

RELATÓRIO GERENCIAL

Dezembro, 2020

TORDESILHAS EI FII

HECTARE
CAPITAL

Palavra do Gestor

Prezado investidor,

Em dezembro, o Tordesilhas EI FII distribuiu R\$0,101421/cota (TORD11) o que representa um *Dividend Yield* de 0,97% sobre a cota patrimonial que encerrou 31/12/20 à R\$10,46. Foram também distribuídos R\$0,01844/recibo (TORD20), referente à captação do Direito de Preferência da 3ª emissão de cotas, representando um *Dividend Yield* de 0,18% sobre a cota patrimonial.

Essa rentabilidade somada, isenta de imposto de renda para pessoa física, equivale proporcionalmente à 674,5% do rendimento do CDI no período. Desta forma, o Fundo distribuiu dividendos equivalentes à 15,2% do patrimônio líquido médio ao longo de 2020, sendo quase sua totalidade (12,8%) distribuída só a partir da sua estreia no mercado secundário em abril.

Em dezembro, iniciou-se a 3ª Emissão de Cotas do Fundo, disponibilizando o aumento de 5.698.009 cotas, incluindo o lote adicional de 20%, ao preço unitário de R\$10,53/cota, representando um financeiro de R\$60.000.034,8. A emissão foi concluída com sucesso em 14/01/2021. A conversão dos recibos para TORD11 será realizada na semana subsequente à divulgação dos dividendos de janeiro de 2021.

O Fundo encerrou o mês com 21.221 cotistas, crescimento de 33,1% quando comparado à novembro. São 21.191 pessoas físicas, 25 jurídicas, 4 Fundos de Investimento e 1 investidor não residente.

Com os recursos captados na fase de Direito de Preferência da 3ª emissão e recebidos dia 28/12/2020, o Fundo adquiriu um novo ativo, o CRI WAM Holding, e seguiu focado em aportes em participações societárias, aumentando sua posição no Lote M² FII, fundo cuja estratégia é ser uma plataforma consolidadora de loteadoras. Além disso, foram realizados aportes pontuais nos *Equities* e no *Ankara Distressed FII*.

Dessa forma, a composição da carteira do Fundo encerrou dezembro com 62,8% de CRIs, 18,4% de *Equity*, 16,5% em FIIs e 2,2% em caixa. Do patrimônio alocado em CRIs, 25,5% está indexado ao IGP-M e 74,5% indexado ao IPCA. A taxa ponderada média destes CRIs é de 13,2% mais o índice inflação.

O Ondas Praia Resort manteve desempenho financeiro positivo e acima do esperado, com volume de vendas de cotas de multipropriedade próximo ao orçado antes da pandemia e valor do m² vendido próximo ao estimado. A conjuntura econômica e de pandemia implicou um volume de cancelamentos superior ao de vendas de cotas em dezembro de 2020. O andamento das obras se mantém dentro do cronograma, tendo sido pouco afetado pela pandemia, encerrando o ano com 92,39% de entrega. Como medida de precaução, a empresa decidiu não distribuir dividendos no mês para manter reserva de caixa caso o impacto da pandemia se intensifique.

Makaira Beach Resort finalizou o processo de reorganização operacional e modelo de negócios do empreendimento em dezembro, bem como as obras emergenciais na encosta à beira mar, permitindo o reinício das operações em janeiro de 2021. Como parte da reorganização, o Resort está renegociando a redução de dívidas e custos de obra.

Por fim, os restantes dos ativos seguem em linha com a performance esperada.

Demonstração do Resultado do Exercício Gerencial

R\$	dez/20	2020
Resultado Investimentos	462.567,26	5.796.858,58
Resultado de Equities	0,00	3.660.259,76
Resultado de CRIs	457.268,04	2.160.067,90
Resultado de Fundos	4.118,71	(55.630,03)
Resultado de Fundos de Liquidez	1.180,51	32.160,95
Despesas	(109.243,59)	(811.398,38)
Resultado Caixa	353.323,67	4.985.460,20
Ajustes Contábeis	636.482,78	2.567.053,00
Equity	0,00	0,00
CRI	693.189,29	3.198.811,13
Fundos	(56.706,51)	(631.758,13)
Resultado Contábil	989.806,44	7.552.513,20
Distribuição de Rendimentos	868.582,05	4.965.851,84
% Distribuído/Resultado Caixa		99,61%

OBJETIVO DO FUNDO

Proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas no longo prazo, por meio de investimentos em ativos imobiliários, auferindo rendimentos e ganhos de capital advindos destes.

