



NCH
CAPITAL

FII NCH Brasil Recebíveis Imobiliários | NCHB11

Relatório Mensal | Fevereiro 2021

Principais Destaques

Patrimônio Líquido
R\$ 52.957.163,75

Valor Patrimonial da Cota
R\$ 92,73

Número de Cotistas
5.366

Dividendo por Cota
R\$ 0,70

Dividend Yield no mês
0,76%

Dividend Yield 12 meses
13,54%

Comentários do Gestor

No mês de fevereiro, o Fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 0,70 por cota, tendo realizado nos últimos 12 meses a distribuição de R\$ 11,60, correspondente a um *dividend yield* de 13,54% no período. O valor da cota patrimonial do Fundo no encerramento do mês foi de R\$ 92,73 – uma valorização de 0,94% em relação ao mês anterior. O valor distribuído no mês pelo Fundo foi impactado pela retenção dos rendimentos do CRI Swiss Park (13K0112831) que, seguindo as orientações da CVM, apenas serão distribuídos no próximo mês. Mais detalhes sobre os rendimentos podem ser encontrados na seção “Distribuição de Resultados”.

O Fundo encerrou o mês de janeiro com 72,39% do seu patrimônio líquido alocado em CRIs, distribuído em nove operações, em um montante total de R\$ 38.338.284,03. O saldo restante encontra-se aplicado em um Fundo lastreado em títulos públicos com liquidez diária.

Os CRIs existentes na carteira atual, apresentam uma taxa de remuneração ponderada equivalente à inflação (55% em IGP-M e 45% em IPCA) acrescida de um cupom de juros de 9,42% a.a. A inadimplência ponderada da carteira de CRIs é de 1,26%. Mais detalhes podem ser encontrados na seção “Composição dos Ativos em Carteira”.

Continuamos observando um aumento no número de cotistas do Fundo, de 3.358 no final de janeiro para 5.366 em fevereiro, correspondendo a um crescimento de 60%. O aumento na base de cotistas foi refletido na liquidez do Fundo no mercado secundário – o volume médio diário transacionado foi de R\$ 811.962,33. Mais detalhes podem ser encontrados na seção “Performance no Mercado Secundário”.

Com relação a alocação dos recursos atualmente em caixa, nos primeiros dias de março foram realizadas as assinaturas dos documentos de três operações que serão liquidadas na semana do dia 08/03. As operações tem como lastro um *mix* de carteira de recebíveis com estoque de unidades residenciais e comerciais a uma taxa de IPCA + 12% a.a. Apesar de apresentarem a mesma taxa e o mesmo perfil de lastro, as operações contam com diferentes cedentes, diferentes localizações geográficas e diferentes garantias. Com a concretização dessas operações, o Fundo ficará com seu caixa 100% alocado em ativos alinhados com a estratégia da equipe de Gestão. Mais detalhes sobre os novos CRIs podem ser encontrados na seção “Eventos Subsequentes”.

A carteira atual 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 dos CRIs.

Mais uma vez, 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, garantias reais equivalentes a pelo menos 100% do valor investido e 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. Buscamos essas características em todos os ativos que compõem nossa carteira,

Patrimônio Líquido (Fev/21)

R\$ 52.957.163,75

R\$ 92,73 por cota

Quantidade de Cotas

571.079

Número de Cotistas

5.366

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.

Público alvo

Investidores em geral.

Início do Fundo

Novembro, 2013

Periodicidade dos Rendimentos

Anúncio dos rendimentos no 5º dia útil de cada mês
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.

para que o Fundo suporte, com maior resiliência, eventuais períodos de turbulência.

3ª Emissão de Cotas

Conforme Fato Relevante divulgado no dia 10/02/2021, foi aprovada a realização da 3ª emissão de cotas do Fundo destinada exclusivamente a cotistas do Fundo. Serão emitidas até 653.168 novas cotas, com valor de emissão de R\$ 91,86 cada, acrescido do custo unitário de distribuição de R\$ 3,53. A oferta tem como objetivo captar o montante inicial de R\$ 60.000.012,48, com a possibilidade de emissão de Lote Adicional de até 33,33% do montante inicial – perfazendo a Oferta Restrita o montante total de R\$ 80.000.047,26.

