



NCH
CAPITAL

Relatório Gerencial
Maio 2021

FII NCH Brasil Recebíveis Imobiliários | NCHB11

Principais Destaques

Patrimônio Líquido R\$ 135.186.503,35	Valor Patrimonial da Cota R\$ 93,75	Número de Cotistas 6.516	Liquidez Média Diária R\$ 471.993,41
Dividendo por Cota R\$ 0,91	Dividend Yield no mês 0,98%	Dividend Yield 12 meses 12,15%	% PL Alocado em CRI 64,28%

Patrimônio Líquido (Mai/21) R\$ 135.186.503,35 R\$ 0,91 por cota
Quantidade de Cotas 1.441.970
Número de Cotistas 6.516
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.

Comentários do Gestor

Conforme material publicado pelo administrador do Fundo no dia 07/06/2021, os cotistas foram convocados a participar da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo por meio de uma consulta formal. Detalhes sobre as matérias a serem votadas e esclarecimentos adicionais podem ser encontrados na seção “Consulta Formal – Assembleia Geral Extraordinária”.

No mês de maio, o Fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 0,91 por cota, tendo realizado nos últimos 12 meses a distribuição de R\$ 10,54, correspondente a um *dividend yield* de 12,15% no período. O valor da cota patrimonial do Fundo no encerramento do mês foi de R\$ 93,75 – uma valorização de 0,46% 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 maio investimos R\$ 10,5 milhões em duas operações (Colméia Vision e Colméia Living) de residenciais com taxa de IPCA + 12% a.a., Alienação Fiduciária e/ou hipoteca das unidades, Alienação Fiduciária das cotas da SPE, Fundo de Obras, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Índice Mínimo de Garantia de 120%, Coobrigação e Aval dos sócios. Mais detalhes podem ser encontrados na seção “Detalhamento dos Ativos”.

Com essas aquisições, o Fundo encerrou o mês de maio com 64,28% do seu patrimônio líquido alocado em CRIs, distribuído em treze operações, em um montante total de R\$ 86.895.468,80. 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 (78% em IPCA e 22% em IGP-M) acrescida de um cupom de juros de 10,04% a.a.. Esse cupom equivale a uma receita mensal de juros de 0,80% a.m., a qual é acrescida ainda a taxa de inflação. Mais detalhes sobre a carteira podem ser encontrados na seção “Composição dos Ativos em Carteira”.

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 investidos. Essa perspectiva deve-se, principalmente, às características das estruturas dos CRIs adquiridos pela equipe de Gestão.

Com relação a alocação dos recursos atualmente em caixa, em junho concluiremos o investimento de R\$ 2,6 milhões em uma operação de residencial em construção (estoque) com taxa de IPCA + 12% a.a. e de R\$ 5,5 milhões em uma operação pulverizada com taxa de IPCA + 6,5% a.a.. Também esperamos concluir até a última semana do mês uma operação corporativa, no montante de R\$ 20,0 milhões e com taxa de IPCA + 9% a.a.,

que se encontra em fase final de diligências e revisão de documentação. Com essas aquisições, no terceiro mês após a 3ª emissão, o Fundo terá alocado praticamente 80% do valor captado na Oferta, ficando com cerca de 85% do patrimônio líquido investido em CRIs. Mais detalhes sobre os novos ativos adquiridos podem ser encontrados na seção “Eventos Subsequentes”.

A equipe de Gestão está em processo de análise, em diferentes etapas, de outras três operações de créditos pulverizados que totalizam cerca de R\$ 21,5 milhões. A expectativa é de que essas operações, caso se confirmem, possam ser liquidadas até o final de julho. A equipe de Gestão tem trabalhado intensamente para promover uma alocação eficiente e ágil dos recursos captados, mantendo o compromisso de que os investimentos em CRIs sejam realizados em um prazo máximo de 3 a 4 meses, sempre de acordo com os objetivos e as estratégias do Fundo.

As novas operações seguem o mesmo racional dos ativos em carteira, com garantias, 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.

Consulta Formal – Assembleia Geral Extraordinária

Encontra-se em andamento Consulta Formal para deliberação dos cotistas – Assembleia Geral Extraordinária, iniciada em 07 de junho de 2021 e que **será encerrada em 07 de julho de 2021**. A consulta tem como objetos: (i) a alteração do Regulamento para prever que a gestão possa ser exercida por mais de um prestador de serviços, viabilizando a cogestão do Fundo entre a NCH Brasil e a EQI Gestão de Recursos, bem como a troca do nome do Fundo e; (ii) incluir a possibilidade de investimentos em cotas de FIDCs de crédito imobiliário e em Debêntures com lastro imobiliário.

