

**TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 30.230.870/0001-18

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda.

**Demonstrações contábeis no
exercício findo em 31 de
dezembro de 2020 e período de
30 de agosto (data de início das
operações) a 31 de dezembro de
2019**

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Balanço patrimonial

Demonstração do resultado

Demonstração das mutações no patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
Tordesilhas EI Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Tordesilhas EI Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Tordesilhas EI Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor do Fundo pelas demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Aplicações em certificados de recebíveis imobiliários – CRIs

Em 31 de dezembro de 2020, a carteira de investimentos em certificados de recebíveis imobiliários representava 94,69% do patrimônio líquido do Fundo. Considerando o impacto direto na mensuração do valor justo das cotas do Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a aplicação de CRIs foi considerada um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros a verificação das informações divulgadas nos sistemas dos órgãos custodiantes da posição de títulos privados detida pelo Fundo e a verificação da correta valorização dos investimentos através da reprecificação dos ativos com o envolvimento de especialistas para nos auxiliar na revisão da metodologia e modelos utilizados na mensuração do valor justo de investimentos não cotados, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas nos cálculos. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 4.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Avaliação de aplicações em cotas de fundos de investimentos

Conforme apresentado no balanço patrimonial, a aplicação de investimentos em cotas de fundos de investimento representava 24,93% do patrimônio líquido do Fundo. Considerando o impacto direto na mensuração do valor justo das cotas do Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a aplicação de investimentos em cotas de fundos de investimento foi considerada um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a obtenção das últimas demonstrações financeiras auditadas dos fundos investidos, a verificação dos extratos dos administradores dos fundos investidos para confirmação da posição de cotas detidas pelo Fundo e a verificação da correta valorização dos investimentos através das informações divulgadas pelos administradores dos fundos investidos. Adicionalmente, efetuamos testes de valorização nos ativos que compõem a aplicação dos fundos investidos, com o envolvimento de especialistas para nos auxiliar na revisão da metodologia e modelos utilizados na mensuração do valor justo destes investimentos não cotados, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas nos cálculos.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a aplicação de investimentos em cotas de fundos de investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Avaliação de determinação do valor justo das ações de companhias fechadas

Conforme apresentado no balanço patrimonial e nota explicativa nº 5, em 31 de dezembro de 2020 os investimentos em ações de companhias fechadas totalizavam R\$ 22.813 mil, e representavam 27,81% do patrimônio líquido do Fundo. Considerando o impacto direto na mensuração do valor justo das cotas do Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, os investimentos em ações de companhias fechadas foram considerados um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação dos contratos de compra e venda das ações de companhias fechadas. Validamos o pagamento das aquisições das ações de companhias fechadas através da verificação da liquidação financeira da operação. Para o investimento registrado pelo método de equivalência patrimonial, efetuamos o cálculo do ajuste por equivalência patrimonial no exercício.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre os investimentos em ações de companhias fechadas, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. A determinação da distribuição de rendimentos aos cotistas foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse montante em relação ao patrimônio líquido do Fundo e pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada para determinação deste valor.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo, com base nos valores de juros apropriados no exercício e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo às documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pelo Fundo na nota explicativa 8 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os procedimentos de cálculo da distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo, efetuados com base nos dispositivos contidos no Ofício-Circular CVM nº 1/2014, bem como as informações divulgadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

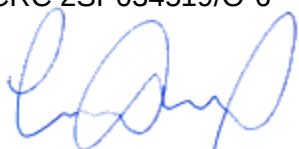
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 24 de maio de 2021.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP034519/O-6



Emerson Morelli
Contador CRC-1SP249401/O-4

TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.230.870/0001-18

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

BALANÇO PATRIMONIAL

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Saldos em milhares de reais)

ATIVO	2020	% PL	2019	% PL
Ativo circulante				
Ativos financeiros de natureza não imobiliária				
Títulos e valores imobiliários				
Cotas de fundos de investimento				
Fundo de investimento Renda Fixa	2.713	3,32	341	1,79
Ativos financeiros de natureza imobiliária				
Títulos e valores imobiliários				
Cotas de fundos de investimento				
Fundo de investimento Imobiliário	20.451	24,93		
Certificado de recebíveis imobiliários	77.700	94,70	6.359	33,28
Outras contas a receber	-	0,01	1.011	5,29
Ativo não circulante				
Investimentos:				
Participações em controladas	22.813	27,81	13.290	69,56
TOTAL DO ATIVO	123.678	150,77	21.001	109,92