Link para o Fato Relevante: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=147994&cvm=true>

Link para o Ato do Administrador: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=147987&cvm=true>

Link para Informações sobre o Direito de Preferência:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=147965&cvm=true>

Eventos Subsequentes

Com a assinatura dos documentos de emissão de três operações, realizada na primeira semana de março, os seguintes CRIs serão subscritos esse mês e passarão a integrar a carteira do Fundo:

- CRI Manhattan: valor de R\$ 7,0 milhões, com taxa de IPCA + 12% a.a., 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 como garantia adicional, 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;

- CRI Colméia Living: valor de R\$ 2,5 milhões, com taxa de IPCA + 12% a.a., tem como lastro um fluxo de recebíveis de unidades vendidas e da venda de unidades em estoque de um empreendimento localizado em Fortaleza, contando com Alienação Fiduciária e hipoteca das unidades, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária das cotas da SPE, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Índice Mínimo de Garantia de 130%, Coobrigação e Aval dos sócios; e

- CRI Colméia Vision: valor de R\$ 5,0 milhões, com taxa de IPCA + 12% a.a., tem como lastro um fluxo de recebíveis de unidades vendidas e da venda de unidades em estoque de um empreendimento localizado em Manaus, conta com Alienação Fiduciária e hipoteca das unidades, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária das cotas da SPE, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Índice Mínimo de Garantia de 130%, Coobrigação e Aval dos sócios.

Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R\$ 0,70 por cota como rendimento referente ao mês de fevereiro de 2021. A equipe de Gestão gostaria de destacar alguns pontos com relação ao resultado desse mês.

- (i) Os rendimentos relativos ao CRI Swiss Park (13K0112831) foram retidos e serão distribuídos no próximo mês. A data de pagamento das parcelas do CRI é o dia 28 de cada mês. Como o dia 28/02 foi um domingo, o pagamento ocorreu no dia útil seguinte, dia 01/03 (segunda-feira). De acordo com o Ofício Circular CVM/SIN/SNC 01/2014, a base de distribuição é obtida por meio da identificação de receitas e despesas reconhecidas contabilmente no período de apuração de caixa e que foram efetivamente recebidas e pagas no mesmo período (“regime de caixa”). Por este motivo, a receita referente ao CRI Swiss Park da competência de fevereiro de 2021, será considerada como resultado, e efetivamente distribuída, no fechamento de março de 2021. O valor retido foi de, aproximadamente, R\$ 0,12 por cota.

- (ii) O mês de fevereiro de 2021 possui o menor número de dias úteis e corridos do ano. Considerando que o cálculo de remuneração da maioria dos CRIs da carteira do Fundo é realizado com base em dias úteis, a redução da correção monetária e juros decorridos no mês é uma consequência esperada.
- (iii) O cálculo da correção monetária dos CRIs usualmente é realizado com uma defasagem de 2 meses, ou seja, para o pagamento de fevereiro, foi utilizado o indexador de inflação de dezembro de 2020. O IGP-M de dezembro foi de 0,96%, menor índice dos últimos 7 meses. Considerando que a carteira atual do fundo tem 55% de seu ativos vinculados ao IGP-M, observamos uma redução nas receitas com correção monetária (conforme pode ser observado no quadro “Receita Ativos (Caixa)”).
- (iv) O Fundo possui, no fechamento do mês, um caixa líquido equivalente a 27,61% do PL, um volume bem acima do que a equipe de Gestão pretende manter, e que impacta nos rendimentos do Fundo. Conforme citado anteriormente, o caixa será investido em três operações no mês de março, com estruturas resilientes e taxas mais elevadas que a média atual da carteira, que estão contratadas há vários meses. Essas operações sofreram atrasos na data de conclusão, em função de dificuldades na liberação de documentos vinculados às garantias. A equipe de Gestão optou por manter o caixa nesse patamar enquanto aguardava a conclusão dessas operações, por considerar que estão alinhadas com a estratégia do Fundo. Essa decisão não impactou de forma significativa o *dividend yield* acumulado de 12 meses, correspondente a 13,54% em fevereiro/21, principal indicador observado pela equipe de Gestão.

