



# PARAMIS

CAPITAL

**Relatório Gerencial**

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

**Abril 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                                   |

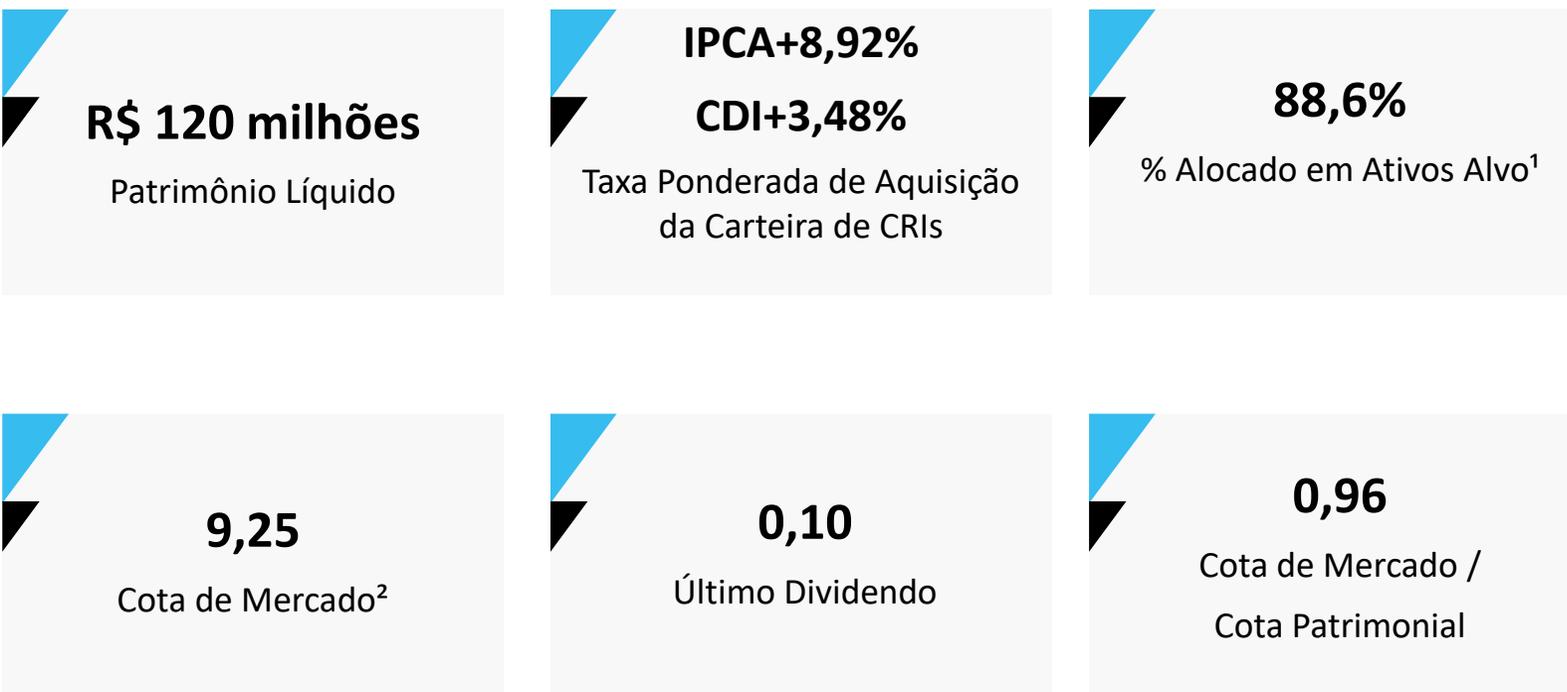
Link para informe de rendimentos:

<https://portal-investidor.oliveiratrust.com.br/tutorial>

\*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/)

## 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.



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



# Comentários da Gestão

## Comentário Macroeconômico

A inflação continuou recuando no mês de abril, com a prévia do IPCA-15 divulgada de 0,21% (vs +0,36% em março). Com isso, a expectativa para o fechamento do ano foi levemente reduzida para 3,72% (vs 3,75% no mês anterior). No que diz respeito aos juros, não houveram novas reuniões do COPOM e, sem novidades, o consenso de mercado continua sendo que a Selic deverá terminar próxima do patamar dos 9,00%.

