

Agosto de 2024

Relatório Gerencial



NCHB11

FII NCH Brasil Recebíveis Imobiliários

Patrimônio Líquido R\$ 152.646.228,11	Valor Patrimonial da Cota R\$ 9,99	Liquidez Média Diária R\$ 119.369,55
Dividendo por Cota R\$ 0,100	Dividend Yield no mês 1,00%	Dividend Yield 12 meses 12,70%
Número de Cotistas 11.955	Número de Ativos 26	% PL Alocado em CRI 86,67%
Taxas Operacionais 1,10% a.a.	Taxa de Performance Não há	Taxa Média do Portfólio IPCA + 9,98% a.a.

Quantidade de Cotas
15.281.388

Número de Cotistas
11.955

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
Distribuição mensal no 10º dia útil

Metodologia de Apuração do Resultado
Regime Caixa

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 Operacionais do Fundo
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: não há

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

O Fundo encerrou o mês de agosto com o **portfólio adimplente**, tendo 87% do seu patrimônio líquido alocado em CRIs, distribuídos em 26 operações, em um montante total de R\$ 132.299.304,13. Os ativos existentes na carteira atual apresentam uma **taxa média ponderada de aquisição de IPCA + 9,98% a.a. (72% do PL), de CDI de 4,56% a.a. (14% do PL) e de IGP-M de 9,25% a.a. (0,5% do PL)**. Mais detalhes sobre a carteira podem ser encontrados na seção “Composição dos Ativos em Carteira”.

Conforme informado no último relatório, no mês foi realizada a **aquisição de R\$ 5,0 milhões do CRI Zagros | Ética (24G1895078), a uma taxa de IPCA + 8,50% a.a.** Essa é uma operação de *built-to-suit* (“BTS”) junto ao FII Zagros Multiestratégia para construção do Colégio Ética em Londrina/PR. A estrutura conta com as garantias de Alienação Fiduciária do Imóvel, Alienação Fiduciária das cotas da SPE, Cessão Fiduciária de contrato de locação BTS, Alienação Fiduciária de cotas de FIIs, Coobrigação do Cedente, Fundo de Despesas e Fundo de Reserva. Mais detalhes sobre os ativos podem ser encontrados na seção “Detalhamento dos Ativos”.

Ainda no mês de agosto, foi realizado o pré-pagamento do CRI Vale dos Ipês (22G0283464), no valor de R\$ 3,0 milhões, após tratativas da Gestão junto ao Cedente.

Conforme mencionado nos últimos relatórios, **os recursos disponíveis em caixa (13% do portfólio) serão utilizados na aquisição de novos ativos que estão em fase final para liquidação**. Seguem abaixo mais detalhes:

- (i) Segunda tranche do CRI Franco Ribeiro (24G1895078), um volume de R\$ 0,4 milhões e taxa de IPCA + 11,50% a.a. Liquidação prevista para a última semana de setembro/24;
- (ii) Operação de loteamento, localizada na região Sudeste, com volume de R\$ 5,5 milhões e taxa de IPCA + 11,00% a.a. Liquidação prevista para primeira semana de outubro/24; e
- (iii) Operação de antecipação de aluguel, localizada na região Sul, com volume de R\$ 3,5 milhões e taxa de IPCA + 10,25% a.a. Liquidação prevista para primeira semana de outubro/24.

Para as novas alocações, a **Gestão seguirá a estratégia de limitar um teto de 4% de exposição por ativo, tendo como objetivo uma maior diversificação do portfólio**. Adicionalmente, a Gestão segue com os esforços para reduzir a concentração dos maiores ativos da carteira – seja através da venda parcial de ativos no secundário ou por meio de amortizações extraordinárias negociadas junto aos cedentes das operações.

No mês de agosto, o Fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 0,100 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 1,00% sobre a cota patrimonial do fechamento de julho, tendo realizado **nos últimos 12 meses a distribuição de R\$ 1,193, correspondente a um *dividend yield* de 12,70%**. O *dividend yield* no mês equivale a 136% 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 132% do CDI com *gross up***.

O **resultado no mês ficou em linha com o cupom da carteira (menos os custos) e os patamares observados de inflação**, tendo sido utilizada parte da reserva de resultados acumulados para compor a distribuição. Mais detalhes sobre o resultado podem ser encontrados na seção “Distribuição de Resultados”.

Atualização do CRI Cidade Universitária (20I0851693)

Conforme comentado em relatórios passados, considerando o contexto em que o saldo devedor da operação foi reajustado em mais de 35% logo em seu primeiro ano (já que a operação originalmente era indexada ao IGP-M), ocorreu um descasamento entre o lastro (carteira de recebíveis) e o CRI. Objetivando

que a operação volte a apresentar as premissas originais, a Gestão, em conjunto com os demais investidores do CRI e o Cedente, vem realizando adequações à estrutura de garantias. Nesse sentido, ao longo do tempo, foram adicionadas na operação um novo terreno, um novo fluxo de recebíveis e avais adicionais.

