



PATAGONIA CAPITAL MULTISTRATÉGIA

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - PATA11



RELATÓRIO MENSAL – Dezembro/24

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

R\$ 16,8 mm

Patrimônio Líquido

1,95 anos

Duration do Portfólio

INFORMAÇÕES

Dividendo Distribuído
R\$0,16749

Dividendo Yield
do Mês
1,7%

Dividendo Anualizado
22,42%

Data de Início
29/04/2024

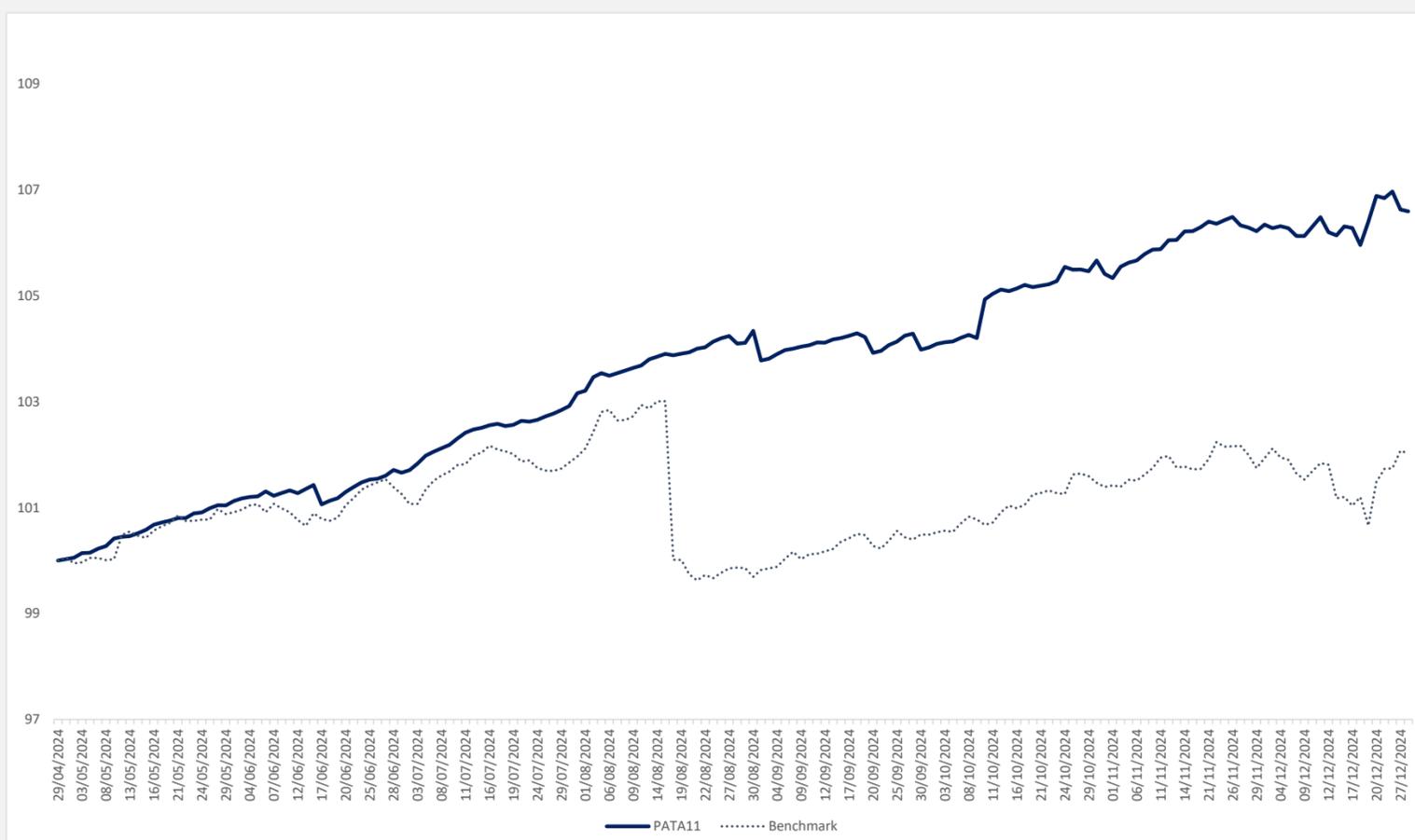
Cotistas
182

PL/Cota
R\$ 9,85

Tx. Adm.
1,00%

RELATÓRIO MENSAL – Dezembro/24

Performance do Fundo¹ (retorno acumulado)



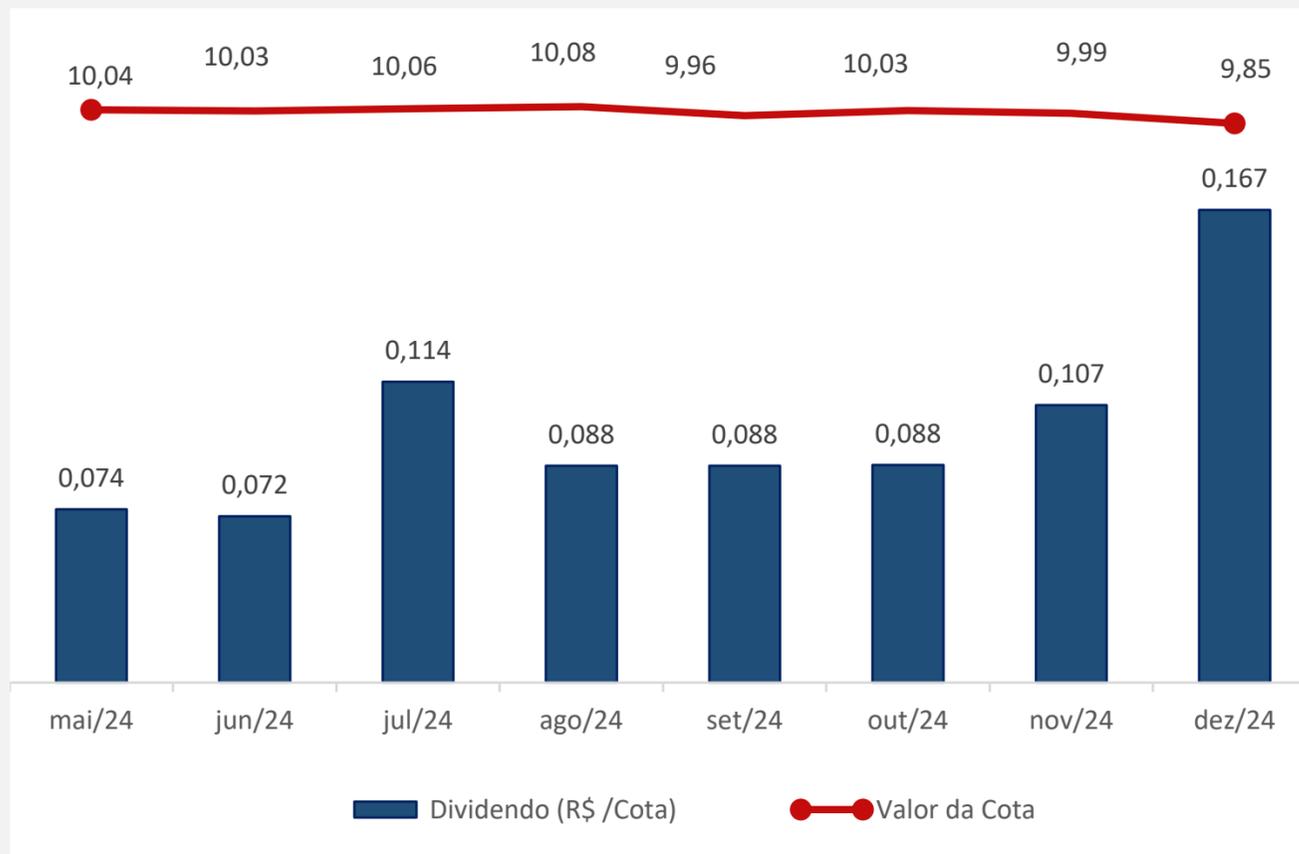
• (1) O Benchmark do fundo é a NTN-B com vencimento mais próximo de 5 anos mais 100 basis points,

Emissor	Taxa (%a.a.)	Localização	R\$ MM	% Alocado
LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.	IPCA + 10,5%	Campinas, SP	4.913	30,6%
PAFIL CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS	CDI + 4,92%	Ribeirão Preto, SP	2.247	14%
SUPERA	CDI + 5,5%	São José, SC	2.384	14,9%
HABIARTE	CDI + 5,02%	Ribeirão Preto, SP	1.105	6,9%
HABIARTE	IPCA + 11,4%	Ribeirão Preto, SP	276	1,7%
HBR	CDI + 7%	Osasco, SP	1.467	9,1%
Neo Garden	IPCA + 12%	Rondonópolis, MT	2.424	15,1%
Realiza	CDI + 6%	Uberlândia, MG	907	5,7%
MS Incorporadora	IPCA + 11%	Porto Alegre, RS	326	2,0%
Total			16.049	100%

▪ 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+11,9% a.a.

