

Comentários do Gestor

Em agosto o Fundo realizou sua 2ª emissão de cotas, que foi encerrada no dia 25/08 com o valor total subscrito e integralizado de R\$ 42.276.253,65. Com essa nova emissão, o Fundo passou a ser constituído por 571.079 cotas, representando um Patrimônio Líquido de R\$ 51.953.223,63. Desde o início da oferta a equipe de Gestão tem trabalhado para promover uma alocação eficiente e ágil dos recursos captados. A expectativa é de que até o final de novembro, todos os recursos captados na 2ª emissão estejam investidos em CRIs.

Durante o mês de agosto a equipe de Gestão aprovou algumas operações junto ao Comitê de Investimentos da Gestora. Dessas operações, provavelmente, duas deverão ser liquidadas durante o mês de setembro, dependendo apenas da conclusão da estruturação dos documentos. A primeira é um CRI com lastro em recebíveis de aluguéis comerciais com taxa de IPCA + 9% a.a., overcollateral de recebíveis, fundo de reserva, coobrigação da cedente, fiança dos sócios e excelente crédito corporativo. A segunda trata-se de um CRI de loteamento com taxa de IGP-M + 10% a.a., alienação fiduciária dos lotes, overcollateral de recebíveis, fundo de reserva, coobrigação dos cedentes e aval dos sócios.

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. Com o passar do pior período da pandemia, a retomada das atividades econômicas e o contexto de juros baixos, o ambiente de negócios no mercado imobiliário ganhou mais força e diversas oportunidades estão no pipeline da equipe de Gestão.

O mês de agosto foi marcado por uma melhor perspectiva de retomada da atividade econômica, com a divulgação de dados econômicos positivos – o índice de atividade econômica (IBC-Br) divulgado mensalmente pelo Banco Central apresentou uma alta de 4,89%. Além disso, o mercado continua a projetar dados econômicos melhores com o Boletim Focus apontando uma queda no PIB de 5,28% para 2020 (projeção de queda menor do que o esperado no começo do mês), com uma perspectiva de crescimento de 3,50% em 2021, taxa Selic de 2,00% no final de 2020, e de 2,88% em 2021 e IPCA de 1,77% para 2020.

Tal cenário, com a permanência de juros e inflação baixos, em conjunto com a recuperação dos mercados, favoreceu o crescimento do mercado de fundos imobiliários (FIIs). Em agosto, o IFIX fechou o mês com alta de 1,79% - na contramão do Ibovespa que teve uma queda de 3,44% - e o número de investidores pessoa física investindo em FIIs se aproximou da marca de 1 milhão.

Apesar da melhora nas expectativas para a economia, os efeitos econômicos da pandemia continuam presentes. Nesse contexto de incerteza e com o objetivo de antecipar possíveis movimentos de inadimplência dos devedores e deterioração dos ativos, a equipe de Gestão do Fundo continuou com o reforço no monitoramento dos CRIs do portfólio e, após uma análise detalhada das carteiras de crédito que lastreiam os ativos, observou-se um impacto reduzido na inadimplência até o momento. A carteira do Fundo permanece saudável e adimplente com as suas obrigações. Mais que isso, também não vislumbramos em

Patrimônio Líquido (Ago/20)

R\$ 51.953.223,63

R\$ 90,97 por cota

Quantidade de Cotas

571.079

Número de Cotistas

1.044

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 FIIs - 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.

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 mais segurança, eventuais períodos de turbulência.

Ainda no mês de agosto, o Fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 1,00 por cota, tendo realizado nos últimos 12 meses a distribuição de R\$ 13,25, correspondente a um dividend yield de 10,79% no período. O valor da cota patrimonial do Fundo no encerramento do mês foi de R\$ 90,97 – uma desvalorização de 0,46% em relação ao mês anterior. Mais detalhes podem ser encontrados na seção “Distribuição de Resultados”.

Com o encerramento da 2ª emissão de cotas, o Fundo encerrou o mês de agosto de 2020 com 20,53% do seu patrimônio líquido alocado em CRIs, distribuído em quatro operações, em um montante total de R\$ 10.663.569,09. O saldo restante encontra-se aplicado em um Fundo lastreado em títulos públicos com liquidez diária.

Carta Consulta

Conforme comunicado ao mercado do dia 11/09/2020, com o objetivo de realizar uma alocação mais rápida e eficiente dos recursos captados na oferta pública, o Administrador do Fundo enviou para os cotistas uma carta consulta com uma matéria a ser votada. **A aprovação desta matéria é essencial para a estratégia de alocação do Fundo**, permitindo que uma maior distribuição de dividendos seja realizada mais rapidamente.

Os cotistas do Fundo tem até o dia 12/10/2020 para manifestarem seu voto em relação ao item abaixo:

- I. A autorização para a aquisição ou alienação no mercado secundário, bem como à subscrição no mercado primário, de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Cotas de fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou pessoas ligadas ao Gestor, e/ou Cotas de fundos de investimento administrados pela Administradora e/ou pessoas ligadas à Administradora, desde que, no mercado secundário, a transação seja realizada em bolsa de valores, a valor de mercado, e, no mercado primário, nos termos previstos na instrumentos da oferta do respectivo fundo, sendo que tais operações (i) caracterizam situações nas quais a Administradora e/ou Gestor e suas pessoas ligadas (conforme definido no Regulamento) encontram-se em situação de potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 34 c/c Art. 20, Parágrafo Único, ambos da Instrução CVM 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada; e (ii) poderão representar até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo;

As cartas foram enviadas para todos os e-mails cadastrados dos cotistas.

Link para a Carta Consulta: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=116016&cvm=true>

Distribuição de Resultados

Com o encerramento da 2ª emissão, o Fundo distribuiu R\$ 1,00 por cota como rendimento referente ao mês de agosto de 2020 para os cotistas da 1ª emissão. Já o rendimento distribuído aos novos cotistas – de R\$ 0,03 por cota – é referente ao CDI líquido pro-rata da data de liquidação até o encerramento do mês. A partir de Setembro, todos os cotistas participarão em igualdade de condições nas futuras distribuições de rendimentos do Fundo.

Link para o comunicado de distribuição:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=115487&cvm=true>

Os números do mês de agosto na tabela abaixo não consideram a base de novas cotas emitidas no âmbito da 2ª emissão de cotas do Fundo encerrada neste mês. Sendo assim, para o cálculo do rendimento/cota de agosto foi utilizada a base de 123.000 cotas.

Receita Ativos (Caixa)	jun-20	jul-20	ago-20**	Últimos 12 meses
CRI - Juros	73.071,40	77.022,21	76.105,17	948.906,44
CRI - Correção Monetária	98.933,07	52.301,35	85.889,87	639.443,36
CRI - Negociação	-	-	-	-
Outros Ativos	1.156,78	919,69	13.606,82	6.164,90
Despesas (Caixa)	(31.436,82)	(31.706,39)	(41.409,97)	(436.001,10)
Ajuste	(1,19)	(0,00)	(12.830,98)	(12.832,19)
Resultado (Caixa)	141.723,24	99.105,71	123.300,87	1.148.190,23
Rendimento	141.723,24	99.105,71	123.300,87	1.148.190,23
Nº de Cotas	123.000	123.000	123.000	123.000
Rendimento/Cota	1,15	0,81	1,00	13,25
Dividend Yield*	1,31%	0,89%	1,10%	10,79%

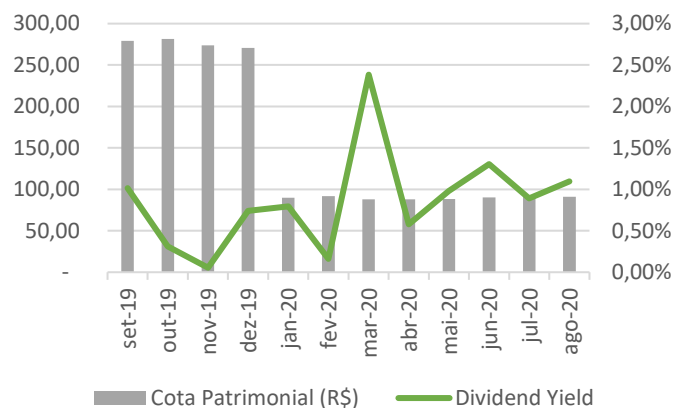
*Dividend Yield do Mês de Referência (%) = Rendimentos declarados por cota no mês de referência/ Valor patrimonial da cota do último dia útil do mês anterior ao de referência.

** 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.

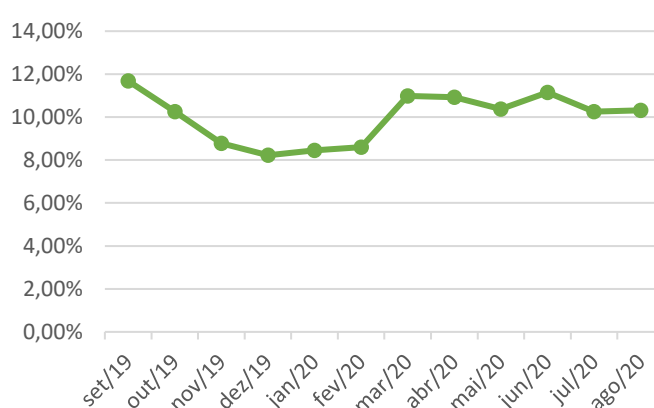
Histórico de Rentabilidade

Data	Patrimônio Líquido (R\$)	Nº de Cotas	Cota Patrimonial (R\$)	Distribuição por Rendimento (R\$)	Distribuição por Cota (R\$)	Dividend Yield
set-19	11.453.324,81	41.000	279,35	115.479,47	2,82	1,01%
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%

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	Agosto	Acumulado 2020	12 meses	Desde o início
Dividend Yield	1,10%	8,47%	10,79%	99,17%
CDI Líquido	0,14%	1,80%	3,28%	71,22%
Rentabilidade Efetiva	0,63%	9,37%	13,65%	129,94%
IFIX	1,79%	-12,99%	4,72%	95,99%

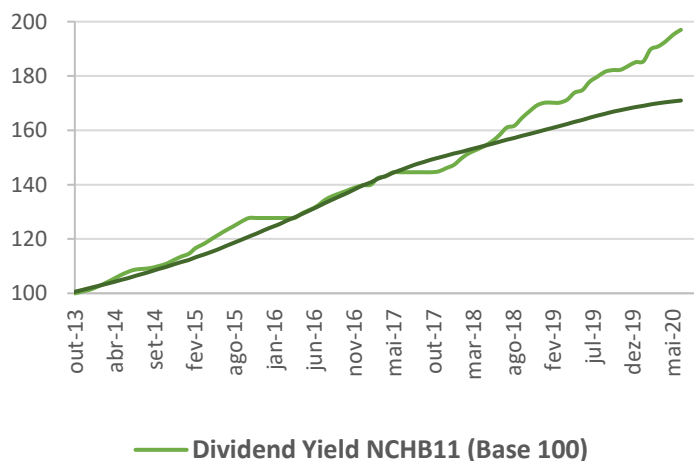
Fonte: NCH Capital

Início do Fundo: Out/2013

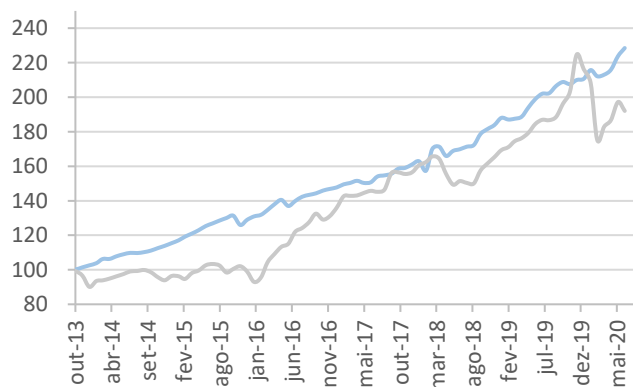
Rentabilidade Efetiva: Dividend Yield + Rentabilidade Patrimonial

