



PATAGONIA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - PATA11



RELATÓRIO MENSAL – Setembro/24

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

R\$ 16,9 mm

Patrimônio Líquido

2,09anos

Duration do Portfólio

INFORMAÇÕES

Dividendo Distribuído
R\$0,0876191

Dividendo Yield
do Mês
0,88%

Dividendo Anualizado
11,04%

Data de Início
29/04/2024

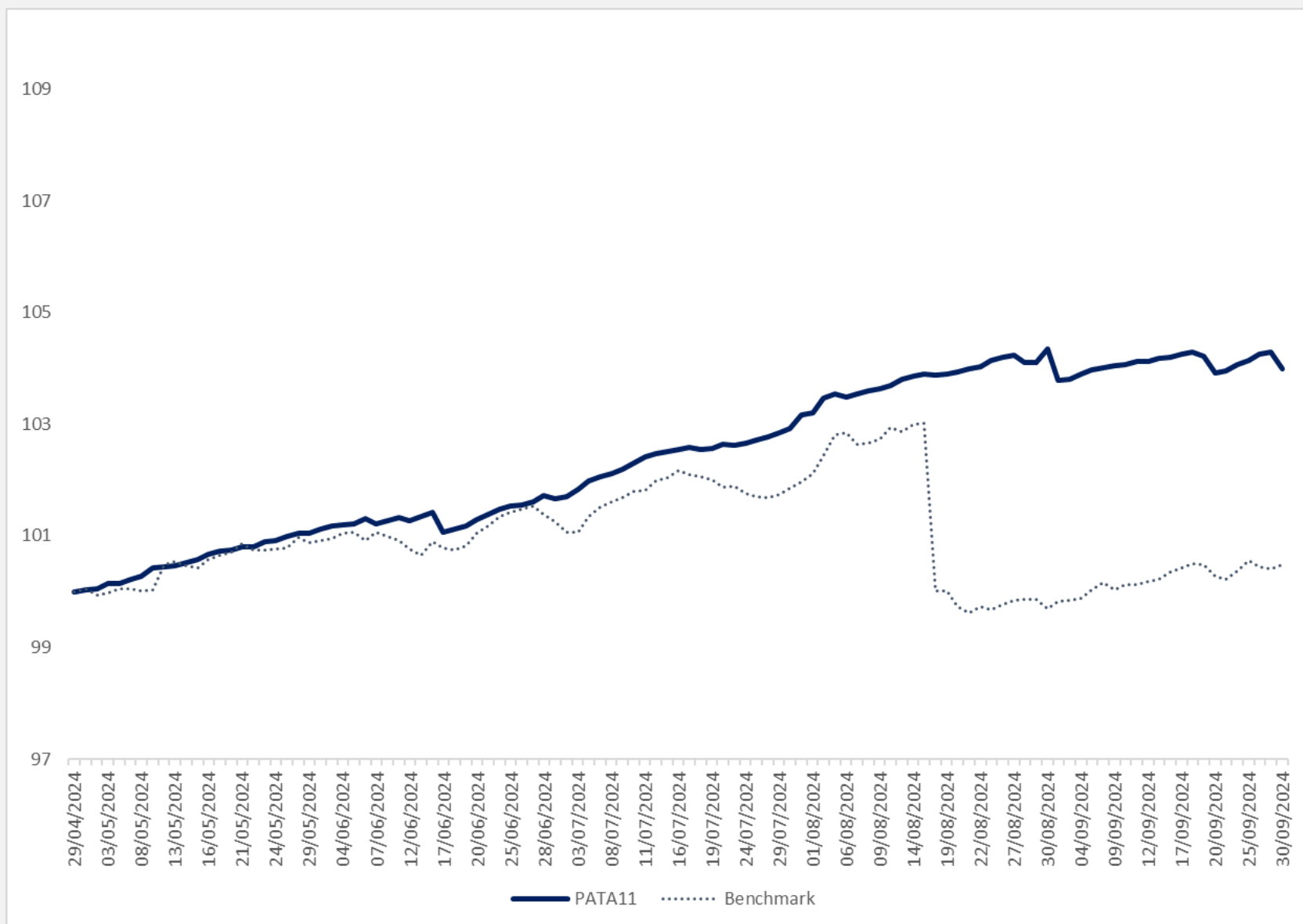
Cotistas
182

PL/Cota
R\$ 10,398

Tx. Adm.
1,00%

RELATÓRIO MENSAL – Setembro/24

Performance do Fundo¹ (retorno acumulado)



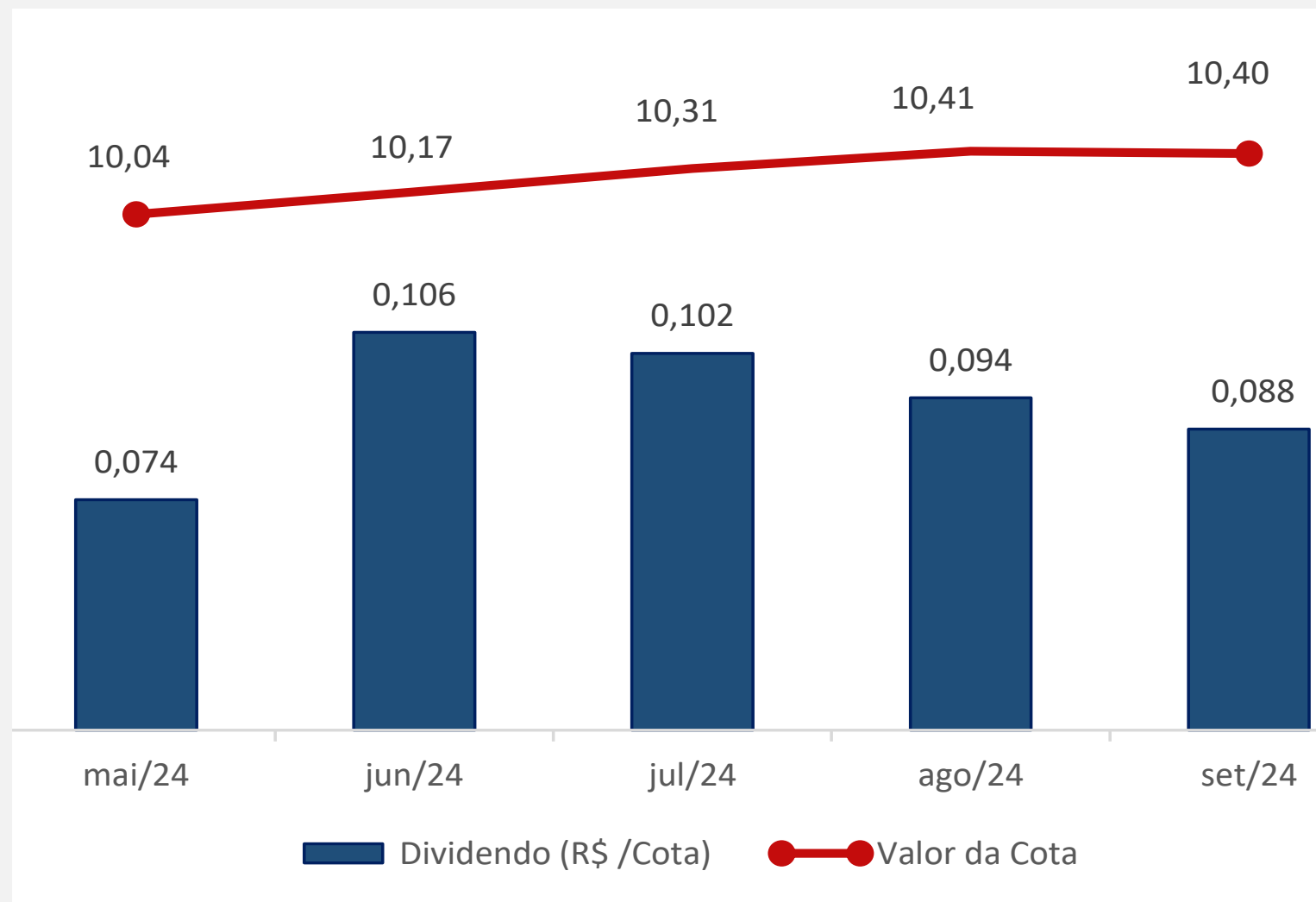
• (1) O Benchmark do fundo é a NTN-B com vencimento mais próximo de 5 anos mais 100 basis points,

Emissor	Taxa (%a.a.)	Localização	R\$ MM	% Alocado
LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.	IPCA + 10,5%	Campinas, SP	5.772	35,2%
PAFIL CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS	CDI + 4,92%	Ribeirão Preto, SP	2.368	14,4%
SUPERA	CDI + 5,5%	São José, SC	2.603	15,9%
HABIARTE	CDI + 5,02%	Ribeirão Preto, SP	1.108	6,8%
HABIARTE	IPCA + 11,4%	Ribeirão Preto, SP	781	4,8%
HBR	CDI + 7%	Osasco, SP	1.635	10%
Neo Garden	IPCA + 12%	Rondonópolis, MT	2.502	15,3%
Total			12.562	72,4%

- Seguindo a estratégia de investimento do fundo, aproximadamente 85% da alocação atual, foi realizada em operações estruturadas pela Patagonia Capital.
- No mês de setembro realizamos a aquisição de uma nova operação (Neo Garden). Um ativo localizado em Rondonópolis no Mato Grosso, fortalecendo a nossa estratégia de buscar retornos mais interessantes em praças com bom potencial e com uma relação adequada de risco X retorno.

RELATÓRIO MENSAL – Setembro/24

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



CDI+ 5,5 a.a. / IPCA+11,9% a.a.

Rentabilidade Bruta dos Ativos Investidos

R\$ 0,08762/cota / 0,88% a.m.

Dividendo e Rentabilidade do mês

Destaques

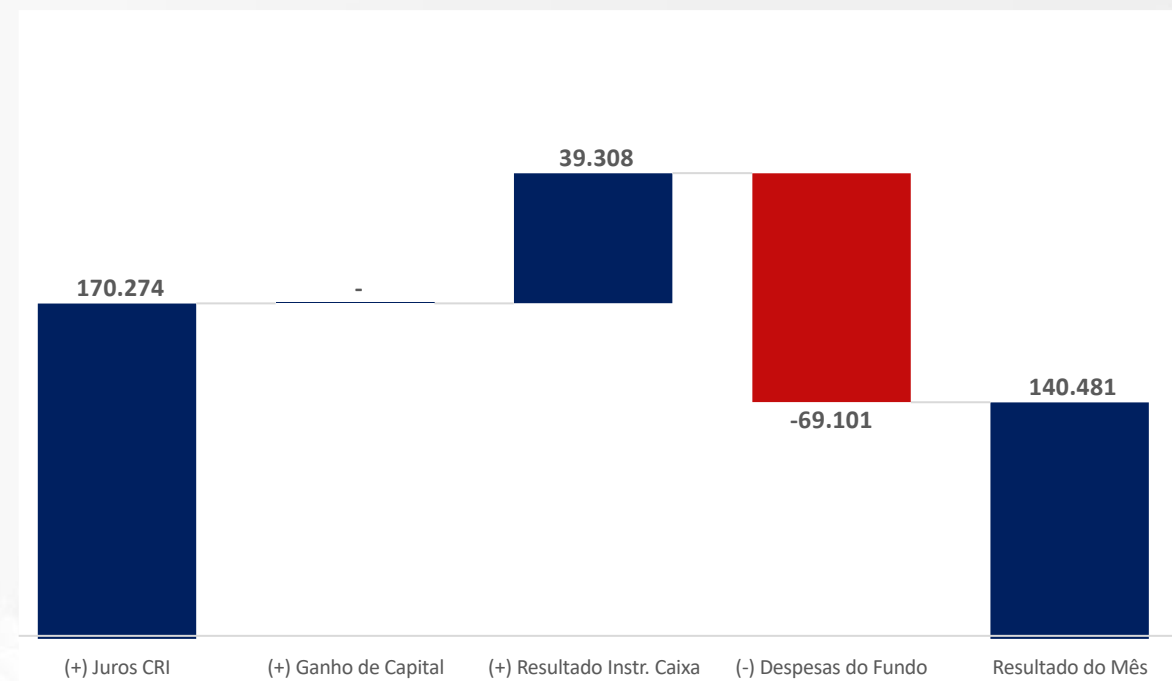
- A nova operação adquirida no mês de setembro foi realizada em Rondonópolis. A operação conta com os seguintes destaques:
 - Incorporadora : Concesul, que conta com mais de R\$ 500 milhões de VGV lançado e com R\$ 270 milhões de VGV a ser lançado em 2024;
 - Rondonópolis é uma cidade impulsionada pelo agronegócio, sendo o 2º maior PIB do MT e 3ª maior população do estado.
 - O empreendimento conta com um VGV de R\$ 171 milhões com aproximadamente 18 mil m² de área privativa.

RELATÓRIO MENSAL – Setembro/24

Financeiro e Contábil

DRE (R\$)	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24
(+) Resultado CRI	136.230	161.735	201.461	175.183	170.274
(+) Juros CRI	136.230	132.720	201.461	173.709	170.274
(+) Ganho de Capital		29.014		1.474	-
(+) Resultado Instrumentos de Caixa	20.751	5.036	2.223	2.149	39.308
(-) Despesas do Fundo	- 14.484	- 17.882	- 16.500	- 16.731	- 69.101
Resultado Líquido	142.497	148.889	187.185	160.601	140.481
Resultado CRI	125.458	145.075	185.461	158.935	110.017
Distribuição no mês	107.747	114.375	146.352	149.128	149.128
Distribuição Adicional	-	-	34.884	-	
% Distribuído	86%	79%	98%	94%	136%
Resultado por cota (R\$)	0,086286	0,091123	0,116490	0,093381	0,064640
DY a.m	0,73%	0,71%	1,10%	0,84%	0,88%
Dy a.a	9,16%	8,81%	14,08%	10,62%	11,04%

Composição do Dividendo (R\$ mil)



- O resultado dos Instrumentos de Caixa são oriundos de um Caixa mais alto ao longo do mês de Setembro em função da liquidação da operação de Helbor no dia 30/08. O Caixa foi alocado ao longo do mês
- As despesas do fundo foram impactadas pelo valor da auditoria das DF's do fundo que não foram provisionadas ao longo do semestre (o valor foi de aproximadamente R\$ 44 mil)

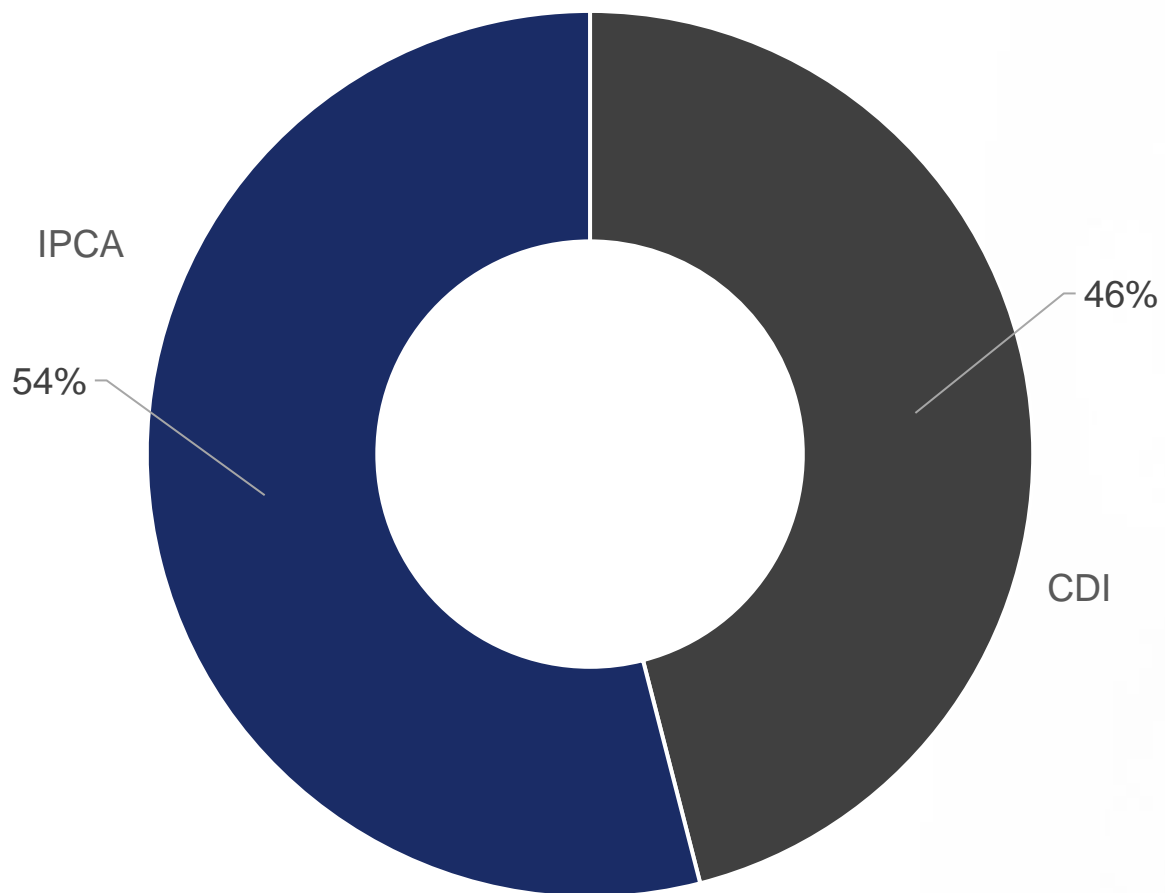
Balanco Patrimonial (R\$ mil)

	Jun-24	
CRI	16.770	98,9%
Outros Ativos	379	2,2%
Valores a Pagar	-200	-1,2%
Valor Patrimonial	16.949	100,0%

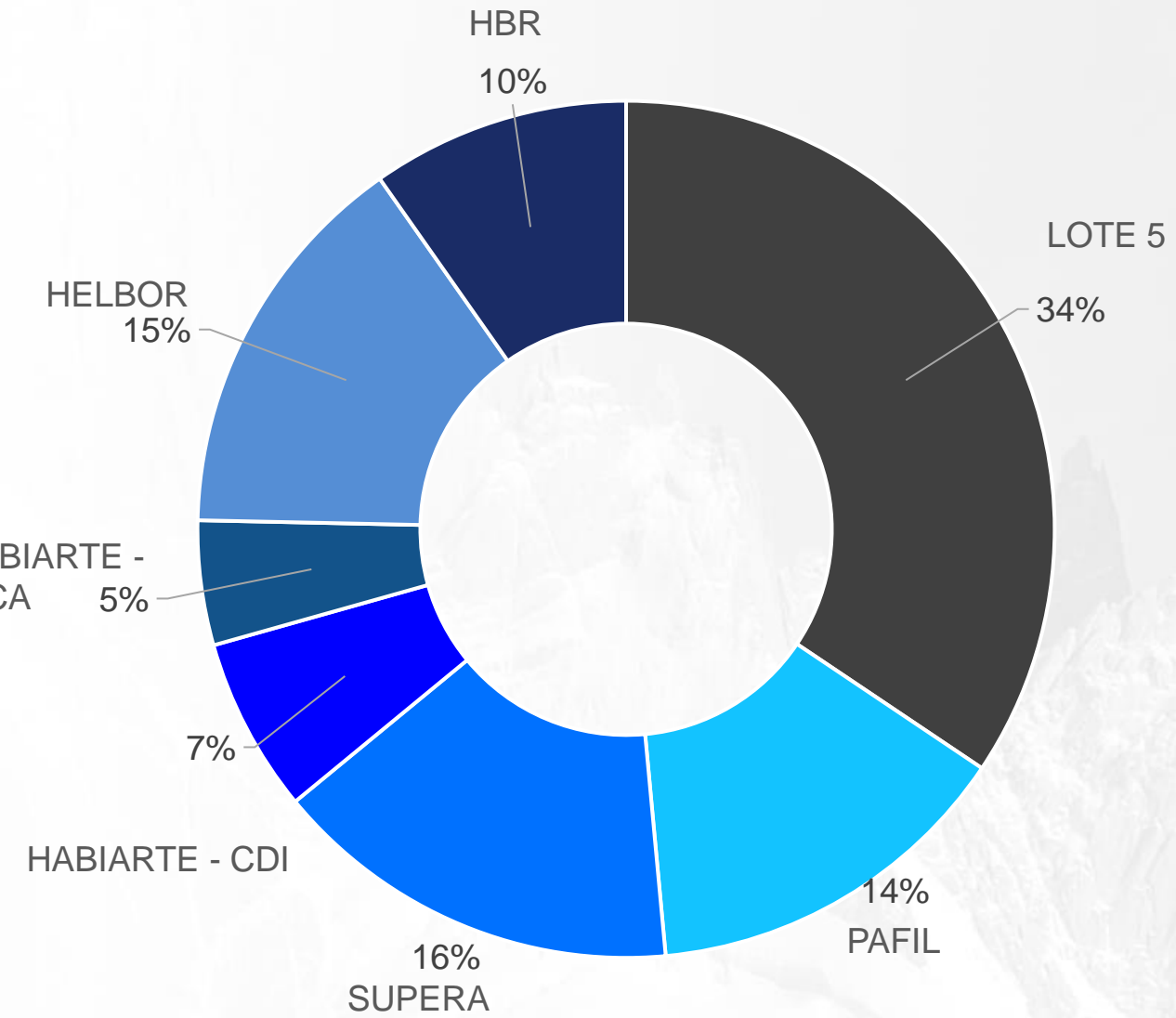
RELATÓRIO MENSAL – Setembro/24

Análise do portfólio do Fundo

Indexador

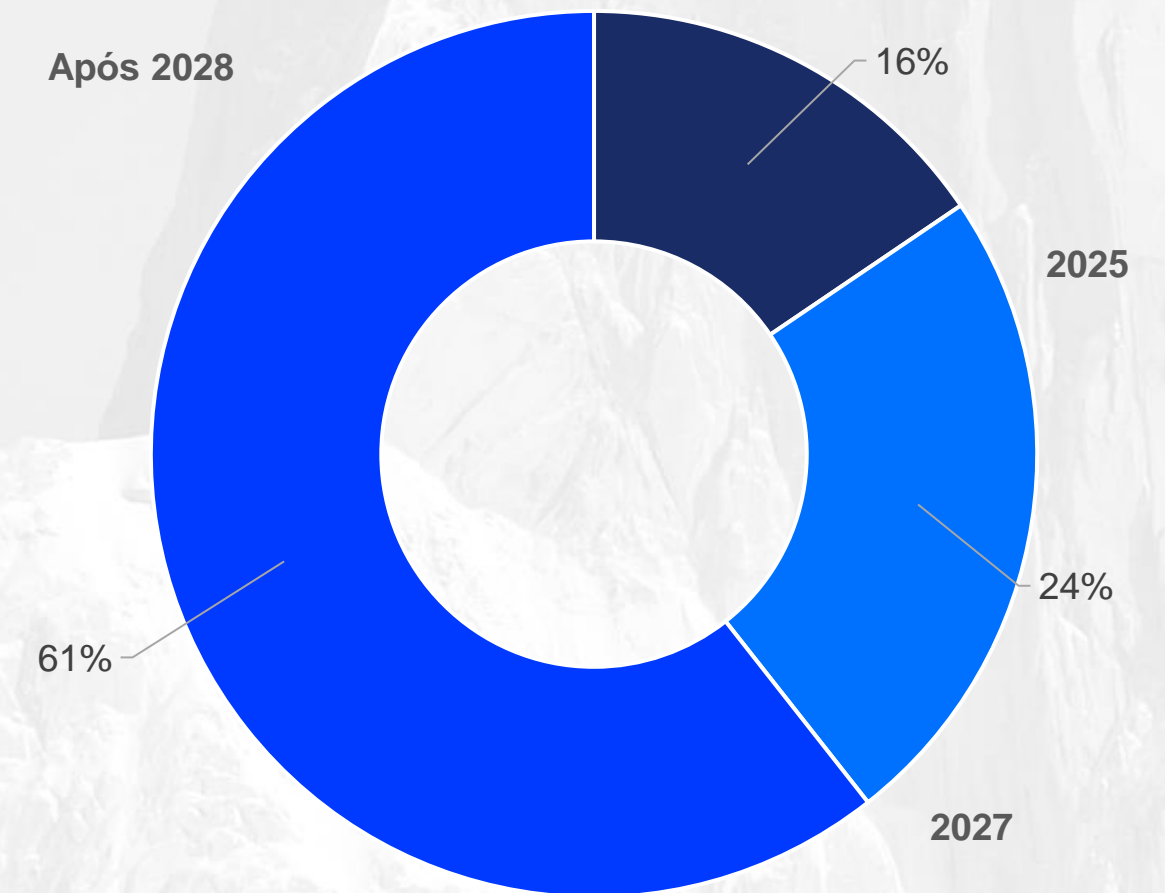


Portfólio



Por data de Vencimento

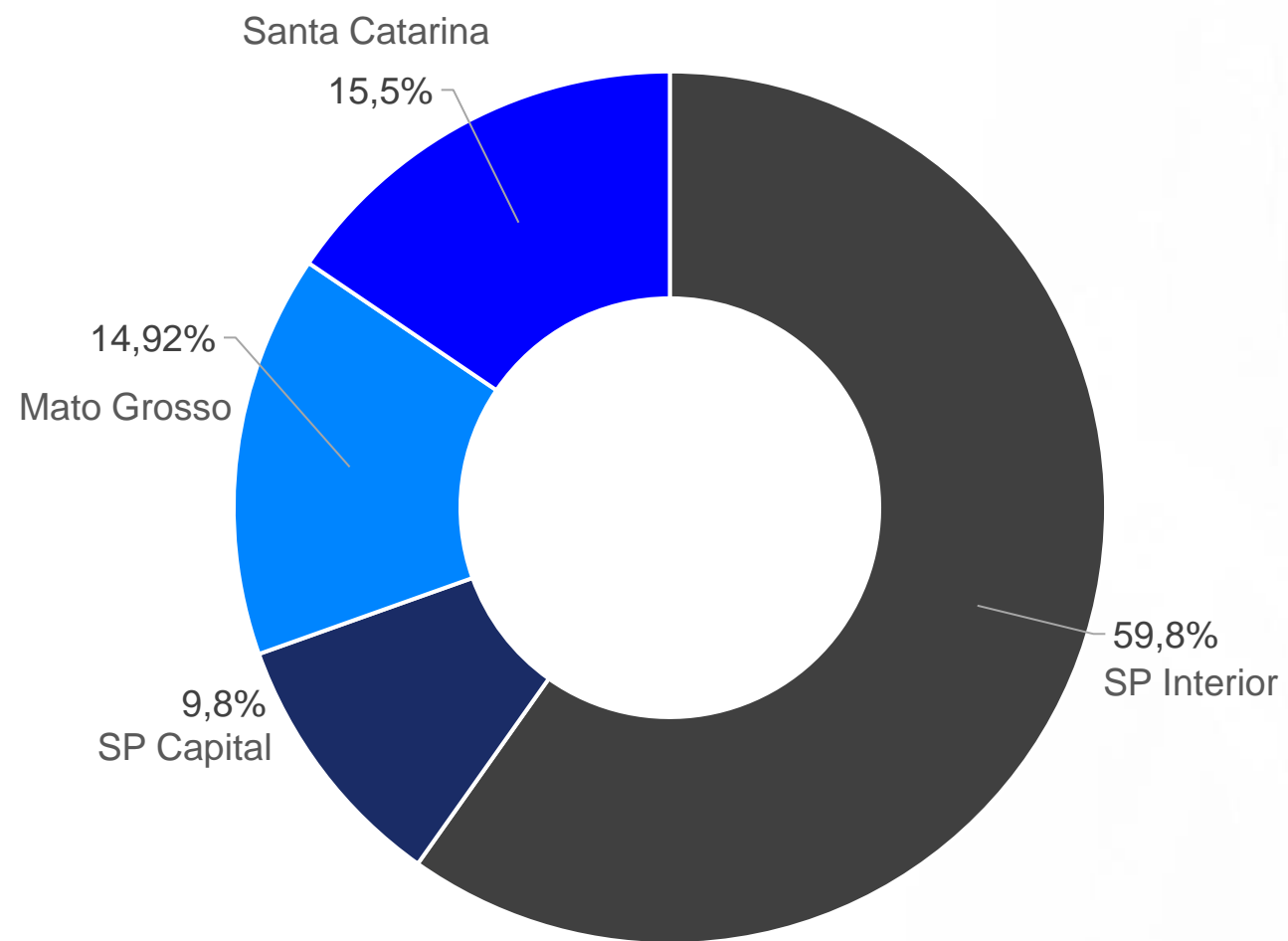
Após 2028



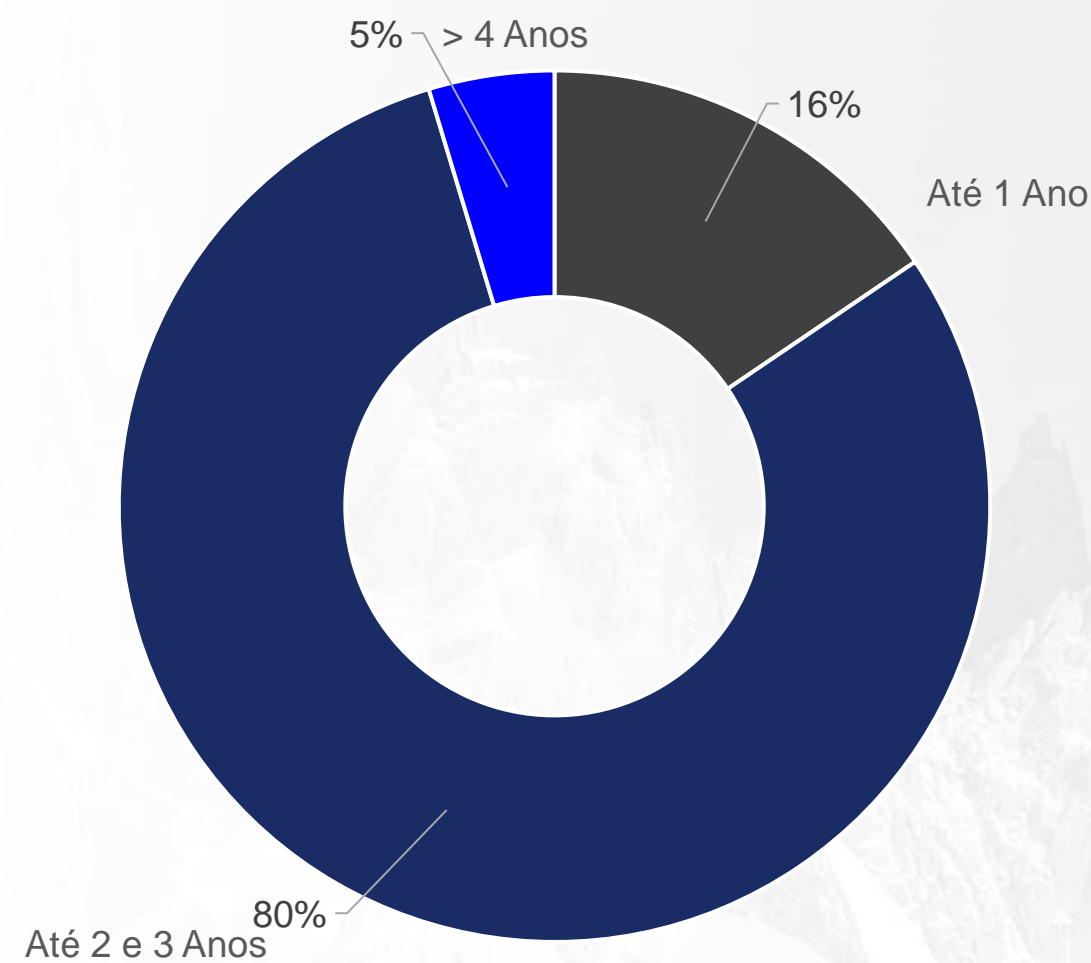
RELATÓRIO MENSAL – Setembro/24

Análise do portfólio do Fundo

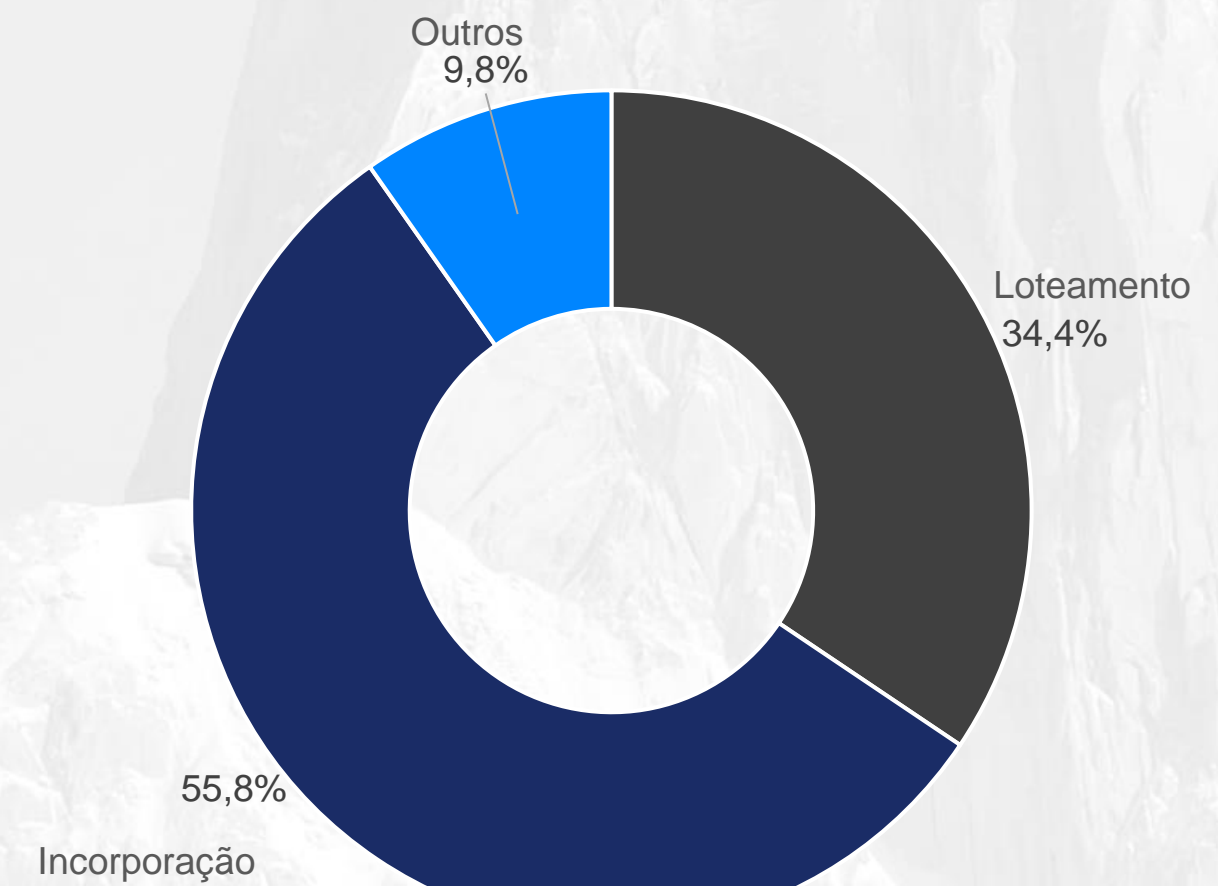
Localização



Duration





Segmento



RELATÓRIO MENSAL – Setembro/24

#	CÓDIGO	DEVEDOR	EMISSOR	INDEX.	QT	TX AQUISIÇÃO	TAXA DE EMISSÃO	SALDO CURVA	UF	DURATION
1	23K2348010	LOTE 5	OPEA	IPCA	7.242	11,90%	10,50%	5.772.486,23	Interior de SP	2,30
2	22L1215356	PAFIL	OPEA	CDI	2.783	4,82%	4,50%	2.367.818,67	Interior de SP	1,39
3	23L1357500	SUPERA S2	OPEA	CDI	3.929	5,50%	5,50%	2.603.350,75	São José, SC	0,68
5	23K0237238	HABIARTE	OPEA	CDI	1.222	6,00%	6,00%	1.107.513,57	Interior de SP	2,35
6	23K0237298	HABIARTE	OPEA	IPCA	1.225	11,43%	11,40%	780.675,41	Interior de SP	4,10
7	24H2277797	NEO GARDEN	OPEA	IPCA	2.500	12,08%	12,00%	2.502.794,44	Rondonópolis, MT	3,05
8	23B0810318	HBR	VIRGO	CDI	2.685	7,00%	7,00%	1.635.167,36	São Paulo, Capital	1,99

Descrição dos Ativos

	<h3>1. Lote 5 - Serena Campinas</h3> <p>Volume Investido : R\$ 5.772.486,23</p> <p>Emissão : 24/11/2023</p> <p>Vencimento : 26/11/2029</p> <p>LTV : 50%</p> <p>% da Carteira : 34,42%</p> <p>Duration : 2,30 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 – 81,05% • 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\$ 2.367.818,67</p> <p>Emissão : 8/12/2022</p> <p>Vencimento : 9/12/2027</p> <p>LTV : 65%</p> <p>% da Carteira : 14,12%</p> <p>Duration : 1,39 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\$ 2.603.350,75

Emissão : 4/12/2023

Vencimento 23/05/2025

LTV : 50%

% da Carteira : 15,52%

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\$ 1.107.513,57

Emissão : 01/11/2023

Vencimento : 22/05/2028

LTV : 70%

% da Carteira : 6,6%

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 – 26,21%
- 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\$ 780.675,41</p> <p>Emissão : 01/11/2023</p> <p>Vencimento : 21/11/2035</p> <p>LTV : 70%</p> <p>% da Carteira : 4,66%</p> <p>Duration : 4,1 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 : 72,88% • Empreendimento com 429 lotes com metragem a partir de 160 m² com infraestrutura completa, ficando a 15 minutos do Ribeirão Shopping
	<h3>7. HBR</h3> <p>Volume Investido : R\$ 1.635.167,36</p> <p>Emissão : 17/02/2023</p> <p>Vencimento : 12/02/2027</p> <p>LTV : 60%</p> <p>% da Carteira : 9,75%</p> <p>Duration : 1,99</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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.

Descrição dos Ativos



5. Neo Garden

Volume Investido : R\$ 2.502.794,44

Emissão : 01/11/2023

Vencimento : 21/11/2035

LTV : 68%

% da Carteira : 14,92%

Duration : 3,05 anos

- Garantias: AFI, AF de Cotas, Fiança PJ, CFCV, AVS e PJ, FDR, FDE, FO, FR e endosso de seguro
- Localização – Rondonópolis – MT
- Tipo – Incorporação
- Operação – Financiamento a produção
- Percentual da Obra : 13,52%
- Empreendimento com 240 unidades com metragem entre 62 m² e 92m² com ampla infraestrutura de lazer completa, localizada na cidade com o 2º maior PIB do MT e com a 3ª Maior população do estado.



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.