A cogestão proposta irá formalizar uma parceria que vem se desenvolvendo ao longo dos últimos meses, entre a NCH Capital e a EQI Gestão de Recursos, no sentido de captar e alocar, da melhor forma possível, os recursos de investidores no mercado imobiliário. A NCH possui experiência na gestão de recursos voltados para investimentos no mercado imobiliário brasileiro, através do Fundo NCHB11 - FII NCH Brasil Recebíveis Imobiliários, que iniciou suas atividades em outubro de 2013. A EQI Gestão de Recursos, é um “braço” da EQI Investimentos, que atua na seleção e alocação de recursos de investidores em ativos financeiros em geral.

Com a formalização dessa parceria, através da cogestão, os cotistas irão se beneficiar, além da participação na gestão dos ativos líquidos do Fundo, principalmente da capacidade da EQI ampliar a divulgação do Fundo para a sua grande rede de clientes investidores, possivelmente ampliando a base de cotistas e a liquidez das cotas, além de aumentar a capacidade de captação de recursos no futuro, em novas emissões de cotas para o crescimento dos investimentos da carteira do Fundo. Além disso, em função da grande capilaridade da EQI, em termos geográficos e em número de clientes, esperamos aumentar a quantidade de oportunidades de originação de ativos para investimento da carteira do Fundo. Diversos clientes da EQI são empresários do setor imobiliário, que além de investirem recursos em ativos recomendados pela empresa, eventualmente buscam estruturas de financiamento para suas operações, que poderão ser concretizadas através de estruturas financeiras que façam parte dos ativos alvo do Fundo.

Atualmente, o NCHB11 possui um Comitê de Investimentos composto por três membros, que avalia as propostas de investimentos em ativos apresentadas pela equipe de gestão. De forma prática, com a cogestão, o Comitê passará a contar com mais um membro, indicado pela EQI. Serão quatro membros, os três atuais da NCH e um novo membro indicado pela EQI. Além da experiência direta na gestão de recursos em diversos segmentos, esse novo participante trará também uma visão mais acurada das expectativas dos investidores, *expertise* da EQI. Acreditamos que uma maior pluralidade de visões e opiniões, nas discussões sobre a seleção de ativos para investimentos, certamente trará mais benefícios para a alocação da carteira do Fundo.

A equipe de gestão do Fundo não será alterada, mantendo a liderança do estrategista imobiliário da NCH, Álvaro Soares, fundador do NCHB11 em 2013, que continuará a frente da originação e seleção dos ativos e na estratégia de gestão do Fundo. O estrategista já possuía um compromisso de longo prazo com o Fundo, que foi mantido com a nova parceria e, estendido por um período de mais três anos, de comum acordo entre NCH e EQI.

Para os cotistas, apesar de todos os benefícios advindos da cogestão, não haverá nenhum acréscimo na taxa de gestão e de performance. Os valores permanecerão os mesmos e serão repartidos entre NCH e EQI.



Com a formalização da cogestão, o *ticker* NCHB11 e a denominação do Fundo – Fundo de Investimento Imobiliário - FII NCH Brasil Recebíveis Imobiliários, serão alterados, respectivamente, para EQIN11 - Fundo de Investimento Imobiliário – NCH EQI High Yield Recebíveis Imobiliários. Acreditamos que a troca do *ticker* e da nomenclatura do fundo não trarão transtornos para os atuais cotistas, mas serão importantes comercialmente para a divulgação do Fundo no futuro, trazendo benefícios para todos os investidores.

A inclusão de FIDCs de crédito imobiliário e Debêntures Imobiliárias nos ativos alvo do Fundo, apesar do entendimento de que os mesmos já se encontravam contemplados pelo regulamento e pela legislação vigente, visa a dar mais clareza e transparência com relação a futuros investimentos do Fundo. A equipe de gestão tem como objetivo deixar o regulamento preparado para mudanças no mercado de crédito imobiliário, que estamos visualizando que ocorrerão no médio/longo prazo. O mandato do Fundo é amplo desde sua criação, não definindo limitações com relação à percentuais de alocação do patrimônio investido, exceto pela determinação de possuir no mínimo 51% do patrimônio líquido investido em CRIs e de normas compatíveis com a regulamentação de fundos imobiliários. Entendemos que a liberdade da gestão é fundamental para adequar os investimentos as realidades de mercado e as suas dinâmicas, eventuais ou de longo prazo, sempre com o objetivo de maximizar a rentabilidade dos cotistas, buscando a melhor relação risco-retorno.

Continuamos comprometidos em oferecer uma rentabilidade mensal, com distribuição de resultados aos nossos cotistas, sempre focando em um horizonte de investimento no longo prazo compatível com a nossa estratégia. A inclusão de novos ativos na carteira e investimentos do Fundo estará sempre alinhada com esses objetivos.

Link para Carta Consulta: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=182308&cvm=true>

Link da Proposta da Administradora: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=182309&cvm=true>

Eventos Subsequentes

Ao longo do mês de junho, as seguintes operações serão integralizadas e passarão a fazer parte da carteira do Fundo:

- CRI Pulverizado I: valor de R\$ 5,5 milhões, série Sênior, com taxa de IPCA + 6,50% a.a., que tem como lastro contratos de compra e venda de imóveis localizados no estado de São Paulo, contando com Alienação Fiduciária das unidades, coobrigação dos créditos e Fundo de Despesas; e
- CRI Colméia Felicitá: valor de R\$ 2,6 milhões, com taxa de IPCA + 12% a.a., operação de residencial em construção (estoque), que tem como lastro um fluxo de recebíveis de unidades vendidas e da venda de unidades em estoque, de um empreendimento localizado em Fortaleza/CE, contando com Alienação Fiduciária e/ou hipoteca das unidades, Alienação Fiduciária das cotas da SPE, Fundo de Obras, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Índice Mínimo de Garantia de 120%, Coobrigação e Aval dos sócios.

Até a última semana do mês de junho, esperamos que seja liquidada a seguinte operação:

- CRI Corporativo: valor de R\$ 20,0 milhões, com taxa de IPCA + 9,00% a.a., operação corporativa, que tem como lastro uma debênture referente a um contrato de construção de linhas de transmissão, contando com Cessão Fiduciária dos recebíveis, Fundo de Reserva, Fiança do grupo controlador, *Covenants* financeiros e Razão Mínima de Garantia de 200%.

Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R\$ 0,91 por cota como rendimento referente ao mês de maio de 2021.

Conforme explicado no relatório do mês anterior, o Fundo distribuirá um rendimento não recorrente de R\$ 0,1465/cota em maio e em junho referente ao pré-pagamento do CRI Caribe (14F0692665). Esse pré-pagamento gerou um ganho adicional de receita no valor de R\$ 633.538,14, equivalente a R\$ 0,4394/cota. Como trata-se de um ganho não recorrente, a equipe de Gestão definiu que a distribuição desse tipo de resultado será realizada de forma igualitária nos meses restantes para o encerramento do

semestre, de forma a equalizar o pagamento desse ganho adicional. Ressaltamos que essa forma de distribuição é uma exceção já que a equipe de Gestão tem como diretriz padrão a distribuição mensal de 100% do resultado gerado pelo Fundo.

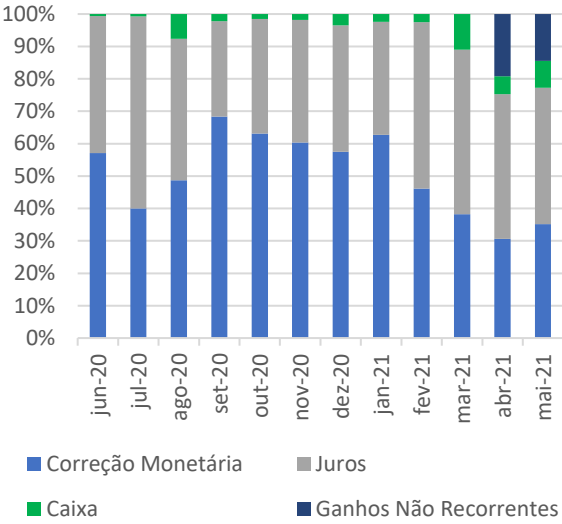
O CRI Manhattan, que atualmente é o ativo de maior concentração na carteira do Fundo, representando 11,37% do PL, continua distribuindo apenas os juros. Isso ocorre pois trata-se de uma operação de residencial em construção (estoque) e esse tipo de estrutura tem como característica o pagamento de juros mensal e uma amortização programada do principal apenas em alguns meses do ano. Na contabilização dos CRIs, a correção monetária é disponibilizada para distribuição apenas quando é realizado o pagamento de uma amortização. Nesse tipo de operação, como a amortização programada não ocorre mensalmente, a correção monetária só é paga e distribuída algumas vezes ao longo do ano, apesar de ser incorporada mensalmente ao saldo devedor do ativo. É importante destacar que o cupom de juros fixos do CRI incide sobre o saldo devedor, que é corrigido mensalmente pela correção monetária (indexador da inflação). Mesmo existindo as amortizações programadas, é esperado que ocorram amortizações extraordinárias resultantes do mecanismo de *cash sweep*, no qual a venda de novas unidades gera um fluxo financeiro relevante para amortização – e consequente distribuição da correção monetária. No caso do CRI Manhattan, o repasse de recursos de vendas de novas unidades está represado devido a um gargalo operacional nos cartórios da região – as medidas de restrição de circulação afetaram o funcionamento dos cartórios. Dessa forma, é esperado que nos próximos meses os cartórios comecem a dar andamento aos registros e que, com isso, amortizações extraordinárias comecem a ocorrer na operação.