A longo prazo, a indústria de FIIs tende a ser beneficiada em cenários de queda de juros e controle inflacionário. Isso se deve tanto ao aumento da capacidade de pagamento de famílias e empresas, que reduzem os níveis de inadimplência, quanto ao crescimento da atratividade dos FIIs em comparação com outras categorias de investimentos.

## Comentário do Gestor

O fundo encerrou seu quinto mês tendo adquirido 88,6% do PL em ativos-alvo. Com isso, o processo de alocação dos recursos captados no IPO foi plenamente finalizado, ressaltando que a parcela remanescente do caixa está dedicado às estratégias de ganho de capital. Apesar disso, como parte do processo de gestão ativa o fundo continuará buscando novas operações para carregar tanto no mercado secundário quanto em novas emissões, com o objetivo de melhorar continuamente o perfil da carteira em relação à taxa, risco, diversificação e duration. Em abril, o resultado do *book* de operações de ganho de capital de curto prazo contribuiu com 11,44% da receita do mês com um volume operado de R\$11,9 milhões.

## Distribuição de Dividendos

No mês de abril, o Fundo distribuiu um dividendo de R\$ 0,100 /cota, o que representa um *yield* mensal de 1,04%, e equivale a 150,91%\* do rendimento do CDI no mesmo período.

\*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 e Tabela de Sensibilidade

## Movimentações da Carteira

No mês de abril foi adquirido um novo CRIs para carregos. A movimentação está detalhada na tabela abaixo:

| Ativo   | Indexador | Tx. Aquisição | Compra/Venda | Volume (R\$ mm) |
|---------|-----------|---------------|--------------|-----------------|
| Planova | CDI+      | 5,00%         | Compra       | 5,0             |

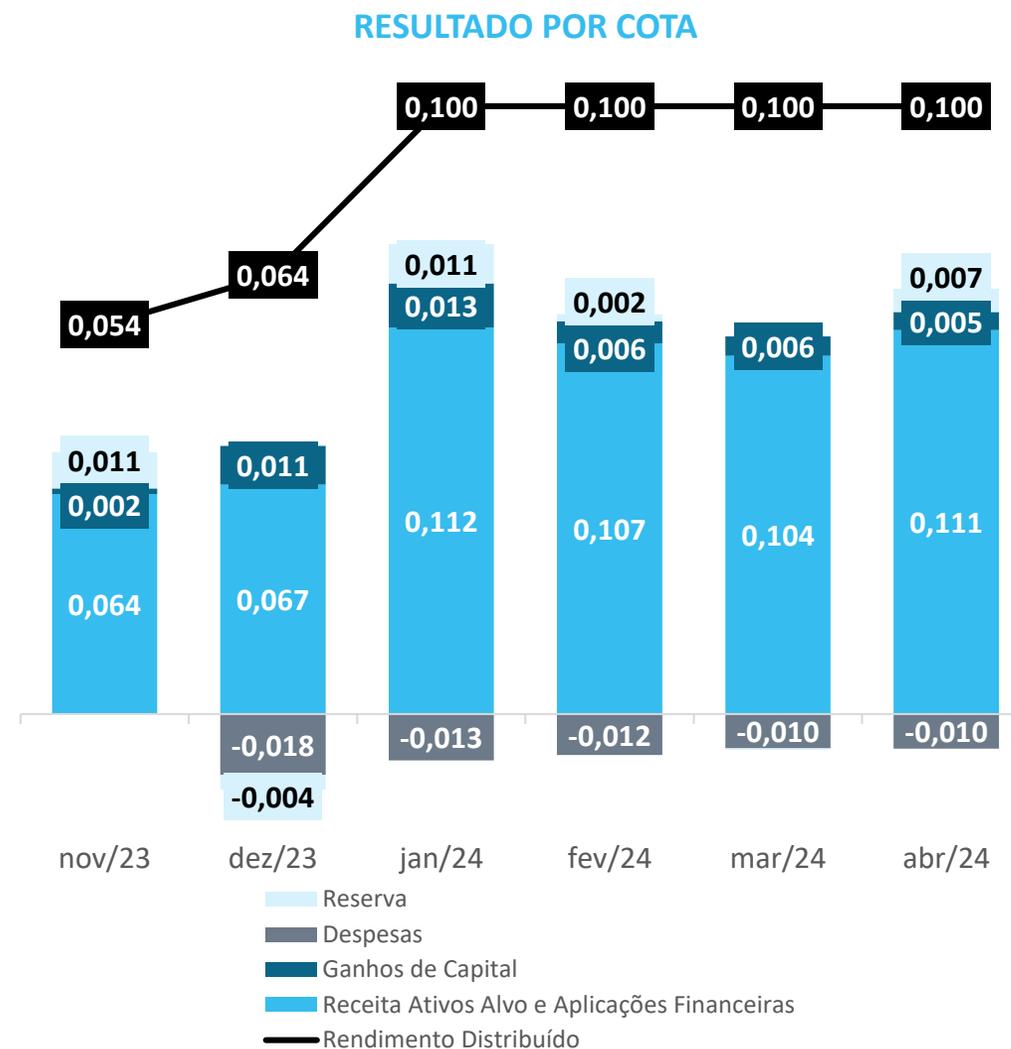
## Tabela de Sensibilidade – Parte Alocada em CRIs de Carrego

