



Relatório Gerencial **Novembro 2023**

FII NCH Brasil Recebíveis Imobiliários
NCHB11

Principais Destaques

Patrimônio Líquido R\$ 153.980.581,25	Valor Patrimonial da Cota R\$ 90,69	Número de Cotistas 10.952	Liquidez Média Diária R\$ 287.407,80
Dividendo por Cota R\$ 0,85	Dividend Yield no mês 0,96%	Dividend Yield 12 meses 13,76%	% PL Alocado em CRI 91,65%

Patrimônio Líquido (Nov/23)

R\$ 153.980.581,25
R\$ 90,69 por cota

Quantidade de Cotas

1.697.932

Número de Cotistas

10.952

Objetivo

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

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 Total: 1,10% a.a. sendo:
- Taxa de Administração: 0,20% a.a.
- Taxa de Gestão: 0,85% a.a.
- Taxa de Escrituração: 0,05% a.a.
- Taxa de Performance: 15% 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 novembro, o Fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 0,85 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 0,96% sobre a cota patrimonial do fechamento de outubro, tendo realizado **nos últimos 12 meses a distribuição de R\$ 11,68, correspondente a um dividend yield de 13,76%**. O *dividend yield* no mês equivale a 123% 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 122% do CDI com gross up.**

O resultado acumulado do Fundo no mês foi de R\$ 0,90 por cota e, **visando uma menor volatilidade dos dividendos futuros, foi realizada uma distribuição de R\$ 0,85 por cota, fazendo com que reserva de resultados acumulados chegue a R\$ 0,09 por cota.** Mais detalhes sobre o resultado podem ser encontrados na seção “Distribuição de Resultados”.

Conforme informado no último relatório, no mês foi realizada a **aquisição de R\$ 3,0 milhões do CRI You (21L0329277)**, uma operação junto a uma incorporadora premium de São Paulo, **com taxa de CDI + 4,25% a.a.**, tendo como garantias a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (atuais e futuros), Alienação Fiduciária das ações da SPE Holding e Fiança da You Inc. Mais detalhes podem ser encontrados na seção “Detalhamento dos Ativos”.

O NCHB11 tem como estratégia core de investimento a alocação em operações de lastro pulverizado indexadas ao IPCA. Em um movimento tático, nos últimos meses, a Gestão vem aumentando a exposição do *portfólio* a ativos em CDI, tendo por objetivo um percentual em torno de 25% do PL. Tendo em vista os patamares de inflação e de taxa Selic projetados pelo mercado, **a Gestão entende que esse movimento tático contribuirá para o resultado futuro do Fundo.** Para essa estratégia tática, foi considerado também que, como a metodologia de apuração do resultado do Fundo é pelo regime caixa, as operações em “CDI+” permitem a distribuição mensal de todos os juros acumulados no período, sem que parte do resultado fique acruado nos ativos (como ocorre, ocasionalmente, com ativos indexados ao IPCA).

O Fundo encerrou o mês de novembro com 100% do portfólio adimplente, tendo 92% do seu patrimônio líquido alocado em CRIs, distribuídos em 24 operações, em um

montante total de R\$ 141.116.387,01. O saldo restante em caixa encontra-se aplicado em um Fundo lastreado em títulos públicos com liquidez diária.

Dando seguimento à estratégia *core* do Fundo, dos recursos remanescentes em caixa, a expectativa é que R\$ 8,5 milhões sejam utilizados em uma nova operação com lastro em recebíveis de dois loteamentos localizados em Minas Gerais, **com uma taxa de IPCA + 12,00% a.a.**, que se encontra em fase final de diligência e de elaboração de documentos, tendo previsão de liquidação para janeiro de 2024. Outros R\$ 1,5 milhões possuem previsão de utilização ao longo do mês de dezembro com a integralização da última tranche do CRI Serra do Mel, com uma taxa de **IPCA + 11,00% a.a.**

Buscando uma maior diversificação da carteira, a Gestão vem trabalhando na diminuição da concentração dos maiores ativos – seja através da venda parcial no mercado secundário ou através da realização de amortizações extraordinárias por parte dos cedentes.

