

Comentários do Gestor

Em setembro a equipe de Gestão do Fundo deu seguimento a alocação dos recursos captados na sua 2ª emissão de cotas, finalizada em 26/08/2020. Adquirimos o CRI Socicam que possui como lastro recebíveis de aluguéis comerciais com taxa de IPCA + 9% a.a. e que conta com *overcollateral* de recebíveis, fundo de reserva, coobrigação da cedente, fiança dos sócios e excelente crédito corporativo. Sendo assim, o Fundo encerrou o mês de setembro com 29,37% do seu patrimônio líquido alocado em CRIs, distribuído em cinco operações, em um montante total de R\$ 15.118.830,40. O saldo restante encontra-se aplicado em um Fundo lastreado em títulos públicos com liquidez diária.

No último relatório mensal, sinalizamos a possibilidade de liquidarmos duas operações em setembro. No entanto, uma delas (CRI Cidade Universitária) foi liquidada apenas nos primeiros dias de outubro. Assim como essa, outras duas operações foram liquidadas nesse período. Mais detalhes sobre os ativos adquiridos no início do mês de outubro podem ser encontradas na seção “Eventos Subsequentes”.

Em setembro o Fundo alocou 12% dos recursos captados na Oferta. A projeção atual da equipe de Gestão é chegar a 78% de alocação no mês de outubro (sendo que 52% já foi realizado, conforme seção “Eventos Subsequentes”). A expectativa é de que, provavelmente, até o final de novembro, todos os recursos captados na 2ª emissão estejam investidos em CRIs.

As novas operações seguem o mesmo racional dos ativos em carteira, com garantias reais e sólidas, fluxo de recebíveis robusto e com mecanismos de mitigação de riscos que resistam a cenários de estresse – sempre prezando por uma estrutura que garanta a melhor proteção ao patrimônio do cotista.

Ainda no mês de agosto, o Fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 0,32 por cota, tendo realizado nos últimos 12 meses a distribuição de R\$ 10,75, correspondente a um *dividend yield* de 10,07% no período. O valor da cota patrimonial do Fundo no encerramento do mês foi de R\$ 90,13 – uma desvalorização de 0,93% em relação ao mês anterior. Mais detalhes podem ser encontrados na seção “Distribuição de Resultados”.

A carteira do Fundo permanece saudável e adimplente com as suas obrigações. Desta forma, não vislumbramos em um cenário futuro nenhum *default* nos ativos da carteira atual do Fundo. Essa perspectiva deve-se, principalmente, às características das estruturas das operações.

Ressaltamos que todas as operações em carteira foram estruturadas com elevado grau de garantias, nas quais o fluxo de recebíveis é maior que o saldo devedor do CRI (*overcollateral*). Contamos com Fundo de reserva, pulverização dos devedores, coobrigações dos sócios dos empreendimentos e garantias reais equivalentes a pelo menos 100% do valor investido. Buscamos ativamente essas características em todos os ativos que compõem nossa carteira, para que o Fundo suporte, com maior resiliência, eventuais períodos de turbulência.

Patrimônio Líquido (Set/20)

R\$ 51.470.942,11

R\$ 90,13 por cota

Quantidade de Cotas

571.079

Número de Cotistas

1.091

Objetivo

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

São permitidas também a aquisição de outros ativos financeiros de base imobiliária, como Letras de Crédito Imobiliário, Letras Hipotecárias, Letras Imobiliárias Garantidas e quotas de FIs - conforme definido no Regulamento.

Público alvo

Investidores em geral.

Início do Fundo

Novembro, 2013

Periodicidade dos Rendimentos

Distribuição mensal no 10º dia útil de cada mês

Benchmark

IPCA + 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 o Benchmark

Tributação

Os rendimentos do Fundo são isentos de Imposto de Renda para investidores pessoas físicas que não possuam mais que 10% do total de cotas. Os rendimentos são pagos mensalmente, sem carência.