| Cota de Mercado | Yield IPCA+* |
|-----------------|--------------|
| 9,0             | 10,74%       |
| 9,1             | 10,45%       |
| 9,2             | 10,16%       |
| 9,3             | 9,88%        |
| 9,4             | 9,59%        |
| 9,5             | 9,30%        |
| 9,6             | 9,01%        |
| 9,7             | 8,73%        |
| 9,8             | 8,44%        |
| 9,9             | 8,15%        |
| 10,0            | 7,86%        |

\*Pré taxa de administração

# Paramis Hedge Fund PMIS11 – Demonstrativo de Resultados

| DRE                                 | jan/24           | fev/24           | mar/24           | abr/24           | Acumulado        |
|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Receitas</b>                     | <b>1.560.421</b> | <b>1.423.424</b> | <b>1.368.213</b> | <b>1.457.558</b> | <b>5.809.617</b> |
| CRI                                 | 798.649          | 946.579          | 970.638          | 1.079.970        | 3.795.836        |
| FII                                 | 101.201          | 75.636           | 108.083          | 228.612          | 513.532          |
| Aplicações Financeiras              | 501.039          | 321.505          | 219.498          | 82.467           | 1.124.509        |
| Ganho de Capital                    | 159.532          | 79.703           | 69.994           | 66.510           | 375.740          |
| <b>Despesas</b>                     | <b>-167.885</b>  | <b>-147.546</b>  | <b>-123.280</b>  | <b>-124.563</b>  | <b>-563.274</b>  |
| Taxas de Adm, Gestão e Escrituração | -108.277         | -119.633         | -103.340         | -108.160         | -439.409         |
| Outras Despesas                     | -59.608          | -27.914          | -19.940          | -16.403          | -123.864         |
| <b>Resultado</b>                    | <b>1.392.536</b> | <b>1.275.878</b> | <b>1.244.934</b> | <b>1.332.995</b> | <b>5.246.343</b> |
| Distribuição                        | 1.250.000        | 1.250.000        | 1.250.000        | 1.250.000        | 5.000.000        |
| Reserva                             | 142.536          | 25.878           | -5.066           | 82.995           | 324.816*         |
| <b>Resultado por Cota</b>           | <b>0,111</b>     | <b>0,102</b>     | <b>0,095</b>     | <b>0,107</b>     | <b>0,420</b>     |
| <b>Distribuição por Cota</b>        | <b>0,100</b>     | <b>0,100</b>     | <b>0,100</b>     | <b>0,100</b>     | <b>0,400</b>     |
| <b>Reserva por Cota</b>             | <b>0,011</b>     | <b>0,002</b>     | <b>-0,005</b>    | <b>0,007</b>     | <b>0,026*</b>    |