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.230.870/0001-18

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

BALANÇO PATRIMONIAL

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

PASSIVO	2020	% PL	2019	% PL
Circulante	41.624	50,74	1.894	9,92
Taxa de administração	109	0,14	24	0,13
Outros valores a pagar	51	0,07	21	0,11
Obrigação por aquisição de SPE	-	0,01	1.849	9,68
Cotas a emitir	41.464	50,54	-	-
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	82.055	100,01	19.107	100,00
Cotas integralizadas	80.332	97,91	19.188	100,42
Gastos na emissão de cotas	(572)	(0,69)	-	-
Lucros/ Prejuízos acumulados	2.295	2,81	(81)	(0,42)
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	123.678	150,74	21.001	109,92

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.230.870/0001-18

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTD

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e

Período de 30 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Saldos em milhares de reais)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO	2020	2019
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		
Resultado de cotas de fundos	36	16
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Resultado com letras de crédito imobiliário	-	378
Resultado com certificado de recebíveis imobiliários	4.998	-
Resultado com cotas de fundos imobiliários	(690)	-
Resultado com ações de companhia fechada	3.660	-
Participações em companhia fechada		
Resultado com equivalência patrimonial	-	-
Outras receitas / (despesas)	(662)	(196)
Taxa fiscalização CVM	(12)	(31)
Taxa de administração	(551)	(85)
Auditoria e custódia	(30)	(37)
Consultoria	(20)	(20)
Outras despesas / receitas	(49)	(23)
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	7.342	198

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.230.870/0001-18

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e

Período de 30 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Saldos em milhares de reais)

	Capital Social	Gastos na emissão de cotas	Lucros Acumulado	Total
Integralização de cotas no período	19.188	-	-	19.188
Resultado líquido do período	-	-	198	198
Dividendos pagos	-	-	(279)	(279)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	19.188	-	(81)	19.107
Integralização de cotas no exercício	61.364	-	-	61.364
Amortização de cotas	(220)	-	-	(220)
Gastos na emissão de cotas	-	(572)	-	(572)
Resultado líquido do exercício	-	-	7.342	7.342
Dividendos pagos	-	-	(4.966)	(4.966)
	80.332	(572)	2.295	82.055

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.230.870/0001-18

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e

Período de 30 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Saldos em milhares de reais)

	2020	2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício/período	7.342	198
Variação de ativos		
Cotas de fundos de investimento	(22.823)	(341)
Certificado de recebíveis imobiliários	(71.341)	(6.359)
Outros valores a receber	1.011	-
Variação de passivos		
Taxa de administração	85	24
Outros valores a pagar	29	21
Emissão de cotas	41.464	-
Caixa líquido das atividades operacionais	(44.234)	(6.457)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Participações em controladas	(11.372)	(12.452)
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	(11.372)	(12.452)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento pela integralização de cotas	60.792	19.188
Amortização de cotas	(220)	-
Dividendos distribuídos	(4.966)	(279)
Caixa líquido das atividades de financiamento	55.606	18.909
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício / período	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício / período	-	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.230.870/0001-18

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 30 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

O Tordesilhas EI Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), foi constituído em 8 de março de 2018 e iniciou suas atividades em 30 de agosto de 2019 sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado. O Fundo é listado na B3 sob código TORD11.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, preponderantemente, por meio de investimentos (i) nos Ativos Imobiliários, e/ou (ii) em Ativos de Renda Fixa, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, e/ou (b) o aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

O Fundo é destinado a investidores em geral, na forma de seu regulamento, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em vigor.

Os investimentos no Fundo não são garantidos pelo Administrador, Gestora ou qualquer mecanismo de seguro, ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimentos do Fundo.

Os serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo, controladoria e escrituração de cotas são prestados pela própria Administradora, ou por terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços por ela contratados como representante do Fundo, conforme facultado pelo artigo 29 da Instrução CVM no 472/08.

TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.230.870/0001-18

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 30 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

2 Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e alterações posteriores, complementadas pelas as normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (COFI), no Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional (COSIF) e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores justos dos instrumentos financeiros e das propriedades para investimentos. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros ou realização dessas propriedades para investimentos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

3 Descrição das principais práticas contábeis

a. Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo.

TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.230.870/0001-18

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 30 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

c. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Nessa categoria são registrados os títulos e valores mobiliários adquiridos com a finalidade de serem ativos e frequentemente negociados, e são avaliados e registrados, inicialmente, pelo valor justo, sendo as respectivas modificações subsequentes do valor justo reconhecidas imediatamente no resultado.

Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento que compõem a carteira deste Fundo são atualizadas diariamente com base nos seus respectivos valores divulgados pela administradora, reconhecendo-se no resultado a variação verificada.

d. Investimentos

Participações em controladas

Os investimentos em ações de companhias fechadas são registrados ao custo de aquisição e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados são registrados na rubrica do resultado “Ações de companhias fechadas - Ajuste a valor justo”. Caso o Administrador não consiga mensurar de forma confiável o valor justo, a mensuração será feita pelo valor de custo até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável ou quanto a construção for completada, o que ocorrer primeiro.

e. Passivos financeiros de natureza imobiliária ou de não natureza imobiliária

Os passivos financeiros são classificados no momento de seu reconhecimento inicial na categoria de “outros passivos financeiros” e mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem as “Obrigações com aquisição de propriedades para investimento”.

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável.

TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.230.870/0001-18

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 30 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

Na data do balanço estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos.

Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

f. Certificados de recebíveis imobiliários

Os títulos e valores mobiliários de renda fixa crédito privado são registrados ao custo de aquisição, ajustado diariamente ao valor justo com base na melhor estimativa da Administradora do valor esperado de realização.

Os ganhos e/ou as perdas são reconhecidos no resultado na rubrica de “Apropriação de rendimentos e valorização/desvalorização a preço de mercado”. Os lucros e/ou prejuízos apurados nas negociações são registrados pela diferença entre o valor de venda e o valor de mercado do título no dia anterior e reconhecidos em “Resultado nas negociações”, quando aplicável.

O valor de custo dos títulos integrantes da carteira do Fundo representa o valor de aquisição, acrescido dos rendimentos apropriados com base na taxa de remuneração apurada na data de aquisição, deduzido das amortizações e/ou dos juros recebidos, quando aplicável.

TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.230.870/0001-18

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 30 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado

	2020		2019	
Cotas de fundos:	Quantidade	Valor contábil 2020	Quantidade	Valor contábil 2019
Bradesco FI RF Referenciado DI Federal Extra	474.716	2.713	60.833	341

Os fundos classificados como "Renda Fixa" devem ter como principal fator de risco de sua carteira a variação da taxa de juros, de índice de preços, ou ambos. O fundo classificado como "Renda Fixa" cuja política de investimento assegure que ao menos 95% do seu patrimônio líquido esteja investido em ativos que acompanham, direta ou indiretamente, determinado índice de referência

5 Ativos financeiros de natureza imobiliária

Títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado

a) Fundos de Investimento Imobiliário

	2020	
Cotas de fundos imobiliários	Quantidade	Valor contábil 2020
Ankara Distressed Fundo de Investimento Imobiliário (i)	13.072	972
Fundo de Investimento Imobiliário Lote M2 (ii)	14.667.984	14.007
Hectare Desenvolvimento Student Housing (iii)	54.720	5.472
		<u>20.451</u>

TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.230.870/0001-18

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 30 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(i) O Ankara Distressed Fundo de Investimento Imobiliário (“Ankara”) foi constituído em 27 de setembro de 2019 e iniciou suas atividades em 12 de maio de 2020 sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. O Ankara possui 101,85% do seu patrimônio investido em estoque de imóveis destinados à venda.

(ii) O Fundo de Investimento Imobiliário Lote M2 (“Lote M2”) foi constituído em 27 de setembro de 2019 e iniciou suas atividades em 04 de março de 2020 sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. O Lote M2 possui 99,95% do seu patrimônio investido em adiantamento para futura aquisição de participação societária.

