



PARAMIS

CAPITAL

Relatório Gerencial

Paramis Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Dezembro 2023



Paramis Hedge Fund PMIS11

Data de Início:	06/11/2023
Início de Negociação:	06/02/2023
CNPJ:	51.868.778/0001-58
Investidores Alvo:	Público em Geral
Gestor:	Paramis Capital
Administrador:	XP Investimentos CVTM S.A.
Taxa de Gestão/ Administração:	1,10%
Taxa de Performance:	20% do que exceder o maior entre IPCA+5% e Yield do IMAB-5*
Data Com:	Último dia útil do mês
Data de Pagamento:	15º dia útil do mês

OBJETIVO DO FUNDO

O objetivo do FII Paramis Hedge Fund é gerar rendimentos mensais aos cotistas aplicando em ativos financeiros de natureza imobiliária, tais como CRI, Debênture, LCI, LH e quotas de FII.

R\$ 120 milhões
Patrimônio Líquido

IPCA+8,76%
CDI+3,22%
Taxa Ponderada de Aquisição
da Carteira de CRIs

72,7%*
% Alocado em Ativos Alvo

N/A
Cota de Mercado
**em período de lockup*

0,064
Último Dividendo

N/A
Preço Mercado /
Patrimonial
**em período de lockup*

*Para maior detalhes consulte o regulamento do fundo disponível em www.paramis.com.br/gestao-de-fundos/

*Alocação na data de divulgação do relatório



Comentários da Gestão

Comentário Macroeconômico

O ano de 2023 se encerrou com uma alta inesperada da inflação, sendo a divulgação do IBGE do IPCA -15 de dezembro de 0,40%, ante a expectativa do mercado de 0,25%. No ano, o resultado foi de 4,72% ficando ligeiramente abaixo do limite superior do intervalo de metas de 4,75%.

No que diz respeito aos juros, o Copom continuou cortando no ritmo de 50 pontos-base, e a expectativa do mercado para os próximos 12 meses sofreu um reajuste de 25 pontos para baixo, de 9,25%, no mês anterior, para 9,00%.

No mercado de fundos imobiliários, o IFIX teve uma alta expressiva de 4,25% em dezembro, atingindo seu maior patamar desde a criação do índice. Quase todos os segmentos de FIIs apresentaram valorização no último mês de

2023, com destaque para os de hotéis (+11,13%), varejo (+6,82) e agronegócio (+5,98%).

Apesar da alta, o IFIX continua descontado (0,89x P/VPA) e ainda há, na média, espaço para valorização em todos os segmentos exceto o de shopping center (1,03x P/VPA).

Comentário do Gestor

O fundo se encontra no seu segundo mês de alocação, tendo adquirido 72,7% do PL em ativos-alvo até a data de divulgação dessa carta. A equipe de gestão continua atuando com empenho e diligência no processo de alocação dos recursos, e possui operações pré aprovadas em comitê para serem liquidadas em janeiro. As operações do pipeline possuem taxas médias de IPCA+10% e CDI+3,5%, e pertencem aos setores Residencial, Varejo, Industrial e Loteamento.

O resultado do *book* de operações de ganho de capital de curto prazo contribuiu com 14,4% da receita de dezembro com um volume operado de R\$ 18 milhões.

Distribuição de Dividendos

No mês de novembro, o Fundo distribuiu um dividendo de R\$ 0,064 / cota, o que representa um *yield* mensal de 0,64%, considerando o valor de fechamento de cota de R\$ 10,00. Ressaltamos novamente que o fundo encontra-se em processo de alocação e esperamos crescimento à medida que o fundo atinja sua alocação completa.

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Alocação do mês

Movimentações da Carteira

No mês de dezembro foram adquiridos 7 CRIs e 3 FIIs de carregó. Subsequente ao fechamento do mês também ocorreram liquidações de mais dois CRIs. As movimentações totalizaram aproximadamente R\$ 35 milhões e estão detalhadas na tabela abaixo:

Ativo	Indexador	Tx. Aquisição	Compra/Venda	Volume (R\$ mm)
Mateus	IPCA+	7,18%	Compra	3,0
Galleria Bank	IPCA+	9,50%	Compra	3,0
Urba	IPCA+	9,50%	Compra	4,2
Solargrid	IPCA+	9,50%	Compra	3,6
TPPF	IPCA+	10,47%	Compra	2,0
CSN	IPCA+	7,50%	Compra	2,0
Elleven Energy	IPCA+	11,50%	Compra	3,0
Brasol	IPCA+	10,00%	Compra	3,0
Outlet Premium Imigrantes	IPCA+	8,50%	Compra	4,0
KNIP11	IPCA+	-	Compra	1,0
RBRR11	IPCA+/IGPM+	-	Compra	1,9
CPTS11	IPCA+/IGPM+	-	Compra	4,2

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Estratégia de Alocação

O PMIS 11 é um *Hedge Fund* com flexibilidade para explorar diversas classes de investimento de natureza imobiliária, de acordo com as melhores oportunidades do momento. Nossa alocação inicial terá um foco maior em CRIs e FIIs aproveitando o momento favorável de mercado e explorando possibilidades tanto no mercado primário quanto no secundário como, por exemplo, os preços descontados de alguns FIIs que possuem carteiras sólidas e diversificadas. Como parte da estratégia, também iremos reservar fração do *book* para operações de CRI e FII com objetivo de ganho de capital no curto prazo. Isso implica que manteremos parcela do nosso PL em caixa deliberadamente.

CRI CARREGO

- CRIs com perfil de risco majoritariamente conservador/moderado.

FII CARREGO

- Fundos imobiliários que apresentam boas perspectivas de rendimentos no médio/longo prazo

CRI GANHO DE CAPITAL

- Papéis que apresentam potencial ganho de curto prazo

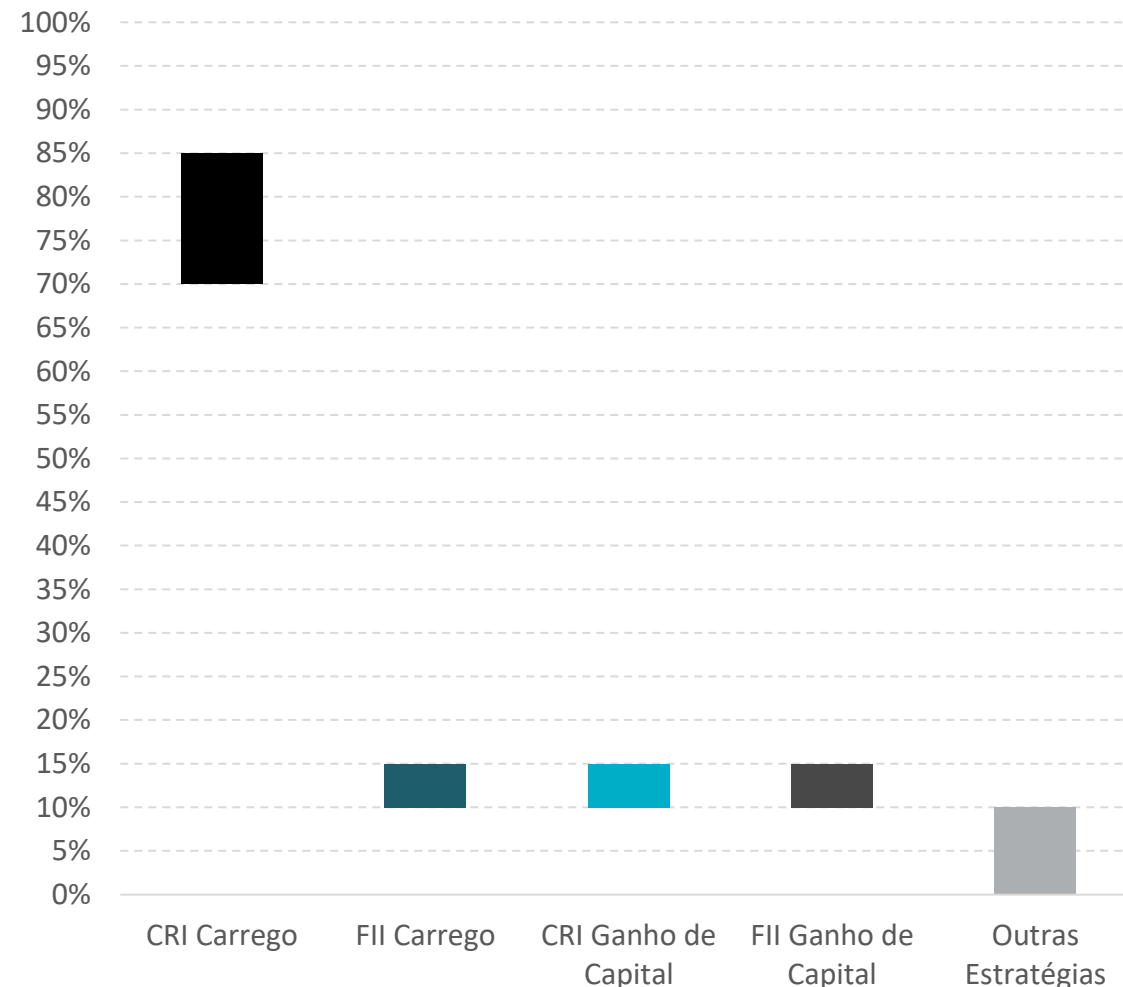
FII GANHO DE CAPITAL

- FIIs com desconto significativo em relação ao seu valor patrimonial, visando ganhos de curto prazo

OUTRAS ESTRATÉGIAS

- Oportunidades de mercado e originação/estruturação própria envolvendo outros ativos financeiros de natureza imobiliária, tais como, Debênture, LCI, LH, cotas de SPE, entre outros.

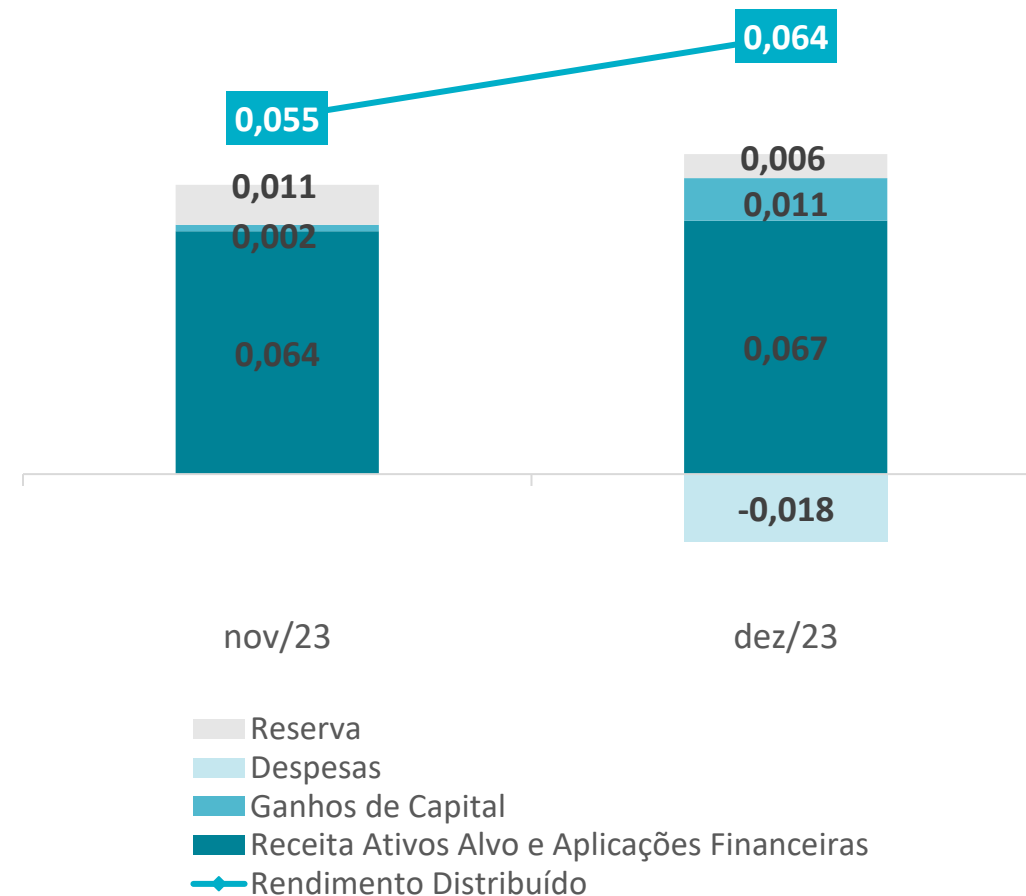
POLÍTICA DE ALOCAÇÃO TARGET



Paramis Hedge Fund PMIS11 – Demonstrativo de Resultados

DRE	dez/23	Acumulado
Receitas	971.756	1.789.359
CRI	329.225	623.856
FII	39.615	39.615
Aplicações Financeiras	462.890	965.384
Ganho de Capital	140.026	160.505
Despesas	-219.900	-219.900
Taxas de Adm, Gestão e Escrituração	-111.993	-111.993
Outras Despesas	-107.907	-107.907
Resultado	751.855	1.569.458
Distribuição	805.023	1.490.985
Reserva	78.473	210.113
Resultado por Cota	0,060	0,126
Distribuição por Cota	0,064	0,119
Reserva por Cota	0,006	0,006

RESULTADO POR COTA



Paramis Hedge Fund PMIS11 – Visão Geral da Carteira

Composição Atual do PL - %

Estratégia	Ativo	Indexador	Tx. Aquisição Média	% PL	Duration Média
Carrego	CRI	IPCA	8,76%	47%	4,74
Carrego	CRI	CDI	3,22%	12%	2,82
Carrego	FII	-	-	5%	-
Ganho de Capital	CRI e FII	-	-	9%	-
Caixa	Aplicações Financeiras	%CDI	95%	27%	-
Total				100%	

Composição Atual do PL – R\$ mm



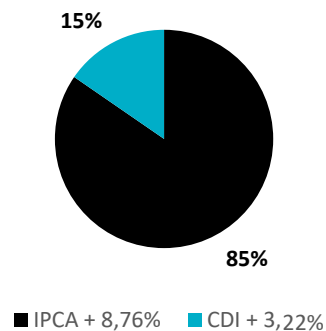
*Alocação na data de divulgação do relatório

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Visão Geral da Carteira de CRI

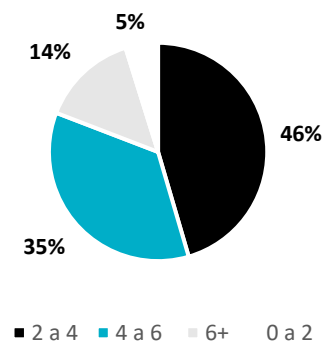
Foco em Diversificação

Ao total foram adquiridas 22 operações, compondo uma carteira com as seguintes características:

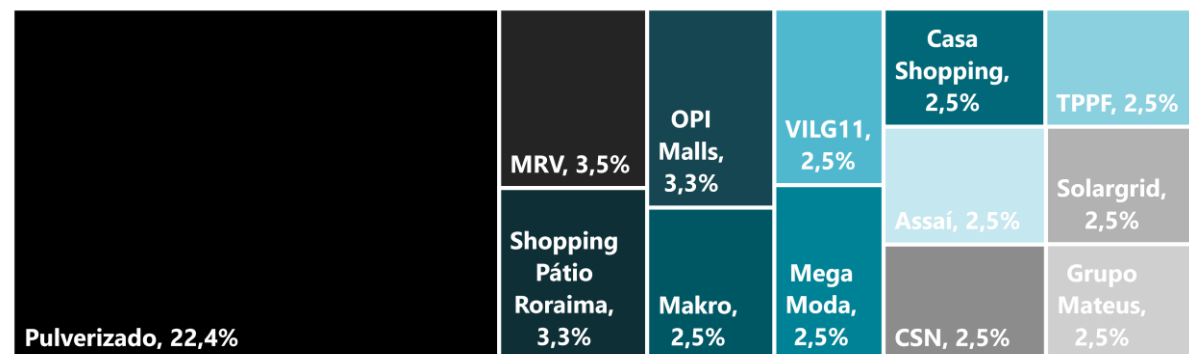
POR INDEXADOR



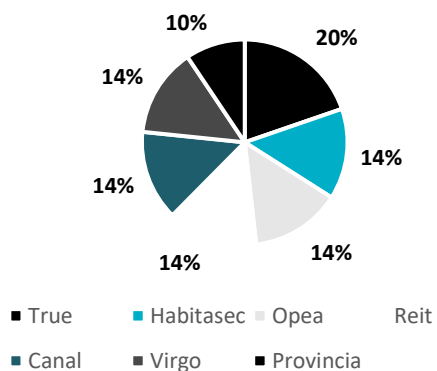
POR DURATION



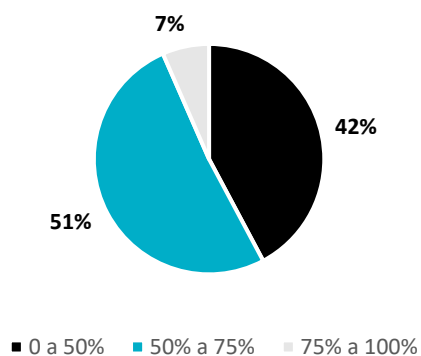
POR DEVEDOR (% PL Total)



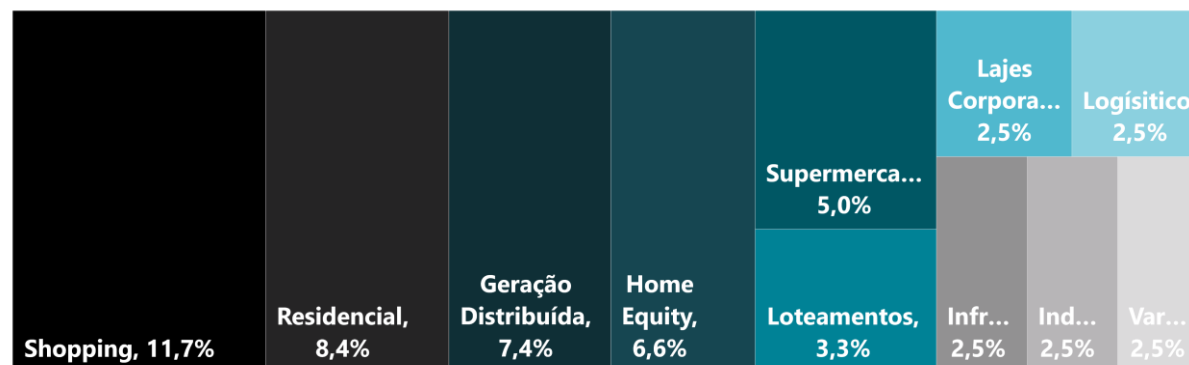
POR SECURITIZADORA



POR LTV



POR SETOR (% PL Total)



*Alocação na data de divulgação do relatório

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Portfólio de CRI

#	Ativo	Código IF	Indexador	Tx. Aquisição	Vencimento	Duration	LTV	Principais Garantias	% PL
1	Casa Shopping	22L1125977	CDI+	2,75%	dez/32	3,35	50%	AF, CF, Aval e FR	2,5%
2	HGRU Makro	21L0666509	IPCA+	7,45%	dez/31	3,73	58%	AF e CF	2,5%
3	MRV Pró Soluto	22L1198360	CDI+	3,00%	dez/27	3,13	-	FR e Seguro	3,5%
4	Assaí GIC	22F1357736	IPCA+	7,20%	abr/34	4,74	60%	AF	2,5%
5	Cashme Sênior	23J1255114	IPCA+	7,86%	out/30	3,00	29%	AF e Aval	1,7%
6	Cashme Mezanino	23J1263506	IPCA+	10,00%	out/30	3,00	57%	AF e Aval	1,7%
7	Mega Moda	22L1668408	IPCA+	8,15%	dez/34	4,85	48%	AF, CF e Aval	2,5%
8	Brookfield	22G0282333	IPCA+	8,50%	jul/27	3,18	63%	AF e CF	2,5%
9	CRI VILG11	19A0093844	IPCA+	7,50%	jan/31	3,52	19%	AF	2,5%
10	MRV Flex	23I1230828	IPCA+	9,85%	out/33	5,30	86%	AF e FR	2,5%
11	Pátio Roraima	22H1579450	IPCA+	7,60%	ago/34	4,73	23%	AF, CF e FR	3,3%
12	Fazenda da Grama	22L1668361	CDI+	3,59%	dez/25	1,87	43%	AF, CF, FR e Aval	2,5%
13	Mateus	22L1417065	IPCA+	7,18%	dez/39	6,08	60%	AF e Aval	2,5%
14	Galleria Bank	23K0022065	IPCA+	9,50%	ago/38	3,53	34%	AF e Seguro	3,3%
15	Urba Mezanino	23L1199759	IPCA+	9,50%	abr/33	3,40	-	FR	3,3%
16	Solargrid	22K1415873	IPCA+	9,50%	dez/39	5,80	-	AF, CF, FR e Aval	2,5%
17	TPPF	23A1610639	IPCA+	10,47%	dez/32	5,00	70%	AF, CF e FR	2,5%
18	CSN	23D1515316	IPCA+	7,50%	abr/42	7,22	50%	AF e Fiança	2,5%
19	Elleven Energy	23L2510336	IPCA+	11,50%	dez/38	6,90	-	AF, CF, FR e Seguros	2,5%
20	Brasol	23K2617033	IPCA+	10,00%	jul/34	4,80	-	AF, CF e FR	2,5%
21	Outlet Premium Imigrantes	23G2239867	IPCA+	8,50%	jul/38	6,00	50%	AF, CF, FR, Aval e Seguros	3,3%
22	Helbor***	FII	CDI+	3,50%	-	-	-	-	3,3%
IPCA				8,76%		4,74			46,5%
CDI				3,22%		2,82			8,5%
Total									55,0%

*AF: Alienação Fiduciária; CF: Cessão Fiduciária; FR: Fundo de Reserva; FD: Fundo de Despesas

**Alocação na data de divulgação do relatório

***FII sem negociação com estrutura semelhante a um CRI

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos

Casa Shopping

Código IF:	22L1125977	% PL:	2,5%
Devedor:	Casa Shopping	Taxa de Aquisição:	CDI+2,75%
LTV:	50,0%	Duration:	3,35
Vencimento:	dez/32	Série:	Única

O devedor da operação é o Casa Shopping, localizado no Rio de Janeiro. A operação conta com CF dos recebíveis dos alugueis das lojas, com obrigação de substituição de contratos caso o índice de cobertura das PMTs fique abaixo de 1,2x.



HGRU Makro

Código IF:	21L0666509	% PL:	2,5%
Devedor:	Makro	Taxa de Aquisição:	IPCA+7,45%
LTV:	58,4%	Duration:	3,73
Vencimento:	dez/31	Série:	Única

Operação para alavancar compra de 10 imóveis do Grupo Makro Atacadista (vendedor) pelo FII HGRU11 (comprador). As principais garantias são as AF dos imóveis e CF dos recebíveis de alugueis de todos os supermercados envolvidos na transação.



MRV Pró Soluto

Código IF:	22L1198360	% PL:	3,5%
Devedor:	MRV	Taxa de Aquisição:	CDI+3,00%
LTV:	-	Duration:	3,13
Vencimento:	dez/27	Série:	Sênior

Emissão lastreada na cessão de carteira de recebíveis pulverizada originada através de venda de unidades residenciais. A operação conta com fundo de reserva de 10% do saldo devedor com obrigação da MRV da sua recomposição durante toda a duração do CRI.



Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos

Assaí GIC

Código IF:	22F1357736	% PL:	3,0%
Devedor:	Assaí	Taxa de Aquisição:	IPCA+7,20%
LTV:	60,0%	Duration:	4,74
Vencimento:	abr/34	Série:	Única

CRI lastreado em contratos de locação atípicos entre o Grupo Assaí e o Barzel Retail Fundo de Investimento Imobiliário. O fundo é detentor de 17 imóveis que serão locados pelo Grupo Assaí.



Cashme (Sênior e Mezanino)

Código IF:	23J1255114/ 23J1263506	% PL:	3,3%
Devedor:	Pulverizado	Taxa de Aquisição:	IPCA+ 7,86%/10,00%
LTV:	29,0%	Duration:	3,00
Vencimento:	out/30	Série:	Sênior e Meza.

Operação lastreada em carteira de recebíveis cedida pela Cashme, fintech do grupo Cyrela focado em operações de Home Equity (empréstimos com imóvel em garantia).



Mega Moda

Código IF:	22L1668408	% PL:	2,5%
Devedor:	Mega Moda	Taxa de Aquisição:	IPCA+8,15%
LTV:	48,0%	Duration:	4,85
Vencimento:	dez/34	Série:	Única

O devedor da operação é o Mega Moda, localizado em Goiânia. A operação conta com LTV de aproximadamente 50%, além da cessão dos recebíveis de alugueis das lojas.



Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos

Brookfield

Código IF:	22G0282333	% PL:	2,5%
Devedor:	Pulverizado	Taxa de Aquisição:	IPCA+8,50%
LTV:	63,0%	Duration:	3,18
Vencimento:	jul/27	Série:	Subordinada

Operação para alavancagem da compra de lajes corporativas detidos pela BR Properties (vendedor) pela Brookfield (comprador). Os imóveis estão localizados majoritariamente em regiões premium na cidade de São Paulo e outras capitais.