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\$ 123.508.711,82

PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO (ÚLTIMOS 12 MESES)

R\$ 43.756.543,97

PÚBLICO ALVO

Geral

INÍCIO DO FUNDO

30/08/2019

CNPJ

30.230.870/0001-18

GESTOR

Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda

ADMINISTRADOR

Vórtx DTVM

CUSTODIANTE

Vórtx DTVM

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: [TORD <fnet.bmfbovespa.com.br>](http://tord@fnet.bmfbovespa.com.br)

Contato:

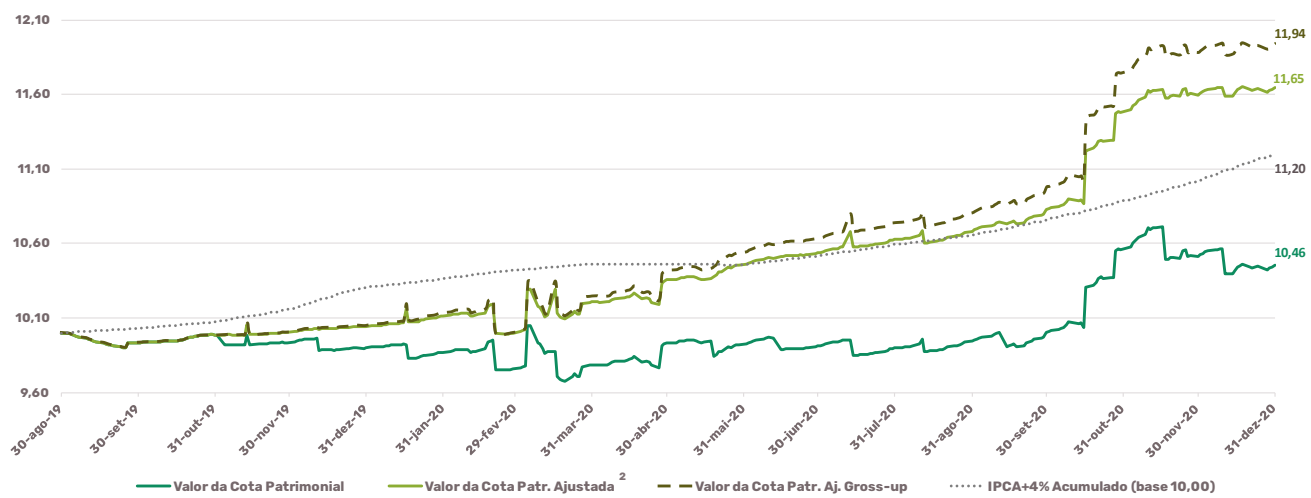
tord@hectarecapital.com.br
Rua Fidêncio Ramos, 195 – Cj. 71 | (11) 3564-1011

Distribuição de Rendimentos

Ativo	TORD11	TORD20
Distribuição por Cota (R\$)	0,101421	0,018440
Dividend Yield Mensal ¹	0,97%	0,18%

1) Sobre a cota patrimonial

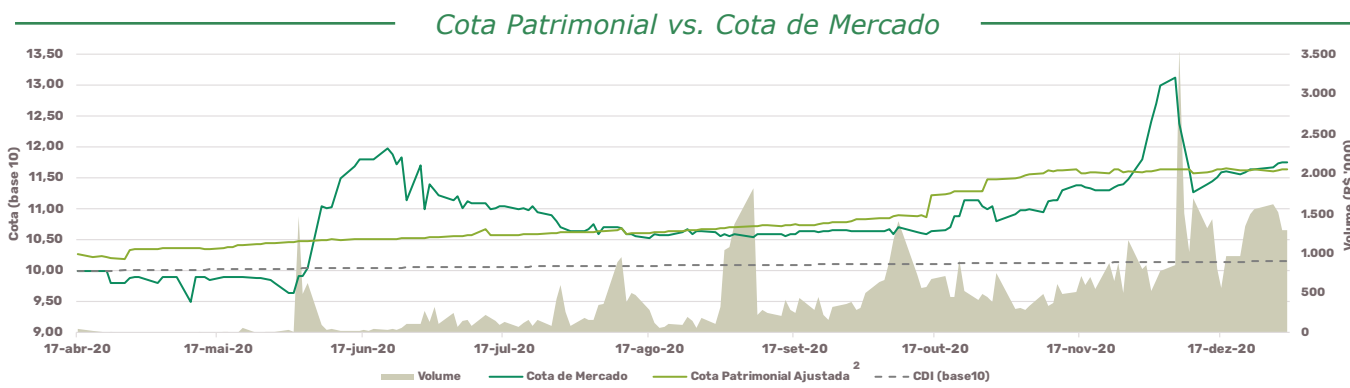
Evolução da Cota Patrimonial (R\$)



2) Adicionados os dividendos corrigidos ao CDI.

Performance no Mercado Secundário (TORD11)

	Liquidez		Valor de Mercado	
	Total Mês ³	Média Diária ⁴	Final Mês	Média Diária ⁴
Volume Financeiro (R\$)	29.489.527,17	1.474.476,36	Cotas Emitidas	7.848.226,81
Presença em Pregões	100%	-	Preço da Cota (R\$)	R\$ 11,75
Nº de Cotistas	21.221	-	Market Cap. (R\$)	92.216.665,05



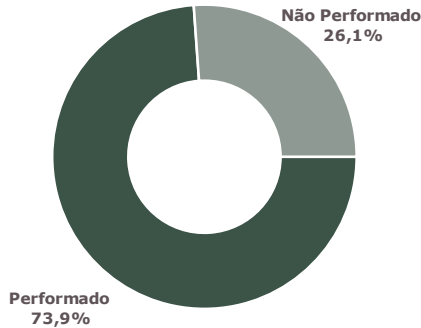
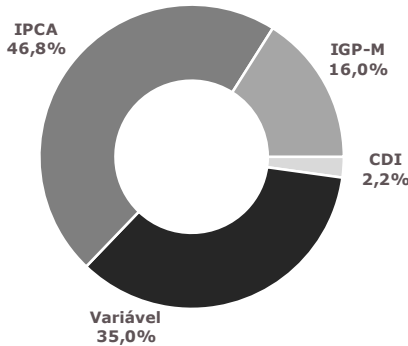
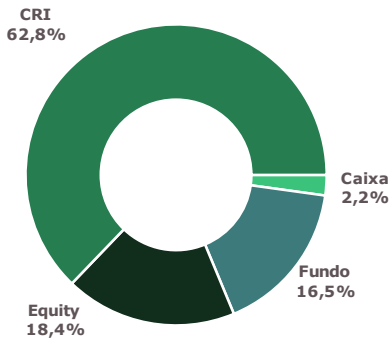
3) Atividades em pregão iniciadas no dia 17/04/2020;
4) Dos últimos 20 dias úteis.

Alocação

Por Tipo de Ativo

Por Indexador

Status



Portfólio

Equities – Participações Societárias

Ondas Praia Resort

1ª Integralização	02/12/2019
Saldo Investido	R\$ 13,67 MM
Saldo a Investir	R\$ 0,01 MM
Dividendos Recebidos no Mês	R\$ 0,00
Part. Dividend Yield ⁵	0,00%



O Ondas Praia Resort é um empreendimento de multipropriedade localizado em Porto Seguro na Bahia, um dos maiores centros turísticos do Nordeste brasileiro. Quando inaugurado, o Ondas contará 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 WAM, incorporadora brasileira número um do mercado de multipropriedade. Possui 91,79% de sua carteira vendida e 92,39% da obra realizada.

Makaira Beach Resort

1ª Integralização	02/09/2019
Saldo Investido	R\$ 9,14 MM
Saldo a Investir	R\$ 10,75 MM
Dividendos Recebidos no Mês	R\$ 0,00
Part. Dividend Yield ⁵	0,00%



O Makaira Beach Resort é um empreendimento de multipropriedade (sistema de cotas avançadas, de fracionamento de unidades imobiliárias) 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 37,03% de sua carteira atual vendida.

FIIIs – Fundos de Investimento Imobiliário

HCST11 – Hectare Desenvolvimento Student Housing

1ª Integralização	14/02/2020
Valor de Mercado	R\$ 5,47 MM
Dividendos Recebidos no Mês	R\$ 0,00
Part. Dividend Yield ⁵	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.

Link de acesso ao último relatório gerencial:
Clique aqui: [HCST<fnet.bmfbovespa.com.br>](https://hcsst.fnet.bmfbovespa.com.br)

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

As informações disponíveis não devem ser entendidas como colocação, distribuição ou oferta de fundo de investimento ou qualquer outro valor mobiliário. Leia o Regulamento do Fundo antes de investir. Este fundo tem menos de 12 (doze) meses. Para avaliação da performance de um fundo de investimento, é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. Rentabilidades passadas não representam garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de Investimentos não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

Ankara Distressed

1ª Integralização	12/05/2020
Valor Patrimonial	R\$ 1,30 MM
Dividendos Recebidos no Mês	R\$ 0,00
Part. Dividend Yield ⁵	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
Valor Patrimonial	R\$ 14,22 MM
Dividendos Recebidos no Mês	R\$ 0,00
Part. Dividend Yield ⁵	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, com a opção de adquirir 40% do Grupo Cemara, 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. Já foi responsável pela urbanização de mais de 25 mil loteamentos em 41 loteamentos distintos.

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 ⁵	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\$ 1,15 MM
Vencimento	20/02/2029
Remuneração	IGP-M+23,00% a.a.
Rating	-
Part. Dividend Yield ⁵	0,05%



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\$ 10,22 MM
Vencimento	20/11/2026
Remuneração	IGP-M+12,00% a.a. IGP-M+20,00% a.a.
Rating	-
Part. Dividend Yield ⁵	0,31%



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.

5) 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\$ 20,64 MM
Vencimento	20/07/2025
Remuneração	IPCA+11,50% a.a.
Rating	-
Part. Dividend Yield ⁵	0,43%



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% a.a.
Rating	brBB-
Part. Dividend Yield ⁵	0,04%



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\$ 0,90 MM
Vencimento	20/07/2024
Remuneração	IPCA+17,50% a.a.
Rating	-
Part. Dividend Yield ⁵	0,03%



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\$ 1,54 MM
Vencimento	20/05/2030
Remuneração	IGP-M+13,00% a.a.
Rating	-
Part. Dividend Yield ⁵	0,03%



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% a.a.
Rating	brBB
Part. Dividend Yield ⁵	0,03%



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.

5) 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\$ 2,38 MM
Vencimento	20/11/2025
Remuneração	IGP-M+16,64% a.a.
Rating	brBB-
Part. Dividend Yield ⁵	0,07%



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% a.a.
Rating	brB+
Part. Dividend Yield ⁵	0,07%



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.

WAM Holding – Subordinada

1ª Integralização	28/12/2020
Saldo Devedor	R\$ 35,32 MM
Vencimento	20/12/2027
Remuneração	IPCA+12,56% a.a.
Rating	-
Part. Dividend Yield ⁵	0,00%



A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações das unidades dos empreendimentos da WAM Holding. As garantias da operação são: i. Cessão Fiduciária da receita das Empresas do Grupo, dos Recebíveis atuais e futuros de um empreendimento, excedente mensal de sete empreendimentos performados e de mais sete novos empreendimentos; ii. Fiança das principais pessoas físicas e jurídicas sócias e administradores da devedora; iii. Alienação Fiduciária das ações da cedente e empresas controladas; iv. Fundo de Reserva equivalente a duas parcelas de pagamento (PMT) do CRI; e v. Fundo de obra. Contando ainda com as razões de garantia de no mínimo 125% de fluxo mensal de recebíveis vs PMT do CRI até o 36º mês, 150% a partir do 37º mês e até o 60º mês e 500% a partir do 61º mês.

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