PARAMIS CAPITAL

Relatório Gerencial

Paramis Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Dezembro 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+3% e IPCA+Yield do IMA-B 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.

R$ 133,5 milhões
Patrimônio Líquido

IPCA+8,97%
CDI+4,02%
Taxa Ponderada de Aquisição da Carteira de CRIs

88,7%
% Alocado em Ativos Alvo[1]

7.917
Cotistas

7,90
Cota de Mercado[2]

0,09
Último Dividendo

0,88
Cota de Mercado / Cota Patrimonial

371.053
Liquidez[3]

1. Alocação no fechamento do mês
2. Cota de fechamento do mês
3. Média diária de negociação no mês

PARAMIS CAPITAL

Comentários da Gestão

Comentário Macroeconômico

Em dezembro, seguimos observando uma abertura das curvas de juros nominal (100 a 190bps) e real (50 a 80bps), especialmente por conta da falta de visibilidade de um desfecho positivo a respeito do equacionamento das contas públicas. Em sua última decisão de política monetária, o COPOM entregou uma alta de 100bps, indicando que mais duas altas de mesma magnitude serão entregues nas próximas reuniões. Esse contexto indica um nível de SELIC que poderá superar 15% em 2025.

O cenário político mencionado anteriormente impactou negativamente o IFIX na primeira metade de dezembro, chegando a registrar queda de -8,25% com relação ao fechamento do mês anterior. Porém, o mercado demonstrou sinais de uma recuperação nos últimos dias do ano e o resultado do mês fechado foi de -0,67%. Com isso, o resultado do IFIX no ano de 2024 foi de -5,89%. A expectativa do mercado é que a volatilidade do mercado de FIIs deva se estender para o início de 2025.

Performance e Posicionamento

No mês de Dezembro, o resultado do fundo foi de R$ 0,095/cota. Estrategicamente, optamos por distribuir R$ 0,90/cota, de forma a recompor as reservas que foram utilizadas ao longo de 2024, como nos meses de inflação mais baixa e especialmente em agosto que tivemos deflação. Essa utilização de reservas permitiu que o fundo distribuísse 0,10 por cota durante 11 meses consecutivos. Como parte do nosso portfólio é dedicado a operações de ganho de capital, cuja performance é fortemente afetada pelo cenário de abertura das curvas de juros, e diante de um cenário mais desafiador para realizá-las, optamos por reduzir a exposição a este book e iremos aumentar gradativamente posições de carrego (FIIs e CRIs) que em nossa visão irão se traduzir em uma melhora no carrego do fundo e resultados ao longo do próximo ano. No mês o fundo adquiriu o volume de R$5 mm de um CRI de segmento residencial no mercado primário a uma taxa de CDI+6,00%. Além disso, zeramos a posição no fundo KNRI11 e adquirimos 2 novos fundos no secundário: MANA11 e CLIN11. Para mais detalhes sobre as operações, veja a seção de movimentações da carteira.

Distribuição de Dividendos

No mês de dezembro, o resultado do fundo foi de R$ 0,095/cota, com um dividendo distribuído de R$ 0,090 /cota, o que representa um *yield* mensal de 1,18%*, e equivale a 172,30%** 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 06/02/2025 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

Movimentações da Carteira

Em dezembro, o fundo investiu no CRI Apeninos, uma operação para financiar compra de terreno para desenvolvimento de empreendimento residencial de médio alto padrão no bairro do Paraíso, em São Paulo. As principais garantias da operação são: cessão fiduciária dos recebíveis oriundos das unidades vendidas, alienação fiduciária de quotas da SPE, alienação fiduciária de unidades residenciais do empreendimento alvo perfazendo um LTV de 68% e aval dos sócios PJ e PF. A aquisição foi realizada no mercado primário à taxa de CDI+6,00%. Além disso, também zeramos a posição no fundo KNRI11, com a operação resultando em uma TIR de 4,61% no período, e adquirimos 2 novos fundos no secundário: MANA11 e CLIN11.

Ativo	Tipo	Indexador	Tx. Aquisição/Venda	Compra/Venda	Volume (R$ mm)
Apeninos	CRI	CDI+	6,00%	Compra	3,0
KNRI11	FII	-	-	Venda	2,3

Tabela de Sensibilidade – Parte Alocada em CRIs de Carrego

Cota de Mercado	Yield IPCA+ da Carteira	Spread NTNB+	P/VP
6,90	17,62%	8,99%	0,76
7,00	17,26%	8,66%	0,78
7,10	16,90%	8,32%	0,79
7,20	16,54%	7,99%	0,80
7,30	16,18%	7,66%	0,81
7,40	15,82%	7,32%	0,82
7,50	15,46%	6,99%	0,83
7,60	15,10%	6,66%	0,84
7,70	14,74%	6,32%	0,85
7,80	14,38%	5,99%	0,86
7,90	14,02%	5,66%	0,88