Os CRIs existentes no *portfólio* atual apresentam uma **taxa de remuneração média de aquisição indexada ao IPCA de 9,99% a.a. (74% do PL), ao CDI de 4,87% a.a. (17% do PL) e ao IGP-M de 9,25% a.a. (1% do PL).**

O valor da cota patrimonial do Fundo no encerramento do mês foi de R\$ 90,69, tendo uma valorização de 1,96% em relação ao mês anterior. Como explicado no último relatório, o aumento do valor patrimonial observado é resultado da marcação à mercado dos ativos do Fundo realizada pelo Administrador. A metodologia utilizada pelo Administrador tem como parâmetro principal o comportamento da NTN-B (Tesouro IPCA+) com *duration* próxima da dos ativos. Dado que no último mês foi observado um fechamento da NTN-B de referência, os ativos tiveram uma valorização. **Caso continue a ocorrer um fechamento da curva das NTN-Bs, haverá uma valorização dos ativos e, consequentemente, uma valorização do valor patrimonial do Fundo.** Para efeito de comparação, no mês de julho de 2023, o valor patrimonial do Fundo era de R\$ 91,82 – uma diferença de -1,23% frente ao valor patrimonial atual.

Considerando a expectativa de *upside* do valor patrimonial e o deságio de 12% da cota do Fundo no mercado secundário (detalhes na seção “Performance no Mercado Secundário”), a equipe de Gestão entende que, para a aquisição de cotas do NCHB11 nos atuais preços, **existe um carregamento implícito acima da taxa média da carteira de ativos.** Para facilitar o entendimento dos cotistas, **passamos a incluir no relatório a seção “Tabela de Sensibilidade”** mostrando o carregamento implícito do *portfólio* de acordo com o valor da cota de mercado.

Com o objetivo de trazer mais transparência e alinhamento junto aos cotistas, **realizamos lives mensais** para comentar o relatório gerencial e tirar dúvidas dos cotistas. A live desse relatório ocorrerá no dia 19/12/2023 (terça-feira), às 11:30, podendo ser acessada neste [link](#).

Tabela de Sensibilidade

Apresentamos na tabela abaixo uma análise de sensibilidade que mostra qual seria a taxa equivalente média do *portfólio* para cada nível de preço da cota no mercado secundário. Por exemplo, **considerando que no fechamento de mercado do dia 30/11/2023 a cota ficou em R\$ 79,56 (um deságio de 12,27%), o carregamento implícito da carteira de ativos seria equivalente a IPCA + 15,00% a.a.**

Ágio/Deságio	Cota de Mercado	Carregamento Implícito
-12,27%	79,56	IPCA+ 15,00%
-10,00%	81,62	IPCA+ 14,09%
-8,00%	83,43	IPCA+ 13,30%
-6,00%	85,25	IPCA+ 12,55%
-4,00%	87,06	IPCA+ 11,81%
-2,00%	88,88	IPCA+ 11,09%
Valor Patrimonial	90,69	IPCA+ 10,39%

Relatório Gerencial

2,50%	92,96	IPCA+ 9,54%
5,00%	95,22	IPCA+ 8,72%

Obs 1: Os valores apresentados são brutos, não considerando as taxas de administração e de performance.

Obs 2: Os valores e projeções apresentados não representam promessa ou garantia de rentabilidade futura, de forma que são apenas estimativas realizadas tendo em vista o atual cenário, possuindo caráter meramente informativo.

Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R\$ 0,85 por cota como rendimento referente ao mês de novembro de 2023, equivalente a um **dividend yield de 0,96% sobre a cota patrimonial e a 123% do CDI com gross up**.

	set-23	out-23	nov-23	Acumulado 2023	Últimos 12 meses
Receita Total	1.379.814,27	1.560.300,01	1.652.316,04	19.706.165,28	22.523.021,62
CRI – Juros	1.156.431,82	1.221.631,29	1.232.198,89	12.921.646,58	14.066.588,53
CRI – Correção Monetária	95.052,87	232.063,51	316.858,56	5.504.551,86	7.041.919,47
CRI – Ganhos Não Recorrentes	-	-	-	-	-
Outros Ativos	128.329,58	106.605,22	103.258,59	1.279.966,84	1.414.513,62
Despesas Total	(137.171,89)	(129.073,83)	(130.573,36)	(1.747.108,05)	(3.713.967,50)
Taxa de Gestão	(100.312,65)	(95.694,94)	(93.536,59)	(1.301.633,31)	(1.423.404,42)
Taxa de Administração	(26.737,84)	(26.737,84)	(26.737,84)	(293.140,56)	(319.390,56)
Taxa de Performance ¹	-	-	-	(45.971,33)	(1.841.720,40)
Outras Despesas	(10.121,40)	(6.641,05)	(10.298,93)	(106.362,85)	(129.452,12)
Ajuste²	-	-	-	12.250,61	(34.386,29)
Resultado	1.242.642,38	1.431.226,18	1.521.742,68	17.971.307,84	18.774.667,83
Reservas Utilizadas no Mês ³	(3.152,02)	(72.880,58)	(78.500,48)	77.709,32	956.289,73
Rendimento Distribuído	1.239.490,36	1.358.345,60	1.443.242,20	18.049.017,16	19.730.957,56
Nº de Cotas	1.697.932	1.697.932	1.697.932	1.697.932	1.697.932
Rendimento/Cota	0,73	0,80	0,85	10,63	11,68
Dividend Yield⁴	0,80%	0,89%	0,96%	12,46%	13,76%