Eventos Subsequentes

No início de outubro adquirimos os seguintes CRIs:

- CRI Cidade Universitária: R\$ 10,1 milhões, tem como lastro recebíveis de um loteamento localizado entre Petrolina/PE e Juazeiro/BA, com taxa de IGP-M + 10% a.a. e conta com alienação fiduciária dos lotes, *Overcollateral* de recebíveis, Fundo de Reserva, Coobrigação e Aval dos sócios.
- CRI Buona Vitta: R\$ 5,5 milhões, tem como lastro recebíveis de um empreendimento multipropriedade localizado em Gramado/RS, série sênior, com taxa de IPCA + 9,5% a.a. e conta com cessão de recebíveis equivalente a 445% da série Sênior (prioridade no pagamento), fundo de reserva, fundo de obras, razão mínima de garantia do fluxo mensal de 120%, razão mínima de garantia do saldo devedor de 120%, alienação fiduciária das quotas da Cedente; Fiança dos sócios e Coobrigação da Cedente.
- CRI Termas Resort: R\$ 2,0 milhões, tem como lastro recebíveis de um empreendimento multipropriedade localizado em Gramado/RS, série sênior, com taxa de IPCA + 10,0% a.a. e conta com cessão de recebíveis equivalente a 271% da série Sênior (prioridade no pagamento), fundo de reserva, razão mínima de garantia do fluxo mensal de 120%, razão mínima de garantia do saldo devedor de 120%, alienação fiduciária das quotas da Cedente, Fiança dos sócios e Coobrigação da Cedente.

Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R\$ 0,32 por cota como rendimento referente ao mês de setembro de 2020.

Receita Ativos (Caixa)	jul-20	ago-20**	set-20	Últimos 12 meses
CRI - Juros	77.022,21	76.105,17	74.848,94	938.980,75
CRI - Correção Monetária	52.301,35	85.889,87	175.626,13	752.312,91
CRI - Negociação	-	-	-	-
Outros Ativos	919,69	13.606,82	5.597,89	10.928,51
Despesas (Caixa)	(31.706,39)	(41.409,97)	(75.423,10)	(478.538,18)
Ajuste	(0,00)	(12.830,98)	0,00	(12.832,18)
Resultado (Caixa)	99.105,71	123.300,87	183.226,75	1.215.937,51
Rendimento	99.105,71	123.300,87	183.226,75	1.215.937,51
Nº de Cotas	123.000	123.000	571.079	571.079
Rendimento/Cota	0,81	1,00	0,32	10,75
Dividend Yield*	0,89%	1,10%	0,35%	10,07%

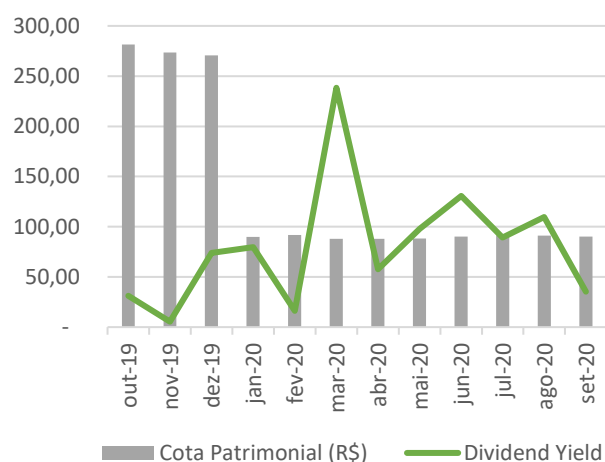
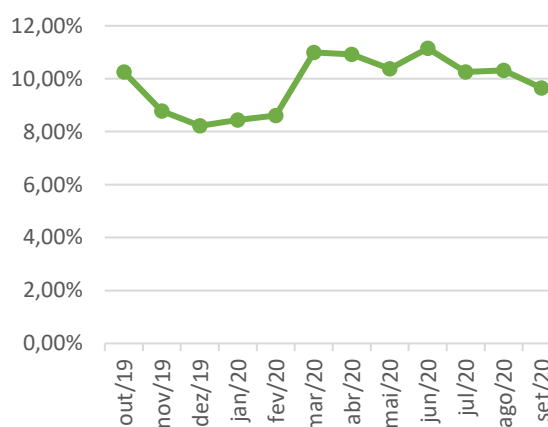
*Dividend Yield do Mês de Referência (%) = Rendimentos declarados por cota no mês de referência/ Valor patrimonial da cota do último dia útil do mês anterior ao de referência.

** Os números de Ago/20 consideram apenas as cotas do NCHB11 antes da 2ª emissão de cotas do Fundo. Além disso, os números também não levam em conta o resultado do caixa referente aos recursos captados durante a oferta.

