

## Comentários do Gestor

O mês de julho foi marcado pela recuperação da atividade econômica acima do esperado pelo mercado. O último dado do Caged – com perda de 10.984 empregos ante uma expectativa de perda substancialmente maior – aliado a dados positivos do comércio varejista, de produção industrial e a perspectiva de uma vacina para o Covid-19 até o final do ano contribuíram para a alta dos índices acionários.

Por outro lado, a reabertura das atividades econômicas seguiram em um ritmo moderado, e os dados de atividade medido pelo PIB para o segundo trimestre revelaram o grande impacto da pandemia na economia. Nesse contexto, é esperada uma continuação da política monetária expansionista com manutenção dos juros baixos.

O Boletim Focus, divulgado na última semana do mês, indicou uma queda no PIB de 5,66% para 2020 (projeção de queda menor do que o esperado no começo do mês), com um crescimento de 3,50% em 2021, taxa Selic de 2,00% no final de 2020, e de 3,00% em 2021 e IPCA de 1,60% para 2020.

Tal cenário, com a permanência de juros e inflação baixos, juntamente com a recuperação dos mercados, são alguns dos fatores que explicam o crescimento do mercado de fundos imobiliários (FIIs). De acordo com o último boletim divulgado pela B3, o número de investidores aumentou em 5,6% no mês passado, chegando a mais de 896 mil pessoas físicas em junho. Além disso, os indicadores de liquidez do mercado secundário registraram alta em junho, revelando uma tendência ascendente.

Em julho, o mercado de FIIs não acompanhou o Ibovespa (alta de 8,28%), tendo o IFIX fechado o mês com uma queda de 2,61%. No entanto, é importante ressaltar que historicamente os FIIs possuem uma volatilidade menor do que as ações e, nos últimos 12 meses, o IFIX teve uma performance de 2,77% vs. 1,00% do Ibovespa. Também foi observado que os Fundos de Recebíveis (CRIs) tiveram uma recuperação no valor de cota a mercado e vários desses fundos foram negociados com prêmio, isto é, acima do seu valor patrimonial. Isso pode ser explicado pelo fato dessa classe de FII ter mantido o nível de dividendos (dividend yield) durante os piores meses do ano.

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 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 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,

### 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 (Jul/20)

R\$ 11.241.874,96

R\$ 91,40 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.

com mais segurança, eventuais períodos de turbulência.

No mês de junho, o Fundo adquiriu 100 quantidades do CRI Mude (Oferta 476) a uma taxa de IGP-M + 9,50% aa. A operação conta com as seguintes garantias: (i) Cessão Fiduciária do fluxo de recebíveis existente, (ii) Alienação Fiduciária de 100% das Quotas da SPE, (iii) Fiança dos sócios, (iv) Aval da Cedente, (v) Retrocessão, (vi) Overcollateral de 20%, (vii) Alienação Fiduciária dos Lotes em estoque e (viii) Fundo de Liquidez. Mais detalhes podem ser encontrados na seção “Detalhamento dos Ativos”.

A equipe de Gestão continua analisando e estruturando novas operações, seguindo 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 sendo analisadas pela equipe de Gestão.

Ainda no mês de junho, o Fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 0,81 por cota, tendo realizado nos últimos 12 meses a distribuição de R\$ 15,18, correspondente a um dividend yield de 10,72% no período. O valor da cota patrimonial do Fundo no encerramento do mês foi de R\$ 91,40 – uma valorização de 1,23% em relação ao mês anterior.

O Fundo encerrou o mês de julho de 2020 com 95,51% do seu patrimônio líquido alocado em CRIs, distribuído em quatro operações, em um montante total de R\$ 10.736.980,27. 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 CRIs, mantendo o foco na geração de retorno dos investimentos com uma estrutura robusta de garantias.

## Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R\$ 0,81 por cota como rendimento referente ao mês de Julho de 2020.

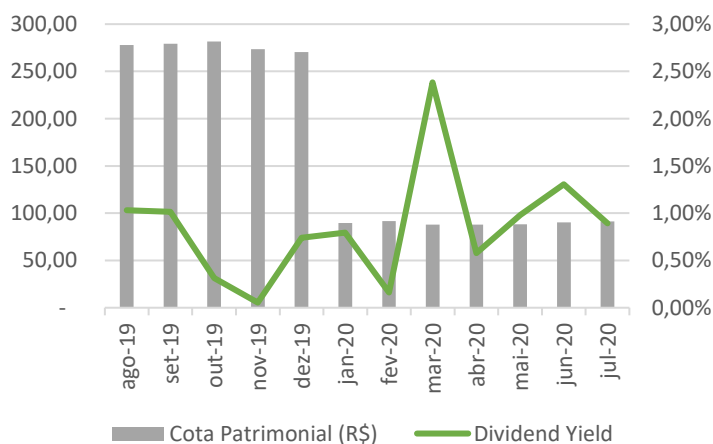
Receita Ativos (Caixa)	mai-20	jun-20	jul-20	Últimos 12 meses
CRI - Juros	77.983,33	73.071,40	77.022,21	958.052,12
CRI - Correção Monetária	58.051,86	98.933,07	52.301,35	620.174,64
CRI - Negociação	-	-	-	-
Outros Ativos	1.430,86	1.156,78	919,69	(6.070,30)
<b>Despesas (Caixa)</b>	<b>(31.598,90)</b>	<b>(31.436,82)</b>	<b>(31.706,39)</b>	<b>(427.742,54)</b>
Ajuste	0,00	(1,19)	568,85	567,65
<b>Resultado (Caixa)</b>	<b>105.867,15</b>	<b>141.723,24</b>	<b>99.105,71</b>	<b>1.144.981,57</b>
Rendimento	105.867,15	141.723,24	99.105,71	1.144.981,57
Nº de Cotas	123.000	123.000	123.000	123.000
Rendimento/Cota	0,86	1,15	0,81	15,18
Dividend Yield	0,98%	1,31%	0,89%	10,72%

\*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.

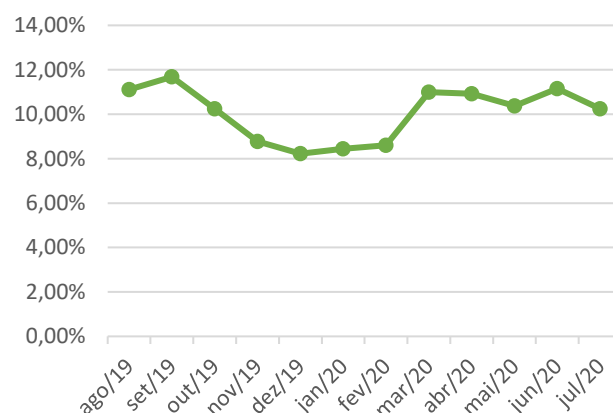
## Histórico de Rentabilidade

Data	Patrimônio Líquido (R\$)	Nº de Cotas	Cota Patrimonial (R\$)	Distribuição por Rendimento (R\$)	Distribuição por Cota (R\$)	Dividend Yield
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%
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%

### Dividend Yield Mensal



### Dividend Yield - Acumulado Últimos 12 meses

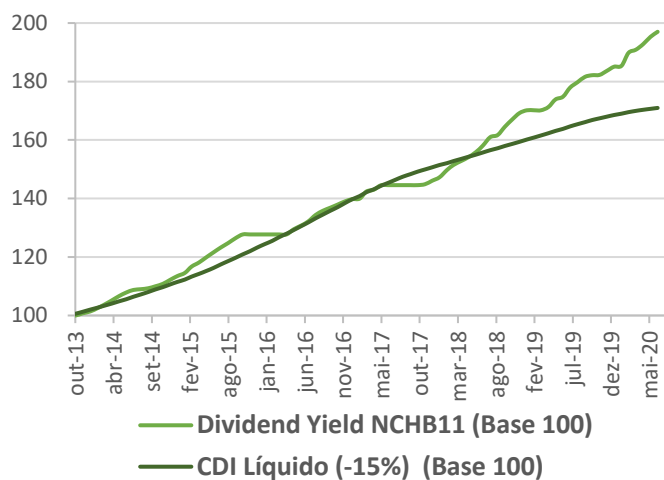


\*A partir de Janeiro/2020 as cotas do Fundo passaram a ser negociadas na forma desdobrada, na proporção de 1:3. Depois do desdobramento, para cada cota existente foram atribuídas ao respectivo titular duas novas cotas, totalizando três cotas. Assim, o total de cotas passou a ser de 123.000.

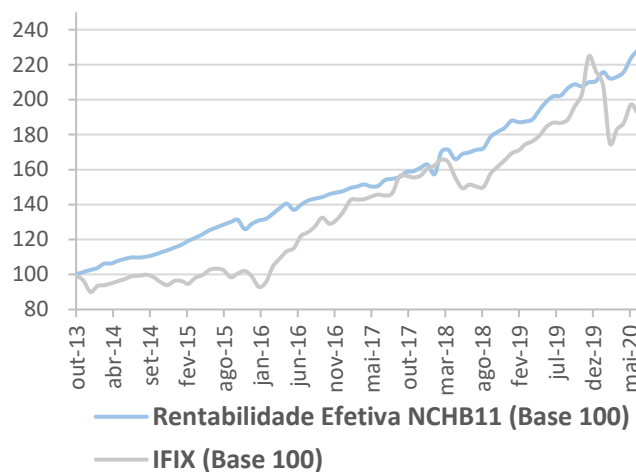
Desempenho	Julho	Acumulado 2020	12 meses	Desde o início
<b>Dividend Yield</b>	<b>0,89%</b>	<b>7,30%</b>	<b>10,72%</b>	<b>97,01%</b>
CDI Líquido	0,17%	1,66%	3,60%	70,97%
<b>Rentabilidade Efetiva</b>	<b>2,12%</b>	<b>8,82%</b>	<b>13,11%</b>	<b>128,49%</b>
IFIX	-2,61%	-14,53%	2,77%	92,54%

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

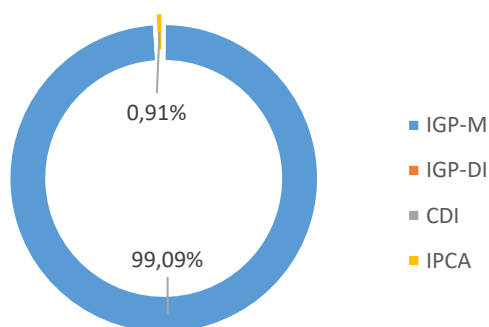
\*\*Fonte: NCH Capital

## Composição dos Ativos em Carteira

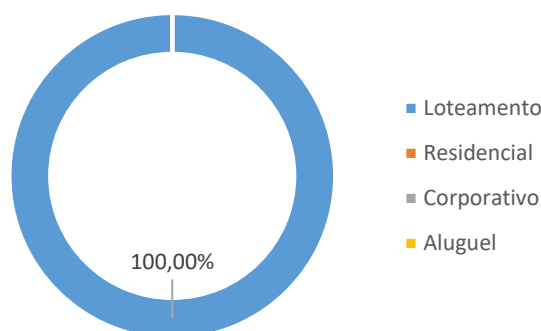
Ativo	Código IF	Emissor	Indexador	Taxa	Data de Vencimento	Valor (R\$)	% PL	Fluxo
CRI Swiss Park	13K0112831	Ápice	IGP-M	9,25%	30/09/2025	5.012.586,65	44,59%	Mensal
CRI Caribe	14F0692665	Cibrasec	IGP-M	11,00%	26/11/2026	5.524.874,29	49,15%	Mensal
CRI Grupo Cem	20D1003071	Fortesec	IPCA	7,50%	20/05/2030	97.963,04	0,87%	Mensal
CRI Mude	20G0000464	Isec	IGP-M	9,50%	15/07/2030	101.556,29	0,90%	Mensal

Total CRI (R\$)	10.736.980,27	95,51%
Rendimentos a distribuir e Provisões	161.716,38	
Caixa Líquido (R\$)	666.611,38	4,49%
Patrimônio Líquido	11.241.874,96	100,00%

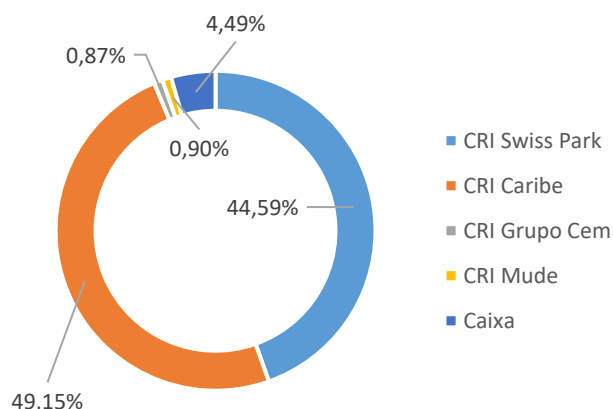
### Alocação por indicador(%PL)



### 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, no entanto, 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	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



## 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 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 apresentou um *dividend yield* acumulado de 7,30% e rentabilidade da Cota Patrimonial, no mesmo período, de 1,86%.

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.

<https://nchcapital.com.br/wp-content/uploads/Aviso-ao-Mercado.pdf>

[https://nchcapital.com.br/wp-content/uploads/NCH\\_ProspectoDEFINITIVO.pdf](https://nchcapital.com.br/wp-content/uploads/NCH_ProspectoDEFINITIVO.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](mailto:clientesbr@nchcapital.com) | +55 (21) 3206-2700

## Contatos do Administrador

[sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com](mailto: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](http://www.cvm.gov.br), [www.btgpactual.com.br](http://www.btgpactual.com.br) e em [www.nchcapital.com.br](http://www.nchcapital.com.br).