Receita Ativos (Caixa)	dez-20	jan-21	fev-21	Últimos 12 meses
CRI – Juros	285.364,56	275.416,61	245.992,11	1.798.806,88
CRI – Correção Monetária	419.581,21	495.230,98	221.336,69	2.537.507,08
CRI – Negociação	-	-	-	-
Outros Ativos	25.247,13	19.358,35	12.212,48	83.401,30
Despesas (Caixa)	(108.610,07)	(76.884,26)	(78.442,02)	(702.419,04)
Ajuste	(0,00)	0,00	(0,00)	(12.832,18)
Resultado (Caixa)	621.582,83	713.121,68	401.099,26	3.704.464,04
Rendimento	621.582,83	713.121,68	401.099,26	3.704.464,04
Nº de Cotas	571.079	571.079	571.079	571.079
Rendimento/Cota	1,09	1,25	0,70	11,60
Dividend Yield*	1,18%	1,35%	0,76%	13,54%

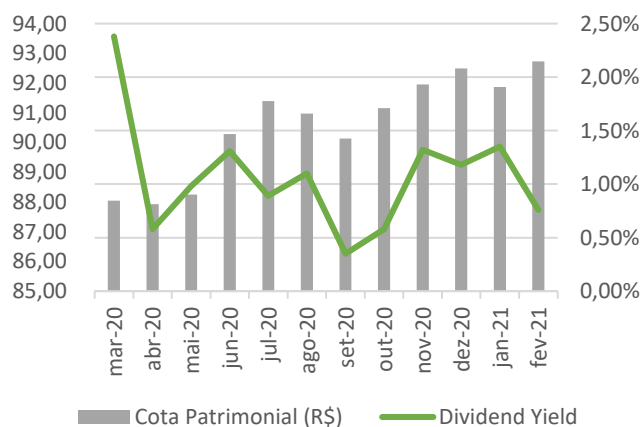
*Dividend Yield do Mês de Referência (%) = Rendimentos declarados por cota no mês de referência/ Valor patrimonial da cota do último dia útil do mês anterior ao de referência.

* 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.

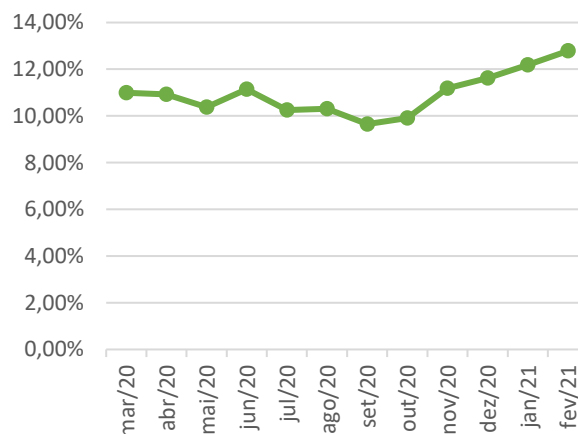
Histórico de Rentabilidade

Data	Patrimônio Líquido (R\$)	Nº de Cotas	Cota Patrimonial (R\$)	Distribuição por Rendimento (R\$)	Distribuição por Cota (R\$)	Dividend Yield
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%
out-20	52.054.548,01	571.079	91,15	296.552,48	0,52	0,58%
nov-20	52.511.148,65	571.079	91,95	687.340,13	1,20	1,32%
dez-20	52.818.585,75	571.079	92,49	621.582,83	1,09	1,18%
jan-21	52.460.042,93	571.079	91,86	713.121,68	1,25	1,35%
fev-21	52.957.163,75	571.079	92,73	401.099,26	0,70	0,76%