(iii) O Hectare Desenvolvimento Student Housing (“Student Housing”) foi constituído em 26 de junho de 2018 e iniciou suas atividades em 30 de agosto de 2019 sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. O Student Housing possui seu patrimônio investido em ações de companhias fechadas voltadas ao ramo imobiliário.

b) Certificados de Recebíveis Imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários foram atualizados pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pela taxa dos papéis. Os valores de mercado foram apurados a partir do desconto dos fluxos de caixa futuros pelas taxas de juros futuras acrescidas do ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias, mercado secundário, avaliação do risco de crédito e mercado.

A composição que o fundo possui nas data-base segue conforme abaixo:

31 de dezembro de 2020

Projeto	Nota	Papel	Lastro	Emissor	Rating	Remuneração	Valor	Data de Vencimento
Reserva Ville Bairro Planejado	(a)	17J0869811	CRI	Forte Securitizadora S.A.	brBB+(sf)	IGP-M + 15% a.a.	198	20/nov/26
Ferrasa	(b)	19I0300238	CRI	Forte Securitizadora S.A.	BB-	IGP-M + 20% a.a.	1.232	20/mai/25
Solar das Aguas	(b)	19K1139248	CRI	Forte Securitizadora S.A.	brBB-(sf)	IGP-M + 16,64% a.a.	2.382	20/nov/25
Makaira	(a)	19K1139253	CRI	Forte Securitizadora S.A.	-	IGP-M + 12% a.a.	4.704	20/nov/26
Makaira	(a)	19K1139257	CRI	Forte Securitizadora S.A.	-	IGP-M + 20% a.a.	5.516	20/nov/26
Praias	(a)	19L0000002	CRI	Forte Securitizadora S.A.	brB+(sf)	IGP-M + 12% a.a.	380	20/nov/25
Resort do Lago Park	(b)	19L0882549	CRI	Forte Securitizadora S.A.	brB(sf)	IGP-M + 23% a.a.	1.147	20/fev/29

TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.230.870/0001-18

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 30 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

Recanto das Flores	(a)	20F0851407	CRI	Forte Securitizadora S.A.	- IGP-M + 13% a.a.	1.536	20/ago/29
Wyndham	(a)	20H0206727	CRI	Forte Securitizadora S.A.	- IPCA + 17,5% a.a.	901	20/jul/24
GPK	(a)	20H0225980	CRI	Forte Securitizadora S.A.	- IPCA + 11,5% a.a.	20.642	20/jul/25
MVGA	(a)	20L0505084	CRI	Forte Securitizadora S.A.	- IPCA + 12,56% a.a.	35.317	20/dez/27
Praias	(a)	19L0000001	CRI	Forte Securitizadora S.A.	brB+(sf) IGP-M + 12% a.a.	2.738	20/nov/25
Grupo Cemara	(a)	20D1003081	CRI	Forte Securitizadora S.A.	- IPCA + 14,5% a.a.	1.008	20/mai/30
						<u>77.701</u>	

31 de dezembro de 2019

Projeto	Nota	Papel	Lastro	Emissor	Rating	Remuneração	Valor	Data de Vencimento
Reserva Ville Bairro Planejado	(a)	17J0869811	CCI	Forte Securitizadora S.A.	brBB+(sf)	IGP-M + 15% a.a.	190	20/nov/26
Laguna Resort Residence	(b)	18C0843713	CCI	Forte Securitizadora S.A.	-	IGP-M + 20% a.a.	924	20/ago/23
Laguna Resort Residence	(b)	18C0843735	CCI	Forte Securitizadora S.A.	-	IGP-M + 20% a.a.	1.938	27/mar/20
Laguna Resort Residence	(b)	18C0843755	CCI	Forte Securitizadora S.A.	-	IGP-M + 20% a.a.	1.920	20/ago/23
Laguna Resort Residence	(b)	18C0843993	CCI	Forte Securitizadora S.A.	-	IGP-M + 20% a.a.	1.388	20/ago/23
							<u>6.360</u>	

(a) Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Fiança das Fiadoras; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Obras; e (vi) outras garantias que, eventualmente, venham a ser constituídas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas;

(b) Garantias: (i) Fiança e Coobrigação; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Obras; (iv) Cessão Fiduciária; (v) Alienação Fiduciária de Ações; e (vi) outras garantias que, eventualmente, venham a ser constituídas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas;

TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.230.870/0001-18

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 30 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

c) Ações de companhias fechadas

Sociedade	Quantidade de ações	Participação	Valor contábil em 2020 (*)	Valor contábil em 2019 (*)
Land Makaira Participações e Empreendimentos Ltda (i).	5.090.000	99,99%	9.146	5.090
Land Tordesilhas EI Empreendimentos e Participações Ltda. (ii)	8.200.000	99,99%	13.667	8.200
		Total	22.813	13.290

(*) Como mencionado nas notas abaixo, a sociedade Land Makaira possui projetos para investimento que estão em construção, sendo que em função das incertezas de prazos de término e prazo de início das operações, a Administradora concluiu que o valor justo não é mensurável de maneira confiável. Portanto, o investimento está registrado pelo custo de aquisição nos anos de 2019 e 2020.

Movimentação das ações de companhias fechadas

Saldo inicial	-
(+) Aquisições	13.290
Posição em 31 de dezembro de 2019	13.290
(+) Aportes	9.523
(+) Ajuste a valor justo	-
Posição em 31 de dezembro de 2020	22.813

i. Land Makaira Participações e Empreendimentos Ltda ("Land Makaira")

Em 28 de agosto de 2019 foi celebrado o acordo de compra e venda de ações no qual o Fundo passou a deter 99,99% da sociedade Land Makaira com sede na Rua Estados Unidos, nº 548, Jardim América, São Paulo – SP pelo valor de custo de R\$ 5.090, sendo R\$ 3.241 pago no ato e \$1.849 registrados no passivo na rubrica "Obrigação por aquisição de SPE em 2019.

O objetivo social da Land Makaira é única e exclusivamente, a participação no capital social de outras entidades, cujos propósitos sejam a incorporação, o planejamento, o desenvolvimento e a comercialização de empreendimentos imobiliários.

A sociedade Land Makaira compreende o empreendimento imobiliário Makaira

TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.230.870/0001-18

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 30 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

Beach Resort, localizado na ilha de Atalaia, Canavieiras, no sul da Bahia, a 120km ao sul de Ilhéus, na Bahia e 40km distante de Una. O empreendimento possui área construída de 4.360m².

Em dezembro de 2020 as obras dos projetos das investidas ainda estão em construção e possui 37,03% da sua carteira atual vendida.

Em dezembro de 2020 o valor contábil da Land Makaira é de R\$9.146 (R\$5.090 em 31 de dezembro de 2019).

ii. Land Tordesilhas EI Empreendimentos e Participações Ltda (“Land Tordesilhas”)

A Land Tordesilhas possui 30% do empreendimento imobiliário Ondas Praia Resort, localizado em Porto Seguro, no estado da Bahia. O Ondas é um empreendimento de multipropriedade, em que os imóveis são fracionados em cotas e o preço de aquisição dos imóveis é dividido entre diversos cotistas.

O projeto está sendo executado pela incorporadora WPA, que é uma empresa pertencente ao Grupo W Palmerston Holdins e que atua nos segmentos: (i) gestão de multipropriedade, (ii) incorporações, (iii) urbanismo e (iv) clube de férias.

Em 31 de dezembro de 2020 o Fundo não possui nada a receber da Land Tordesilhas (em 31 de dezembro de 2019 o fundo possui R\$ 1.011 a receber da Land Tordesilhas EI Empreendimentos e Participações Ltda)

As obras dos projetos das investidas estão em andamento, com cerca de 95% concluído em 31 de dezembro de 2020 e possui 94,36% da sua carteira vendida.

O valor justo das propriedades para investimento estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela B2RCapital, emitidos em 25 de março de 2021. O método adotado para o período foi o da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado e que teve como data-base 31 de dezembro de 2020 (data-base do fluxo de caixa).

O cálculo e a análise de valor de mercado foram baseados nos estudos das características físicas da propriedade e a sua localização. A metodologia adotada para a avaliação foi de fluxo de caixa descontado. Neste método receitas e despesas são estimadas e um fluxo de caixa é projetado atualizado por uma taxa mínima de atratividade. O valor presente estimado da propriedade é o valor do fluxo de caixa futuro descontado pela menor taxa de retorno atrativo.

TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.230.870/0001-18

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 30 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

As taxas foram calculadas de acordo com opções de investimentos no segmento e o risco de negócio do empreendimento.

Como o custo registrado pelo Fundo e o valor justo apurado foram iguais, o Fundo não apurou resultado com ajuste a valor justo em 31 de dezembro de 2020.

Em dezembro de 2020 o valor contábil da Land Tordesilhas é de R\$13.667 (R\$8.200 em 31 de dezembro de 2019).

6 Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a. Tipos de risco

Macroeconomicos e regulatórios

O Fundo desenvolve suas atividades no mercado brasileiro, está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para o Cotista.

Crédito

Os outros ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal

TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.230.870/0001-18

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 30 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

referentes a tais outros ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo.

Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações / integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Risco de não pagamento de rendimentos ao Cotista

É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos ao Cotista por uma série de fatores, como por exemplo (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

b. Controles relacionados aos riscos

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável,

TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.230.870/0001-18

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 30 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

de modo a evitar que incorra/incorram em risco excessivo, mediante análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada pela Administradora, que efetua o monitoramento dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável além do acompanhamento dos projetos do Fundo. Em caso de ocorrência de algum *default* no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

7 Custódia e tesouraria

a. Prestadores de serviços ao Fundo

Administração	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Gestão	Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda
Custódia	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Tesouraria	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Escrituração de cotas	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

b. Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

Os títulos e valores mobiliários privados são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo na B3.

TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.230.870/0001-18

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 30 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

8 Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio foi a seguinte:

Período	Valor da cota patrimonial	Rentabilidade cota (%)	Patrimônio líquido médio
De 30.08 a 31.12.2019	R\$9,8984	(1,02)	14.464
Exercício findo em 31.12.2020	R\$10,4552	5,63	37.044

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

9 Encargos do fundo

Pela administração do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração, gestão, tesouraria, controladoria e custódia do Fundo, o Fundo pagará, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração mensal equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados sobre: (i) o valor do Patrimônio Líquido diário do Fundo ou (ii) sobre o valor de mercado do Fundo, caso suas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração; em ambos os casos “(i)” e “(ii)” deverá ser observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), acrescido de (a) R\$ 1.000,00 (mil reais) a ser pago mensalmente ao Escriturador do Fundo, e (b) R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais) a ser pago mensalmente, caso seja necessária a contratação de banco liquidante (“Taxa de Administração”).

Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração (a.a.)
Até R\$ 250.000.000,00	1,50%

TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.230.870/0001-18

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 30 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

De R\$ 250.000.000,01 até R\$ 500.000.000,00	1,30%
De R\$ 500.000.000,01 até R\$ 750.000.000,00	1,10%
De R\$ 700.000.000,01 até R\$ 1.000.000.000,00	0,95%

Os valores base da tabela acima serão atualizados anualmente pela variação positiva do IPCA. As alíquotas incidirão respectivamente sobre os valores identificados nas tranches, conforme elencadas na tabela acima, em regra de cascata.

Pelo serviço de gestão, adicionalmente, será devida pelo Fundo uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será apropriada diariamente à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e paga semestralmente, até o 15º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês subsequente ao fechamento do semestre de referência, ou seja, Julho ou Janeiro, diretamente pelo FUNDO ao GESTOR, a partir do mês que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance corresponderá a 20% sobre o resultado do Fundo que exceda a variação acumulada no período apurado do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA/IBGE") mais 4,00% (quatro por cento) ao ano ("Benchmark"), sendo apurada pelas seguintes fórmulas:

(A) Cálculo do Resultado

$$R = \left(\frac{VC \text{ Atual} + D}{VC \text{ Base}} \right) - 1$$

Em que:

R = Resultado

VC Atual = Valor contábil da cota na data-base do cálculo da Taxa Performance.

TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.230.870/0001-18

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 30 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

VC Base = Valor inicial da cota utilizado na primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou valor contábil da cota na data de última apuração da Taxa de Performance.

D = Rendimento distribuído por cota no período ao qual se refere o cálculo de performance.

(B) Cálculo da Taxa de Performance

$$TP = 20\% * [R - (Benchmark)] * PL$$

Em que:

TP = Taxa de Performance

R = Resultado

Benchmark = Variação do IPCA do período mais 4%a.a., calculado com base em pro-rata dia.