Receita Ativos (Caixa)	**mar-21	abr-21	mai-21	Últimos 12 meses
CRI – Juros	345.077,36	491.618,86	616.301,27	2.985.510,07
CRI – Correção Monetária	259.461,30	337.933,20	513.751,31	3.357.616,26
CRI – Ganhos Não Recorrentes	-	211.179,38	211.179,38	422.358,76
Outros Ativos	74.965,75	61.565,48	121.098,15	354.970,08
Despesas (Caixa)	(81.055,84)	(159.223,94)	(148.669,20)	(985.387,59)
Ajuste	(64.703,67)	-	-	(77.535,84)
Resultado (Caixa)	533.744,90	943.072,98	1.313.660,90	6.057.531,74
Rendimento	533.744,90	943.072,98	1.313.660,90	6.057.531,73
Nº de Cotas	571.079	1.441.970	1.441.970	1.441.970
Rendimento/Cota	0,93	0,65	0,91	10,54
Dividend Yield*	1,01%	0,70%	0,98%	12,15%

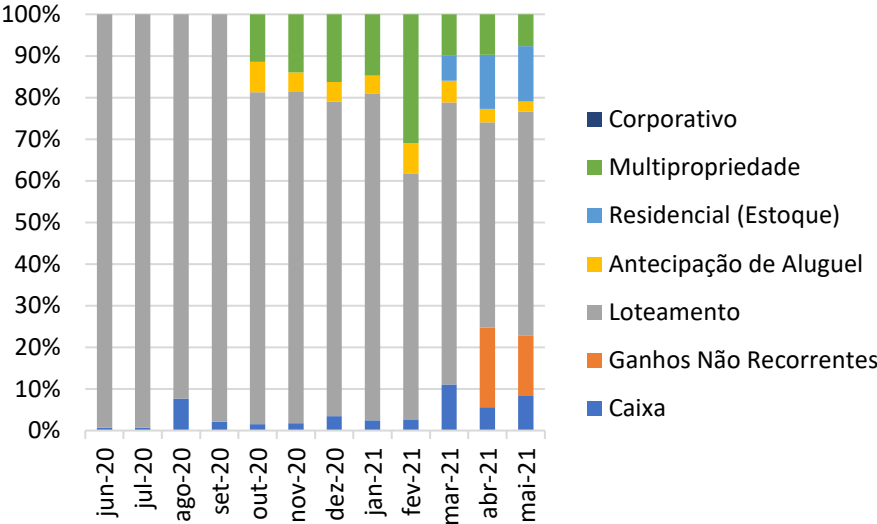
*Dividend Yield do Mês de Referência (%) = Rendimentos declarados por cota no mês de referência/ Valor patrimonial da cota do último dia útil do mês anterior ao de referência

**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

Composição Receitas



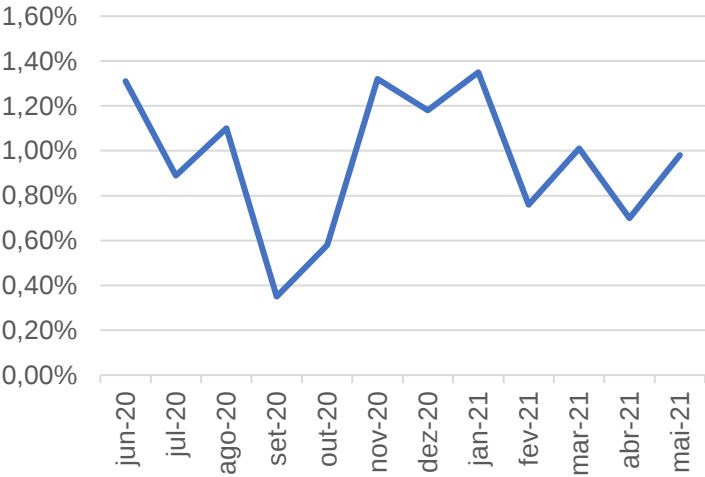
Abertura Receitas por Tipo



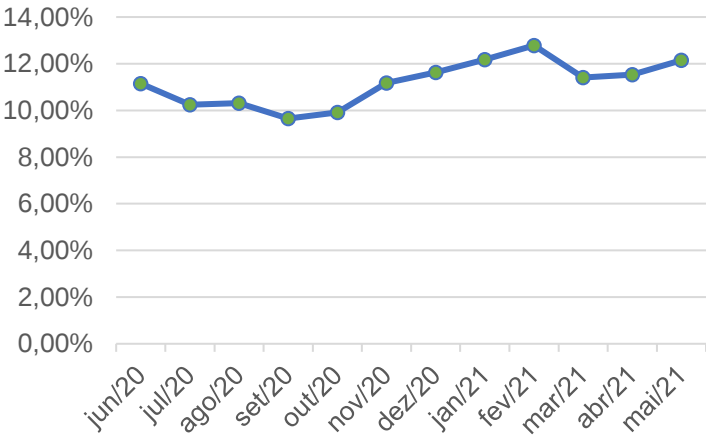
Histórico de Rentabilidade

Data	Patrimônio Líquido (R\$)	Nº de Cotas	Cota Patrimonial (R\$)	Distribuição por Rendimento (R\$)	Distribuição por Cota (R\$)	Dividend Yield
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%
abr-21	134.566.700,42	1.441.970	93,32	943.072,98	0,65	0,70%
mai-21	135.186.503,35	1.441.970	93,75	1.313.660,90	0,91	0,98%

