

RELATÓRIO GERENCIAL

Outubro, 2020

TORDESILHAS E FII

HECTARE
CAPITAL



Palavra do Gestor

Prezado investidor,

No mês de outubro, o Fundo Tordesilhas performou conforme o esperado, tendo como destaque a distribuição de dividendos da investida Ondas Praia Resort no valor de R\$ 2,22 milhões. Esse valor representa um *Dividend Yield* no mês de 17,8% para o ativo e 3,7% para o Fundo.

Foram distribuídos R\$ 0,1584 por cota, o que corresponde a um *Dividend Yield* para os cotistas de 1,5% sobre o valor da cota patrimonial. Essa rentabilidade, isenta de imposto de renda para pessoa física, representa o proporcional à 1.003,4% do rendimento do CDI no período. Desde janeiro de 2020, foram distribuídos dividendos que equivalem a 11,5% de *Dividend Yield*, sendo 9,1% a partir da sua estreia no mercado secundário (em abril de 2020).

O valor da cota de mercado do Tordesilhas se valorizou 1,5% no mês e 8,0% desde o seu lançamento.

Ao final de outubro, o Fundo apresentava 18,8% de seu patrimônio investido em CRIs com rendimento indexado ao IGP-M e 33,3% indexado ao IPCA. A taxa ponderada média destes CRIs é de 13,5% mais o índice inflação.

O Fundo fechou o mês com 10.931 cotistas, alcançando o considerável crescimento de 61,8% quando comparado a setembro. A liquidez média diária do Fundo aumentou 30,6%, passando de R\$ 499 mil em setembro para R\$ 652 mil em outubro.

A participação do Tordesilhas na *equity* Ondas Praia Resort foi ampliada de 20% para 30%. Conforme destacado acima, o ativo mantém desempenho financeiro acima do esperado, com volume de vendas de cotas de multipropriedade próximo ao orçado antes da pandemia e valor do m² vendido superior ao estimado. As obras estão em andamento e 86,7% já foram entregues. O empreendimento está se beneficiando da flexibilização do isolamento social e do aumento do número de voos diários à Porto Seguro.

O Makaira Beach Resort entrará em fase de reinauguração das operações hoteleiras e de reinício de vendas das unidades de multipropriedade em novembro. O processo de reorganização operacional e modelo de negócios do empreendimento está em andamento, em linha com o esperado. Os resultados do empreendimento devem apresentar crescimento a partir de dezembro deste ano, com o início do verão e período de férias.

A posição do Fundo no CRI GPK Subordinado foi ampliada durante o mês, e futuras operações de *equity* permanecem no pipeline, em negociação para entrada no Fundo.

Os demais ativos do Fundo apresentaram performance consonante ao esperado.



Demonstração do Resultado do Exercício Gerencial

R\$	out/20	2020
Resultado Investimentos	2.487.884,32	4.859.836,86
Resultado de Equities	2.215.859,76	3.549.259,76
Resultado de CRIs	271.191,69	1.351.184,25
Resultado de Fundos	0,00	(59.748,73)
Resultado de Fundos de Liquidez	832,87	19.141,58
Despesas	(50.857,47)	(473.963,84)
Resultado Caixa	2.437.026,85	4.385.873,02
Ajustes Contábeis	242.864,96	1.419.276,53
Equity	0,00	0,00
CRI	268.585,73	1.980.704,49
Fundos	(25.720,77)	(561.427,96)
Resultado Contábil	2.679.891,81	5.805.149,55
Distribuição de Rendimentos	901.986,63	3.378.284,73

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\$ 41.089.759,19

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO (ÚLTIMOS 12 MESES)

R\$ 28.913.943,99

PÚBLICO ALVO

Geral

INÍCIO DO FUNDO

30/08/2019

CNPJ

30.230.870/0001-18

GESTOR

Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda

ADMINISTRADOR

Vórtex DTM

CUSTODIANTE

Vórtex DTM

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

Data de elegibilidade do recebimento

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](#)

<fnet.bmfbovespa.com.br>

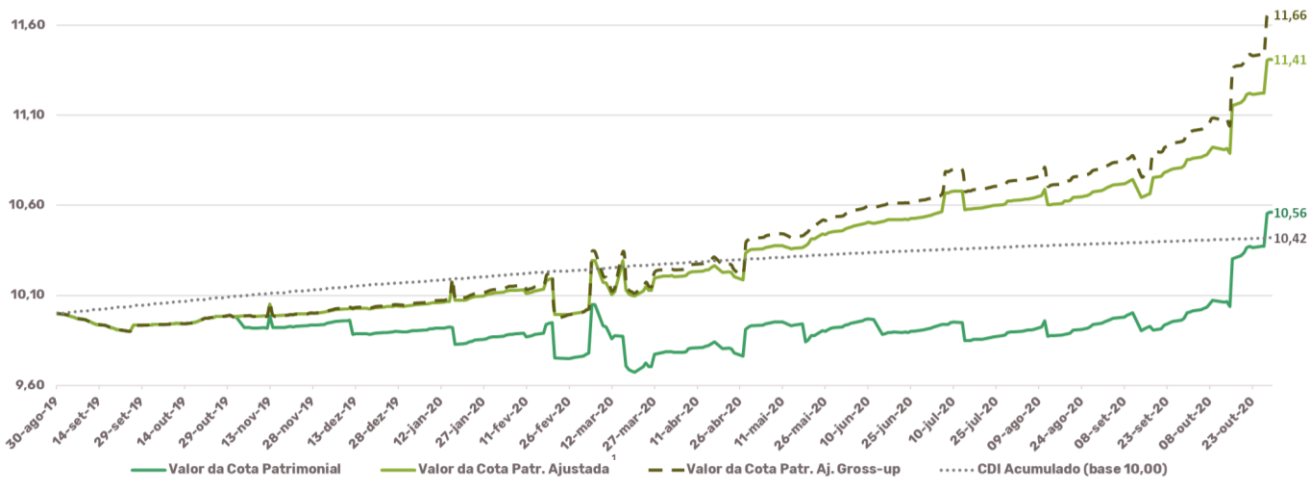
Contato:

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

Distribuição de Rendimentos

Ativo	TORD11	TORD13	TORD14	TORD15
Distribuição por Cota (R\$)	0,158405	0,158405	0,158405	0,158405
Dividend Yield Mensal	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%

Evolução da Cota Patrimonial (R\$)



1) Adicionados os dividendos corrigidos ao CDI.

Performance no Mercado Secundário (TORD11)

Liquidez

Total Mês² Média Diária³

Volume Financeiro (R\$) 13.693.834,28 652.087,35

Presença em Pregões 100% -

Nº de Cotistas 10.931 -

Valor de Mercado

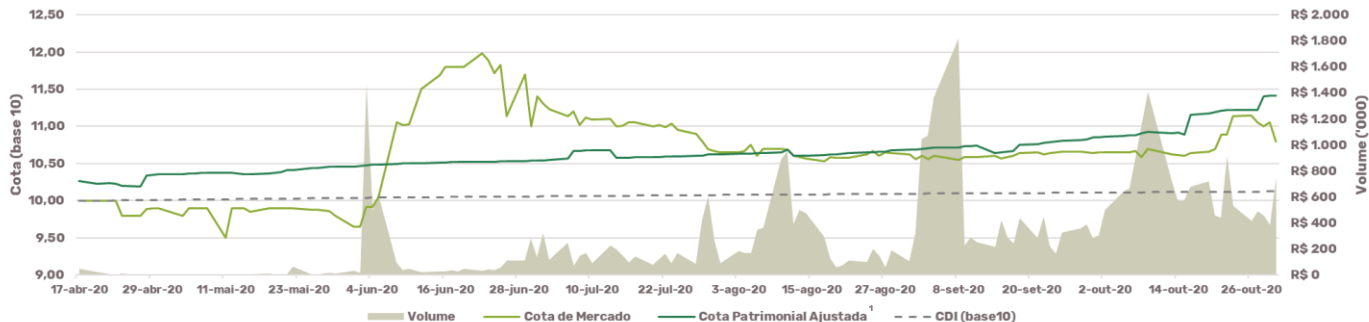
Final Mês Média Diária³

Cotas Emitidas 3.890.958,45 3.817.939,61

Preço da Cota (R\$) R\$ 10,80 R\$ 10,78

Market Cap. (R\$) 42.022.351,27 41.153.752,84

Cota Patrimonial vs. Cota de Mercado



2) Atividades em pregão iniciadas no dia 17/04/2020;

3) Dos últimos 21 dias úteis.