\*Inclui saldo do semestre anterior

# 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

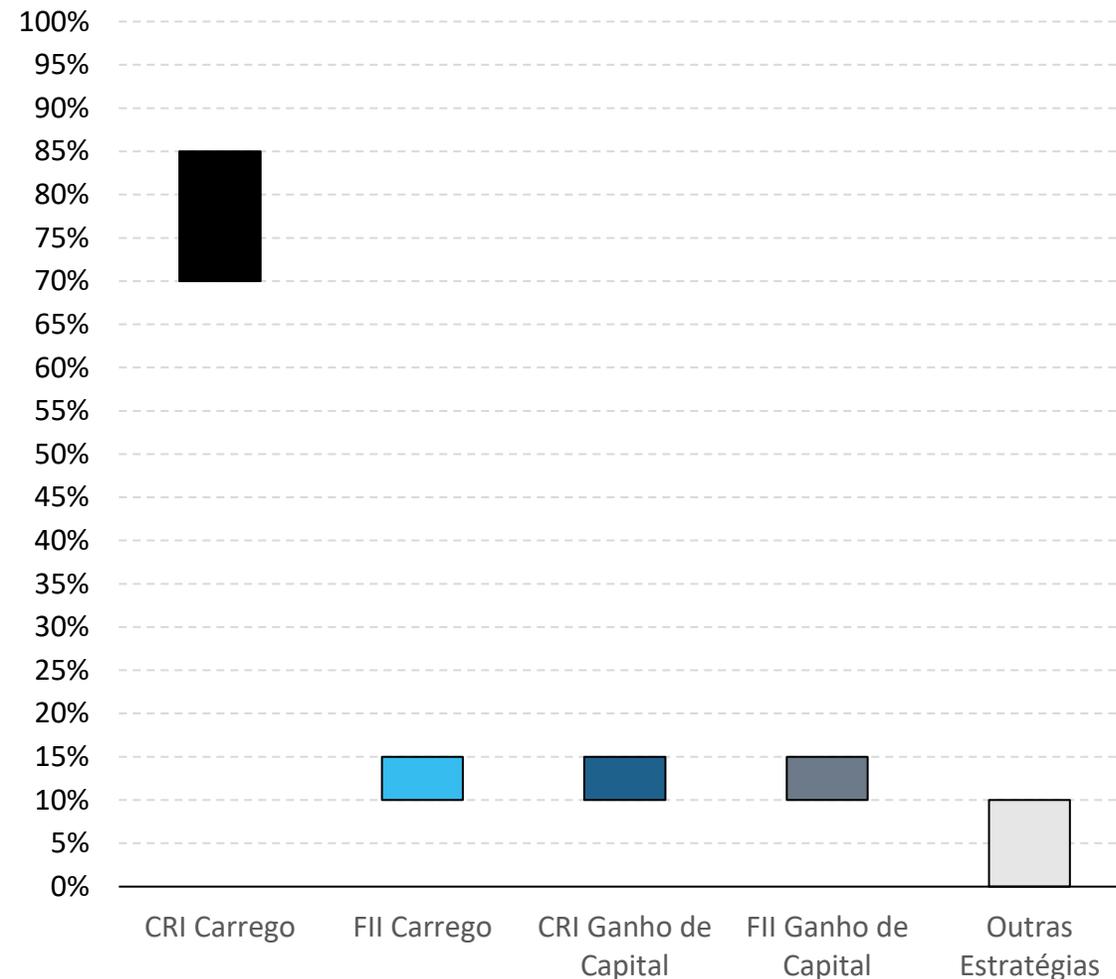
## FII GANHO DE CAPITAL

- 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

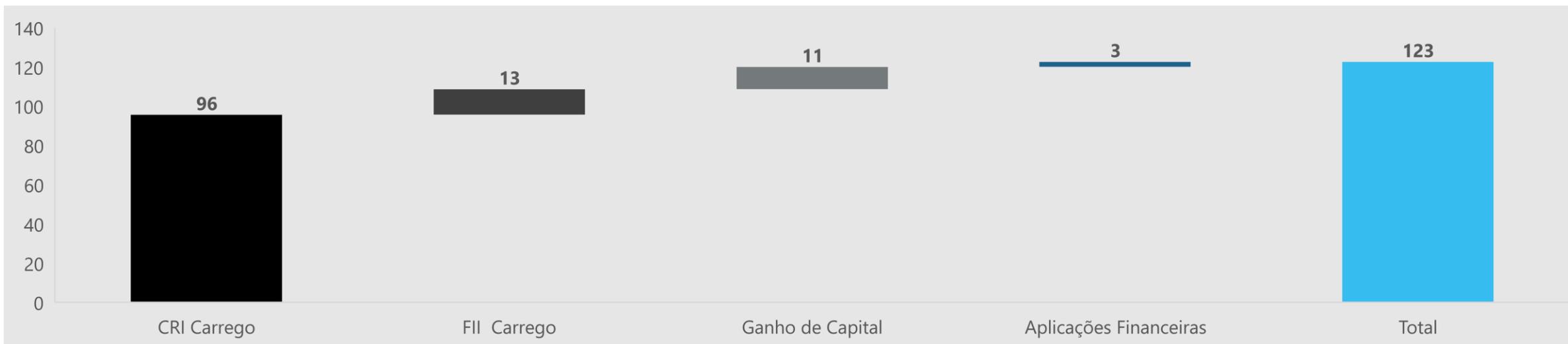


# Paramis Hedge Fund PMIS11 – Visão Geral da Carteira

## Composição Atual do PL - %

| Estratégia       | Ativo                  | Indexador | Tx. Aquisição Média | % PL        | Duration Média |
|------------------|------------------------|-----------|---------------------|-------------|----------------|
| Carrego          | CRI                    | IPCA      | 8,9%                | 55,1%       | 4,8            |
| Carrego          | CRI                    | CDI       | 3,6%                | 22,9%       | 2,0            |
| Carrego          | FII                    | -         | -                   | 10,6%       | -              |
| Ganho de Capital | CRI e FII              | -         | -                   | 9,3%        | -              |
| Caixa            | Aplicações Financeiras | %CDI      | 100%-IR             | 2,1%        | -              |
| <b>Total</b>     |                        |           |                     | <b>100%</b> |                |

## Composição Atual do PL – R\$ mm



\*Alocação na data de divulgação do relatório

# Paramis Hedge Fund PMIS11 – Gestão Ativa

Resultado das estratégias de ganho de capital de curto prazo:

