	8.796.464,30
CRI – Correção Monetária	1.275.480,74	1.275.480,74	6.879.720,10
CRI – Ganhos Não Recorrentes	-	-	633.538,14
Outros Ativos	73.351,81	73.351,81	906.070,37
Despesas Total	(158.230,44)	(158.230,44)	(2.158.031,73)
Taxa de Gestão	(115.219,96)	(115.219,96)	(1.147.036,32)
Taxa de Administração	(31.214,29)	(31.214,29)	(324.857,16)
Taxa de Performance ¹	-	-	(315.638,28)
Outras Despesas	(11.796,19)	(11.796,19)	(370.499,97)
Ajuste²	-	-	54.528,78
Resultado	2.197.343,75	2.197.343,75	15.112.289,97
Reservas	293.936,02	293.936,02	293.936,02
Rendimento Distribuído	1.903.407,73	1.903.407,73	14.818.353,95
Nº de Cotas	1.452.983	1.452.983	1.452.983
Rendimento/Cota	1,31	1,31	11,26
Dividend Yield³	1,36%	1,36%	12,66%

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

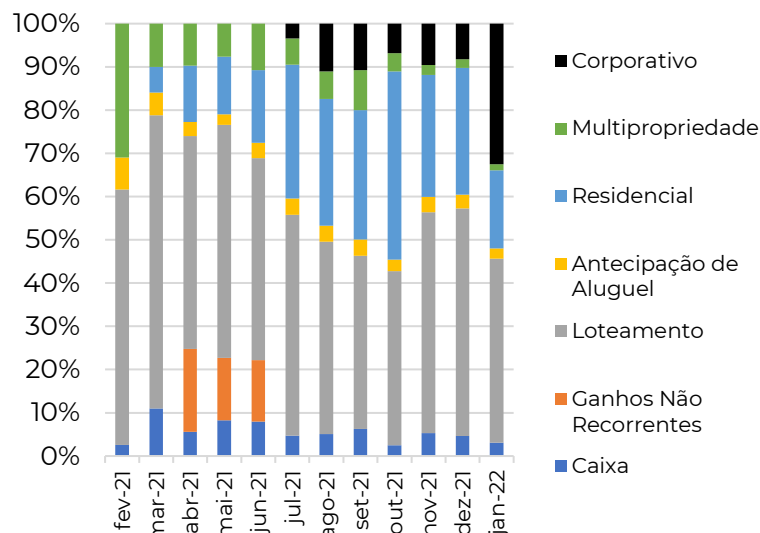
² Ajuste relativo aos recibos das últimas emissões de cotas do Fundo – foram desconsiderados os resultados referentes aos recibos.

³ 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 distribuído pelo Fundo no mês foi positivamente impactado pelo fim do prazo de carência do CRI Planova. A partir de janeiro esse ativo passará a pagar mensalmente a amortização, além dos juros, começando assim a liberar a correção monetária acumulada durante a carência. Como o CRI Planova possui uma *duration* curta (1,3 anos) e uma curva de amortização acelerada, a expectativa da equipe de Gestão da NCH é de que esse ativo consiga distribuir mensalmente toda a inflação e de que o saldo devedor diminua nos próximos meses.

O resultado do Fundo no mês foi de R\$ 1,51 por cota, sendo que a equipe de Gestão da NCH optou por distribuir R\$ 1,31 por cota como rendimento e manter R\$ 0,20 por cota como reserva de resultados. O resultado retido nesse mês será totalmente distribuído ao longo do primeiro semestre de 2022. A expectativa da equipe de Gestão da NCH é manter os próximos rendimentos do semestre em um patamar próximo ao rendimento do mês de janeiro.

Conforme comentado nos últimos relatórios, a diretriz do Fundo é distribuir 100% dos resultados recorrentes. Quanto aos rendimentos não recorrentes como os pré-pagamentos, amortizações extraordinárias de parte dos ativos (*cash sweep*), e amortizações após períodos de carência, serão, eventualmente, parcialmente retidos e distribuídos ao longo do semestre. O objetivo da equipe de Gestão da NCH com essa política, é de tentar manter um patamar mais estável de rendimentos ao longo dos meses, buscando evitar oscilações mais significativas nos dividendos mensais, reduzindo a variação apenas à oscilação mensal dos índices de inflação. Dessa forma, esperamos permitir uma maior previsibilidade aos investidores e cotistas de longo prazo.

Conforme tabela abaixo, 5 ativos, que representam 20,07% do PL, possuem algum tipo de carência de amortização e, por isso, estão pagando apenas os juros. Para esses ativos, a correção monetária está sendo acumulada no saldo devedor e apenas será distribuída com a ocorrência de amortização.

Ativo	Valor (R\$)	% PL	1º Mês de Pagamento de Amortização Programada	Periodicidade de Amortização Programada
CRI Manhattan	14.189.195,07	10,30%	dez/21	Semestral (a partir de dez/21) com Cash Sweep
CRI Colmeia Vision	7.976.659,65	5,79%	Cash Sweep	Cash Sweep
CRI Colmeia Living	2.800.924,23	2,03%	Cash Sweep	Cash Sweep
CRI Colmeia Felicitá	2.205.050,74	1,60%	Cash Sweep	Cash Sweep
CRI GVI Sênior II	482.428,72	0,35%	jul/22	Mensal (a partir de jul/22)
		20,07%		

Pela tabela acima, observamos que parte dos ativos possuem amortização pelo mecanismo de *cash sweep* (mais detalhes sobre esse mecanismo estão descritos nos próximos parágrafos). Nos ativos com essa regra de amortização, não é possível prever antecipadamente em que período toda a correção monetária acumulada no saldo devedor será distribuída. A distribuição é realizada após o pagamento de amortizações, de forma proporcional ao valor pago com relação ao saldo devedor. Dessa forma, a correção monetária será distribuída ao longo do período de vigência do ativo, podendo ocorrer até a sua data de vencimento.

Na contabilização dos CRIs, a correção monetária é disponibilizada para distribuição aos cotistas do Fundo apenas quando é realizado o pagamento de uma amortização (efeito caixa). Dessa forma, nos meses em que não ocorre amortização, a correção monetária não é distribuída aos cotistas, sendo incorporada ao saldo devedor dos CRIs.

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.