Saldo Atualizado de Reservas Acumuladas

158.645,99

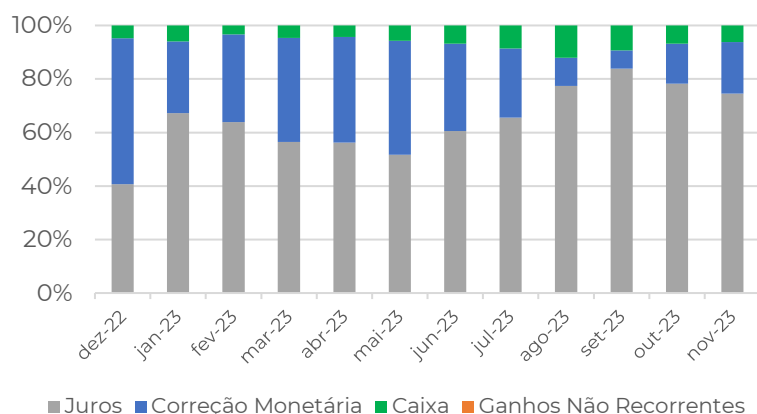
¹ Taxa de Performance acumulada, paga semestralmente (nos meses de janeiro e julho).

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

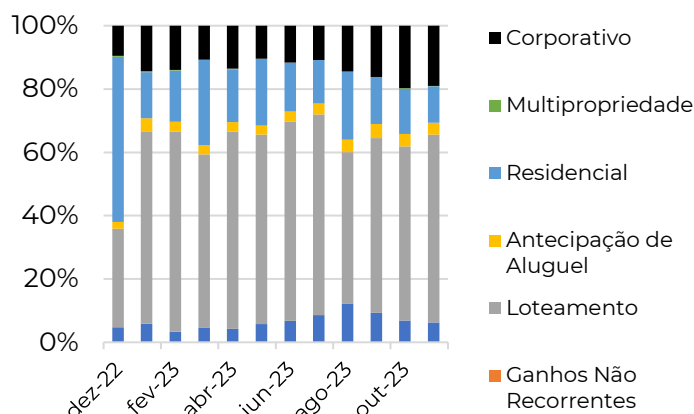
³ Quando valor for negativo, foram retidos valores para compor o saldo de reserva. Quando positivo, foram utilizados valores que estavam em reserva.

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



Conforme explicado nos últimos relatórios, 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.

Como a metodologia de apuração do resultado do Fundo é pelo regime caixa e existe uma defasagem do indexador para cada operação, assim como uma curva de amortização específica para cada ativo, o cálculo do dividendo mensal é complexo. No entanto, **para os cotistas que desejem, é possível fazer um cálculo mais simplificado para estimar, com certa margem de erro, o retorno mensal.**

Bem simplificada e sem considerar o indexador do mês, o Fundo tem uma taxa média de IPCA + 9,99% a.a. (equivalente a 0,80% a.m.) e uma taxa de Administração de 1,10% a.a. (equivalente a 0,09% a.m.). Subtraindo a taxa de administração (0,09% a.m.) do cupom mensal (0,80% a.m.), tem-se **um cupom líquido de 0,71% a.m. – que seria um DY base.**

O resultado do Fundo no mês foi de R\$ 0,90 por cota. O resultado ficou em linha com o cupom da carteira (menos os custos) e os patamares observados de inflação. Objetivando uma menor volatilidade nas distribuições futuras, a Gestão optou por distribuir R\$ 0,85 por cota como dividendo e manter R\$ 0,05 por cota como reserva. Dessa forma, **ao final do mês o saldo de reservas acumuladas era de R\$ 0,09 por cota.**

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
jul-23	0,12%	0,00%
ago-23	0,23%	11,27%
set-23	0,26%	53,47%
out-23	0,24%	0,00%
nov-23	0,28%	0,00%