## Destaques

**203**

operações de CRI

**8**

operações de FII

**0,013**

ganho/  
cota no último mês

**0,078**

ganho/  
cota desde o IPO

## Evolução Mensal

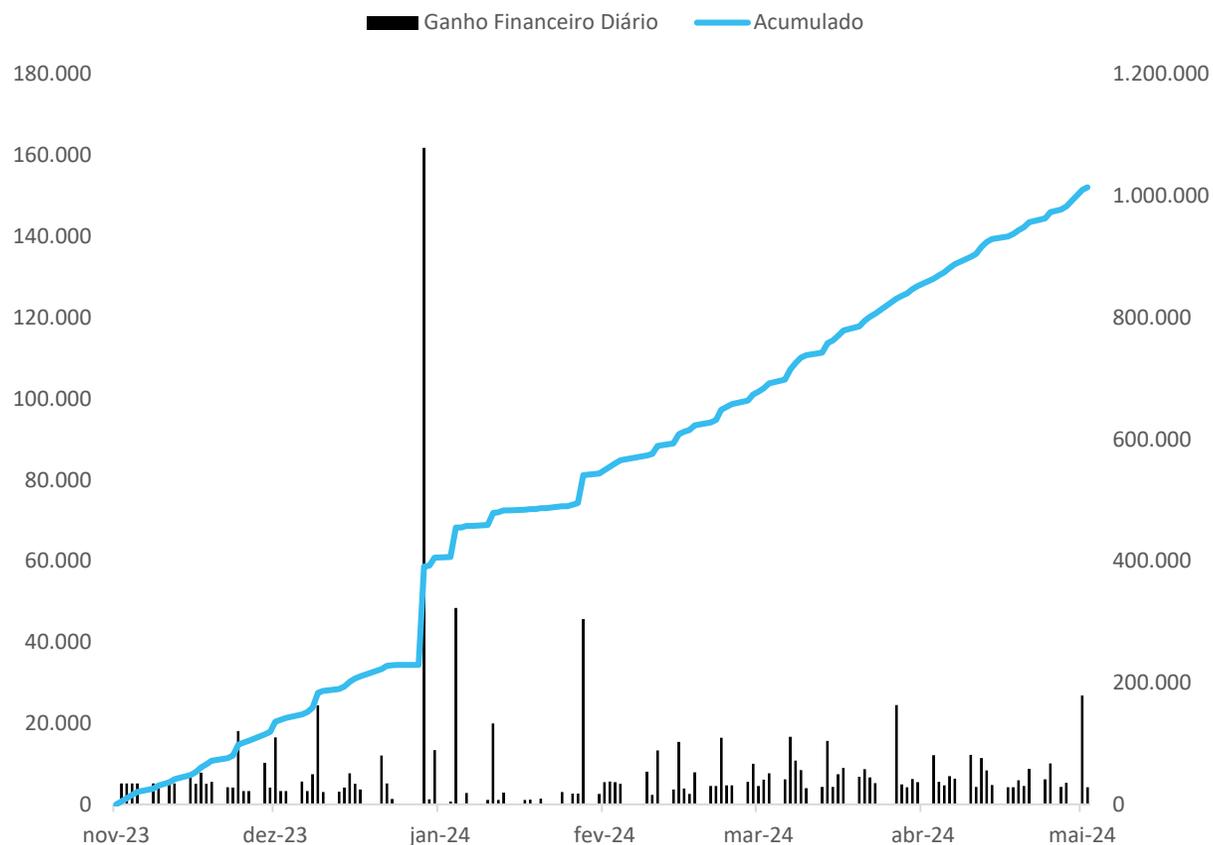
|                   | nov-23  | dez-23  | jan-24  | fev-24  | mar-24  | abr-24  | Total    |
|-------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|
| Ganho Financeiro* | 101.702 | 127.483 | 263.468 | 160.464 | 153.135 | 166.778 | 973.030  |
| Retorno**         | 0,85%   | 1,06%   | 2,97%   | 1,99%   | 1,28%   | 1,39%   | 1,59%*** |
| % Receita Total   | 12,44%  | 13,12%  | 16,88%  | 11,26%  | 11,19%  | 11,44%  | 12,80%   |

\*Considera também rendimento do caixa dedicado as estratégias de ganho de capital

\*\*Retorno sobre capital dedicado as estratégias de ganho de capital de curto prazo, atualmente em 10% do PL

\*\*\*Retorno médio

## Ganho Financeiro dos Trades

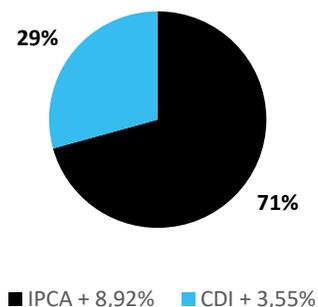


# Paramis Hedge Fund PMIS11 – Visão Geral da Carteira de CRI

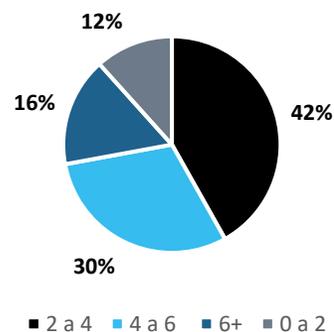
## Foco em Diversificação

Ao total foram adquiridas **29 operações**, compondo uma carteira com as seguintes características:

