

RELATÓRIO GERENCIAL

Novembro, 2020

TORDESILHAS E FII

HECTARE
CAPITAL

Palavra do Gestor

Prezado investidor,

No mês de novembro, o Tordesilhas EI FII distribuiu R\$ 0,187771 por cota, incluindo as cotas do TORD11 e os recibos da 2ª Emissão de Cotas do Fundo: TORD13, TORD14 e TORD15, o que representa um *Dividend Yield* de 1,79% sobre a cota patrimonial (R\$ 10,51 em 30/11/2020). Essa rentabilidade, isenta de imposto de renda para pessoa física, equivale o proporcional a 1.132% do rendimento do CDI e 112% da valorização do IFIX no período.

Desde o início do ano, o Fundo distribuiu dividendos equivalentes a 15,2% de *Dividend Yield*, dos quais 12,4% foram distribuídos só a partir da sua estreia no mercado secundário em abril de 2020.

Os restantes dos recibos receberam por cota: R\$ 0,169888 para o TORD16, R\$ 0,152005 para o TORD17, R\$ 0,134122 para o TORD18 e R\$ 0,071531 para o TORD19, calculadas *pro rata temporis* a partir de sua integralização no Fundo.

Dentre os eventos ocorridos ao longo do mês, destacam-se dois deles: a integralização da última tranche de recursos da 2ª Emissão de Cotas do Fundo e a aprovação da Consulta Formal.

No primeiro evento, saliente-se a finalização da captação da 2ª Emissão de Cotas do Fundo, totalizando um aumento de 3.821.252 cotas, tal qual representando um financeiro de R\$ 40.467.058,68. Iniciada em agosto, a Emissão incorreu um custo total de R\$573.260,52 que caracteriza 1,42% do volume total integralizado.

No segundo evento, na Consulta Formal, foram aprovados os seguintes itens: i) Aquisição de Ativos com Conflito de Interesses; ii) Alteração da Taxa de Administração de 1,5% a.a. para uma escalonada inversamente proporcional ao patrimônio líquido do Fundo, variando de 1,5% a.a. até 0,95% a.a., e do *Benchmark* da Taxa de Performance de 100% CDI para IPCA + 4% a.a.; iii) Alteração do método de precificação do preço unitário de novas emissões, possibilitando ao Gestor a escolha entre preço da cota patrimonial ou a média do preço de fechamento no mercado secundário dos últimos 90 dias; iv) Alteração da classificação do Fundo como produto de investimento complexo; e, por fim, v) Alteração das datas de divulgação e pagamento de distribuição de rendimentos para o 5º e 10º dia útil do mês, respectivamente.

O Fundo encerrou o mês com 14.550 cotistas, crescimento de 33,1%, quando comparado a outubro. Dentre estes, 14.532 são pessoas físicas, 15 são pessoas jurídicas, 2 são Fundos de Investimento e uma CTVM.

Com os restantes dos recursos captados na 2ª emissão, o Fundo integralizou um total de 7 novos ativos, sendo seis CRIs e um FII: R\$1,23 MM do CRI Ferrasa Sub., R\$0,93 MM do CRI Wyndham Sub., R\$ 1,50 MM do CRI Recanto das Flores Sub., R\$ 1,01 MM do CRI Grupo CEM 32 Sub., R\$ 2,37 MM do CRI Solar das Águas Sub., R\$ 3,12 MM do CRI Praias do Lago de série única e R\$ 9,32 MM do Lote M² FII, fundo destinado à aquisição de loteadoras. Além disso, foram realizados aportes pontuais nos *Equities* e no Ankara Distressed FII.

Dessa forma, ao final de novembro, a composição da carteira do Fundo era de 50,8% de CRIs, 26,9% de *Equity*, 19,1% em FIIs e apenas 3,3% em caixa. No segmento de CRIs, 24,0% de seu patrimônio está indexado ao IGP-M e 26,8% indexado ao IPCA. A taxa ponderada média destes CRIs é de 13,8% mais o índice inflação.

Na totalidade, os ativos apresentaram performance em linha com o esperado, tendo em vista seus fluxos de vendas, andamento de obras, gastos de despesas e prosseguimento de reestruturação de alguns empreendimentos.

O valor da cota de mercado do Tordesilhas se valorizou 9,3% no mês e 18,0% desde o seu lançamento na bolsa.

Demonstração do Resultado do Exercício Gerencial

R\$	nov/20	2020
Resultado Investimentos	474.454,47	5.334.291,33
Resultado de Equities	111.000,00	3.660.259,76
Resultado de CRIs	351.615,61	1.702.799,86
Resultado de Fundos	0,00	(59.748,73)
Resultado de Fundos de Liquidez	11.838,86	30.980,44
Despesas	(172.973,78)	(646.937,62)
Resultado Caixa	301.480,69	4.687.353,71
Ajustes Contábeis	511.293,69	1.930.570,22
Equity	0,00	0,00
CRI	524.917,35	2.505.621,84
Fundos	(13.623,66)	(575.051,62)
Resultado Contábil	812.774,38	6.617.923,93
Distribuição de Rendimentos	1.395.937,07	4.774.114,55

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\$ 82.517.809,51

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO (ÚLTIMOS 12 MESES)

R\$ 31.579.464,42

PÚBLICO ALVO

Geral

INÍCIO DO FUNDO

30/08/2019

CNPJ

30.230.870/0001-18

GESTOR

Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda

ADMINISTRADOR

Vórtx DTM

CUSTODIANTE

Vórtx DTM

AUDITOR

Ernst & Young Auditores Independentes S/S.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Escalonado, de acordo com o Patrimônio Líquido: De 1,5% a.a. até 0,95% a.a.

TAXA DE PERFORMANCE

20% do que exceder o IPCA + 4% a.a.

CLASSIFICAÇÃO CVM

Fundo de Investimento Imobiliário

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA

Mandato: Híbrido | Gestão: Ativa

INFORMAÇÕES PARA DIVIDENDOS

Data de elegibilidade do recebimento
Detentor de cotas no fechamento do 5º dia útil subsequente ao término do período de apuração

Data de divulgação
No 5º dia útil subsequente ao término do referido período de apuração

Data de pagamento
No 10º 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

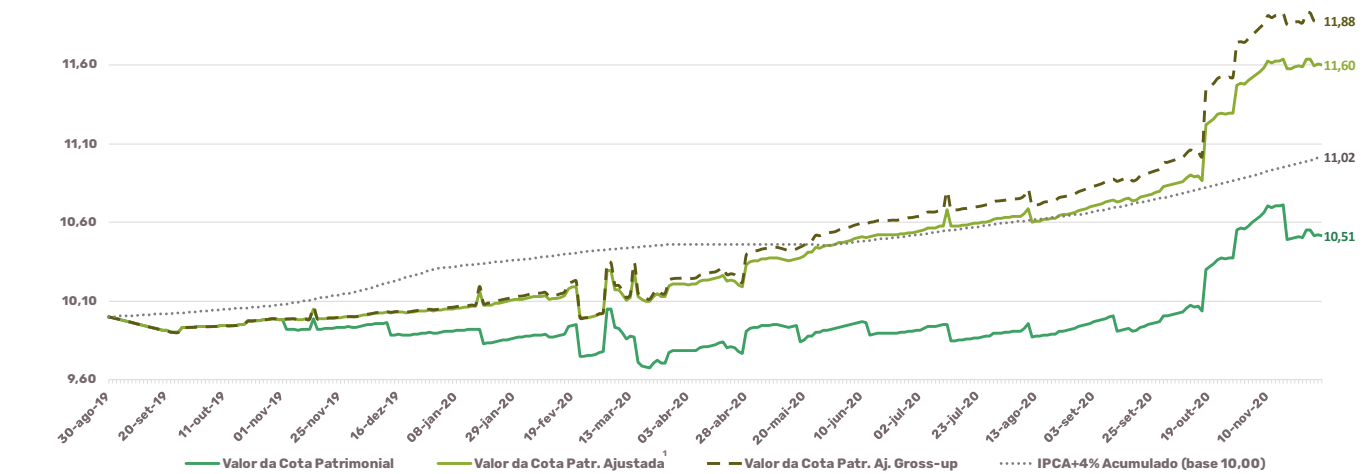
Clique aqui: [TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO](https://tordesilhas-ei-fundo-de-investimento-imobiliario.com.br)
fnet.bmfbovespa.com.br

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

Distribuição de Rendimentos

Ativo	TORD11	TORD13	TORD14	TORD15	TORD16	TORD17	TORD18	TORD19
Distribuição por Cota (R\$)	0,187771	0,187771	0,187771	0,187771	0,169888	0,152005	0,134122	0,071531
Dividend Yield Mensal	1,79%	1,79%	1,79%	1,79%	1,62%	1,45%	1,28%	0,68%

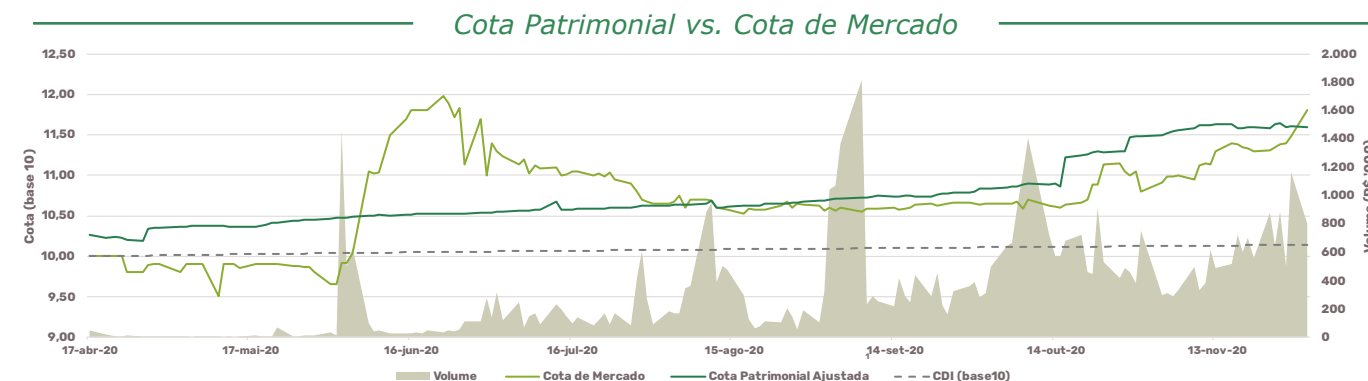
Evolução da Cota Patrimonial (R\$)



1) Adicionados os dividendos corrigidos ao CDI.

Performance no Mercado Secundário (TORD11)

	Liquidez		Valor de Mercado	
	Total Mês ²	Média Diária ³	Final Mês	Média Diária ³
Volume Financeiro (R\$)	11.498.546,53	574.927,33	Cotas Emitidas	7.848.226,81
Presença em Pregões	100%	-	Preço da Cota (R\$)	R\$ 11,80
Nº de Cotistas	14.550	-	Market Cap. (R\$)	92.609.076,33



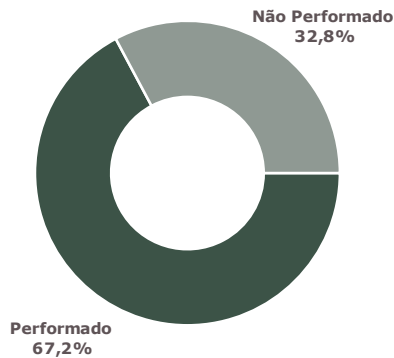
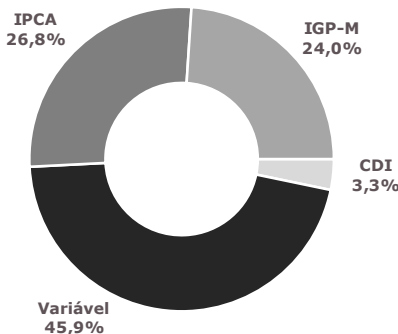
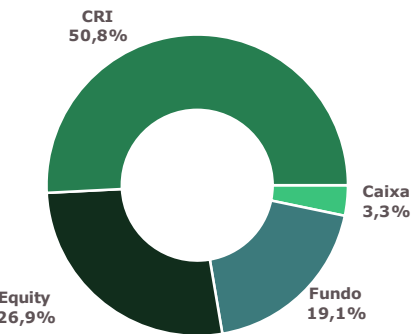
2) Atividades em pregão iniciadas no dia 17/04/2020;
3) Dos últimos 20 dias úteis.

 Alocação

Por Tipo de Ativo

Por Indexador

Status



 Portfólio

Equities – Participações Societárias

Ondas Praia Resort

1ª Integralização	02/12/2019
Saldo Investido	R\$ 13,55 MM
Saldo a Investir	R\$ 0,10 MM
Dividendos Recebidos no Mês	R\$ 0,11 MM
Part. Dividend Yield ⁴	0,41%



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 92,5% de sua carteira vendida e 89,1% da obra realizada.

Makaira Beach Resort

1ª Integralização	02/09/2019
Saldo Investido	R\$ 8,64 MM
Saldo a Investir	R\$ 11,25 MM
Dividendos Recebidos no Mês	R\$ 0,00
Part. 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.

FIIIs – Fundos de Investimento Imobiliário

HCST11 – Hectare Desenvolvimento Student Housing

1ª Integralização	14/02/2020
Saldo Investido	R\$ 5,37 MM
Saldo a Investir	R\$ 0,10
Dividendos Recebidos no Mês	R\$ 0,00
Part. 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.

O fundo, no dia 25 de novembro, teve suas cotas listadas na B3, iniciando suas negociações no mercado aberto sob o ticker HCST11.

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

Ankara Distressed

1ª Integralização	12/05/2020
Saldo Investido	R\$ 1,02 MM
Saldo a Investir	R\$ 0,10
Dividendos Recebidos no Mês	R\$ 0,00
Part. 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.

Lote M²

1ª Integralização	30/11/2020
Saldo Investido	R\$ 9,38 MM
Saldo a Investir	R\$ 2,60 MM
Dividendos Recebidos no Mês	R\$ 0,00
Part. Dividend Yield ⁴	0,00%



O Lote M² FII é um fundo destinado a aquisição, parcial ou totalitária, de loteadoras com foco em desenvolvimento de loteamentos residenciais com abrangência nacional. O portfólio atual é monoativo, 15% da participação societária da Cemara Loteamentos, uma incorporadora de loteamentos residenciais populares, loteamentos fechados de alto padrão, empreendimentos verticais e loteamentos industriais com foco na região do interior do Estado de São Paulo.

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)
Part. 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	-
Part. Dividend Yield ⁴	0,08%



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	-
Part. Dividend Yield ⁴	0,50%



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.

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

GPK - Subordinada

1ª Integralização	25/02/2020
Saldo Devedor	R\$ 20,03 MM
Vencimento	20/07/2025
Remuneração	IPCA+11,50% a.a.
Rating	-
Part. Dividend Yield ⁴	0,71%



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.

Ferrasa – Subordinada

1ª Integralização	30/11/2020
Saldo Devedor	R\$ 1,23 MM
Vencimento	20/05/2025
Remuneração	IGP-M+20,17%
Rating	brBB-
Part. Dividend Yield ⁴	0,00%



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações do Hot Beach Suites, localizado em Olímpia - SP. 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 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.

Wyndham - Subordinada

1ª Integralização	30/11/2020
Saldo Devedor	R\$ 0,93 MM
Vencimento	20/07/2024
Remuneração	IPCA+17,50%
Rating	-
Part. Dividend Yield ⁴	0,00%



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda de 4 empreendimentos , localizados em: Maceió - AL, Gramado - RS, Natal - RN e Foz do Iguaçu - PR. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Aval 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 120% 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.

Recanto das Flores – Subordinada

1ª Integralização	30/11/2020
Saldo Devedor	R\$ 1,50 MM
Vencimento	20/05/2030
Remuneração	IGP-M+13,00%
Rating	-
Part. Dividend Yield ⁴	0,00%



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda dos lotes do empreendimento Recanto Das Flores localizado em Maracanã - CE. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas físicas sócias dos empreendimentos; iii. Alienação Fiduciária das Quotas de companhia; iv. Fundo de Reserva no valor dos 2 próximos pagamento (PMT) dos CRI; e v. Fundo de Obras. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 120% 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.

Grupo CEM 32 – Subordinada

1ª Integralização	30/11/2020
Saldo Devedor	R\$ 1,01 MM
Vencimento	20/08/2029
Remuneração	IPCA+14,50%
Rating	brBB
Part. Dividend Yield ⁴	0,00%



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda dos lotes de 32 empreendimentos do Grupo Cem, localizados nos estados de São Paulo e Mato Grosso. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas físicas sócias dos empreendimentos; iii. Alienação Fiduciária das Quotas de companhia; iv. Fundo de Reserva no valor dos 2 próximos pagamento (PMT) dos CRI; e v. Fundo de Obras. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 115% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI e de no mínimo 115% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRI.

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

Solar das Águas - Subordinada

1ª Integralização	30/11/2020
Saldo Devedor	R\$ 2,37 MM
Vencimento	20/11/2025
Remuneração	IGP-M+16,64%
Rating	brBB-
Part. Dividend Yield ⁴	0,00%



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades de Solar das Águas Park Resort, localizado em Olímpia - SP. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas físicas 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 130% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRI.

Praias do Lago – Série Única

1ª Integralização	30/11/2020
Saldo Devedor	R\$ 3,12 MM
Vencimento	20/11/2025
Remuneração	IGP-M+12,00%
Rating	brB+
Part. Dividend Yield ⁴	0,00%



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda dos lotes do empreendimento Praias do Lago Eco Resort, localizado em Caldas Novas - GO. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Aval/Fiança das pessoas físicas sócias do empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das ações da cedente; iv. Hipoteca do imóvel do empreendimento; v. Fundo de Reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) dos CRI; e vi. Fundo de obra. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 130% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI.

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