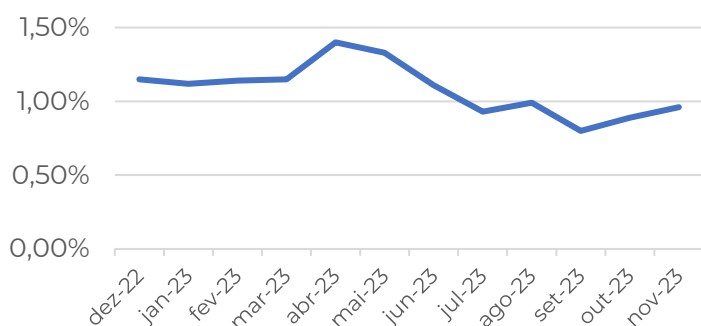
Mês de Referência	Índice IGP-M do mês	Concentração da Carteira (%PL) ¹
jul-23	-0,72%	0,00%
ago-23	-0,14%	0,00%
set-23	0,37%	0,88%
out-23	0,50%	0,00%
nov-23	0,59%	0,00%

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%.

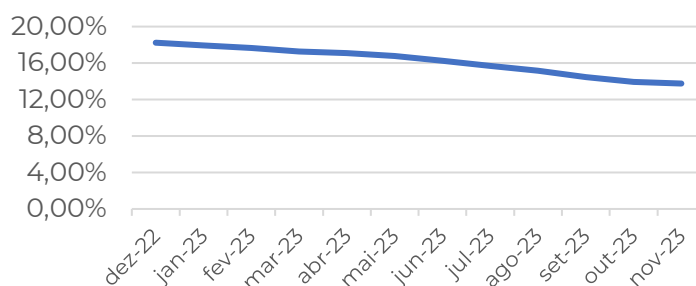
Histórico de Rentabilidade

Data	Patrimônio Líquido (R\$)	Nº de Cotas	Cota Patrimonial (R\$)	Distribuição por Rendimento (R\$)	Distribuição por Cota (R\$)	Dividend Yield
dez-22	152.136.565,21	1.601.848	89,60	1.681.940,40	1,05	1,15%
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	1,11%
jul-23	155.903.400,38	1.697.932	91,82	1.443.242,20	0,85	0,93%
ago-23	154.180.914,37	1.697.932	90,81	1.545.118,12	0,91	0,99%
set-23	152.367.737,84	1.697.932	89,74	1.239.490,36	0,73	0,80%
out-23	151.025.855,08	1.697.932	88,95	1.358.345,60	0,80	0,89%
nov-23	153.980.581,25	1.697.932	90,69	1.443.242,20	0,85	0,96%

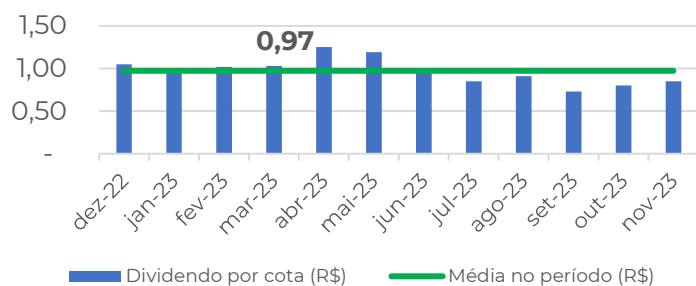
Dividend Yield - Mensal



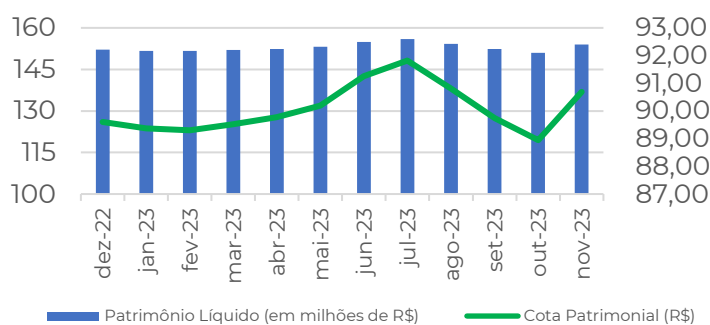
Dividend Yield - Acumulado Últimos 12 meses



Dividendo por cota (em R\$) - Mensal



Evolução - PL e Cota Patrimonial



Desempenho	Novembro	Acumulado 2023	Acumulado 12 meses	Desde o início
Dividend Yield	0,96%	12,42%	13,76%	208,57%
% CDI (gross up) ¹	123%	121%	122%	171%
Rentabilidade Efetiva²	2,92%	13,76%	14,37%	257,89%
IFIX	0,66%	10,79%	10,79%	123,21%

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

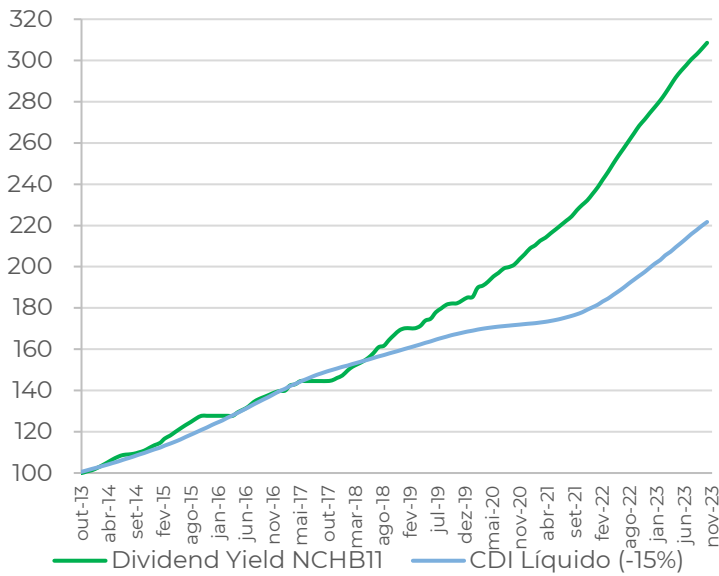
² Rentabilidade Efetiva: Dividend Yield + Rentabilidade Patrimonial

³ Fonte: NCH Capital

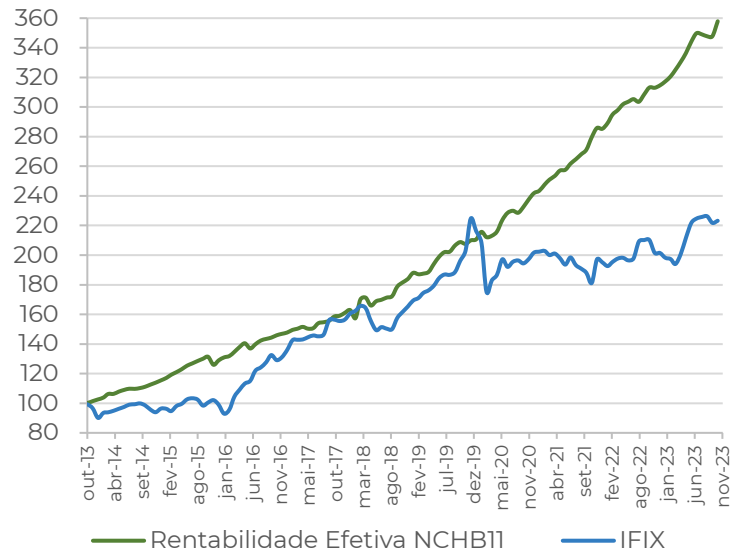
⁴ Início do Fundo: Out/2013

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.

DY NCHB11 e CDI Líquido



Rentab. Efetiva NCHB11 e IFIX



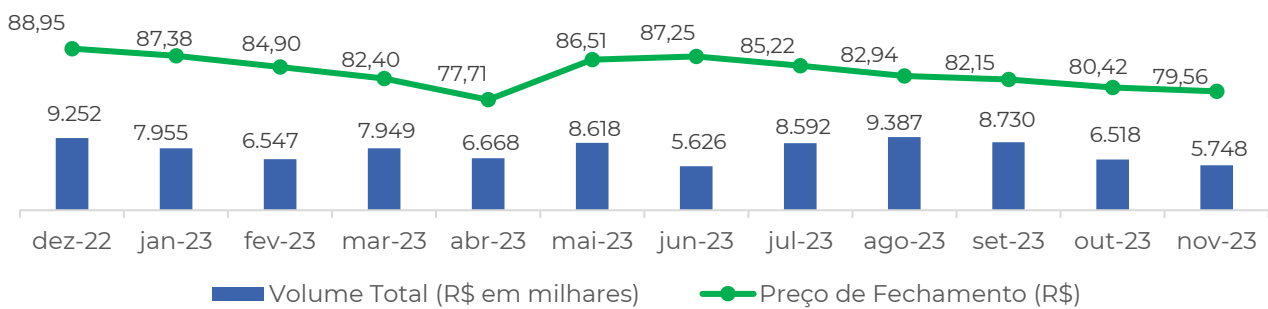
ⁱ Indicadores calculados na base 100 no período de Out/13 até Nov/23