Alguns CRIs possuem um mecanismo que antecipa as amortizações do saldo devedor, chamado de *cash sweep*. Esse mecanismo é utilizado, normalmente, em operações de incorporação vertical onde existem fluxos relevantes de recursos em determinados períodos. Esses fluxos de recursos ocorrem quando novas unidades são vendidas e, após o repasse dos recursos pelas instituições financeiras que financiam os compradores das unidades, é possível realizar uma amortização extraordinária. Essa amortização permite a distribuição da correção monetária acumulada proporcional correspondente. Entretanto, existem processos operacionais nesse mecanismo, que podem impactar na velocidade do repasse dos recursos para a operação, como por exemplo, atrasos nos cartórios para registro das documentações e dinâmica de liberação de créditos das instituições financeiras que financiam os compradores das unidades.

Efeitos no valor patrimonial do Fundo

O valor patrimonial do Fundo é calculado mensalmente pelo administrador e basicamente considera dois efeitos no valor dos ativos da carteira.

O primeiro efeito está relacionado a correção monetária aplicada ao saldo devedor do ativo e que não foi distribuída no mês (paga por efeito caixa). Esse efeito aumenta o saldo devedor do CRI e consequentemente o valor patrimonial da carteira. Como a carteira do Fundo possui diversos ativos que não distribuem a correção monetária mensalmente de forma regular, esses valores são incorporados ao saldo devedor, gerando um incremento no valor patrimonial do fundo.

O segundo efeito diz respeito a atualização dos valores dos ativos da carteira, mensalmente, a critério do custodiante do Fundo. Essa prática é chamada de marcação a mercado, e é calculada com relação ao preço de negociação dos ativos em transações realizadas. No caso de ativos menos líquidos, que não possuem transações registradas que possam servir como referência de preço, o custodiante pode criar metodologias de ajuste do preço em função da estrutura de cada ativo. No caso dos CRIs da carteira do Fundo, que possuem remuneração atrelada a um índice de inflação e a um cupom fixo de juros, o cálculo toma como base a variação do *spread* de negociação dos títulos públicos indexados ao IPCA e com *duration* semelhante (Tesouro IPCA). Dessa forma, a oscilação do cupom de juros dos títulos públicos atrelados ao IPCA influencia no valor dos ativos da carteira do Fundo.

Normalmente, em períodos de elevação da taxa básica de juros (Selic), como o atual, os títulos públicos atrelados ao IPCA passam a ter um cupom de juros maior. Como consequência, os valores dos ativos do Fundo são marcados “para baixo”, ou seja, o valor patrimonial do Fundo tende a ser reduzido. O cupom de juros do Tesouro IPCA com vencimento em 2026, que era de 3,04% no final de fevereiro de 2021, alcançou o valor de 5,49% no final de janeiro de 2022 – um crescimento de 245 pontos-base nos últimos 12 meses.

No caso do Fundo, a composição desses dois efeitos, ou seja, a incorporação da correção monetária ao saldo devedor dos ativos e o ajuste de preço com marcação a mercado, acarretou uma valorização da cota patrimonial nos últimos 12 meses – passando de R\$ 91,86 em janeiro/21 para R\$ 94,85 em janeiro/22, representando um ganho patrimonial de cerca de 3,26% no período. Portanto, a incorporação da correção monetária ao patrimônio do fundo, foi maior do que a redução da marcação a mercado no período.

Procedimentos adotados pelo Fundo para distribuição de rendimentos

O resultado mensal do Fundo é apurado pelo administrador segundo o regime de caixa – seguindo o determinado pela legislação. A base de distribuição do resultado do Fundo é obtida por meio da identificação de receitas e despesas reconhecidas contabilmente no período de apuração de caixa e que foram efetivamente recebidas e pagas no mesmo período.

Para efeito de comparação, no quadro abaixo é apresentada a reconciliação entre o resultado caixa e o resultado contábil do Fundo.

	Últimos 12 meses	
	Regime Caixa	Regime Contábil
Receita Total	17.215.792,92	21.099.767,46
Despesas	(2.158.031,73)	(2.045.997,54)
Resultado ¹	15.112.289,97	19.053.769,92
Rendimento/Cota	11,26	14,15
Dividend Yield acumulado ²	12,66%	17,83%

¹ Resultado dos últimos 12 meses ajustado pela quantidade de cotas nos meses anteriores às últimas emissões de cotas.

² Para o cálculo do *dividend yield* acumulado apurado pelo regime contábil foram utilizados os dados de PL sem ajuste.

No regime de caixa, a correção monetária acumulada no saldo devedor dos CRIs será distribuída em função dos efetivos pagamentos das amortizações realizadas a cada mês. Dessa forma, essa distribuição não ocorre de forma imediata após o final de eventual prazo de carência para o pagamento das amortizações, mas sim conforme o ativo for gerando caixa através das amortizações. Já no regime contábil, essa correção monetária contabilizada é considerada como apta para distribuição, mesmo não tendo sido realizada na forma de caixa.

A principal diferença entre os dois regimes é de que no caso da distribuição contábil, ocorre um pagamento antecipado de rendimentos, que ainda não foram efetivamente realizados. Eventualmente, no caso de algum inadimplemento futuro no pagamento do ativo, poderá ser necessário o registro de perdas referentes a resultados já distribuídos. Dependendo do montante desse provisionamento, existe a possibilidade do reconhecimento de um prejuízo contábil, que poderia até mesmo restringir o pagamento de rendimentos futuros.

Dessa forma, como os CRIs tratam-se de créditos estruturados para o investimento de longo prazo, a distribuição por regime de caixa é mais conservadora, criando uma proteção maior para os investidores ao longo do tempo.

Uma das evidências dessa proteção pode ser verificada nas demonstrações financeiras (DF's) do Fundo – segue abaixo tabela-resumo. Nas DF's de dezembro de 2020 ([link](#)) é possível observar que os Lucros Acumulados, nessa data, correspondiam a R\$ 3,7 milhões e a R\$ 2,1 milhões no fechamento de 2019. Ao longo do mês de março de 2022, o administrador do Fundo publicará as DF's auditadas referentes ao fechamento de 2021, na qual poderá ser verificado que o patamar de Lucros Acumulados se manteve. A equipe de Gestão da NCH informa, de maneira preliminar e ainda não auditada, que em dezembro de 2021 os Lucros Acumulados do Fundo totalizavam R\$ 9,4 milhões, valor equivalente a 6,7% do PL do Fundo no mês.