Como evento subsequente, informamos que no mês de setembro foi realizada uma nova Assembleia ([link](#)), na qual renovamos as carências concedidas e mantivemos a alteração da cascata de pagamentos, de forma que o excedente de recebíveis a ser repassado mensalmente ao Cedente seja limitado a um determinado valor e o que exceder a esse limite será utilizado para amortizar extraordinariamente o saldo devedor do CRI.

Além disso, na Assembleia foi autorizada a venda de uma fração do novo terreno dado em garantia, tendo como contrapartida a utilização de parte dos recursos para amortização extraordinária do CRI. Assim, a expectativa é de que o saldo devedor da operação comece, nos próximos meses, a reduzir em um ritmo acima do atual.

Por fim, **é importante registrar que o preço de venda da fração do novo terreno (garantia real adicional do CRI) faz com que a área total do terreno tenha um valor equivalente a quase três vezes o saldo devedor do CRI.**

Com o objetivo de trazer mais transparência e alinhamento junto aos cotistas, realizamos *lives* para comentar o relatório gerencial e tirar dúvidas dos cotistas. **A live desse relatório ocorrerá no dia 30/09/2024 (segunda-feira), às 17:30**, 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 a cota de fechamento de mercado** do dia 30/08/2024, **o carregamento implícito da carteira de ativos seria equivalente a IPCA + 14,12% a.a.**

	Ágio/Deságio	Cota de Mercado	Carregamento Implícito
	-10,00%	8,99	IPCA+ 15,61%
	-8,00%	9,19	IPCA+ 14,64%
Cota à Mercado	-6,91%	9,30	IPCA+ 14,12%
	-6,00%	9,39	IPCA+ 13,69%
	-4,00%	9,59	IPCA+ 12,78%
	-2,00%	9,79	IPCA+ 11,89%
Cota Patrimonial	0,00%	9,99	IPCA+ 11,02%
	2,00%	10,19	IPCA+ 10,18%
	4,00%	10,39	IPCA+ 9,36%

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.

Obs 3: A fórmula de cálculo utilizada leva em consideração a reversão do deságio/ágio tendo em vista a *duration* dos ativos em IPCA.

Distribuição de Resultados

	jun-24	jul-24	ago-24	Acumulado 2024	Últimos 12 meses
Receita Total	1.473.246,41	1.929.574,46	1.467.021,01	14.205.812,25	20.569.919,75
CRI - Juros	1.176.901,74	1.188.234,19	1.205.047,21	9.792.698,68	14.662.990,07
CRI - Correção Monetária	163.089,84	584.693,60	124.472,57	3.437.100,28	4.462.711,12
CRI - Ganhos Não Recorrentes	-	-	-	-	-
Outros Ativos	133.254,83	156.646,67	137.501,24	976.013,30	1.444.218,56
Despesas Total	(121.023,78)	(122.311,64)	(121.913,52)	(1.117.045,45)	(2.054.605,12)
Taxa de Gestão	(88.294,50)	(83.809,98)	(85.102,14)	(786.532,21)	(1.168.228,70)
Taxa de Administração	(25.732,95)	(25.732,95)	(25.732,95)	(207.944,85)	(314.896,21)
Taxa de Performance ¹	-	-	-	-	(405.950,92)
Outras Despesas	(6.996,33)	(12.768,71)	(11.078,43)	(122.568,39)	(165.529,29)
Ajuste²	-	7.312,35	9.260,79	(13.749,14)	(53.076,78)
Resultado	1.352.222,63	1.814.575,17	1.354.368,28	13.075.017,65	18.462.237,84
Reservas Utilizadas no Mês ³	175.916,17	(286.436,37)	173.770,52	(238.651,73)	(234.937,82)
Rendimento Distribuído	1.528.138,80	1.528.138,80	1.528.138,80	12.836.365,92	18.227.300,02
Nº de Cotas ⁴	15.281.388	15.281.388	15.281.388	15.281.388	15.281.388
Rendimento/Cota	0,100	0,100	0,100	0,840	1,193
Dividend Yield⁵	1,00%	1,02%	1,00%	8,71%	12,70%

Saldo Atualizado de Reservas Acumuladas

238.651,73

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

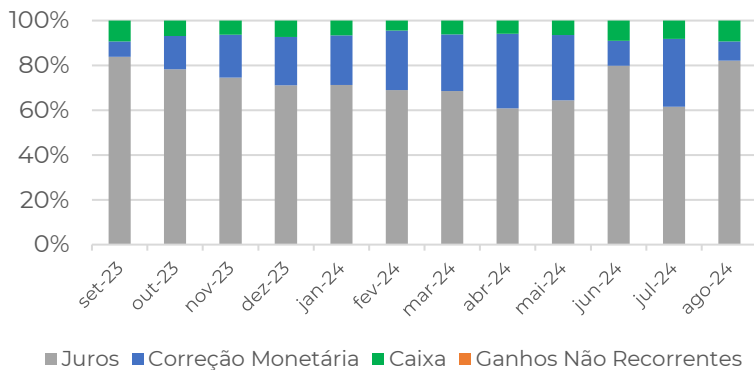
² Ajuste relativo aos recibos das últimas emissões de cotas do Fundo – foram desconsiderados os resultados referentes aos recibos.