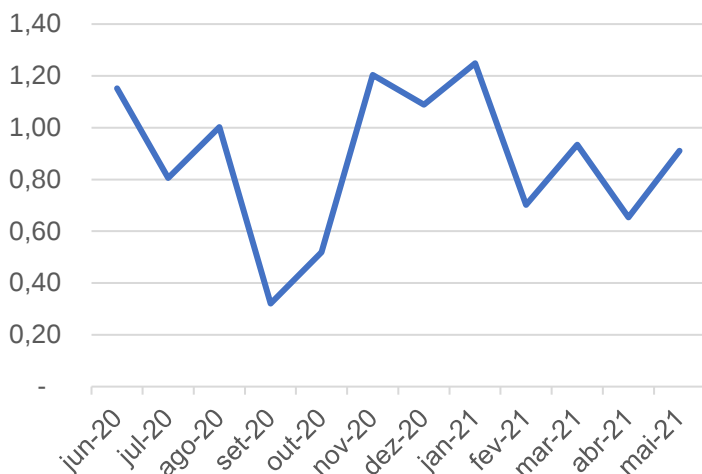
Dividend Yield - Mensal



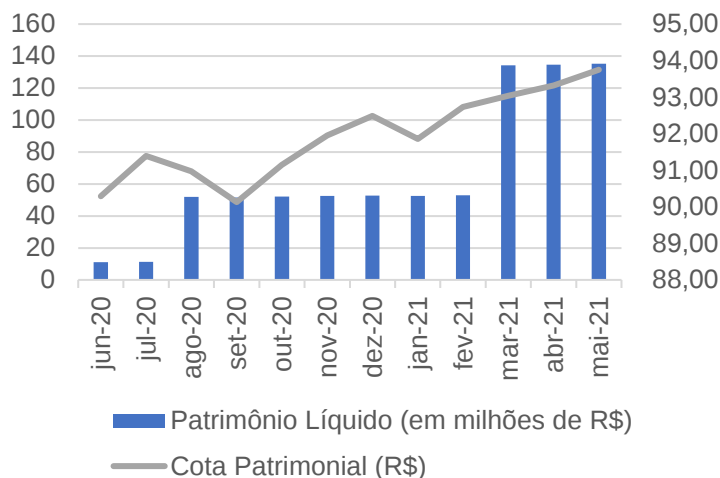
Dividend Yield - Acumulado Últimos 12 meses



Dividendo por cota (em R\$) - Mensal



Evolução - PL e Cota Patrimonial



Desempenho	Maio	Acumulado 2021	12 meses	Desde o início
Dividend Yield	0,98%	4,89%	12,15%	116,18%
CDI Líquido	0,23%	0,82%	1,85%	73,72%
Rentabilidade Efetiva	1,44%	6,32%	19,06%	157,11%
IFIX	-1,56%	-1,87%	5,97%	97,91%

Fonte: NCH Capital

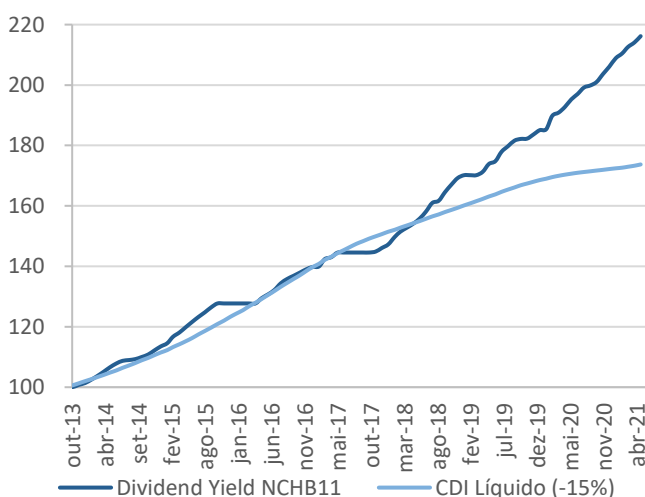
Início do Fundo: Out/2013

Rentabilidade Efetiva: Dividend Yield + Rentabilidade Patrimonial

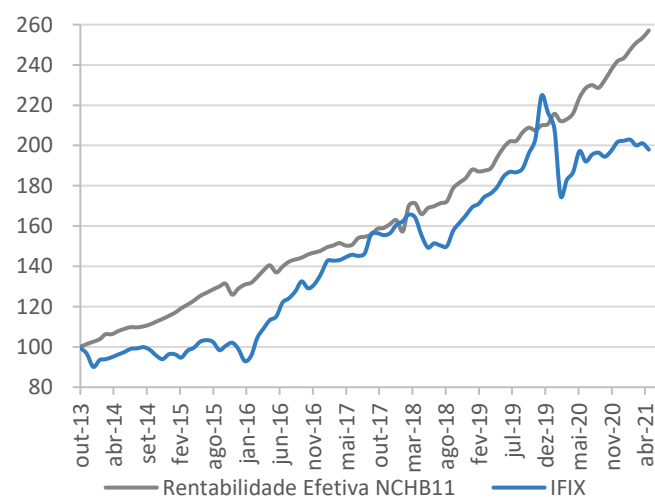
CDI Líquido: taxa do CDI - 15% de IRRF

Nota Explicativa: as taxas de rentabilidade acumulada no ano, acumulada em 12 meses e desde o início das operações, são calculadas utilizando a metodologia de juros compostos, utilizando as taxas de *dividend yield* mensais, de forma a permitir a comparação com os indicadores do CDI Líquido e do IFIX.

DY NCHB11 e CDI Líquido



Rentab. Efetiva NCHB11 e IFIX



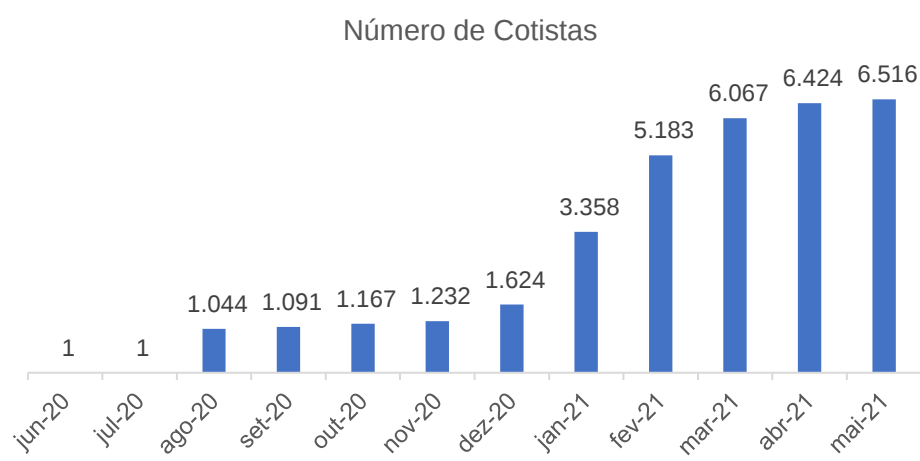
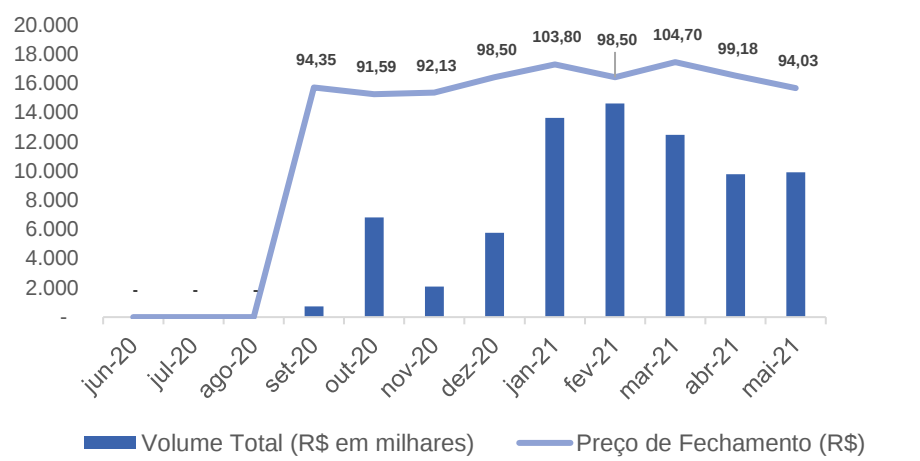
* Indicadores calculados na base 100 no período de Out/13 até Mai/21

**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 maio no valor de R\$ 94,03 e o volume mensal transacionado foi de R\$ 9.911.861,64 – uma média diária de R\$ 471.993,41.

Ao final de abril, o Fundo alcançou um total de 6.516 cotistas – representando um crescimento de 1,43% frente ao mês anterior.



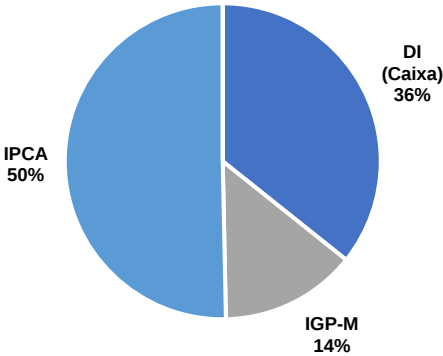
*Fonte: NCH Capital
 **Cotas começaram a ser negociadas em Setembro/2020