Para mais informações sobre o cálculo da tabela de sensibilidade, vejo o anexo ao fim deste relatório gerencial

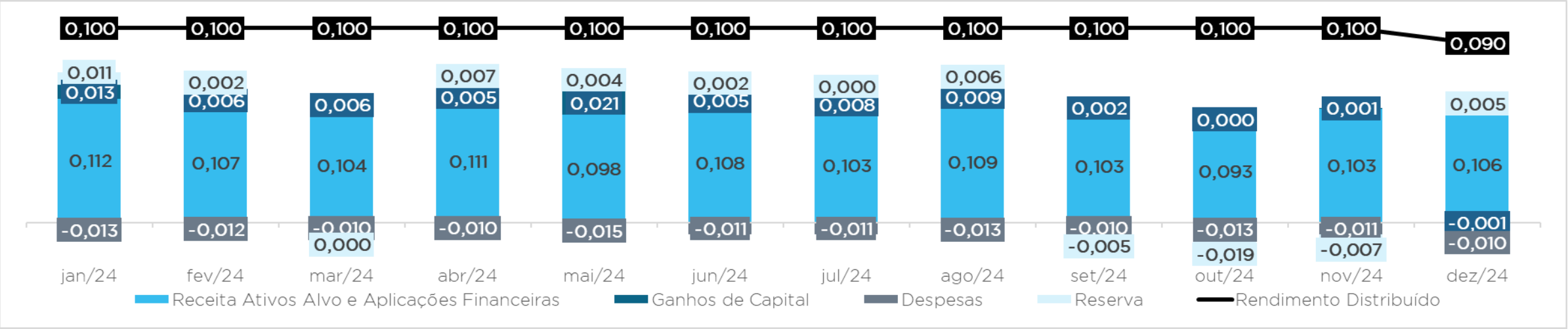
*Pré taxa de administração

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	dez/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	1.552.815	19.389.402
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	1.30 6.808	13.386.476
FII	101.201	75.636	108.083	228.612	250.537	135.703	133.347	155,320	143.220	168.033	127.148	159.196	1.825.651
Aplicações Financeiras	501.039	321.505	219.498	82.467	176.404	117.537	84.100	57,400	187.282	156.512	111.944	96.708	3.057.301
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	-9.898	1.119.975
Despesas	-167.885	-147.546	-123.280	-124.563	-187.413	-137.029	-134.486	-159,248	-147.100	-191.002	-160.448	-152.102	-2.052.001
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	-117.083	-1.520.333
Outras Depesas	-59.608	-27.914	-19.940	-16.403	-69.294	-24.477	-28.029	-36,847	-28.876	-59.089	-18.266	-35.019	-531.669
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	1.400.713	17.337.401
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	1.332.292	17.264.250
Reserva	142.536	25.878	-5.066	82.995	46.553	21.545	-11.713	70,119	-76.718	-284.339	-99.006	68.421	73.151
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	0,095	1,308
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	0,090	1,308
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	0,005	0,011

Resultado por Cota



*Inclui saldos do ano anterior

PARAMIS CAPITAL

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.

