



Relatório Gerencial **Julho 2023**

FII NCH Brasil Recebíveis Imobiliários
NCHB11

Principais Destaques

Patrimônio Líquido R\$ 156.065.099,72	Valor Patrimonial da Cota R\$ 91,91	Número de Cotistas 11.782	Liquidez Média Diária R\$ 409.147,04
Dividendo por Cota R\$ 0,85	Dividend Yield no mês 0,93%	Dividend Yield 12 meses 15,69%	% PL Alocado em CRI 87,92%

Patrimônio Líquido (Jul/23) R\$ 156.065.099,72 R\$ 91,91 por cota
Quantidade de Cotas 1.697.932
Número de Cotistas 11.782
Objetivo O Fundo tem como objetivo principal o investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). São permitidas a aquisição de outros ativos financeiros de base imobiliária (LCI, LH, entre outros)
Público-alvo Investidores em geral.
Início do Fundo Novembro, 2013
CNPJ do Fundo 18.085.673/0001-57
Periodicidade dos Rendimentos Anúncio dos rendimentos no 5º dia útil de cada mês Distribuição mensal no 10º dia útil de cada mês
Metodologia de Apuração do Resultado Regime Caixa
Benchmark IPCA + Yield IMA-B 5 a.a.
Tipo Condomínio fechado com prazo indeterminado
Gestor NCH Brasil Gestora de Recursos Ltda
Administrador e Escriturador BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
Auditor Ernst & Young Assessoria Empresarial Ltda
Custodiante Banco BTG Pactual S.A.
Taxas Taxa de Administração: 0,20% a.a. Taxa de Gestão: 1,00% a.a. Taxa de Escrituração: 0,05% a.a. Taxa de Performance: 20% sobre o que exceder IPCA+Yield IMA-B 5
Tributação Os rendimentos do Fundo são isentos de Imposto de Renda para investidores pessoas físicas que não possuam mais que 10% do total de cotas. Os rendimentos são pagos mensalmente, sem carência.

Comentários da Gestão

No mês de julho, o Fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 0,85 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 0,93% sobre a cota patrimonial do fechamento de junho, tendo realizado **nos últimos 12 meses a distribuição de R\$ 13,29, correspondente a um dividend yield de 15,69%**. O *dividend yield* no mês equivale a 102% do CDI com *gross up*, considerando que os dividendos do Fundo são isentos de imposto de renda. **No acumulado de 12 meses, o dividend yield corresponde a 136% do CDI com gross up.**

O resultado acumulado do Fundo no mês foi de R\$ 0,95 por cota e a distribuição foi de R\$ 0,85 por cota, permitindo a **constituição de uma reserva de resultados acumulados de R\$ 0,10 por cota**. Mais detalhes sobre o resultado, a metodologia de apuração e o impacto do patamar de inflação na rentabilidade podem ser encontrados na seção “Distribuição de Resultados”.

O Fundo encerrou o mês de julho com 88% do seu patrimônio líquido alocado em CRIs, distribuído em 21 operações, em um montante total de R\$ 137.210.017,04. O saldo restante em caixa encontra-se aplicado em um Fundo lastreado em títulos públicos com liquidez diária.

Dado que a preferência de alocação é por ativos exclusivos e de estruturação própria e que uma emissão de CRI, para ser viável, precisa ter um volume mínimo ao redor de R\$ 12 milhões, ao longo dos últimos meses foi acumulado caixa para viabilizar a aquisição de novos ativos que estejam em linha com a tese de investimentos do Fundo.

A Gestão tem a expectativa de liquidar uma nova tranche do CRI Serra do Mel até o final de agosto. Também **está sendo estruturada uma nova operação de loteamento, com uma taxa acima da média da carteira**, com expectativa de integralização até o mês de setembro.

Considerando que as novas operações possuem um prazo de 10 anos e que a estratégia do Fundo é carregar os ativos até o vencimento, o processo de estruturação e formalização é feito com a máxima diligência, podendo se estender um pouco mais que o previsto.



Conforme mencionado no último relatório, estamos **aumentando a exposição do portfólio a ativos em CDI**, tendo atingido no mês de julho o equivalente a 10% do PL (frente a posição equivalente a 3% do PL há dois meses).

A Gestão está negociando a alteração do indexador de IPCA para CDI em uma operação de incorporação vertical que está na carteira do Fundo. Com esse movimento, a expectativa é de que nos próximos dois meses o *portfólio* atinja 20% de exposição a ativos em CDI, o que contribuirá para o resultado futuro do Fundo, tendo em vista a inflação projetada.

Objetivando uma maior diversificação da carteira de ativos, no mês de julho **a Gestão negociou junto ao cedente do CRI Marechal uma amortização extraordinária** no montante de R\$ 2,2 milhões. Com isso, a concentração no ativo passou de 11,34% do PL para 9,80% do PL.

Os CRIs existentes no portfólio atual, apresentam uma **taxa de remuneração média de aquisição indexada ao IPCA de 9,99% a.a. (76,76% da carteira), ao CDI de 4,92% a.a. (10,05% da carteira) e ao IGP-M de 9,25% a.a. (1,10% da carteira)**. O valor da cota patrimonial do Fundo no encerramento do mês foi de R\$ 91,91, tendo um aumento de 0,72% em relação ao mês anterior.

No fechamento do mês de julho, a carteira encontra-se 99,85% adimplente. O CRI GVI está em vencimento antecipado e o processo de execução de garantias se iniciou. Ainda assim, negociações entre os investidores e os devedores continuam. Esse ativo representa 0,15% do PL do Fundo.

Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R\$ 0,85 por cota como rendimento referente ao mês de julho de 2023, equivalente a um **dividend yield de 0,93% sobre a cota patrimonial e a 102% do CDI com gross up**, considerando que os dividendos do Fundo são isentos de imposto de renda.

	mai-23	jun-23	jul-23	Acumulado 2023	Últimos 12 meses
Receita Total	2.205.360,68	1.917.124,75	1.773.052,57	13.588.221,24	25.667.345,36
CRI – Juros	1.140.010,37	1.161.651,93	1.161.572,20	8.131.050,67	14.063.416,42
CRI – Correção Monetária	938.219,33	625.307,63	458.429,30	4.700.261,45	10.407.974,44
CRI – Ganhos Não Recorrentes	-	-	-	-	-
Outros Ativos	127.130,98	130.165,20	153.051,07	756.909,12	1.195.954,50
Despesas Total	(184.392,65)	(181.350,83)	(167.948,79)	(1.211.353,89)	(3.835.205,68)
Taxa de Gestão	(126.662,29)	(127.022,63)	(127.613,57)	(882.968,37)	(1.496.539,96)
Taxa de Administração	(26.737,84)	(26.737,84)	(26.737,84)	(186.189,20)	(317.439,20)
Taxa de Performance ¹	-	(45.971,33)	-	(45.971,33)	(1.841.720,40)
Outras Despesas	(30.992,52)	18.380,97	(13.597,38)	(96.224,99)	(179.506,12)
Ajuste²	-	-	-	12.250,61	(34.386,27)
Resultado	2.020.968,03	1.735.773,92	1.605.103,78	12.389.117,96	21.797.753,40
Reservas Utilizadas no Mês ³	(428,95)	(37.841,92)	(161.861,58)	73.702,92	196.063,08
Rendimento Distribuído	2.020.539,08	1.697.932,00	1.443.242,20	12.462.820,88	21.993.816,48
Nº de Cotas	1.697.932	1.697.932	1.697.932	1.697.932	1.697.932
Rendimento/Cota	1,19	1,00	0,85	7,34	13,29
Dividend Yield⁴	1,33%	1,10%	0,93%	8,45%	15,69%
Saldo Atualizado de Reservas Acumuladas	161.861,58				

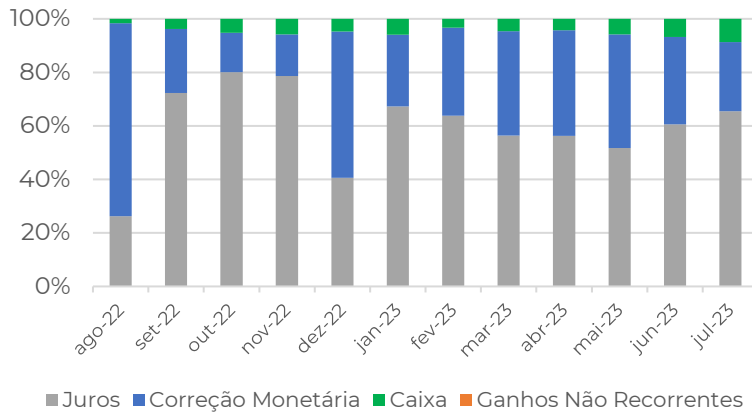
¹ Taxa de Performance acumulada, paga semestralmente (nos meses de janeiro e julho).

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

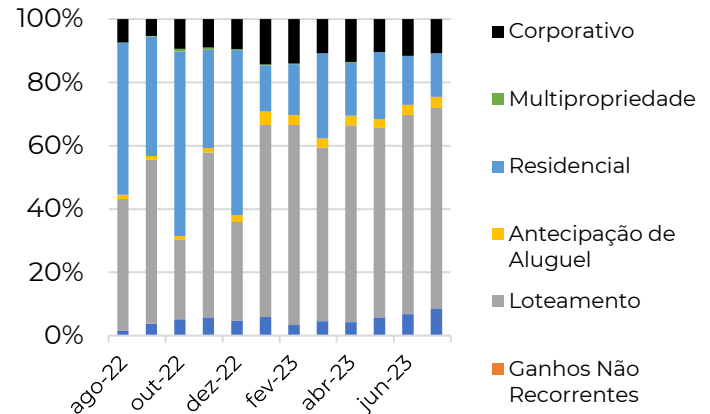
³ Quando valor for negativo, foram retidos valores para compor o saldo de reserva. Quando positivo, foram utilizados valores que estavam em reserva.

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

Composição Receitas



Abertura de Receita por Tipos



O resultado acumulado do Fundo no mês foi de R\$ 0,95 por cota e a distribuição foi de R\$ 0,85 por cota, **permitindo a constituição de uma reserva de resultados acumulados de R\$ 0,10 por cota**. O resultado ficou em linha com o cupom da carteira (menos os custos) e os patamares observados de inflação.

Via de regra, o resultado mensal é impactado principalmente pelo índice de inflação utilizado no cálculo das PMTs dos ativos do portfólio, pelo percentual de amortização realizada em cada ativo e pela quantidade de dias úteis do mês.

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

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

Na seção abaixo, "Defasagem dos Indexadores dos CRIs", apresentamos os índices de inflação de cada mês. Em relação ao impacto no *portfólio* do Fundo, ressaltamos que **estruturamos todas as operações de forma que estejam "casadas" com o respectivo lastro**. Isto é, por exemplo, se o lastro da operação (uma carteira de recebíveis, por exemplo) não considerar a variação negativa do IPCA para o cálculo da correção monetária, faremos o mesmo para o CRI. **Trabalhamos dessa forma para não pressionar o lastro e manter as carteiras saudáveis.**

Outro ponto que atentamos é o risco jurídico envolvido com o descasamento do CRI e do lastro. Por exemplo, se o CRI tiver uma "proteção contra a inflação" e o lastro variar conforme a inflação, entendemos que isso pode ser considerado um desequilíbrio econômico-financeiro dos contratos e, portanto, é passível de questionamento judicial.