Composição dos Ativos em Carteira

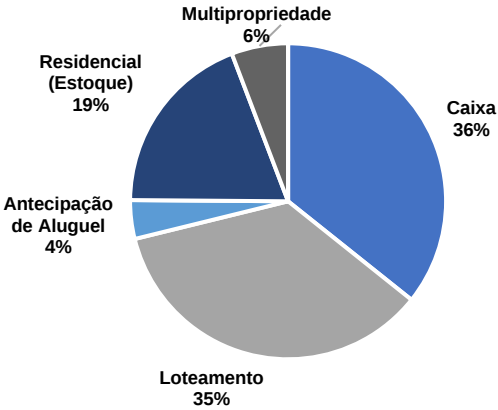
Ativo	Código IF	Indexador	Taxa	Tipo	Data de Vencimento	Valor (R\$)	% PL	Razão de Garantia	% Inadimplência	Duration (anos)	Fluxo
CRI Manhattan	20L0870667	IPCA	12,00%	Residencial (Estoque)	17/12/2024	15.369.212,70	11,37%	254,19%	0,00%	2,0	Mensal
CRI Cânions	21C0789317	IPCA	9,00%	Loteamento	24/02/2031	13.511.954,33	10,00%	145,76%	1,05%	3,1	Mensal
CRI Cidade Universitária	20I0851693	IGP-M	10,00%	Loteamento	21/07/2035	12.627.551,07	9,34%	119,11%	1,18%	5,1	Mensal
CRI Porto Marina	21C0708963	IPCA	9,00%	Loteamento	22/03/2031	10.877.740,99	8,05%	110,00%	2,50%	3,2	Mensal
CRI Colméia Vision	21C0731447	IPCA	12,00%	Residencial (Estoque)	25/02/2025	7.953.614,44	5,88%	120,00%	0,00%	3,2	Mensal
CRI Buona Vitta Sênior	19K0189459	IPCA	9,50%	Multipropriedade	20/05/2025	5.685.611,68	4,21%	245,07%	1,65%	1,8	Mensal
CRI Socicam	20I0135149	IPCA	9,00%	Antecipação de Aluguel	11/09/2035	5.353.237,94	3,96%	110,00%	0,00%	5,8	Mensal
CRI Swiss Park	13K0112831	IGP-M	9,25%	Loteamento	30/09/2025	3.993.286,76	2,95%	123,41%	0,75%	1,6	Mensal
CRI Grupo Cem Sênior I	20D1003071	IPCA	7,50%	Loteamento	20/05/2030	2.739.041,78	2,03%	179,79%	4,90%	3,2	Mensal
CRI Colméia Living	21C0731381	IPCA	12,00%	Residencial (Estoque)	25/02/2025	2.471.782,15	1,83%	120,00%	0,00%	3,2	Mensal
CRI Mude	20G0000464	IGP-M	9,50%	Loteamento	15/07/1930	2.247.136,33	1,66%	121,20%	0,95%	3,6	Mensal
CRI Termas Resort Sênior	20G0661474	IPCA	10,00%	Multipropriedade	20/01/2026	2.148.908,26	1,59%	378,75%	1,02%	1,7	Mensal
CRI Grupo Cem Sênior II	20D1003072	IPCA	7,50%	Loteamento	20/05/2030	1.916.390,37	1,42%	179,79%	4,90%	3,2	Mensal

Taxa Ponderada da Carteira de CRIs	Inflação + 10,04%	
Inadimplência Ponderada da Carteira de CRIs	1,10%	
Duration Ponderada da Carteira de CRIs	3,2	
Total CRI (R\$)	86.895.468,80	64,28%
Caixa Líquido (R\$)	48.291.034,55	35,72%
Patrimônio Líquido	135.186.503,35	

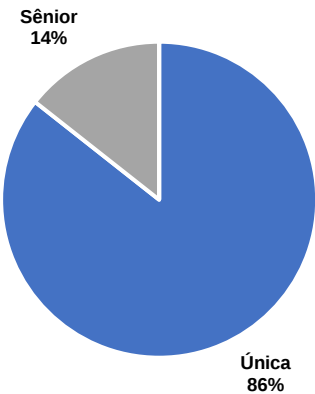
Alocação por Indexador



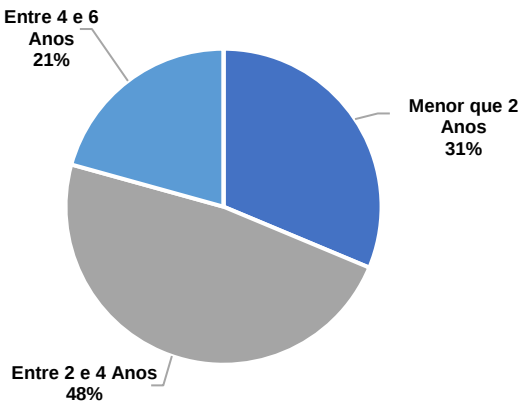
Alocação por Tipo de Setor



Alocação por Série



Alocação por Duration



Detalhamento dos Ativos



CRI 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 realizados, localizados em Manaus e Brasília. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária dos recebíveis da carteira, Alienação Fiduciária dos lotes, Fiança dos sócios, Overcollateral de 120% 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.	