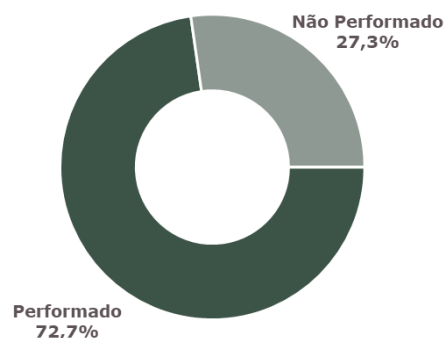
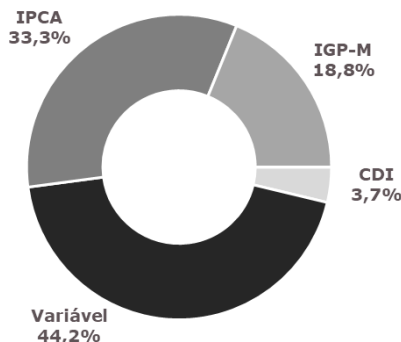
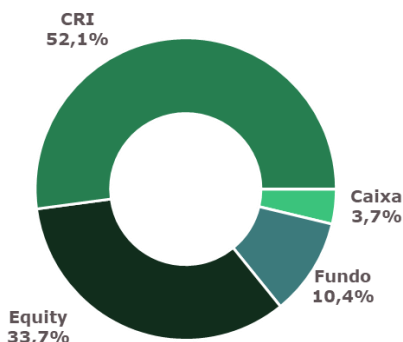


Alocação

Por Tipo de Ativo

Por Indexador

Status



Portfólio

Equities – Participações Societárias

Ondas Praia Resort

1ª Integralização	02/12/2019
Saldo Investido	R\$ 12,42 MM
Saldo a Investir	R\$ 0,10 MM
Dividendos Recebidos	R\$ 2,22 MM
Dividend Yield ⁴	1,33%



O Ondas Praia Resort é um empreendimento de multipropriedade 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 86,7% da obra realizada.

Makaira Beach Resort

1ª Integralização	02/09/2019
Saldo Investido	R\$ 7,89 MM
Saldo a Investir	R\$ 12,00 MM
Dividendos Recebidos	R\$ 0,00
Dividend Yield ⁴	0,00%



O Makaira Beach Resort é um empreendimento de multipropriedade (sistema de cotas avançadas, de fracionamento de unidades imobiliárias), e hoteleiro situado na Ilha de Atalaia, Município de Canavieiras (Bahia), 120km ao sul de Ilhéus e 40km ao sul do Resort Transamérica Ilha de Comandatuba. O projeto contará com 96 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.

FII's – Fundos de Investimento Imobiliário

Hectare Student Housing I

1ª Integralização	14/02/2020
Saldo Investido	R\$ 5,33 MM
Saldo a Investir	R\$ 0,00
Dividendos Recebidos	R\$ 0,00
Dividend Yield ⁴	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.

4) Dividend Yield do ativo no mês distribuído ao cotista sobre a cota patrimonial

Ankara Distressed

1ª Integralização	12/05/2020
Saldo Investido	R\$ 0,96 MM
Saldo a Investir	R\$ 0,00
Dividendos Recebidos	R\$ 0,00
Dividend Yield ⁴	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\$ 0,20 MM
Vencimento	20/11/2026
Remuneração	IGP-M+12,68% a.a.
Rating	brBB+(sf) (Austin)
Dividend Yield ⁴	0,01%



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\$ 1,11 MM
Vencimento	20/02/2029
Remuneração	IGP-M+23,00% a.a.
Rating	-
Dividend Yield ⁴	0,01%



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\$ 10,02 MM
Vencimento	20/11/2026
Remuneração	IGP-M+12,00% a.a. IGP-M+20,00% a.a.
Rating	-
Dividend Yield ⁴	0,05%



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.

GP K - Subordinada

1ª Integralização	25/02/2020
Saldo Devedor	R\$ 20,03 MM
Vencimento	20/07/2025
Remuneração	IPCA+11,50% a.a.
Rating	-
Dividend Yield ⁴	0,11%



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.

⁴) Dividend Yield do ativo no mês distribuído ao cotista sobre a cota patrimonial