Histórico de Rentabilidade

Data	Patrimônio Líquido (R\$)	Nº de Cotas	Cota Patrimonial (R\$)	Distribuição por Rendimento (R\$)	Distribuição por Cota (R\$)	Dividend Yield
out-19	11.543.027,16	41.000	281,54	35.879,53	0,88	0,31%
nov-19	11.219.186,18	41.000	273,64	6.287,60	0,15	0,05%
dez-19	11.090.593,85	41.000	270,50	83.059,66	2,03	0,74%
jan-20	11.036.435,99	123.000	89,73	88.166,85	0,72	0,79%
fev-20	11.286.368,48	123.000	91,76	17.776,21	0,14	0,16%
mar-20	10.829.516,97	123.000	88,04	269.057,34	2,19	2,38%
abr-20	10.814.428,69	123.000	87,92	62.486,60	0,51	0,58%
mai-20	10.855.125,15	123.000	88,25	105.867,15	0,86	0,98%
jun-20	11.105.528,45	123.000	90,29	141.723,24	1,15	1,31%
jul-20	11.241.874,96	123.000	91,40	99.105,71	0,81	0,89%
ago-20	51.953.223,63	571.079	90,97	123.300,87	1,00	1,10%
set-20	51.470.942,11	571.079	90,13	183.226,75	0,32	0,35%

Dividend Yield Mensal

Dividend Yield - Acumulado
Últimos 12 meses

*A partir de Janeiro/2020 as cotas do Fundo passaram a ser negociadas na forma desdobrada, na proporção de 1:3. Depois do desdobramento, para cada cota existente foram atribuídas ao respectivo titular duas novas cotas, totalizando três cotas. Assim, o total de cotas passou a ser de 123.000.

Desempenho	Setembro	Acumulado 2020	12 meses	Desde o início
Dividend Yield	0,35%	8,86%	10,07%	99,88%
CDI Líquido	0,13%	1,93%	3,01%	71,46%
Rentabilidade Efetiva	-0,58%	8,81%	10,69%	128,61%
IFIX	0,46%	-12,59%	4,12%	96,89%

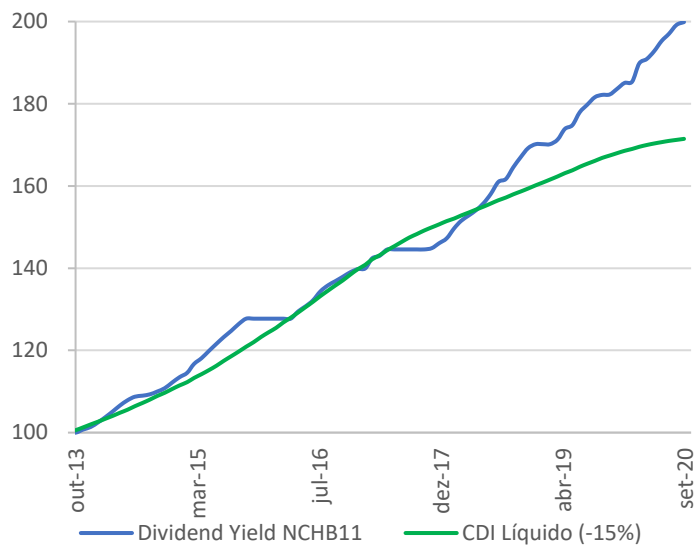
Fonte: NCH Capital

Início do Fundo: Out/2013

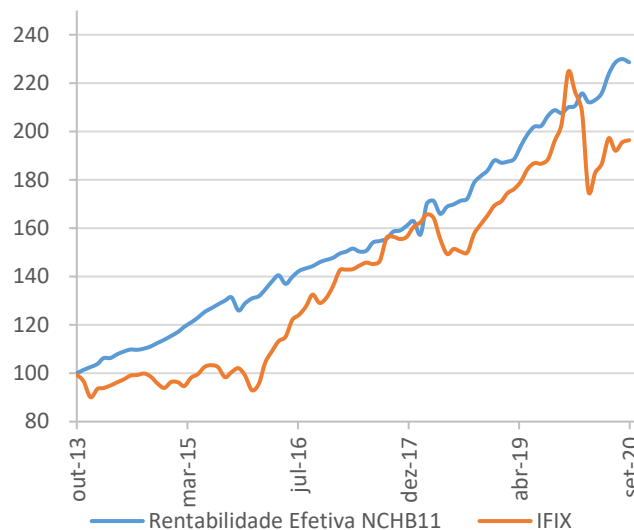
Rentabilidade Efetiva: Dividend Yield + Rentabilidade Patrimonial

CDI Líquido: taxa do CDI - 15% de IRRF

DY NCHB11 e CDI Líquido



Rentab. Efetiva NCHB11 e IFIX

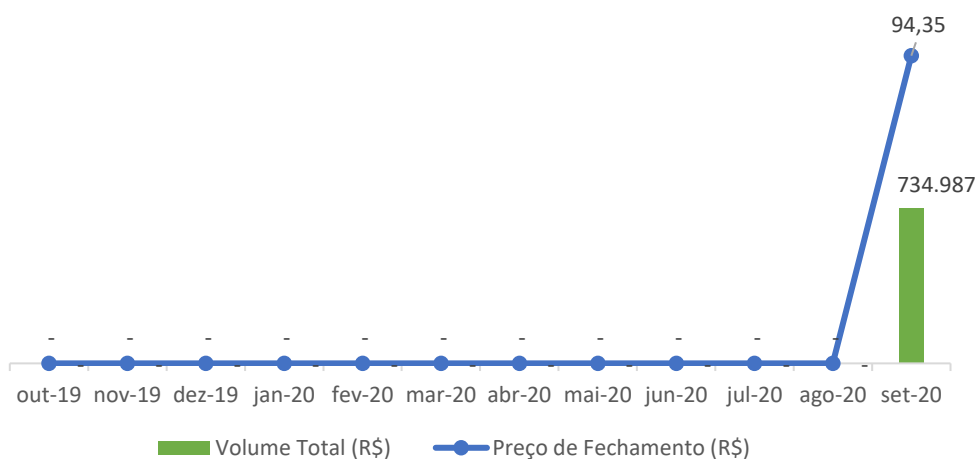


* Indicadores calculados na base 100 no período de Out/13 até Set/20

**Fonte: NCH Capital

Performance no Mercado Secundário

Após o encerramento da 2ª emissão de cotas (oferta 400 voltada a investidores em geral), as cotas do NCH Brasil Recebíveis Imobiliários (NCHB11) começaram a ser negociadas no dia 11/09/2020. A cota fechou o mês de setembro em R\$ 94,35 e o volume mensal transacionado foi de R\$ 734.987,00 – uma média diária de R\$ 52.499,07.



*Fonte: NCH Capital

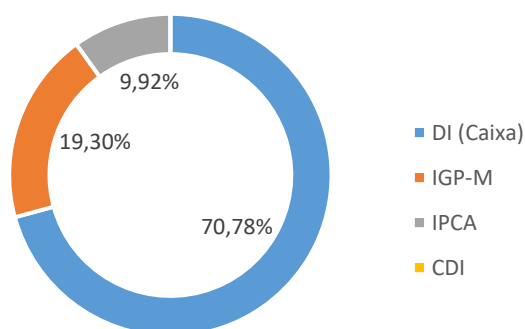
**Cotas começam a ser negociadas em Setembro/2020

Composição dos Ativos em Carteira

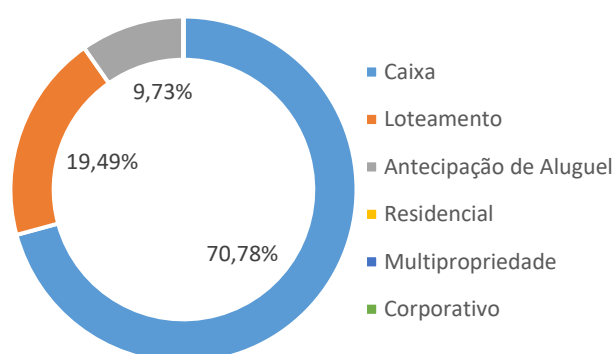
Ativo	Código IF	Emissor	Indexador	Taxa	Tipo	Data de Vencimento	Valor (R\$)	% PL	Fluxo
CRI Caribe	14F0692665	Cibrasec	IGP-M	11,00%	Loteamento	26/11/2026	5.038.857,07	9,79%	Mensal
CRI Socicam	20I0135149	True Sec	IPCA	9,00%	Antecipação de Aluguel	11/09/2035	5.034.739,30	9,78%	Mensal
CRI Swiss Park	13K0112831	Ápice	IGP-M	9,25%	Loteamento	30/09/2025	4.843.135,66	9,41%	Mensal
CRI Mude	20G0000464	Isec	IGP-M	9,50%	Loteamento	15/07/2030	106.064,06	0,21%	Mensal
CRI Grupo Cem	20D1003071	Fortesec	IPCA	7,50%	Loteamento	20/05/2030	96.034,30	0,19%	Mensal