PL = Patrimônio Líquido do dia anterior à data do cálculo da Taxa de Performance (D-1).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 a despesa com taxa de administração foi de R\$ 551 (R\$85 em 2019) e não houve cobrança de taxa de performance.

10 Emissões, amortizações e resgates de cotas

a. Emissões e integralizações de cotas

A primeira emissão de cotas foi realizada em oferta pública restrita, conforme Instrução CVM 476/09, na qual serão emitidas até 4.000.000 cotas, totalizando até R\$ 40.000.

Durante o período de investimentos, o administrador realizará chamadas de capital para aporte de recursos mediante integralização de cotas, de acordo com as

TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.230.870/0001-18

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 30 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

diretrizes e instruções do comitê de investimentos, e dos respectivos compromissos de investimentos, informando aos respectivos cotistas, no mesmo ato, acerca dos prazos estabelecidos para a realização dos investimentos objeto das chamadas, na medida em que o Fundo: (a) identifique oportunidades de investimento nos valores mobiliários de emissão da companhia, ou (b) identifique necessidades de recebimento pelo Fundo de aportes

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram integralizados 5.917.894,09 cotas no montante de R\$61.364 (no período foram integralizadas 1.930.332 cotas no montante total de R\$ 19.188).

b. Amortizações e resgates de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei no 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472/08, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

c. Liquidação das cotas no mercado secundário

Não serão admitidas a negociação em mercado organizado de valores mobiliários. A negociação de cotas deverá respeitar o acordo de cotistas. Fica vedado a negociação de fração das cotas.

TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.230.870/0001-18

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 30 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

11 Legislação Tributária

Conforme a IN da Receita Federal do Brasil 1585, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos fundos de investimento imobiliário ficam isentos do Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, assim como do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos fundos de investimento imobiliário, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário e na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliários cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo fundo de investimento imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliários cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção, será considerada exclusiva de fonte.

TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.230.870/0001-18

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 30 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, na fonte, no caso de resgate, às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do imposto de renda na fonte.

12 Negociação de cotas

As cotas do fundo começaram a ser negociadas na bolsa em abril de 2020, sendo que os preços de fechamento no mês foram os seguintes:

TORD11 – Preço de fechamento do mês na B3	
30/04/2020	9,90
29/05/2020	9,80
30/06/2020	11,00
31/07/2020	10,65
31/08/2020	10,62
30/09/2020	10,64
30/10/2020	10,80
30/11/2020	11,80
31/12/2020	11,75

TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.230.870/0001-18

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 30 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

13 Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a Administradora, o Consultor e o Gestor, ou as partes a eles relacionados.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 o Fundo não possui saldo em conta corrente junto ao Administrador do Fundo, no entanto movimentou a conta durante o exercício.

14 Distribuição de rendimentos

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Demonstrativo de distribuição de dividendos - Lucro Caixa	2020
Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	7.342
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(2.592)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	158
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	4.909
Dividendos distribuídos no exercício	4.966
% de distribuição sobre o lucro caixa	101,17

15 Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativa ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício, o patrimônio e o valor dos investimentos do Fundo, o envio semestral da relação de demandas judiciais ou extrajudiciais, o balancete semestral e o relatório da Administradora. A publicação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.230.870/0001-18

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 30 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

16 Política de divulgação de informações

A divulgação de informações relativas ao Fundo é feita de acordo com a legislação em vigor.

17 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração do Fundo.

18 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a Administradora, no exercício, não contratou serviços da EY Auditores Independentes S/S relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

19 Outros assuntos

Em dezembro de 2019, um novo agente de coronavírus ("COVID19") foi relatada em Wuhan, China. A Organização Mundial da Saúde declarou COVID19 como uma "Emergência em Saúde Pública de Interesse Internacional". O surto do COVID19 tem evoluído rapidamente, o que já resultou em impactos significativos nos mercados financeiros mundiais e poderá refletir diretamente na queda dos preços dos ativos financeiros imobiliários ou não investidos pelo Fundo.

20 Diretor e Contador

Ernane Divino dos Santos Alves
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes
Contador CRC RJ – 124459/O

* * *