

RELATÓRIO GERENCIAL

Setembro, 2020

TORDESILHAS E FII

HECTARE
CAPITAL

Palavra do Gestor

Prezado investidor, o Fundo de Investimento Imobiliário Tordesilhas Empreendimentos Imobiliários possui como objetivo rentabilizar seu patrimônio com retorno significativamente acima da média do mercado. Com esse propósito, o gestor busca realizar as alocações tanto em projetos imobiliários, quanto em papéis de dívida, por meio de estruturas, muitas vezes, não convencionais, que apresentem retorno oportunístico proporcional ao risco tomado.

O Tordesilhas possui em seu portfólio projetos e papéis diversificados em termos de prazo de maturação e frequência de distribuição de rendimentos. Isto é, a carteira detém tanto investimentos em participação societária (*equity*) com prazo mais longo e incerto de retorno e distribuição variável, quanto em papéis de dívida, que por sua vez, apresenta fluxo de pagamentos mais previsível.

Durante o mês de setembro, o Tordesilhas concluiu a primeira rodada de distribuição de sobras da sua 2ª emissão de cotas, captando R\$ 18,5 milhões. Desses recursos, 90% são oriundos do exercício do direito de preferência. Há ainda um saldo de R\$ 21,5 milhões da oferta que deve ser distribuído até o início do mês de novembro. Acreditamos que o crescimento do patrimônio do Fundo seja positivo para a diversificação de riscos do portfólio e ativos investidos.

Ao final de setembro, o Fundo apresentava 19,4% de seu patrimônio investido em CRIs com rendimento indexado ao IGP-M, índice com alta expressiva nos últimos 12 meses, e 32,9% indexado ao IPCA. A taxa ponderada média destes CRIs é de 13,5% mais o índice inflação.

O Fundo distribuiu no mês de setembro R\$ 0,0938 por cota rendendo 0,94% de *dividend yield*. Essa rentabilidade, isenta de imposto de renda para pessoas físicas, representa o equivalente a 597,35% do rendimento do CDI no período e foi 203,83% do IFIX. Desde janeiro de 2020, foram distribuídos 9,67% de *dividend yield*.

O valor da cota de mercado do Tordesilhas se valorizou em 0,19% no mês e 0,64% desde o seu lançamento. Houve um crescimento expressivo de 65% do número de cotistas no mês. Ou seja, uma variação positiva de 2,6 mil novos investidores, refletindo na liquidez média de R\$500 mil/dia. O interesse de novos investidores é resultado da boa performance do Fundo e da cobertura positiva da mídia especializada em fundos imobiliários.

Com relação aos ativos da carteira, a performance do *equity* Ondas Praias Resort está acima do esperado, com indicadores operacionais e de lucratividade saudáveis. Há perspectiva de crescimento adicional nos próximos meses, tendo em vista o decreto da prefeitura local referente à retomada das atividades econômicas e turísticas em Porto Seguro a partir de setembro. A participação do Tordesilhas no Ondas será ampliada de 20% para 30% em outubro de 2020.

O empreendimento Makaira Beach Resort teve seu desempenho afetado durante o período de quarentena e o resultado do ativo ficou abaixo do esperado. A equipe de gestão iniciou um processo de intervenção para a sua recuperação que inclui a troca da equipe de campo e reestruturação financeira, além de uma nova abordagem de marketing. A expectativa é de que os resultados melhorem a partir de dezembro deste ano, considerando também a reabertura tanto do resort em dezembro, bem como de salas de vendas em outubro.

Com os recursos captados, a equipe de gestão optou por investir em um CRI subordinado de excelente rendimento enquanto continua na negociação com as operações de *equity* que estão no pipeline.

A performance dos demais ativos que compõem o Fundo foi em linha com o esperado.

Demonstração do Resultado do Exercício Gerencial

R\$	set/20	2020
Resultado Investimentos	259.278,98	2.371.952,54
Resultado de Equities	95.000,00	1.333.400,00
Resultado de CRIs	165.219,71	1.079.992,56
Resultado de Fundos	0,00	(59.748,73)
Resultado de Fundos de Liquidez	(940,73)	18.308,71
Despesas	(80.693,09)	(423.106,37)
Resultado Caixa	178.585,89	1.948.846,17
Ajustes Contábeis	434.307,62	1.176.411,57
Equity	0,00	0,00
CRI	498.331,82	1.712.118,76
Fundos	(64.024,20)	(535.707,19)
Resultado Contábil	612.893,51	3.125.257,74
Distribuição de Rendimentos	519.198,12	2.467.351,44

OBJETIVO DO FUNDO

O Tordesilhas EI FII é um fundo que busca obter retornos consistentes acima do CDI.