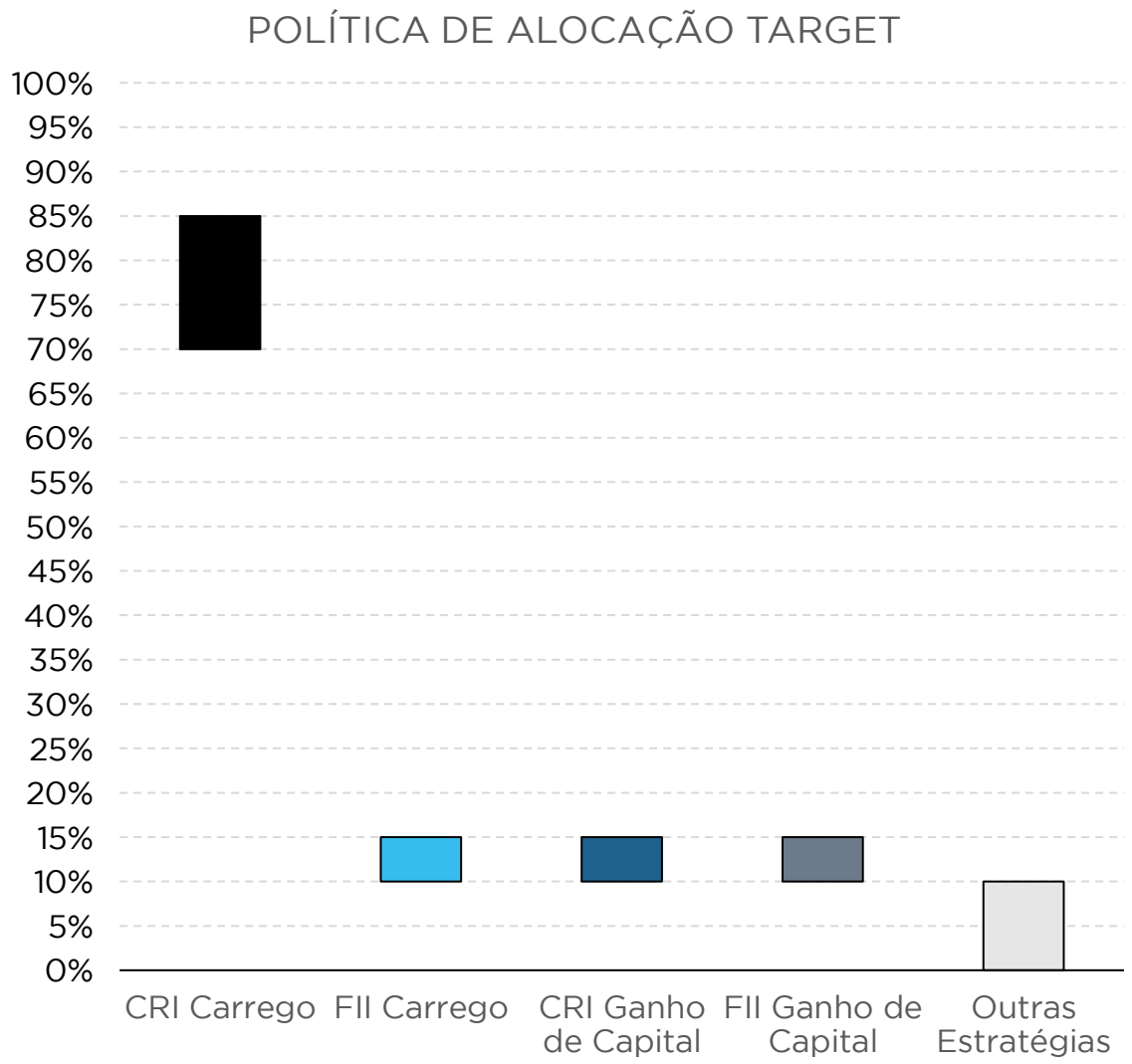
CRI CARREGO
- CRIs com perfil de risco majoritariamente conservador/moderado.

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.



PARAMIS CAPITAL

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%	58,1%	4,3
Carrego	CRI	CDI	4,0%	24,7%	1,5
Carrego	FII	-	-	6,0%	-
Ganho de Capital	CRI e FII	-	-	3,2%	-
Caixa	Aplicações Financeiras	%CDI	95%	8,1%	-
Total				100,0%	

Composição Atual do PL – R$ mm

*Alocação no fechamento do mês

PARAMIS CAPITAL

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Gestão Ativa

Resultado das estratégias de ganho de capital de curto prazo:

Destaques

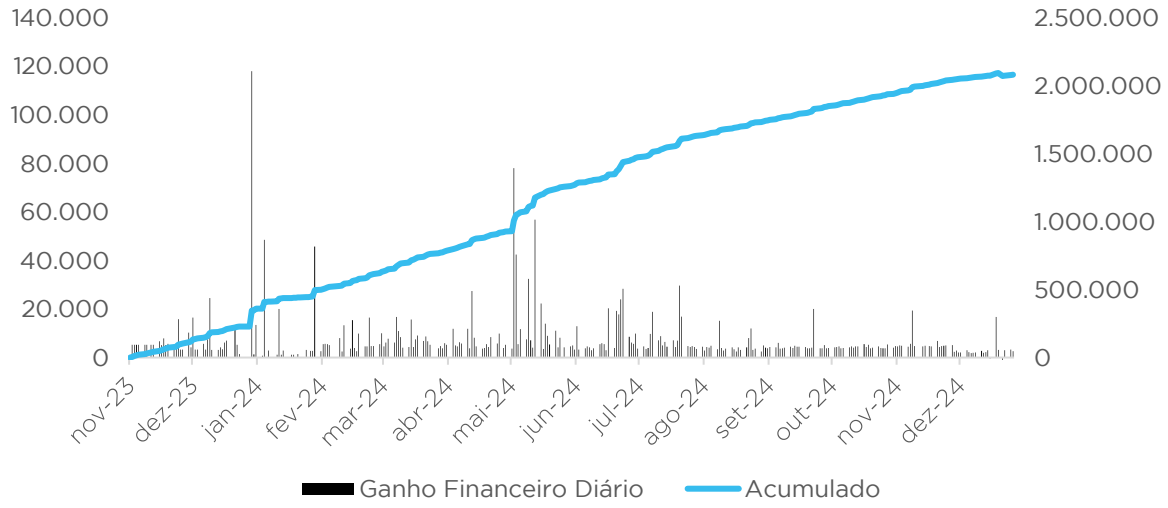
280
operações de CRI

20
operações de FII

0,003
ganho/
cota no último mês

0,163
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	dez-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	42.409	2.078.171
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%	0,30%	1,21%***
% 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%	2,73%	10,72%

*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

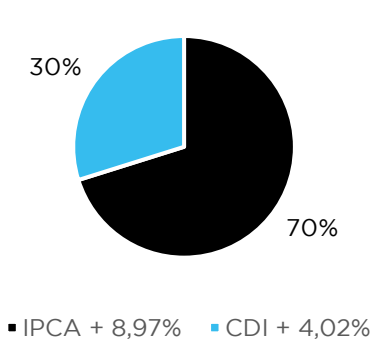
PARAMIS CAPITAL

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Visão Geral da Carteira de CRI

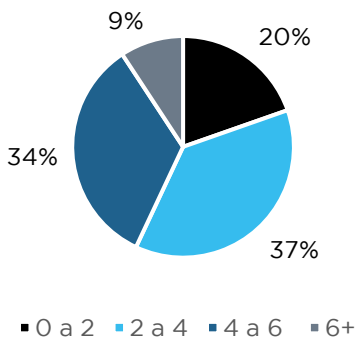
Foco em Diversificação

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

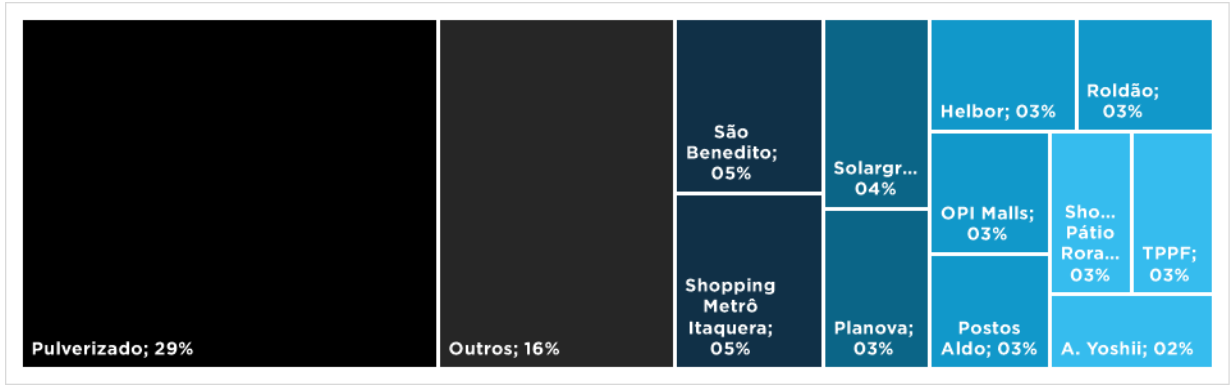
POR INDEXADOR



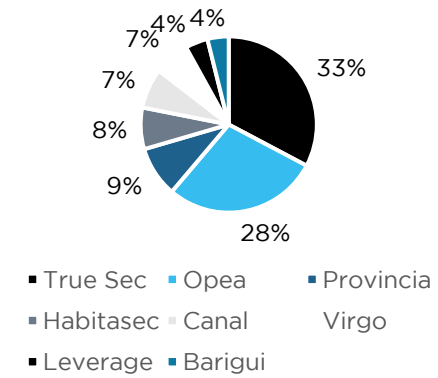
POR DURATION



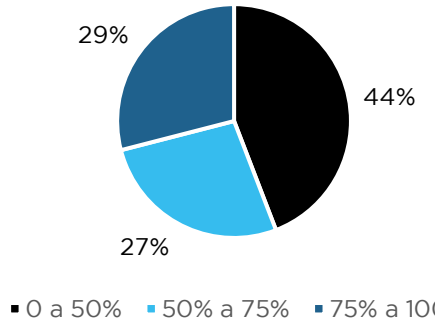
POR DEVEDOR (% PL Total)



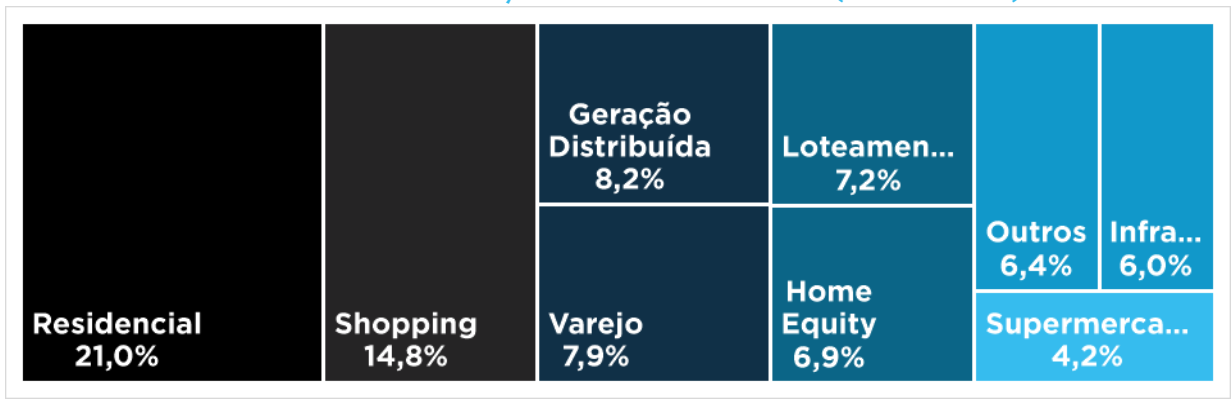
POR SECURITIZADORA



POR LTV



DISTRIBUIÇÃO POR SETOR (% PL Total)



*Alocação no fechamento do mês

PARAMIS CAPITAL

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%	9,97%	mar/39	5,8	35%	AF, CF e Aval	6,8	5,1%
Solargrid	22K1415873	IPCA+	10,12%	12,60%	dez/39	5,0	-	AF, CF, FR e Aval	5,4	4,0%
Urba Mezanino	23L1199759	IPCA+	9,50%	11,07%	abr/33	2,7	-	CF e FR	5,2	3,9%
Roldão	24A2579147	IPCA+	8,50%	9,74%	jan/34	4,1	42%	AF, Fiança e FR	4,1	3,1%
Outlet Premium Imigrantes	23G2239867	IPCA+	8,50%	10,11%	jul/38	5,4	50%	AF, CF, FR, Aval e Segurros	3,9	2,9%
FGR	24E2453531	IPCA+	9,00%	10,03%	jun/41	6,2	64%	CF, Aval e FR	3,8	2,8%
Postos Aldo	24H0031235	IPCA+	9,98%	11,39%	ago/34	3,5	70%	AF, CF, Aval e FR	3,6	2,7%
Pátio Roraima	22H1579450	IPCA+	7,60%	10,41%	ago/34	4,1	23%	AF, CF e FR	3,5	2,7%
TPPF	23A1610639	IPCA+	10,84%	13,33%	dez/32	3,2	70%	AF, CF e FR	3,5	2,6%
Galleria Bank II	24B1404723	IPCA+	9,00%	10,74%	nov/38	3,4	32%	AF e Seguro	3,3	2,5%
Brookfield	22G0282333	IPCA+	8,50%	9,58%	jul/27	2,3	63%	AF e CF	3,1	2,3%
Galleria Bank	23K0022065	IPCA+	9,43%	10,83%	ago/38	3,0	34%	AF e Seguro	3,1	2,3%
CSN	23D1515316	IPCA+	7,50%	8,14%	abr/42	6,8	50%	AF e Fiança	2,9	2,2%
Assaí GIC	22F1357736	IPCA+	7,20%	8,08%	abr/34	4,2	60%	AF	2,9	2,2%
Mateus	22L1417065	IPCA+	7,18%	8,32%	dez/39	6,1	60%	AF e Aval	2,8	2,1%
Brasol	23K2617033	IPCA+	10,00%	13,05%	jul/34	4,0	-	AF, CF e FR	2,8	2,1%
HGRU Makro	21L0666509	IPCA+	7,45%	8,25%	dez/31	3,2	58%	AF e CF	2,8	2,1%
Elleven Energy	23L2510336	IPCA+	11,50%	14,07%	dez/38	4,7	-	AF, CF, FR e Seguros	2,7	2,0%
Mega Moda	22L1668408	IPCA+	8,15%	10,40%	dez/34	4,3	48%	AF, CF e Aval	2,7	2,0%
CRI VILG11	19A0093844	IPCA+	7,50%	9,97%	jan/31	2,9	19%	AF	2,6	1,9%
MRV Flex	23I1230828	IPCA+	9,85%	11,78%	out/33	4,8	86%	AF e FR	2,4	1,8%
Cashme Mezanino	23J1263506	IPCA+	10,00%	12,31%	out/30	1,6	57%	AF e Aval	1,7	1,3%
Cashme Sênior	23J1255114	IPCA+	7,86%	9,47%	out/30	0,9	29%	AF e Aval	1,1	0,8%
FGR II	24I2268708	IPCA+	10,00%	10,66%	set/41	6,5	22%	AF, CF, FR e Aval	0,7	0,5%
Apeninos	24K2830257	CDI+	6,00%	6,02%	nov/28	2,7	68%	AF, CF, Aval e FR	5,0	3,8%
Planova	24D3470125	CDI+	5,00%	5,06%	abr/26	0,6	-	CF, Fiança e FR	4,5	3,4%
FII Helbor***	-	CDI+	3,50%	3,50%	-	-	-	AF, CF e Aval	4,4	3,3%
São Benedito	24C1693601	CDI+	3,50%	2,99%	mar/31	3,0	55%	AF, CF e Aval	3,9	2,9%
Fazenda da Grama	22L1668361	CDI+	3,63%	3,65%	dez/25	0,9	43%	AF, CF, FR e Aval	3,7	2,8%
A. Yoshii	23J2268206	CDI+	3,00%	3,00%	dez/28	1,7	60%	AF e Aval	3,2	2,4%
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	2,3	-	FR e Seguro	2,5	1,8%
IPCA			8,97%	10,63%		4,3	39%		77.519.243	58,1%
CDI			4,02%	3,97%		1,5	27%		32.968.798	24,7%
Total						3,4	35%		110.488.041	82,7%

*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 CAPITAL

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%
RZTR11	Riza	Tático	Logístico/Lajes Corporativas	19.635	1,3%
TGAR11	TG Core	Carrego	Agro	16.448	1,1%
RBRR11	RBR	Carrego	Híbrido	17.242	1,1%
KFOF11	Kinea	Carrego	Recebíveis	7.037	0,4%
MCRE11	Mauá	Tático	Híbrido	63.861	0,4%
BCIA11	Bradesco	Tático	Hedge Fund	5.333	0,3%
KNHF11	Kinea	Tático	Fof	5.277	0,3%
RBRX11	RBR	Tático	Hedge Fund	52.727	0,3%
RZAK11	Riza	Tático	Fof	5.042	0,3%
ITRI11	Itaú	Tático	Recebíveis	4.526	0,2%
Outros FIIs	Diversos	Tático	Diversos	-	<0,5%

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	7,7	5,8%
Fundo Caixa	Caixa/Liquidez	CDI+0,2%	0,5	0,4%
LFT	Caixa/Liquidez	Selic	2,3	1,7%

*Alocação no fechamento do mês

Faça o download da planilha de dados das operações aqui:

PARAMIS CAPITAL

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos

Casa Shopping

Código IF:	22L1125977	% PL:	2,1%
Devedor:	Casa Shopping	Taxa de Aquisição:	CDI+2,75%
LTV:	50%	Duration:	3,1
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:	21L0666509	% PL:	2,1%
Devedor:	Makro	Taxa de Aquisição:	IPCA+7,45%
LTV:	58%	Duration:	3,5
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:	22L1198360	% PL:	2,0%
Devedor:	MRV	Taxa de Aquisição:	CDI+3,00%
LTV:	-	Duration:	2,7
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.

MRV

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos

Assaí GIC

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

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

Cashme (Sênior e Mezanino)

Código IF:	23J1255114/ 23J1263506	% PL:	2,3%
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.

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

CashMe

Mega Moda

Código IF:	22L1668408	% PL:	2,2%
Devedor:	Mega Moda	Taxa de Aquisição:	IPCA+8,15%
LTV:	48%	Duration:	4,5
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:	22G0282333	% PL:	2,2%
Devedor:	Pulverizado	Taxa de Aquisição:	IPCA+8,50%
LTV:	63%	Duration:	2,6
Vencimento:	jul/27	Série:	Subordinada

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

CRI VILG11

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

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

MRV Flex

Código IF:	23I1230828	% PL:	1,9%
Devedor:	Pulverizado	Taxa de Aquisição:	IPCA+9,85%
LTV:	86%	Duration:	5,1
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.

MRV

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos

Pátio Roraima

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

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

Fazenda da Grama

Código IF:	22L1668361	% PL:	2,1%
Devedor:	Pulverizado	Taxa de Aquisição:	CDI+3,63%
LTV:	43%	Duration:	1,3
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 recebiveis 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 Helbor 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.

Helbor

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos

Mateus

Código IF:	22L1417065	% PL:	2,2%
Devedor:	Grupo Mateus	Taxa de Aquisição:	IPCA+7,18%
LTV:	60%	Duration:	6,4
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 I e II

Código IF:	23K0022065/ 24B1404723	% PL:	4,2%
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

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

Urba

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

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

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos

Solargrid

Código IF:	22K1415873	% PL:	4,3%
Devedor:	Claro, Telefônica e DPSP	Taxa de Aquisição:	IPCA+10,12%
LTV:	-	Duration:	5,3
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:	23A1610639	% PL:	2,7%
Devedor:	TPPF	Taxa de Aquisição:	IPCA+10,84%
LTV:	69%	Duration:	3,4
Vencimento:	dez/32	Série:	Única

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.

CSN

Código IF:	23D1515316	% PL:	2,2%
Devedor:	CSN	Taxa de Aquisição:	IPCA+7,50%
LTV:	50%	Duration:	7,2
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:	23L2510336	% PL:	2,0%
Devedor:	Pulverizado	Taxa de Aquisição:	IPCA+11,50%
LTV:	-	Duration:	4,9
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:	23K2617033	% PL:	2,1%
Devedor:	Pulverizado	Taxa de Aquisição:	IPCA+10,00%
LTV:	-	Duration:	4,4
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:	23G2239867	% PL:	2,9%
Devedor:	OPI Malls	Taxa de Aquisição:	IPCA+8,50%
LTV:	50%	Duration:	5,7
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:	23J2268206	% PL:	2,5%
Devedor:	A. Yoshii	Taxa de Aquisição:	CDI+3,00%
LTV:	60%	Duration:	1,8
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:	24A2579147	% PL:	3,1%
Devedor:	Roldão	Taxa de Aquisição:	IPCA+8,50%
LTV:	42%	Duration:	4,4
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.

Postos Aldo

Código IF:	24H0031235	% PL:	2,7%
Devedor:	Grupo Aldo	Taxa de Aquisição:	IPCA+9,98%
LTV:	70%	Duration:	3,7
Vencimento:	Ago/34	Série:	Única

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.

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos

Shopping Metrô Itaquera

Código IF:	24C1526928	% PL:	3,6%
Devedor:	Shopping Metrô Itaquera	Taxa de Aquisição:	IPCA+9,11%
LTV:	35%	Duration:	6,0
Vencimento:	mar/39	Série:	Única

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.

São Benedito

Código IF:	24C1693601	% PL:	2,8%
Devedor:	São Benedito	Taxa de Aquisição:	CDI+3,50%
LTV:	55%	Duration:	3,4
Vencimento:	mar/31	Série:	Única

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.

SÃO BENEDITO

Planova

Código IF:	24D3470125	% PL:	3,6%
Devedor:	Planova	Taxa de Aquisição:	CDI+5,00%
LTV:	-	Duration:	0,9
Vencimento:	abr/26	Série:	Sênior

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.

PLANOVA

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos

FGR

Código IF:	24E2453531	% PL:	2,9%
Devedor:	Pulverizado	Taxa de Aquisição:	IPCA+9,00%
LTV:	64%	Duration:	6,5
Vencimento:	Jun/41	Série:	Única

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.

FGR II

Código B3:	24I2268708	% PL:	0,5%
Devedor:	Pulverizado	Taxa de Aquisição:	IPCA+ 10,00%
LTV:	70%	Duration:	6,7
Vencimento:	Set/41	Série:	Única

Operação para término de obras de loteamento desenvolvido pela FGR Incorporações. O condomínio Jardins Berlim, localizado em Goiânia, possuirá 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.

FII São Benedito

Código B3:	-	% PL:	2,2%
Devedor:	São Benedito	Taxa de Aquisição:	CDI+4,25%
LTV:	65%	Duration:	-
Vencimento:	Out/29	Série:	Única

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.

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos

Apeninos

Código IF:	24K2830257	% PL:	3,8%
Devedor:	Pulverizado	Taxa de Aquisição:	CDI+6,00%
LTV:	68%	Duration:	2,7
Vencimento:	Nov/28	Série:	Única

Operação para financiar compra de terreno para desenvolvimento de empreendimento residencial de médio alto padrão no bairro do Paraíso, em São Paulo. A incorporadora responsável pelo desenvolvimento do projeto é a Umã Inc. As principais garantias da operação são: cessão fiduciária dos recebíveis oriundos das unidades vendidas, alienação fiduciária de quotas da SPE, alienação fiduciária de unidades residenciais do empreendimento alvo e aval dos sócios PJ e PF.

UMÃ INC

PARAMIS 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

PARAMIS
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 I Botafogo I RJ
CEP 22290-972

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

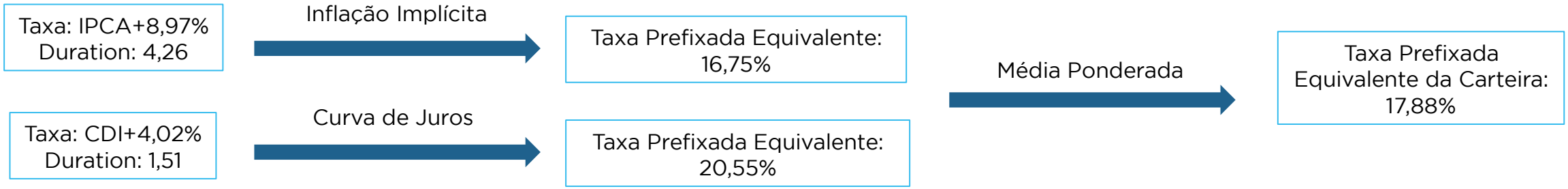
Anexo – Tabela de Sensibilidade

Passo a passo para o cálculo da Tabela de Sensibilidade

Primeiro Passo: Calcular a Média ponderada das taxas e das Durations dos CRIs da carteira

Carteira de CRI				
Indexador	Volume (R$)	Taxa	Duration (Anos)	% do total
IPCA+	77.519.243	8,97%	4,26	70,16%
CDI+	32.968.798	4,02%	1,51	29,84%
Total	110.488.041		3,44	100,00%

Segundo Passo: Calcular a Taxa Prefixada equivalente das parcelas pós-fixadas da carteira



Anexo – Tabela de Sensibilidade

Passo a passo para o cálculo da Tabela de Sensibilidade

Terceiro Passo: Calcular a Duration Modificada da Carteira

$$Duration\ Modificada = -\frac{Duration}{1+\frac{i}{n}} = -\frac{3{,}44}{1+\frac{17{,}88\%}{12}} = -3{,}39;$$

i= Taxa Prefixada Equivalente da Carteira

n = Número de cupons por período. Como o cupom de grande parte dos CRIs da carteira é mensal, consideramos n=12

Quarto Passo: Calcular variação de Yield da taxa prefixada da Carteira de acordo com a variação de preço da cota de mercado para a cota patrimonial

$$Variação\ de\ Yield = \frac{Variação\ de\ Preço}{Duration\ Modificada}$$

Cota Patrimonial = 9,02

Cota de Mercado	Variação de Preço	Variação de Yield
6,90	-23,50%	6,94%
7,00	-22,39%	6,61%
7,10	-21,29%	6,28%
7,20	-20,18%	5,96%
7,30	-19,07%	5,63%
7,40	-17,96%	5,30%
7,50	-16,85%	4,97%
7,60	-15,74%	4,65%
7,70	-14,63%	4,32%
7,80	-13,53%	3,99%
7,90	-12,42%	3,66%

Anexo – Tabela de Sensibilidade

Passo a passo para o cálculo da Tabela de Sensibilidade

Quinto Passo: Calcular a taxa em IPCA+ equivalente à taxa prefixada utilizando a inflação implícita

Cota de Mercado	Variação de Preço	Variação de Yield	Yield Pré da Carteira
6,90	-23,50%	6,94%	26,06%
7,00	-22,39%	6,61%	25,67%
7,10	-21,29%	6,28%	25,29%
7,20	-20,18%	5,96%	24,90%
7,30	-19,07%	5,63%	24,52%
7,40	-17,96%	5,30%	24,13%
7,50	-16,85%	4,97%	23,75%
7,60	-15,74%	4,65%	23,36%
7,70	-14,63%	4,32%	22,97%
7,80	-13,53%	3,99%	22,59%
7,90	-12,42%	3,66%	22,20%

-Inflação Implícita

Yield IPCA+ da Carteira
17,62%
17,26%
16,90%
16,54%
16,18%
15,82%
15,46%
15,10%
14,74%
14,38%
14,02%

Anexo – Tabela de Sensibilidade

Glossário

- Taxa MTM: Reflete o valor de mercado atual de um ativo, considerando o preço justo baseado nas condições de mercado no momento. É usada para reavaliar os ativos periodicamente e registrar variações no valor devido às oscilações de mercado.

- Taxa Curva: É baseada na curva de juros projetada, considerando as taxas futuras esperadas ao longo do tempo. É utilizada para precificar ativos de forma alinhada com a expectativa de retorno até o vencimento, sem incorporar a volatilidade diária do mercado

- Taxa de Aquisição: É a taxa acordada no momento da compra do título ou ativo, definida no contrato da operação.

- Duration: É o prazo médio ponderado para o recebimento dos fluxos de caixa de um título de renda fixa. Mede o risco de prazo e ajuda a avaliar a sensibilidade do título às variações nas taxas de juros.

- Duration Modificada: Mede a sensibilidade do preço de um título de renda fixa à variação das taxas de juros. Indica a variação percentual no preço do título para cada 1% de mudança nos juros.

- Taxa Prefixada: É a taxa de juros previamente definida em uma operação financeira, permanecendo fixa durante todo o período do contrato.

- Taxa Pós-fixada: É a taxa de juros que varia ao longo do tempo, geralmente atrelada a um indicador como CDI, Selic ou inflação, sendo definida apenas após o período do investimento.

- Inflação Implícita: Representa a expectativa de inflação futura, calculada pela diferença entre a taxa de juros nominal e a taxa de juros real de títulos públicos.

- Curva de Juros Futuros: Mostra as taxas de juros projetadas para diferentes vencimentos no futuro, refletindo as expectativas de mercado sobre a evolução das taxas de juros.