



PATAGONIA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - PATA11



RELATÓRIO MENSAL – JULHO/24

Investimentos realizados dentro da estratégia estabelecida tem gerado boa relação de risco/retorno

R\$ 16 mm

Patrimônio Líquido

1,98 anos

Duration do Portfólio

INFORMAÇÕES

Dividendo Distribuído
R\$0,09193

Dividendo Yield
do Mês
0,89%

Dividendo Anualizado
11,23%

Data de Início
29/04/2024

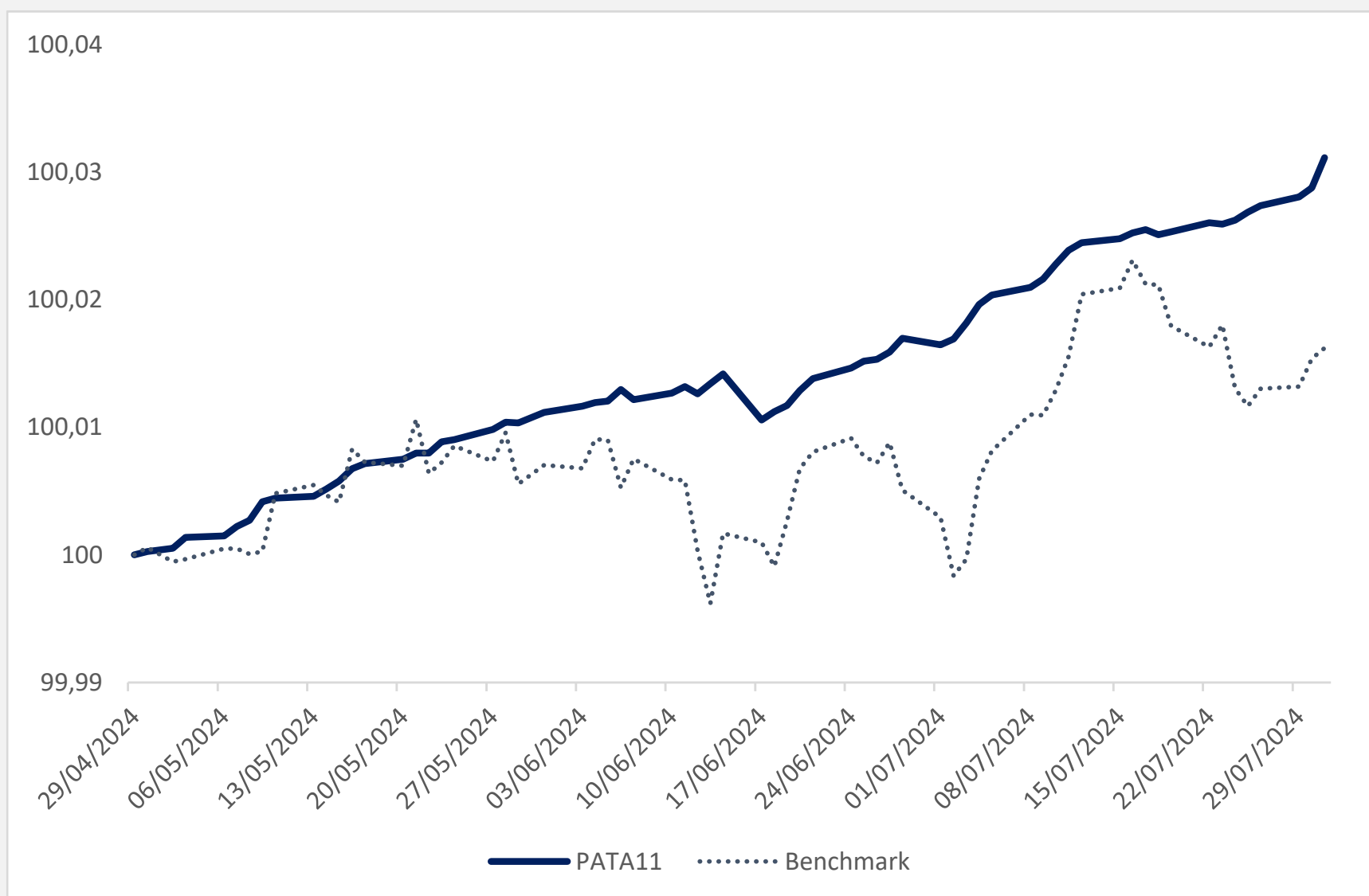
Cotistas
182

PL/Cota
R\$ 10,31

Tx. Adm.
1,00%

RELATÓRIO MENSAL

Performance do Fundo¹ (retorno acumulado)