Como prezamos por uma gestão mais conservadora do Fundo, preferimos não correr os riscos citados acima. Assim, de maneira geral, **o portfólio do Fundo varia conforme a inflação.**



Não obstante, conforme mencionamos na seção "Comentários da Gestão", estamos aumentando a exposição do portfólio a ativos em CDI, o que contribuirá para o resultado do Fundo nos próximos meses, tendo em vista a inflação projetada.

Defasagem dos Indexadores dos CRIs

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

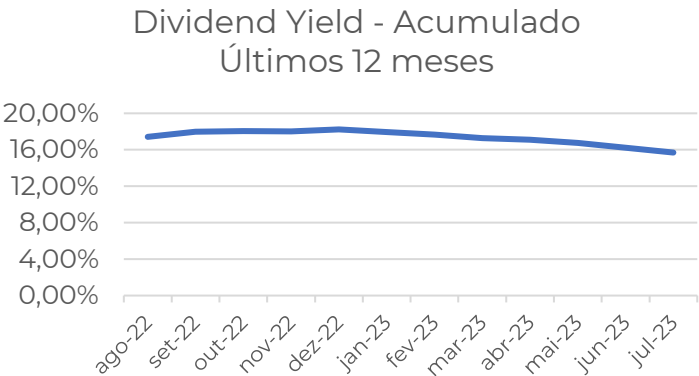
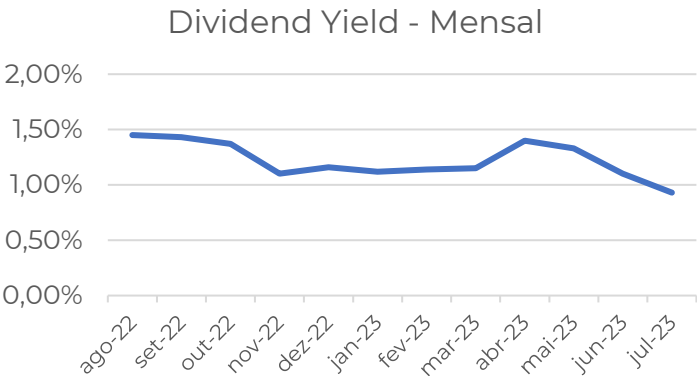
Mês de Referência	Índice IPCA do mês	Concentração da Carteira (%PL) ¹
mar-23	0,71%	0,00%
abr-23	0,61%	11,73%
mai-23	0,23%	55,15%
jun-23	-0,08%	0,00%
jul-23	0,12%	0,00%

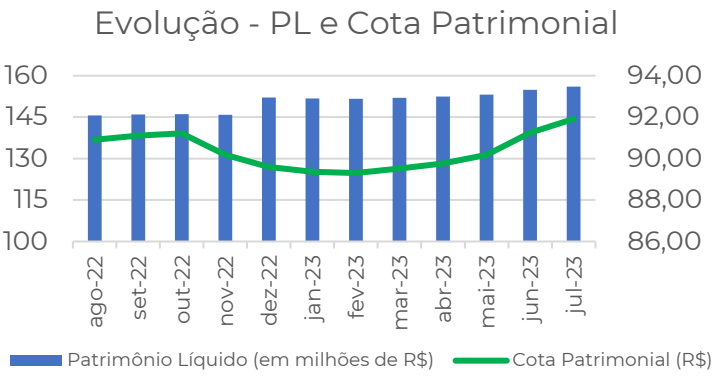
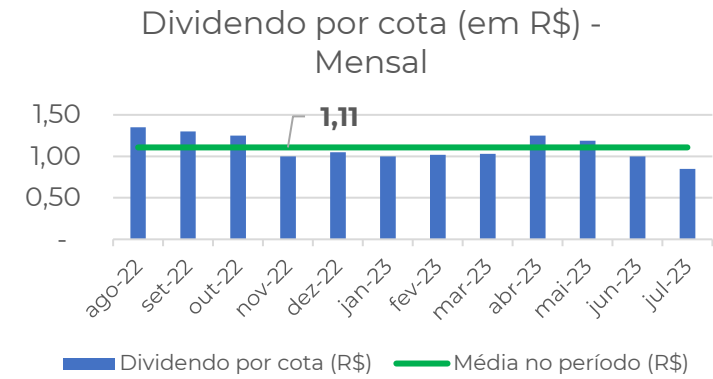
Mês de Referência	Índice IGP-M do mês	Concentração da Carteira (%PL) ¹
mar-23	0,05%	0,00%
abr-23	-0,95%	0,00%
mai-23	-1,84%	1,10%
jun-23	-1,93%	0,00%
jul-23	-0,72%	0,00%

¹ A concentração é calculada utilizando o valor de cada CRI na data de fechamento. Não é levado em consideração o caixa e os ativos que possuem correção anual - por isso o somatório diverge de 100%.