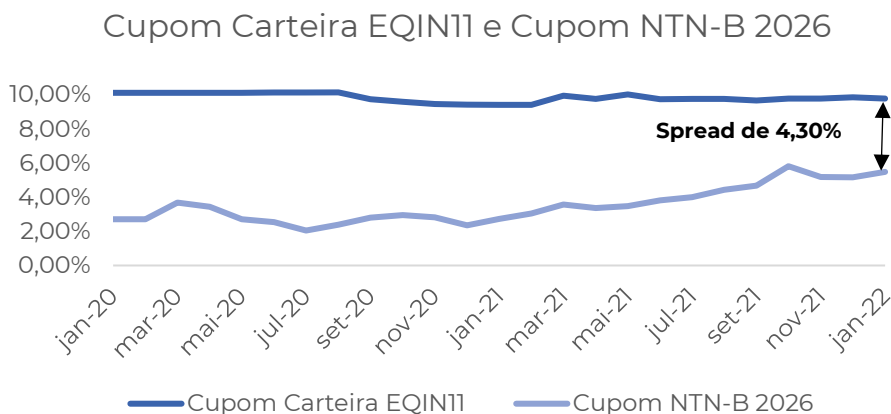
(R\$ em milhares)	Dezembro 2019	Dezembro 2020	Dezembro 2021
Lucros Acumulados	2.085	3.710	9.400
Patrimônio Líquido	11.090	52.818	139.998
% do PL	18,8%	7,0%	6,7%

Na tabela abaixo consolidamos os dados publicados nos Informes Trimestrais, disponíveis para acesso através da plataforma FundosNet ([link](#)), e que apresentam o resultado contábil, o resultado financeiro e os dividendos declarados.

Período (links)	Data Base	# Cotas	PL	Resultado Líquido				Dividendos Declarados	
				Trimestral		Acumulado Anual		Trimestral	Acumulado Anual
				Contábil	Financeiro	Contábil	Financeiro		
1T20	31/03/2020	123.000	R\$ 10.829.516,97	R\$ 113.923,52	R\$ 375.000,40			R\$ 375.000,40	
2T20	30/06/2020	123.000	R\$ 11.105.528,45	R\$ 586.088,47	R\$ 310.076,99			R\$ 310.076,99	
3T20	30/09/2020	571.079	R\$ 51.470.942,11	R\$ 680.456,27	R\$ 418.464,31			R\$ 418.464,31	
4T20	31/12/2020	571.079	R\$ 52.818.585,75	R\$ 2.953.119,08	R\$ 1.605.475,44	R\$ 4.333.587,34	R\$ 2.709.017,14	R\$ 1.605.475,44	R\$ 2.709.017,14
1T21	31/03/2021	1.441.970	R\$ 134.161.781,39	R\$ 2.509.764,15	R\$ 1.712.669,50			R\$ 1.712.669,51	
2T21	30/06/2021	1.441.970	R\$ 134.192.234,05	R\$ 3.542.016,57	R\$ 3.511.563,91			R\$ 3.511.563,90	
3T21	30/09/2021	1.441.970	R\$ 135.793.280,13	R\$ 5.412.206,02	R\$ 3.811.159,94	R\$ 11.463.986,74	R\$ 9.035.393,35	R\$ 3.811.159,94	R\$ 9.035.393,35

Comparativo – Cupom Carteira EQIN11 versus Cupom NTN-B 2026

Tendo em vista que o Fundo tem como benchmark IPCA + IMA-B 5 a.a., a equipe de Gestão da NCH busca compor o portfólio de ativos com uma carteira que possua um prêmio sobre o cupom da NTN-B, com a *duration* mais próxima da carteira. O gráfico abaixo mostra a evolução desse prêmio. Apesar do aumento do cupom de juros da NTN-B 2026 ao longo dos últimos 12 meses (IPCA + 5,49% no fechamento de janeiro/22), o spread da carteira do Fundo apresenta um ganho relevante sobre esse ativo.



Defasagem dos Indexadores dos CRIs

Os CRIs apresentam uma defasagem de tempo entre o indexador de inflação utilizado para o cálculo da correção monetária do ativo e o efetivo mês de pagamento. Esse descasamento ocorre em função da data de divulgação oficial do indexador e a data de pagamento dos encargos do CRI. Na maioria dos casos, esse descasamento é de 2 meses, podendo chegar a 3 meses em alguns ativos – a depender da estrutura da operação. Como exemplo, em CRIs que apresentam 2 meses de defasagem, para o cálculo de pagamento da correção monetária do mês de janeiro, foi utilizado o índice de correção do mês novembro. Os quadros a seguir apresentam a defasagem do indexador utilizado para cada CRI do portfólio do Fundo, e um resumo dos indexadores utilizados em função da concentração dos ativos na carteira.

Ativo	Código IF	Indexador	Defasagem do Indexador	Mês de Referência	Índice do Mês de Referência
CRI Planova	21F0545469	IPCA	2 meses	nov-21	0,95%
CRI Marechal	21I0827770	IPCA	2 meses	nov-21	0,95%
CRI Manhattan	20L0870667	IPCA	2 meses	nov-21	0,95%
CRI Cidade Universitária	20I0851693	IPCA	Anual	-	-
CRI Cânions	21C0789317	IPCA	3 meses	out-21	1,25%
CRI Bela Emília	22A0181986	IPCA	2 meses	nov-21	0,95%
CRI Porto Marina	21C0708963	IPCA	3 meses	out-21	1,25%
CRI Colmeia Vision	21C0731447	IPCA	2 meses	nov-21	0,95%
CRI Central Park	21K0002026	IPCA	2 meses	nov-21	0,95%
CRI Socicam Brás	20I0135149	IPCA	2 meses	nov-21	0,95%
CRI Bandeirantes	21K0002029	IPCA	2 meses	nov-21	0,95%
CRI Swiss Park	13K0112831	IGP-M	2 meses	nov-21	0,02%
CRI Colmeia Living	21C0731381	IPCA	2 meses	nov-21	0,95%
CRI Colmeia Felicitá	21C0731423	IPCA	2 meses	nov-21	0,95%
CRI Mude	20G0000464	IPCA	Anual	-	-
CRI Termas Resort Sênior	20G0661474	IPCA	2 meses	nov-21	0,95%
CRI GVI Sênior II	21F0950049	IPCA	2 meses	nov-21	0,95%