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo aplica seus recursos em ativos exclusivamente com lastro imobiliário: renda fixa crédito privado, fundos e ações ou cotas de empreendimentos.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 37.709.098,71

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO (ÚLTIMOS 12 MESES)

R\$ 27.047.826,49

PÚBLICO ALVO

Geral

INÍCIO DO FUNDO

30/08/2019

CNPJ

30.230.870/0001-18

GESTOR

Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda

ADMINISTRADOR

Vórtex DTVM

CUSTODIANTE

Vórtex DTVM

AUDITOR

Ernst & Young Auditores Independentes S/S.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

1,50%

TAXA DE PERFORMANCE

20% do que exceder o CDI

CLASSIFICAÇÃO CVM

Fundo de Investimento Imobiliário

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA

Mandato: Híbrido | Gestão: Ativa

INFORMAÇÕES PARA DIVIDENDOS

Elegível a recebimento de dividendos

Detentor de cotas no 5º dia útil anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês (ou até o 7º dia útil subsequente ao término do referido período de apuração)

Data de divulgação

Até o 7º dia útil subsequente ao término do referido período de apuração

Data de Pagamento

Até o 12º dia útil subsequente ao término do referido período de apuração

NEGOCIAÇÃO

As cotas do fundo são negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3

TRIBUTAÇÃO

Pessoa física

Rendimentos distribuídos aos cotistas são isentos e ganhos de capital em negociação são tributados a alíquota de 20%

Pessoa jurídica

Rendimentos distribuídos aos cotistas e ganhos de capital em negociação são tributados a alíquota de 20%

LINK PARA DOCUMENTOS DIVULGADOS

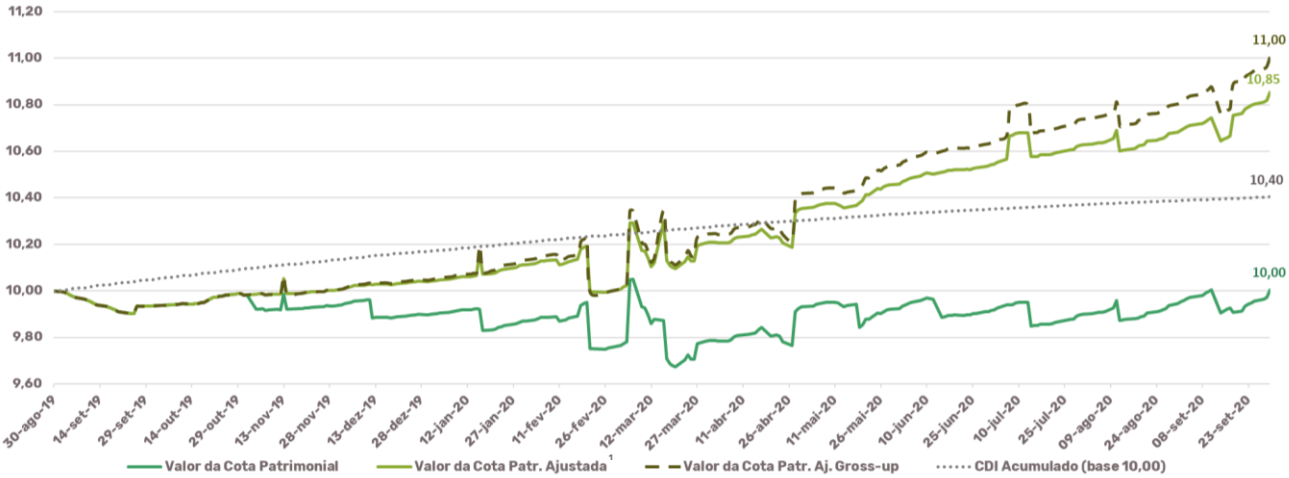
Clique aqui: [TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO](https://www.tordesilhasfii.com.br)
<fnet.bmfbovespa.com.br>

www.hectarecapital.com.br | ri@hectarecapital.com.br
Rua Fidêncio Ramos, 195 - Cj. 71 | (11) 3564-1011

Distribuição de Rendimentos

Ativo	TORD11	TORD13	TORD14	TORD15
Distribuição por Cota (R\$)	0,0938	0,0938	0,0938	0,0490
Dividend Yield Mensal	0,94%	0,94%	0,94%	0,50%

Evolução da Cota Patrimonial (R\$)



1) Adicionados os dividendos corrigidos ao CDI.

Performance no Mercado Secundário (TORD11)

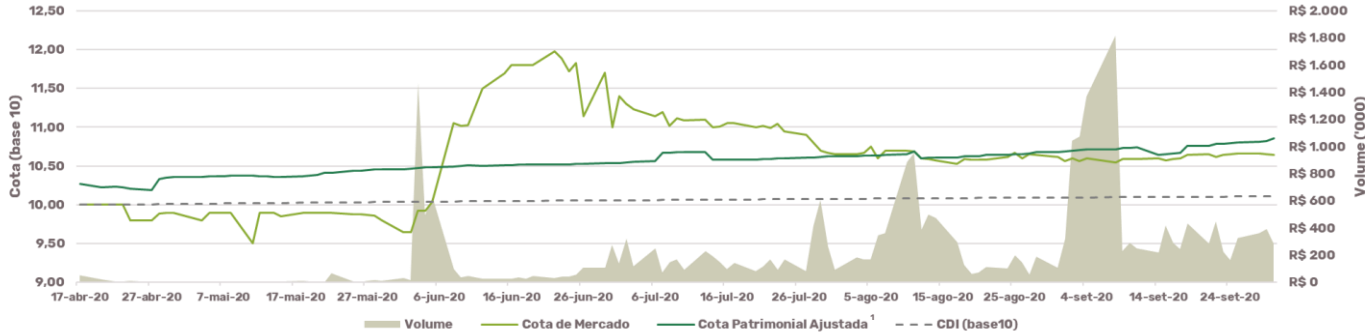
Liquidez

	Total Mês ²	Média Diária ³
Volume Financeiro (R\$)	10.486.470,82	499.355,75
Presença em Pregões	100%	-
Nº de Cotistas	6.756	-

Valor de Mercado

	Final Mês	Média Diária ³
Cotas Emitidas	3.769.096,75	3.656.637,27
Preço da Cota (R\$)	R\$ 10,64	R\$ 10,61
Market Cap. (R\$)	40.103.189,40	38.796.921,46

Cota Patrimonial vs. Cota de Mercado



2) Atividades em pregão iniciadas no dia 17/04/2020;
3) Dos últimos 21 dias úteis.

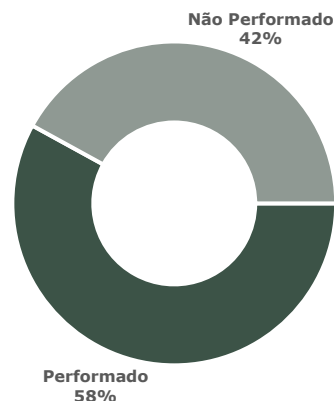
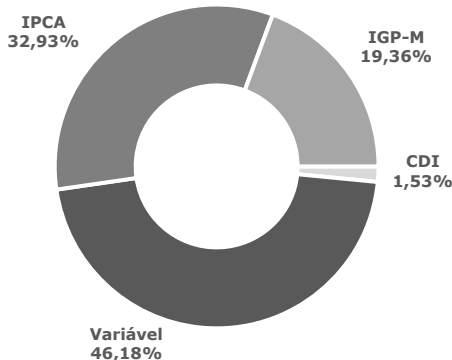
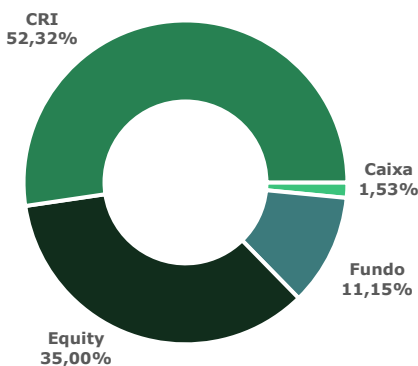


Alocação

Por Tipo de Ativo

Por Indexador

Status



Portfólio

Equities – Participações Societárias

Makaira Beach Resort

1ª Integralização	02/09/2019
Saldo Investido	R\$ 7,40 MM
Saldo a Investir	R\$ 12,00 MM
Dividendos Recebidos	R\$ 0,00
Dividend Yield do Mês	0,00%



O Makaira Beach Resort é um empreendimento de multipropriedade situado na Ilha de Atalaia, Município de Canavieiras (Bahia), 120km ao sul de Ilhéus e 40km ao sul do Resort Transamérica Ilha de Comandatuba. Fácil acesso ao centro histórico e gastronômico da ilha. O projeto contará com 86 unidades e 4 opções de acomodação para até 6 pessoas, com diferentes graus de comodidade e lazer. Há possibilidade de expansão nos próximos 5 anos, valores não considerados nesse pipeline de investimento. Possui 37,75% de sua carteira vendida.