Dividend Yield Mensal



Dividend Yield - Acumulado Últimos 12 meses

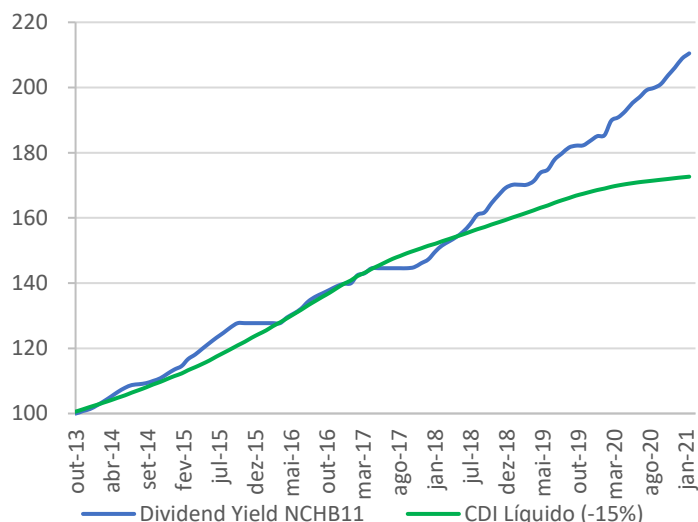


Desempenho	Fevereiro	Acumulado 2021	12 meses	Desde o início
Dividend Yield	0,76%	2,13%	13,54%	110,47%
CDI Líquido	0,11%	0,24%	2,01%	72,65%
Rentabilidade Efetiva	1,71%	2,40%	14,79%	147,63%
IFIX	0,25%	0,57%	-2,61%	102,83%

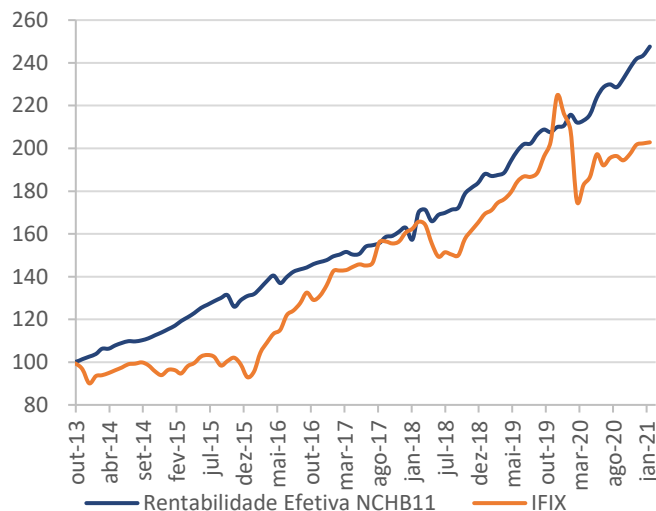
Fonte: NCH Capital
 Início do Fundo: Out/2013
 Rentabilidade Efetiva: Dividend Yield + Rentabilidade Patrimonial

CDI Líquido: taxa do CDI - 15% de IRRF

DY NCHB11 e CDI Líquido



Rentab. Efetiva NCHB11 e IFIX



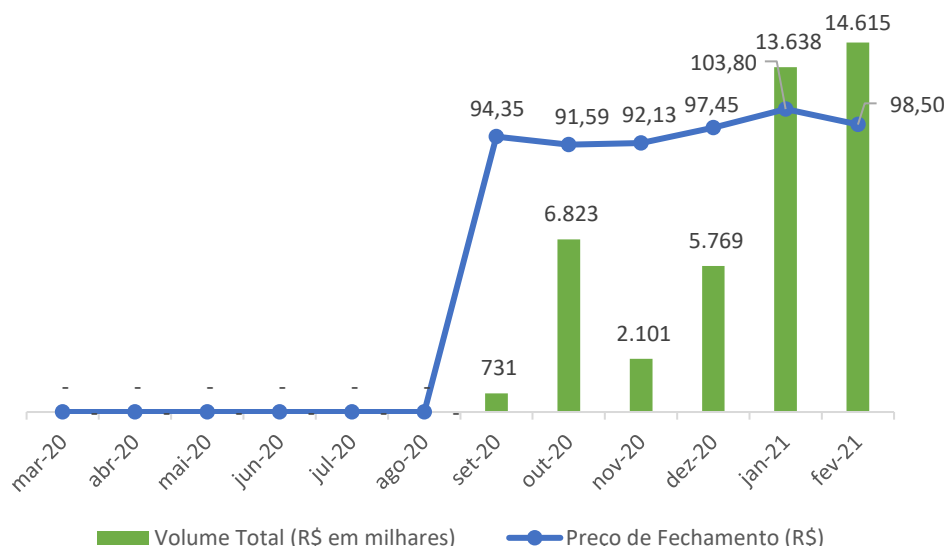
* Indicadores calculados na base 100 no período de Out/13 até Fev/21

**Fonte: NCH Capital

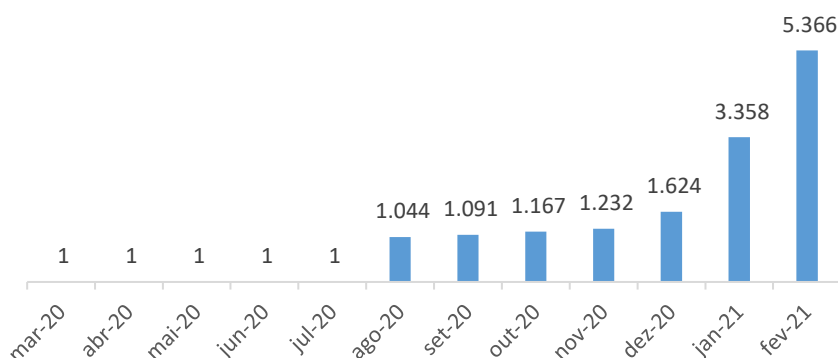
Performance no Mercado Secundário

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 fevereiro em R\$ 98,50 e o volume mensal transacionado foi de R\$ 14.615.322,00 – uma média diária de R\$ 811.962,33 equivalente a 1,53% do Patrimônio Líquido do Fundo.

Ao final de fevereiro, o Fundo chegou a 5.366 cotistas – um aumento de 59,80% frente ao mês passado. O aumento na base de cotistas do Fundo está diretamente correlacionado com o volume transacionado.



Número de Cotistas



*Fonte: NCH Capital

**Cotas começaram a ser negociadas em Setembro/2020

Composição dos Ativos em Carteira

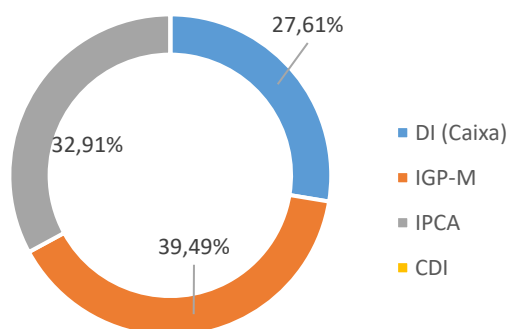
Ativo	Código IF	Indexador	Taxa	Tipo	Data de Vencimento	Valor (R\$)	% PL	Razão de Garantia	% Inadimplência	Duration (anos)	Fluxo
CRI Cidade Universitária	20I0851693	IGP-M	10,00%	Loteamento	21/07/2035	11.632.444,29	21,97%	119,42%	0,79%	5,2	Mensal
CRI Buona Vitta Sênior	19K0189459	IPCA	9,50%	Multipropriedade	20/05/2025	5.413.372,03	10,22%	289,50%	1,36%	1,7	Mensal
CRI Socicam	20I0135149	IPCA	9,00%	Antecipação de Aluguel	11/09/2035	5.236.983,15	9,89%	110,49%	0,00%	6,0	Mensal
CRI Swiss Park	13K0112831	IGP-M	9,25%	Loteamento	30/09/2025	4.513.217,30	8,52%	124,92%	0,69%	1,7	Mensal
CRI Grupo Cem Sênior I	20D1003071	IPCA	7,50%	Loteamento	20/05/2030	2.799.771,77	5,29%	180,69%	4,80%	3,3	Mensal
CRI Mude	20G0000464	IGP-M	9,50%	Loteamento	15/07/1930	2.402.551,98	4,54%	120,15%	0,97%	3,7	Mensal
CRI Caribe	14F0692665	IGP-M	11,00%	Loteamento	26/11/2026	2.362.796,31	4,46%	157,77%	0,61%	2,4	Mensal
CRI Termas Resort Sênior	20G0661474	IPCA	10,00%	Multipropriedade	20/01/2026	2.016.159,65	3,81%	398,22%	1,04%	1,9	Mensal
CRI Grupo Cem Sênior II	20D1003072	IPCA	7,50%	Loteamento	20/05/2030	1.960.987,55	3,70%	180,69%	4,80%	3,3	Mensal

Taxa Ponderada da Carteira de CRIs	Inflação + 9,42%
Inadimplência Ponderada da Carteira de CRIs	1,26%
Duration Ponderada da Carteira de CRIs	3,7

