

Comentários do Gestor

O mês de abril foi marcado pelo avanço do COVID-19 no país, com aumento das internações hospitalares e a ampliação do isolamento social. As medidas para contenção da epidemia – necessárias, no nosso entendimento – impactaram substancialmente a economia.

No mercado de fundos imobiliários (FIIs) houve uma recuperação parcial dos ativos frente às fortes quedas do mês de março, com o IFIX fechando o mês com uma valorização de 4,39%. Dentre os segmentos de fundos imobiliários, os fundos de CRI se mostraram como alguns dos mais resilientes – com menor oscilação das cotas e manutenção do pagamento dos dividendos mensais.

Apesar da valorização do IFIX, o mercado de FIIs vivenciou uma grande volatilidade. A falta de uma solução médica definitiva e a perspectiva incerta de quando e como a economia voltará após esse período de isolamento social são fatores que contribuíram para a oscilação dos ativos.

Nesse contexto desafiador e com o objetivo de antecipar possíveis movimentos de inadimplência dos devedores e deterioração dos ativos, a equipe de Gestão do Fundo reforçou o monitoramento dos CRIs em carteira e, após uma análise detalhada das carteiras de crédito que lastreiam os ativos, observamos um impacto reduzido na inadimplência até o momento. A carteira do Fundo permanece saudável e adimplente com as suas obrigações.

Conforme informado no último relatório mensal, 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 e coobrigações dos sócios dos empreendimentos. 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 abril, o Fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 0,51 por cota, tendo realizado nos últimos 12 meses a distribuição de R\$ 23,40, correspondente a um *dividend yield* de 11,45% no período. O valor da cota patrimonial do Fundo no encerramento do mês foi de R\$ 87,92 – uma desvalorização de 0,14% em relação ao mês anterior.

Essa desvalorização da cota é explicada pelo efeito contábil decorrente da variação dos juros futuros no mês, que levou a uma Marcação a Mercado negativa dos ativos que compõem nossa carteira. Ressaltamos que essa Marcação a Mercado não impacta a geração de caixa do Fundo e nem a saúde das operações.

O Fundo encerrou o mês de abril de 2020 com 95,71% do seu patrimônio líquido alocado em CRI, distribuído em duas operações, em um montante total de R\$ 10.350.695,31. O saldo restante encontra-se aplicado em um fundo lastreado em títulos públicos com liquidez diária.

A Gestão procura manter um volume reduzido de caixa com o objetivo de maximizar o retorno aos cotistas, assim como um portfólio equilibrado e diversificado. Estamos atentos a oportunidades de investimento das disponibilidades em CRI, mantendo o foco na geração de retorno dos investimentos com uma estrutura de garantias reais robustas.

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 (LCIs), Letras Hipotecárias (LHs), Letras Imobiliárias Garantidas (LIGs) 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

Patrimônio Líquido (Mar/20)

R\$ 10.814.428,69

R\$ 87,92 por cota

Quantidade de Cotas

123.000

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.

Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R\$ 0,51 por cota como rendimento referente ao mês de Abril de 2020.

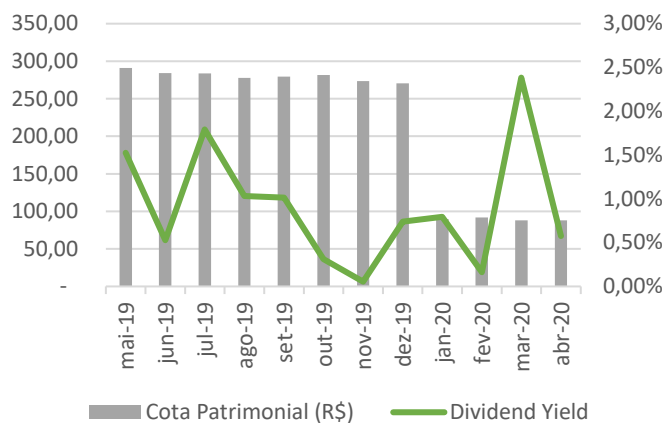
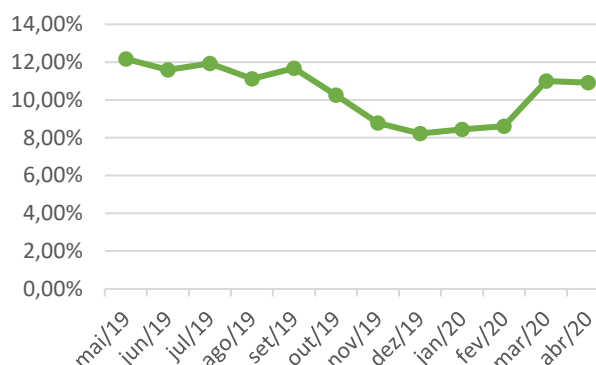
Receita Ativos (Caixa)	fev-20	mar-20	abr-20	Últimos 12 meses
CRI - Juros	43.057,50	109.493,48	78.817,49	966.468,88
CRI - Correção Monetária	14.924,50	211.404,95	21.579,82	720.708,79
CRI - Negociação	-	-	-	-
Outros Ativos	860,48	(8.867,21)	(6.503,05)	(3.082,78)
Despesas (Caixa)	(41.066,27)	(42.973,87)	(31.407,66)	(433.054,05)
Ajuste	(0,00)	(0,01)	0,00	0,01
Resultado (Caixa)	17.776,21	269.057,34	62.486,60	1.251.040,85
Rendimento	17.776,21	269.057,34	62.486,60	1.251.040,85
Nº de Cotas	123.000	123.000	123.000	123.000
Rendimento/Cota	0,14	2,19	0,51	23,40
Dividend Yield	0,16%	2,38%	0,58%	11,45%

*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.

Histórico de Rentabilidade

Data	Patrimônio Líquido (R\$)	Nº de Cotas	Cota Patrimonial (R\$)	Distribuição por Rendimento (R\$)	Distribuição por Cota (R\$)	Dividend Yield
mai-19	11.923.334,13	41.000	290,81	180.881,45	4,41	1,53%
jun-19	11.655.778,92	41.000	284,29	63.097,85	1,54	0,53%
jul-19	11.625.715,39	41.000	283,55	208.776,08	5,09	1,79%
ago-19	11.390.091,44	41.000	277,81	120.092,21	2,93	1,03%
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%

Dividend Yield Mensal*

Dividend Yield - Acumulado
Últimos 12 meses

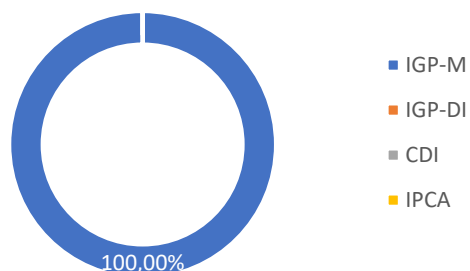
*a partir de Janeiro/2020 as cotas do Fundo passaram a ser negociadas na forma desdobrada, na proporção de 1:3. Depois do desdobramento, para cada cota existente foram atribuídas ao respectivo titular duas novas cotas, totalizando três cotas. Assim, o total de cotas passou a ser de 123.000.

Composição dos Ativos em Carteira

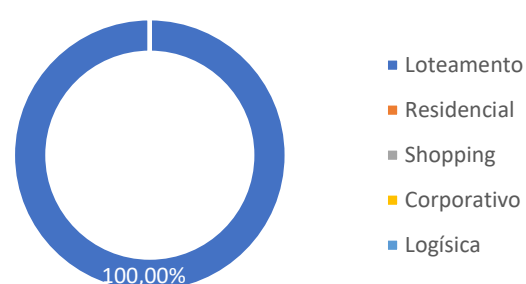
Ativo	Código	Emissor	Indexador	Taxa	Data de Vencimento	Valor (R\$)	% PL	Fluxo
CRI Swiss Park	13K0112831	Ápice	IGP-M	9,25%	30/09/2025	4.997.801,87	46,21%	Mensal
CRI Caribe	14F0692665	Cibrasec	IGP-M	11,00%	26/11/2026	5.352.893,44	49,50%	Mensal

Total CRI (R\$)	10.350.695,31	95,71%
Rendimentos a distribuir e Provisões	124.798,26	
Caixa Líquido (R\$)	588.531,75	4,29%
Patrimônio Líquido	10.814.428,69	100,00%

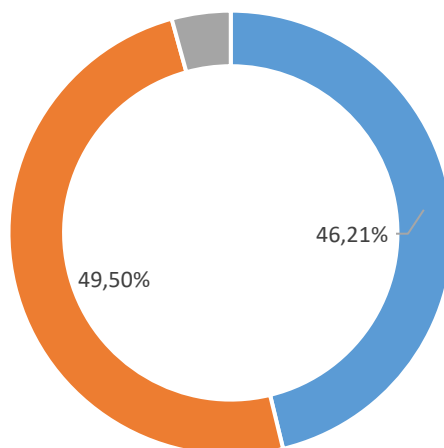
Alocação por Indicador (%PL)



Alocação por Tipo de Operação (%PL)



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	Após AGT realizada em Fev/19, em que ocorreu a substituição de parte dos créditos e recompra de outros, a inadimplência se mantém baixa e o fluxo de pagamentos ocorre como o previsto.	

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.	

Processo de Investimento do Fundo



Estratégia da Gestão

A estratégia do Fundo tem como principais características:

- Estrutura de Garantias

- Garantias reais equivalentes a 100% do valor investido
- Garantias de liquidez para pagamento de dividendos

- Diversificação da carteira

- Diversificação Geográfica
- Diversificação dos tipos de ativos

- Rentabilidade High Yield

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

- Oportunidades “fora do radar”

- Relacionamento com construtoras e desenvolvedoras imobiliárias para originação própria de operações de CRI
- Aquisição de CRIs emitidos através de ofertas restritas (ICVM 476)

- Oportunidades no Mercado Secundário

- O mercado secundário de CRIs está se desenvolvendo cada vez mais e a equipe de Gestão pretende gerar um ganho adicional com possíveis oportunidades.

Equipe de Gestão

Álvaro Soares (estrategista do Fundo)

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 mercados de capital e em operações estruturadas, 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 a 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 apresentou um *dividend yield* de 3,96% e rentabilidade da Cota Patrimonial, no mesmo período, de -2,49%.

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, com 1.108.600 novas cotas, bem como um lote adicional de até 20%, correspondente a até 221.720 cotas, no valor de R\$ 90,21 por cota, acrescido da taxa de distribuição primária de R\$ 4,14 por cota.

Sugerimos aos investidores a leitura do regulamento do Fundo e demais documentos referentes mas não se limitando ao Prospecto Definitivo para sua análise e avaliação das atividades e dos riscos decorrentes do investimento em novas cotas.

<http://www.nchcapital.com.br/web/uploads/01bb60ed9e0bfc0b83d4e1f03c5fb8d1e2511f5c.pdf>

<http://www.nchcapital.com.br/web/uploads/af4608e92262c67adebaf080b3d671226fb73db4.pdf>

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

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

Contatos do Administrador

sh-contato-fundoimobiliario@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.