CRI 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 32 empreendimentos já realizados, sendo 31 localizados no interior de São Paulo e 1 no interior de Goiás. 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 Empreendimentos, 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	A série Sênior continua com excesso de recebíveis e boas perspectivas até o seu término. Apesar da inadimplência da carteira se manter no patamar de 4,9% devido a entrada de um novo empreendimento, a série Sênior não está sendo afetada – Razão de Garantia está em 180%.	



CRI 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 120%, 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.	



CRI 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 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. Assim como no mês anterior, no mês de maio alguns dos contratos de locação foram renegociados, mas sem afetar o fluxo de caixa da operação, que continua performando dentro do esperado.	



CRI 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, com mais de 1.700 contratos ativos, de um empreendimento localizado em Juazeiro, Bahia. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária da carteira de recebíveis e das vendas futuras, Overcollateral de 120%, Fundo de Obras (de R\$ 10MM), Fundo de Liquidez (equivalente a 2 PMTs do CRI), Alienação Fiduciária dos lotes vendidos e em estoque, Coobrigação 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	No mês de maio, foram vendidos 4 novos lotes, cujos contratos foram adicionados à carteira. Operação continua saudável e performando dentro do esperado.	



CRI Buona Vittoria		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 Vittoria 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	Operação saudável e com boas perspectivas até o seu término.	



CRI 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	Operação saudável e com boas perspectivas até o seu término.	



CRI 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 do landbank do grupo como garantia adicional (os imóveis tem valor equivalente a 297% do principal do CRI), 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	Devido ao agravamento da pandemia e a renovação de decretos que estabelecem o isolamento social no Ceará e no Piauí, houve um atraso com os registros de documentos da operação em cartório o que levou a retenção de recursos relativos ao repasse de contratos de financiamento. Como essa é uma situação passageira e prevista na securitização, foi decidido em AGT dos titulares do CRI pela liberação da utilização do fundo de reserva, de forma excepcional neste mês, devendo o mesmo ser recomposto até o final de julho.	



CRI 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 110% nos primeiros 18 meses e depois passando a 130%, 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	Operação saudável e com boas perspectivas até o seu término.	



CRI Cânions		Estrutura
Taxa	9,00%	A operação consiste em um CRI de loteamento performed com lastro em uma carteira de Contratos de Compra e Venda de lotes de um empreendimento localizado em Piranhas/AL. As garantias da operação são: Cessão Fiduciária dos recebíveis dos lotes vendidos, Overcollateral de 120%, Fundo de Despesas, Fundo de Reserva equivalente a 2 PMTs, Alienação Fiduciária das cotas da SPE, Coobrigação do Cedente e Aval dos acionistas.
Série	Única	
Indexador	IPCA	
Data de Emissão	25/03/2021	
Data de Vencimento	25/02/2031	
Periodicidade Pagamentos	Mensal	
Tipo de Oferta	476	Operação saudável e com boas perspectivas até o seu término.
Comentário do Gestor		



CRI Colméia Vision		Estrutura
Taxa	12,00%	Operação de residencial em construção (estoque), que tem como lastro um fluxo de recebíveis de unidades vendidas e da venda de unidades em estoque, de um empreendimento localizado em Manaus/AM, contando com Alienação Fiduciária e/ou hipoteca das unidades, Alienação Fiduciária das cotas da SPE, Fundo de Obras, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Índice Mínimo de Garantia de 120%, Coobrigação e Aval dos sócios.
Série	Única	
Indexador	IPCA	
Data de Emissão	12/03/2021	
Data de Vencimento	25/02/2025	
Periodicidade Pagamentos	Mensal	
Tipo de Oferta	476	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.
Comentário do Gestor		



CRI Colméia Living		Estrutura
Taxa	12,00%	Operação de residencial em construção (estoque), que tem como lastro um fluxo de recebíveis de unidades vendidas e da venda de unidades em estoque, de um empreendimento localizado em Fortaleza/CE, contando com Alienação Fiduciária e/ou hipoteca das unidades, Alienação Fiduciária das cotas da SPE, Fundo de Obras, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Índice Mínimo de Garantia de 120%, Coobrigação e Aval dos sócios.
Série	Única	
Indexador	IPCA	
Data de Emissão	12/03/2021	
Data de Vencimento	25/02/2025	
Periodicidade Pagamentos	Mensal	
Tipo de Oferta	476	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.
Comentário do Gestor		

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.

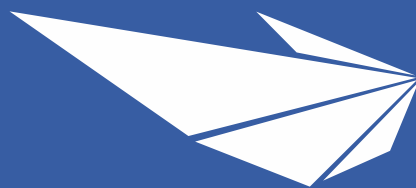
No acumulado de 2021, o Fundo apresenta um dividend yield acumulado de 4,89% e rentabilidade da Cota Patrimonial, no mesmo período, de 1,36%.

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 passaram a ser negociadas na B3 a partir do dia 14/04/2021.

Obs: todos os valores apresentados neste relatório são líquidos de despesas



NCH
CAPITAL

Fundo: 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 B3: NCHB11

Contatos da Gestão: fii@nchcapital.com | (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.