



# PARAMIS

CAPITAL

**Relatório Gerencial**

**Paramis Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

**Fevereiro 2024**

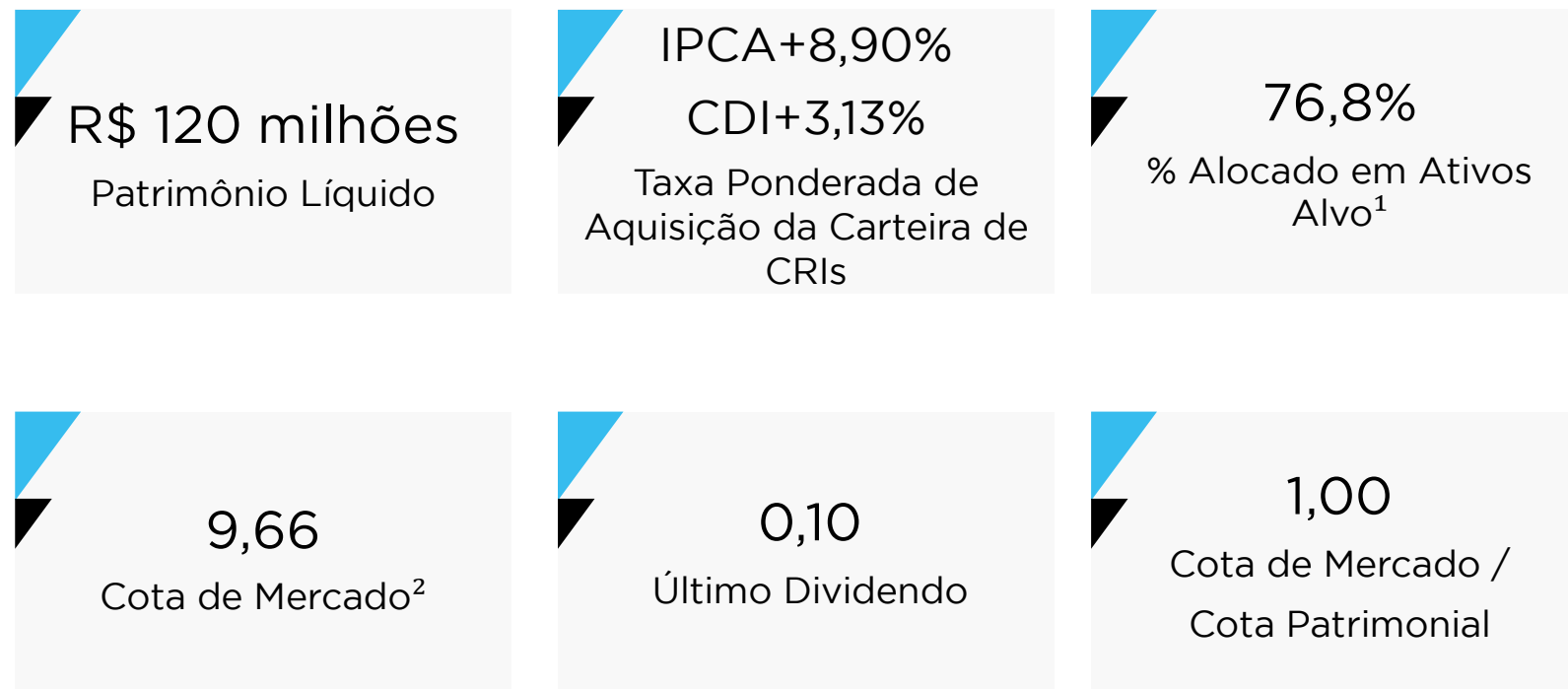


# Paramis Hedge Fund PMIS11

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Data de Início:                   | 06/11/2023  |
| Início de Negociação:             | 05/02/2023  |
| CNPJ:                             | 51.868.778/0001-58  |
| Investidores Alvo:                | Público em Geral  |
| Gestor:                           | Paramis Capital   |
| Administrador:                    | XP Investimentos CVTM S.A.                                  |
| Taxa de Gestão/<br>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:                | Até o 10º 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.