Ondas Praia Resort

1ª Integralização	02/12/2019
Saldo Investido	R\$ 12,42 MM
Saldo a Investir	R\$ 1,10 MM
Dividendos Recebidos	R\$ 1,33 MM
Dividend Yield do Mês	1,53%



O Ondas Praia Resort é um empreendimento de multipropriedade (sistema de cotas avançadas, de fracionamento de unidades imobiliárias), localizado em Porto Seguro na Bahia, um dos maiores centros turísticos do Nordeste brasileiro. O Ondas conta com 484 apartamentos de 1 quarto de 45m², com estruturas de lazer como piscinas, playground e quadra poliesportiva. O empreendimento foi constituído em sociedade com a incorporadora brasileira número um do mercado de multipropriedade, WAM. Possui 95,63% de sua carteira vendida e 73,68% de sua obra realizada.

FIIs – Fundos de Investimento Imobiliário

Hectare Student Housing I

1ª Integralização	14/02/2020
Saldo Investido	R\$ 5,32 MM
Saldo a Investir	R\$ 0,00
Dividendos Recebidos	R\$ 0,00
Dividend Yield do Mês	0,00%



O Hectare Desenvolvimento Student Housing FII tem com o objetivo aplicar seus recursos no desenvolvimento de moradias estudantis em locais próximos à universidades e com mercado imobiliário ativo na região. A tese de investimento se baseia na prospecção, desenvolvimento, maturação e desinvestimento.

Ankara Distressed

1ª Integralização	12/05/2020
Saldo Investido	R\$ 0,99 MM
Saldo a Investir	R\$ 0,00
Dividendos Recebidos	R\$ 0,00
Dividend Yield do Mês	0,00%



O Ankara Distressed FII tem como objetivo o investimento em imóveis de alta liquidez com preço abaixo do valor de mercado. O fundo busca vendedores em situação de estresse. O projeto piloto do fundo é a negociação de 10 apartamentos, com previsão de conclusão de ciclo para o início de 2021.

CRI's – Certificados de Recebíveis Imobiliários

Reserva Ville – Sênior

1ª Integralização	11/10/2019
Saldo Devedor	R\$ 0,2 MM
Vencimento	20/11/2026
Remuneração	IGP-M+12,68% a.a.
Rating	brBB+(sf) (Austin)
Dividend Yield do Mês	1,88%



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda dos lotes do empreendimento Residencial Reserva Ville, localizado em Caldas Novas - GO. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas jurídicas sócias do empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das ações da cedente; iv. Fundo de Reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) dos CRI; e v. Fundo de obra. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 130% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 145% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRI.

Resort do Lago Park – Subordinada

1ª Integralização	14/02/2020
Saldo Devedor	R\$ 1,1 MM
Vencimento	20/02/2029
Remuneração	IGP-M+23,00% a.a.
Rating	-
Dividend Yield do Mês	3,42%



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades do empreendimento Resort do Lago Park, localizado em Caldas Novas - GO. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança e coobrigação das pessoas físicas sócias do empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das quotas da SPE; iv. Fundo de Reserva equivalente a três parcelas de pagamento (PMT) dos CRI; e v. Fundo de obra. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 130% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 130% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRI.

Makaira Beach Resort – Sênior e Subordinada

1ª Integralização	02/12/2019
Saldo Devedor	R\$ 9,7 MM
Vencimento	20/11/2026
Remuneração	IGP-M+12,00% a.a. IGP-M+20,00% a.a.
Rating	-
Dividend Yield do Mês	0,00%



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades do empreendimento Makaira Beach Resort, localizado em Canavieiras - BA. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança e coobrigação das pessoas físicas sócias do empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das quotas da SPE e de imóveis; iv. Fundo de Reserva equivalente a três parcelas de pagamento (PMT) dos CRI; e v. Fundo de obra. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 100% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 120% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRI.

GPK - Subordinada

1ª Integralização	25/02/2020
Saldo Devedor	R\$ 18,6 MM
Vencimento	20/07/2025
Remuneração	IPCA+11,50% a.a.
Rating	-
Dividend Yield do Mês	1,55%



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades dos empreendimentos da Gramado Parks. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas físicas sócias da devedora; iii. Alienação Fiduciária das ações da cedente; iv. Aval da Brasil Parques S.A.; e v. Fundo de obra. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 150% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 250% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRI.