



# PARAMIS

CAPITAL

Relatório Gerencial

Paramis Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Julho 2025



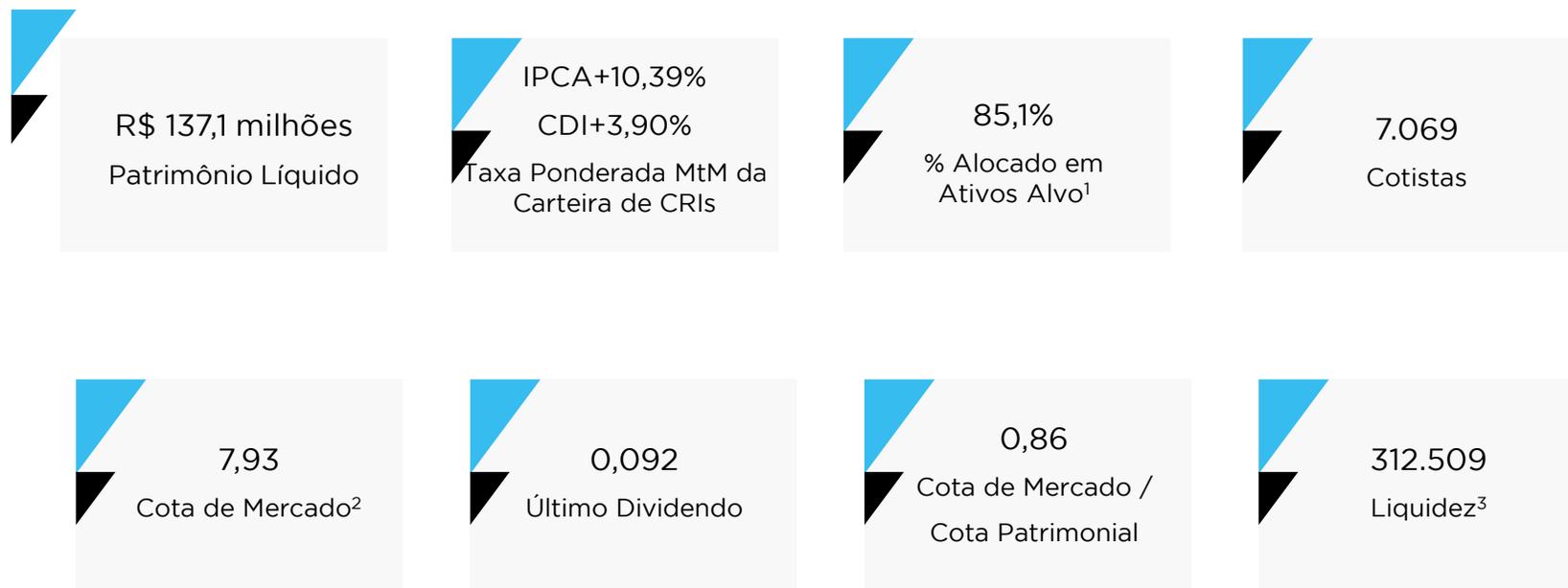
# Paramis Hedge Fund PMIS11

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/](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 no fechamento do mês
2. Cota de fechamento do mês
3. Média diária de negociação no mês



# Comentários da Gestão

## Comentário Macroeconômico

As tensões comerciais entre Estados Unidos e Brasil ganharam protagonismo em julho, após o anúncio unilateral de tarifas de 50% sobre produtos brasileiros por parte do governo americano. A medida, com vigência prevista para 1º de agosto, foi interpretada como um movimento de cunho muito mais político do que econômico por parte do presidente Donald Trump, a reboque da reunião dos BRICS realizada no Rio de Janeiro e do agravamento da situação jurídica de Jair Bolsonaro, que é vista pelo atual governo americano como perseguição política. No mesmo período, avançaram as negociações de um acordo comercial entre Estados Unidos e União Europeia, com sinalizações mútuas de maior abertura. Enquanto isso, no Brasil, o governo mostrou-se pouco capaz de proativamente articular uma negociação funcional com os americanos. Trump, ao final do mês, baixou ordem executiva que excetuou cerca de 700 produtos da pauta tarifária, mas implementou a nova tarifa para os demais produtos brasileiros a partir do dia 06 de agosto. Nesse contexto, o Ibovespa recuou 4,2% no mês, refletindo a deterioração da confiança dos investidores em relação a países emergentes, evidenciada pelo resgate líquido de R\$ 6,2 Bi por parte de investidores estrangeiros da bolsa local. Já os índices internacionais apresentaram desempenho positivo: o S&P 500 valorizou 2,2% e o Euro Stoxx 50 avançou 0,31%, impulsionados por expectativas de maior integração comercial transatlântica e dados econômicos resilientes nas economias centrais.

O Federal Reserve manteve sua taxa básica de juros entre 4,25% e 4,50% ao ano, pela quinta reunião consecutiva. Embora amplamente esperada, a decisão ganhou contornos políticos após críticas públicas do presidente Trump ao presidente do Fed, Jerome Powell, por não adotar uma postura mais agressiva de cortes. O comunicado da autoridade monetária reconheceu a moderação da atividade econômica no primeiro semestre, mas ressaltou a elevada incerteza sobre as perspectivas de inflação e emprego, justificando a

manutenção da política restritiva. Já o Copom manteve a taxa Selic em 15% ao ano, encerrando o ciclo de alta. A decisão veio acompanhada de um comunicado que destacou o cenário de expectativas de inflação desancoradas, resiliência da atividade econômica e pressões no mercado de trabalho — fatores que, segundo o comitê, justificam a manutenção de uma política monetária "significativamente contracionista por período bastante prolongado". O Copom também reconheceu os riscos derivados do aumento das tensões comerciais com os Estados Unidos e reforçou a cautela diante da incerteza fiscal.

No mercado local, o destaque do mês foi a decisão do Supremo Tribunal Federal (STF) de derrubar o decreto legislativo que havia revogado os efeitos do decreto presidencial sobre a alíquota do IOF. Na prática, isso restabeleceu a elevação do imposto sobre diversas operações financeiras, como operações de câmbio e investimentos em FIDCs — medida que havia sido amplamente criticada pelo setor produtivo e pelo mercado financeiro. A decisão foi interpretada como uma vitória do Executivo e reacendeu preocupações sobre a estabilidade regulatória e a previsibilidade tributária no país. Já a MP 1.303/25, que elevou o imposto de renda para determinados ativos até então isentos, segue na prorrogação de seu prazo de vigência até 08 de outubro, aguardando análise da comissão presidida pelo Senador Renan Calheiros (MDB-AL). Espera-se que a comissão manifeste-se sobre a medida até o final de agosto, dependendo ainda da aprovação pelos plenários da Câmara e do Senado.

Outro tema relevante em julho foi o inesperado avanço da PEC 66/2023, aprovada em segundo turno pela Câmara dos Deputados em 15 de julho. A proposta altera as regras de pagamento de precatórios federais, estaduais e municipais, retirando-os do limite de despesas primárias a partir de 2026 e estabelecendo um modelo escalonado de pagamento, que varia de 1% a 5% da Receita Corrente Líquida (RCL), conforme o tamanho da dívida acumulada. A atualização monetária ficará atrelada ao IPCA + 2% ao ano ou à Selic, o

que for menor.

Os episódios do decreto do IOF, MP 1303 e PEC66 são exemplos de ações governamentais com o condão de elevar o grau de incerteza sobre o ambiente jurídico-tributário do país, pressionando os ativos domésticos e contribuindo para a deterioração do sentimento de risco local, com reflexos perceptíveis na curva de juros. Neste cenário, a curva de juros nominal teve estabilidade nos vértices curtos, mas abertura relevante nos vértices intermediários e longos.

O resultado do Ifix em julho foi de -1,4%. Com isso a alta acumulada em 2025 é de 10,3%. No mês, todos os segmentos apresentaram queda, com destaque para Shoppings (-2,3%), Multiestratégia (-2,0%) e Escritórios (1,9%).

## Performance e Posicionamento

No mês de julho, os resultados do fundo foram em parte incrementados pelo ganho extraordinário do prêmio de pré-pagamento do CRI Solargrid, que era uma das maiores posições do fundo em termos percentuais. Levando em consideração a linearização dos rendimentos para os próximos meses, a gestão optou utilizar parte do resultado excedente para compor a reserva. Além disso, o fundo adquiriu um novo CRI para carregamento e segue em fase de estruturação em outras operações. Para mais detalhes sobre as movimentações descritas acima, veja o próximo slide.

## Distribuição de Dividendos

O resultado do fundo foi de R\$ 0,100/cota versus uma distribuição de R\$0,092/cota. Isso representa um *yield* mensal de 1,16%, e equivale a 117,40%\*\* do rendimento do CDI no mesmo período.

\*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

## Atualizações da Carteira

- Aquisição do CRI Shopping Jaraguá (R\$ 3,1 mm): Trata-se de operação lastreada no Park Shopping Jaraguá do Sul, localizado em Jaraguá do Sul (SC). O CRI foi originalmente emitido em 2013 para financiar a expansão do empreendimento e passou por uma reestruturação em 2018, com ajustes nas garantias, prazos e remuneração. Desde então, o ativo passou por duas mudanças de controle, sendo a mais recente a aquisição pelo Grupo Partage, em 2022 — um dos principais players do setor de shopping centers. Apesar do histórico turbulento, no momento da aquisição do papel o ativo vem demonstrando sólida evolução operacional, com redução da vacância e aumento do NOI por metro quadrado. Como resultado, atingiu um patamar de geração de caixa excedente em relação às PMTs mensais do CRI, criando folga financeira que favorece o processo de desalavancagem da operação. A estrutura de garantias do CRI é robusta, contemplando: alienação fiduciária do shopping e do estacionamento (com LTV de 76%), cessão fiduciária de 100% dos recebíveis das lojas e do estacionamento, fiança corporativa do Grupo Partage e alienação fiduciária das quotas da SPE detentora do ativo.
- Conforme comunicado no último relatório gerencial, neste mês ocorreu o pré-pagamento do CRI Solargrid. No total entraram R\$6,29 mm no caixa do fundo, dos quais R\$ 266 mil eram prêmio de pré-pagamento e juros (distribuível) e R\$6,02 mm de amortização (não distribuível).

# 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
	7,50	16,37%	7,71%
7,60	16,01%	7,39%	0,82
7,70	15,66%	7,06%	0,83
7,80	15,31%	6,73%	0,84
7,90	14,95%	6,40%	0,85
8,00	14,60%	6,08%	0,86
8,10	14,24%	5,75%	0,87
8,20	13,89%	5,42%	0,89
8,30	13,54%	5,09%	0,90
8,40	13,18%	4,77%	0,91
8,50	12,83%	4,44%	0,92

# Paramis Hedge Fund PMIS11 - Demonstrativo de Resultados

## DRE

(R\$ '000)	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	Acumulado
Receitas	1.479	1.551	1.387	1.542	1.553	1.524	1.592	1.572	1.767	1.660	1.766	1.608	19.002
CRI	1.154	1.190	1.058	1.283	1.307	1.304	1.375	1.289	1.508	1.408	1.458	1.311	15.643
FII	155	143	168	127	159	162	145	148	159	164	150	140	1.821
Aplicações Financeiras	57	187	157	112	97	76	73	123	48	65	52	158	1.204
Ganho de Capital	112	31	5	20	(10)	(17)	(1)	12	53	23	107	0	333
Despesas	(159)	(147)	(196)	(160)	(152)	(195)	(207)	(209)	(191)	(213)	(176)	(134)	-2.141
Taxas de Adm e Gestão	(122)	(118)	(132)	(142)	(117)	(126)	(132)	(120)	(115)	(122)	(111)	(107)	-1.466
Outras Despesas	(37)	(29)	(64)	(18)	(35)	(68)	(75)	(89)	(76)	(91)	(65)	(27)	-675
Resultado	1.320	1.404	1.191	1.381	1.401	1.330	1.385	1.363	1.576	1.447	1.590	1.474	16.861
Distribuição	1.250	1.480	1.480	1.480	1.332	1.332	1.332	1.332	1.332	1.332	1.628	1.362	16.675
Reserva	70	(77)	(284)	(99)	68	(3)	52	31	244	114	(38)	112	586*
Resultado por Cota	0,106	0,095	0,080	0,093	0,095	0,090	0,094	0,092	0,106	0,098	0,107	0,100	1,155
Distribuição por Cota	0,100	0,100	0,100	0,100	0,090	0,090	0,090	0,090	0,090	0,090	0,110	0,092	1,142
Reserva por Cota	0,006	(0,005)	(0,020)	(0,007)	0,005	(0,000)	0,004	0,002	0,016	0,008	(0,003)	0,008	0,045*