Histórico de Rentabilidade

Data	Patrimônio Líquido (R\$)	Nº de Cotas	Cota Patrimonial (R\$)	Distribuição por Rendimento (R\$)	Distribuição por Cota (R\$)	Dividend Yield
ago-22	145.634.941,26	1.601.848	90,92	2.162.494,80	1,35	1,45%
set-22	145.949.652,56	1.601.848	91,11	2.082.402,40	1,30	1,43%
out-22	146.125.328,79	1.601.848	91,22	2.002.310,00	1,25	1,37%
nov-22	145.806.912,83	1.601.848	90,18	1.601.848,00	1,00	1,10%
dez-22	152.136.565,21	1.601.848	89,60	1.681.940,40	1,05	1,16%
jan-23	151.737.387,61	1.697.932	89,37	1.697.932,00	1,00	1,12%
fev-23	151.633.219,18	1.697.932	89,30	1.731.890,64	1,02	1,14%
mar-23	151.994.750,79	1.697.932	89,52	1.748.869,96	1,03	1,15%
abr-23	152.427.159,76	1.697.932	89,77	2.122.415,00	1,25	1,40%
mai-23	153.136.281,51	1.697.932	90,19	2.020.539,08	1,19	1,33%
jun-23	154.944.908,52	1.697.932	91,26	1.697.932,00	1,00	1,10%
jul-23	156.065.099,72	1.697.932	91,91	1.443.242,20	0,85	0,93%





Desempenho	Julho	Acumulado 2023	Acumulado 12 meses	Desde o início
Dividend Yield	0,93%	8,43%	15,69%	197,62%
% CDI (gross up) ¹	102%	130%	136%	174%
Rentabilidade Efetiva ²	1,65%	11,20%	14,59%	249,82%
IFIX	1,33%	11,51%	13,61%	124,66%

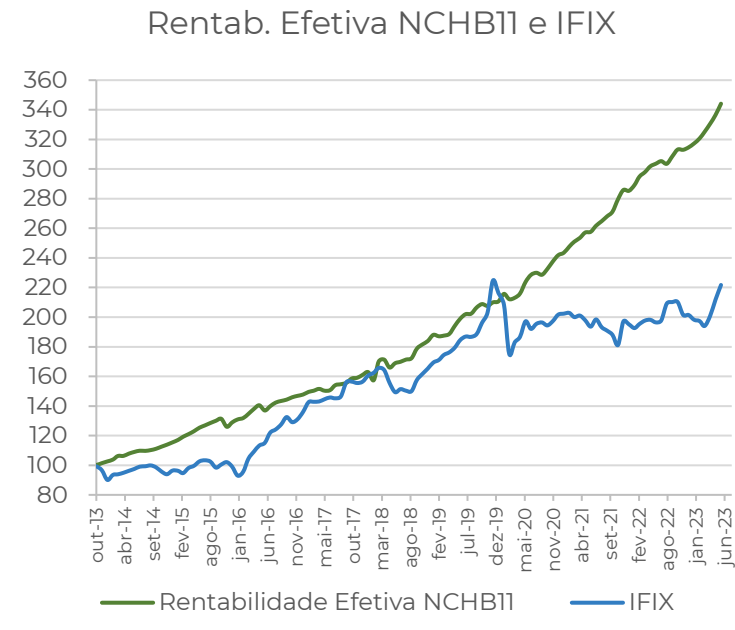
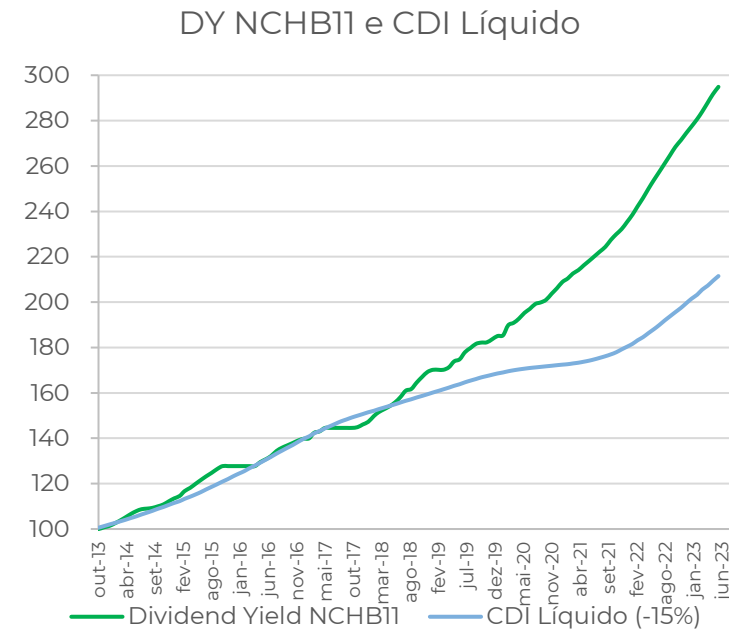
¹ Cálculo comparativo sobre o CDI considerando a isenção de Imposto de Renda existente para os dividendos do Fundo

² Rentabilidade Efetiva: Dividend Yield + Rentabilidade Patrimonial

³ Fonte: NCH Capital

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.



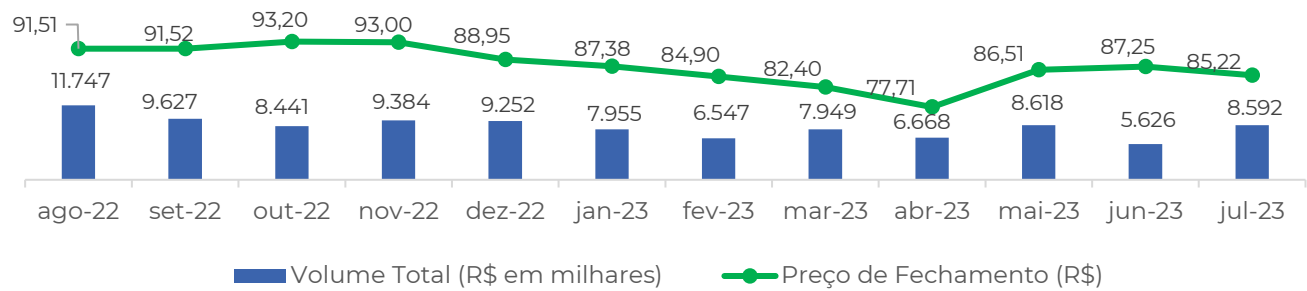
¹ Indicadores calculados na base 100 no período de Out/13 até Jul/23