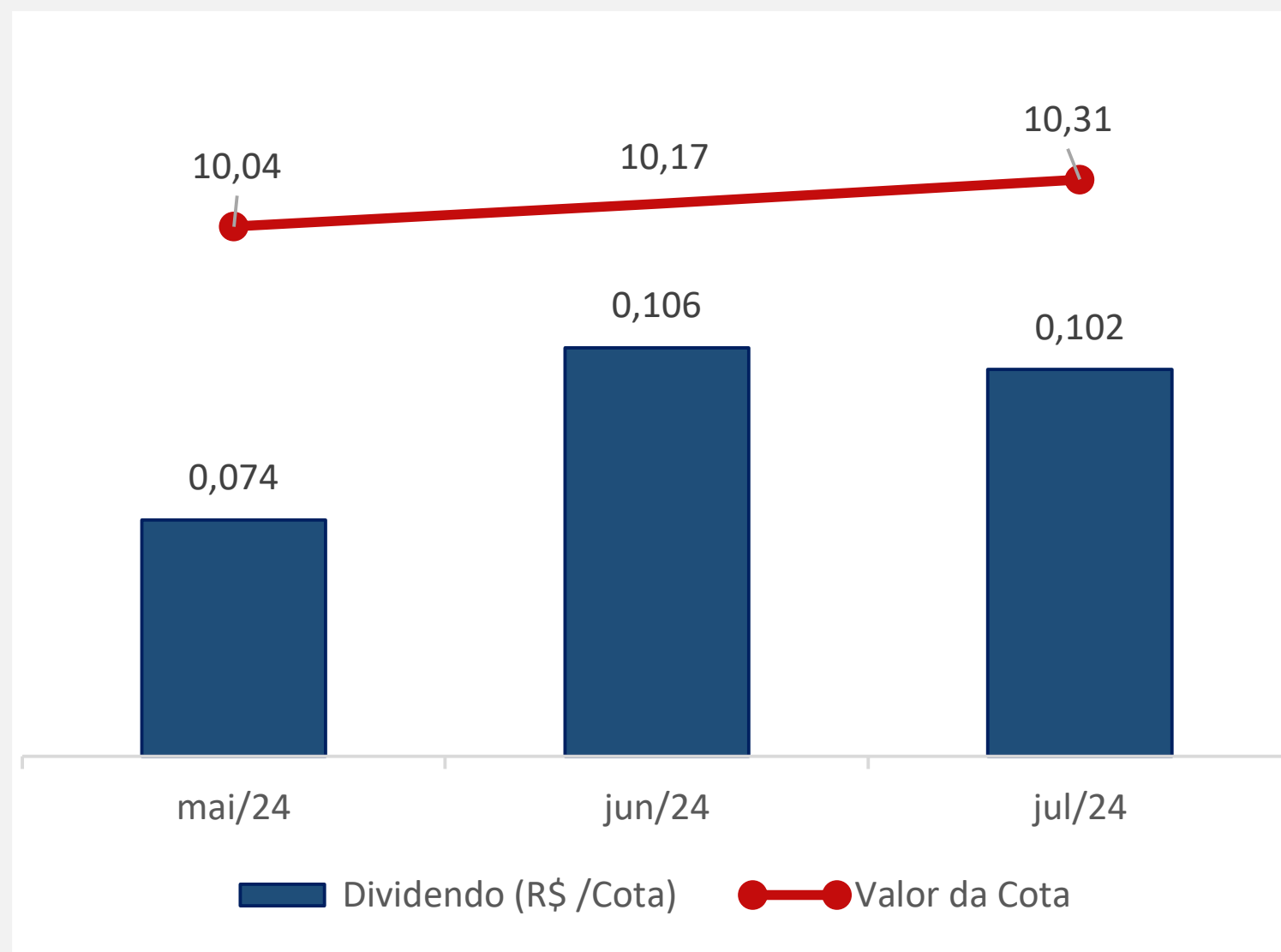
• (1) O Benchmark do fundo é a NTN-B com vencimento mais próximo de 5 anos mais 100 basis points,

Emissor	Taxa (%a.a.)	Localização	R\$ MM	% Alocado
LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.	IPCA + 10,5%	Campinas, SP	3.947	26,3%
PAFIL CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS	CDI + 4,92%	Ribeirão Preto, SP	2.491	16,6%
SUPERA	CDI + 5,5%	São José, SC	2.737	18,3%
HABIARTE	CDI + 5,02%	Ribeirão Preto, SP	1.109	7,4%
HABIARTE	IPCA + 11,4%	Ribeirão Preto, SP	827	5,5%
HELBOR	CDI + 3,5%	São Paulo, SP	2.130	14,2%
HBR	CDI + 7%	Osasco, SP	1.749	11,7%
Total			14.035	92,5%

- Seguindo a estratégia de investimento do fundo, aproximadamente 80% da alocação atual, foi realizada em operações estruturadas pela Patagonia Capital.
- A carteira atual acaba sendo uma consequência de taxas de juros reais mais altas, levando a uma predominância de operações em CDI (em torno de 68%) e com uma duration da carteira mais curta (em torno de 2 anos)
- Contudo, entendemos que o processo natural com a esperada redução das taxas de juros reais o portfólio tende a apresentar uma predominância de operações em IPCA e com um duration mais longa.

RELATÓRIO MENSAL – Julho/24

Dividendo (R\$/cota) e Valor da Cota (R\$)



CDI+ 5,37 a.a. / IPCA+10,66% a.a.

Rentabilidade Bruta dos Ativos Investidos

R\$ 0,102/cota / 0,89% a.m.

Dividendo e Rentabilidade do mês

Destaques

- Aumento da posição de Supera ao longo do mês de julho com aquisição 321 quantidades.
- No mês de Agosto teremos o vencimento da operação de Helbor e estamos analisando duas operações para aquisição em substituição.

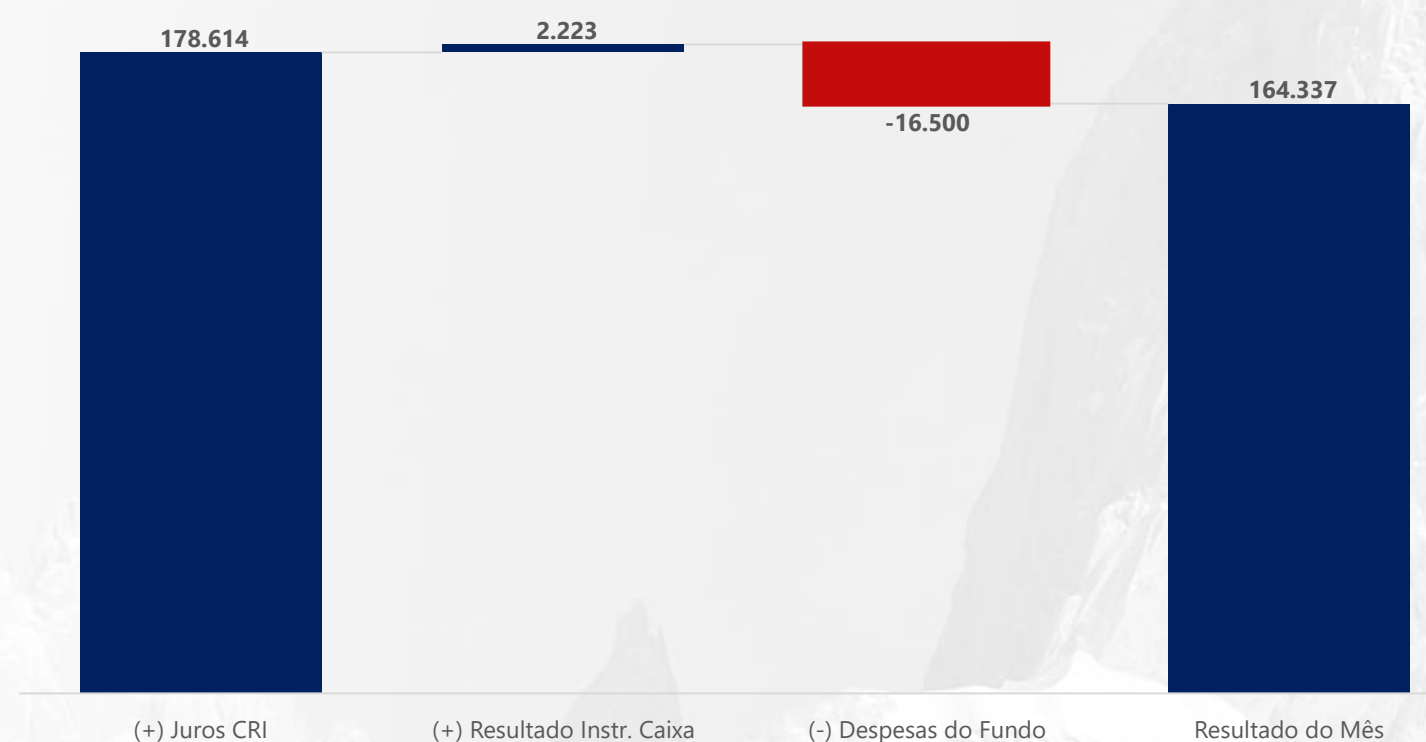
RELATÓRIO MENSAL – Julho/24

Financeiro e Contábil

DRE (R\$)	mai/24	jun/24	jul/24
(+) Resultado CRI	136.230	161.735	178.614
(+) Juros CRI	136.230	132.720	178.614
(+) Ganho de Capital		29.014	
(+) Resultado Instr. de Caixa	20.751	5.036	2.223
(-) Despesas do Fundo	- 14.484 -	- 17.882 -	- 16.500
Resultado Líquido	142.497	148.889	164.337
Resultado CRI	125.458	145.075	162.614
Distribuição no mês	107.747	169.069	146.352
% Distribuído	86%	117%	90%
Resultado por cota (R\$)	0,086286	0,091123	0,102139
DY a.m	0,73%	1,04%	0,89%
Dy a.a	9,16%	13,27%	11,23%

- A taxa de Gestão esta sendo isentada durante o período de oferta do fundo que se termina no início de setembro

Composição do Dividendo (R\$ mil)



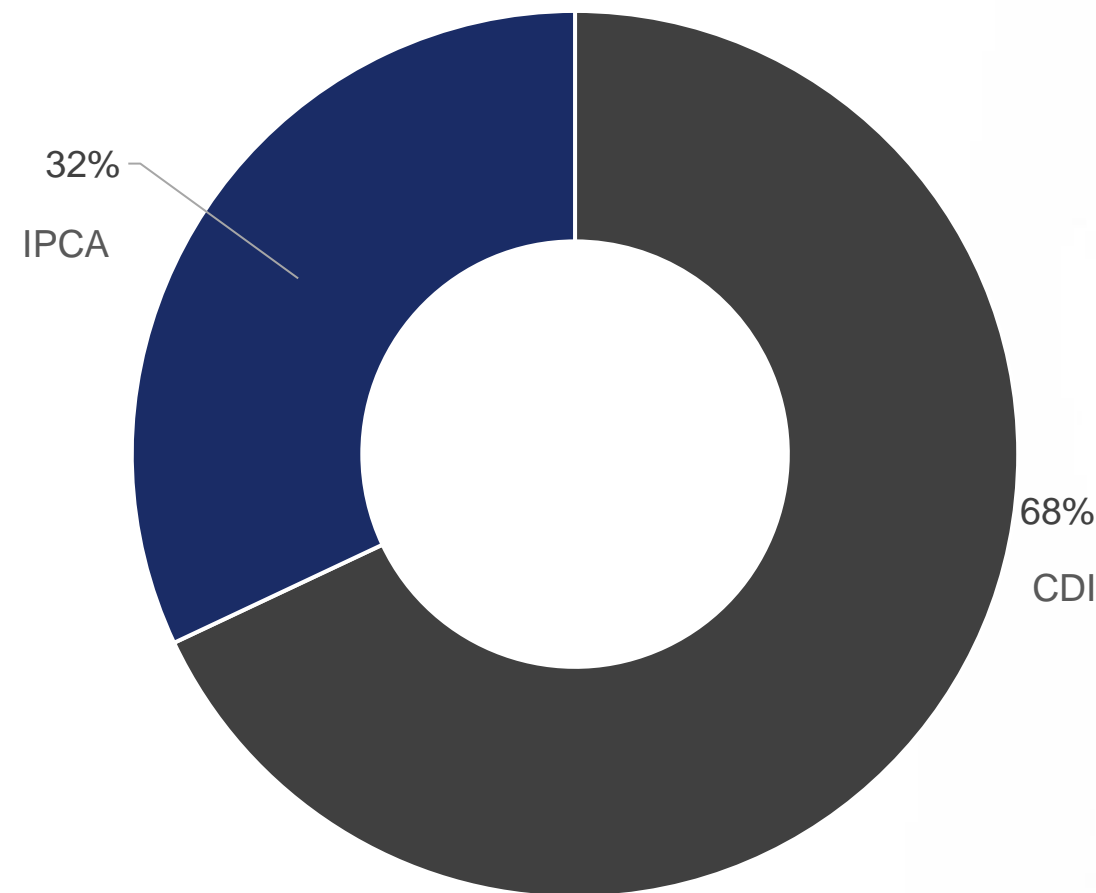
Balanco Patrimonial (R\$ mil)