## Resultado por Cota



\*A reserva acumulada inclui saldos de meses anteriores

# 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 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

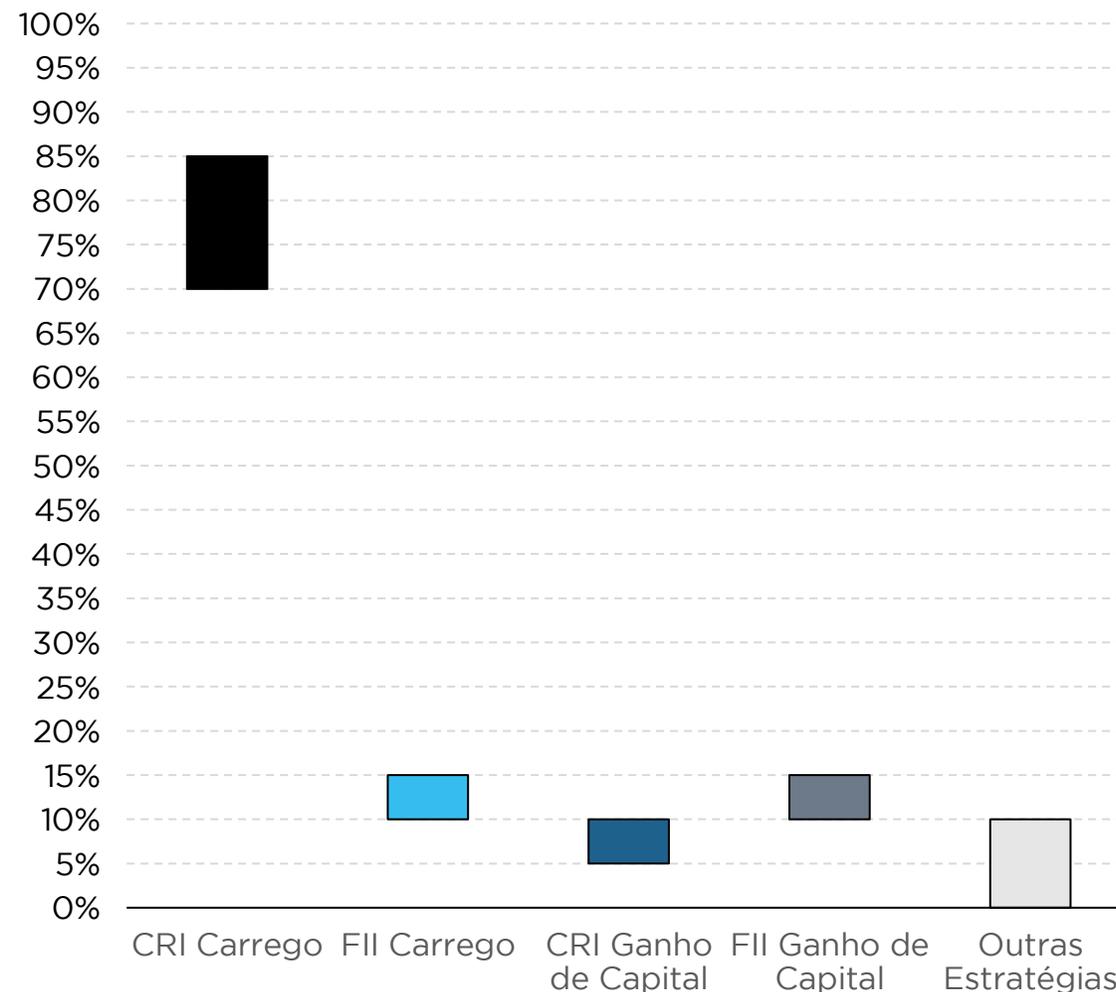
## FII GANHO DE CAPITAL

- 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	10,4%	54,3%	4,2
Carrego	CRI	CDI	3,9%	22,3%	1,6
Carrego	FII	-	-	8,5%	-
Ganho de Capital	CRI e FII	-	-	0,0%	-
Caixa	Aplicações Financeiras	%CDI	100%-IR	14,9%	-
Total				100%	

## 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

314

operações de CRI

33

operações de FII

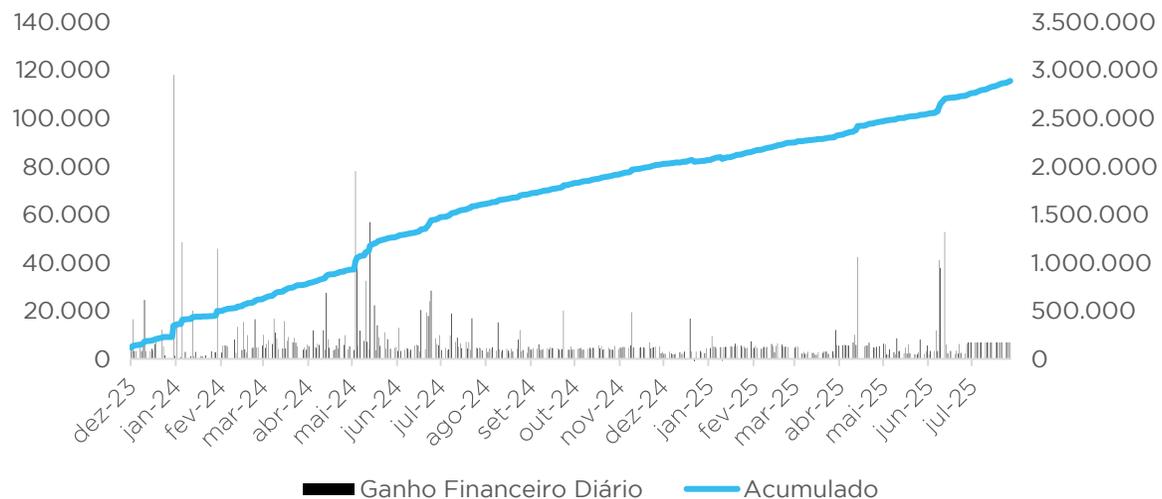
0,011

ganho/  
cota no último mês

0,232

ganho/  
cota desde o IPO

## Ganho Financeiro dos Trades



## Evolução Mensal

	2023	1S24	2S24	1S25	jul/25	Total
Ganho Financeiro*	226.943	1.210.281	631.552	901.932	155.982	2.899.747
Retorno**	0,93%	1,68%	0,81%	1,11%	1,14%	1,09%***
% Receita Total	12,64%	13,91%	7,22%	9,70%	9,70%	9,39%

\*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, aproximadamente 10% do PL

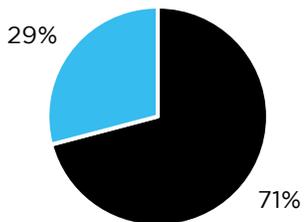
\*\*\*Retorno médio

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

## Foco em Diversificação

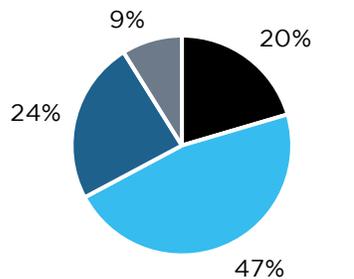
Ao total o fundo possui 34 operações, compondo uma carteira com as seguintes características:

### POR INDEXADOR (TAXAS MTM)



■ IPCA + 10,39% ■ CDI + 3,90%

### POR DURATION

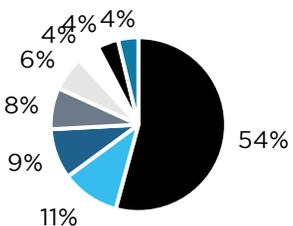


■ 0 a 2 ■ 2 a 4 ■ 4 a 6 ■ 6+

### POR DEVEDOR (% PL Total)

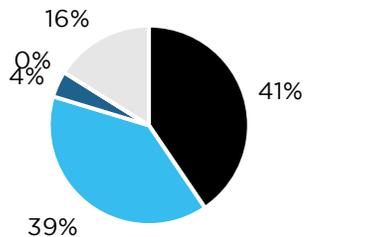


### POR SECURITIZADORA



■ Opea ■ Habitasec ■ Canal  
 ■ Provincia ■ Virgo ■ Leverage  
 ■ Barigui ■ Reit

### POR LTV



■ 0 a 50% ■ 50% a 75% ■ 75% a 100%  
 ■ +100% ■ n.a.

### DISTRIBUIÇÃO POR SETOR (% PL Total)



\*Alocação no fechamento do mês

# Paramis Hedge Fund PMIS11 - Portfólio de CRI

#	Ativo	Código IF	Indexador	Tx. Aquisição	Tx. MTM	Vencimento	Duration	LTV	Principais Garantias	PL (R\$ mm)	% PL
1	Shopping Metrô Itaquera	24C1526928	IPCA+	9,11%	9,64%	mar/39	5,7	35%	AF, CF e Aval	7,0	5,1%
2	Roldão	24A2579147	IPCA+	8,50%	9,99%	jan/34	3,8	42%	AF, Fiança e FR	4,1	3,0%
3	FGR	24E2453531	IPCA+	9,00%	9,16%	jun/41	6,3	64%	CF, Aval e FR	4,0	2,9%
4	Outlet Premium Imigrantes	23G2239867	IPCA+	8,50%	10,21%	jul/38	5,2	50%	AF, CF, FR, Aval e Seguros	4,0	2,9%
5	Urba Mezanino	23L1199759	IPCA+	9,50%	11,57%	abr/33	2,7	-	CF e FR	4,0	2,9%
6	TPPF	23A1610639	IPCA+	10,84%	12,19%	dez/32	3,1	70%	AF, CF e FR	3,7	2,7%
7	Brookfield	22G0282333	IPCA+	8,50%	10,70%	jul/27	1,8	63%	AF e CF	3,7	2,7%
8	Pátio Roraima	22H1579450	IPCA+	7,60%	10,70%	ago/34	3,9	23%	AF, CF e FR	3,5	2,6%
9	Postos Aldo	24H0031235	IPCA+	9,98%	12,24%	ago/34	3,4	70%	AF, CF, Aval e FR	3,4	2,5%
10	Shopping Jaraguá	13F0056986	IPCA+	9,45%	9,58%	dez/35	4,8	76%	AF, CF, Aval	3,1	2,3%
11	CSN	23D1515316	IPCA+	7,50%	8,12%	abr/42	6,7	50%	AF e Fiança	3,0	2,2%
12	Brasol	23K2617033	IPCA+	10,00%	11,48%	jul/34	3,8	-	AF, CF e FR	3,0	2,2%
13	Mega Moda	22L1668408	IPCA+	8,15%	8,63%	dez/34	4,2	48%	AF, CF e Aval	2,9	2,1%
14	Mateus	22L1417065	IPCA+	7,18%	7,68%	dez/39	6,0	60%	AF e Aval	2,9	2,1%
15	Assaí GIC	22F1357736	IPCA+	7,20%	8,48%	abr/34	3,9	60%	AF	2,7	2,0%
16	Elleven Energy	23L2510336	IPCA+	11,50%	14,23%	dez/38	4,7	-	AF, CF, FR e Seguros	2,7	2,0%
17	Galleria Bank II	24B1404723	IPCA+	9,00%	11,09%	nov/38	3,3	32%	AF e Seguro	2,7	2,0%
18	HGRU Makro	21L0666509	IPCA+	7,45%	7,23%	dez/31	3,0	58%	AF e CF	2,6	1,9%
19	CRI VILG11	19A0093844	IPCA+	7,50%	10,41%	jan/31	2,7	19%	AF	2,4	1,8%
20	Galleria Bank	23K0022065	IPCA+	9,43%	11,25%	ago/38	2,8	34%	AF e Seguro	2,3	1,7%
21	MRV Flex	23I1230828	IPCA+	9,85%	12,89%	out/33	4,6	86%	AF e FR	2,2	1,6%
22	FGR II	24I2268708	IPCA+	10,00%	9,55%	set/41	6,5	22%	AF, CF, FR e Aval	2,1	1,6%
23	Cashme Mezanino	23J1263506	IPCA+	10,00%	13,98%	out/30	1,2	57%	AF e Aval	1,8	1,3%
24	Cashme Sênior	23J1255114	IPCA+	7,86%	11,84%	out/30	0,7	29%	AF e Aval	0,8	0,6%
25	Apeninos	24K2830257	CDI+	6,00%	6,02%	nov/28	2,5	68%	AF, CF, Aval e FR	5,0	3,7%
26	São Benedito	24C1693601	CDI+	3,50%	1,81%	mar/31	3,0	55%	AF, CF e Aval	3,8	2,8%
27	FII Helbor***	-	CDI+	3,50%	3,50%	-	-	-	AF, CF e Aval	3,6	2,6%
28	FII São Benedito***	-	CDI+	4,25%	4,25%	out/29	-	65%	AF, CF e Aval	3,0	2,2%
29	Fazenda da Grama	22L1668361	CDI+	3,63%	3,65%	dez/25	0,4	43%	AF, CF, FR e Aval	2,9	2,1%
30	A. Yoshii	23J2268206	CDI+	3,00%	3,15%	dez/28	1,5	60%	AF e Aval	2,8	2,0%
31	Casa Shopping	22L1125977	CDI+	2,75%	2,75%	dez/32	2,6	50%	AF, CF, Aval e FR	2,6	1,9%
32	Planova	24D3470125	CDI+	5,00%	5,06%	abr/26	0,3	-	CF, Fiança e FR	2,5	1,8%
33	Metrocasa	25B2974587	CDI+	5,00%	5,00%	mar/35	3,1	-	CF, FR e Aval	2,4	1,8%
34	MRV Pró Solutio	22L1198360	CDI+	3,00%	2,99%	dez/27	2,0	-	FR e Seguro	2,0	1,4%
	IPCA			8,92%	10,39%		4,2	44%		74,5	54,3%
	CDI			4,09%	3,90%		1,6	38%		30,6	22,3%
	Total						3,4	42%		105,1	76,7%

\*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 Hedge Fund PMIS11 - Portfólio de FII e Caixa

#	Fundo	Gestão	Estratégia	Setor	Quantidade de Cotas	% PL
1	CPTS11	Capitânia	Carrego	Recebíveis	494.916	2,6%
2	RZTR11	Riza	Carrego	Agro	19.635	1,3%
3	RBRR11	RBR	Carrego	Recebíveis	17.242	1,1%
4	TGAR11	TG Core	Tático	Híbrido	16.448	1,0%
5	TRXF11	TRX	Tático	Renda Urbana	6.842	0,5%
6	ICRI11	Itaú	Tático	Recebíveis	5.525	0,4%
7	BCIA11	Bradesco	Tático	Fof	5.333	0,3%
8	RBRX11	RBR	Tático	Hedge Fund	52.727	0,3%
9	ITRI11	Itaú	Tático	Hedge Fund	4.526	0,3%
10	MCCI11	Mauá	Tático	Recebíveis	3.193	0,2%
11	MCRE11	Mauá	Tático	Hedge Fund	31.020	0,2%
12	Outros FIIs	Diversos	Tático	Diversos	-	<0,1%

Tipo	Estratégia	Rendimento	PL (R\$ mm)	% PL
Fundo de Zeragem	Caixa/Liquidez	100% CDI - IR	8,32	6,07%
LFT	Caixa/Liquidez	Selic	2,99	2,18%
Fundo Caixa	Caixa/Liquidez	CDI+0,2%	0,52	0,38%
Compromissada	Caixa/Liquidez	95% CDI	8,54	6,23%

\*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:	<a href="#">22L1125977</a>	% PL:	1,9%
Devedor:	Casa Shopping	Taxa de Aquisição:	CDI+2,75%
LTV:	50%	Duration:	2,7
Vencimento:	dez/32	Série:	Única

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



## HGRU Makro

Código IF:	<a href="#">21L0666509</a>	% PL:	2,0%
Devedor:	Makro	Taxa de Aquisição:	IPCA+7,45%
LTV:	58%	Duration:	3,1
Vencimento:	dez/31	Série:	Única

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



## MRV Pró Soluto

Código IF:	<a href="#">22L1198360</a>	% PL:	1,6%
Devedor:	MRV	Taxa de Aquisição:	CDI+3,00%
LTV:	-	Duration:	2,2
Vencimento:	dez/27	Série:	Sênior

Emissão lastreada em cessão de carteira pulverizada de recebíveis pró-soluto. A operação conta com fundo de reserva de 10% do saldo devedor com obrigação da MRV de sua recomposição durante toda a duração do CRI.



# Paramis Hedge Fund PMIS11 - Detalhamento dos Ativos

## Assaí GIC

Código IF:	<a href="#">22F1357736</a>	% PL:	2,1%
Devedor:	Assaí	Taxa de Aquisição:	IPCA+7,20%
LTV:	60%	Duration:	4,1
Vencimento:	abr/34	Série:	Única

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



## Cashme (Sênior e Mezanino)

Código IF:	<a href="#">23J1255114/23J1263506</a>	% PL:	2,0%
Devedor:	Pulverizado	Taxa de Aquisição:	IPCA+7,86%/10,00%
LTV:	29%	Duration:	0,8 e 1,4
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:	2,0%
Devedor:	Mega Moda	Taxa de Aquisição:	IPCA+8,15%
LTV:	48%	Duration:	4,2
Vencimento:	dez/34	Série:	Única

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



# Paramis Hedge Fund PMIS11 - Detalhamento dos Ativos

## Brookfield

Código IF:	<a href="#">22G0282333</a>	% PL:	2,8%
Devedor:	Pulverizado	Taxa de Aquisição:	IPCA+8,50%
LTV:	63%	Duration:	2,1
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:	1,9%
Devedor:	VILG11	Taxa de Aquisição:	IPCA+7,50%
LTV:	19%	Duration:	2,8
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.



## MRV Flex

Código IF:	<a href="#">2311230828</a>	% PL:	1,7%
Devedor:	Pulverizado	Taxa de Aquisição:	IPCA+9,85%
LTV:	86%	Duration:	4,7
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:	2,6%
Devedor:	Shopping Pátio Roraima	Taxa de Aquisição:	IPCA+7,60%
LTV:	23%	Duration:	4,0
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:	2,4%
Devedor:	Pulverizado	Taxa de Aquisição:	CDI+3,63%
LTV:	43%	Duration:	0,7
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. As obras foram 100% concluídas.



## FII Helbor Unidades Autônomas

Código B3:	IDFI11	% PL:	2,8%
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:	2,1%
Devedor:	Grupo Mateus	Taxa de Aquisição:	IPCA+7,18%
LTV:	60%	Duration:	6,0
Vencimento:	dez/39	Série:	Única

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



## Galleria Bank I e II

Código IF:	<a href="#">23K0022065/24B1404723</a>	% PL:	4,3%
Devedor:	Pulverizado	Taxa de Aquisição:	IPCA+9,43%/IPCA+9,00%
LTV:	33%	Duration:	2,9 e 3,4
Vencimento:	ago/38 e nov/28	Série:	Sênior

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



## Urba

Código IF:	<a href="#">23L1199759</a>	% PL:	3,4%
Devedor:	Pulverizado	Taxa de Aquisição:	IPCA+9,50%
LTV:	-	Duration:	2,7
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

## Shopping Jaraguá

Código IF:	<a href="#">13F0056986</a>	% PL:	2,3%	Operação cuja garantia é o Park Shopping Jaraguá do Sul, localizado em Jaraguá do Sul, SC. Em 2022, o ativo foi adquirido pelo Grupo Partage, um dos principais players do setor. No momento da aquisição do CRI, o histórico operacional recente tem apresentado melhoras expressivas, com redução na vacância e aumento do NOI. As principais garantias da operação são a AF do Shopping, CF dos recebíveis das lojas e do estacionamento, Fiança do Grupo Partage e AF das quotas da SPE detentora do ativo.
Devedor:	Shopping Jaraguá	Taxa de Aquisição:	IPCA+9,45%	
LTV:	76%	Duration:	4,8	
Vencimento:	dez/35	Série:	Única	



## TPPF

Código IF:	<a href="#">23A1610639</a>	% PL:	2,8%	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:	3,2	
Vencimento:	dez/32	Série:	Única	



## CSN

Código IF:	<a href="#">23D1515316</a>	% 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:	6,7	
Vencimento:	abr/42	Série:	Única	



# Paramis Hedge Fund PMIS11 - Detalhamento dos Ativos

## Elleven Energy

Código IF:	<a href="#">23L2510336</a>	% PL:	2,0%
Devedor:	Pulverizado	Taxa de Aquisição:	IPCA+11,50%
LTV:	-	Duration:	4,6
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:	2,1%
Devedor:	Pulverizado	Taxa de Aquisição:	IPCA+10,00%
LTV:	-	Duration:	3,9
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:	2,9%
Devedor:	OPI Malls	Taxa de Aquisição:	IPCA+8,50%
LTV:	50%	Duration:	5,3
Vencimento:	jul/38	Série:	Única

CRI para financiamento de obras de expansão do Outlet Premium Imigrantes, localizado em São Bernardo do Campo, no ABC paulista. As obras já foram concluídas e a nova área se encontra operacional.



# Paramis Hedge Fund PMIS11 - Detalhamento dos Ativos

## A. Yoshii

Código IF:	<a href="#">23J2268206</a>	% PL:	2,4%
Devedor:	A. Yoshii	Taxa de Aquisição:	CDI+3,00%
LTV:	60%	Duration:	1,6
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:	3,1%
Devedor:	Roldão	Taxa de Aquisição:	IPCA+8,50%
LTV:	42%	Duration:	3,9
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. Em maio/25 as obras foram finalizadas e a loja já está operacional. Além de AF do imóvel e da CF dos recebíveis do contrato de aluguel com o Roldão, a operação também conta com coobrigação dos cedentes e fiança dos proprietários.



## Postos Aldo

Código IF:	<a href="#">24H0031235</a>	% PL:	2,6%
Devedor:	Grupo Aldo	Taxa de Aquisição:	IPCA+9,98%
LTV:	70%	Duration:	3,5
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:	<a href="#">24C1526928</a>	% PL:	5,0%	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:	5,7		
Vencimento:	mar/39	Série:	Única		

## São Benedito

Código IF:	<a href="#">24C1693601</a>	% 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:	3,0		
Vencimento:	mar/31	Série:	Única		

## Planova

Código IF:	<a href="#">24D3470125</a>	% PL:	2,7%	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:	0,5		
Vencimento:	abr/26	Série:	Sênior		

# Paramis Hedge Fund PMIS11 - Detalhamento dos Ativos

## FGR

Código IF:	24E2453531	% PL:	3,0%	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:	6,3		
Vencimento:	Jun/41	Série:	Única		

## FGR II

Código B3:	24I2268708	% PL:	1,1%	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:	6,4		
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		

# Paramis Hedge Fund PMIS11 - Detalhamento dos Ativos

## Apeninos

Código IF:	<a href="#">24K2830257</a>	% PL:	3,7%	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 do terreno, alienação fiduciária de quotas da SPE, promessa de alienação fiduciária de unidades residenciais do empreendimento alvo e aval dos sócios PJ e PF.	
Devedor:	Pulverizado	Taxa de Aquisição:	CDI+6,00%		
LTV:	68%	Duration:	2,6		
Vencimento:	Nov/28	Série:	Única		

## Metrocasa

Código B3:	<a href="#">25B2974587</a>	% PL:	1,9%	Cessão de carteira de recebíveis pró-soluto de diversos empreendimentos MCMV da construtora Metrocasa, localizados principalmente no estado de São Paulo. A operação conta como principais garantias: (i) Fundo de Reserva de 6% do valor de emissão; (ii) Cota Subordinada de 36% do volume de emissão; (iii) Aval da Metrocasa e seus sócios PJ e PF.	
Devedor:	Metrocasa	Taxa de Aquisição:	CDI+5,00%		
LTV:	-	Duration:	3,2		
Vencimento:	Mar/35	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 18 anos de atuação, o Grupo já originou e estruturou mais de R\$ 4,5 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\$ 4,5 Bilhões  
em Operações Realizadas



24 Estados  
Abrangência Nacional



18 Anos  
Gerando Valor



+ 90 Operações  
Concretizadas



+ R\$ 1,7 Bilhões  
Sob Gestão em Fundos



+ 30 Colaboradores  
com presença no RJ e SP

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

<https://paramis.com.br>

**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