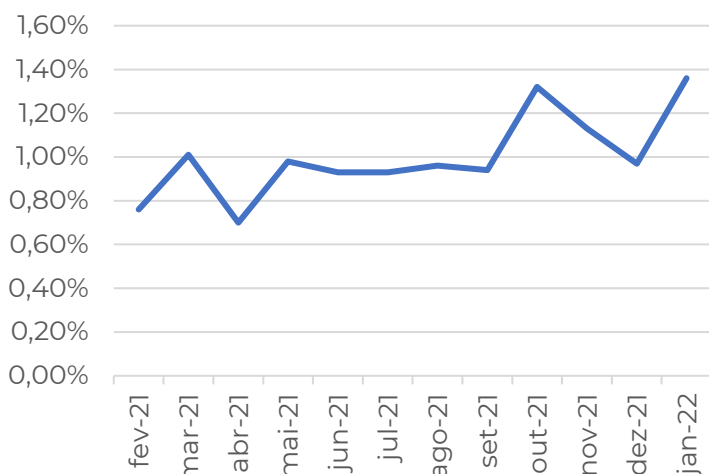
Mês de Referência	Índice IPCA do mês	Concentração da Carteira (%PL) ¹	Mês de Referência	Índice IGP-M do mês	Concentração da Carteira (%PL) ¹
set-21	1,16%	0,00%	set-21	-0,64%	0,00%
out-21	1,25%	17,10%	out-21	0,64%	0,00%
nov-21	0,95%	68,92%	nov-21	0,02%	2,26%
dez-21	0,73%	0,00%	dez-21	0,87%	0,00%
jan-22	0,54%	0,00%	jan-22	1,82%	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 (o somatório das concentrações não totaliza 100%).

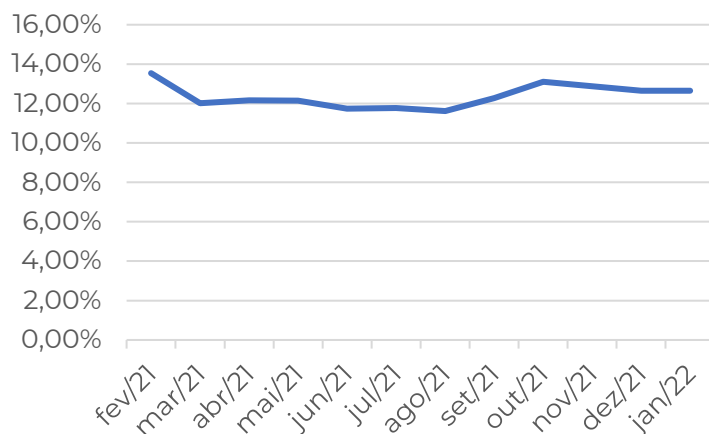
Histórico de Rentabilidade

Data	Patrimônio Líquido (R\$)	Nº de Cotas	Cota Patrimonial (R\$)	Distribuição por Rendimento (R\$)	Distribuição por Cota (R\$)	Dividend Yield
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%
set-21	135.793.280,13	1.441.970	94,17	1.273.947,61	0,88	0,94%
out-21	135.587.780,19	1.441.970	94,03	1.787.343,78	1,24	1,32%
nov-21	138.263.951,85	1.441.970	95,89	1.528.879,76	1,06	1,13%
dez-21	139.997.733,91	1.441.970	96,35	1.341.132,67	0,93	0,97%
jan-22	137.821.478,59	1.452.983	94,85	1.903.407,73	1,31	1,36%

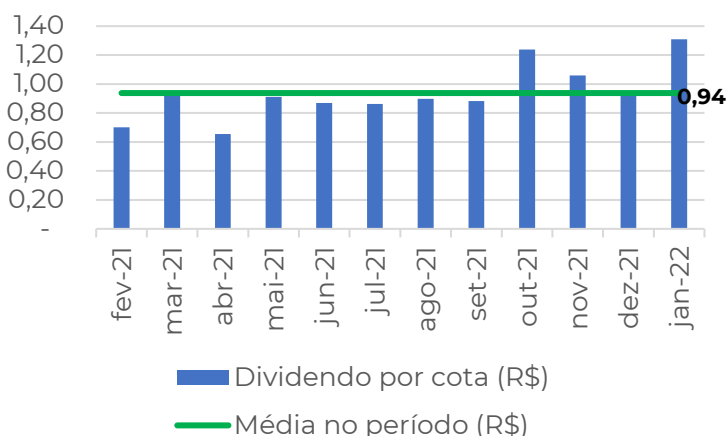
Dividend Yield - Mensal



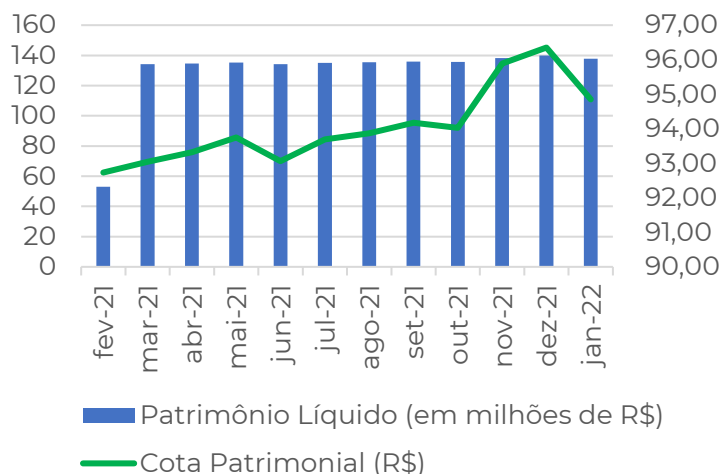
Dividend Yield - Acumulado Últimos 12 meses



Dividendo por cota (em R\$) - Mensal



Evolução - PL e Cota Patrimonial



Desempenho	Janeiro	Acumulado 2022	Acumulado 12 meses	Desde o início
Dividend Yield	1,36%	1,36%	12,66%	135,31%
CDI Líquido ¹	0,62%	0,62%	4,28%	80,36%
Rentabilidade Efetiva²	-0,19%	-0,19%	16,30%	185,28%
IFIX	-0,99%	-0,99%	-3,56%	95,13%