\*Para maior detalhes consulte o regulamento do fundo disponível em [www.paramis.com.br/gestao-de-fundos/](http://www.paramis.com.br/gestao-de-fundos/)

1. Alocação na data de divulgação do relatório  
2. Cota de fechamento do mês



# Comentários da Gestão

## Comentário Macroeconômico

O destaque do mês de fevereiro para a inflação foi a queda do IGP-M (-0,52%) puxada pelo recuo acentuado dos preços dos grãos no mercado global. Já o IPCA acelerou em relação ao mês anterior com a divulgação do IPCA-15 (+0,78% vs +0,31% em janeiro). Ainda assim, o indicador veio abaixo da expectativa e a projeção para o fechamento do ano sofreu um leve reajuste para baixo, indo de 3,80% para 3,76%.

No que diz respeito aos juros, durante o mês de fevereiro não ocorreram reuniões do Copom mas a mensagem passada pelo Banco Central na reunião do dia 30 de janeiro é a de que os cortes devem continuar. A estimativa para 2024 segue estável em 9,00% há 10 semanas.

No mercado de fundos imobiliários, o IFIX

atingiu sua maior marca histórica pelo segundo mês consecutivo, alcançando 3.363 pontos. No fechamento do mês o índice registrou uma alta de 0,79%, e acumula valorização de 1,39% no ano.

## Comentário do Gestor

O fundo encerrou seu quarto mês tendo adquirido 76,8% do PL em ativos-alvo. O processo de alocação se encontra em sua fase final, sendo que quase toda a parcela remanescente do caixa dedicado às estratégias de carregamento está aguardando a liquidação de emissões primárias de CRIs, que estão previstas para ocorrer no mês de março. Essas operações possuem taxas médias acima da carteira atual, de IPCA+10,43% e CDI+5,00% e pertencem aos setores Residencial e Shopping. Em fevereiro,

o resultado do *book* de operações de ganho de capital de curto prazo contribuiu com 5,6% da receita do mês com um volume operado de R\$9,7 milhões.

## Distribuição de Dividendos

No mês de fevereiro, o Fundo distribuiu um dividendo de R\$ 0,100 /cota, o que representa um *yield* mensal de 1,04%, e equivale a 166,92%\* do rendimento do CDI no mesmo período. Por fim, destacamos que, como o fundo se encontra quase totalmente alocado em ativos-alvo, o cotista pode esperar maior regularidade nos rendimentos distribuídos nos próximos meses.

\*Cálculo do Dividend Yield ao mês considera 252 dias úteis no ano e alíquota de 22,5% de IR

# Paramis Hedge Fund PMIS11 - Alocação do mês

## Movimentações da Carteira

No mês de fevereiro foram adquiridos 1 CRI e 2 FIs para carregos. As movimentações estão detalhadas na tabela abaixo:

| Ativo          | Indexador | Tx. Aquisição | Compra/Venda | Volume (R\$ mm) |
|----------------|-----------|---------------|--------------|-----------------|
| Morada do Lago | IPCA+     | 13,75%        | Compra       | 2,0             |
| LSPA11         | IPCA+     | 9,00%         | Compra       | 0,5             |
| CPSH11         | -         | -             | Compra       | 2,1             |

# 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

## 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

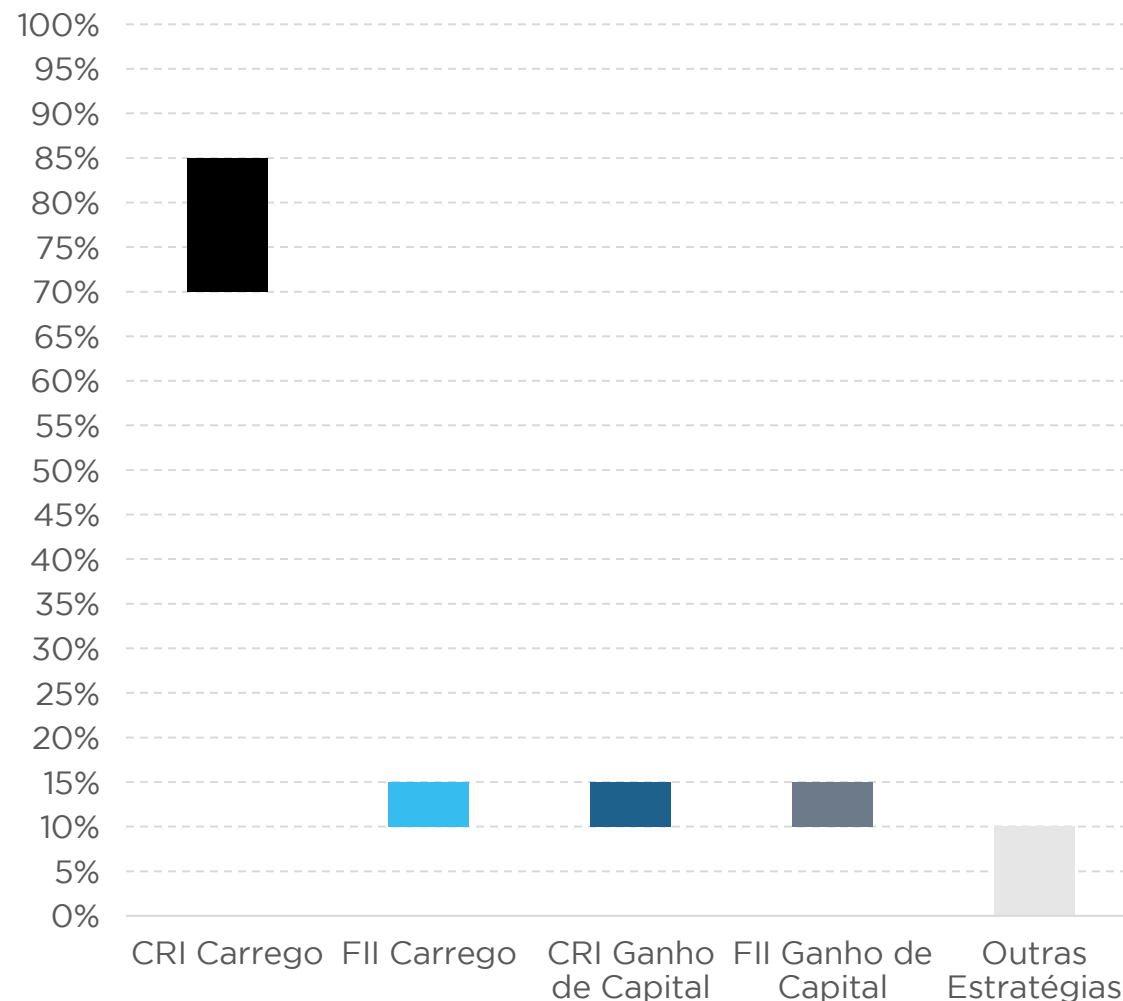
## FII GANHO DE CAPITAL

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

## OUTRAS ESTRATÉGIAS

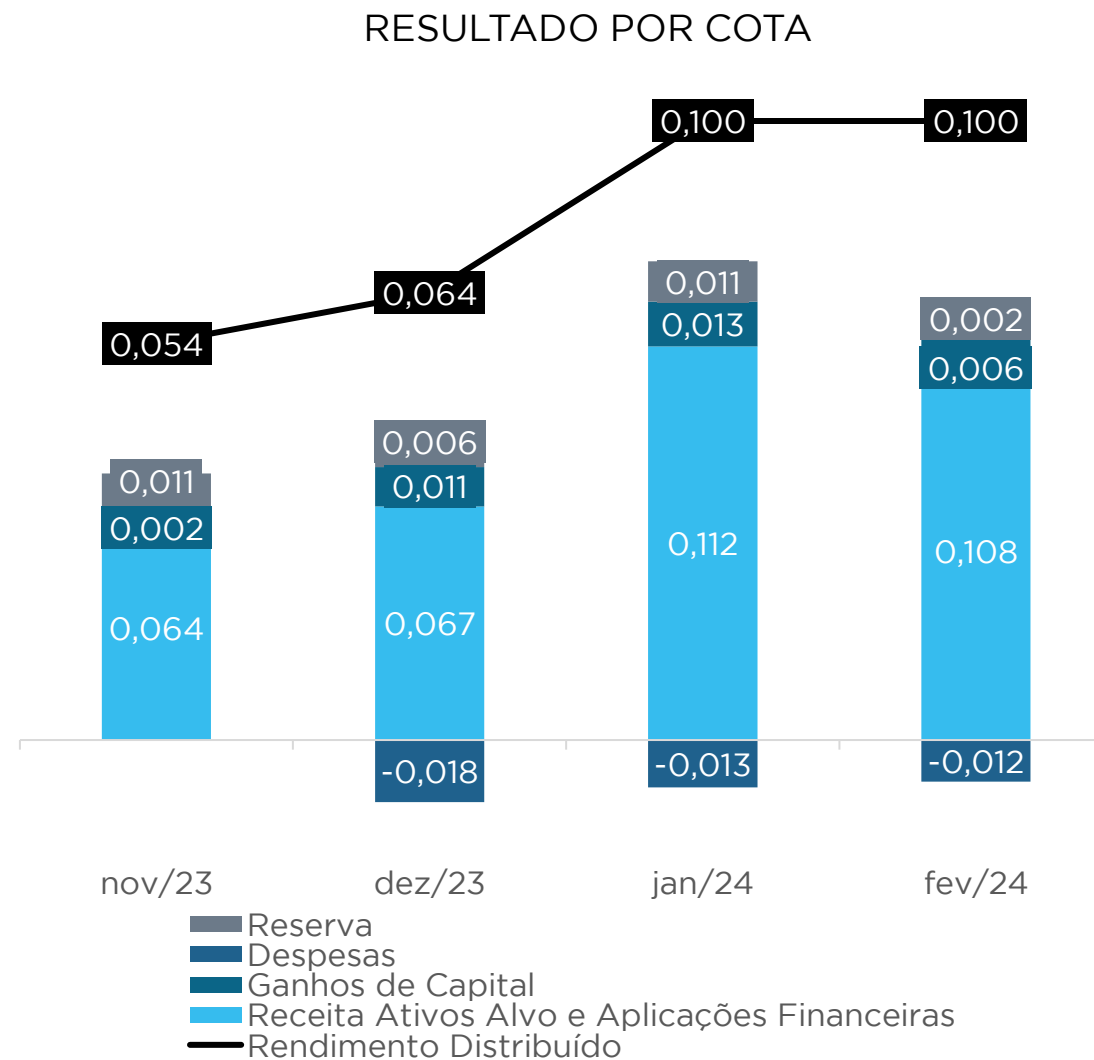
- Oportunidades de mercado e originação/estruturação própria envolvendo outros ativos financeiros de natureza imobiliária, tais como, Debênture, LCI, LH, cotas de SPE, entre outros.

## POLÍTICA DE ALOCAÇÃO TARGET



# Paramis Hedge Fund PMIS11 - Demonstrativo de Resultados

| DRE                                 | jan/24    | fev/24    | Acumulado |
|-------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Receitas                            | 1.560.421 | 1.425.548 | 2.985.969 |
| CRI                                 | 798.649   | 948.703   | 1.747.352 |
| FII                                 | 101.201   | 75.636    | 194.721   |
| Aplicações Financeiras              | 501.039   | 321.505   | 822.544   |
| Ganho de Capital                    | 159.532   | 79.703    | 221.352   |
| Despesas                            | -167.885  | -147.546  | -315.431  |
| Taxas de Adm, Gestão e Escrituração | -108.277  | -119.633  | -227.909  |
| Outras Depesas                      | -59.608   | -27.914   | -87.522   |
| Resultado                           | 1.392.536 | 1.278.002 | 2.670.538 |
| Distribuição                        | 1.250.000 | 1.250.000 | 2.500.000 |
| Reserva (Saldo)                     | 142.536   | 28.002    | 249.011*  |
| Resultado por Cota                  | 0,111     | 0,102     | 0,214     |
| Distribuição por Cota               | 0,100     | 0,100     | 0,200     |
| Reserva por Cota                    | 0,011     | 0,002     | 0,020     |



\*Inclui saldo acumulado do semestre anterior

# Paramis Hedge Fund PMIS11 - Visão Geral da Carteira

## Composição Atual do PL - %

| Estratégia       | Ativo                  | Indexador | Tx. Aquisição Média | % PL  | Duration Média |
|------------------|------------------------|-----------|---------------------|-------|----------------|
| Carrego          | CRI                    | IPCA      | 8,90%               | 51,7% | 4,62           |
| Carrego          | CRI                    | CDI       | 3,13%               | 14,0% | 1,90           |
| Carrego          | FII                    | -         | -                   | 10,7% | -              |
| Ganho de Capital | CRI e FII              | -         | -                   | 0,4%  | -              |
| Caixa            | Aplicações Financeiras | %CDI      | 95%                 | 23,2% | -              |
| Total            |                        |           |                     | 100%  |                |

## Composição Atual do PL - R\$ mm



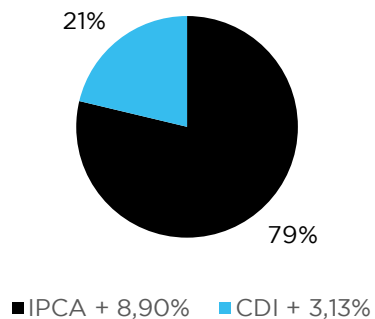
\*Alocação na data de divulgação do relatório

# Paramis Hedge Fund PMIS11 - Visão Geral da Carteira de CRI

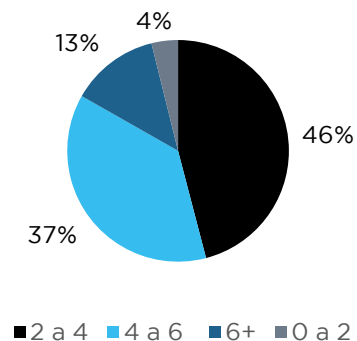
## Foco em Diversificação

Ao total foram adquiridas 24 operações, compondo uma carteira com as seguintes características:

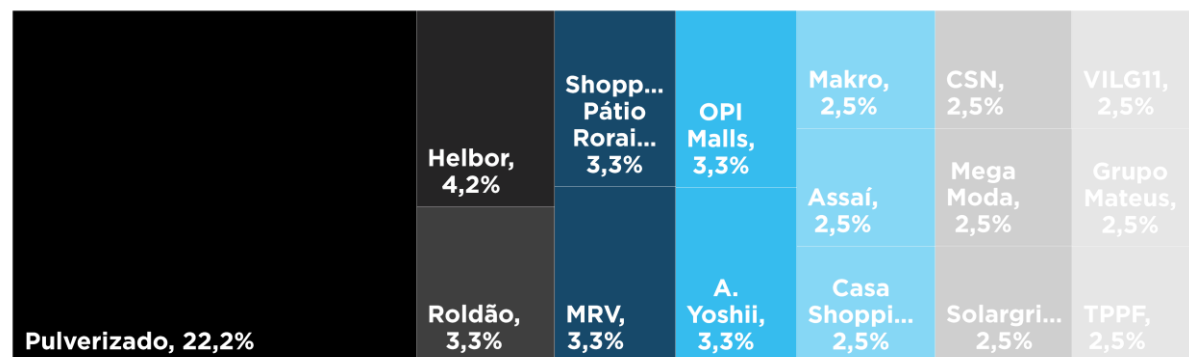
### POR INDEXADOR



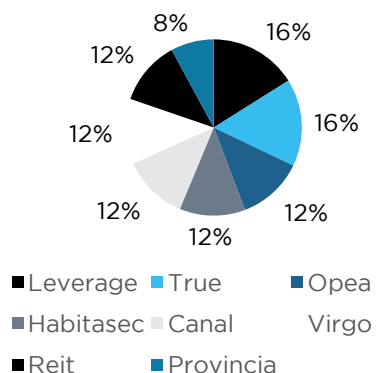
### POR DURATION



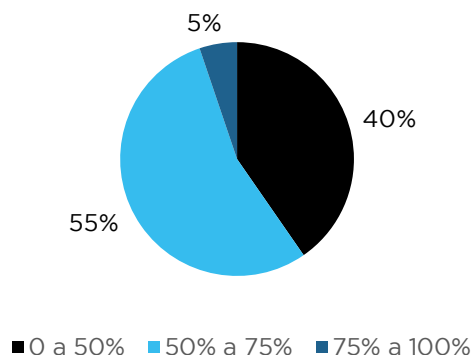
### POR DEVEDOR (% PL Total)



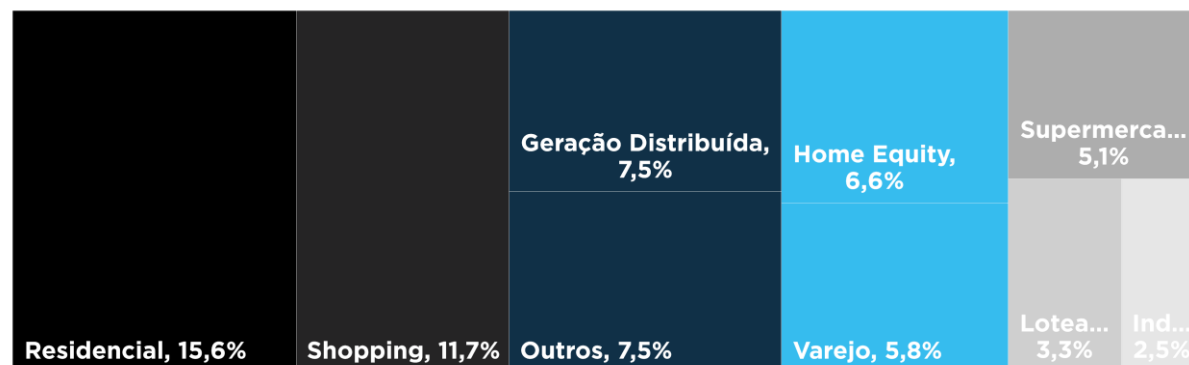
### POR SECURITIZADORA



### POR LTV



### POR SETOR (% PL Total)



\*Alocação na data de divulgação do relatório



# Paramis Hedge Fund PMIS11 - Portfólio de CRI e FII

| #             | Ativo                     | Código IF  | Indexador | Tx. Aquisição | Vencimento | Duration | LTV | Principais Garantias       | % PL  |
|---------------|---------------------------|------------|-----------|---------------|------------|----------|-----|----------------------------|-------|
| 1             | Casa Shopping             | 22L1125977 | CDI+      | 2,75%         | dez/32     | 3,4      | 50% | AF, CF, Aval e FR          | 2,5%  |
| 2             | HGRU Makro                | 21L0666509 | IPCA+     | 7,45%         | dez/31     | 3,7      | 58% | AF e CF                    | 2,5%  |
| 3             | MRV Pró Soluto            | 22L1198360 | CDI+      | 3,00%         | dez/27     | 3,1      | -   | FR e Seguro                | 3,3%  |
| 4             | Assaí GIC                 | 22F1357736 | IPCA+     | 7,20%         | abr/34     | 4,7      | 60% | AF                         | 2,5%  |
| 5             | Cashme Sênior             | 23J1255114 | IPCA+     | 7,86%         | out/30     | 3,0      | 29% | AF e Aval                  | 1,6%  |
| 6             | Cashme Mezanino           | 23J1263506 | IPCA+     | 10,00%        | out/30     | 3,0      | 57% | AF e Aval                  | 1,7%  |
| 7             | Mega Moda                 | 22L1668408 | IPCA+     | 8,15%         | dez/34     | 4,8      | 48% | AF, CF e Aval              | 2,5%  |
| 8             | Brookfield                | 22G0282333 | IPCA+     | 8,50%         | jul/27     | 3,2      | 63% | AF e CF                    | 2,5%  |
| 9             | CRI VILG11                | 19A0093844 | IPCA+     | 7,50%         | jan/31     | 3,5      | 19% | AF                         | 2,5%  |
| 10            | MRV Flex                  | 23I1230828 | IPCA+     | 9,85%         | out/33     | 5,3      | 86% | AF e FR                    | 2,5%  |
| 11            | Pátio Roraima             | 22H1579450 | IPCA+     | 7,60%         | ago/34     | 4,7      | 23% | AF, CF e FR                | 3,3%  |
| 12            | Fazenda da Grama          | 22L1668361 | CDI+      | 3,59%         | dez/25     | 1,9      | 43% | AF, CF, FR e Aval          | 0,6%  |
| 13            | Mateus                    | 22L1417065 | IPCA+     | 7,18%         | dez/39     | 6,1      | 60% | AF e Aval                  | 2,5%  |
| 14            | Galleria Bank             | 23K0022065 | IPCA+     | 9,50%         | ago/38     | 3,5      | 34% | AF e Seguro                | 3,3%  |
| 15            | Urba Mezanino             | 23L1199759 | IPCA+     | 9,50%         | abr/33     | 3,4      | -   | FR                         | 3,3%  |
| 16            | Solargrid                 | 22K1415873 | IPCA+     | 9,50%         | dez/39     | 5,8      | -   | AF, CF, FR e Aval          | 2,5%  |
| 17            | TPPF                      | 23A1610639 | IPCA+     | 10,47%        | dez/32     | 5,0      | 70% | AF, CF e FR                | 2,5%  |
| 18            | CSN                       | 23D1515316 | IPCA+     | 7,50%         | abr/42     | 7,2      | 50% | AF e Fiança                | 2,5%  |
| 19            | Elleven Energy            | 23L2510336 | IPCA+     | 11,50%        | dez/38     | 6,9      | -   | AF, CF, FR e Seguros       | 2,5%  |
| 20            | Brasol                    | 23K2617033 | IPCA+     | 10,00%        | jul/34     | 4,8      | -   | AF, CF e FR                | 2,5%  |
| 21            | Outlet Premium Imigrantes | 23G2239867 | IPCA+     | 8,50%         | jul/38     | 6,0      | 50% | AF, CF, FR, Aval e Seguros | 3,3%  |
| 22            | A. Yoshii                 | 23J2268206 | CDI+      | 3,00%         | dez/28     | 2,0      | 60% | AF e Aval                  | 3,3%  |
| 23            | Roldão                    | 24A2579147 | IPCA+     | 8,50%         | jan/34     | 4,6      | 42% | AF, Fiança e FR            | 3,3%  |
| 24            | Morada do Lago            | 24A2951984 | IPCA+     | 13,75%        | jan/28     | 0,8      | 45% | AF, CF, Fiança e FR        | 1,7%  |
| 25            | FII Helbor***             | -          | CDI+      | 3,50%         | -          | -        | -   | -                          | 4,2%  |
| 26            | Riva Leste***             | -          | IPCA+     | 9,00%         | -          | -        | -   | -                          | 0,4%  |
| IPCA          |                           |            |           | 8,90%         |            | 4,6      | 38% |                            | 52,1% |
| CDI           |                           |            |           | 3,17%         |            | 1,9      | 25% |                            | 14,0% |
| Total / Média |                           |            |           |               |            | 4,0      | 36% |                            | 66,1% |

| # | Fundo  | Gestão    | Setor    | Quantidade de Cotas | % PL |
|---|--------|-----------|----------|---------------------|------|
| 1 | RBRR11 | RBR       | Papel    | 511.691             | 3,2% |
| 2 | CPTS11 | Capitânia | Papel    | 41.187              | 4,2% |
| 3 | RZTR11 | Riza      | Agro     | 19.635              | 1,6% |
| 4 | CPSH11 | Capitânia | Shopping | 19.407              | 1,7% |

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

\*\*Alocação na data de divulgação do relatório

\*\*\*FII com estrutura semelhante a um CRI

# Paramis Hedge Fund PMIS11 - Detalhamento dos Ativos

## Casa Shopping

|             |                            |                    |           |
|-------------|----------------------------|--------------------|-----------|
| Código IF:  | <a href="#">22L1125977</a> | % 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 aluguéis das lojas, com obrigação de substituição de contratos caso o índice de cobertura das PMTs fique abaixo de 1,2x.



## HGRU Makro

|             |                            |                    |            |
|-------------|----------------------------|--------------------|------------|
| Código IF:  | <a href="#">21L0666509</a> | % 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 aluguéis de todos os supermercados envolvidos na transação.



## MRV Pró Soluto

|             |                            |                    |           |
|-------------|----------------------------|--------------------|-----------|
| Código IF:  | <a href="#">22L1198360</a> | % 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:  | <a href="#">22F1357736</a> | % 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:  | <a href="#">23J1255114/23J1263506</a> | % 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:  | <a href="#">22L1668408</a> | % 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 aluguéis das lojas.



# Paramis Hedge Fund PMIS11 - Detalhamento dos Ativos

## Brookfield

|             |                            |                    |             |
|-------------|----------------------------|--------------------|-------------|
| Código IF:  | <a href="#">22G0282333</a> | % 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:  | <a href="#">19A0093844</a> | % 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:  | <a href="#">23I1230828</a> | % 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:  | <a href="#">22H1579450</a> | % 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:  | <a href="#">22L1668361</a> | % 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:  | <a href="#">22L1417065</a> | % 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 terrenoista 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:  | <a href="#">23K0022065</a> | % 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:  | <a href="#">23L1199759</a> | % 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:  | <a href="#">22K1415873</a> | % PL:              | 2,5%       |
| Devedor:    | Claro, Telefônica e DPSP   | Taxa de Aquisição: | IPCA+9,50% |
| LTV:        | -                          | Duration:          | 5,80       |
| Vencimento: | dez/39                     | Série:             | Única      |

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.



## TPPF

|             |                            |                    |             |
|-------------|----------------------------|--------------------|-------------|
| Código IF:  | <a href="#">23A1610639</a> | % PL:              | 2,5%        |
| Devedor:    | TPPF                       | Taxa de Aquisição: | IPCA+10,47% |
| LTV:        | 69,5%                      | Duration:          | 5,00        |
| Vencimento: | dez/32                     | Série:             | Única       |

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 *Take-or-Pay* firmados com empresas dos setores de cereais e fertilizantes.



## CSN

|             |                            |                    |            |
|-------------|----------------------------|--------------------|------------|
| Código IF:  | <a href="#">23D1515316</a> | % PL:              | 2,5%       |
| Devedor:    | CSN                        | Taxa de Aquisição: | IPCA+7,50% |
| LTV:        | 50,0%                      | Duration:          | 7,22       |
| Vencimento: | abr/42                     | Série:             | Única      |

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.



# Paramis Hedge Fund PMIS11 - Detalhamento dos Ativos

## Elleven Energy

|             |                            |                    |             |
|-------------|----------------------------|--------------------|-------------|
| Código IF:  | <a href="#">23L2510336</a> | % PL:              | 2,5%        |
| Devedor:    | Pulverizado                | Taxa de Aquisição: | IPCA+11,50% |
| LTV:        | -                          | Duration:          | 6,90        |
| Vencimento: | dez/38                     | Série:             | Sênior      |

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.



## Brasol

|             |                            |                    |             |
|-------------|----------------------------|--------------------|-------------|
| Código IF:  | <a href="#">23K2617033</a> | % PL:              | 2,5%        |
| Devedor:    | Pulverizado                | Taxa de Aquisição: | IPCA+10,00% |
| LTV:        | -                          | Duration:          | 4,80        |
| Vencimento: | jul/34                     | Série:             | Sênior      |

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 *Step-In* no contrato que garante à Brasol o direito de comercializar a energia gerada em caso de *default*.



## Outlet Premium Imigrantes

|             |                            |                    |            |
|-------------|----------------------------|--------------------|------------|
| Código IF:  | <a href="#">23G2239867</a> | % PL:              | 3,3%       |
| Devedor:    | OPI Malls                  | Taxa de Aquisição: | IPCA+8,50% |
| LTV:        | 50,0%                      | Duration:          | 6,00       |
| Vencimento: | jul/38                     | Série:             | Sênior     |

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.





# Paramis Hedge Fund PMIS11 - Detalhamento dos Ativos

## A. Yoshii

|             |                            |                    |           |
|-------------|----------------------------|--------------------|-----------|
| Código IF:  | <a href="#">23J2268206</a> | % PL:              | 3,3%      |
| Devedor:    | A. Yoshii                  | Taxa de Aquisição: | CDI+3,00% |
| LTV:        | 60,0%                      | Duration:          | 2,00      |
| Vencimento: | dez/28                     | Série:             | Única     |

A A. Yoshii é uma das 15 maiores incorporadoras do país com foco de atuação em imóveis residenciais de alto padrão localizados no estado do Paraná. O CRI foi emitido para fortalecer a posição de caixa da companhia e conta com Alienação Fiduciária de terrenos e Aval dos Sócios.



## Roldão

|             |                            |                    |            |
|-------------|----------------------------|--------------------|------------|
| Código IF:  | <a href="#">24A2579147</a> | % PL:              | 3,3%       |
| Devedor:    | Roldão                     | Taxa de Aquisição: | IPCA+8,50% |
| LTV:        | 41,7%                      | Duration:          | 4,63       |
| Vencimento: | jan/34                     | Série:             | Sênior     |

CRI para antecipação de fluxo de contrato BTS cujo inquilino é o Roldão Atacadista. O imóvel objeto da operação está localizado na cidade de São Paulo e se encontra em obras, com previsão de conclusão em junho/2024. Além de AF do imóvel, a operação também conta com as garantias adicionais de coobrigação dos cedentes, fiança dos proprietários e cota subordinada integralizada pelos próprios cedentes.



## Morada do Lago

|             |                            |                    |             |
|-------------|----------------------------|--------------------|-------------|
| Código IF:  | <a href="#">24A2951984</a> | % PL:              | 1,7%        |
| Devedor:    | Pulverizado                | Taxa de Aquisição: | IPCA+13,75% |
| LTV:        | 44,9%                      | Duration:          | 0,83        |
| Vencimento: | jan/28                     | Série:             | Única       |

CRI para financiamento de obras de condomínio de casas chamado Morada do Lago, localizado em Aracaju - SE. A operação possui como principal garantia a cessão fiduciária dos recebíveis das vendas, que trazidos a valor presente sobre a taxa da operação constituem uma razão de garantia sobre o saldo devedor superior a 130% durante todo o prazo. A gestão considera que a estrutura de garantias somada à curta duration resultam em uma relação risco - retorno adequada para o perfil da operação.



# 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](mailto: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