CRI VILG11

Código IF:	19A0093844	% PL:	2,5%
Devedor:	VILG11	Taxa de Aquisição:	IPCA+7,50%
LTV:	19,3%	Duration:	3,52
Vencimento:	jan/31	Série:	Única

Operação lastreada por contratos de locação atípicos de dois galpões logísticos, localizados na Rodovia Fernão Dias - SP, e detidos pelo Fundo de Investimentos Imobiliários Vinci Logístico - VILG11. A operação possui rating A+.



MRV Flex

Código IF:	23I1230828	% PL:	2,5%
Devedor:	Pulverizado	Taxa de Aquisição:	IPCA+9,85%
LTV:	86,0%	Duration:	5,30
Vencimento:	out/33	Série:	Sênior

Emissão lastreada na cessão de carteira de recebíveis pulverizada originada através de venda de unidades residenciais, focada em clientes de baixa renda. A operação conta com coobrigação da MRV para distratos durante o período de obras e alienação fiduciária das unidades pós habite-se.



Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos

Pátio Roraima

Código IF:	22H1579450	% PL:	3,3%
Devedor:	Shopping Pátio Roraima	Taxa de Aquisição:	IPCA+7,60%
LTV:	23,0%	Duration:	4,73
Vencimento:	ago/34	Série:	Única

O devedor da operação é o Shopping Pátio Roraima, localizado em Boa Vista/RR. A operação conta com AF de fração do Shopping, além de CF dos recebíveis dos aluguéis das lojas.



Fazenda da Grama

Código IF:	22L1668361	% PL:	2,5%
Devedor:	Pulverizado	Taxa de Aquisição:	CDI+3,59%
LTV:	43,2%	Duration:	1,87
Vencimento:	dez/25	Série:	Única

Operação para financiar a construção de 13 casas de alto padrão localizadas no condomínio Fazenda da Grama. Como garantia temos a alienação fiduciária dos lotes, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos acionistas. O empreendimento está localizado no interior de São Paulo, e conta com amplas opções de lazer de alto padrão como piscina de ondas, clube de golf, hípica, SPA e quadras de tênis.



FII Unidades Autônomas

Código B3:	IDFI11	% PL:	3,3%
Devedor:	Helbor	Rentabilidade	CDI+3,50%
LTV:	-	Duration:	-
Vencimento:	-	Série:	-

FII com a estrutura similar a um CRI de estoque de unidades residenciais. O Fundo utiliza os recursos captados para adquirir unidades de empreendimentos verticais de alto padrão localizados majoritariamente na cidade de São Paulo e garantindo uma rentabilidade mensal, à título de prêmio, com aval da Helbor. Caso as unidades não sejam vendidas até uma data limite, as SPEs ainda possuem obrigação de recompra com coobrigação da Helbor.



Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos

Mateus

Código IF:	22L1417065	% PL:	2,5%
Devedor:	Grupo Mateus	Taxa de Aquisição:	IPCA+7,18%
LTV:	60,0%	Duration:	6,08
Vencimento:	dez/39	Série:	Única

Contrato de locação na modalidade *Built to Suit* (BTS) celebrado entre um terrenista e o Mateus Supermercados S.A. para construção de uma loja da rede em Nossa Senhora da Glória, SE. No momento de aquisição do ativo pelo fundo as obras já haviam sido concluídas.



Galleria Bank

Código IF:	23K0022065	% PL:	3,3%
Devedor:	Pulverizado	Taxa de Aquisição:	IPCA+9,50%
LTV:	33,60%	Duration:	3,53
Vencimento:	ago/38	Série:	Sênior

Cessão de carteira de recebíveis de operações de Home Equity (empréstimos com imóvel em garantia) originadas pela Galleria Bank.



Urba


Código IF:	23L1199759	% PL:	3,3%
Devedor:	Pulverizado	Taxa de Aquisição:	IPCA+9,50%
LTV:	-	Duration:	3,40
Vencimento:	abr/33	Série:	Mezanino

Série mezanino de CRI (50% subordinação) lastreado em créditos imobiliários originados da venda de unidades residenciais de loteamentos desenvolvidos pela Urba, que é uma companhia de desenvolvimento urbano do grupo MRV.




Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos


Solargrid

Código IF:	22K1415873	% PL:	2,5%	Operação para financiar desenvolvimento de portfólio de usinas fotovoltaicas. A energia será comercializada através de contratos com a Claro, Telefônica e Drogaria São Paulo e possuem multas de rescisão elevadas.	
Devedor:	Claro, Telefônica e DPSP	Taxa de Aquisição:	IPCA+9,50%		
LTV:	-	Duration:	5,80		
Vencimento:	dez/39	Série:	Única		

TPPF


Código IF:	23A1610639	% PL:	2,5%	CRI para financiamento de obras de expansão do terminal portuário da Ponta do Felix (TPPF), em Paranaguá-PA. A operação conta com cessão de recebíveis de contratos <i>Take-or-Pay</i> firmados com empresas dos setores de cereais e fertilizantes.	
Devedor:	TPPF	Taxa de Aquisição:	IPCA+10,47%		
LTV:	69,5%	Duration:	5,00		
Vencimento:	dez/32	Série:	Única		

CSN


Código IF:	23D1515316	% PL:	2,5%	Emissão lastreada em contrato de locação atípico com a CSN S.A. uma das maiores companhias do setor de siderurgia da América Latina. O imóvel está localizado em região industrial no interior de São Paulo.	
Devedor:	CSN	Taxa de Aquisição:	IPCA+7,50%		
LTV:	50,0%	Duration:	7,22		
Vencimento:	abr/42	Série:	Única		

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos


Elleven Energy

Código IF:	23L2510336	% PL:	2,5%	Operação para financiar desenvolvimento de 2 usinas fotovoltaicas. A energia será comercializada pela Matrix Energia, uma das maiores empresas do segmento de GD com faturamento de R\$ 2,4bi e uma base de clientes bastante pulverizada.	
Devedor:	Pulverizado	Taxa de Aquisição:	IPCA+11,50%		
LTV:	-	Duration:	6,90		
Vencimento:	dez/38	Série:	Sênior		

Brasol

Código IF:	23K2617033	% PL:	2,5%	Operação para financiar desenvolvimento de 3 usinas fotovoltaicas. A operação conta com 20% de subordinação e, além das garantias usuais, como AF do direito real de uso de superfícies e fundos de reservas, obras e despesas, a operação conta com cláusula de <i>Step-In</i> no contrato que garante à Brasol o direito de comercializar a energia gerada em caso de <i>default</i> .	
Devedor:	Pulverizado	Taxa de Aquisição:	IPCA+10,00%		
LTV:	-	Duration:	4,80		
Vencimento:	jul/34	Série:	Sênior		

Outlet Premium Imigrantes

Código IF:	23G2239867	% PL:	3,3%	CRI para financiamento de obras do Outlet Premium Imigrantes, localizado em São Bernardo do Campo no ABC paulista. No momento de aquisição do papel as obras do empreendimento estavam em seus estágios finais de acabamento e a inauguração está prevista para fevereiro de 2024.	
Devedor:	OPI Malls	Taxa de Aquisição:	IPCA+8,50%		
LTV:	50,0%	Duration:	6,00		
Vencimento:	jul/38	Série:	Sênior		

PARAMÍS

CAPITAL

O **Grupo Paramis Capital** foi fundado no ano de 2008 no Rio de Janeiro por executivos do mercado financeiro e de capitais. A empresa possui como foco a estruturação de operações financeiras de *equity* e dívida para diversos setores, com maior foco no **setor imobiliário e agro**. Sua equipe é formada por profissionais com experiência no mercado de capitais e imobiliário.

Durante seus **15 anos de atuação**, o Grupo já originou e estruturou mais de **R\$ 4 bilhões** em operações de mercado de capitais que foram investidas principalmente por **diversos *players* locais como *family offices*, *asset managements*, bancos e outros investidores institucionais**.



+ R\$ 4 Bilhões

em Operações Realizadas



22 Estados

Abrangência Nacional



15 Anos

Gerando Valor



+ 80 Operações

Concretizadas



+ R\$ 10 Bilhões de VGV

dos projetos aportados



+ 30 Colaboradores

com presença no RJ e SP

PARAMÍS

CAPITAL

E-mail para contato:
ri@paramis.com.br

Rio de Janeiro

Rua Lauro Muller, 116
Sala 3305 | Botafogo | RJ
CEP 22290-972

São Paulo

Rua Gomes de Carvalho, 1069
9° andar | Vila Olímpia
CEP 04547-004