ⁱⁱ Fonte: NCH Capital

Performance no Mercado Secundário

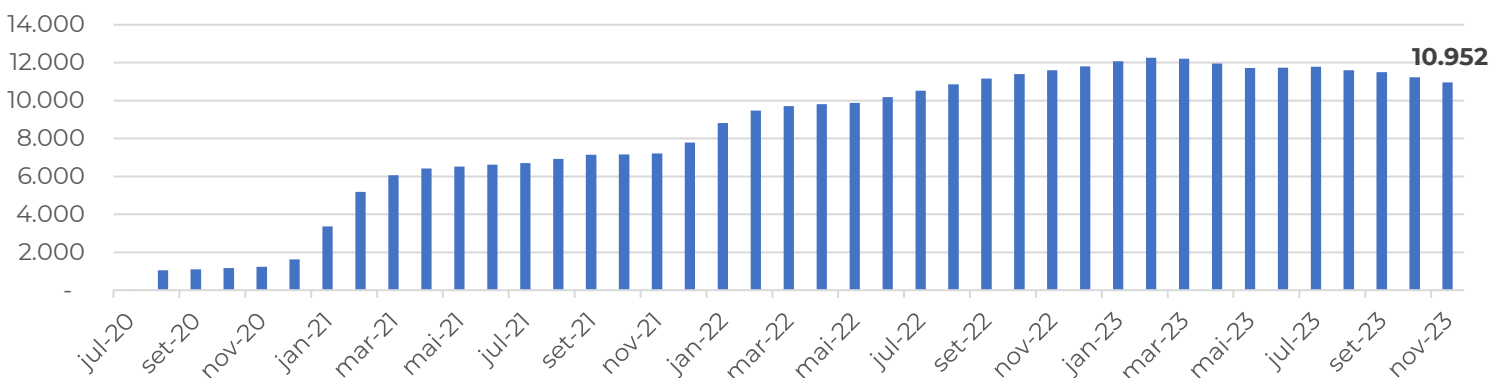
A cota encerrou o mês de novembro no valor de R\$ 79,56 e o volume mensal transacionado foi de R\$ 5.748.155,91, correspondendo a uma **média diária de R\$ 287.407,80**.

Liquidez Mensal



O Fundo fechou o mês de novembro com um **total de 10.952 cotistas**.

