



PATAGONIA CAPITAL MULTISTRATÉGIA

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - PATA11



# RELATÓRIO MENSAL – Agosto/24

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

## R\$ 17,1 mm

Patrimônio Líquido

## 1,82 anos

Duration do Portfólio

## INFORMAÇÕES

Dividendo Distribuído  
**R\$0,09367**

Dividendo Yield do Mês  
**0,94%**

Dividendo Anualizado  
**11,84%**

Data de Início  
**29/04/2024**

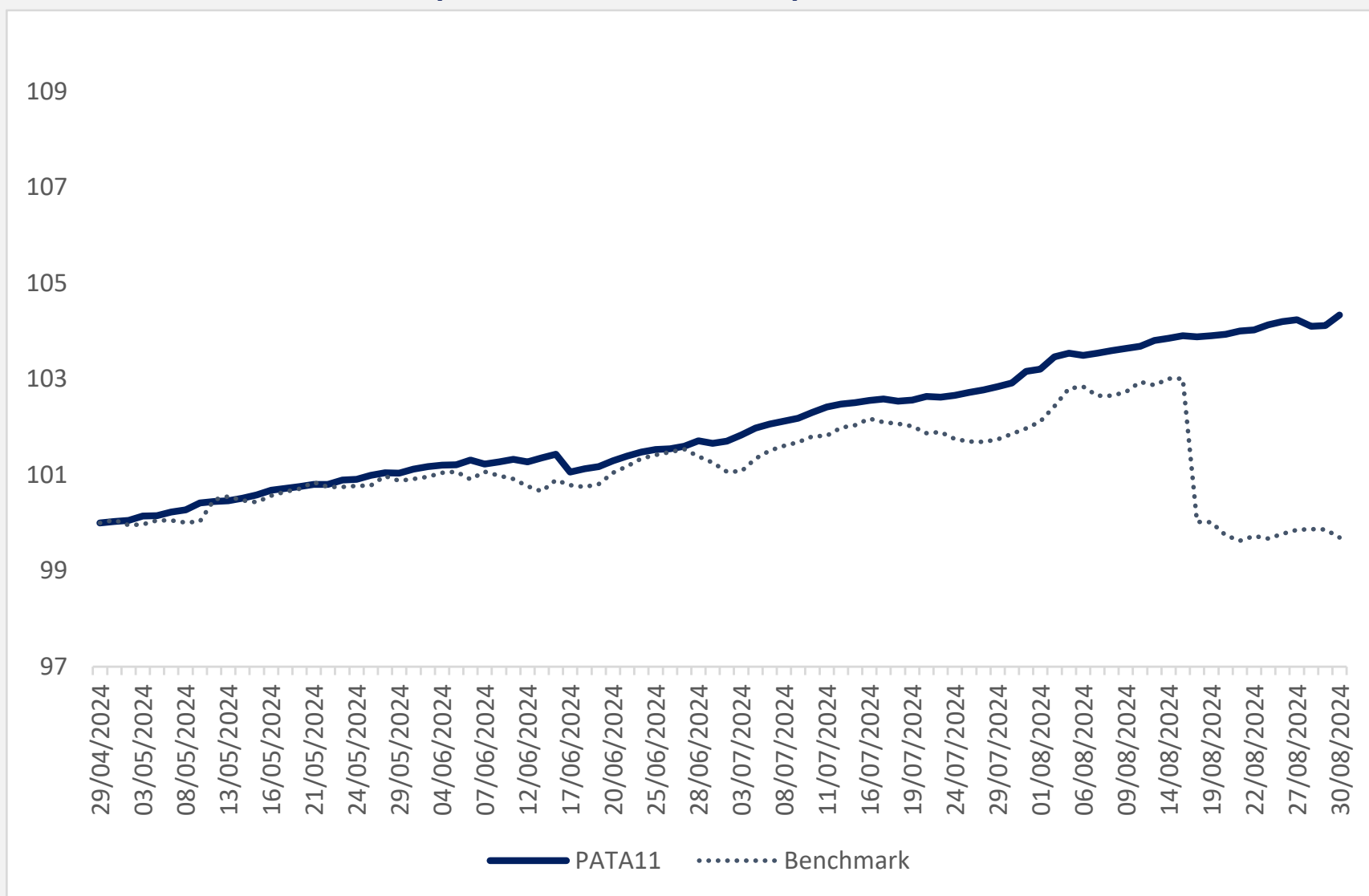
Cotistas  
**182**

PL/Cota  
**R\$ 10,415**

Tx. Adm.  
**1,00%**

# RELATÓRIO MENSAL – Agosto/24

## Performance do Fundo<sup>1</sup> (retorno acumulado)



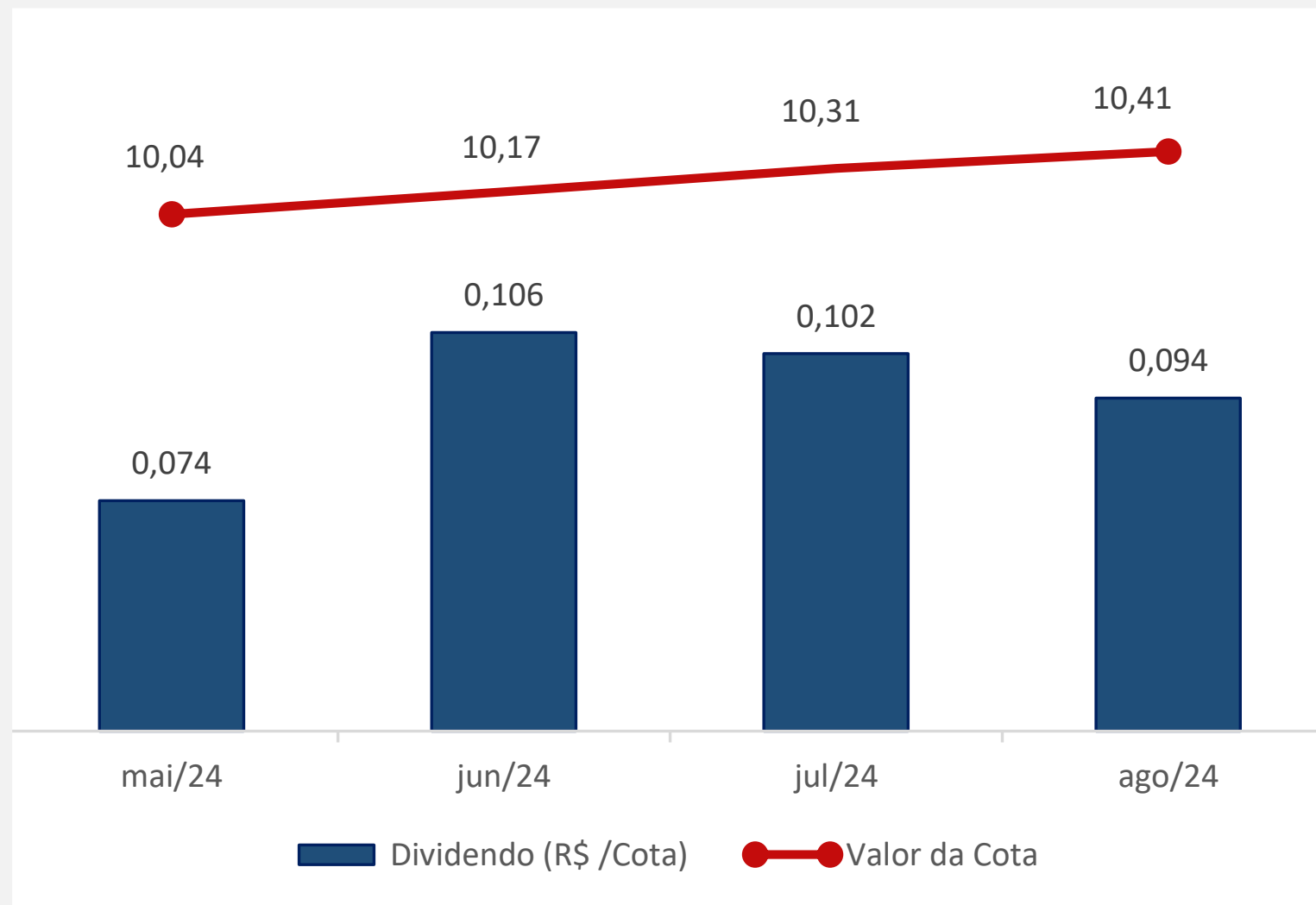
• (1) O Benchmark do fundo é a NTN-B com vencimento mais próximo de 5 anos mais 100 basis points,

Emissor	Taxa (%a.a.)	Localização	R\$ MM	% Alocado
LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.	IPCA + 10,5%	Campinas, SP	3.842	22,1%
PAFIL CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS	CDI + 4,92%	Ribeirão Preto, SP	2.431	14,0%
SUPERA	CDI + 5,5%	São José, SC	1.938	15,4%
HABIARTE	CDI + 5,02%	Ribeirão Preto, SP	1.109	6,4%
HABIARTE	IPCA + 11,4%	Ribeirão Preto, SP	808	4,7%
HBR	CDI + 7%	Osasco, SP	1.694	9,8%
<b>Total</b>			<b>12.562</b>	<b>72,4%</b>

- Seguindo a estratégia de investimento do fundo, aproximadamente 100% 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)
- O Percentual alocado no mês caiu dos 92,5% em julho para os 68,1% em Agosto devido principalmente aos seguintes fatores :
  - Liquidação da operação de Helbor no dia 30/08 com um montante de R\$ 2,1 M (12,24%)
  - Aporte realizados no últimos 3 dias do mês no valor de R\$ 1,1 M (6,4%)

# RELATÓRIO MENSAL

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



**CDI+ 5,7 a.a. / IPCA+11,81% a.a.**

Rentabilidade Bruta dos Ativos Investidos

**R\$ 0,09367/cota / 0,94% a.m.**

Dividendo e Rentabilidade do mês

## Destaques

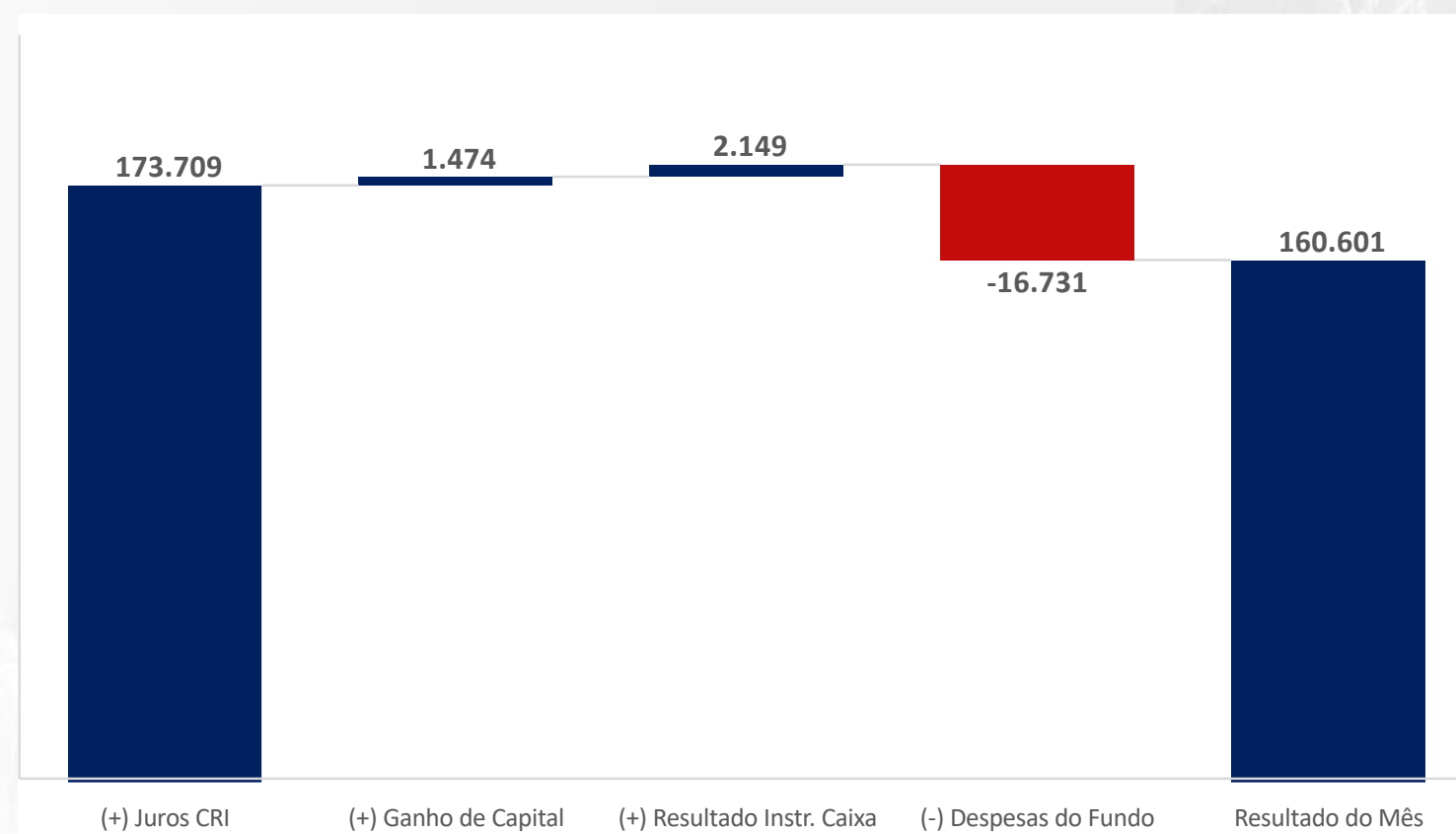
- Emissão de 109.932 novas cotas do PATA11 com aporte de aproximadamente R\$ 1,1 M em Agosto/24
- No dia 30 de Agosto ocorreu o vencimento da Operação de Helbor com amortização de aproximadamente R\$ 2,1 M. Esse volume foi alocado ao longo do mês de Setembro.

# RELATÓRIO MENSAL – Agosto/24

## Financeiro e Contábil

DRE (R\$)	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24
(+) Resultado CRI	136.230	161.735	201.461	175.183
(+) Juros CRI	136.230	132.720	201.461	173.709
(+) Ganho de Capital		29.014		1.474
(+) Resultado Instrumentos de Caixa	20.751	5.036	2.223	2.149
(-) Despesas do Fundo -	14.484 -	17.882 -	16.500 -	16.731
<b>Resultado Líquido</b>	<b>142.497</b>	<b>148.889</b>	<b>187.185</b>	<b>160.601</b>
Resultado CRI	125.458	145.075	185.461	158.935
Distribuição no mês	107.747	114.375	146.352	149.128
Distribuição Adicional	-	-	34.884	-
% Distribuido	86%	79%	98%	94%
<b>Resultado por cota (R\$)</b>	<b>0,086286</b>	<b>0,091123</b>	<b>0,116490</b>	<b>0,099829</b>
DY a.m	0,74%	0,72%	1,14%	0,94%
Dy a.a	9,26%	8,97%	14,55%	11,84%

## Composição do Dividendo (R\$ mil)



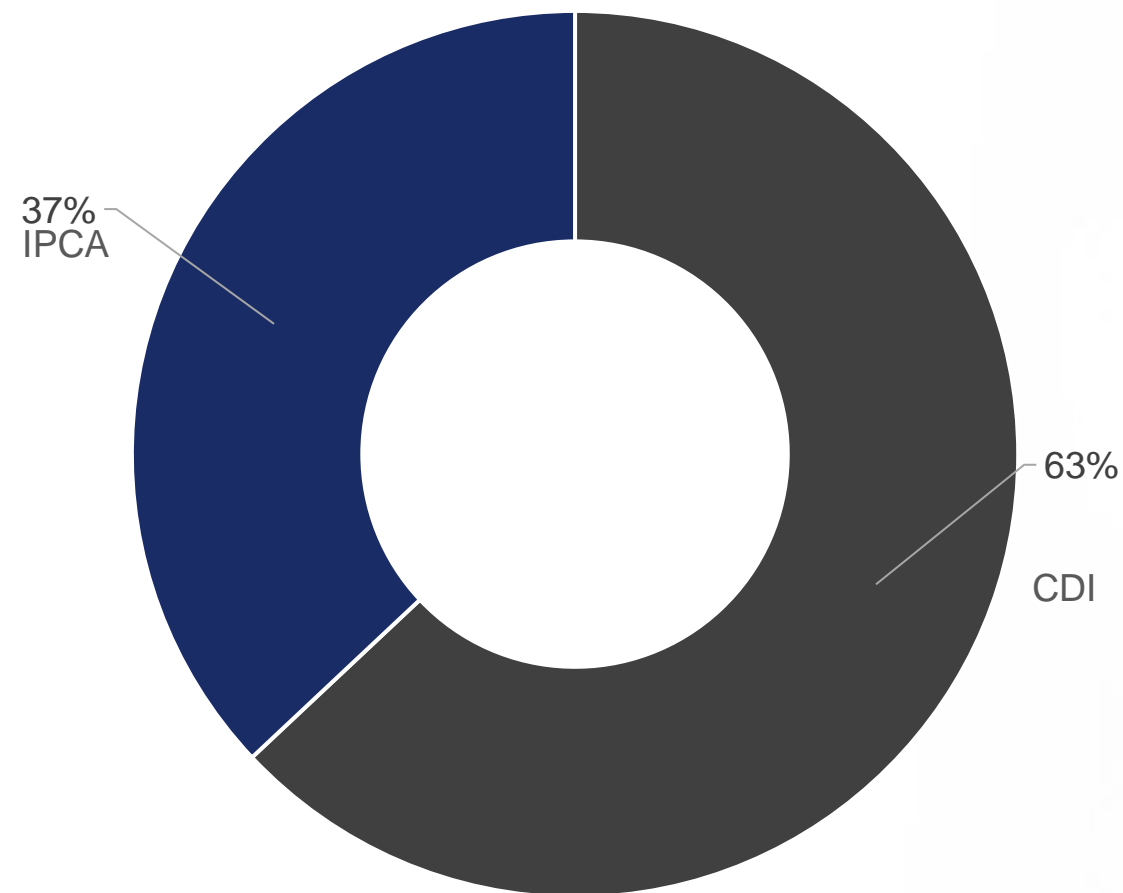
## Balanco Patrimonial (R\$ mil)

	Jun-24	
CRI	12.562	73,2%
Outros Ativos	4.783	27,0%
Valores a Pagar	-187	-1,2%
<b>Valor Patrimonial</b>	<b>17.158</b>	<b>100,0%</b>

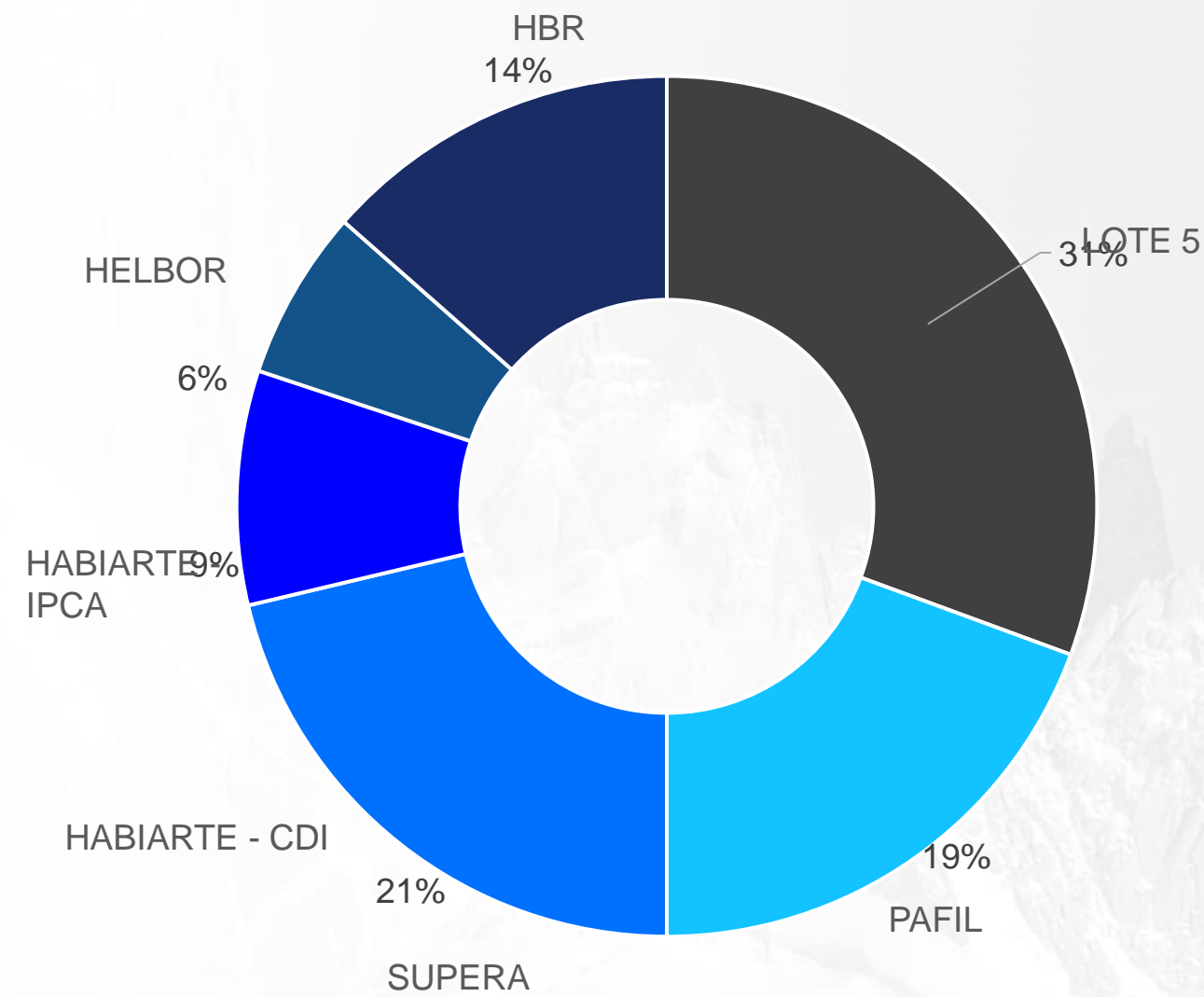
# RELATÓRIO MENSAL – Agosto/24

## Análise do portfólio do Fundo

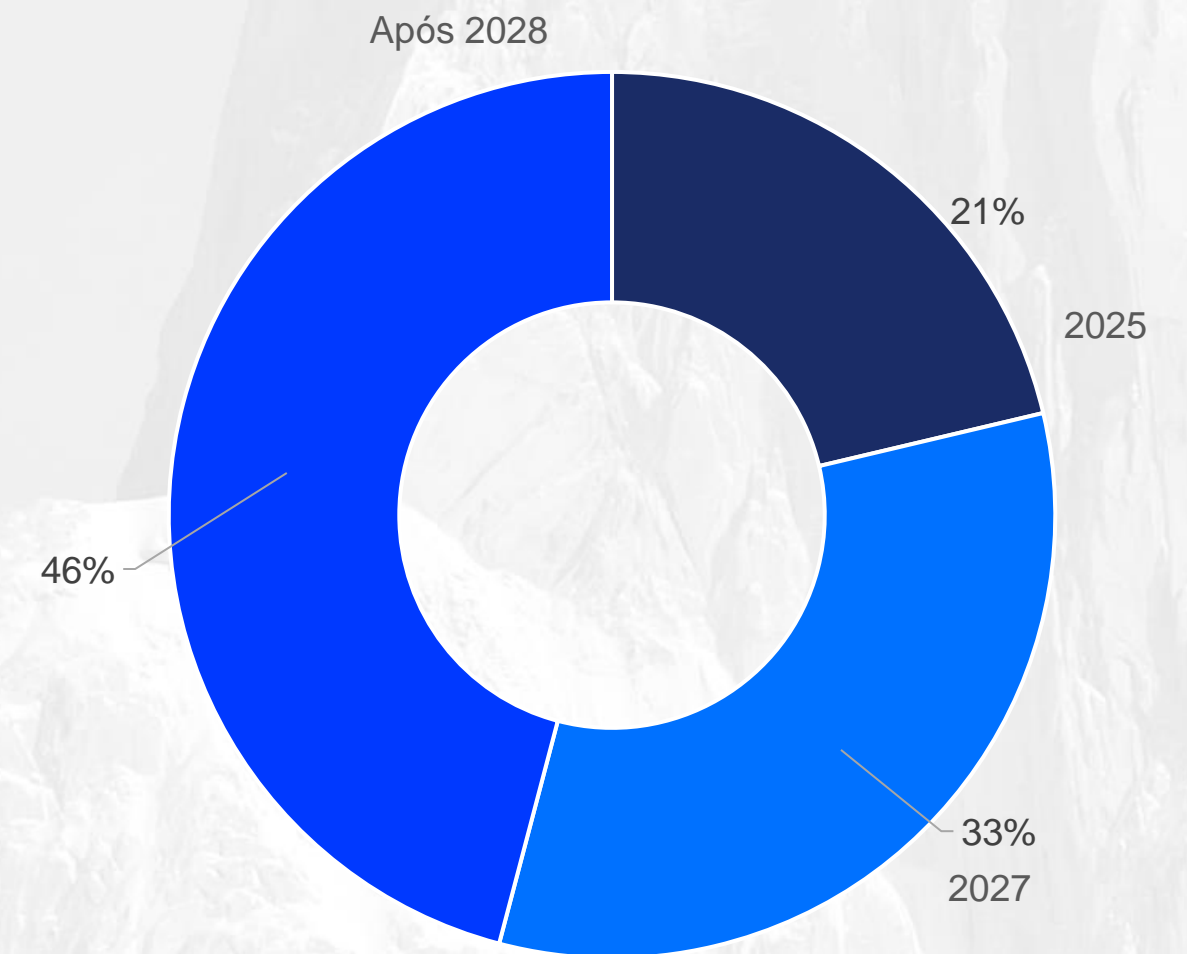
Indexador



Portfólio



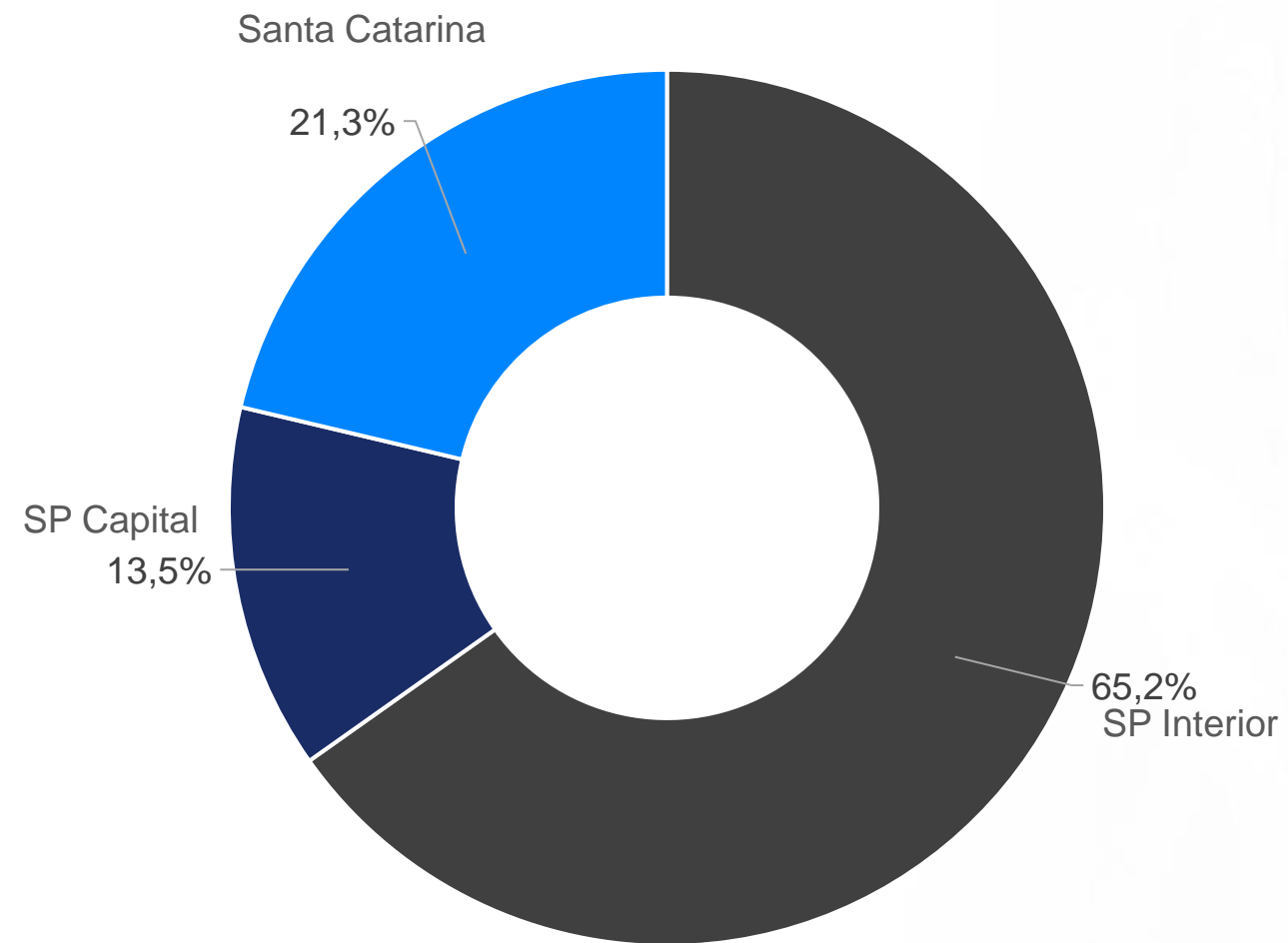
Por data de Vencimento



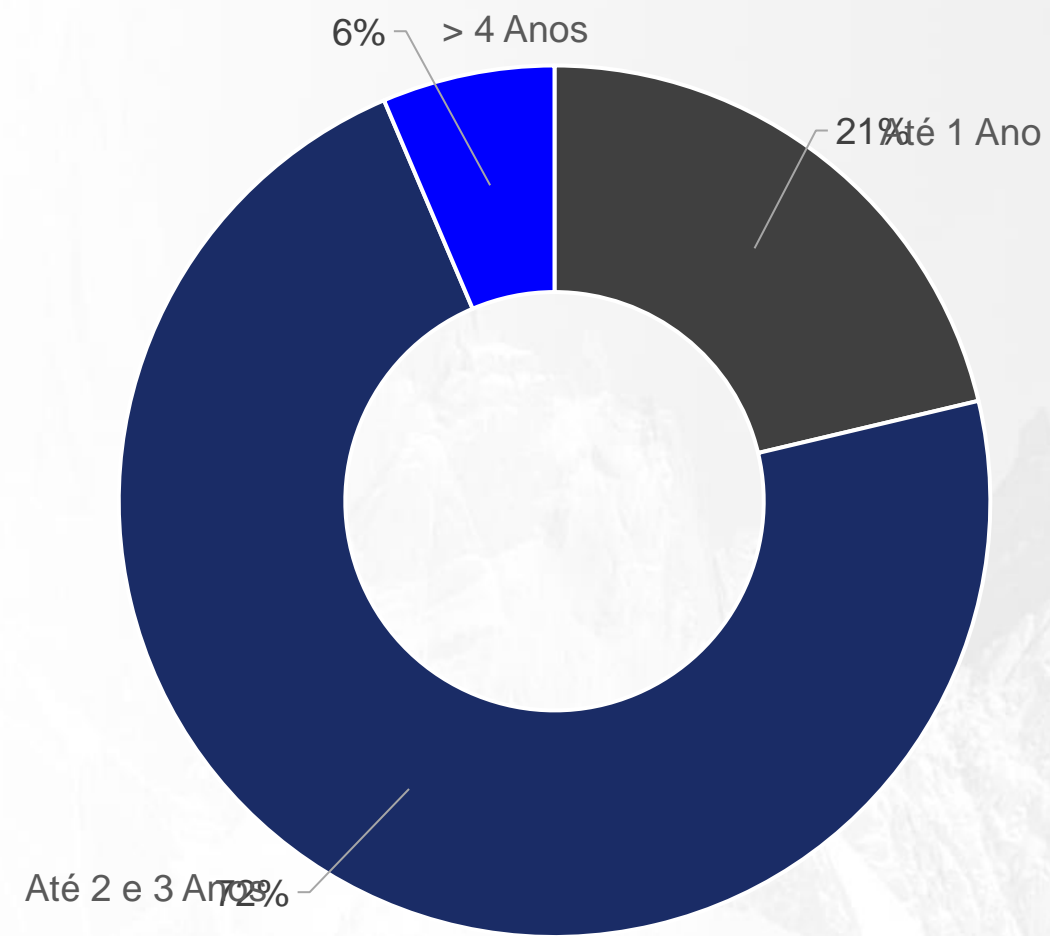
# RELATÓRIO MENSAL – Agosto/24

## Análise do portfólio do Fundo

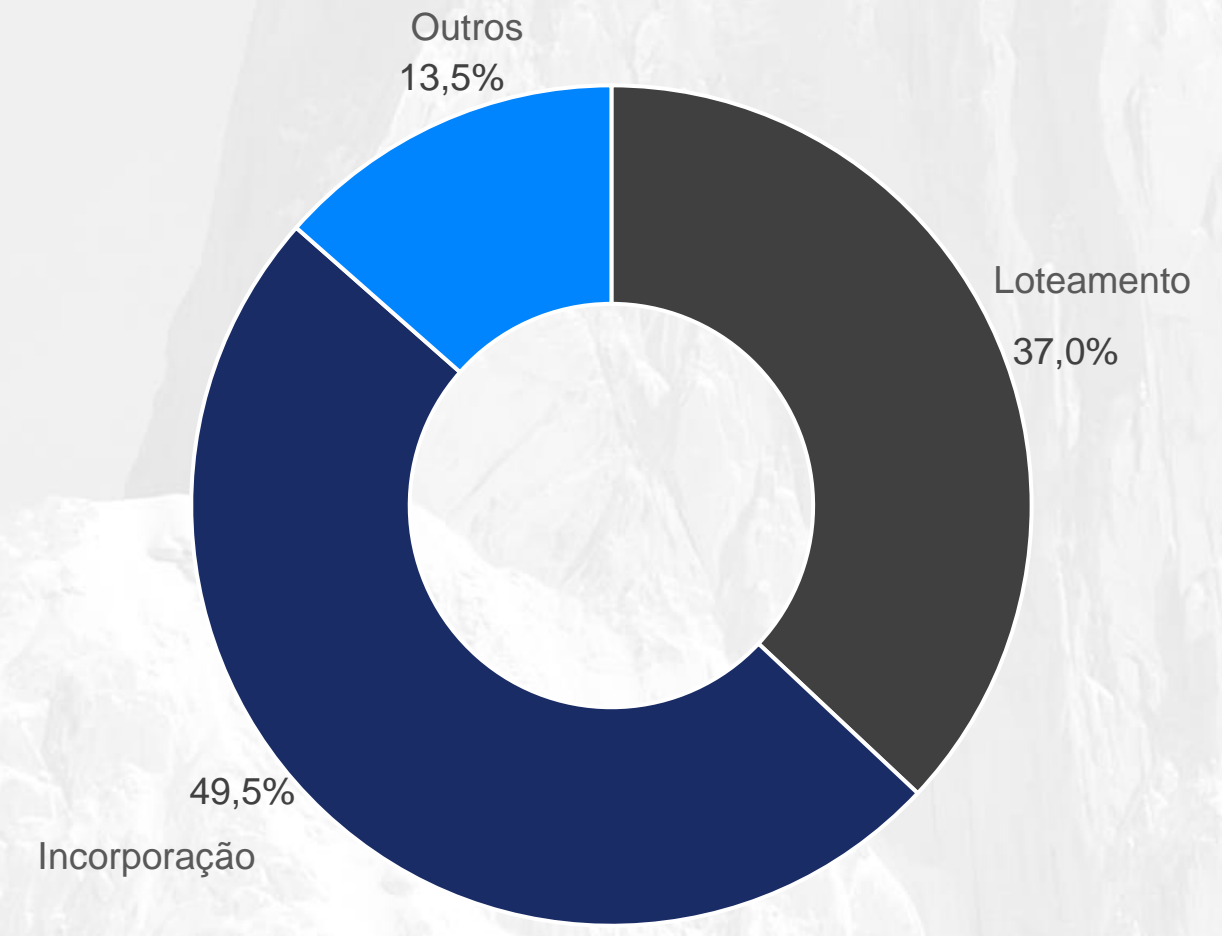
Localização



Duration



Segmento





# RELATÓRIO MENSAL – Agosto/24

#	CÓDIGO	EMISSOR	Securtizadora	INDEX.	QT	TX AQUISIÇÃO	TX EMISSÃO	SALDO CURVA	UF	DURATION
1	23K2348010	LOTE 5	OPEA	IPCA	4.687	11,90%	10,50%	3.842.631,14	Interior de SP	2,30
2	22L1215356	PAFIL	OPEA	CDI	2.783	4,82%	4,50%	2.430.922,79	Interior de SP	1,39
3	23L1357500	SUPERA S2	OPEA	CDI	3.929	5,50%	5,50%	2.677.071,10	São José, SC	0,68
5	23K0237238	HABIARTE	OPEA	CDI	1.222	6,00%	6,00%	1.109.365,92	Interior de SP	2,35
6	23K0237298	HABIARTE	OPEA	IPCA	1.225	11,43%	11,40%	808.062,51	Interior de SP	4,10
7	23B0810318	HBR	VIRGO	CDI	2.685	7,00%	7,00%	1.693.729,12	São Paulo, Capital	1,99



## 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 : 30,6%</p> <p>Duration : 2,30 anos</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantias: AFI, CFCV, AF de Cotas, AVS, FO e FR</li> <li>• Localização: Campinas – SP</li> <li>• Tipo – Loteamento</li> <li>• Operação – Terminado de obra</li> <li>• Percentual da Obra – 78,97%</li> <li>• Empreendimento de médio alto padrão localizado em Campinas, com lotes entre 360 a 500 m<sup>2</sup>, realizado pela Lote 5 uma empresa com executivos com mais de 30 anos de experiência e mais de 3 milhões de m<sup>2</sup> urbanizados.</li> </ul>
	<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 : 19,4%</p> <p>Duration : 1,39 anos</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantias: AF, AF de Cotas, CFCV, AVS e FR</li> <li>• Localização – Ribeirão Preto – SP</li> <li>• Tipo – Incorporação</li> <li>• Operação – Corporativo</li> <li>• Percentual da Obra - N/A</li> <li>• 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.</li> </ul>

## 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 : 21,3%

Duration : 0,68 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 : 8,8%

Duration : 2,35 anos

- Garantias: AFI, CFCV, AF de Cotas, AVS, FO e FR
- Localização – Ribeirão Preto – SP
- Tipo – Incorporação
- Operação – Financiamento a produção
- Percentual da Obra – 23,28%
- Empreendimento em Ribeirão Preto com uso misto sendo 60 unidades residenciais e 59 comerciais, localizado a 300 metros do Ribeirão Shopping.

## Descrição dos Ativos

 	<p><b>5. Habiarte – Jardim Maria Cocarelli</b></p> <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 : 6,4%</p> <p>Duration : 2,35 anos</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantias: AF, AF de Cotas, CFCV, AVS e FR</li> <li>• Localização – Ribeirão Preto – SP</li> <li>• Tipo – Loteamento</li> <li>• Operação – Financiamento a produção</li> <li>• Percentual da Obra : 60,33%</li> <li>• Empreendimento com 429 lotes com metragem a partir de 160 m<sup>2</sup> com infraestrutura completa, ficando a 15 minutos do Ribeirão Shopping</li> </ul>
	<p><b>7. HBR</b></p> <p>Volume Investido : R\$ 1.804.256,95</p> <p>Emissão : 17/02/2023</p> <p>Vencimento : 12/02/2027</p> <p>LTV : 60%</p> <p>% da Carteira : 13,5%</p> <p>Duration : 1,99</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantias: AF, AF de Cotas, CFCV, AVS e FR</li> <li>• Localização – Ribeirão Preto – SP</li> <li>• Tipo – Incorporação</li> <li>• Operação – Capital de giro e aquisição de aeronave</li> <li>• Percentual da Obra: N/A</li> <li>• 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.</li> </ul>



---

# 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.