² Fonte: NCH Capital

Performance no Mercado Secundário

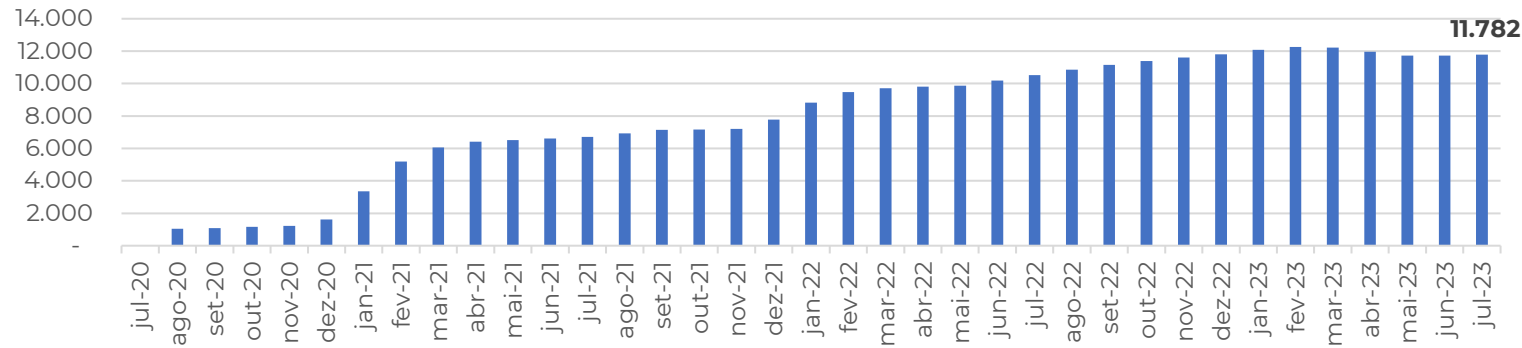
A cota encerrou o mês de julho no valor de R\$ 85,22 e o volume mensal transacionado foi de R\$ 8.592.087,86, correspondendo a uma **média diária de R\$ 409.147,04.**

Liquidez Mensal



O Fundo fechou o mês de julho com um **total de 11.782 cotistas**.

Número de Cotistas



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

Composição dos Ativos em Carteira

Ativo	Código IF	Indexador	Taxa de Aquisição (a.a.)	Tipo	Data de Vencimento	Valor (R\$)	% PL	Razão de Garantia	% Inadimplência	Duration (anos)	LTV
CRI Marechal	21I0827770	IPCA	9,00%	Loteamento	22/01/2035	15.287.511,66	9,80%	169,02%	1,45%	4,3	60%
CRI Cidade Universitária	20I0851693	IPCA	10,00%	Loteamento	21/07/2035	14.045.719,08	9,00%	116,91%	4,99%	4,4	45%
CRI Manhattan	20L0870667	IPCA	12,00%	Residencial	17/12/2024	12.592.663,03	8,07%	256,89%	N/A	0,9	52%
CRI Bela Emília	22A0181986	IPCA	9,00%	Loteamento	20/09/2033	12.134.183,36	7,78%	146,90%	0,07%	4,1	39%
CRI Planova II	22L1562255	CDI	4,50%	Corporativo	17/12/2027	11.256.036,38	7,21%	911,09%	N/A	2,3	N/A
CRI Cânions	21C0789317	IPCA	9,00%	Loteamento	24/02/2031	11.206.526,08	7,18%	117,50%	0,95%	2,3	63%
CRI Serra do Mel	22L1668380	IPCA	11,00%	Loteamento	19/01/2032	8.718.522,53	5,59%	128,02%	0,66%	3,7	75%
CRI Colmeia Vision	21C0731447	IPCA	12,00%	Residencial	25/02/2025	7.403.747,32	4,74%	115,15%	N/A	1,5	68%
CRI Porto Marina	21C0708963	IPCA	9,00%	Loteamento	22/03/2031	7.100.422,65	4,55%	120,81%	1,69%	2,6	67%
CRI Socicam Brás	20I0135149	IPCA	9,00%	Antecipação de Aluguel	11/09/2035	5.878.134,99	3,77%	192,65%	0,00%	5,1	75%
CRI Bourbon	22G0283463	IPCA	10,25%	Loteamento	20/10/2031	5.713.955,86	3,66%	124,01%	0,89%	2,7	24%
CRI Central Park	21K0002026	IPCA	10,00%	Loteamento	20/09/2033	5.489.926,87	3,52%	122,95%	1,29%	4,6	52%
CRI Stock Tech	21L0939455	CDI	6,00%	Corporativo	23/12/2026	4.434.380,97	2,84%	200,00%	0,00%	1,7	N/A
CRI Bandeirantes	21K0002029	IPCA	9,50%	Loteamento	20/09/2033	3.966.786,73	2,54%	215,27%	1,22%	3,6	72%
CRI Vale dos Ipês	22G0283464	IPCA	9,50%	Loteamento	20/03/2032	3.538.710,41	2,27%	126,28%	0,41%	3,4	75%
CRI Lote 5	21E0750441	IPCA	9,00%	Loteamento	15/06/2037	2.141.112,16	1,37%	125,00%	1,15%	4,9	73%
CRI Colmeia Living	21C0731381	IPCA	12,00%	Residencial	25/02/2025	1.905.408,59	1,22%	132,83%	N/A	1,5	75%
CRI Swiss Park	13K0112831	IGP-M	9,25%	Loteamento	30/09/2025	1.720.086,39	1,10%	113,95%	1,77%	0,7	61%
CRI Mude	20G0000464	IPCA	10,00%	Loteamento	15/07/2030	1.374.246,08	0,88%	126,99%	0,35%	2,9	62%
CRI Colmeia Felicitá	21C0731423	IPCA	12,00%	Residencial	25/02/2025	1.093.896,97	0,70%	0,95%	N/A	1,3	45%
CRI GVI Sênior II	21F0950049	IPCA	10,50%	Multipropriedade	20/06/2028	208.038,95	0,13%	209,83%	2,50%	3,4	75%

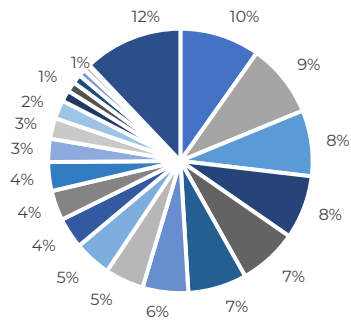


Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.)	Taxa Média de MtM (a.a.)	Valor (R\$)	% PL
IPCA +	9,99%	10,20%	119.799.513,30	76,76%
CDI +	4,92%	4,92%	15.690.417,35	10,05%
IGP-M +	9,25%	8,01%	1.720.086,39	1,10%

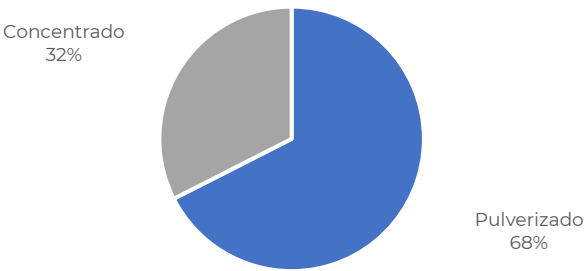
Inadimplência Ponderada da Carteira de CRIs	1,07%
LTV Ponderado da Carteira de CRIs	51%
Duration Ponderada da Carteira de CRIs	3,1

Total CRI (R\$)	137.210.017,04	87,92%
Caixa Líquido (R\$)	18.855.082,68	12,08%
Patrimônio Líquido	156.065.099,72	

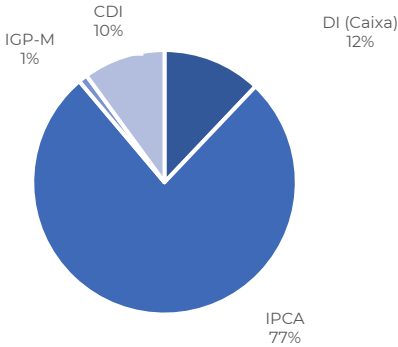
Portfólio por Ativo



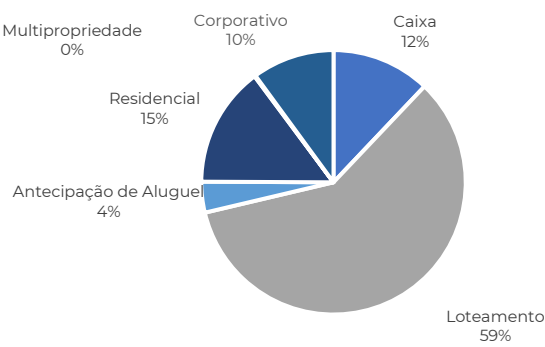
Portfólio por Tipo de Lastro



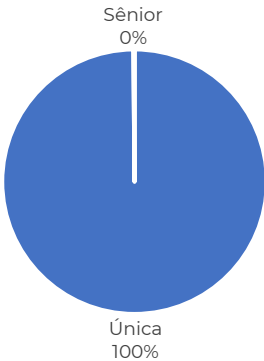
Portfólio por Indexador



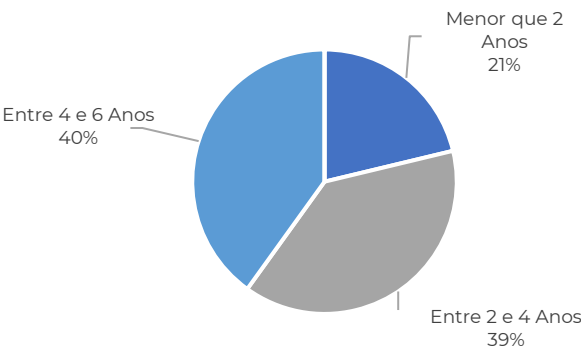
Portfólio por Tipo de Setor



Portfólio por Série

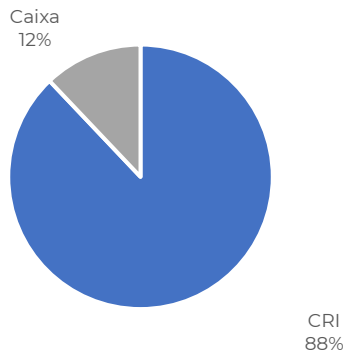


Portfólio por Duration

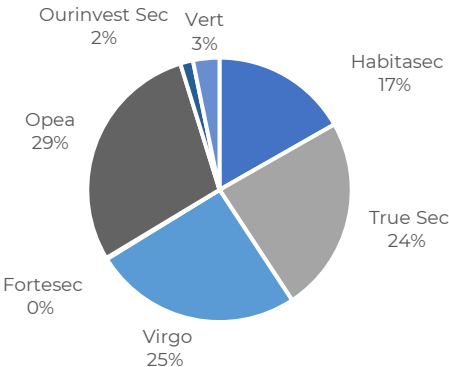




Portfólio por Alocação



Portfólio 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	



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	



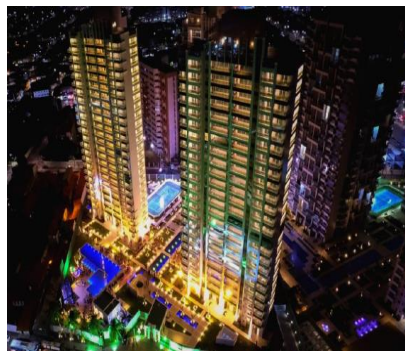
CRI Socicam		Estrutura
Taxa	9,00%	O CRI tem como lastro os aluguéis das lojas da estação Brás do Metrô e da CPTM. A estação Brás é um dos principais pontos de integração da cidade de São Paulo e é o principal acesso à região de compras do Brás. Diariamente, circulam em média 280 mil pessoas como passageiros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



CRI Cidade Universitária		Estrutura
Taxa	10,00%	A operação consiste em um CRI de loteamento concluído, com lastro em uma carteira de Contratos de Compra e Venda de lotes, com mais de 1.700 contratos ativos, de um empreendimento localizado em Juazeiro, Bahia. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária da carteira de recebíveis e das vendas futuras, <i>Overcollateral</i> de 120%, Fundo de Liquidez (equivalente a 2 PMTs do CRI), Alienação Fiduciária dos lotes vendidos e em estoque, Coobrigação da Cedente e Aval dos acionistas PF.
Série	Única	
Indexador	IPCA	
Defasagem do Indexador	Anual	
Data de Emissão	21/09/2020	
Data de Vencimento	21/07/2035	
Periodicidade da Correção Monetária	Anual	
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Amortização	Mensal	
Tipo de Oferta	476	



CRI CVI Sênior II		Estrutura
Taxa	10,50%	A operação tem como lastro Créditos Imobiliários decorrentes de Contratos de Compra e Venda de frações das unidades do empreendimento Gramado Buona Vitta Resort Spa localizado em Gramado, RS. A operação conta com as seguintes garantias: Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros, Alienação Fiduciária das quotas da SPE, Fundo de Reserva (equivalente a 2 PMTs do CRI), Fiança dos sócios, Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal de 110% e Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor de 110%.
Série	Sênior	
Indexador	IPCA	
Defasagem do Indexador	2 meses	
Data de Emissão	21/06/2021	
Data de Vencimento	20/06/2028	
Periodicidade da Correção Monetária	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Amortização	Mensal	
Tipo de Oferta	476	



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



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	



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	



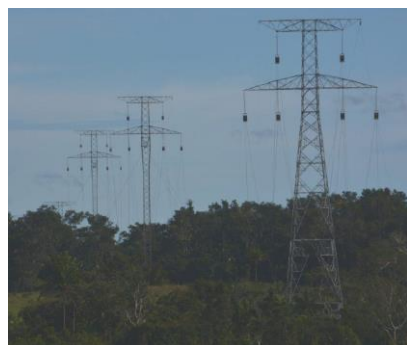
CRI Colmeia Vision		Estrutura
Taxa	12,00%	Operação de residencial em construção (estoque), que tem como lastro um fluxo de recebíveis de unidades vendidas e da venda de unidades em estoque, de um empreendimento localizado em Manaus/AM, contando com Alienação Fiduciária e/ou hipoteca das unidades, Alienação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



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	



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	



CRI Planova II		Estrutura
Taxa	4,50%	O CRI tem como lastro um contrato com a Neoenergia, referente a construção de linhas de transmissão de energia, no valor de R\$ 223,8 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	CDI	
Defasagem do Indexador	2 dias	
Data de Emissão	28/12/2022	
Data de Vencimento	17/12/2027	
Periodicidade da Correção Monetária	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Amortização	Mensal	
Tipo de Oferta	476	



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	



CRI Central Park		Estrutura
Taxa	10,00%	A operação consiste em um CRI de loteamento concluído com lastro em recebíveis de um empreendimento localizado em Pedro Leopoldo/MG. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária dos créditos imobiliários, Overcollateral de 125%, Fundo de Reserva, Alienação Fiduciária das cotas da SPE, Coobrigação do Cedente e Aval dos acionistas.
Série	Única	
Indexador	IPCA	
Defasagem do Indexador	2 meses	
Data de Emissão	04/11/2021	
Data de Vencimento	20/09/2033	
Periodicidade da Correção Monetária	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Amortização	Mensal	
Tipo de Oferta	476	



CRI Bandeirantes		Estrutura
Taxa	9,50%	A operação consiste em um CRI de loteamento concluído com lastro em recebíveis de um empreendimento localizado em Matheus Leme/MG. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária dos créditos imobiliários, Overcollateral de 120%, Fundo de Reserva e Coobrigação do Cedente.
Série	Única	
Indexador	IPCA	
Defasagem do Indexador	2 meses	
Data de Emissão	04/11/2021	
Data de Vencimento	20/09/2033	
Periodicidade da Correção Monetária	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Amortização	Mensal	
Tipo de Oferta	476	



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

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



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



CRI Bela Emília		Estrutura
Taxa	9,00%	A operação consiste em um CRI de loteamento com lastro em recebíveis de um empreendimento localizado em Lagoa Santa/MG. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária dos créditos imobiliários, Alienação Fiduciária de quotas, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Fundo de Caucionados, Razão de Garantia de 115% do saldo devedor, Coobrigação e Fiança.
Série	Única	
Indexador	IPCA	
Defasagem do Indexador	2 meses	
Data de Emissão	26/01/2022	
Data de Vencimento	20/09/2033	
Periodicidade da Correção Monetária	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Amortização	Mensal	
Tipo de Oferta	476	



CRI Lote 5		Estrutura
Taxa	9,00%	A operação consiste em um CRI de loteamento a performar com lastro em recebíveis de três empreendimentos distintos localizados no interior de SP. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária dos créditos imobiliários, Alienação Fiduciária de quotas da SPE, Alienação Fiduciária de lotes, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Razão de Garantia de 125% do saldo devedor, Cessão Fiduciária dos recebíveis oriundos das vendas dos lotes em estoque, Coobrigação e Aval dos sócios e das SPEs.
Série	Única	
Indexador	IPCA	
Defasagem do Indexador	2 meses	
Data de Emissão	14/05/2021	
Data de Vencimento	15/06/2037	
Periodicidade da Correção Monetária	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Amortização	Mensal	
Tipo de Oferta	476	



CRI Serra do Mel		Estrutura
Taxa	11,00%	A operação consiste em um CRI de loteamento a performar (em obras) com lastro em recebíveis de um empreendimento localizado em Gravatá/PE. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária dos créditos imobiliários, Alienação Fiduciária de quotas da SPE, Fundo de Reserva, Fundo de Obras de 110% do valor remanescente para conclusão, Razão de Garantia de 125% do saldo devedor, Coobrigação e Aval dos sócios.
Série	Única	
Indexador	IPCA	
Defasagem do Indexador	2 meses	
Data de Emissão	27/12/2022	
Data de Vencimento	19/01/2032	
Periodicidade da Correção Monetária	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Amortização	Mensal	
Tipo de Oferta	476	

Processo de Investimento do Fundo

Prospecção e Originação

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

Análise e Estruturação

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

Comitê de Investimentos e Aquisição

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

Monitoramento

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

Objetivos do Fundo

Rentabilidade Alvo

- ✓ Dividend Yield alvo de inflação + 6% a.a.
- ✓ Busca da melhor relação Risco versus Retorno

Diversificação da Carteira

- ✓ Diversificação geográfica
- ✓ Diversificação dos tipos de ativos

Estrutura de Garantias

- ✓ Garantias reais e/ou de liquidez, nos CRIs pulverizados, equivalentes a no mínimo 100% do valor investido
- ✓ Garantias de liquidez para pagamento de dividendos

Estratégia de Alocação

Por Risco de Crédito

- ✓ Mínimo de 60% - Créditos Pulverizados
- ✓ Saldo - Concentrado

Rentabilidade alvo mínima dos ativos

- ✓ Inflação + 8,5% 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 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 de lastro pulverizado, próprias “fora-do-radar”, únicas, que gerem um yield mais elevado, mas sempre procurando manter um bom nível de segurança.

A proposta estratégica do NCHB11 é ser um investimento de longo prazo, tendo também como um de seus objetivos, a manutenção dos ativos adquiridos na carteira do Fundo até o seu vencimento. As vendas de ativos, quando ocorrerem, terão como fundamento a prioridade por operações próprias e exclusivas,

risco de crédito menor e cupom de juros mais elevado. Aliado a esse racional, mensalmente é realizado o acompanhamento dos ativos em carteira e, caso algum perca seus fundamentos e não seja possível uma readequação, a venda do ativo é recomendada pela equipe de Gestão ao Comitê de Investimentos do Fundo.

Guidance para futuras emissões de cotas

O desenvolvimento do Fundo passa pela necessidade de novas captações, que tem como objetivo uma maior diversificação da carteira, com diluição dos riscos associados, aumento da liquidez das cotas do Fundo no mercado secundário, diluição dos custos operacionais do Fundo, captura de novas oportunidades de operações com novos cedentes e aumento do “poder de barganha” do Fundo em negociações de estruturação de ativos.

Considerando que o NCHB11 tem como política interna a distribuição mensal de 100% do resultado recorrente gerado (por lei, os fundos imobiliários são obrigados a distribuir, no mínimo, 95% do lucro ao fim de cada semestre), a única maneira do Fundo crescer e adquirir novos ativos para o portfólio é através de um aumento de capital – isto é, uma nova emissão de cotas.

A equipe de Gestão 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 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*.



Fundo: FII NCH Brasil Recebíveis Imobiliários

CNPJ: 18.085.673/0001-57

Regulamento do Fundo: [Clique aqui](#)

Gestor: NextCap Partners Asset Management Ltda

Administrador: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Código B3: NCHB11

Contatos da Gestão: fii@nextcapasset.com

Contato do Administrador: ri.fundoslistados@btgpactual.com



Esse material tem caráter meramente informativo e não deve ser considerado, em nenhuma hipótese, recomendação ou aconselhamento sobre investimentos, tampouco uma oferta de aquisição de cotas do fundo ou de qualquer outro valor mobiliário em qualquer jurisdição. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do fundo garantidor de crédito – FGC. Os Fundos de investimento utilizam estratégias que podem resultar em perdas patrimoniais para seus cotistas. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada é líquida de taxas de administração e performance. As informações aqui constantes estão em consonância com o respectivo Regulamento do Fundo, porém não o substitui. É recomendada a leitura cuidadosa dos Prospectos, Formulários de Informações Complementares, Lâminas de Informações Essenciais e Regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. As informações contidas neste relatório não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e seus respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco. A NCH Brasil pode efetuar alterações no conteúdo desse documento a qualquer momento, sem aviso prévio. As informações contidas neste documento não necessariamente foram auditadas. As informações completas sobre o Fundo podem ser obtidas disponíveis no site www.cvm.gov.br, www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria e em www.nchbrasil.com.br.