



NCH
CAPITAL

FII NCH Brasil Recebíveis Imobiliários | NCHB11

Relatório Mensal | Março 2021

Principais Destaques

Patrimônio Líquido
R\$ 134.161.781,39

Valor Patrimonial da Cota
R\$ 93,04

Número de Cotistas
6.067

Dividendo por Cota
R\$ 0,93

Dividend Yield no mês
1,01%

Dividend Yield 12 meses
12,02%

Comentários do Gestor

Em março o Fundo realizou sua 3ª emissão de cotas, que foi encerrada no dia 19/03 com o valor total subscrito e integralizado de R\$ 80.000.047,26 – correspondendo a 100% do volume da Oferta Base, adicionado do Montante Adicional. Com essa nova emissão, o Fundo atingiu um Patrimônio Líquido de R\$ 134.161.781,39 com mais de 6 mil cotistas.

Gostaríamos de agradecer o reconhecimento e a confiança dos cotistas que aderiram à oferta. A equipe de Gestão continuará com a mesma estratégia utilizada desde 2013, e o crescimento do patrimônio do Fundo permitirá uma maior diversificação da carteira, com mitigação dos riscos, captura de novas oportunidades de operações e a contínua busca pela melhor relação risco x retorno para os cotistas do Fundo.

No mês de março, o Fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 0,93 por cota para os detentores do NCHB11, tendo realizado nos últimos 12 meses a distribuição de R\$ 10,35, correspondente a um *dividend yield* de 12,02% no período. Aos cotistas detentores dos recibos da 3ª emissão, NCHB13 e NCHB14, foi distribuído R\$ 0,10 e R\$ 0,06 por cota, respectivamente referentes aos direitos de preferência, e sobras mais montante adicional. O valor da cota patrimonial do Fundo no encerramento do mês foi de R\$ 93,04 – uma valorização de 0,33% em relação ao mês anterior. Mais detalhes sobre os rendimentos podem ser encontrados na seção “Distribuição de Resultados”.

Conforme informado no último relatório, ao longo do mês de março adquirimos o CRI Manhattan, que possui como lastro recebíveis existentes e futuros (venda de estoque) de dois empreendimentos a uma taxa de IPCA + 12% a.a.. Observando uma oportunidade de mercado, decidimos aumentar o volume do investimento para R\$ 15,0 milhões – finalizando a alocação dos recursos da 2ª emissão de cotas do Fundo. Ainda em março, iniciamos a alocação dos valores captados na 3ª emissão, adquirindo R\$ 10,6 milhões do CRI Porto Marina, uma operação de loteamento performedo com taxa de IPCA + 9% a.a.. Mais detalhes podem ser encontrados na seção “Detalhamento dos Ativos”.

Com essas aquisições, o Fundo encerrou o mês de março com 47,75% do seu patrimônio líquido alocado em CRIs, distribuído em onze operações, em um montante total de R\$ 64.068.936,83. 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 (32% em IGP-M e 68% em IPCA) acrescida de um cupom de juros de 9,96% a.a.. Esse cupom equivale a uma receita mensal de juros de 0,80% a.m., que seria acrescida ainda da taxa de inflação. Mais detalhes sobre a carteira podem ser encontrados na seção “Composição dos Ativos em Carteira”.

A composição da carteira atual, começa a refletir a estratégia da Gestão de mudança no peso dos indexadores de inflação. Em comparação ao mês anterior, a concentração em IPCA passou de 45% para 68% da carteira. A estratégia da Gestão é aumentar a participação do IPCA, tendo em vista a pressão que o aumento expressivo do IGP-M pode causar no lastro de determinados tipos de estruturas de operação. Outro aspecto importante, é a diluição dos riscos de concentração por ativo, com o crescimento do patrimônio do Fundo. Em março, o maior

Patrimônio Líquido (Mar/21)

R\$ 134.161.781,39

R\$ 93,04 por cota

Quantidade de Cotas

1.441.970

Número de Cotistas

6.067

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.

investimento da carteira representa 11% do PL.

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 adquiridos e estruturados pela equipe de Gestão.