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 Jun/20

**Fonte: NCH Capital

Performance no Mercado Secundário

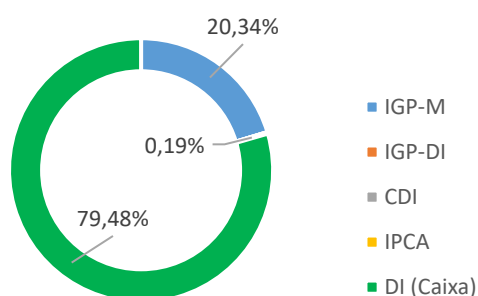
Não houve negociação no mês de agosto/2020, pois as cotas do Fundo começaram a ser negociadas no dia 11/09/2020. A partir do próximo relatório mensal a equipe de Gestão disponibilizará informações sobre a performance das cotas do NCHB11 no mercado secundário.

Composição dos Ativos em Carteira

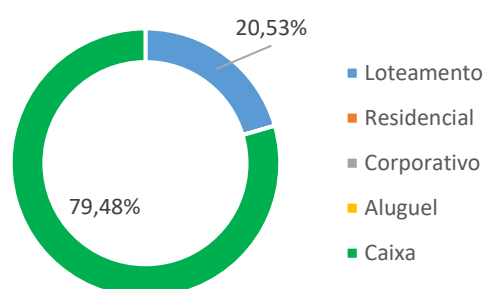
Ativo	Código IF	Emissor	Indexador	Taxa	Data de Vencimento	Valor (R\$)	% PL	Fluxo
CRI Swiss Park	13K0112831	Ápice	IGP-M	9,25%	30/09/2025	4.901.422,24	9,43%	Mensal
CRI Caribe	14F0692665	Cibrasec	IGP-M	11,00%	26/11/2026	5.560.087,82	10,70%	Mensal
CRI Grupo Cem	20D1003071	Fortesec	IPCA	7,50%	20/05/2030	98.723,05	0,19%	Mensal
CRI Mude	20G0000464	Isec	IGP-M	9,50%	15/07/2030	103.335,98	0,20%	Mensal

Total CRI (R\$)	10.663.569,09	20,53%
Rendimentos a distribuir e Provisões	175.513,07	
Caixa Líquido (R\$)	41.419.722,09	79,47%
Patrimônio Líquido	51.953.223,63	100,00%

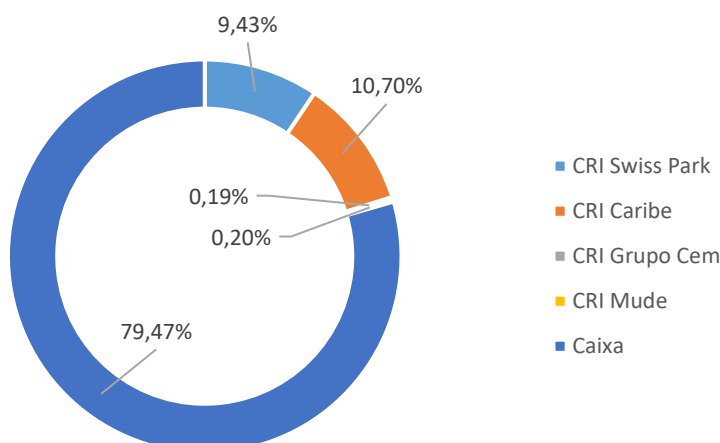
Alocação por indicador(%PL)



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	Houve um pequeno aumento na inadimplência, mas que de maneira geral se mantém baixa. O gatilho de sobre garantia continua elevado, o que dá segurança à operação. O fluxo de pagamentos ocorre como o previsto e a operação continua saudável.	

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 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 e a operação continua com boas perspectivas até o seu encerramento.	

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

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 8,47% e rentabilidade da Cota Patrimonial, no mesmo período, de 0,90%.

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.br e em www.nchcapital.com.br.