	Jun-24	
CRI	14.993	93,7%
Outros Ativos	1.209	7,6%
Valores a Pagar	-193	-1,2%
Valor Patrimonial	16.010	100,0%

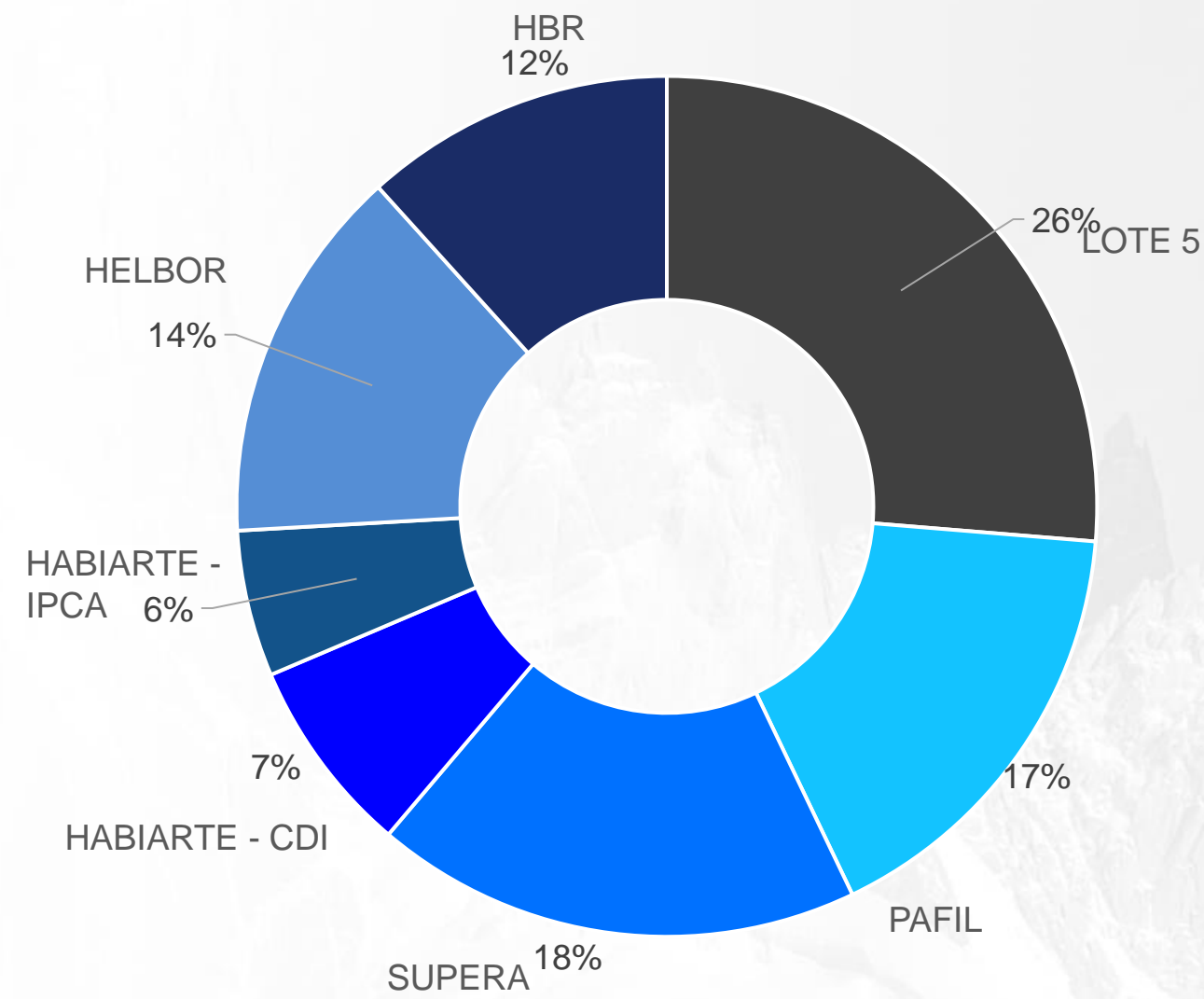
RELATÓRIO MENSAL – Julho/24

Análise do portfólio do Fundo

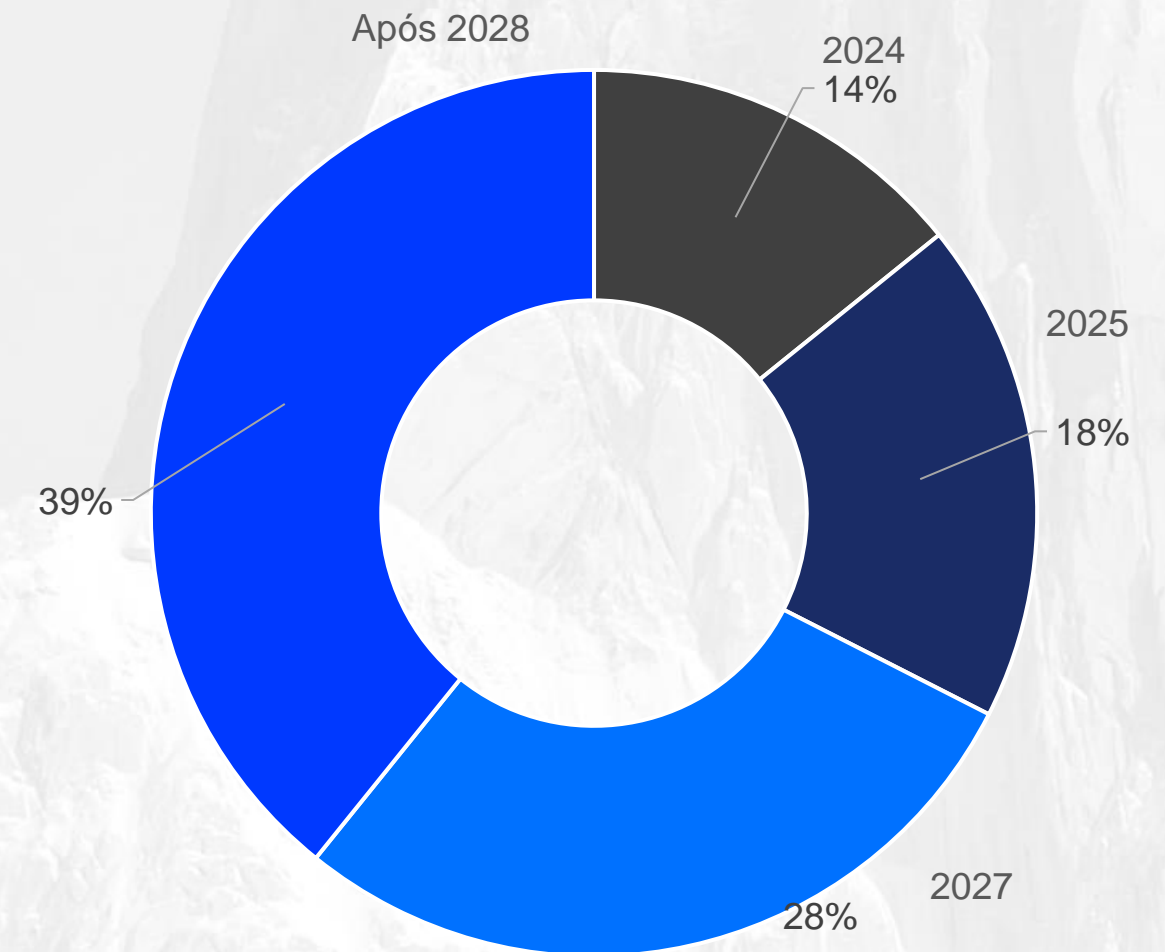
Indexador



Portfólio



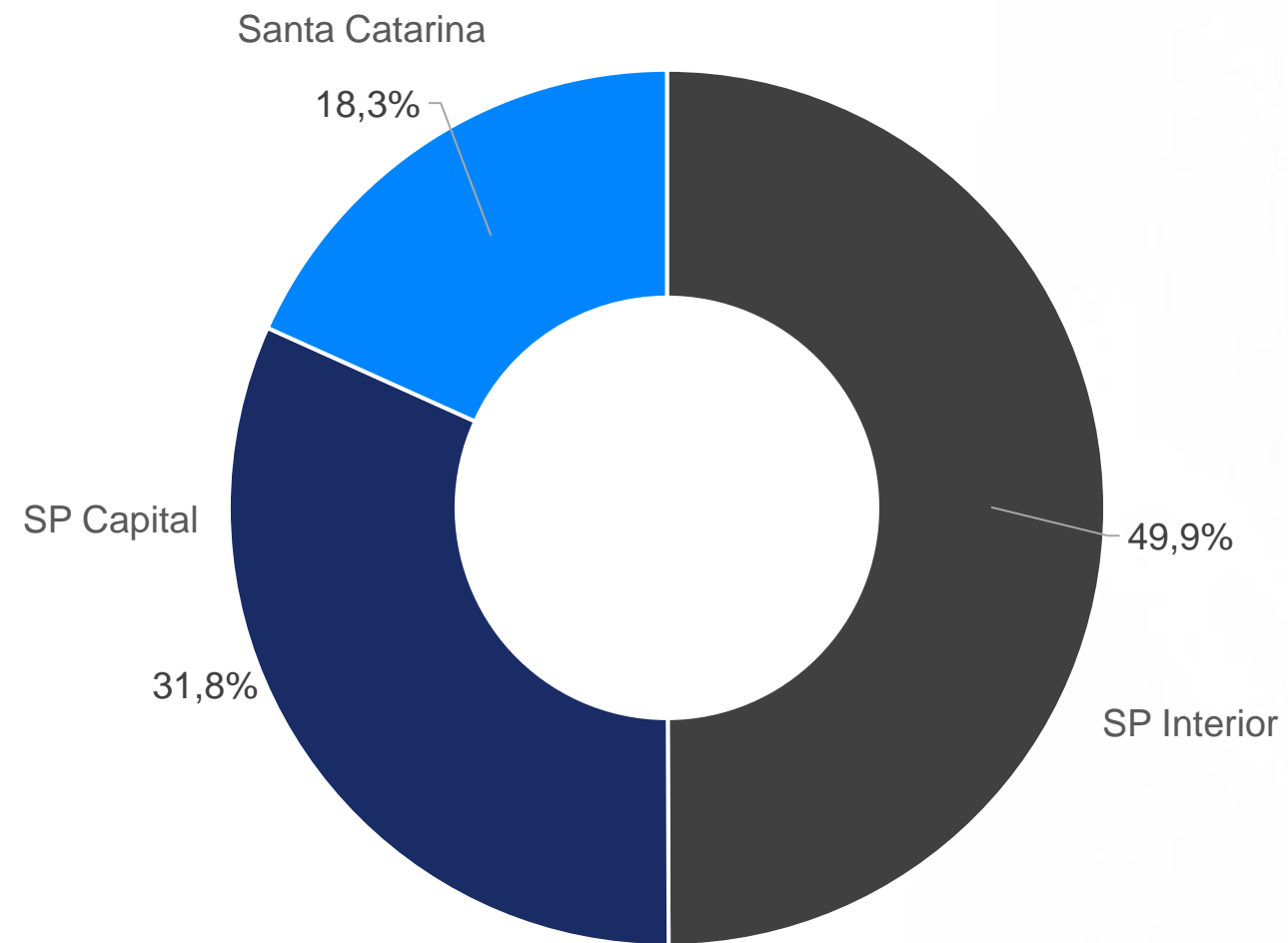
Por data de Vencimento



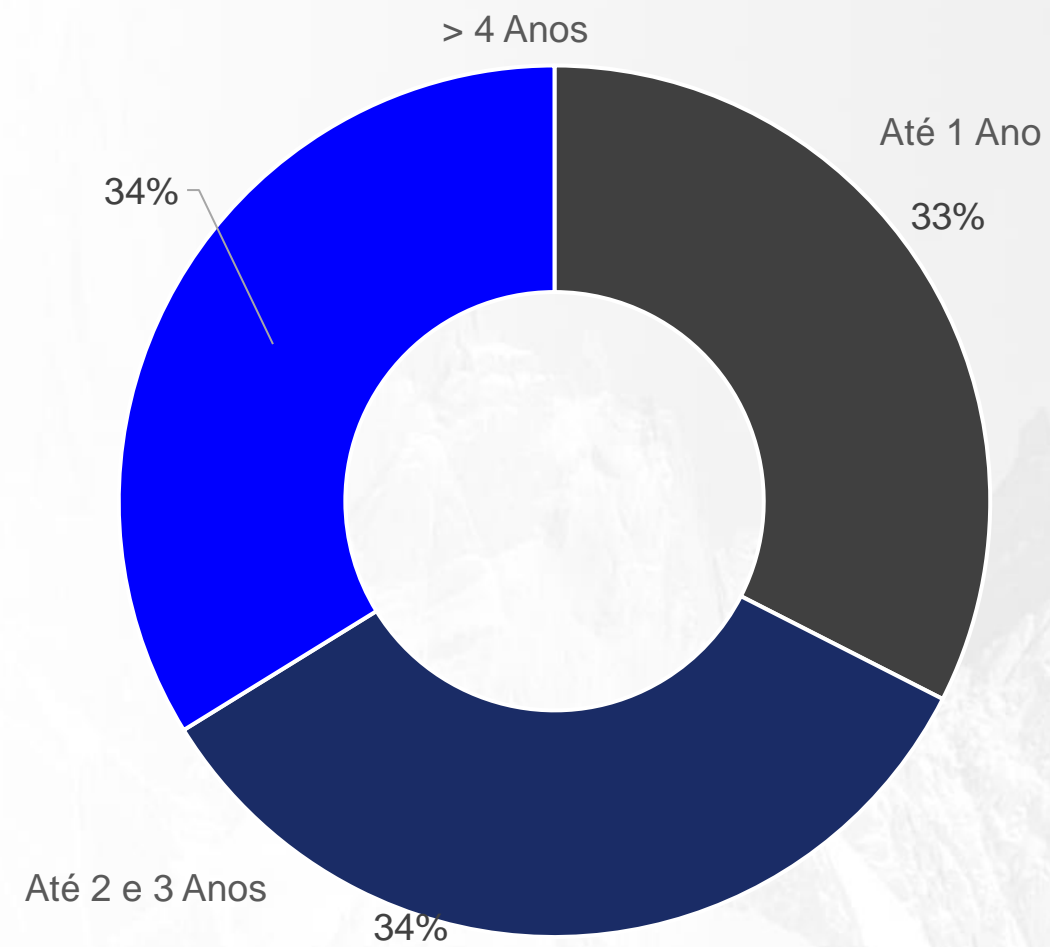
RELATÓRIO MENSAL – Julho/24

Análise do portfólio do Fundo

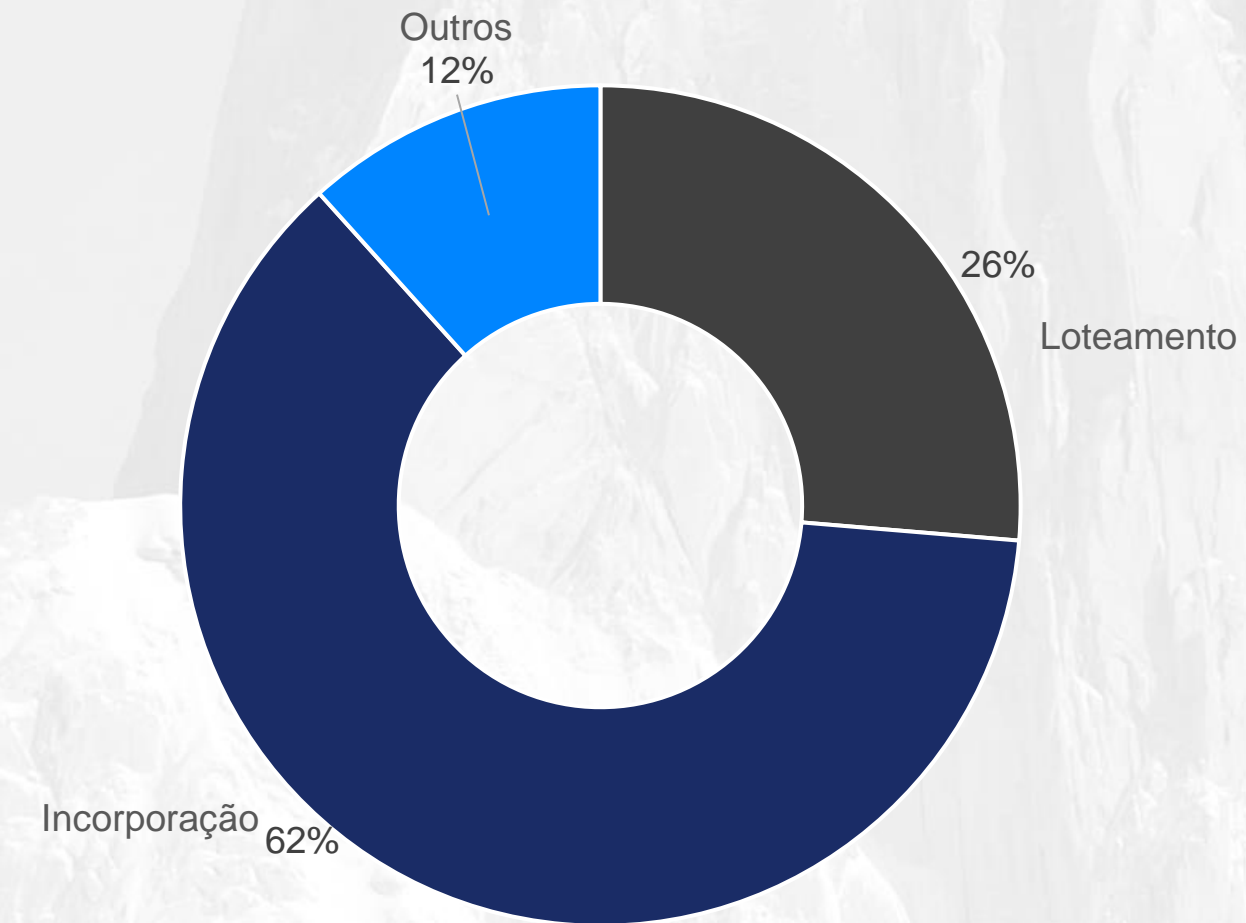
Localização



Duration





Segmento



RELATÓRIO MENSAL – Julho/24