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

² Rentabilidade Efetiva: *Dividend Yield* + Rentabilidade Patrimonial

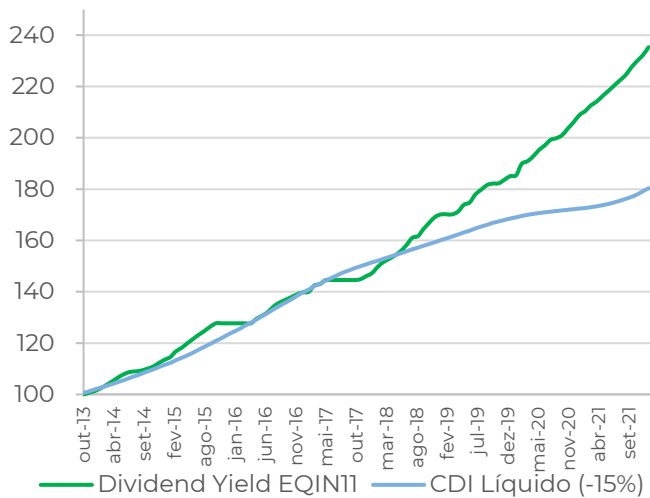
³ Fonte: NCH Capital

⁴ Início do Fundo: Out/2013

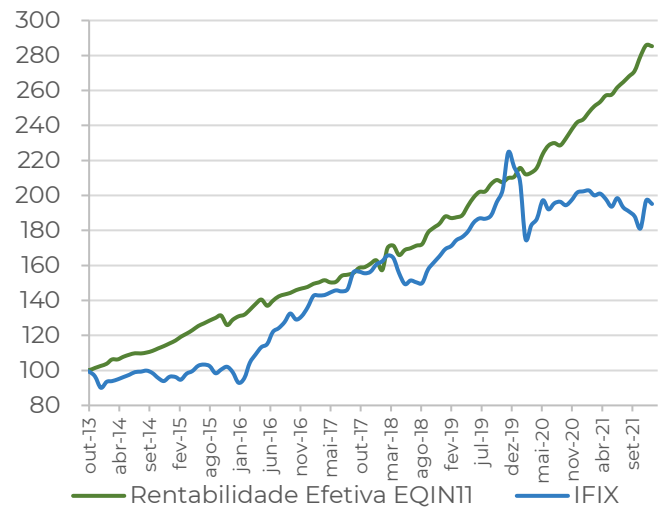
⁵ Nota Explicativa: as taxas de rentabilidade acumulada no ano, acumulada em 12 meses e desde o início das operações, são calculadas utilizando a metodologia de juros compostos, utilizando as taxas de *dividend yield* mensais, de forma a permitir a comparação com os indicadores do CDI Líquido e do IFIX.



DY EQIN11 e CDI Líquido



Rentab. Efetiva EQIN11 e IFIX



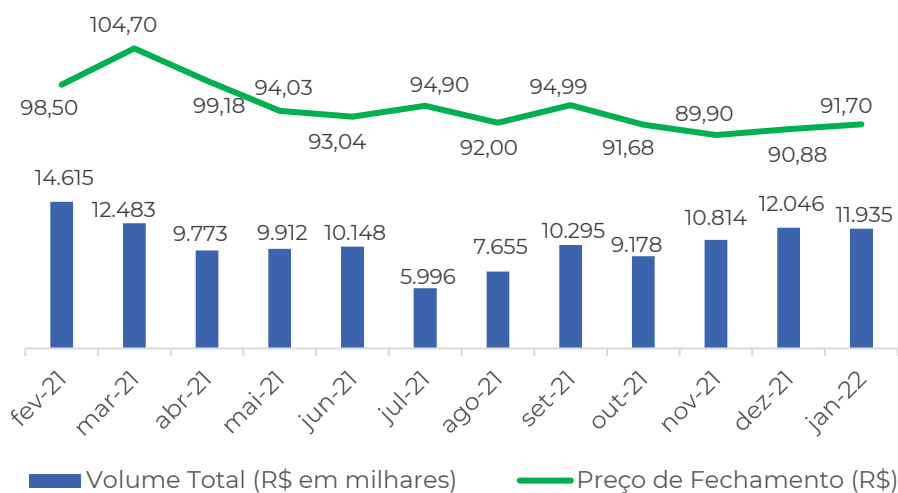
ⁱ Indicadores calculados na base 100 no período de Out/13 até Jan/22

ⁱⁱ Fonte: NCH Capital

Performance no Mercado Secundário

A cota encerrou o mês de janeiro no valor de R\$ 91,70 e o volume mensal transacionado foi de R\$ 11.934.960,45 – uma média diária de R\$ 568.331,45.

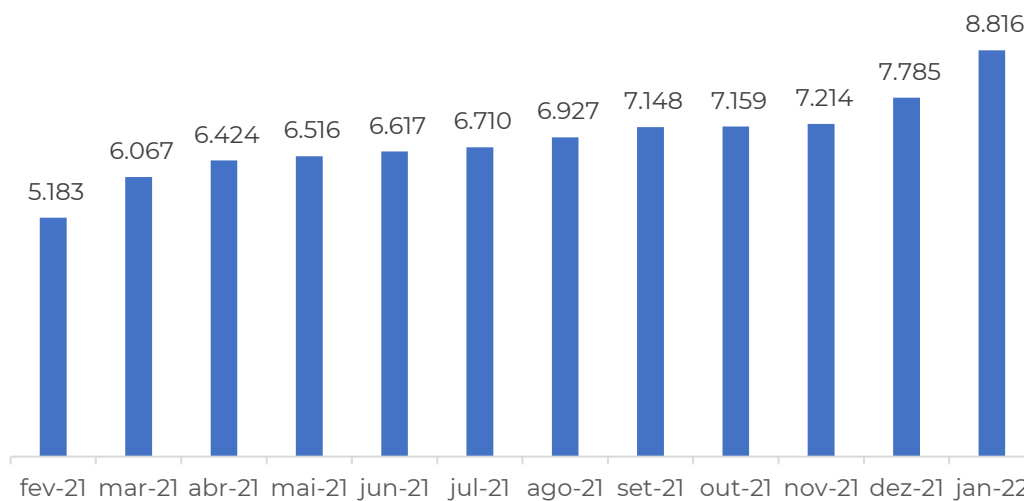
Liquidez Mensal



Ao final de janeiro, o Fundo alcançou um total de 8.816 cotistas – representando um crescimento de 13,24% frente ao mês anterior.



Número de Cotistas

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

Composição dos Ativos em Carteira

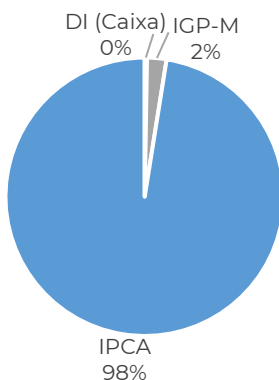
Ativo	Código IF	Indexador	Taxa	Tipo	Data de Vencimento	Valor (R\$)	% PL	Razão de Garantia	% Inadimplência	Duration (anos)	LTV
CRI Planova	21F0545469	IPCA	9,00%	Corporativo	09/07/2024	20.659.157,89	14,99%	718,40%	0,00%	1,3	N/A
CRI Marechal	21I0827770	IPCA	9,00%	Loteamento	22/01/2035	17.430.184,18	12,65%	169,38%	1,74%	4,8	62%
CRI Manhattan	20L0870667	IPCA	12,00%	Residencial	17/12/2024	14.189.195,07	10,30%	236,10%	N/A	1,4	37%
CRI Cidade Universitária	20I0851693	IPCA	10,00%	Loteamento	21/07/2035	14.075.234,67	10,21%	113,85%	2,01%	4,8	83%
CRI Cânions	21C0789317	IPCA	9,00%	Loteamento	24/02/2031	13.026.314,03	9,45%	145,16%	1,52%	2,8	67%
CRI Bela Emília	22A0181986	IPCA	9,00%	Loteamento	20/09/2033	11.416.601,92	8,28%	141,03%	0,65%	4,4	81%
CRI Porto Marina	21C0708963	IPCA	9,00%	Loteamento	22/03/2031	10.544.819,35	7,65%	153,58%	1,69%	3,1	70%
CRI Colmeia Vision	21C0731447	IPCA	12,00%	Residencial	25/02/2025	7.976.659,65	5,79%	133,70%	N/A	2,6	70%
CRI Central Park	21K0002026	IPCA	10,00%	Loteamento	20/09/2033	5.921.557,46	4,30%	147,30%	0,85%	5,2	52%
CRI Socicam Brás	20I0135149	IPCA	9,00%	Antecipação de Aluguel	11/09/2035	5.754.430,86	4,18%	155,11%	0,00%	5,6	24%
CRI Bandeirantes	21K0002029	IPCA	9,50%	Loteamento	20/09/2033	4.725.076,40	3,43%	135,00%	1,79%	3,9	76%
CRI Swiss Park	13K0112831	IGP-M	9,25%	Loteamento	30/09/2025	3.112.095,53	2,26%	117,09%	1,47%	1,3	63%
CRI Colmeia Living	21C0731381	IPCA	12,00%	Residencial	25/02/2025	2.800.924,23	2,03%	122,09%	N/A	2,6	75%
CRI Colmeia Felicitá	21C0731423	IPCA	12,00%	Residencial	25/02/2025	2.205.050,74	1,60%	109,45%	N/A	2,6	13%
CRI Mude	20G0000464	IPCA	10,00%	Loteamento	15/07/2030	1.716.496,77	1,25%	113,00%	1,08%	3,3	73%
CRI Termas Resort Sênior	20G0661474	IPCA	10,00%	Multipropriedade	20/01/2026	1.418.596,39	1,03%	434,98%	1,42%	1,4	76%
CRI GVI Sênior II	21F0950049	IPCA	9,50%	Multipropriedade	20/06/2028	482.428,72	0,35%	260,09%	1,90%	4,3	74%

Taxa Ponderada da Carteira de CRIs	Inflação + 9,79%
Inadimplência Ponderada da Carteira de CRIs	0,92%
LTV Ponderado da Carteira de CRIs	53,65%
Duration Ponderada da Carteira de CRIs	3,3

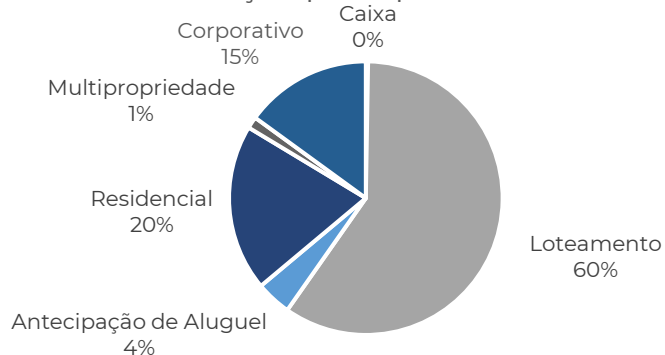
Total CRI (R\$)	137.454.823,84	99,73%
Caixa Líquido (R\$)	366.654,75	0,27%
Patrimônio Líquido	137.821.478,59	



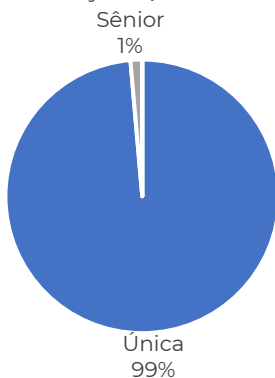
Alocação por Indexador



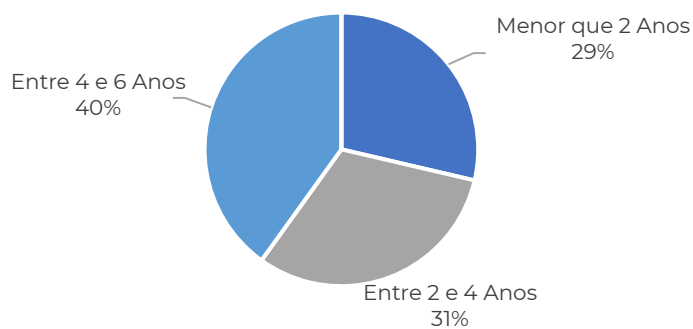
Alocação por Tipo de Setor



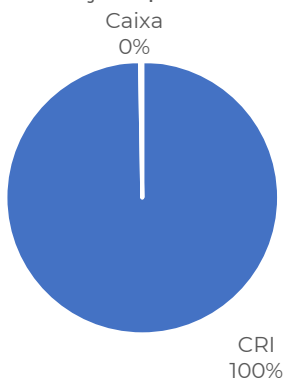
Alocação por Série



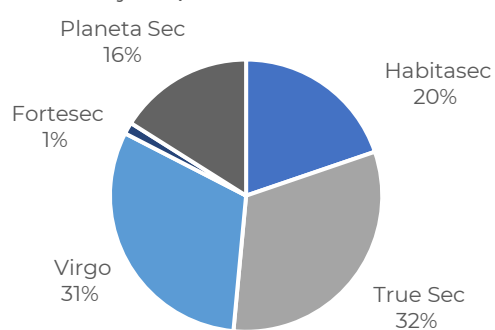
Alocação por Duration



Alocação por Ativo



Alocação por Securitizadora



Detalhamento dos Ativos



CRI Swiss Park		Estrutura
Taxa	9,25%	A operação consiste em um CRI de loteamento com lastro em uma carteira de Contratos de Compra e Venda de lotes em dois empreendimentos já performados, localizados em Manaus e Brasília. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária dos recebíveis da carteira, Alienação Fiduciária dos lotes, Fiança dos sócios, <i>Overcollateral</i> de 120% e Retrocessão.
Série	Única	
Indexador	IGP-M	
Defasagem do Indexador	2 meses	
Data de Emissão	29/11/2013	
Data de Vencimento	30/09/2025	
Periodicidade da Correção Monetária	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Amortização	Mensal	
Tipo de Oferta	476	
Comentário do Gestor		Operação saudável e com boas perspectivas até o seu término.



CRI Mude		Estrutura
Taxa	10,00%	A operação consiste em um CRI de loteamento com lastro em uma carteira de Contratos de Compra e Venda de lotes em dois empreendimentos, localizados em Barretos e em São José do Rio Preto. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária da carteira de recebíveis com Valor Presente equivalente a 154% do valor do CRI, <i>Overcollateral</i> de 120%, Fundo de Liquidez, Alienação Fiduciária das cotas da SPE (Mude Barretos), Alienação Fiduciária dos lotes em estoque do empreendimento de São José do Rio Preto e Fiança outorgada por empresas e acionistas.
Série	Única	
Indexador	IPCA	
Defasagem do Indexador	Anual	
Data de Emissão	30/06/2020	
Data de Vencimento	15/07/2030	
Periodicidade da Correção Monetária	Anual	
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Amortização	Mensal	
Tipo de Oferta	476	
Comentário do Gestor		Operação saudável e com boas perspectivas até o seu término.



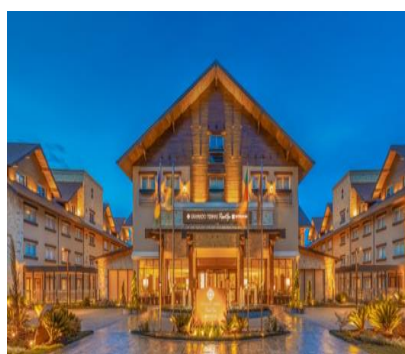
CRI Socicam		Estrutura
Taxa	9,00%	O CRI tem como lastro os aluguéis das lojas da estação Brás do Metrô e da CPTM. A estação Brás é um dos principais pontos de integração da cidade de São Paulo e é o principal acesso à região de compras do Brás. Diariamente, circulam em média 280 mil pessoas como passageiros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



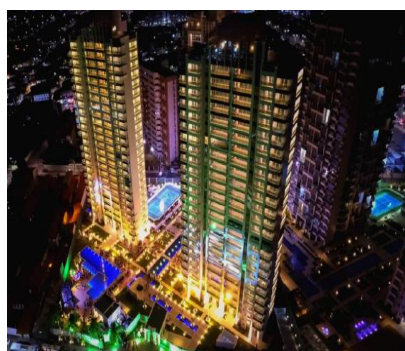
CRI Cidade Universitária		Estrutura
Taxa	10,00%	A operação consiste em um CRI de loteamento com lastro em uma carteira de Contratos de Compra e Venda de lotes, com mais de 1.700 contratos ativos, de um empreendimento localizado em Juazeiro, Bahia. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária da carteira de recebíveis e das vendas futuras, <i>Overcollateral</i> de 120%, Fundo de Obras (de R\$ 10MM), Fundo de Liquidez (equivalente a 2 PMTs do CRI), Alienação Fiduciária dos lotes vendidos e em estoque, Coobrigação da Cedente e Aval dos acionistas PF.
Série	Única	
Indexador	IPCA	
Defasagem do Indexador	Anual	
Data de Emissão	21/09/2020	
Data de Vencimento	21/07/2035	
Periodicidade da Correção Monetária	Anual	
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Amortização	Mensal	
Tipo de Oferta	476	
Comentário do Gestor		Em fevereiro/22 foi realizada uma Assembleia para deliberar sobre amortizações extraordinárias de parte do saldo devedor e alguns ajustes operacionais, de forma que a operação mantenha os fundamentos iniciais. Todas os itens aprovados.



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



CRI 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, Alienação 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 Planova		Estrutura
Taxa	9,00%	O CRI tem como lastro um contrato com a Neoenergia, referente a construção de linhas de transmissão de energia, no valor de R\$ 177,9 milhões. A operação conta as seguintes garantias: Cessão fiduciária de recebíveis equivalente a 890% do saldo devedor do CRI, Razão Mínima de Garantia Mensal de 2 PMT, Fundo de Reserva de 2 PMT, Fiança da Holding e <i>covenant</i> financeiro.
Série	Única	
Indexador	IPCA	
Defasagem do Indexador	2 meses	
Data de Emissão	14/06/2021	
Data de Vencimento	09/07/2024	
Periodicidade da Correção Monetária	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Amortização	Mensal (carência de 6 meses)	
Tipo de Oferta	476	
Comentário do Gestor	Operação saudável e com boas perspectivas até o seu término.	



CRI Marechal		Estrutura
Taxa	9,00%	A operação consiste em um CRI de loteamento com lastro em uma carteira de Contratos de Compra e Venda de lotes de um empreendimento localizado na cidade de Marechal Deodoro (região metropolitana de Maceió/AL). As garantias da operação são: Cessão Fiduciária da carteira de recebíveis com Valor Presente equivalente a 164% do valor de emissão do CRI, Razão Mínima de Garantia de Saldo Devedor de 125%, Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal de 125%, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Fundo de Obras, Alienação Fiduciária das cotas da SPE, Coobrigação e Fiança dos sócios.
Série	Única	
Indexador	IPCA	
Defasagem do Indexador	2 meses	
Data de Emissão	30/09/2021	
Data de Vencimento	22/01/2035	
Periodicidade da Correção Monetária	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Amortização	Mensal	
Tipo de Oferta	476	
Comentário do Gestor	Operação saudável e com boas perspectivas até o seu término.	