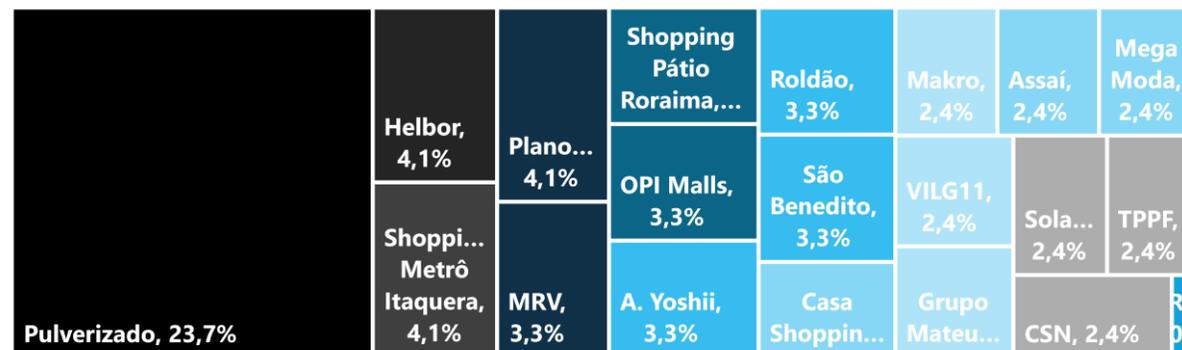
### POR INDEXADOR



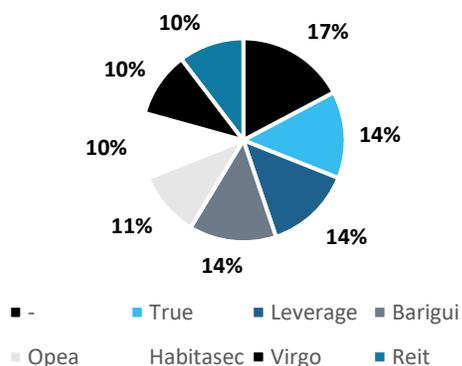
### POR DURATION



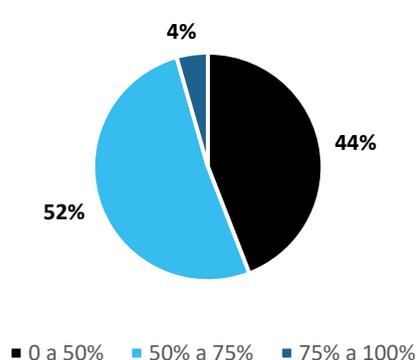
### POR DEVEDOR (% PL Total)



### 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          | 2,4%         |
| 2            | HGRU Makro                | 21L0666509 | IPCA+     | 7,45%         | dez/31     | 3,7        | 58%        | AF e CF                    | 2,4%         |
| 3            | MRV Pró Soluto            | 22L1198360 | CDI+      | 3,00%         | dez/27     | 3,1        | -          | FR e Seguro                | 3,3%         |
| 4            | Assai GIC                 | 22F1357736 | IPCA+     | 7,20%         | abr/34     | 4,7        | 60%        | AF                         | 2,4%         |
| 5            | Cashme Sênior             | 23J1255114 | IPCA+     | 7,86%         | out/30     | 3,0        | 29%        | AF e Aval                  | 1,6%         |
| 6            | Cashme Mezanino           | 23I1263506 | IPCA+     | 10,00%        | out/30     | 3,0        | 57%        | AF e Aval                  | 1,6%         |
| 7            | Mega Moda                 | 22L1668408 | IPCA+     | 8,15%         | dez/34     | 4,8        | 48%        | AF, CF e Aval              | 2,4%         |
| 8            | Brookfield                | 22G0282333 | IPCA+     | 8,50%         | jul/27     | 3,2        | 63%        | AF e CF                    | 2,4%         |
| 9            | CRI VILG11                | 19A0093844 | IPCA+     | 7,50%         | jan/31     | 3,5        | 19%        | AF                         | 2,4%         |
| 10           | MRV Flex                  | 23I1230828 | IPCA+     | 9,85%         | out/33     | 5,3        | 86%        | AF e FR                    | 2,4%         |
| 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          | 2,4%         |
| 13           | Mateus                    | 22L1417065 | IPCA+     | 7,18%         | dez/39     | 6,1        | 60%        | AF e Aval                  | 2,4%         |
| 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          | 2,4%         |
| 17           | TPPF                      | 23A1610639 | IPCA+     | 10,47%        | dez/32     | 5,0        | 70%        | AF, CF e FR                | 2,4%         |
| 18           | CSN                       | 23D1515316 | IPCA+     | 7,50%         | abr/42     | 7,2        | 50%        | AF e Fiança                | 2,4%         |
| 19           | Elleven Energy            | 23L2510336 | IPCA+     | 11,50%        | dez/38     | 6,9        | -          | AF, CF, FR e Seguros       | 2,4%         |
| 20           | Brasol                    | 23K2617033 | IPCA+     | 10,00%        | jul/34     | 4,8        | -          | AF, CF e FR                | 2,4%         |
| 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%        | CF, Fiança e FR            | 1,6%         |
| 25           | Shopping Metrô Itaquera   | 24C1526928 | IPCA+     | 9,11%         | mar/39     | 7,6        | 35%        | AF, CF e Aval              | 4,1%         |
| 26           | São Benedito              | 24C1693601 | CDI+      | 3,50%         | mar/31     | 3,5        | 55%        | AF, CF e Aval              | 0,4%         |
| 27           | Planova                   | 24D3470125 | CDI+      | 5,00%         | abr/26     | 1,1        | -          | CF, Fiança e FR            | 4,1%         |
| 28           | FII Helbor***             | -          | CDI+      | 3,50%         | -          | -          | -          | -                          | 3,3%         |
| 29           | Riva Leste***             | -          | IPCA+     | 9,00%         | -          | -          | -          | -                          | 4,1%         |
| <b>IPCA</b>  |                           |            |           | <b>8,92%</b>  |            | <b>4,8</b> | <b>38%</b> |                            | <b>55,1%</b> |
| <b>CDI</b>   |                           |            |           | <b>3,48%</b>  |            | <b>2,0</b> | <b>27%</b> |                            | <b>22,9%</b> |
| <b>Total</b> |                           |            |           |               |            | <b>4,0</b> | <b>35%</b> |                            | <b>78,0%</b> |

| # | 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 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:  | <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 alugueis 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/</a><br><a href="#">23J1263506</a> | % PL:              | 3,3%                  |
| Devedor:    | Pulverizado   | Taxa de Aquisição: | IPCA+<br>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 alugueis 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 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:  | <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 Drograria São Paulo e possuem muitas 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.



# Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos

## Shopping Metrô Itaquera

|             |                            |                    |            |   |   |
|-------------|----------------------------|--------------------|------------|---|---|
| Código IF:  | <a href="#">24C1526928</a> | % PL:              | 4,2%       | Operação para antecipar o repasse de pagamento da concessão da operação do Shopping Metro Itaquera. O SMI é uma das principais referências comerciais da zona leste da cidade de São Paulo, registrando +23 milhões de visitantes/ano. O CRI conta com cessão fiduciária dos recebíveis do Shopping, do estacionamento e da rodoviária, além da alienação fiduciária do direito de uso de superfície. |  |
| Devedor:    | Shopping Metrô Itaquera    | Taxa de Aquisição: | IPCA+9,11% |   |   |
| LTV:        | 35,0%                      | Duration:          | 7,63       |   |   |
| Vencimento: | mar/39                     | Série:             | Única      |   |   |

## São Benedito

|             |                            |                    |           |  |   |
|-------------|----------------------------|--------------------|-----------|--|---|
| Código IF:  | <a href="#">24C1693601</a> | % PL:              | 3,3%      | CRI emitido pela São Benedito, uma das principais incorporadoras da região Centro-Oeste do país. A operação conta com uma robusta estrutura de garantias que inclui a alienação fiduciária de dois galpões logísticos localizados em Cuiabá, além da cessão fiduciária dos recebíveis de dois empreendimentos residenciais de alto padrão localizados na mesma região. |  |
| Devedor:    | São Benedito               | Taxa de Aquisição: | CDI+3,50% |  |   |
| LTV:        | 55,0%                      | Duration:          | 3,54      |  |   |
| Vencimento: | mar/31                     | Série:             | Única     |  |   |

## Planova

|             |                            |                    |           |   |   |
|-------------|----------------------------|--------------------|-----------|---|---|
| Código IF:  | <a href="#">24D3470125</a> | % PL:              | 4,2%      | A Planova é uma construtora fundada em 1975 e possui mais de 470 obras realizadas nos setores de Infraestrutura, Hospitalar, Linhas de Transmissão, entre outros. A operação é para financiamento de projeto e conta como principal garantia a cessão fiduciária de contrato de construção de linha de transmissão celebrado com a Engie. |  |
| Devedor:    | Planova                    | Taxa de Aquisição: | CDI+5,00% |   |   |
| LTV:        | -                          | Duration:          | 1,14      |   |   |
| Vencimento: | abr/26                     | 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](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