#	CÓDIGO	DEVEDOR	EMISSOR	INDEX.	QT	TX AQUISIÇÃO	TAXA DE EMISSÃO	SALDO CURVA (R\$ milhões)	UF	DURATION
1	23K2348010	LOTE 5	OPEA	IPCA	4.687	11,90%	10,50%	3.947.861,65	SP	2,41
2	22L1215356	PAFIL	OPEA	CDI	2.783	4,82%	4,50%	2.491.439,01	SP	1,52
3	23L1357500	SUPERA S2	OPEA	CDI	2.579	5,50%	5,50%	2.737.397,92	SC	0,98
5	23K0237238	HABIARTE	OPEA	CDI	1.222	6,00%	6,00%	1.109.365,92	SP	2,58
6	23K0237298	HABIARTE	OPEA	IPCA	1.225	11,43%	11,40%	827.231,61	SP	4,16
7	20C1008009	HELBOR	OPEA	CDI	2.456	3,50%	2,95%	2.130.342,78	SP	0,03
8	23B0810318	HBR	VIRGO	CDI	2.685	7,00%	7,00%	1.749.029,96	SP	4,16

Descrição dos Ativos

	<h3>1. Lote 5 - Serena Campinas</h3> <p>Volume Investido : R\$ 3.991.573,64</p> <p>Emissão : 24/11/2023</p> <p>Vencimento : 26/11/2029</p> <p>LTV : 50%</p> <p>% da Carteira : 26,3%</p> <p>Duration : 2,41 anos</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Garantias: AFI, CFCV, AF de Cotas, AVS, FO e FR • Localização: Campinas – SP • Tipo – Loteamento • Operação – Terminado de obra • Percentual da Obra – 77,55% • Empreendimento de médio alto padrão localizado em Campinas, com lotes entre 360 a 500 m², realizado pela Lote 5 uma empresa com executivos com mais de 30 anos de experiência e mais de 3 milhões de m² urbanizados.
	<h3>2. Pafil</h3> <p>Volume Investido : R\$ 2.242.308,02</p> <p>Emissão : 8/12/2022</p> <p>Vencimento : 9/12/2027</p> <p>LTV : 65%</p> <p>% da Carteira : 16,6%</p> <p>Duration : 1,52 anos</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Garantias: AF, AF de Cotas, CFCV, AVS e FR • Localização – Ribeirão Preto – SP • Tipo – Incorporação • Operação – Corporativo • Percentual da Obra - N/A • A operação foi realizada com o intuito de alongar o endividamento da Pafil uma empresa com 20 anos de experiência em incorporação e uma das 100 maiores construtoras do Brasil.