Rentabilidade Bruta dos Ativos Investidos

R\$ 0,16749/cota / 1,7% a.m.

Dividendo e Rentabilidade do mês

Destaques

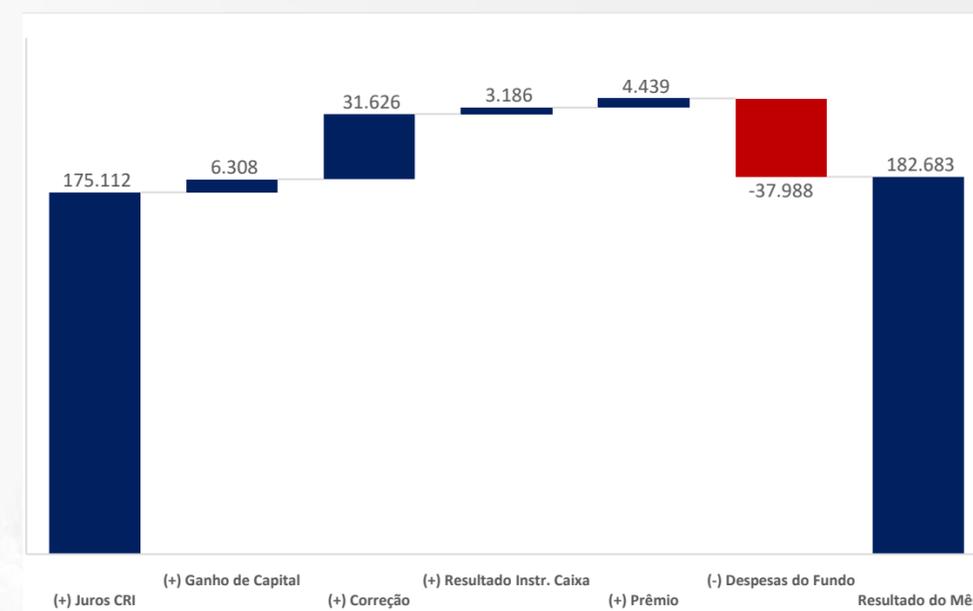
- No mês de Dezembro realizamos a venda de 788 quantidades da Habiarte relativo ao ativo Jardim Maria Cocarelli.
- No final do mês de dezembro realizamos a compra de 400 quantidade do CRI do MS Pietra. Um ativo localizado em Santa Catarina, reforçando a estratégia de buscar ativos em cidades fora dos grandes centros, mas que possuam boa relação de retorno e garantias.

RELATÓRIO MENSAL – Dezembro/24

Financeiro e Contábil

DRE (R\$)	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
(+) Resultado CRI	136.230	161.735	222.831	186.836	185.254	224.563	281.578	217.486
(+) Juros CRI	136.230	132.720	201.461	173.709	170.274	193.209	171.644	175.112
(+) Correção			21.369	11.653	14.980	2.853	32.108	31.626
(+) Ganho de Capital		29.014		1.474	-	28.501	15.445	6.308
(+) Prêmio							62.381	4.439
(+) Resulta de Instrumentos de Caixa	20.751	5.036	2.223	2.149	39.308	864	11.683	3.186
(-) Despesas do Fundo	- 14.484	- 17.882	- 16.500	- 16.731	- 69.101	- 36.635	- 37.977	- 37.988
Resultado Líquido	142.497	148.889	208.554	172.253	155.461	188.792	255.284	182.683
Resultado CRI	125.458	145.075	206.831	170.588	124.998	188.122	245.578	180.413
Distribuição no mês	107.747	114.375	146.352	149.128	149.128	149.583	181.449	285.062
Distribuição Adicional	-	-	34.884	-				
% Distribuido	86%	79%	88%	87%	119%	80%	74%	158%
Resultado por cota (R\$)	0,086	0,091	0,130	0,100	0,073	0,111	0,144	0,106
DY a.m	0,74%	0,72%	1,13%	0,87%	0,88%	0,88%	1,07%	1,70%
Dy a.a	9,23%	8,95%	14,46%	10,94%	11,08%	11,04%	13,59%	22,42%

Composição do Dividendo (R\$ mil)



- No mês de dezembro fizemos a distribuição acumulada das correções do IPCA do semestre, que levou a um dividend yield de 1,7% no mês

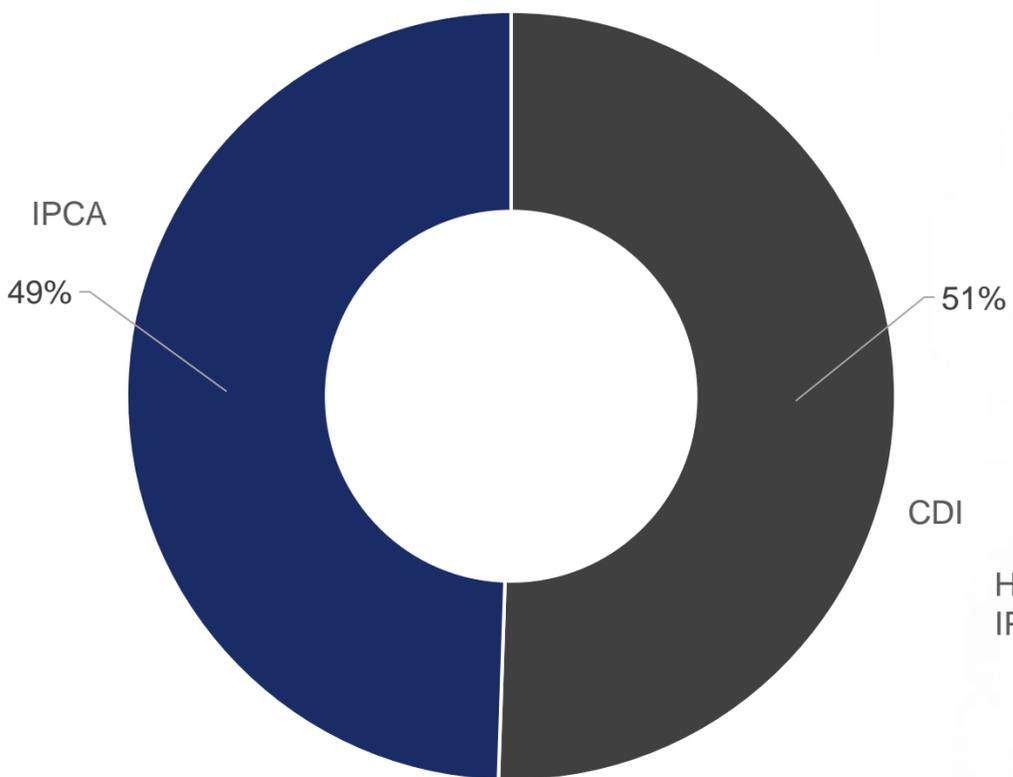
Balanco Patrimonial (R\$ mil)

	Out-24	
CRI	16.049	95,7 %
Outros Ativos	1.129	6,7 %
Valores a Pagar	-414	-2,5%
Valor Patrimonial	16.999	100,0%

