



PATAGONIA CAPITAL MULTISTRATÉGIA

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - PATA11





# RELATÓRIO MENSAL – Novembro/24

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

## R\$ 17 mm

Patrimônio Líquido

## 2,03anos

Duration do Portfólio

## INFORMAÇÕES

Dividendo Distribuído  
**R\$0,10661**

Dividendo Yield  
do Mês  
**1,067%**

Dividendo Anualizado  
**13,59%**

Data de Início  
**29/04/2024**

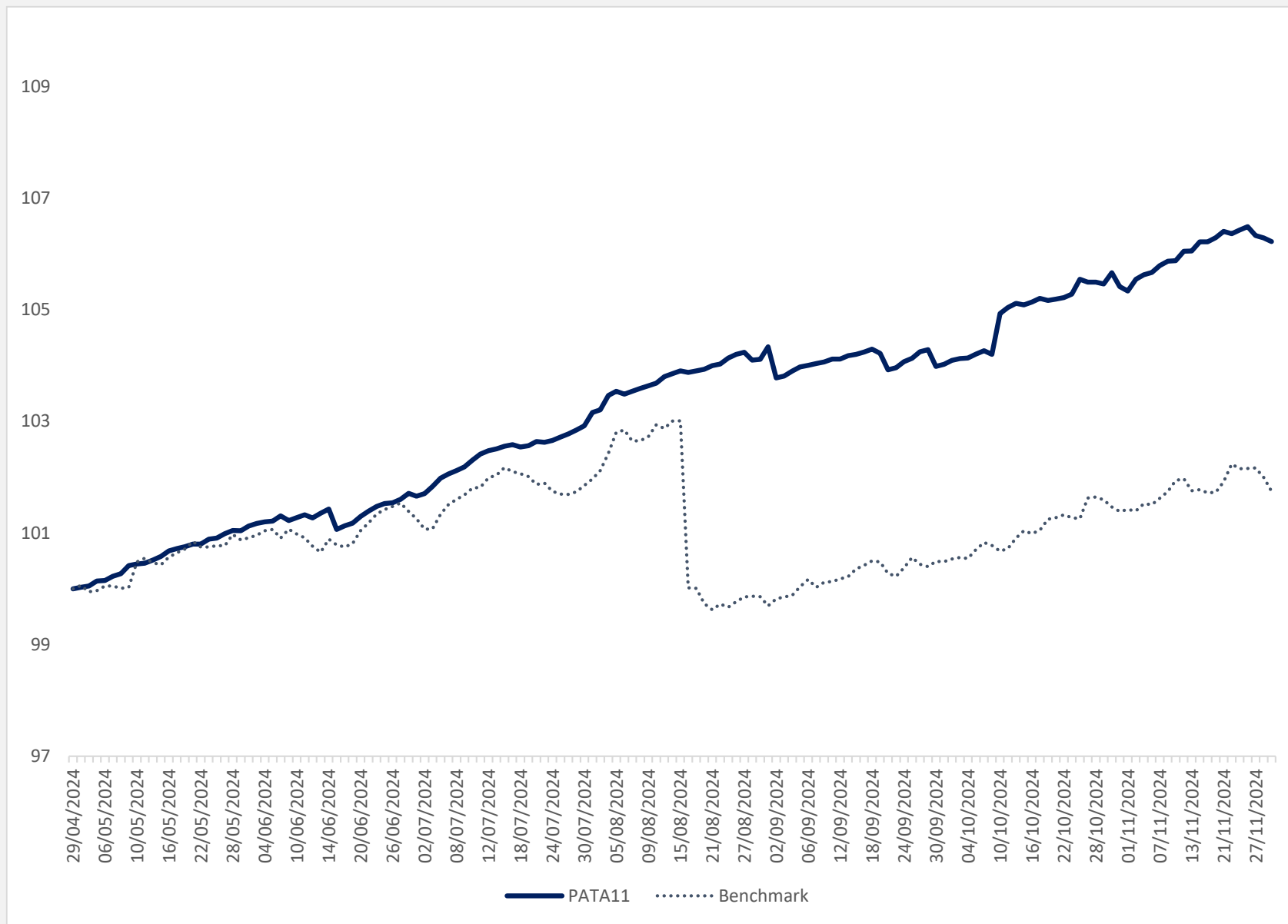
Cotistas  
**182**

PL/Cota  
**R\$ 9,9873**

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

# RELATÓRIO MENSAL – Novembro/24

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



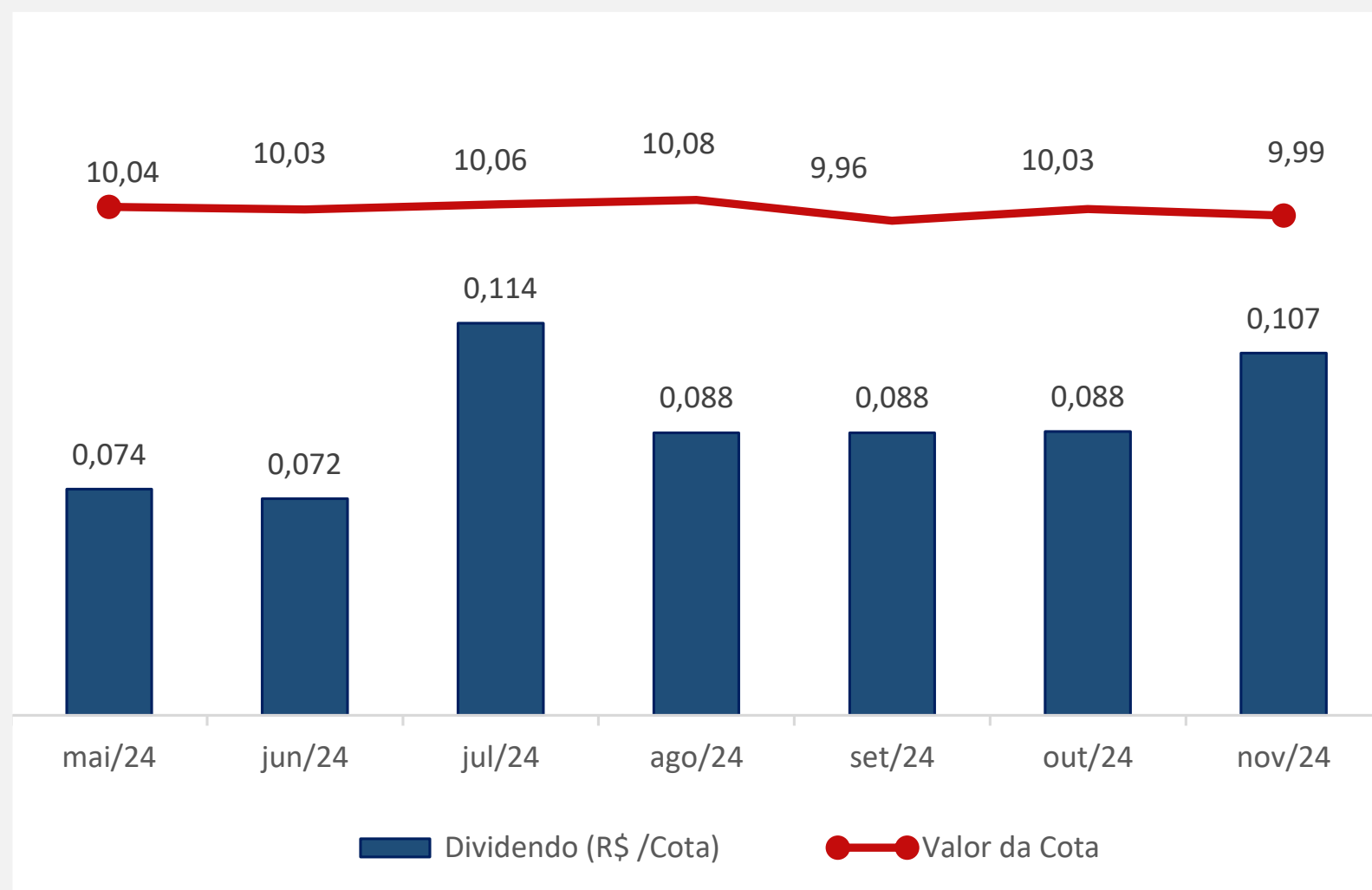
• (1) O Benchmark do fundo é a NTN-B com vencimento mais próximo de 5 anos mais 100 basis points,

Emissor	Taxa (%a.a.)	Localização	R\$ MM	% Alocado
LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.	IPCA + 10,5%	Campinas, SP	5.038	30,5%
PAFIL CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS	CDI + 4,92%	Ribeirão Preto, SP	2.305	14%
SUPERA	CDI + 5,5%	São José, SC	2.437	14,8%
HABIARTE	CDI + 5,02%	Ribeirão Preto, SP	1.104	6,7%
HABIARTE	IPCA + 11,4%	Ribeirão Preto, SP	755	4,6%
HBR	CDI + 7%	Osasco, SP	1.521	9,2%
Neo Garden	IPCA + 12%	Rondonópolis, MT	2.459	14,9%
Realiza	CDI + 6%	Uberlândia, MG	898	5,4%
<b>Total</b>			<b>16.520</b>	<b>100%</b>

▪ Seguindo a estratégia de investimento do fundo, aproximadamente 95% da alocação atual, foi realizada em operações estruturadas pela Patagonia Capital.

# RELATÓRIO MENSAL – Novembro/24

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



**CDI+ 5,62 a.a. / IPCA+10,73% a.a.**

Rentabilidade Bruta dos Ativos Investidos

**R\$ 0,10661/cota / 1,07% a.m.**

Dividendo e Rentabilidade do mês

## Destaques

- No mês de Novembro realizamos dois tradings com a operação de Lote 5. No final de outubro fizemos uma venda com o objetivo de gerar caixa para comprar uma nova operação no mês de Novembro. Contudo, essa operação foi adiada. Sendo assim realizamos a recompra da mesma de Lote 5 no mês de Novembro.
- No final do mês com a entrada de uma nova operação para aquisição fizemos mais uma venda de Lote 5 (646 quantidades) a IPCA + 10,5%, o que gerou um ganho de capital para o fundo.
- No final de Novembro fizemos uma nova aquisição de um CRI da Realiza para um empreendimento em Uberlândia a CDI + 6% a.a..

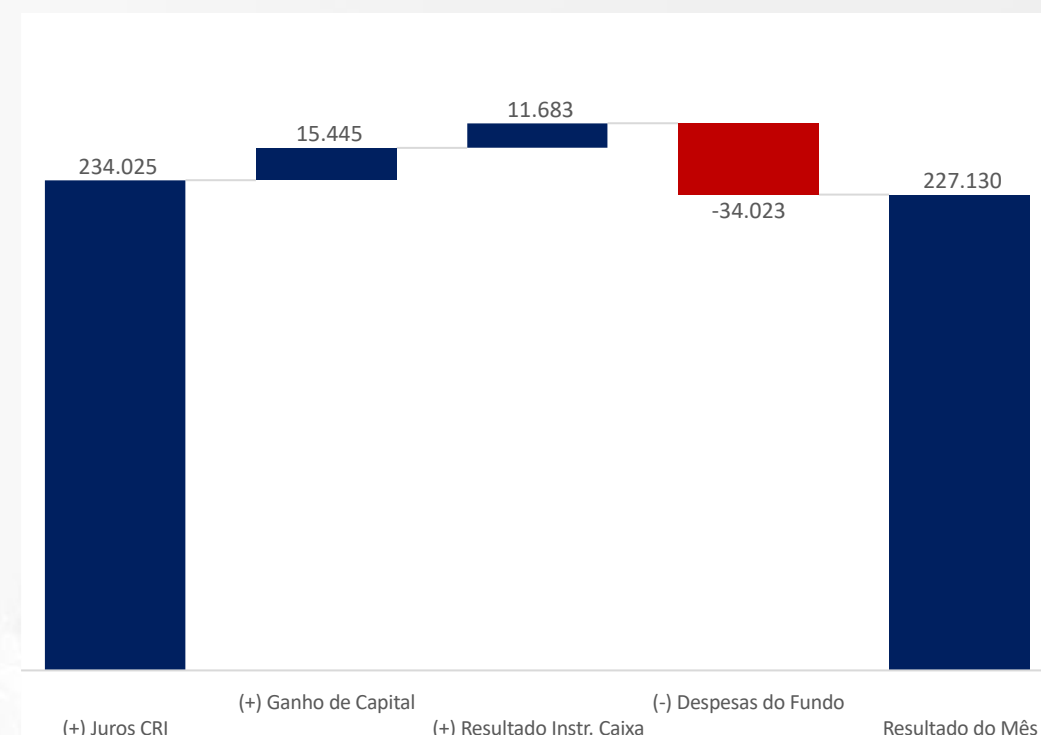


# RELATÓRIO MENSAL – Novembro/24

## Financeiro e Contábil

DRE (R\$)	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24
<b>(+) Resultado CRI</b>	<b>136.230</b>	<b>161.735</b>	<b>201.461</b>	<b>175.183</b>	<b>170.274</b>	<b>221.710</b>	<b>249.470</b>
(+) Juros CRI	136.230	132.720	201.461	173.709	170.274	193.209	171.644
(+) Ganho de Capital		29.014		1.474	-	28.501	15.445
(+) Prêmio							62.381
<b>(+) Resultado instrumentos de Caixa</b>	<b>20.751</b>	<b>5.036</b>	<b>2.223</b>	<b>2.149</b>	<b>39.308</b>	<b>864</b>	<b>11.683</b>
<b>(-) Despesas do Fundo</b>	<b>- 14.484</b>	<b>- 17.882</b>	<b>- 16.500</b>	<b>- 16.731</b>	<b>- 69.101</b>	<b>- 36.635</b>	<b>- 34.023</b>
<b>Resultado Líquido</b>	<b>142.497</b>	<b>148.889</b>	<b>187.185</b>	<b>160.601</b>	<b>140.481</b>	<b>185.939</b>	<b>227.130</b>
Resultado CRI	125.458	145.075	185.461	158.935	110.017	185.269	213.470
Distribuição no mês	107.747	114.375	146.352	149.128	149.128	149.583	181.449
Distribuição Adicional	-	-	34.884	-			
% Distribuído	86%	79%	98%	94%	136%	81%	85%
<b>Resultado por cota (R\$)</b>	<b>0,086286</b>	<b>0,091123</b>	<b>0,116490</b>	<b>0,093381</b>	<b>0,064640</b>	<b>0,108853</b>	<b>0,125423</b>
DY a.m	0,74%	0,72%	1,13%	0,87%	0,88%	0,88%	1,07%
Dy a.a	9,23%	8,95%	14,46%	10,94%	11,08%	11,04%	13,59%

## Composição do Dividendo (R\$ mil)



- O ganho de capital é devido a venda de operação de Lote 5 abaixo da taxa que estava marcada no fundo.

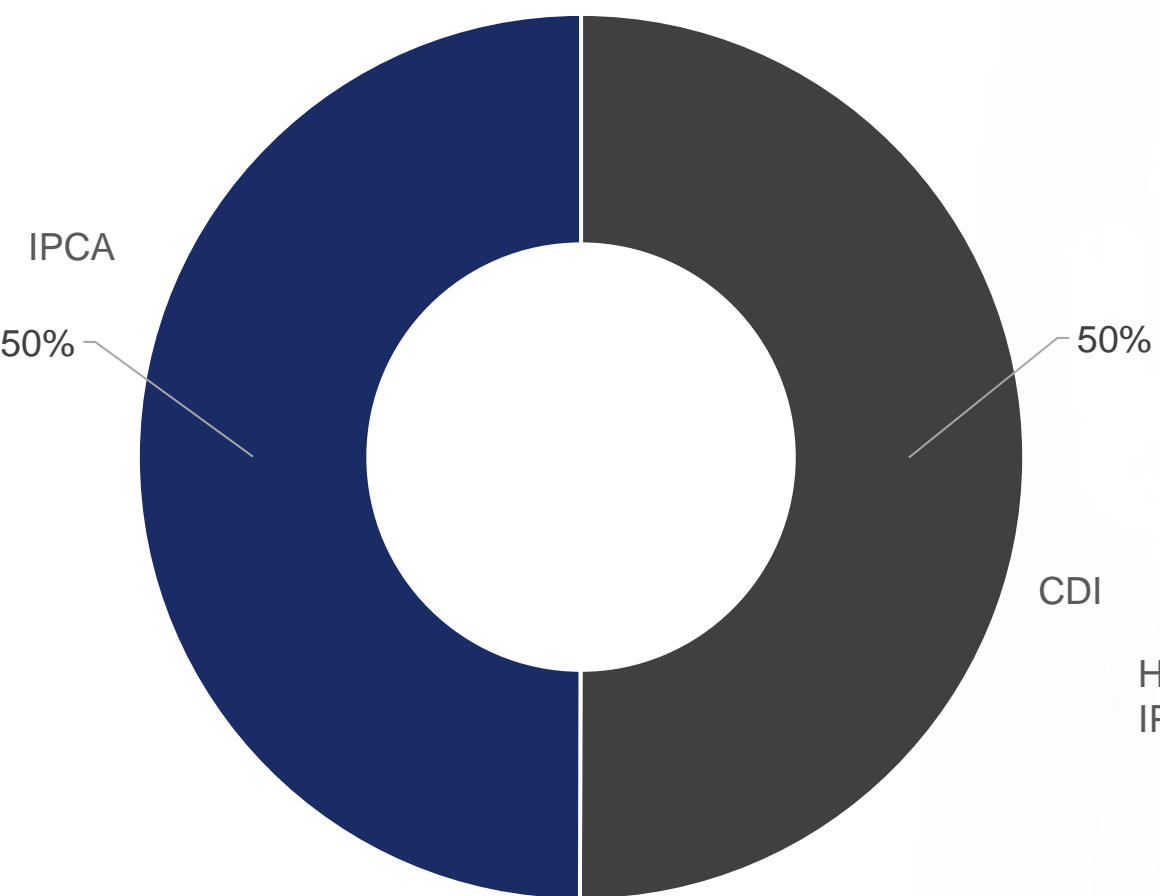
## Balanco Patrimonial (R\$ mil)

	Out-24	
CRI	16.520	97,2 %
Outros Ativos	761	4,5 %
Valores a Pagar	-282	-1,7 %
<b>Valor Patrimonial</b>	<b>16.999</b>	<b>100,0%</b>

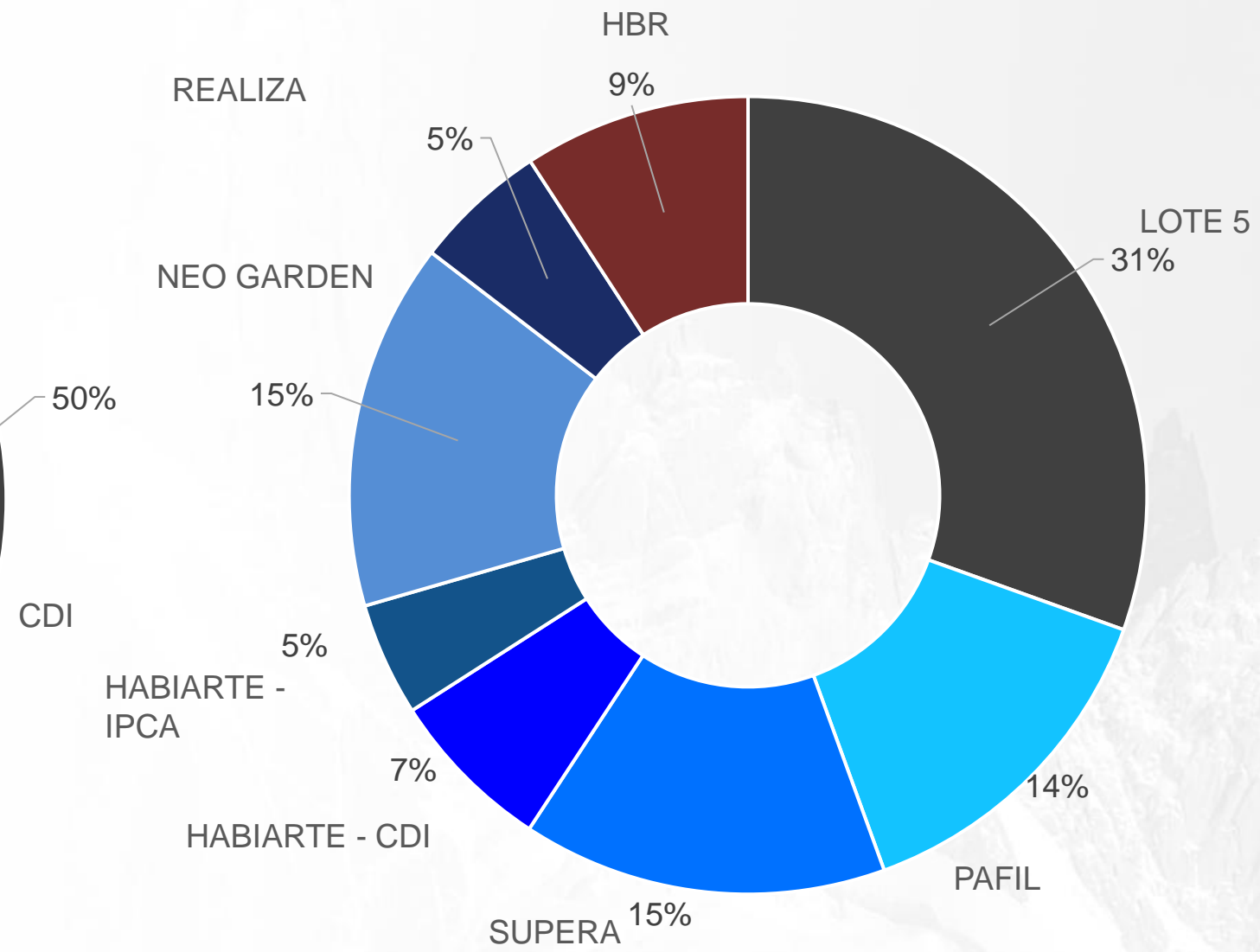
# RELATÓRIO MENSAL – Novembro/24

## Análise do portfólio do Fundo

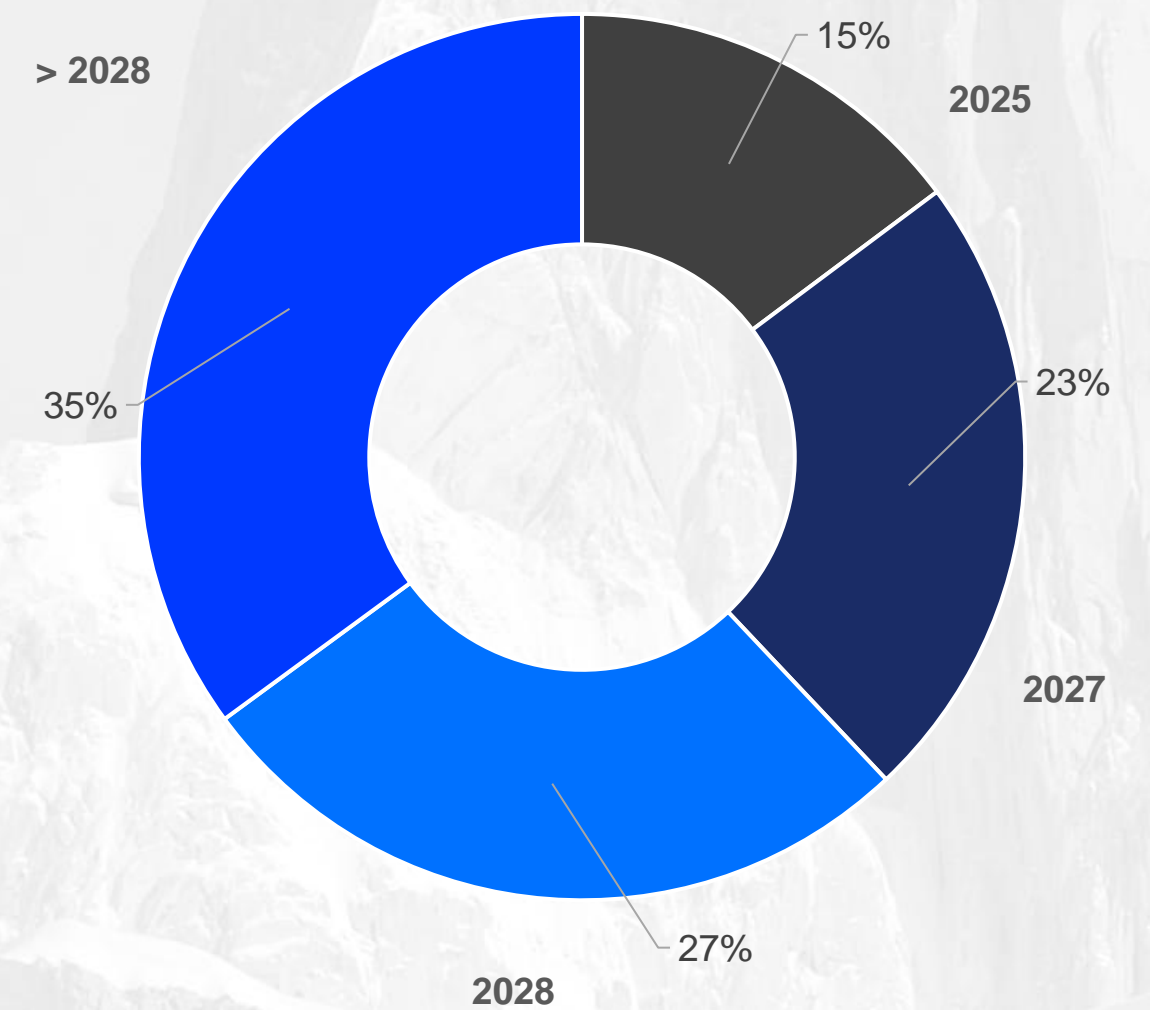
Indexador



Portfólio



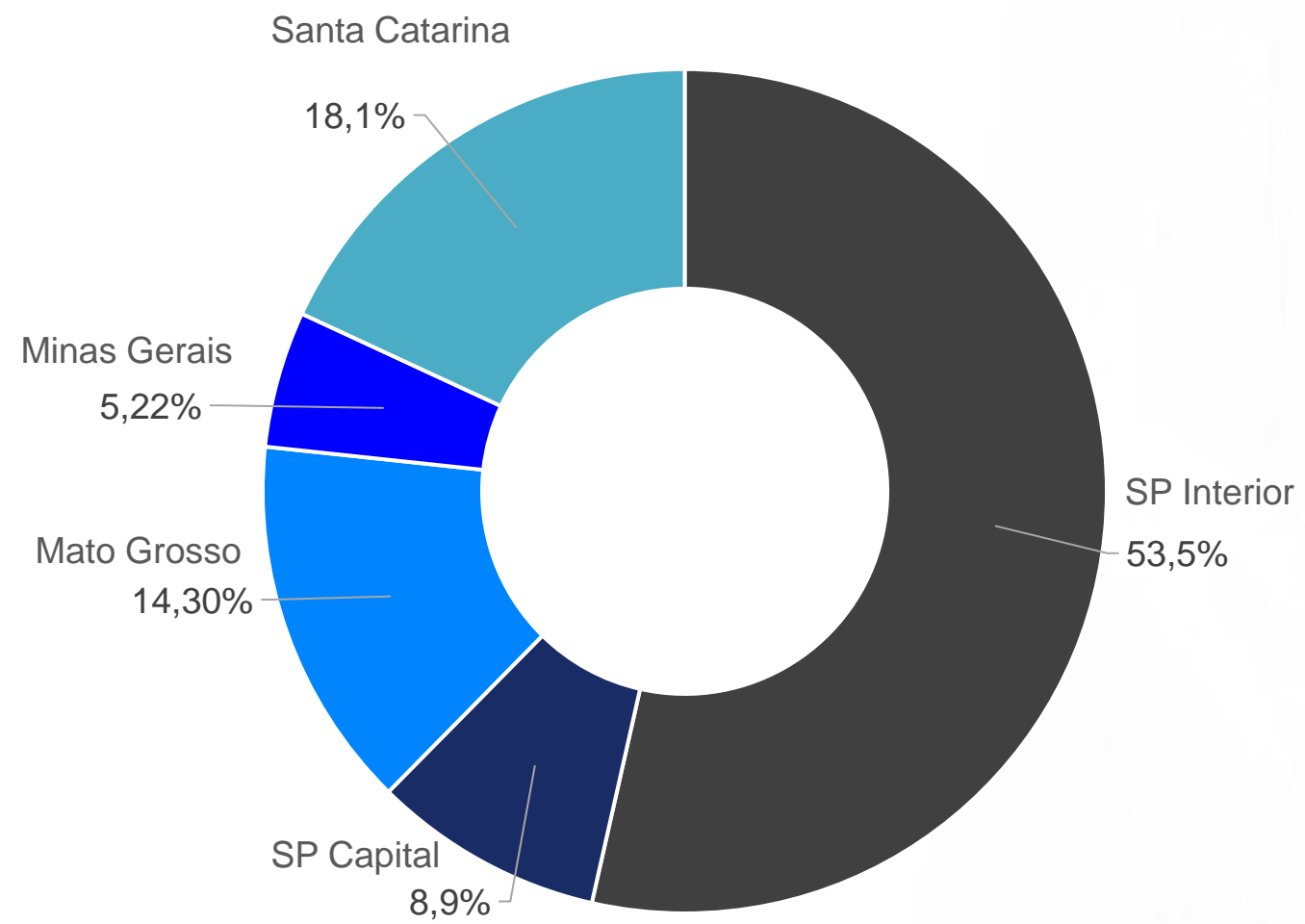
Por data de Vencimento



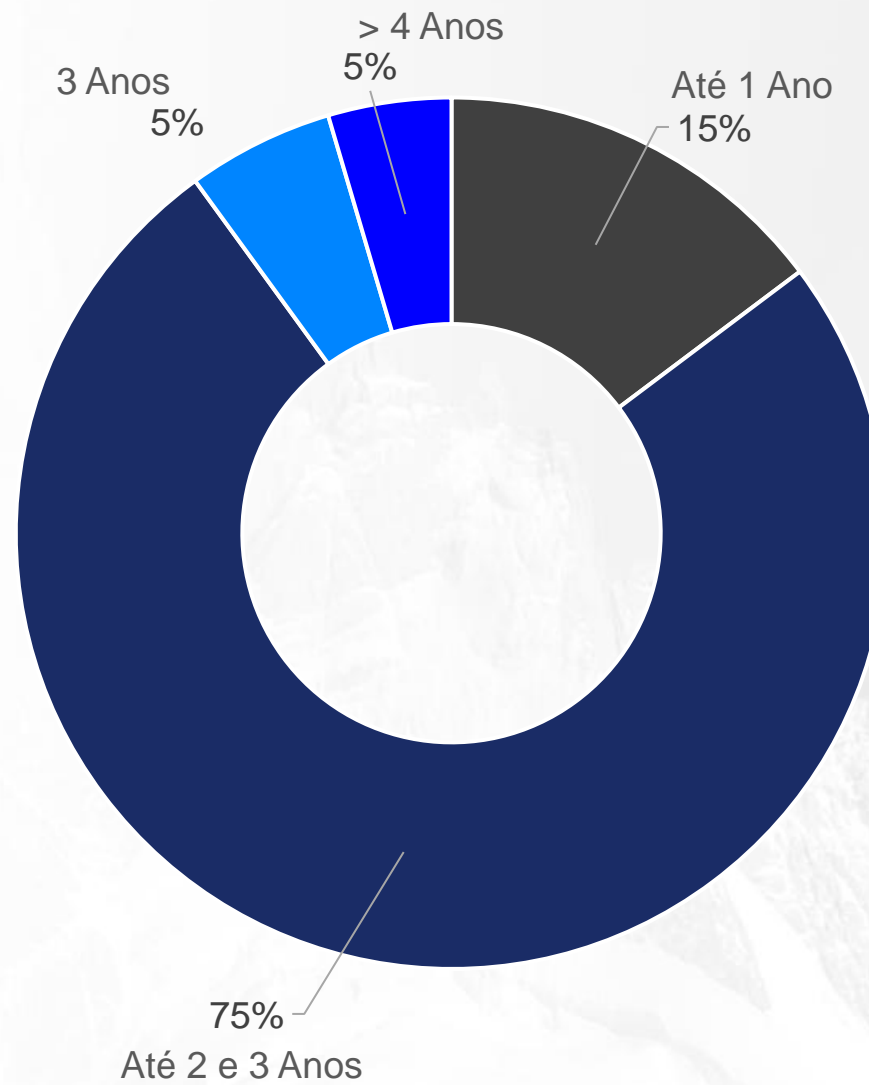
# RELATÓRIO MENSAL – Novembro/24

## Análise do portfólio do Fundo

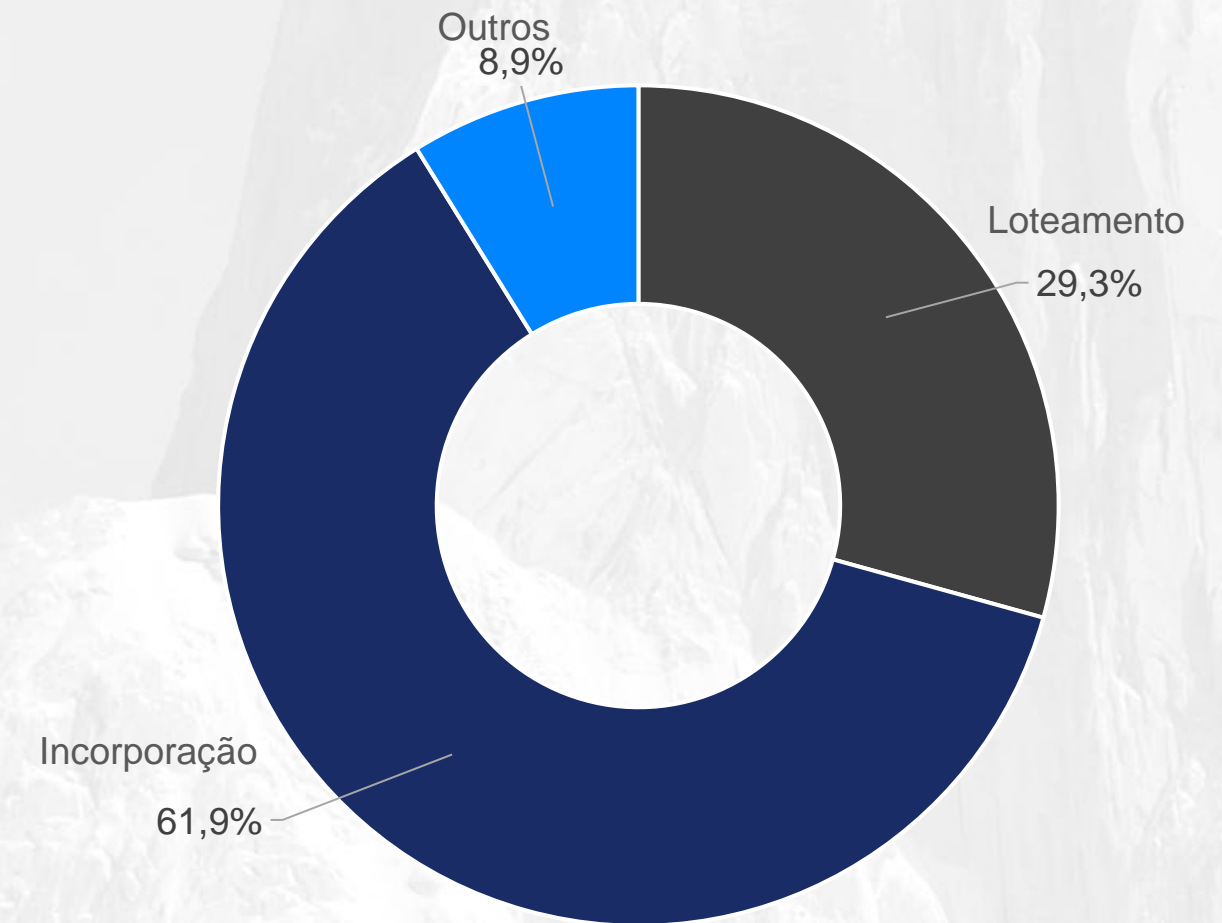
Localização



Duration



Segmento







# RELATÓRIO MENSAL – Novembro/24

#	CÓDIGO	DEVEDOR	EMISSOR	INDEX.	QT	ΔQT.	TX AQUISIÇÃO	TAXA DE EMISSÃO	SALDO CURVA	UF	DURATION
1	23K2348010	LOTE 5	OPEA	IPCA	6.596	↓	11,90%	10,50%	5.038.143,03	Interior de SP	2,20
2	22L1215356	PAFIL	OPEA	CDI	2.783	=	4,82%	4,50%	2.305.550,74	Interior de SP	1,28
3	23L1357500	SUPERA S2	OPEA	CDI	3.929	=	5,50%	5,50%	2.437.570,72	São José, SC	0,45
5	23K0237238	HABIARTE	OPEA	CDI	1.222	=	6,00%	6,00%	1.104.493,25	Interior de SP	2,15
6	23K0237298	HABIARTE	OPEA	IPCA	1.225	=	11,43%	11,40%	755.409,56	Interior de SP	4,01
7	24H2277797	NEO GARDEN	OPEA	IPCA	2.500	=	12,08%	12,00%	2.459.271,20	Rondonópolis, MT	2,93
8	24K1302245	REALIZA	LEVERAGE	CDI	925		0,00%	6,00%	898.138,00	Uberlândia, MG	3,12
9	23B0810318	HBR	VIRGO	CDI	2.685	=	7,00%	7,00%	1.521.786,05	São Paulo, Capital	1,99



## Descrição dos Ativos

	<h3>1. Lote 5 - Serena Campinas</h3> <p>Volume Investido : R\$ 5.038.143,03</p> <p>Emissão : 24/11/2023</p> <p>Vencimento : 26/11/2029</p> <p>LTV : 50%</p> <p>% da Carteira : 30,5%</p> <p>Duration : 2,2 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 – 84,81%</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\$ 2.305.550,74</p> <p>Emissão : 8/12/2022</p> <p>Vencimento : 9/12/2027</p> <p>LTV : 65%</p> <p>% da Carteira : 14 %</p> <p>Duration : 1,28 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\$ 2.437.570,72

Emissão : 4/12/2023

Vencimento 23/05/2025

LTV : 50%

% da Carteira : 14,8%

Duration : 0,45 anos

- Garantias: CFCV, AF de Cotas, AVS e FR
- Localização – São Jose - SC
- Tipo – Incorporação
- Operação – Terminado de obra
- Percentual da Obra – 99,56%
- 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\$ 1.104.493,25

Emissão : 01/11/2023

Vencimento : 22/05/2028

LTV : 70%

% da Carteira : 6,7%

Duration : 2,15 anos

- Garantias: AFI, CFCV, AF de Cotas, AVS, FO e FR
- Localização – Ribeirão Preto – SP
- Tipo – Incorporação
- Operação – Financiamento a produção
- Percentual da Obra – 27,93%
- Empreendimento em Ribeirão Preto com uso misto sendo 60 unidades residenciais e 59 comerciais, localizado a 300 metros do Ribeirão Shopping.



## Descrição dos Ativos



### 5. Habiarte – Jardim Maria Cocarelli

Volume Investido : R\$ 755.409,56

Emissão : 01/11/2023

Vencimento : 21/11/2035

LTV : 70%

% da Carteira : 4,6%

Duration : 4,01 anos

- Garantias: AF, AF de Cotas, CFCV, AVS e FR
- Localização – Ribeirão Preto – SP
- Tipo – Loteamento
- Operação – Financiamento a produção
- Percentual da Obra : 80,67%
- Empreendimento com 429 lotes com metragem a partir de 160 m<sup>2</sup> com infraestrutura completa, ficando a 15 minutos do Ribeirão Shopping



### 6. HBR

Volume Investido : R\$ 1.521.786,05

Emissão : 17/02/2023

Vencimento : 12/02/2027

LTV : 60%

% da Carteira : 9,2%

Duration : 1,99

- 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



### 7. Neo Garden

Volume Investido : R\$ 2.459.271,20

Emissão : 01/11/2023

Vencimento : 21/11/2035

LTV : 68%

% da Carteira : 14,9%

Duration : 2,93 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 : 15,38%
- Empreendimento com 240 unidades com metragem entre 62 m<sup>2</sup> e 92m<sup>2</sup> com ampla infraestrutura de lazer completa, localizada na cidade com o 2º maior PIB do MT e com a 3ª Maior população do estado.



### 8. Realiza – Varandas Cariocas

Volume Investido : R\$ 898.138,00

Emissão : 29/11/2024

Vencimento : 10/10/2028

LTV : 60%

% da Carteira : 5,4%

Duration : 3,12 anos

- Garantias: CF de conta de livre movimentação da SPE, APF, APJ, Seguro Garantia, Cessão de Direitos Aquisitivos de 36 unidades.
- Localização – Uberlândia – MG
- Tipo – Incorporação
- Operação – Financiamento a produção
- Percentual da Obra : 15,38%
- Empreendimento com 264 unidades com metragem entre 56 m<sup>2</sup> e 76 m<sup>2</sup> com ampla infraestrutura de lazer completa, com localização de fácil acesso a serviços, próxima a renomadas instituições de ensino, shoppings e supermercados.





---

# 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.