Descrição dos Ativos



3. Supera – Cyano e Vivendas

Volume Investido : R\$ 2.561.880,24

Emissão : 4/12/2023

Vencimento 23/05/2025

LTV : 50%

% da Carteira : 18,3%

Duration : 0,98 anos

- Garantias: CFCV, AF de Cotas, AVS e FR
- Localização – São Jose - SC
- Tipo – Incorporação
- Operação – Terminado de obra
- Percentual da Obra – 96,42%
- Dois empreendimentos em São Jose (ao lado de Florianópolis) com ampla infraestrutura de lazer com plantas studio, 2 e 3 quartos.



4. Habiarte - Soho

Volume Investido : R\$ 1.109.000,75

Emissão : 01/11/2023

Vencimento : 22/05/2028

LTV : 70%

% da Carteira : 7,4%

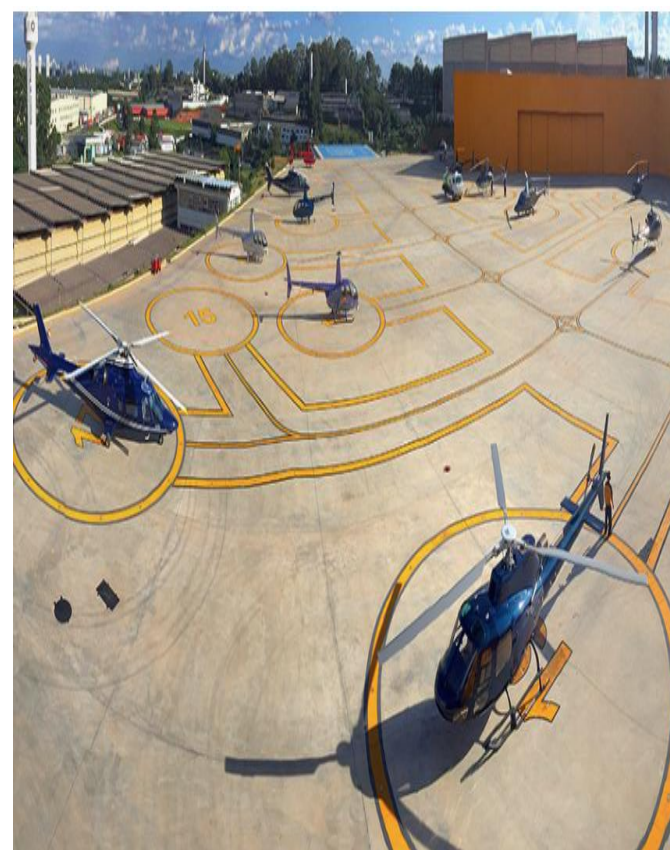
Duration : 2,58 anos

- Garantias: AFI, CFCV, AF de Cotas, AVS, FO e FR
- Localização – Ribeirão Preto – SP
- Tipo – Incorporação
- Operação – Financiamento a produção
- Percentual da Obra – 21,66%
- Empreendimento em Ribeirão Preto com uso misto sendo 60 unidades residenciais e 59 comerciais, localizado a 300 metros do Ribeirão Shopping.

Descrição dos Ativos

 	<h3>5. Habiarte – Jardim Maria Cocarelli</h3> <p>Volume Investido : R\$ 836.512,18</p> <p>Emissão : 01/11/2023</p> <p>Vencimento : 21/11/2035</p> <p>LTV : 70%</p> <p>% da Carteira : 5,5%</p> <p>Duration : 4,16 anos</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Garantias: AF, AF de Cotas, CFCV, AVS e FR • Localização – Ribeirão Preto – SP • Tipo – Loteamento • Operação – Financiamento a produção • Percentual da Obra : 50,85% • Empreendimento com 429 lotes com metragem a partir de 160 m² com infraestrutura completa, ficando a 15 minutos do Ribeirão Shopping
	<h3>6. Helbor</h3> <p>Volume Investido : R\$ 2.151.094,46</p> <p>Emissão : 20/03/2020</p> <p>Vencimento : 30/08/2024</p> <p>LTV : 60%</p> <p>% da Carteira : 14,2%</p> <p>Duration : 0,03 anos</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Garantias: Fiança, AF de Imóveis , AF de Cotas, CFCV, AVS e FR • Localização – São Paulo – SP • Tipo – Corporativo • Operação – Aquisição de Imóvel • Percentual da Obra – N/A • Operação destinada a compra indireta de um imóvel localizado na cidade de São Paulo na Av. Republica do Libano, mediante aquisição de ações de uma SPE.

Descrição dos Ativos



7. HBR

Volume Investido : R\$ 1.804.256,95

Emissão : 17/02/2023

Vencimento : 12/02/2027

LTV : 60%

% da Carteira : 11,7%

Duration : 1,36

- Garantias: AF, AF de Cotas, CFCV, AVS e FR
- Localização – Ribeirão Preto – SP
- Tipo – Incorporação
- Operação – Capital de giro e aquisição de aeronave
- Percentual da Obra: N/A
- Empresa de aviação que presta serviços de hangaragem, manutenção e venda de aeronaves. Contando, com 7 sites nas principais capitais do Brasil. A operação conta com o aluguel dos sites de hangaragem como lastro da operação.



PATAGÔNIA

CAPITAL



Disclaimer: Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

Leia o regulamento, o formulário de informações complementares e a lâmina de informações essenciais antes de investir. O regulamento, o formulário de informações complementares e a lâmina de informações essenciais encontram-se disponíveis no site do Administrador. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. As estratégias de investimento do fundo podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus cotistas. Alguns fundos podem ter menos de 12 (doze) meses. Para avaliação da performance de um fundo de investimento, é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses.