

The background of the slide features a low-angle, upward-looking perspective of several modern skyscrapers with glass facades. The buildings are rendered in a dark blue, almost monochromatic style. On the right side of the image, there is a large, stylized geometric graphic composed of several triangles in white, light blue, and dark blue, creating a dynamic, abstract pattern.

PARAMIS

CAPITAL

Relatório Gerencial

Paramis Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Novembro 2024



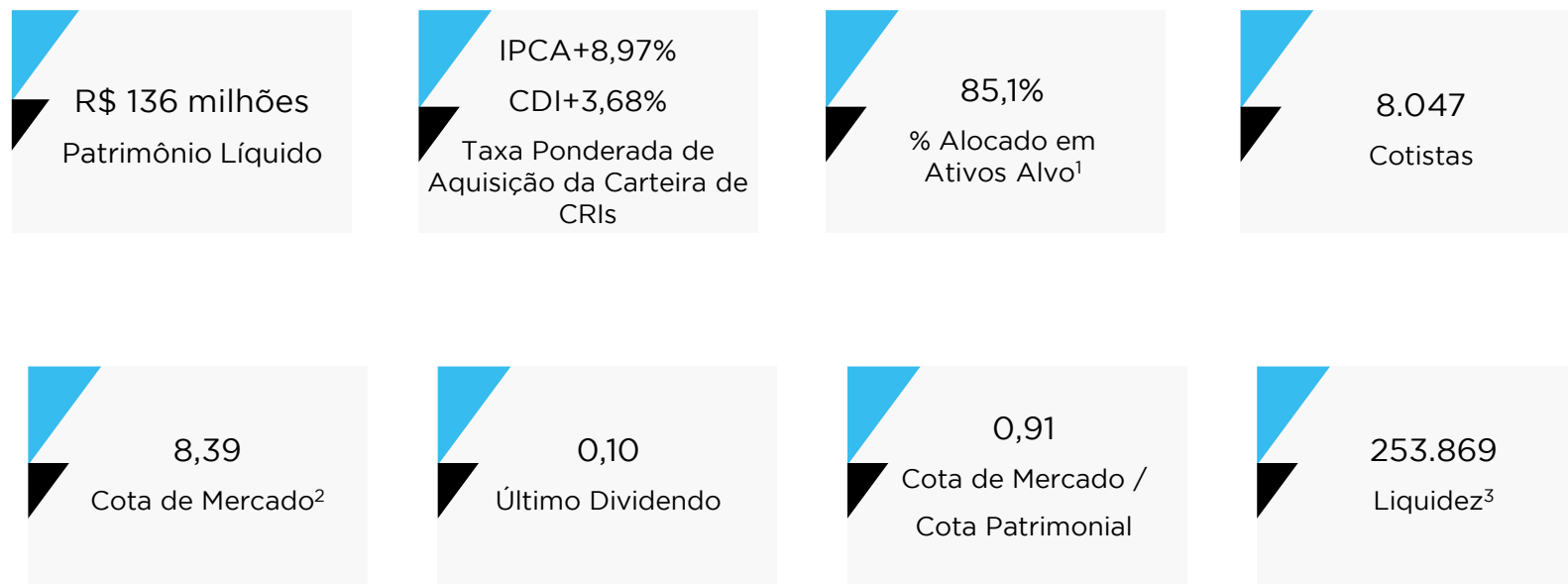
Paramis Hedge Fund PMIS11

Data de Início:	06/11/2023
Início de Negociação:	05/02/2024
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:	Até o 10º dia útil do mês
Formador de Mercado:	Banco Fator

*Para maior detalhes consulte o regulamento do fundo disponível em 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 no fechamento do mês
2. Cota de fechamento do mês
3. Média diária de negociação no mês



Comentários da Gestão

Comentário Macroeconômico

O mês de novembro foi marcado pela reação negativa do mercado em relação ao anúncio do governo das medidas para contenção de gastos e equilíbrio das contas fiscais, o que resultou na abertura significativa das curvas de juros reais e nominais, além de projeções para uma SELIC terminal mais elevada. Esse cenário tende a intensificar a percepção de risco dos investidores, sendo observado que algumas empresas com alavancagem mais elevada negociaram com prêmios crescentes ao longo do mês. Ainda assim, não há evidências de que emissores com dívida pulverizada no mercado de capitais estejam enfrentando situações alarmantes.

O cenário político mencionado anteriormente impactou negativamente a bolsa, que registrou queda de 3,12% em novembro, após retrações de 3,1% em setembro e 1,6% em outubro. O IFIX, que possui forte correlação negativa com a curva futura de juros, registrou desvalorização de 2,64% com todos os segmentos de FII terminando em queda.

Por fim, um novo fator relevante surgiu ao final de

novembro: a proposta de alíquota mínima progressiva de imposto de renda (de 6% a 10%) para pessoas físicas com rendimentos superiores a R\$ 600 mil anuais. Caso os rendimentos de aplicações financeiras isentas sejam incluídos, estima-se que uma parcela significativa desses ativos estaria sujeita à nova tributação, podendo gerar um impacto relevante na abertura de spreads nesse segmento. Acreditamos que este foi o principal fator que contribuiu para a queda acentuada nas cotas dos fundos listados que investem nesses ativos nos últimos dias do mês.

Posicionamento

Em novembro, o fundo utilizou novamente parte de suas reservas para complementar a distribuição. Apesar disso, o resultado do mês foi superior ao de outubro, principalmente pelo fim dos efeitos da deflação do mês de agosto no pagamento de CRIs indexados ao IPCA. No mês não houve movimentações relevantes na carteira do fundo, mas há um CRI do segmento residencial em fase avançada de estruturação, com liquidação prevista para primeira semana de dezembro.

Distribuição de Dividendos

No mês de novembro, o resultado do fundo foi de R\$ 0,093/cota, com um dividendo distribuído de R\$ 0,100 /cota, o que representa um *yield* mensal de 1,05%*, e equivale a 171,55%** do rendimento do CDI no mesmo período.

Consulta Formal de Voto para AGE

Conforme Edital de Convocação, os(as) cotistas deverão manifestar seus votos até às 23h59 do dia 04/01/2025 através da Plataforma Cuore seguindo o link recebido por e-mail. Para mais informações sobre a votação, entre em contato com ri@paramis.com.br

*Yield mensal considerando a cota de mercado no fechamento do mês

**Cálculo considera base de 252 dias úteis no ano e alíquota de 22,5% de IR

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Tabela de Sensibilidade

Tabela de Sensibilidade – Parte Alocada em CRIs de Carrego

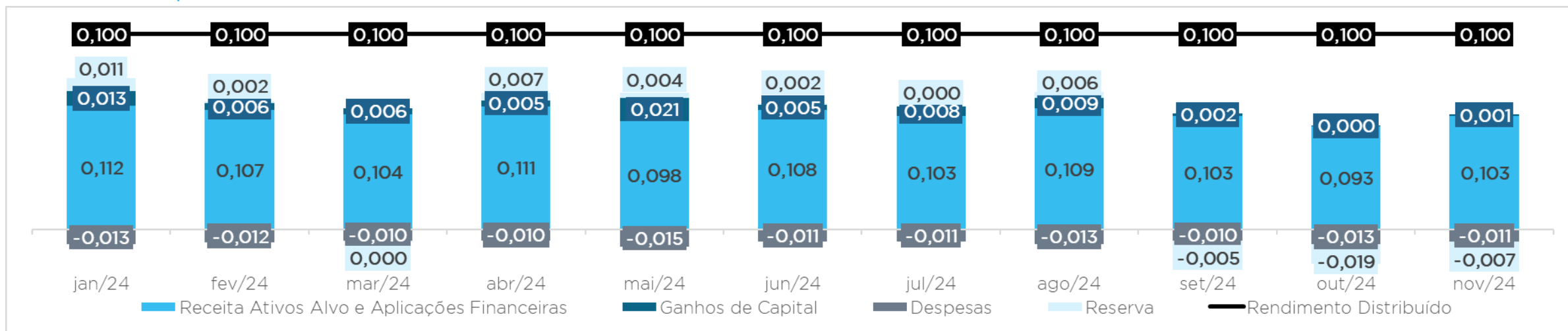
Cota de Mercado	Yield IPCA+ da Carteira	Spread NTN+	P/VP
7,40	15,68%	7,86%	0,81
7,50	15,34%	7,54%	0,82
7,60	15,00%	7,22%	0,83
7,70	14,65%	6,90%	0,84
7,80	14,31%	6,58%	0,85
7,90	13,97%	6,26%	0,86
8,00	13,62%	5,94%	0,87
8,10	13,28%	5,62%	0,88
8,20	12,94%	5,30%	0,89
8,30	12,59%	4,98%	0,91
8,40	12,25%	4,66%	0,92
8,50	11,91%	4,34%	0,93
8,60	11,56%	4,02%	0,94
8,70	11,22%	3,70%	0,95
8,80	10,88%	3,38%	0,96
8,90	10,53%	3,06%	0,97

Paramis Hedge Fund PMIS11 - Demonstrativo de Resultados

DRE

	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	Acumulado
Receitas	1.560.421	1.423.424	1.368.213	1.457.558	1.483.966	1.408.574	1.372.773	1.479.368	1.550.706	1.386.988	1.541.765	16.047.229
CRI	798.649	946.579	970.638	1.079.970	792.470	1.095.412	1.067.286	1.154.374	1.189.587	1.057.855	1.282.514	11.435.333
FII	101.201	75.636	108.083	228.612	250.537	135.703	133.347	155.320	143.220	168.033	127.148	1.626.840
Aplicações Financeiras	501.039	321.505	219.498	82.467	176.404	117.537	84.100	57.400	187.282	156.512	111.944	2.015.688
Ganho de Capital	159.532	79.703	69.994	66.510	264.555	59.923	88.040	112.273	30.617	4.588	20.160	969.368
Despesas	-167.885	-147.546	-123.280	-124.563	-187.413	-137.029	-134.486	-159.248	-147.100	-191.002	-160.448	-1.679.999
Taxas de Adm, Gestão e Escrituração	-108.277	-119.633	-103.340	-108.160	-118.120	-112.551	-106.457	-122.401	-118.224	-131.913	-142.181	-1.291.257
Outras Despesas	-59.608	-27.914	-19.940	-16.403	-69.294	-24.477	-28.029	-36.847	-28.876	-59.089	-18.266	-388.743
Resultado	1.392.536	1.275.878	1.244.934	1.332.995	1.296.553	1.271.545	1.238.287	1.320.119	1.403.606	1.195.986	1.381.318	14.367.229
Distribuição	1.250.000	1.250.000	1.250.000	1.250.000	1.250.000	1.250.000	1.250.000	1.250.000	1.480.324	1.480.324	1.480.324	12.960.648
Reserva	142.536	25.878	-5.066	82.995	46.553	21.545	-11.713	70.119	-76.718	-284.339	-99.006	4.730
Resultado por Cota	0,111	0,102	0,095	0,107	0,104	0,102	0,099	0,106	0,095	0,081	0,093	1,007
Distribuição por Cota	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	1,100
Reserva por Cota	0,011	0,002	-0,005	0,007	0,004	0,002	-0,001	0,006	-0,005	-0,019	-0,007	0,006

Resultado por Cota



*Inclui saldo do ano 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

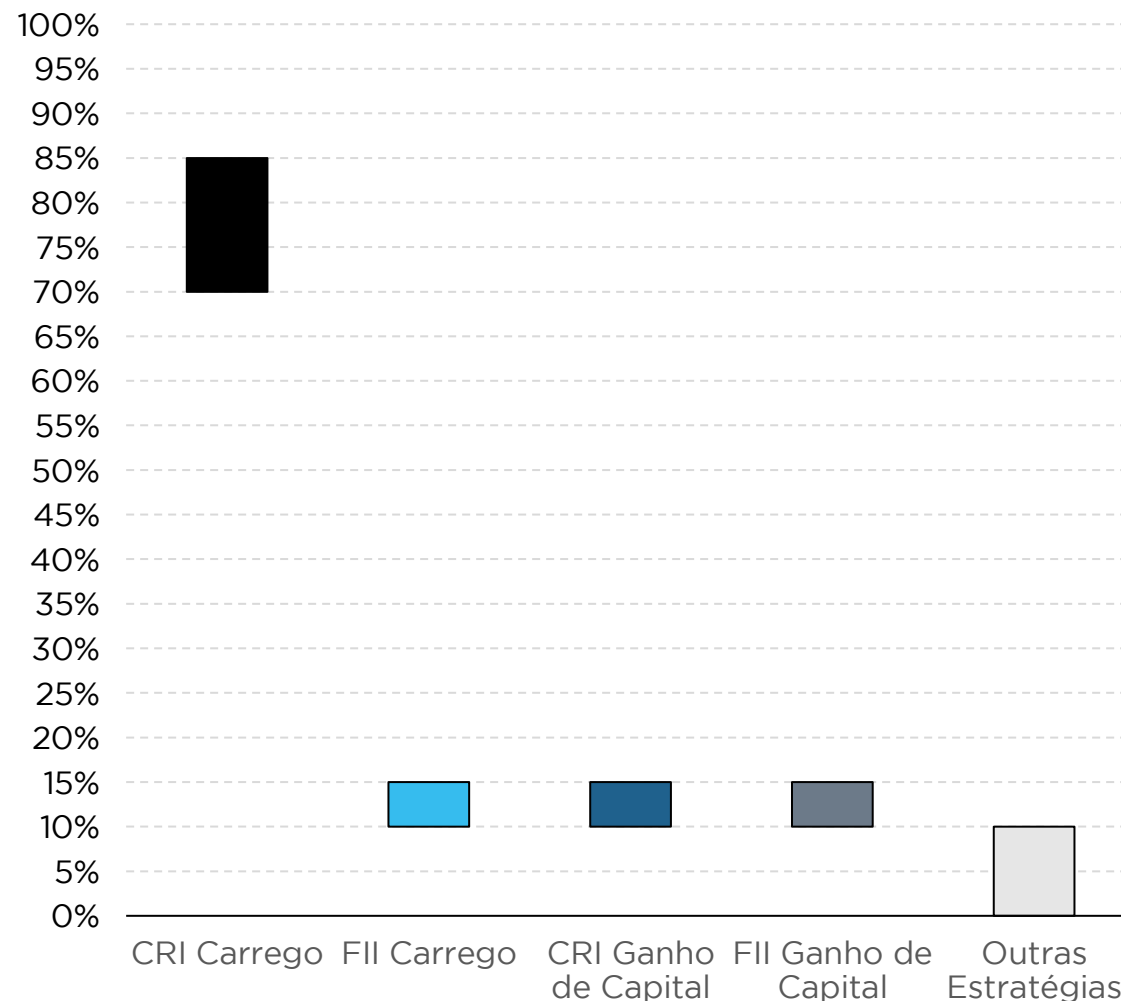
FII GANHO DE CAPITAL

- 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

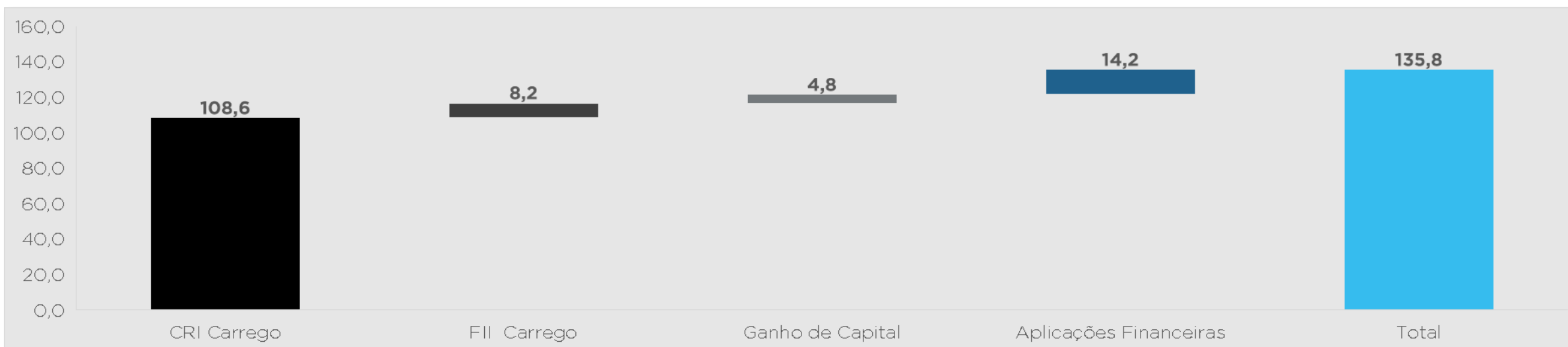


Paramis Hedge Fund PMIS11 – Visão Geral da Carteira

Composição Atual do PL - %

Estratégia	Ativo	Indexador	Tx. Aquisição Média	% PL	Duration Médio
Carrego	CRI	IPCA	9,0%	58,6%	4,3
Carrego	CRI	CDI	3,7%	21,4%	1,3
Carrego	FII	-	-	6,0%	-
Ganho de Capital	CRI e FII	-	-	3,6%	-
Caixa	Aplicações Financeiras	%CDI	95%	10,5%	-
Total				105,1%	

Composição Atual do PL - R\$ mm



*Alocação no fechamento do mês

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Gestão Ativa

Resultado das estratégias de ganho de capital de curto prazo:

Destaques

277

operações de CRI

18

operações de FII

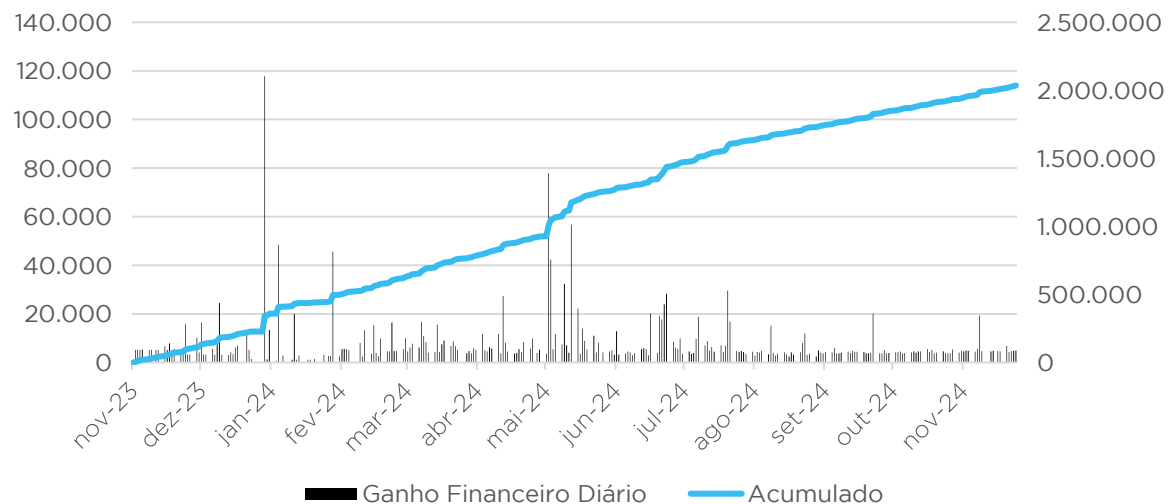
0,008

ganho/
cota no último mês

0,160

ganho/
cota desde o IPO

Ganho Financeiro dos Trades



Evolução Mensal

	2023	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	Total
Ganho Financeiro*	226.943	219.502	162.473	153.135	154.128	339.486	181.557	184.851	100.175	103.229	94.060	106.828	2.035.762
Retorno**	0,93%	1,83%	1,35%	1,28%	1,28%	2,83%	1,51%	1,54%	0,83%	0,74%	0,67%	0,76%	1,28%***
% Receita Total	12,64%	14,07%	11,41%	11,19%	10,57%	22,88%	12,89%	13,47%	6,77%	6,66%	6,78%	6,93%	11,41%*

*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

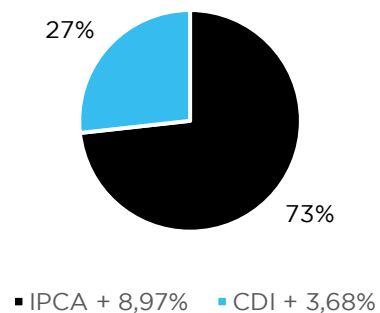
***Retorno médio

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Visão Geral da Carteira de CRI

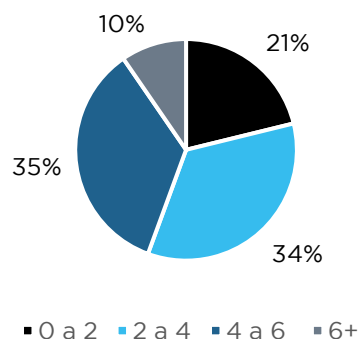
Foco em Diversificação

Ao total o fundo possui 33 operações, compondo uma carteira com as seguintes características:

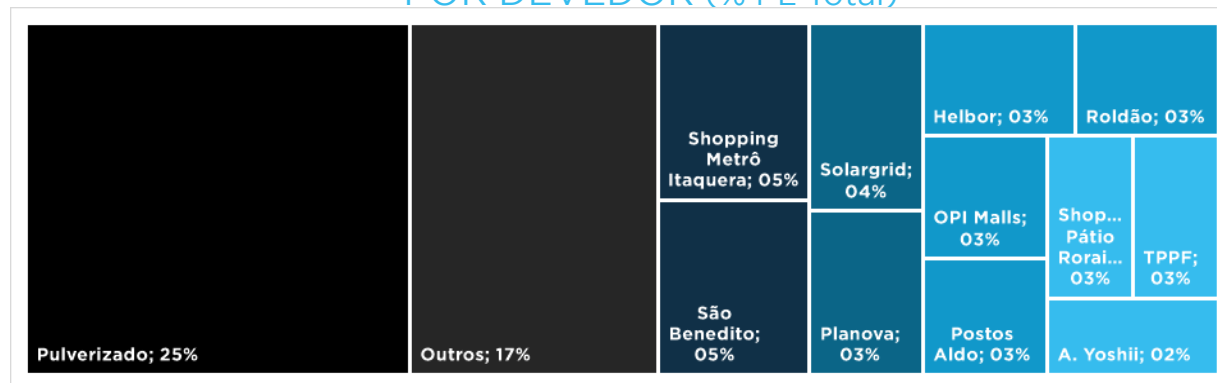
POR INDEXADOR



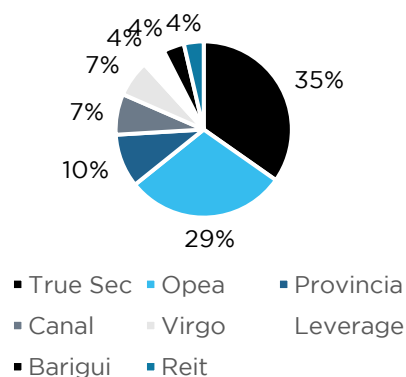
POR DURATION



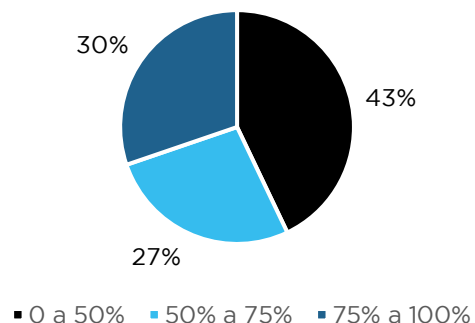
POR DEVEDOR (% PL Total)



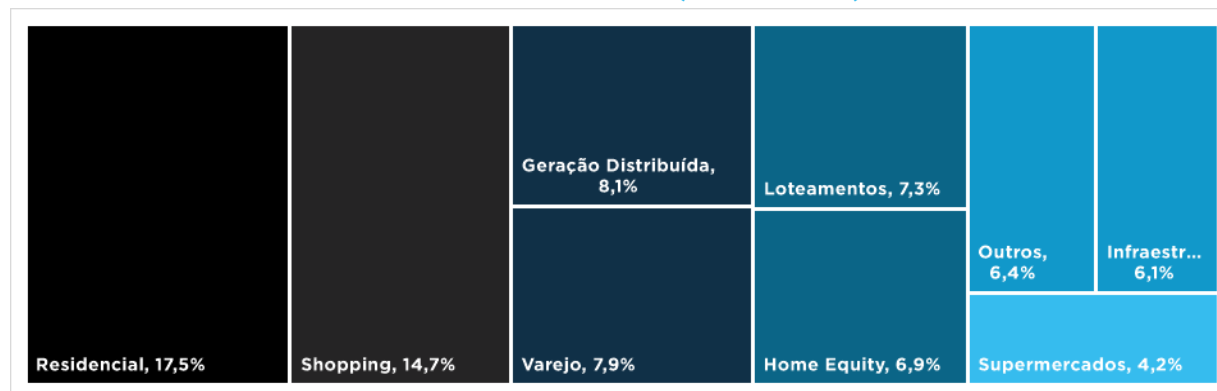
POR SECURITIZADORA



POR LTV



POR SETOR (% PL Total)



Paramis Hedge Fund PMIS11 – Portfólio de CRI e FII

Ativo	Código IF	Indexador	Tx. Aquisição	Tx. MTM	Vencimento	Duration	LTV	Principais Garantias	PL (R\$ mm)	% PL
Shopping Metrô Itaquera	24C1526928	IPCA+	9,11%	9,31%	mar/39	5,9	35%	AF, CF e Aval	6,9	5,1%
Solargrid	22K1415873	IPCA+	10,12%	11,94%	dez/39	5,1	-	AF, CF, FR e Aval	5,5	4,1%
Urba Mezanino	23L1199759	IPCA+	9,50%	10,37%	abr/33	2,8	-	CF e FR	5,4	4,0%
Roldão	24A2579147	IPCA+	8,50%	9,07%	jan/34	4,2	42%	AF, Fiança e FR	4,2	3,1%
Outlet Premium Imigrantes	23G2239867	IPCA+	8,50%	9,46%	jul/38	5,6	50%	AF, CF, FR, Aval e Seguros	4,0	2,9%
FGR	24E2453531	IPCA+	9,00%	9,40%	jun/41	6,3	64%	CF, Aval e FR	3,9	2,9%
Postos Aldo	24H0031235	IPCA+	9,98%	10,69%	ago/34	3,6	70%	AF, CF, Aval e FR	3,7	2,7%
Pátio Roraima	22H1579450	IPCA+	7,60%	9,72%	ago/34	4,2	23%	AF, CF e FR	3,6	2,7%
TPPF	23A1610639	IPCA+	10,84%	12,61%	dez/32	3,3	70%	AF, CF e FR	3,6	2,6%
Galleria Bank II	24B1404723	IPCA+	9,00%	10,05%	nov/38	3,5	32%	AF e Seguro	3,4	2,5%
Galleria Bank	23K0022065	IPCA+	9,43%	10,23%	ago/38	3,0	34%	AF e Seguro	3,1	2,3%
Brookfield	22G0282333	IPCA+	8,50%	9,14%	jul/27	2,3	63%	AF e CF	3,1	2,3%
CSN	23D1515316	IPCA+	7,50%	8,01%	abr/42	6,9	50%	AF e Fiança	3,0	2,2%
Assai GIC	22F1357736	IPCA+	7,20%	8,41%	abr/34	4,3	60%	AF	3,0	2,2%
Mateus	22L1417065	IPCA+	7,18%	7,62%	dez/39	6,2	60%	AF e Aval	2,9	2,2%
Brasol	23K2617033	IPCA+	10,00%	11,62%	jul/34	4,2	-	AF, CF e FR	2,8	2,1%
HGRU Makro	21L0666509	IPCA+	7,45%	8,84%	dez/31	3,3	58%	AF e CF	2,8	2,1%
Elleven Energy	23L2510336	IPCA+	11,50%	13,39%	dez/38	4,8	-	AF, CF, FR e Seguros	2,8	2,1%
Mega Moda	22L1668408	IPCA+	8,15%	9,74%	dez/34	4,3	48%	AF, CF e Aval	2,8	2,0%
CRI VILGI1	19A0093844	IPCA+	7,50%	9,27%	jan/31	3,0	19%	AF	2,7	2,0%
MRV Flex	23I1230828	IPCA+	9,85%	11,11%	out/33	4,9	86%	AF e FR	2,5	1,8%
Cashme Mezanino	23J1263506	IPCA+	10,00%	11,59%	out/30	1,7	57%	AF e Aval	1,8	1,3%
Cashme Sênior	23J1255114	IPCA+	7,86%	8,83%	out/30	0,9	29%	AF e Aval	1,2	0,9%
FGR II	24I2268708	IPCA+	10,00%	10,02%	set/41	6,6	22%	AF, CF, FR e Aval	0,7	0,5%
Riva Leste***	-	IPCA+	9,00%	9,00%	-	-	-	-	0,1	0,1%
Planova	24D3470125	CDI+	5,00%	5,06%	abr/26	0,6	-	CF, Fiança e FR	4,8	3,5%
FII Helbor***	-	CDI+	3,50%	3,50%	-	-	-	AF, CF e Aval	4,5	3,3%
Fazenda da Grama	22L1668361	CDI+	3,63%	3,65%	dez/25	1,0	43%	AF, CF, FR e Aval	4,2	3,1%
São Benedito	24C1693601	CDI+	3,50%	3,50%	mar/31	3,1	55%	AF, CF e Aval	3,8	2,8%
A. Yoshii	23J2268206	CDI+	3,00%	3,00%	dez/28	1,7	60%	AF e Aval	3,4	2,5%
FII São Benedito	-	CDI+	4,25%	4,25%	out/29	-	65%	AF, CF e Aval	3,0	2,2%
Casa Shopping	22L1125977	CDI+	2,75%	2,75%	dez/32	2,7	50%	AF, CF, Aval e FR	2,8	2,1%
MRV Pró Soluto	22L1198360	CDI+	3,00%	2,99%	dez/27	2,4	-	FR e Seguro	2,6	1,9%
IPCA			8,97%	10,04%		4,3	39%		79.557.237	58,6%
CDI			3,67%	3,68%		1,3	32%		29.025.149	21,4%
Total						3,5	37%		108.582.386	80,0%

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

**Alocação no fechamento do mês

***FII com estrutura semelhante a um CRI

Faça o download da planilha de dados das operações aqui:



Paramis Hedge Fund PMIS11 – Portfólio de CRI e FII

Fundo	Gestão	Estratégia	Setor	Quantidade de Cotas	% PL
CPTS11	Capitânia	Carrego	Recebíveis	494.916	2,5%
KNRI11	Kinea	Tático	Logístico/Lajes Corporativas	16.663	1,6%
RZTR11	Riza	Carrego	Agro	19.635	1,3%
TGAR11	TG Core	Carrego	Híbrido	16.448	1,2%
RBRR11	RBR	Carrego	Recebíveis	17.242	1,0%
MCHY11	Mauá	Tático	Híbrido	49.281	0,4%
KNHF11	Kinea	Tático	Hedge Fund	4.027	0,3%
KFOF11	Kinea	Tático	Fof	3.072	0,4%
RBRX11	RBR	Tático	Hedge Fund	26.722	0,3%
BCIA11	Bradesco	Tático	Fof	2.364	0,3%
RZAK11	Riza	Tático	Recebíveis	2.558	0,3%
ITRI11	Itaú	Tático	Hedge Fund	2.380	0,3%
Outros FIIs	Diversos	Tático	Diversos	-	<0,1%

Tipo	Estratégia	Rendimento	PL (R\$ mm)	% PL
LCI CAIXA (CEF)	Caixa/Liquidez	95% CDI	0,3	0,2%
Fundo de Zeragem	Caixa/Liquidez	100%-IR	11,2	8,3%
Fundo Caixa	Caixa/Liquidez	CDI+0,2%	0,5	0,4%
LFT	Caixa/Liquidez	Selic	2,2	1,6%

*Alocação no fechamento do mês

Faça o download da planilha de dados das operações aqui:



Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos

Casa Shopping

Código IF:	22L1125977	% PL:	2,1%	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.	
Devedor:	Casa Shopping	Taxa de Aquisição:	CDI+2,75%		
LTV:	50%	Duration:	3,1		
Vencimento:	dez/32	Série:	Única		

HGRU Makro

Código IF:	21L0666509	% PL:	2,1%	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.	
Devedor:	Makro	Taxa de Aquisição:	IPCA+7,45%		
LTV:	58%	Duration:	3,5		
Vencimento:	dez/31	Série:	Única		

MRV Pró Soluto

Código IF:	22L1198360	% PL:	2,0%	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.	
Devedor:	MRV	Taxa de Aquisição:	CDI+3,00%		
LTV:	-	Duration:	2,7		
Vencimento:	dez/27	Série:	Sênior		

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos

Assaí GIC

Código IF:	22F1357736	% PL:	2,2%	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.	
Devedor:	Assaí	Taxa de Aquisição:	IPCA+7,20%		
LTV:	60%	Duration:	4,5		
Vencimento:	abr/34	Série:	Única		

Cashme (Sênior e Mezanino)

Código IF:	23J1255114/23J1263506	% PL:	2,3%	Operação lastreada em carteira de recebíveis cedida pela Cashme, fintech do grupo Cyrela focado em operações de Home Equity (empréstimos com imóvel em garantia).	
Devedor:	Pulverizado	Taxa de Aquisição:	IPCA+7,86%/10,00%		
LTV:	29%	Duration:	1,1 e 1,9		
Vencimento:	out/30	Série:	Sênior e Meza.		

Mega Moda

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

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos

Brookfield

Código IF:	22G0282333	% PL:	2,2%	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.	
Devedor:	Pulverizado	Taxa de Aquisição:	IPCA+8,50%		
LTV:	63%	Duration:	2,6		
Vencimento:	jul/27	Série:	Subordinada		

CRI VILG11

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

MRV Flex

Código IF:	2311230828	% PL:	1,9%	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.	
Devedor:	Pulverizado	Taxa de Aquisição:	IPCA+9,85%		
LTV:	86%	Duration:	5,1		
Vencimento:	out/33	Série:	Sênior		

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos

Pátio Roraima

Código IF:	22H1579450	% PL:	2,7%	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.	
Devedor:	Shopping Pátio Roraima	Taxa de Aquisição:	IPCA+7,60%		
LTV:	23%	Duration:	4,4		
Vencimento:	ago/34	Série:	Única		

Fazenda da Grama

Código IF:	22L1668361	% PL:	2,1%	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.	
Devedor:	Pulverizado	Taxa de Aquisição:	CDI+3,63%		
LTV:	43%	Duration:	1,3		
Vencimento:	dez/25	Série:	Única		

FII Helbor Unidades Autônomas

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

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos

Mateus

Código IF:	22L1417065	% PL:	2,2%	Contrato de locação na modalidade <i>Built to Suit</i> (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.	
Devedor:	Grupo Mateus	Taxa de Aquisição:	IPCA+7,18%		
LTV:	60%	Duration:	6,4		
Vencimento:	dez/39	Série:	Única		

Galleria Bank I e II

Código IF:	23K0022065/24B1404723	% PL:	4,2%	Cessão de carteira de recebíveis de operações de Home Equity (empréstimos com imóvel em garantia) originadas pela Galleria Bank.	
Devedor:	Pulverizado	Taxa de Aquisição:	IPCA+9,43%/IPCA+9,00%		
LTV:	33%	Duration:	3,2 e 3,6		
Vencimento:	ago/38 e nov/28	Série:	Sênior		

Urba

Código IF:	23L1199759	% PL:	4,4%	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.	
Devedor:	Pulverizado	Taxa de Aquisição:	IPCA+9,50%		
LTV:	-	Duration:	2,9		
Vencimento:	abr/33	Série:	Mezanino		

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos

Solargrid

Código IF:	22K1415873	% PL:	4,3%	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+10,12%		
LTV:	-	Duration:	5,3		
Vencimento:	dez/39	Série:	Única		

TPPF

Código IF:	23A1610639	% PL:	2,7%	CRI para financiamento de obras de expansão do terminal portuário da Ponta do Felix (TPPF), em Paranaguá-PR. A operação conta com cessão de recebíveis de contratos Take-or-Pay firmados com empresas dos setores de cereais e de exportação de commodities.	
Devedor:	TPPF	Taxa de Aquisição:	IPCA+10,84%		
LTV:	69%	Duration:	3,4		
Vencimento:	dez/32	Série:	Única		

CSN

Código IF:	23D1515316	% PL:	2,2%	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%	Duration:	7,2		
Vencimento:	abr/42	Série:	Única		

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos

Elleven Energy

Código IF:	23L2510336	% PL:	2,0%	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:	4,9		
Vencimento:	dez/38	Série:	Sênior		

Brasol

Código IF:	23K2617033	% PL:	2,1%	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:	4,4		
Vencimento:	jul/34	Série:	Sênior		

Outlet Premium Imigrantes

Código IF:	23G2239867	% PL:	2,9%	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%	Duration:	5,7		
Vencimento:	jul/38	Série:	Sênior		

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos

A. Yoshii

Código IF:	23J2268206	% PL:	2,5%	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.	
Devedor:	A. Yoshii	Taxa de Aquisição:	CDI+3,00%		
LTV:	60%	Duration:	1,8		
Vencimento:	dez/28	Série:	Única		

Roldão

Código IF:	24A2579147	% PL:	3,1%	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.	
Devedor:	Roldão	Taxa de Aquisição:	IPCA+8,50%		
LTV:	42%	Duration:	4,4		
Vencimento:	jan/34	Série:	Sênior		

Postos Aldo

Código IF:	24H0031235	% PL:	2,7%	O devedor da operação é o Grupo Aldo, que iniciou suas operações como posto de gasolina em 1966, e atualmente possui 17 de postos em 7 estados. Os recursos do CRI serão utilizados para a construção de quatro novas unidades, e conta como garantias a AF de imóveis com razão de 143% sobre o saldo devedor considerando o valor de liquidação forçada, além da cessão de recebíveis de contratos de aluguéis para o pagamento das PMTs mensais.	
Devedor:	Grupo Aldo	Taxa de Aquisição:	IPCA+9,98%		
LTV:	70%	Duration:	3,7		
Vencimento:	Ago/34	Série:	Única		

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos

Shopping Metrô Itaquera

Código IF:	24C1526928	% PL:	3,6%	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%	Duration:	6,0		
Vencimento:	mar/39	Série:	Única		

São Benedito

Código IF:	24C1693601	% PL:	2,8%	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%	Duration:	3,4		
Vencimento:	mar/31	Série:	Única		

Planova

Código IF:	24D3470125	% PL:	3,6%	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:	0,9		
Vencimento:	abr/26	Série:	Sênior		

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos

FGR

Código IF:	24E2453531	% PL:	2,9%	Cessão de carteira de recebíveis de loteamento realizado pela FGR Incorporações, empresa com extenso histórico no segmento de condomínios fechados com 44 empreendimentos lançados. O condomínio, localizado no Distrito Federal, já está com as obras concluídas e encontra-se 95% vendido.	
Devedor:	Pulverizado	Taxa de Aquisição:	IPCA+9,00%		
LTV:	64%	Duration:	6,5		
Vencimento:	Jun/41	Série:	Única		

FGR II

Código B3:	24I2268708	% PL:	0,5%	Operação para término de obras de loteamento desenvolvido pela FGR Incorporações. O condomínio Jardins Berlim, localizado em Goiânia, possui 599 lotes e está 98% vendido. O CRI conta com cessão da carteira de recebíveis (com promessa de alienação fiduciária dos lotes individualizados) obedecendo uma razão de garantia mínima de 140% sobre o saldo devedor.	
Devedor:	Pulverizado	Taxa de Aquisição:	IPCA+ 10,00%		
LTV:	70%	Duration:	6,7		
Vencimento:	Set/41	Série:	Única		

FII São Benedito

Código B3:	-	% PL:	2,2%	FII estruturado de forma semelhante a um CRI de estoque de unidades residenciais. O fundo emprega os recursos captados na aquisição de unidades em empreendimentos residenciais localizados em Cuiabá, e garante uma rentabilidade mensal à título de prêmio, com aval da São Benedito. Caso as unidades não sejam vendidas até uma data limite, as SPEs ainda possuem a obrigação de recompra, com a coobrigação da São Benedito.	
Devedor:	São Benedito	Taxa de Aquisição:	CDI+4,25%		
LTV:	65%	Duration:	-		
Vencimento:	Out/29	Série:	Única		

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

Conheça mais sobre a Paramis e outras estratégias de gestão da casa:

<https://paramis.com.br>

<https://paramis.com.br/wp-content/uploads/2024/07/Cadenza-HY-IQ-Lamina-Jun-24.pdf>

PARAMÍS

CAPITAL

Assista às lives com os
gestores nos links ao lado:



FII Fácil



CM 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
9º andar | Vila Olímpia
CEP 04547-004