Com relação a alocação dos recursos atualmente em caixa, na primeira semana de abril investimos R\$ 13,6 milhões no CRI Cânions, uma operação de loteamento performedo com taxa de IPCA + 9% a.a. Com essa aquisição, 30% do valor captado na 3ª emissão já foi alocado.

Ainda em abril, temos a expectativa de adquirir um CRI corporativo, com volume em torno de R\$ 10 milhões e taxa de IPCA + 9% a.a., e um CRI residencial (estoque) com volume de R\$ 2,6 milhões e taxa de IPCA + 12% a.a.. Além desses dois ativos, esperamos concretizar a aquisição de outras duas operações de residencial (estoque) – informadas no último relatório – com volume de R\$ 2,5 milhões e R\$ 8,0 milhões (aumentamos o valor investido que anteriormente era de R\$ 5 milhões), ambas com taxa de IPCA + 12% a.a., cuja expectativa de liquidação seria em março. O atraso deve-se a ajustes de cláusulas no contrato de constituição de uma das garantias. Apesar desse novo atraso, a equipe de Gestão continua comprometida na aquisição desses ativos, por acreditar que as duas operações estão muito bem estruturadas, possuem garantias robustas, e risco de crédito adequado. Além disso, a taxa de remuneração de IPCA + 12% a.a. é bastante atraente, considerando-se as oportunidades existentes no mercado nesse momento. A equipe de Gestão tem percebido, que em função do aumento de liquidez no mercado, as taxas de remuneração não tem se elevado, apesar do aumento da Selic,

Com a concretização da aquisição desses quatro CRIs em abril, concluiremos o investimento de 65% do valor captado na 3ª emissão, ficando próximos ao índice de 80% do patrimônio investido, além de diversificarmos o portfólio, reduzindo riscos por concentração e por segmento, em linha com a estratégia de alocação do Fundo.

A equipe de Gestão tem trabalhado intensamente para promover uma alocação eficiente e ágil dos recursos captados, mantendo o compromisso de que o investimento em CRIs sejam realizados em um prazo máximo de 3 a 4 meses, sempre respeitando os objetivos e as estratégias do Fundo.

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.

Eventos Subsequentes

Na primeira semana de abril, o seguinte CRI foi adquirido e passou a integrar a carteira do Fundo:

- **CRI Cânions:** valor de R\$ 13,6 milhões, com taxa de IPCA + 9% a.a., operação de loteamento que tem como lastro uma carteira de Contratos de Compra e Venda de lotes de um empreendimento localizado em Piranhas/AL e conta com Cessão Fiduciária dos recebíveis, Alienação Fiduciária das cotas da SPE, Overcollateral de 120%, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Coobrigação dos Cedentes e Aval dos sócios.

Distribuição de Resultados

Com o encerramento da 3ª emissão, o Fundo distribuiu R\$ 0,93 por cota como rendimento referente ao mês de março de 2021 para os cotistas do NCHB11. O rendimento distribuído aos cotistas que aderiram à oferta (NCHB13 e NCHB14), será equivalente ao CDI líquido pró-rata da data de liquidação até o encerramento do mês, conforme tabela abaixo. A partir de 14 de abril de 2021, as cotas da 3ª emissão serão convertidas para NCHB11 e passarão a ser negociadas na B3. Ademais, participarão em igualdade de condições nas futuras distribuições de rendimentos do Fundo.

Cotas	ISIN	Ticker	Quantidade de Cotas	Rendimentos Distribuídos	Rendimento (R\$/Cota)
Emissões Anteriores	BRNCHBCTF000	NCHB11	571.079	533.744,90	0,934625332
3ª Emissão - Direito de Preferência	BRNCHBR02M12	NCHB13	355.399	34.032,59	0,095758823
3ª Emissão - Sobras e Montante Adicional	BRNCHBR03M11	NCHB14	515.492	30.671,07	0,059498634

Link para o comunicado de distribuição:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=162490&cvm=true>

Os índices de correção monetária (inflação) utilizados para os pagamentos das remunerações de março dos CRIs, foram o IPCA de janeiro (0,25%) e o IGPM também de janeiro (2,58%), tendo em vista que os CRIs da carteira possuem uma defasagem de dois meses com relação aos índices de correção monetária. A carteira de CRIs investidos apresenta uma composição de 32% dos ativos corrigidos pelo IGP-M e 68% pelo IPCA. Em março, o CRI Porto Marina não efetuou nenhum pagamento de remuneração, pois foi adquirido no dia 31/03/2021, e o CRI Manhattan, adquirido em 10/03/2021, efetuou um pagamento proporcional de 7 dias.

Os números do mês de março na tabela abaixo não consideram as novas cotas emitidas no âmbito da 3ª emissão de cotas do Fundo encerrada neste mês. Sendo assim, para o cálculo do rendimento/cota de março foi utilizada a base de 571.079 cotas.

Receita Ativos (Caixa)	jan-21	fev-21	mar-21**	Últimos 12 meses
CRI – Juros	275.416,61	245.992,11	345.077,36	2.034.390,76
CRI – Correção Monetária	495.230,98	221.336,69	259.461,30	2.585.563,43
CRI – Negociação	-	-	-	-
Outros Ativos	19.358,35	12.212,48	74.965,75	167.234,26
Despesas (Caixa)	(76.884,26)	(78.442,02)	(81.055,84)	(740.501,01)
Ajuste	0,00	(0,00)	(64.703,67)	(77.535,84)
Resultado (Caixa)	713.121,68	401.099,26	533.744,90	3.969.151,60
Rendimento	713.121,68	401.099,26	533.744,90	3.969.151,60
Nº de Cotas	571.079	571.079	571.079	571.079
Rendimento/Cota	1,25	0,70	0,93	10,35
Dividend Yield*	1,35%	0,76%	1,01%	12,02%

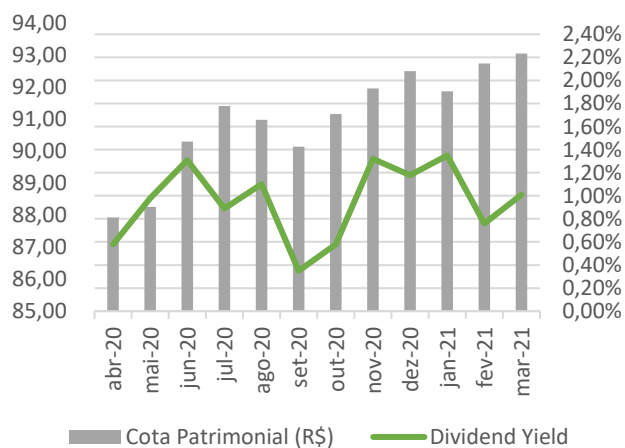
* Dividend Yield do Mês de Referência (%) = Rendimentos declarados por cota no mês de referência/ Valor patrimonial da cota do último dia útil do mês anterior ao de referência.

** Os números de Mar/21 consideram apenas as cotas do NCHB11 antes da 3ª 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, deduzidos na linha de "Ajuste".

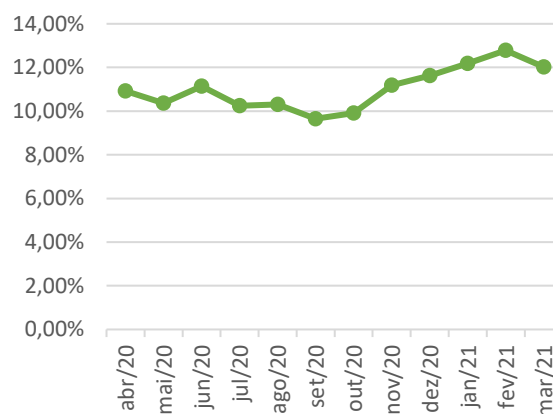
Histórico de Rentabilidade

Data	Patrimônio Líquido (R\$)	Nº de Cotas	Cota Patrimonial (R\$)	Distribuição por Rendimento (R\$)	Distribuição por Cota (R\$)	Dividend Yield
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%
mar-21	134.161.781,39	1.441.970	93,04	533.744,90	0,93	1,01%

Dividend Yield Mensal



Dividend Yield - Acumulado Últimos 12 meses



Desempenho	Março	Acumulado 2021	12 meses	Desde o início
Dividend Yield	1,01%	3,15%	12,02%	112,59%
CDI Líquido	0,17%	0,41%	1,89%	72,96%
Rentabilidade Efetiva	1,34%	3,77%	18,30%	150,95%
IFIX	-1,38%	-0,81%	14,14%	100,04%

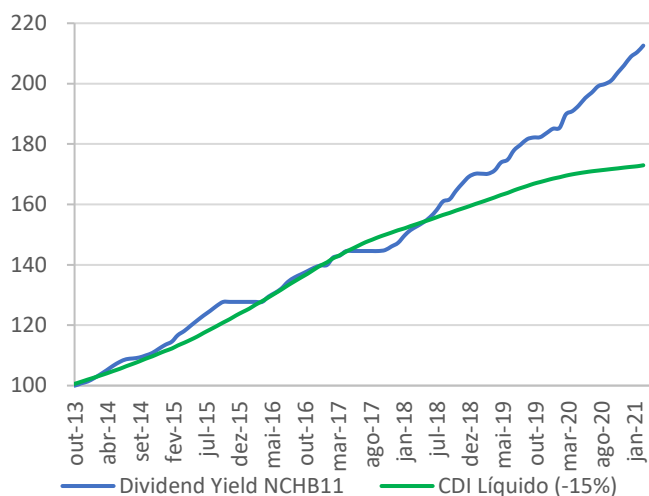
Fonte: NCH Capital

Início do Fundo: Out/2013

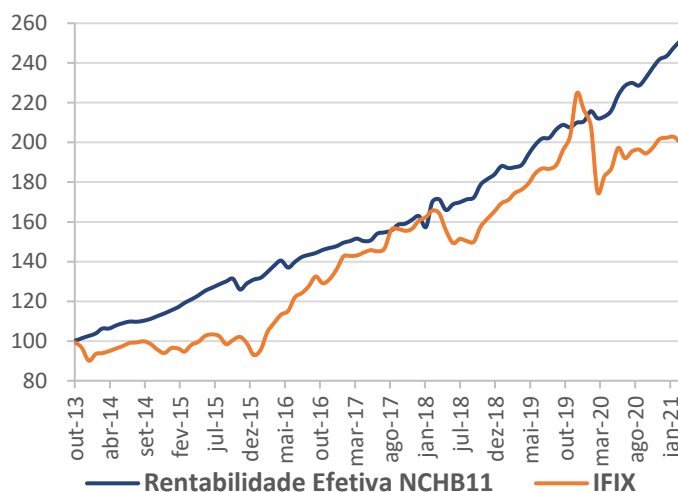
Rentabilidade Efetiva: Dividend Yield + Rentabilidade Patrimonial

CDI Líquido: taxa do CDI - 15% de IRRF

DY NCHB11 e CDI Líquido



Rentab. Efetiva NCHB11 e IFIX



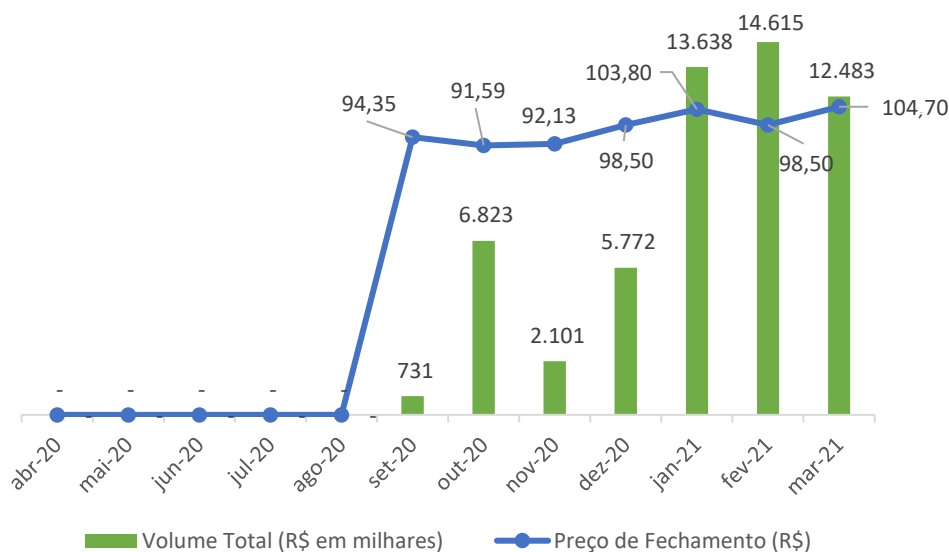
* Indicadores calculados na base 100 no período de Out/13 até Mar/21

**Fonte: NCH Capital

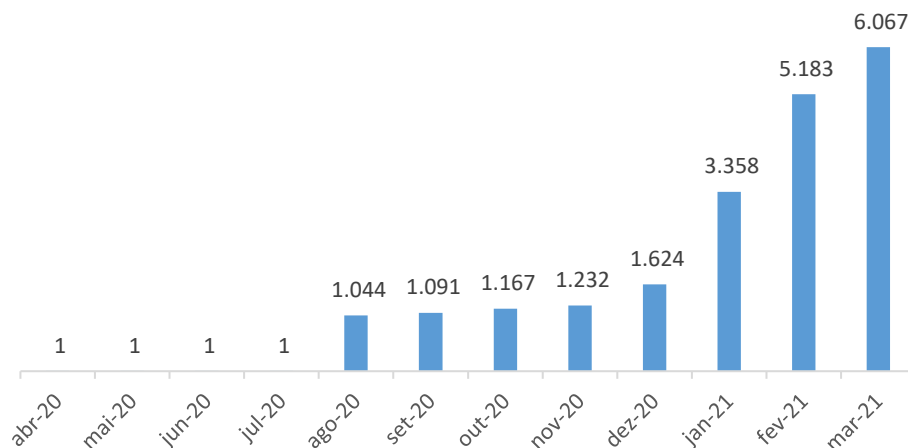
Performance no Mercado Secundário

As cotas do NCH Brasil Recebíveis Imobiliários (NCHB11) começaram a ser negociadas no dia 11/09/2020, após o encerramento da 2ª emissão de cotas (oferta 400 voltada a investidores em geral). A cota fechou o mês de março no valor de R\$ 104,70, e o volume mensal transacionado foi de R\$ 12.483.017,72 – uma média diária de R\$ 542.739,90.

Ao final de março, o Fundo alcançou um total de 6.067 cotistas – representando um crescimento de 17,06% frente ao mês anterior.



Número de Cotistas



*Fonte: NCH Capital

**Cotas começaram a ser negociadas em Setembro/2020

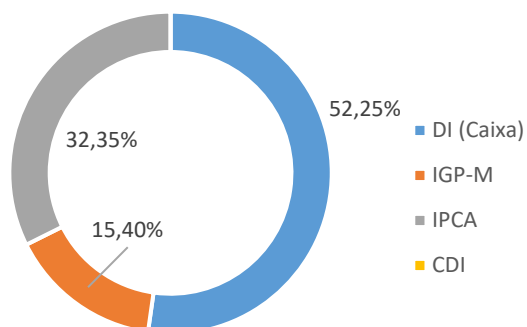
Composição dos Ativos em Carteira

Ativo	Código IF	Indexador	Taxa	Tipo	Data de Vencimento	Valor (R\$)	% PL	Razão de Garantia	% Inadimplência	Duration (anos)	Fluxo
CRI Manhattan	20L0870667	IPCA	12,00%	Residencial (Estoque)	17/12/2024	15.131.343,99	11,28%	273,00%	0,00%	4,0	Mensal
CRI Cidade Universitária	20I0851693	IGP-M	10,00%	Loteamento	21/07/2035	11.974.300,39	8,93%	118,90%	0,90%	5,2	Mensal
CRI Porto Marina	21C0708963	IPCA	9,00%	Loteamento	22/03/2031	10.699.363,15	7,97%	110,00%	2,55%	4,0	Mensal
CRI Buona Vitta Sênior	19K0189459	IPCA	9,50%	Multipropriedade	20/05/2025	5.487.052,55	4,09%	272,12%	1,55%	2,3	Mensal
CRI Socicam	20I0135149	IPCA	9,00%	Antecipação de Aluguel	11/09/2035	5.302.601,00	3,95%	146,70%	0,00%	6,0	Mensal
CRI Swiss Park	13K0112831	IGP-M	9,25%	Loteamento	30/09/2025	4.186.223,64	3,12%	120,06%	0,84%	1,7	Mensal
CRI Grupo Cem Sênior I	20D1003071	IPCA	7,50%	Loteamento	20/05/2030	2.776.668,21	2,07%	182,55%	4,90%	3,3	Mensal
CRI Mude	20G0000464	IGP-M	9,50%	Loteamento	15/07/1930	2.353.621,29	1,75%	120,80%	0,93%	3,7	Mensal
CRI Caribe	14F0692665	IGP-M	11,00%	Loteamento	26/11/2026	2.151.685,86	1,60%	154,32%	0,66%	2,3	Mensal
CRI Termas Resort Sênior	20G0661474	IPCA	10,00%	Multipropriedade	20/01/2026	2.049.954,51	1,53%	395,51%	1,02%	1,8	Mensal
CRI Grupo Cem Sênior II	20D1003072	IPCA	7,50%	Loteamento	20/05/2030	1.956.122,25	1,46%	182,55%	4,90%	3,3	Mensal

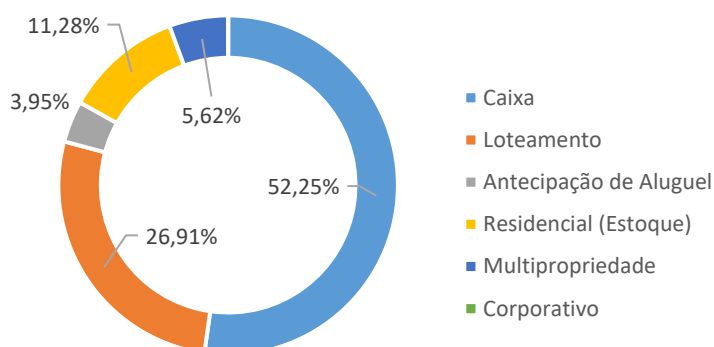
Taxa Ponderada da Carteira de CRIs	Inflação + 9,96%
Inadimplência Ponderada da Carteira de CRIs	1,23%
Duration Ponderada da Carteira de CRIs	3,9
Total CRI (R\$)	64.068.936,83
Caixa Líquido (R\$)	70.092.844,56
Patrimônio Líquido	134.161.781,39

*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 (4,9%) devido a entrada de um novo empreendimento na carteira, a série Sênior não está sendo afetada – Razão de Garantia atual está em 182%.	

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.	

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.	

Operação	Manhattan	Estrutura
Taxa	12,00%	O CRI 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
Série	Única	
Indexador	IPCA	
Data de Emissão	10/03/2021	
Data de Vencimento	17/12/2024	
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 maior que as obrigações do CRI.	

Operação	Porto Marina	Estrutura
Taxa	9,00%	A operação consiste em um CRI de loteamento com lastro em uma carteira de Contratos de Compra e Venda de lotes de um empreendimento localizado na região metropolitana de Belém/PA. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária da carteira de recebíveis com Valor Presente equivalente a 190% do valor do CRI, Overcollateral de 10% nos primeiros 18 meses e depois passando a 30%, Fundo de Reserva, Alienação Fiduciária das cotas da SPE, Coobrigação e Aval dos sócios.
Série	Única	
Indexador	IPCA	
Data de Emissão	22/03/2021	
Data de Vencimento	22/03/2031	
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 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 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 3,15% e rentabilidade da Cota Patrimonial, no mesmo período, de 0,60%.

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. Em 19/03/2021 a oferta foi encerrada com a subscrição e integralização de 870.891 novas cotas, perfazendo o montante total da oferta de R\$ 80.000.047,26. As novas cotas passarão a ser negociadas na B3 a partir do dia 14/04/2021.

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



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos



Autorregulação
ANBIMA

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.