Número de Cotistas



ⁱⁱ Cotas começaram a ser negociadas em Setembro/2020



Composição dos Ativos em Carteira

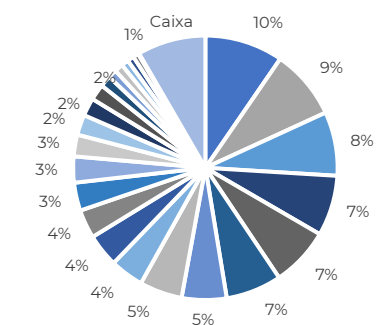
Ativo	Código IF	Indexador	Taxa de Aquisição (a.a.)	Tipo	Data de Vencimento	Valor (R\$)	% PL	Razão de Garantia	% Inadimplência	Duration (anos)	LTV
CRI Marechal	21I0827770	IPCA	9,00%	Loteamento	22/01/2035	14.751.907,93	9,58%	187%	1,6%	4,2	60%
CRI Cidade Universitária	20I0851693	IPCA	10,00%	Loteamento	21/07/2035	13.199.512,28	8,57%	118%	5,5%	4,5	45%
CRI Manhattan	20L0870667	IPCA	12,00%	Residencial	17/12/2024	12.036.860,10	7,82%	264%	N/A	0,9	52%
CRI Bela Emília	22A0181986	IPCA	9,00%	Loteamento	20/09/2033	11.400.558,14	7,40%	150%	0,5%	4,0	39%
CRI Cânions	21C0789317	IPCA	9,00%	Loteamento	24/02/2031	11.123.606,08	7,22%	115%	0,9%	2,1	63%
CRI Planova II	22L1562255	CDI	4,50%	Corporativo	17/12/2027	10.493.282,36	6,81%	799%	N/A	2,3	N/A
CRI Serra do Mel	22L1668380	IPCA	11,00%	Loteamento	19/01/2032	8.433.638,69	5,48%	120%	1,1%	3,6	75%
CRI Cibra	22K1802248	CDI	5,00%	Corporativo	01/09/2028	8.039.985,20	5,22%	N/A	N/A	2,4	N/A
CRI Colmeia Vision	21C0731447	IPCA	12,00%	Residencial	25/02/2025	6.306.469,19	4,10%	N/A	N/A	1,2	68%
CRI Porto Marina	21C0708963	IPCA	9,00%	Loteamento	22/03/2031	6.223.884,64	4,04%	130%	1,4%	2,5	67%
CRI Socicam Brás	20I0135149	IPCA	9,00%	Antecipação de Aluguel	11/09/2035	5.403.205,93	3,51%	150%	0,0%	5,0	75%
CRI Central Park	21K0002026	IPCA	10,00%	Loteamento	20/09/2033	5.291.452,02	3,44%	120%	1,3%	4,4	52%
CRI Bourbon	22G0283463	IPCA	10,25%	Loteamento	20/10/2031	4.921.859,35	3,20%	118%	1,1%	2,7	24%
CRI Stock Tech	21L0939455	CDI	6,00%	Corporativo	23/12/2026	4.079.736,01	2,65%	200%	0,0%	1,5	N/A
CRI Bandeirantes	21K0002029	IPCA	9,50%	Loteamento	20/09/2033	3.821.636,40	2,48%	229%	1,0%	3,5	72%
CRI Vale dos Ipês	22G0283464	IPCA	9,50%	Loteamento	20/03/2032	3.381.968,57	2,20%	118%	0,7%	3,3	75%
CRI You	21L0329277	CDI	4,25%	Corporativo	09/11/2026	3.017.271,79	1,96%	160%	N/A	2,4	N/A
CRI Lote 5	21E0750441	IPCA	9,00%	Loteamento	15/06/2037	2.120.601,28	1,38%	125%	1,1%	4,8	73%
CRI Serra do Mel II	23H1152062	IPCA	11,00%	Loteamento	20/12/2032	1.620.390,56	1,05%	120%	1,1%	3,6	75%
CRI Colmeia Living	21C0731381	IPCA	12,00%	Residencial	25/02/2025	1.612.234,67	1,05%	109%	N/A	1,2	75%
CRI Swiss Park	13K0112831	IGP-M	9,25%	Loteamento	30/09/2025	1.359.773,03	0,88%	116%	1,4%	0,7	61%
CRI Mude	20G0000464	IPCA	10,00%	Loteamento	15/07/2030	1.243.229,99	0,81%	125%	0,6%	2,8	62%
CRI Colmeia Felicitá	21C0731423	IPCA	12,00%	Residencial	25/02/2025	1.025.283,88	0,67%	95%	N/A	1,1	45%
CRI GVI Sênior II	21F0950049	IPCA	10,50%	Multipropriedade	20/06/2028	208.038,93	0,14%	N/A	N/A	3,4	75%

Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.)	Taxa Média de MtM (a.a.)	Valor (R\$)	% PL
IPCA +	9,99%	10,39%	114.126.338,63	74,12%
CDI +	4,87%	4,79%	25.630.275,35	16,65%
IGP-M +	9,25%	6,84%	1.359.773,03	0,88%

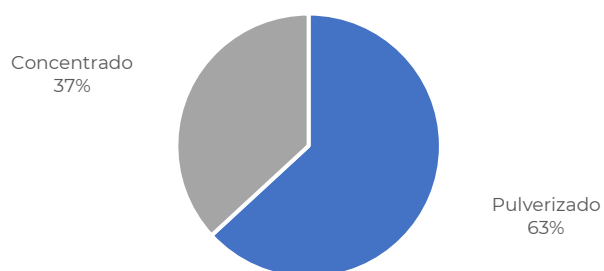
Inadimplência Ponderada da Carteira de CRIs	1,1%
LTV Ponderado da Carteira de CRIs	47%
Duration Ponderada da Carteira de CRIs	2,9

Total CRI (R\$)	141.116.387,01	91,65%
Caixa Líquido (R\$)	12.864.194,24	8,35%
Patrimônio Líquido	153.980.581,25	

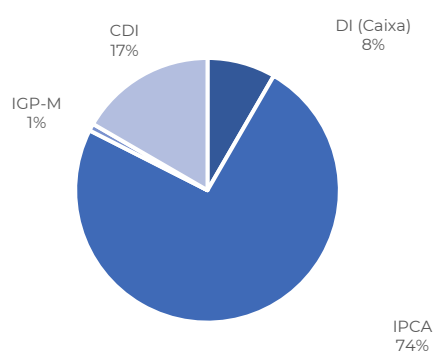
Portfólio por Ativo



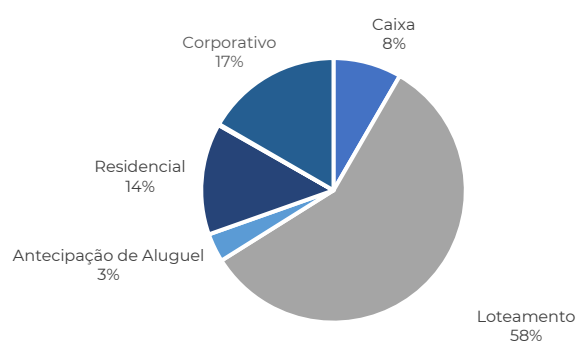
Portfólio por Tipo de Lastro



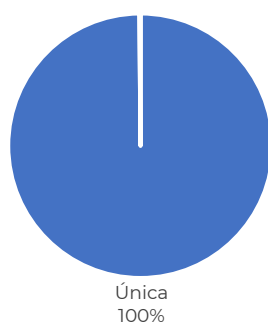
Portfólio por Indexador



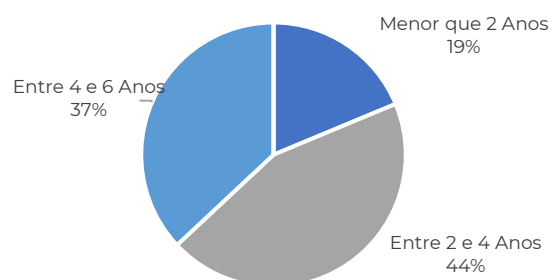
Portfólio por Tipo de Setor



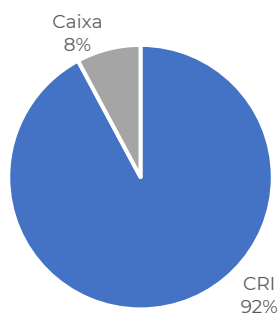
Portfólio por Série



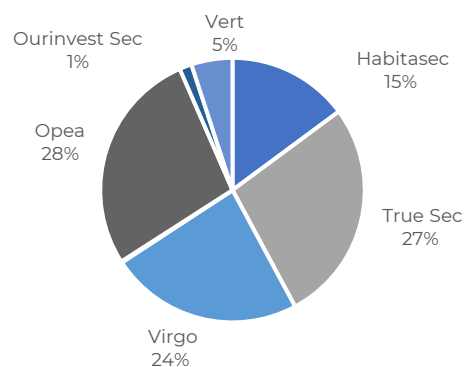
Portfólio por Duration



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	



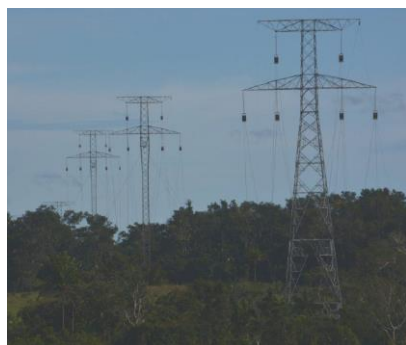
CRI Colmeia Vision		Estrutura
Taxa	12,00%	Operação de residencial em construção (estoque), que tem como lastro um fluxo de recebíveis de unidades vendidas e da venda de unidades em estoque, de um empreendimento localizado em Manaus/AM, contando com Alienação Fiduciária e/ou hipoteca das unidades, Alienação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



CRI Cibra		Estrutura
Taxa	5,00%	A Cibra é uma das maiores indústrias de fertilizantes do Brasil, tendo sido fundada em 1994. A partir de 20212, com a compra pela Omimex, a empresa passou a crescer em ritmo acelerado. A Anglo American também possui uma participação societária na empresa. A operação possui como garantias: Cessão Fiduciária de conta vinculada na qual circularão os recebíveis da empresa e Guarantee Letter (Carta Fiança) prestada por empresas do Grupo (Cibra Trading, que possui a Anglo American como sócia, e Pariba).
Série	Única	
Indexador	CDI	
Defasagem do Indexador	4 dias	
Data de Emissão	30/08/2023	
Data de Vencimento	01/09/2028	
Periodicidade da Correção Monetária	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Amortização	Trimestral	
Tipo de Oferta	476	



CRI You		Estrutura
Taxa	4,25%	Fundada em 2009, a You Inc é uma das principais incorporadoras de São Paulo e tem como estratégia a atuação em bairros premium. A destinação de recursos da operação é para o término de obra de dois empreendimentos e a compra de outros dois terrenos, todos localizados em bairros nobres da cidade. A operação conta com as garantias de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (atuais e futuros), Alienação Fiduciária das ações da SPE Holding e Fiança da You Inc.
Série	Única	
Indexador	CDI	
Defasagem do Indexador	2 dias	
Data de Emissão	07/12/2021	
Data de Vencimento	09/11/2026	
Periodicidade da Correção Monetária	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Amortização	Bullet	
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 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 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)



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.nextcapasset.com.