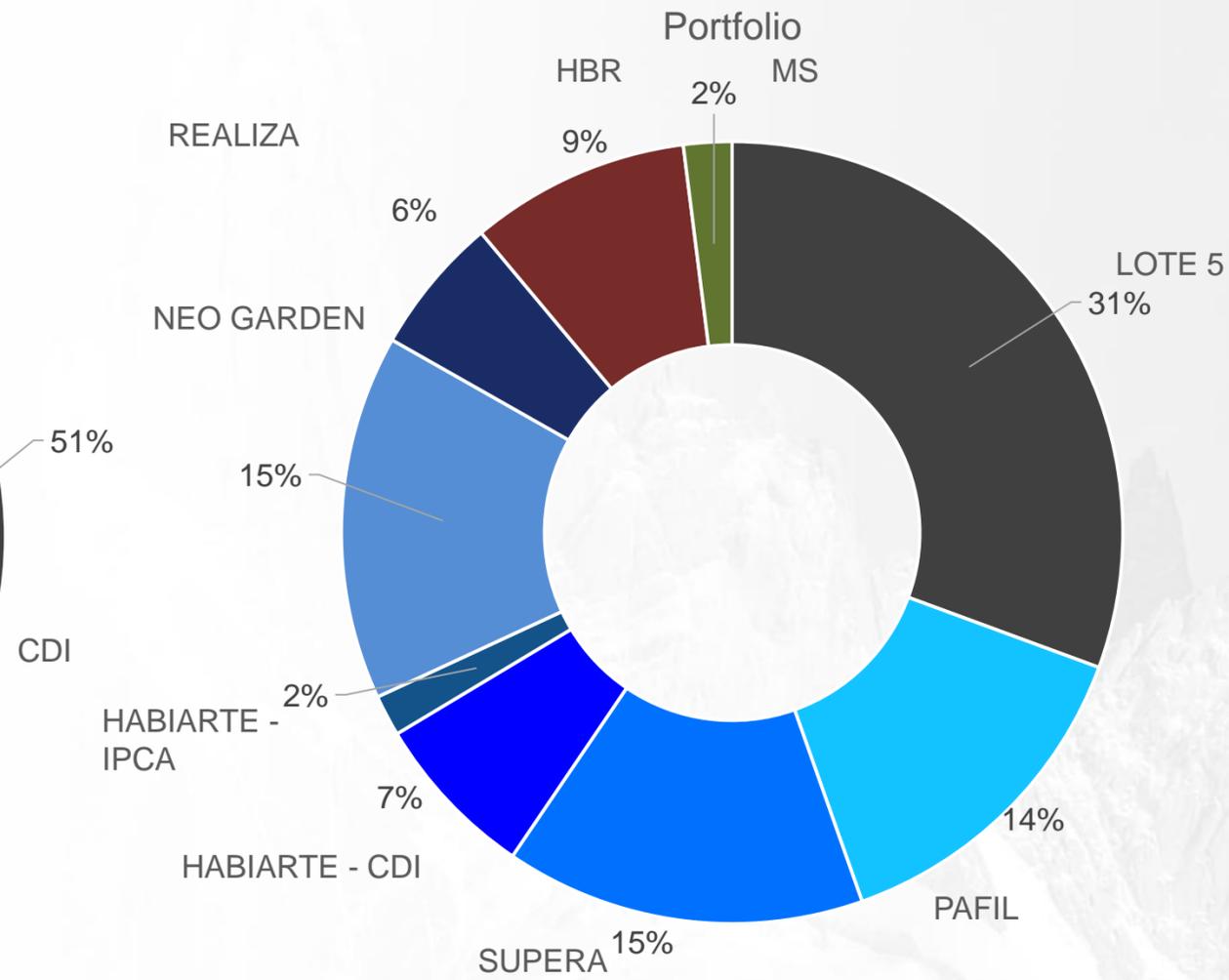
RELATÓRIO MENSAL – Dezembro/24

Análise do portfólio do Fundo

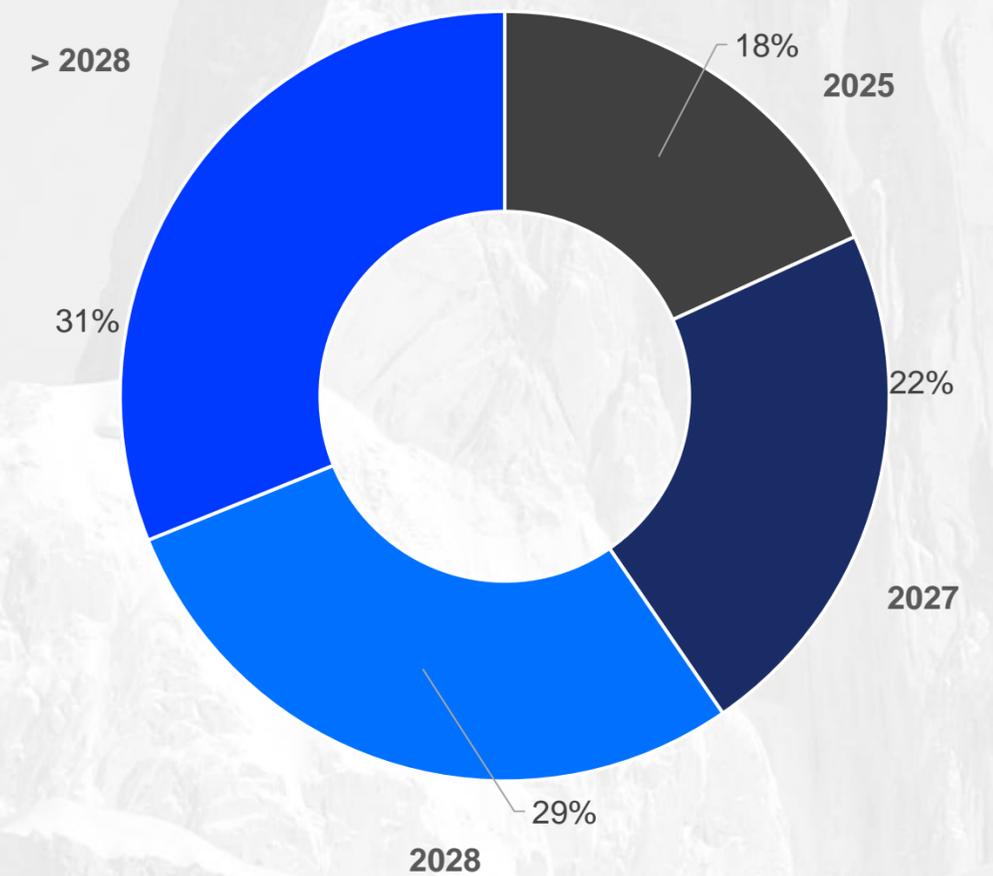
Indexador



Portfólio MS



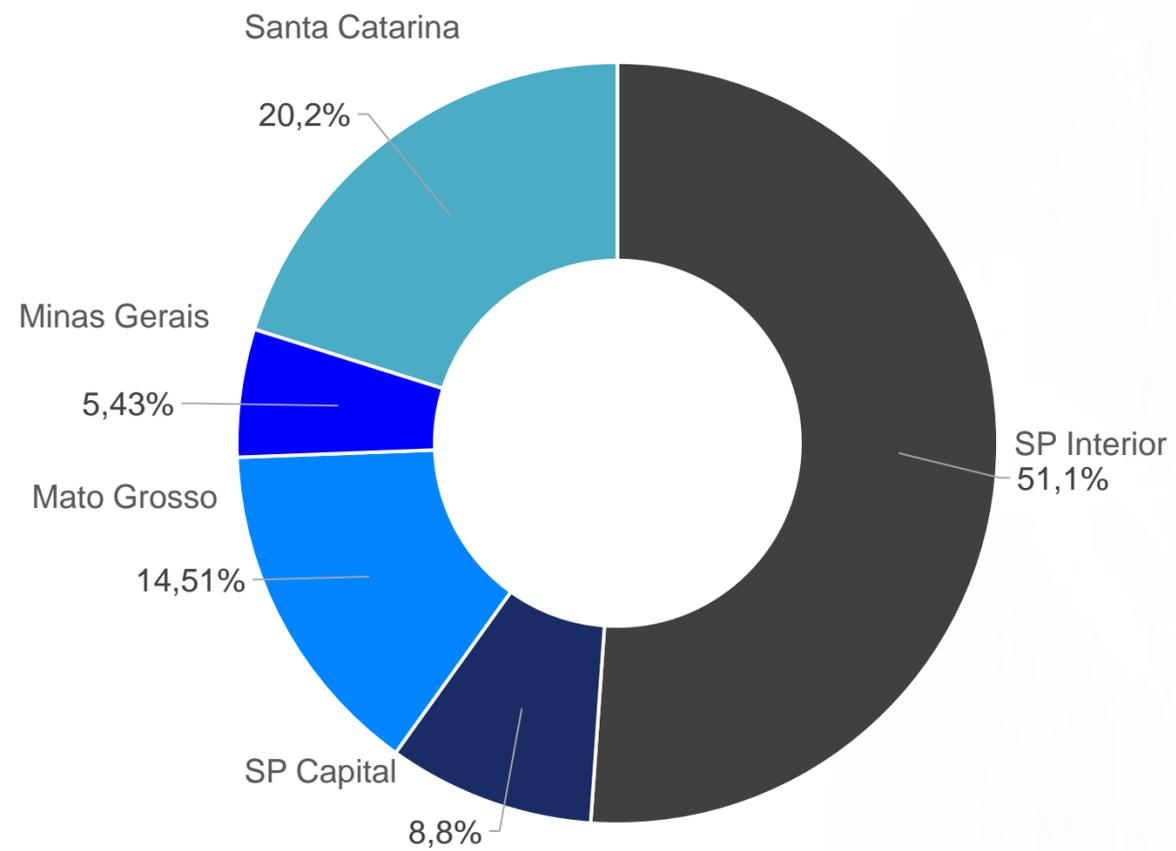
Por data de Vencimento



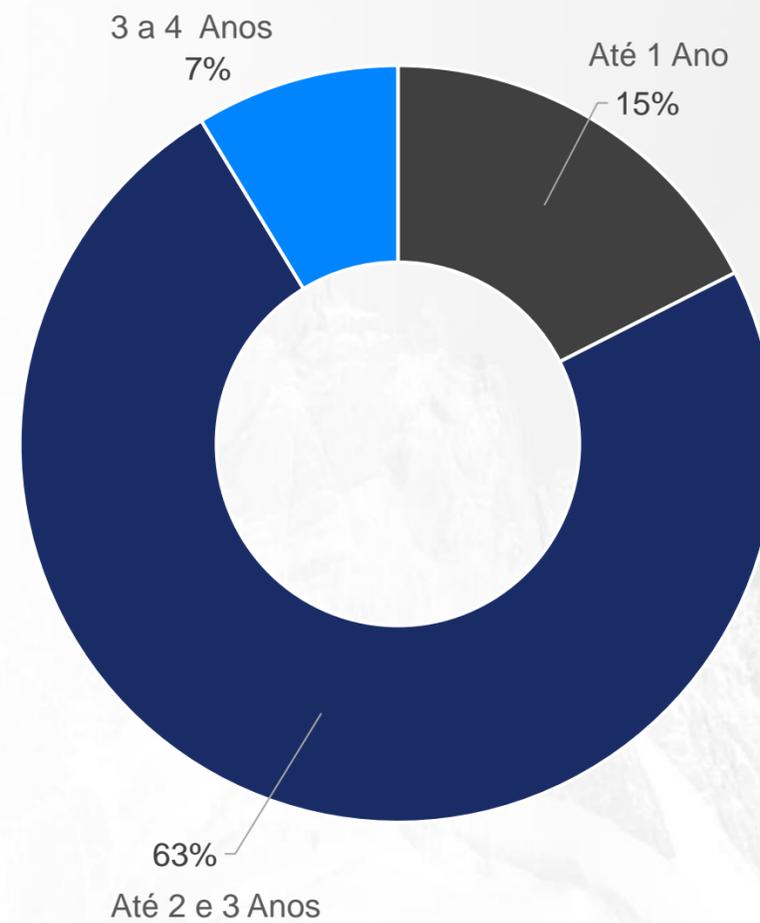
RELATÓRIO MENSAL – Dezembro/24

Análise do portfólio do Fundo

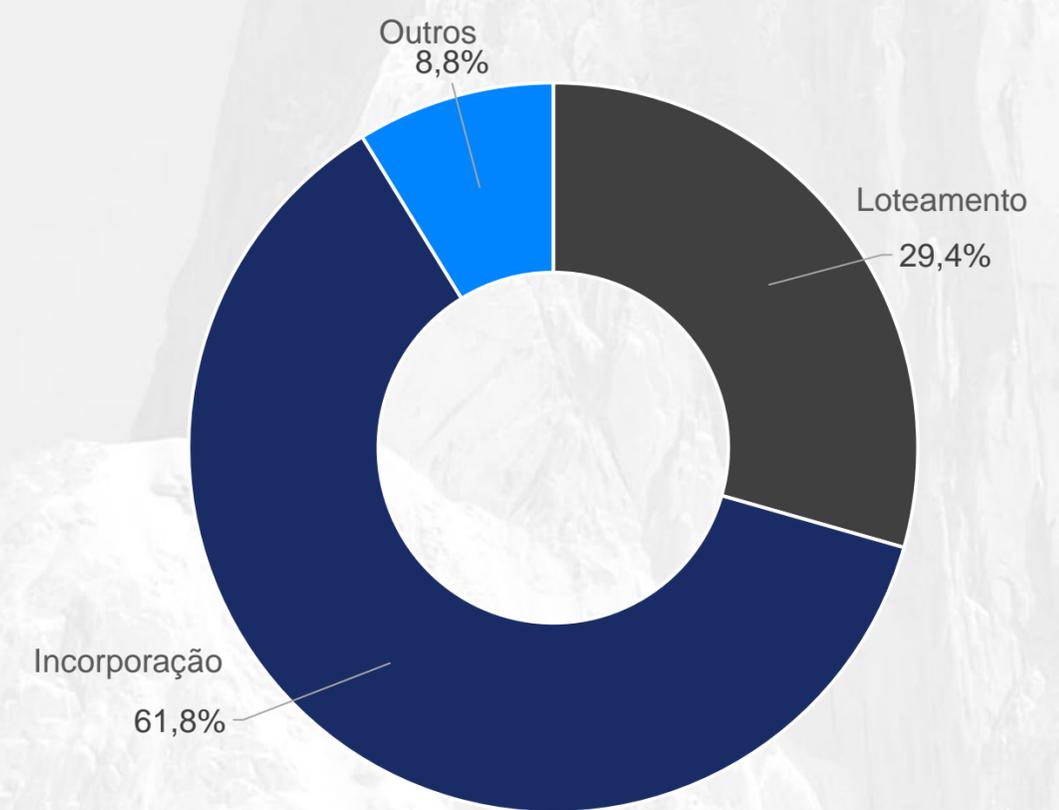
Localização



Duration



Segmento



RELATÓRIO MENSAL – Dezembro/24

#	CÓDIGO	DEVEDOR	EMISSOR	INDEX.	QT	Δ QT	TX AQUISIÇÃO	TAXA DE EMISSÃO	SALDO CURVA	UF	DURATION
1	23K2348010	LOTE 5	OPEA	IPCA	6.596	=	11,90%	10,50%	4.913.665,45	Interior de SP	2,16
2	22L1215356	PAFIL	OPEA	CDI	2.783	=	4,82%	4,50%	2.247.089,26	Interior de SP	1,24
3	23L1357500	SUPERA S2	OPEA	CDI	3.929	=	5,50%	5,50%	2.384.330,14	São José, SC	0,37
4	23K0237238	HABIARTE	OPEA	CDI	1.222	=	6,00%	6,00%	1.104.728,83	Interior de SP	2,05
5	23K0237298	HABIARTE	OPEA	IPCA	437	↓	11,43%	11,40%	275.789,77	Interior de SP	3,98
6	24H2277797	NEO GARDEN	OPEA	IPCA	2.500	=	12,08%	12,00%	2.424.307,55	Rondonópolis, MT	2,88
7	24K1302245	REALIZA	LEVERAGE	CDI	925	=	0,00%	6,00%	907.431,72	Uberlândia, MG	3,10
8	23B0810318	HBR	VIRGO	CDI	2.685	=	7,00%	7,00%	1.466.901,35	São Paulo, Capital	1,99
9	CRI_MSPIETRA	MS INCORPORADORA	CFG	IPCA	400	↑	11,00%	11,00%	325.731,13	Indaial, SC	2,69

Descrição dos Ativos

	<h3>1. Lote 5 - Serena Campinas</h3> <p>Volume Investido : R\$ 4.913.665,45</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 : 2,16 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 – 83,76% • 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\$ 2.247.089,26</p> <p>Emissão : 8/12/2022</p> <p>Vencimento : 9/12/2027</p> <p>LTV : 65%</p> <p>% da Carteira : 14 %</p> <p>Duration : 1,24 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. 384.330,14

Emissão : 4/12/2023

Vencimento 23/05/2025

LTV : 50%

% da Carteira : 14,9%

Duration : 0,37 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\$ 1.104.728,83

Emissão : 01/11/2023

Vencimento : 22/05/2028

LTV : 70%

% da Carteira : 6,9%

Duration : 2,05 anos

- Garantias: AFI, CFCV, AF de Cotas, AVS, FO e FR
- Localização – Ribeirão Preto – SP
- Tipo – Incorporação
- Operação – Financiamento a produção
- Percentual da Obra – 34,80 %
- 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\$ 275.789,77</p> <p>Emissão : 01/11/2023</p> <p>Vencimento : 21/11/2035</p> <p>LTV : 70%</p> <p>% da Carteira : 1,7%</p> <p>Duration : 3,98 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 : 93,05 % • Empreendimento com 429 lotes com metragem a partir de 160 m² com infraestrutura completa, ficando a 15 minutos do Ribeirão Shopping
	<h3>6. HBR</h3> <p>Volume Investido : R\$ 1.466.901,35</p> <p>Emissão : 17/02/2023</p> <p>Vencimento : 12/02/2027</p> <p>LTV : 60%</p> <p>% da Carteira : 9,1%</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



7. Neo Garden

Volume Investido : R\$ 2.424.307,55

Emissão : 01/11/2023

Vencimento : 21/11/2035

LTV : 68%

% da Carteira : 15,1%

Duration : 2,88 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 : 16,93%
- 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.



8. Realiza – Varandas Cariocas

Volume Investido : R\$ 907.431,72

Emissão : 29/11/2024

Vencimento : 10/10/2028

LTV : 60%

% da Carteira : 5,7%

Duration : 3,1 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 : 3,36 %
- Empreendimento com 264 unidades com metragem entre 56 m² e 76 m² com ampla infraestrutura de lazer completa, com localização de fácil acesso a serviços, próxima a renomadas instituições de ensino, shoppings e supermercados.

Descrição dos Ativos



7. MS Pietra Life

Volume Investido : R\$ 325.731,13

Emissão : 01/11/2023

Vencimento : 21/11/2035

LTV : 68%

% da Carteira : 2%

Duration : 2,69 anos

- Garantias: AFI, CFCV, CFR, FR, FD, Aval
- Localização – Indaial - SC
- Tipo – Incorporação
- Operação – Financiamento a produção
- Percentual da Obra : 16,93%
- Empreendimento com 72 unidades com metragem entre 58 m² e 62 m² com ampla infraestrutura de lazer completa, localizada na cidade Indaial , que funciona como cidade dormitório de Blumenau.



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.