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

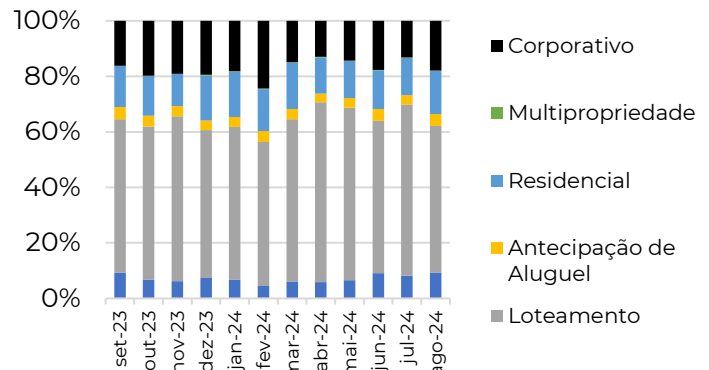
⁴ Considerando o desdobramento de cotas ocorrido no mês de janeiro de 2024, na proporção 1:9, ajustamos gerencialmente a quantidade de cotas do Fundo nos meses anteriores de forma facilitar a análise comparativa dos resultados.

⁵ 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



Relatório Gerencial

O resultado do Fundo no mês de agosto foi de R\$ 0,089 por cota, em linha com o cupom da carteira menos os custos e os patamares observados de inflação, tendo sido utilizada parte da reserva de resultados acumulados para compor a distribuição de R\$ 0,100 por cota. Com isso, no final do mês de agosto, **a reserva de resultados acumulados ficou em R\$ 0,016 por cota**.

Conforme mencionado nos últimos relatórios, **a Gestão continuará a trabalhar a reserva de resultados acumulados de forma a diminuir a oscilação dos dividendos a serem distribuídos** nos próximos meses.

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
abr-24	0,38%	0,00%
mai-24	0,46%	2,89%
jun-24	0,21%	42,71%
jul-24	0,38%	0,00%
ago-24	-0,02%	0,00%

Mês de Referência	Índice IGP-M do mês	Concentração da Carteira (%PL) ¹
abr-24	0,31%	0,00%
mai-24	0,89%	0,00%
jun-24	0,81%	0,42%
jul-24	0,61%	0,00%
ago-24	0,29%	0,00%

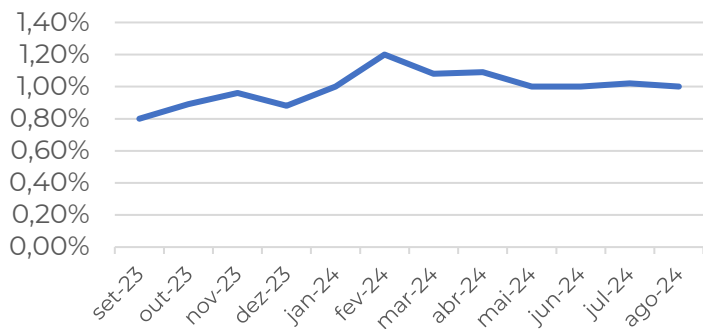
¹ A concentração é calculada utilizando o valor de cada CRI na data de fechamento. Não é levado em consideração o caixa e os ativos que possuem correção anual ou são atrelados ao CDI - por isso o somatório diverge de 100%.

Histórico de Rentabilidade

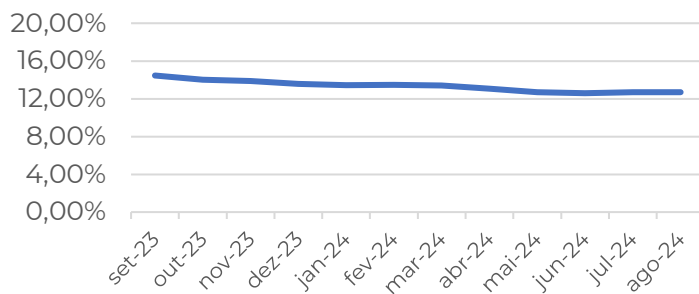
Data	Patrimônio Líquido (R\$)	Nº de Cotas ¹	Cota Patrimonial (R\$)	Distribuição por Rendimento (R\$)	Distribuição por Cota (R\$)	Dividend Yield
set-23	152.367.737,84	15.281.388	9,97	1.239.490,36	0,081	0,80%
out-23	151.025.855,08	15.281.388	9,88	1.358.345,60	0,089	0,89%
nov-23	153.980.581,25	15.281.388	10,08	1.443.242,20	0,094	0,96%
dez-23	153.510.646,04	15.281.388	10,05	1.349.855,94	0,088	0,88%
jan-24	154.659.085,94	15.281.388	10,12	1.528.138,80	0,100	1,00%
fev-24	154.565.132,31	15.281.388	10,11	1.849.047,95	0,121	1,20%
mar-24	153.750.764,18	15.281.388	10,06	1.665.671,29	0,109	1,08%
abr-24	152.471.333,74	15.281.388	9,98	1.680.952,68	0,110	1,09%
mai-24	152.333.691,01	15.281.388	9,97	1.528.138,80	0,100	1,00%
jun-24	149.774.071,84	15.281.388	9,80	1.528.138,80	0,100	1,00%
jul-24	152.267.804,64	15.281.388	9,96	1.528.138,80	0,100	1,02%
ago-24	152.646.228,11	15.281.388	9,99	1.528.138,80	0,100	1,00%

¹ Considerando o desdobramento de cotas ocorrido no mês de janeiro de 2024, na proporção 1:9, ajustamos gerencialmente a quantidade de cotas do Fundo nos meses anteriores de forma facilitar a análise comparativa dos resultados. Com o desdobramento, ocorrido em 19 de janeiro de 2024, o Fundo passou de 1.697.932 cotas para 15.281.388 cotas, e o valor da cota patrimonial foi dividido 9, passando de R\$ 91,08 para R\$ 10,12.

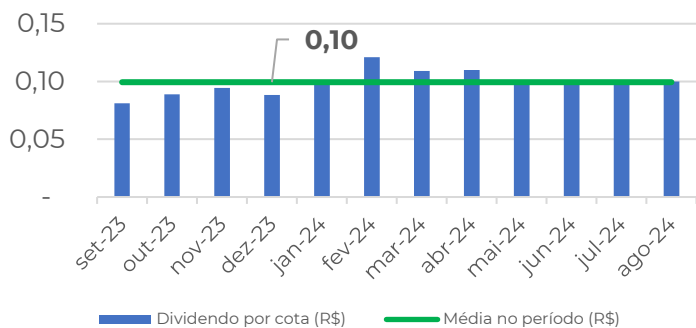
Dividend Yield - Mensal



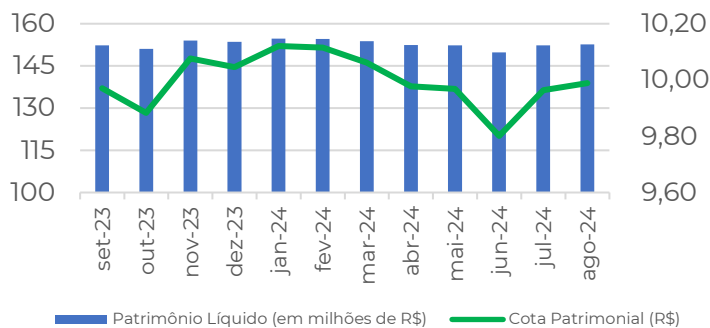
Dividend Yield - Acumulado Últimos 12 meses



Dividendo por cota (em R\$) - Mensal



Evolução - PL e Cota Patrimonial



Desempenho	Agosto	Acumulado 2024	Acumulado 12 meses	Desde o início
Dividend Yield	1,00%	8,70%	12,70%	238,35%
% CDI (gross up) ¹	136%	144%	132%	172%
Rentabilidade Efetiva ²	1,25%	8,10%	11,48%	289,06%
IFIX	0,86%	2,48%	5,63%	138,46%

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

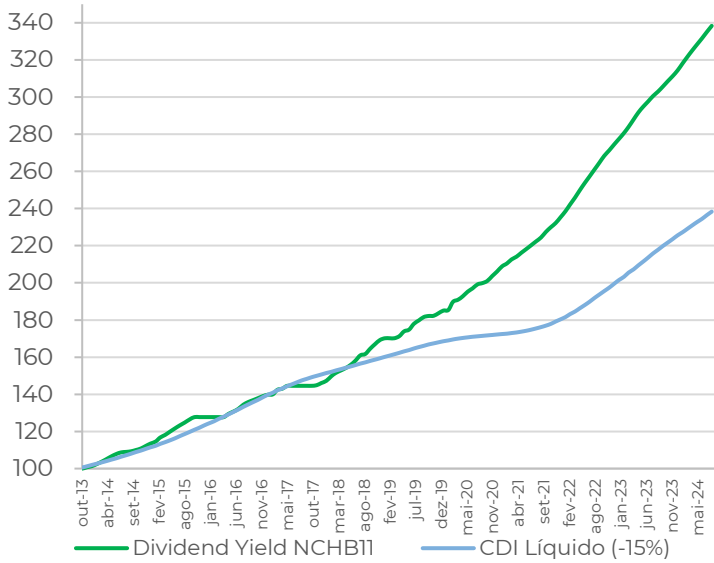
² Rentabilidade Efetiva: Dividend Yield + Rentabilidade Patrimonial

³ Fonte: NextCap Asset

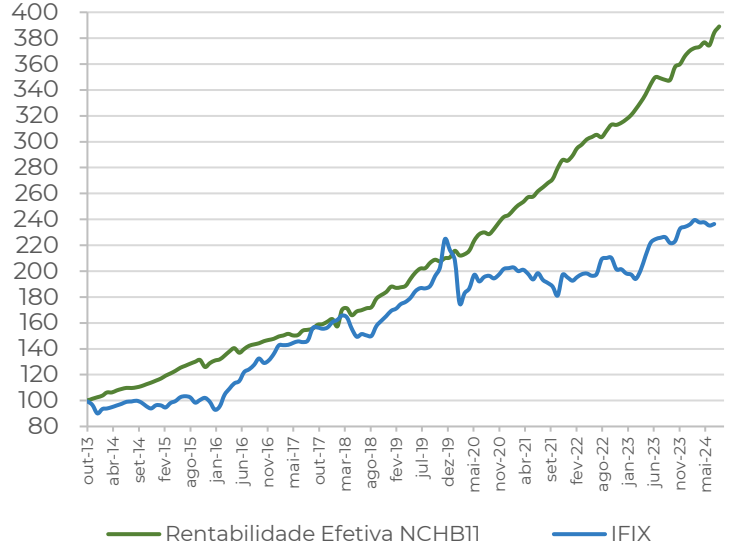
⁴ Início do Fundo: Out/2013

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



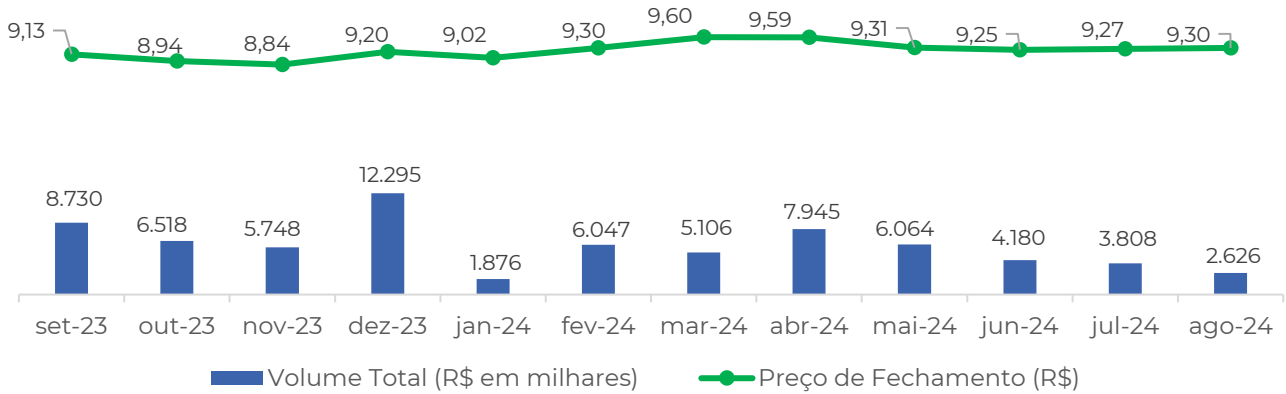
Rentab. Efetiva NCHB11 e IFIX



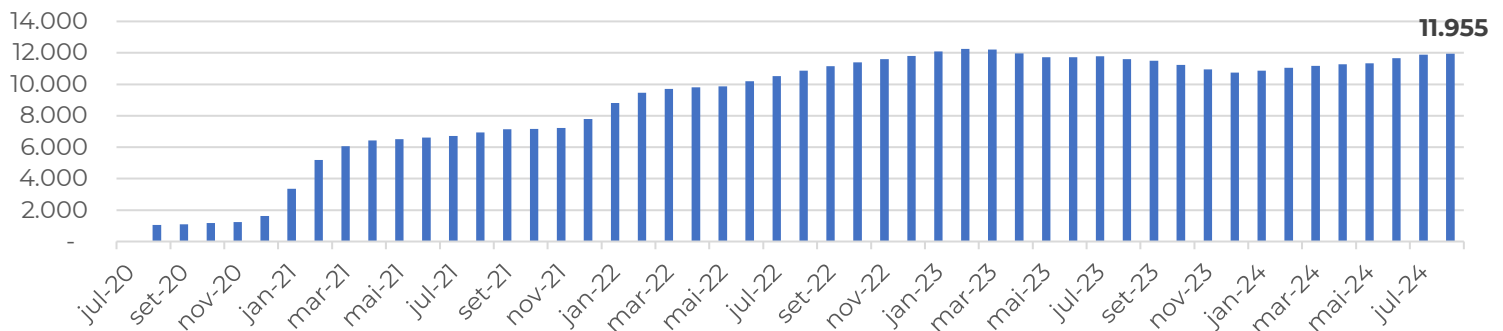
ⁱ Indicadores calculados na base 100 no período de Out/13 até Ago/24
ⁱⁱ Fonte: NextCap Asset

Performance no Mercado Secundário

A cota encerrou o mês de agosto no valor de R\$ 9,30 e o volume mensal transacionado foi de R\$ 2.626.130, correspondendo a uma **média diária de R\$ 119.369,55**.



O Fundo fechou o mês de agosto com um **total de 11.955 cotistas**.



ⁱⁱ Cotas começaram a ser negociadas a investidores em geral a partir de Setembro de 2020.

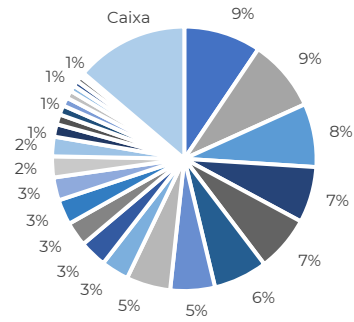
Composição dos Ativos em Carteira

Ativo	Código IF	Indexador	Taxa de Aquisição (a.a.)	Tipo	Data de Vencimento	Valor (R\$)	% PL	Razão de Garantia	Duration (anos)	LTV
CRI Marechal	21I0827770	IPCA	9,00%	Loteamento	22/01/2035	13.936.291,67	9,13%	185%	4,0	60%
CRI Cidade Universitária	20I0851693	IPCA	10,00%	Loteamento	21/07/2035	12.984.509,90	8,51%	87%	4,1	35%
CRI Manhattan	20L0870667	IPCA	12,00%	Residencial	17/12/2024	11.460.085,55	7,51%	244%	0,9	40%
CRI Bela Emília	22A0181986	IPCA	9,00%	Loteamento	20/09/2033	10.110.581,81	6,62%	151%	0,8	N/A
CRI Planova II	22L1562255	CDI	4,50%	Corporativo	17/12/2027	10.058.045,64	6,59%	200%	3,8	39%
CRI Cãnions	21C0789317	IPCA	9,00%	Loteamento	24/02/2031	9.738.471,08	6,38%	120%	1,9	63%
CRI Cibra	22K1802248	CDI	5,00%	Corporativo	01/09/2028	8.056.111,38	5,28%	N/A	2,0	N/A
CRI Serra do Mel	22L1668380	IPCA	11,00%	Loteamento	19/01/2032	7.973.849,94	5,22%	257%	3,3	70%
CRI Socicam Brás	20I0135149	IPCA	9,00%	Antecipação de Aluguel	11/09/2035	5.029.683,03	3,29%	N/A	2,0	45%
CRI Zagros Ética	24G1895078	IPCA	8,50%	Antecipação de Aluguel	20/07/2029	5.010.610,31	3,28%	101%	4,8	34%
CRI Colmeia Vision	21C0731447	IPCA	12,00%	Residencial	25/02/2025	4.924.367,48	3,23%	96%	0,7	67%
CRI Porto Marina	21C0708963	IPCA	9,00%	Loteamento	22/03/2031	4.406.451,51	2,89%	135%	2,3	68%
CRI Central Park	21K0002026	IPCA	10,00%	Loteamento	20/09/2033	4.555.248,08	2,98%	93%	4,2	52%
CRI Bourbon	22G0283463	IPCA	10,25%	Loteamento	20/10/2031	4.149.387,34	2,72%	75%	2,9	24%
CRI Lote 5 IV	24B1573243	IPCA	10,00%	Loteamento	22/07/2037	3.790.604,54	2,48%	100%	4,2	80%
CRI Bandeirantes	21K0002029	IPCA	9,50%	Loteamento	20/09/2033	3.530.785,61	2,31%	189%	3,3	72%
CRI Embraed	23K2257431	CDI	3,50%	Residencial	20/11/2029	2.250.540,80	1,47%	125%	1,1	75%
CRI Serra do Mel III	24A1711223	IPCA	11,00%	Loteamento	20/12/2032	1.807.356,78	1,18%	257%	3,3	70%
CRI You	21L0329277	CDI	4,25%	Corporativo	09/11/2026	1.705.153,20	1,12%	172%	2,1	N/A
CRI Serra do Mel II	23H1152062	IPCA	11,00%	Loteamento	20/12/2032	1.536.531,79	1,01%	257%	3,3	70%
CRI Franco Ribeiro	24F2418658	IPCA	11,50%	Residencial	29/06/2027	1.384.211,31	0,91%	166%	2,5	57%
CRI Mude	20G0000464	IPCA	10,00%	Loteamento	15/07/2030	1.078.718,61	0,71%	120%	2,6	61%
CRI Colmeia Felicitá	21C0731423	IPCA	12,00%	Residencial	25/02/2025	1.014.039,64	0,66%	95%	0,6	45%
CRI Colmeia Living	21C0731381	IPCA	12,00%	Residencial	25/02/2025	972.347,16	0,64%	172%	0,6	68%
CRI Swiss Park	13K0112831	IGP-M	9,25%	Loteamento	30/09/2025	634.430,16	0,42%	120%	0,5	55%
CRI GVI Sênior II	21F0950049	IPCA	7,00%	Multipropriedade	20/06/2028	200.889,83	0,13%	N/A	2,4	52%

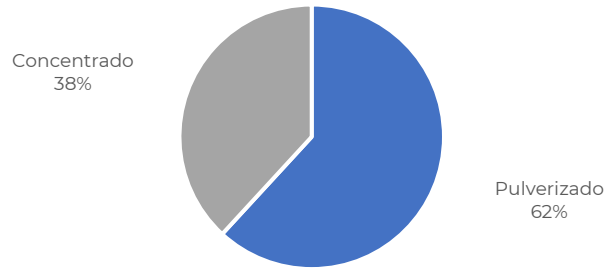
Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.)	Taxa Média de MtM (a.a.)	Valor (R\$)	% PL
IPCA +	9,98%	11,02%	109.595.022,95	71,80%
CDI +	4,56%	4,43%	22.069.851,02	14,46%
IGP-M +	9,25%	7,23%	634.430,16	0,42%

LTV Ponderado da Carteira de CRIs	43,2%	
Duration Ponderada da Carteira de CRIs	2,6	
Total CRI (R\$)	132.299.304,13	86,67%
Caixa Líquido (R\$)	20.346.923,98	13,33%
Patrimônio Líquido	152.646.228,11	

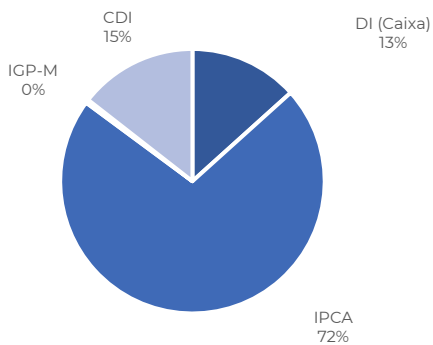
Portfólio por Ativo



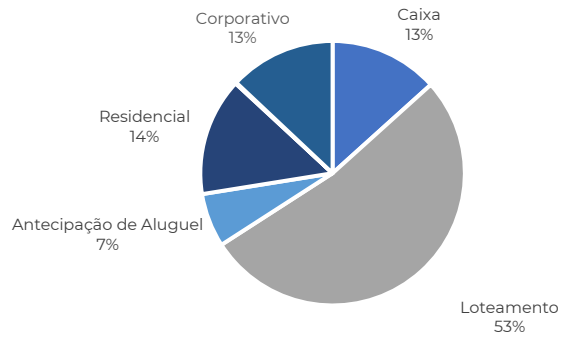
Portfólio por Tipo de Lastro



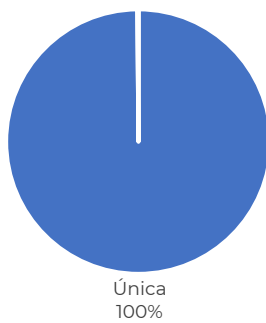
Portfólio por Indexador



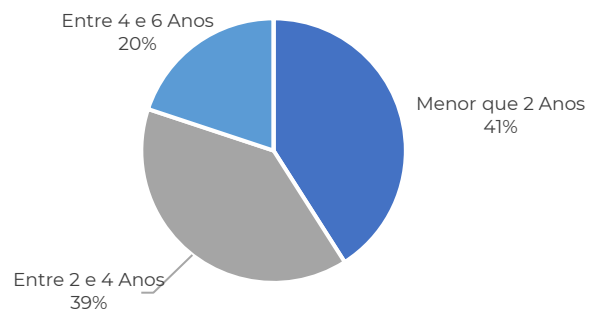
Portfólio por Tipo de Setor



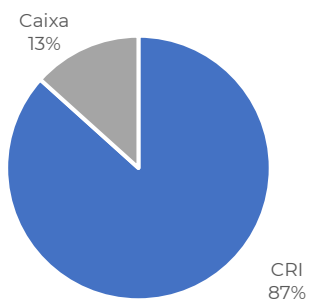
Portfólio por Série



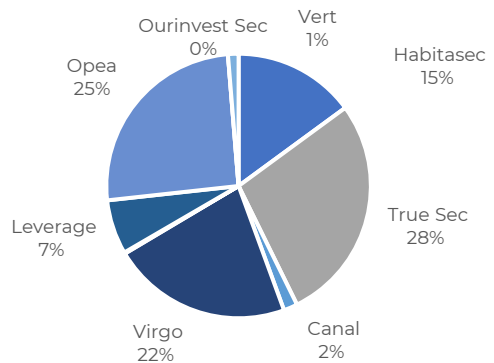
Portfólio por Duration



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	



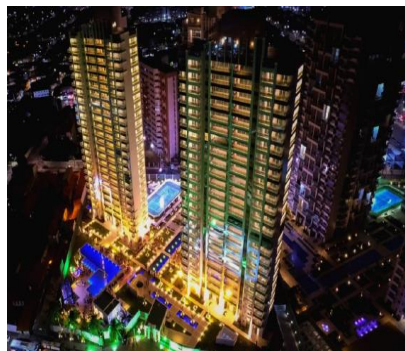
CRI Socicam		Estrutura
Taxa	9,00%	O CRI tem como lastro os aluguéis das lojas da estação Brás do Metrô e da CPTM. A estação Brás é um dos principais pontos de integração da cidade de São Paulo e é o principal acesso à região de compras do Brás. Diariamente, circulam em média 280 mil pessoas como passageiros 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 performedo 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	



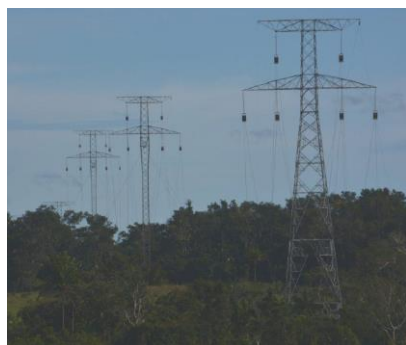
CRI Colmeia Vision		Estrutura
Taxa	12,00%	Operação de residencial em construção (estoque), que tem como lastro um fluxo de recebíveis de unidades vendidas e da venda de unidades em estoque, de um empreendimento localizado em Manaus/AM, contando com Alienação Fiduciária e/ou hipoteca das unidades, Alienação 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	<i>Bullet com Cash Sweep</i>	
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	<i>Bullet com Cash Sweep</i>	
Tipo de Oferta	476	



CRI Colmeia Felicidade		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 <i>Cash Sweep</i>	
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 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 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	



CRI Lote 5 IV		Estrutura
Taxa	10,00%	A operação consiste em um CRI de loteamentos performados com lastro em recebíveis de quatro 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 120% 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	14/02/2024	
Data de Vencimento	22/07/2037	
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	



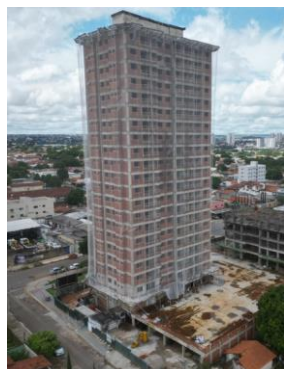
CRI Cibra		Estrutura
Taxa	5,00%	A Cibra é uma das maiores indústrias de fertilizantes do Brasil, tendo sido fundada em 1994. A partir de 20212, com a compra pela Omimex, a empresa passou a crescer em ritmo acelerado. A Anglo American também possui uma participação societária na empresa. A operação possui 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	



CRI Embraed		Estrutura
Taxa	3,00%	A Embraed é uma incorporadora fundada em 1984 e com foco de atuação no segmento de alta renda nas cidades de Balneário Camboriú (SC), Itapema (SC) e Maringá (SP). A empresa é auditada e possui uma operação verticalizada. O objetivo dessa operação é o investimento em projetos da incorporadora em Balneário e Maringá, sendo 488 apartamentos de luxo, com área de cerca de 200m ² e em localidades privilegiadas. A operação conta com as garantias de Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fiança da Embraed e Fiança dos sócios, além de uma Razão de Garantia Mínima do Saldo Devedor de 135%.
Série	Única	
Indexador	CDI	
Defasagem do Indexador	2 dias	
Data de Emissão	05/01/2024	
Data de Vencimento	20/12/2032	
Periodicidade da Correção Monetária	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Amortização	Semestral	
Tipo de Oferta	476	



CRI Franco Ribeiro		Estrutura
Taxa	11,50%	Operação de residencial em construção (estoque), que tem como lastro fluxo de recebíveis de unidades vendidas e da venda de unidades em estoque, de um empreendimento residencial localizado em Goiânia/GO, contando com Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais, Promessa de cessão fiduciária de vendas futuras, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária das quotas da SPE, Fundo de Obras, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Aval dos sócios e Índice Mínimo de Garantia de 140%.
Série	Única	
Indexador	IPCA	
Defasagem do Indexador	2 meses	
Data de Emissão	28/06/2024	
Data de Vencimento	29/06/2027	
Periodicidade da Correção Monetária	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal	
Periodicidade de Pagamento de Amortização	Bullet com Cash Sweep	
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.