CRI Central Park		Estrutura
Taxa	10,00%	A operação consiste em um CRI de loteamento performedo 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 performedo 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 performedo com lastro em recebíveis de um empreendimento localizado em Lagoa Santa/MG. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária dos créditos imobiliários, Alienação Fiduciária de quotas, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Fundo de Cauçionados, Razão de Garantia de 115% do saldo devedor, Coobrigação e Fiança.
Série	Única	
Indexador	IPCA	
Defasagem do Indexador	2 meses	
Data de Emissão	26/01/2022	
Data de Vencimento	20/09/2033	
Periodicidade da Correção Monetária	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Amortização	Mensal	
Tipo de Oferta	476	
Comentário do Gestor	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 dilligence 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)

Em linha com os objetivos e a estratégia de alocação do Fundo, a equipe de Gestão da NCH atua na originação própria de CRIs e na estruturação conjunta com parceiros. Essa forma de investimento nos ativos, tem o objetivo de gerar valor para os cotistas através de uma diversificação maior do portfólio, com operações estruturadas que busquem sempre uma melhor relação Risco versus Retorno. A filosofia da equipe de Gestão da NCH, é ter um Fundo puramente de CRIs, principalmente com operações próprias “fora-do-radar”, únicas, que gerem um yield mais elevado, mas sempre procurando manter um bom nível de segurança.

A proposta estratégica do EQIN11 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 e aumento do “poder de barganha” do Fundo em negociações de estruturação de ativos.

Considerando que o EQIN11 tem como política interna a distribuição mensal de 100% do resultado recorrente gerado (por lei, os fundos imobiliários são obrigados a distribuir, no mínimo, 95% do lucro ao fim de cada semestre), a única maneira do Fundo crescer e adquirir novos ativos para o portfólio é através de um aumento de capital – isto é, uma nova emissão de cotas.

A equipe de Gestão da NCH estabeleceu três condições para a realização de novas captações: (1) *Pipeline*, (2) Valor de mercado da cota, e (3) Disponibilidade de caixa.

- (1) Pipeline: essa é a principal condição para a realização de uma nova oferta, que só será realizada caso exista um pipeline robusto de novos ativos, com diversificação de riscos, com garantias fortes, com taxas que estejam alinhadas a estratégia do Fundo (sempre com prêmio sobre a NTN-B com a *duration* semelhante a carteira do Fundo) e com relação risco X retorno adequadas;
- (2) Valor de mercado da cota: é necessário que o valor de mercado da cota esteja acima do valor da cota patrimonial, de forma que o valor da emissão seja atrativo para os cotistas. A equipe de Gestão da NCH entende que, em fundos de CRI, uma emissão abaixo do valor patrimonial não agrega valor ao cotista e não irá realizar emissões nessa condição;
- (3) Disponibilidade de caixa: a constatação da inexistência de caixa líquido disponível suficiente para a alocação nos novos ativos que estejam no *pipeline*.

Equipe de Gestão Imobiliária da NCH Capital

Álvaro Soares (estrategista imobiliário) | NCH Capital

Possui uma carreira desenvolvida na gestão financeira de empresas de diversos setores e no mercado de capitais. Foi CFO e RI da Brasil Brokers S.A., participando do IPO da companhia em 2007. Também atuou na Profarma, Grupo Lachmann, Casa&Video, DASA e foi sócio da LAB DTVM. É graduado em engenharia eletrônica pelo Instituto Militar de Engenharia (IME), possui MBA em gestão de negócios pelo IBMEC-RJ e é registrado como gestor de carteiras na CVM e na ANBIMA (CGA). Retornou a NCH Capital em 2019, tendo sido sócio da empresa e gestor do Fundo Imobiliário de 2012 a 2014.

Eduardo Martins (analista sênior) | NCH Capital

Possui experiência em operações estruturadas e em mercado de capitais, tendo atuado na Gaia Securitizadora, Credix Capital, Neoenergia e IBM. É formado em Economia pela Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ).



Histórico do Fundo

O FII NCH 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.

Em outubro de 2021 o Fundo anunciou a sua 4ª emissão de cotas, destinada exclusivamente aos cotistas. Em 22/12/2022 a oferta foi encerrada com a subscrição e integralização de 11.013 novas cotas, perfazendo o montante total da oferta de R\$ 1,0 milhão. As novas cotas passaram a ser negociadas na B3 a partir do dia 24/01/2022.



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.

Informações adicionais sobre o EQIN11

Seguem abaixo os links para publicações nas mídias com a participação da equipe de Gestão.



17/12/2020 – Live no Canal FII Fácil: “Entrevista com Álvaro Soares da NCH Capital”



03/02/2021 – Live no Canal Professor Baroni: “CRIs High Yield: Riscos e Oportunidades – Conheça o FII NCHB11”



01/06/2021 – Live no Canal Vai Pelos Fundos: “Tudo sobre o NCHB11 – O High Yield Old School”



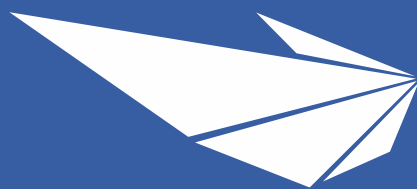
17/06/2021 – Live no Canal DesmistificandoFII: “Live com o Gestor NCHB11 Conheça tudo sobre o Fundo de Recebíveis da NCH Capital”



05/07/2021 – Live no Canal Clube FII: “Gestor da NCH Capital apresenta o Fundo Imobiliário High Yield (NCHB11) e nova parceria estratégica”



08/09/2021 – Live no Canal Professor Baroni: “FIIs de CRI: Entenda o impacto do aumento da taxa de juros/Selic – com o Gestor do EQIN11”



NCH
CAPITAL

Fundo: FII NCH EQI High Yield Recebíveis Imobiliários

CNPJ: 18.085.673/0001-57

Regulamento do Fundo: [Clique aqui](#)

Gestor: NCH Brasil Gestora de Recursos Ltda

Cogestor: Euqueroinvestir Gestão de Recursos Ltda

Administrador: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Código B3: EQIN11

Contatos da Gestão: fii@nchcapital.com

Contato do Administrador: ri.fundoslistados@btgpactual.com



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.