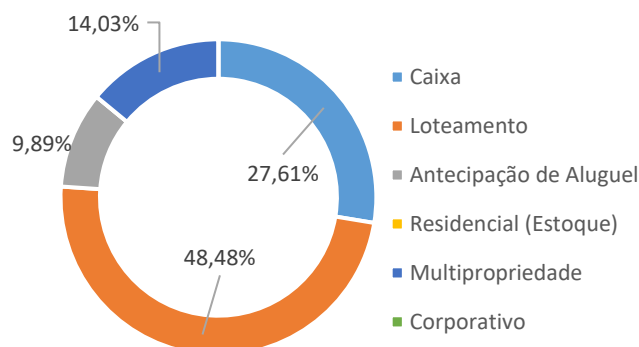
Total CRI (R\$)	38.338.284,03	72,39%
Caixa Líquido (R\$)	14.618.879,72	27,61%
Patrimônio Líquido	52.957.163,75	

*A Razão de Garantia é calculada da seguinte maneira: Valor Presente dos créditos adimplentes da carteira / Saldo Devedor do CRI

Alocação por indexador



Alocação por tipo de operação



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	Operação saudável e com boas perspectivas até o seu término.	

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	Operação saudável e com boas perspectivas até o seu término.	

Operação	Grupo Cem I e II	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	Série Sênior continua saudável, com excesso de recebíveis e com boas perspectivas até o seu término. Apesar da inadimplência da carteira se manter no patamar do mês anterior (4,8%) devido a entrada de um novo empreendimento na carteira, a série Sênior não está sendo afetada – Razão de Garantia atual está em 180%.	

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	Operação saudável e com boas perspectivas até o seu término.	

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 inicial 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	Operação saudável e com boas perspectivas até o seu término. A Razão de Garantia diminuiu nesse mês (110%) em função da vacância de algumas lojas. No entanto, devido ao perfil dos contratos de locação em questão, a previsão é de que as lojas voltem a ser locadas em um curto período – elevando novamente a Razão de Garantia.	

Operação	Cidade Universitária	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 de empreendimento localizado em Juazeiro, Bahia. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária da carteira de recebíveis e das vendas futuras, Overcollateral de 20%, Fundo de Obras (de R\$ 10MM), Fundo de Liquidez (equivalente a 2 PMTs do CRI), Alienação Fiduciária dos lotes vendidos e em estoque, Coobrigação e Fiança da Cedente e Aval dos acionistas PF.
Série	Única	
Indexador	IGP-M	
Data de Emissão	21/09/2020	
Data de Vencimento	21/07/2035	
Periodicidade Pagamentos	Mensal	
Tipo de Oferta	476	
Comentário do Gestor	Operação continua saudável e com boas perspectivas. No mês, a Razão de Garantia ficou abaixo do enquadramento (119%) devido à mudança de faixa de inadimplência de alguns créditos, o que os levou a serem retirados da base de cálculo da Razão. Esses créditos estão em processo de substituição por novos contratos.	

Operação	Buona Vitta	Estrutura
Taxa	9,50%	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 Cedente, Fundo de Reserva (equivalente a 2 PMTs do CRI), Fundo de Obras, Fiança dos sócios, Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal de 120% e Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor de 120%.
Série	Sênior	
Indexador	IPCA	
Data de Emissão	04/11/2019	
Data de Vencimento	20/05/2025	
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	Termas Resort	Estrutura
Taxa	10,00%	A operação tem como lastro Créditos Imobiliários decorrentes de Contratos de Compra e Venda de frações das unidades do empreendimento Gramado Termas Resort localizado em Gramado, RS. A operação conta com as seguintes garantias: Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros, Alienação Fiduciária das quotas da Cedente, Fundo de Reserva (equivalente a 3 PMTs do CRI), Fundo de Obras, Fiança dos sócios, Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal de 130% e Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor de 130%.
Série	Sênior	
Indexador	IPCA	
Data de Emissão	13/07/2020	
Data de Vencimento	20/01/2026	
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.	

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 e na ANBIMA (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 2020, o Fundo apresentou uma taxa de distribuição de dividendos (*dividend yield*) anual média de 10,49% a.a., além de uma valorização anual média do valor patrimonial de suas cotas de 2,22% a.a., totalizando uma rentabilidade anual média efetiva de 12,95% a.a.

No acumulado de 2021, o Fundo apresenta um *dividend yield* acumulado de 2,13% e rentabilidade da Cota Patrimonial, no mesmo período, de 0,26%.

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.

Em fevereiro de 2021 o Fundo anunciou a sua 3ª emissão de cotas, destinada exclusivamente aos cotistas atuais.

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

Contato 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.nchbrasil.com.br.