Total CRI (R\$)	15.118.830,40	29,37%
Rendimentos a distribuir e Provisões	278.806,92	
Caixa Líquido (R\$)	36.620.903,95	
Patrimônio Líquido	51.470.942,11	

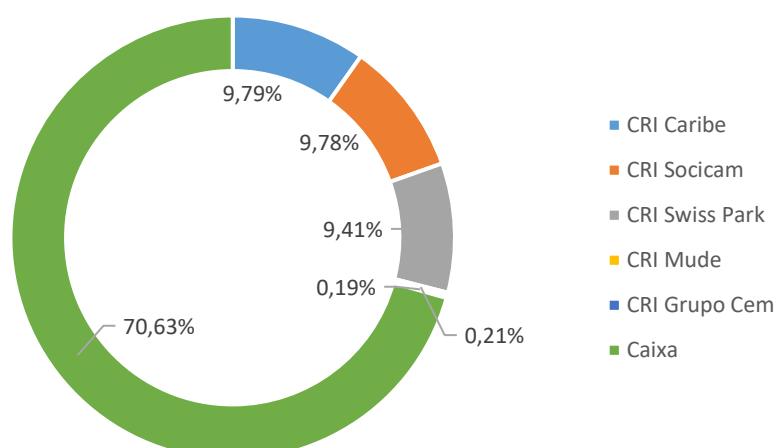
Alocação por indicador (%PL)



Alocação tipo de operação



Alocação por Ativo (%PL)



Detalhamento dos Ativos

Operação	Caribe	Estrutura
Taxa	11,00%	O CRI tem como lastro Créditos Imobiliários decorrentes de Contratos de Compra e Venda de lotes em um empreendimento localizado em Palmas, TO. A operação conta com as seguintes garantias: Hipoteca dos lotes, 20% de créditos adicionais (sobregarantia), Coobrigação, Fiança e Fundo de Reserva equivalente a 10% do valor de cessão.
Série	Única	
Indexador	IGP-M	
Data de Emissão	26/06/2014	
Data de Vencimento	26/11/2026	
Periodicidade Pagamentos	Mensal	
Tipo de Oferta	476	
Comentário do Gestor	Inadimplência da carteira se mantém baixa e o gatilho de sobregarantia continua elevado. Operação saudável e com boas perspectivas.	

Operação	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: Alienação Fiduciária dos lotes, Fiança dos sócios, 20% de créditos adicionais (sobregarantia) e Retrocessão.
Série	Única	
Indexador	IGP-M	
Data de Emissão	29/11/2013	
Data de Vencimento	30/09/2025	
Periodicidade Pagamentos	Mensal	
Tipo de Oferta	476	
Comentário do Gestor	O fluxo de recebimentos está se comportando como previsto e a inadimplência se mantém baixa. Operação saudável e com boas perspectivas até o seu término.	

Operação	Grupo Cem	Estrutura
Taxa	7,50%	A operação consiste em um CRI de loteamento com lastro em uma carteira de Contratos de Compra e Venda de lotes em diversos empreendimentos já performados, localizados no interior de São Paulo. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária dos recebíveis existentes e de vendas futuras de todos os empreendimentos envolvidos na operação, Alienação Fiduciária de 100% das Quotas da CCG Empreend., Fiança dos sócios, Aval da Cedente, Retrocessão, série Sênior e Razões de Garantia mensal de 115%.
Série	Sênior	
Indexador	IPCA	
Data de Emissão	29/04/2020	
Data de Vencimento	20/05/2030	
Periodicidade Pagamentos	Mensal	
Tipo de Oferta	476	
Comentário do Gestor	Inadimplência da carteira se mantém baixa, as Razões de garantia estão elevadas e a operação continua com boas perspectivas até o seu encerramento.	

Operação	Mude	Estrutura
Taxa	9,50%	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, Overcollateral de 20%, 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	IGP-M	
Data de Emissão	30/06/2020	
Data de Vencimento	15/07/2030	
Periodicidade Pagamentos	Mensal	
Tipo de Oferta	476	
Comentário do Gestor	Inadimplência da carteira se mantém baixa, alguns créditos estão antecipando o pagamento e a operação continua com boas perspectivas até o seu encerramento.	

Operação	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 overcollateral mínimo 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	
Data de Emissão	04/09/2020	
Data de Vencimento	11/09/2035	
Periodicidade Pagamentos	Mensal	
Tipo de Oferta	476	
Comentário do Gestor	CRI adquirido nesse mês com estrutura robusta de garantias de liquidez, garantia real imobiliária e garantia fidejussória. O fluxo de recebíveis mensal é consideravelmente maior que as obrigações do CRI.	

Processo de Investimento do Fundo



Objetivos do Fundo

Rentabilidade High Yield

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

Diversificação da Carteira

- ✓ Diversificação geográfica
- ✓ Diversificação dos tipos de ativos

Estrutura de Garantias

- ✓ Garantias reais equivalentes a no mínimo 100% do valor investido
- ✓ Garantias de liquidez para pagamento de dividendos

Estratégia de Alocação

Por Risco de Crédito

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

Rentabilidade alvo mínima dos ativos

- ✓ Inflação + 7,5% a.a. ou equivalente em CDI

Por Indexador de Taxa

- ✓ Até 100% - Índice de Inflação (IPCA/IGP-M)
- ✓ Saldo – CDI

Tipos de CRI

- ✓ Loteamentos
- ✓ Residencial (Estoque)
- ✓ Antecipação de Aluguel
- ✓ Corporativo
- ✓ Multipropriedade

Equipe de Gestão

Álvaro Soares (estrategista imobiliário)

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

Eduardo Fernandez (analista sênior)

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

Histórico do Fundo

O FII NCH Brasil Recebíveis Imobiliários iniciou suas operações em outubro de 2013, com o aporte de R\$ 41,0 milhões de reais de capital próprio da NCH. No período de novembro de 2013 até julho de 2014, foram adquiridos cinco CRIs, totalizando um investimento de R\$ 44,8 milhões de reais. Foram também utilizados na aquisição desses investimentos recursos resultantes das amortizações dos primeiros CRIs adquiridos. Em abril de 2015, o Patrimônio Líquido do Fundo atingiu R\$ 41,8 milhões de reais.

Como única investidora do Fundo e em função do momento da economia brasileira, em 2015, a NCH decidiu realocar seu capital investido no FII NCH em outros fundos da gestora. Assim, os valores disponíveis no caixa do Fundo passaram a ser sacados por meio de amortizações para o único cotista. Além disso, a partir desse mesmo ano, foram vendidos três CRIs (dois em outubro de 2015 e um em agosto de 2016). No período de abril de 2015 à dezembro de 2019 foram amortizados R\$ 31,8 milhões de reais para a NCH, reduzindo o Patrimônio Líquido do fundo para R\$ 11,0 milhões de reais em dezembro de 2019.

Desde o início de suas operações até dezembro de 2019, o Fundo apresentou uma taxa de distribuição de dividendos (*dividend yield*) anual média de 10,16% a.a., além de uma valorização anual média do valor patrimonial de suas cotas de 2,00% a.a., totalizando uma rentabilidade anual média efetiva de 12,36% a.a.

No acumulado de 2020, o Fundo apresenta um *dividend yield* acumulado de 8,86% e rentabilidade da Cota Patrimonial, no mesmo período, de 0,89%.

Conforme deliberado em Assembleia, a partir do dia 20/01/2020 as cotas do Fundo passaram a ser negociadas na forma desdobrada, na proporção de 1:3. Depois do desdobramento, para cada cota existente foram atribuídas ao respectivo titular duas novas cotas, totalizando três cotas. Assim, o total de cotas passou a ser de 123.000. Nesta mesma Assembleia, realizada em 30 de dezembro, foi aprovada a 2ª emissão de cotas do Fundo.

O Fundo NCHB11 encerrou a sua 2ª emissão de cotas em agosto de 2020 com a captação de R\$ 42,3 milhões de reais e aumento na base de cotistas. A partir de 11/09/20, as 448.079 cotas subscritas e integralizadas durante a emissão passaram a ser negociadas na B3.

Obs: todos os valores apresentados neste relatório são líquidos de despesas

Informações Operacionais

Fundo: Fundo de Investimento Imobiliário – FII NCH Brasil Recebíveis Imobiliários

CNPJ: 18.085.673/0001-57

Gestor: NCH Brasil Gestora de Recursos Ltda.

Administrador: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Código Bovespa: NCHB11

Contatos da Gestão

fii@nchcapital.com | +55 (21) 3206-2700

Contatos do Administrador

ri.fundoslistados@btgpactual.com



Gestão de Recursos



Administração Fiduciária

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