



Relatório Gerencial

Paramis Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Novembro 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

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\$ 139,0 milhões
Patrimônio Líquido

IPCA+9,97%
CDI+3,94%
Taxa Ponderada MtM da
Carteira de CRIs

82,9%
% Alocado em
Ativos Alvo¹

6.819
Cotistas

7,75
Cota de Mercado²

0,092
Último Dividendo

0,83
Cota de Mercado /
Cota Patrimonial

R\$ 245.570
Liquidez
Diária³

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

*Para maior detalhes consulte o regulamento do fundo
disponível em www.paramis.com.br/gestao-de-fundos/



Comentários da Gestão

Comentário Macroeconômico

Em novembro, os mercados globais e locais operaram sob um ambiente mais construtivo, impulsionado pelo fim do shutdown nos Estados Unidos e pela crescente confiança de que o ciclo de flexibilização monetária no Brasil pode ser retomado no início de 2026.

No exterior, o Congresso dos Estados Unidos aprovou, na segunda semana do mês, um acordo provisório para financiar o governo federal e encerrar o shutdown iniciado em 1º de outubro. O impasse — o mais longo da história — havia afetado de forma significativa a prestação de serviços essenciais e a divulgação de indicadores macroeconômicos, gerando ruído adicional sobre a sustentabilidade fiscal americana. A solução, embora temporária, retirou um importante fator de incerteza e permitiu a retomada gradual da normalização estatística, ajudando na leitura da atividade e da inflação no final do ano.

No Brasil, o mês foi marcado por uma melhora relevante no sentimento de mercado. Os dados de inflação vieram mais benignos na margem, com redução da inflação acumulada que derivou de descompressão tanto em preços administrados como em preços livres, reforçando a percepção de que o processo desinflacionário segue em andamento. Os cenários prospectivos atuais indicam uma probabilidade relevante de que a inflação de 2025 se mantenha dentro da banda de tolerância das metas. Esse conjunto de fatores, somado à comunicação recente do Banco Central, alimentou a expectativa de que o Comitê volte a cortar juros no primeiro

trimestre de 2026, caso o cenário prospectivo se mantenha favorável. Neste cenário, a curva de juros apresentou fechamento expressivo ao longo de novembro, enquanto o Ibovespa registrou forte valorização (+6,4%), acompanhando o apetite maior por risco e a rotação setorial em direção a empresas mais sensíveis a juros.

No universo dos FIIs, o resultado do Ifix em novembro foi de +1,9%, com isso a alta acumulada em 2025 é de 17,5%. No mês, os destaques foram os segmentos de Lajes Corporativas (+4,4%), FoF (+3,6%) e Galpões Logísticos (+2,6%).

Performance e Posicionamento

O resultado caixa do mês de novembro apresentou desempenho superior em relação ao mês anterior (+5,4%) principalmente pelas receitas mais elevadas dos CRIs atrelados ao IPCA, que haviam sido menores em outubro pelo efeito da deflação de agosto. Neste mês, o resultado foi acima do valor distribuído, reforçando a reserva de lucros do fundo.

As movimentações relevantes na carteira de CRI em novembro foram as seguintes:

- A incorporadora A Yoshii anunciou a intenção de pré pagar integralmente o CRI A Yoshii. A data prevista para a recompra será na segunda quinzena de dezembro deste ano.
- Alteração do nome do CRI VILG11 no relatório gerencial, que passaremos a chamar de CRI HGLG11 devido à transação de venda de alguns galpões ocorrida entre os fundos, na qual

parte do pagamento ocorreu via assunção da dívida atrelada aos ativos. Na visão da gestora, a mudança de devedor foi positiva para o crédito, pois o novo FII devedor possui um portfólio de ativos maior, o que se traduz em uma maior diversificação de ativos e inquilinos, além de possuir um percentual menor de alavancagem.

Além disso, temos uma nova operação do segmento residencial de São Paulo em fase final de estruturação, com liquidação esperada ainda neste ano.

Por fim, também seguimos monitorando oportunidades no mercado secundário de FIIs, incluindo no segmento de FIIs de tijolo, o qual não possuímos na carteira hoje e que apresenta boas oportunidades de FIIs descontados visando ganho de capital em um potencial cenário de fechamento das curvas de juros.

Distribuição de Dividendos

O resultado do fundo foi de R\$ 0,010/cota versus uma distribuição de R\$ 0,092/cota. Isso representa um *yield mensal* de 1,19%*, e equivale a 145,42%** 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 - Tabela de Sensibilidade

Tabela de Sensibilidade - Parte Alocada em CRI's de Carregos

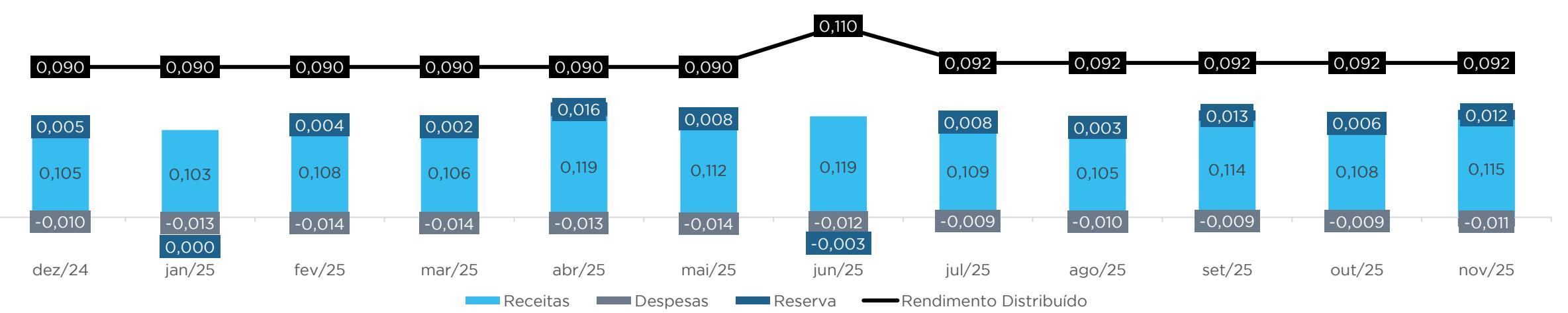
| Cota de Mercado | Yield IPCA+ da Carteira | Spread NTNBB+ | P/VP |
|-----------------|-------------------------|---------------|------|
| 7,40 | 17,13% | 8,66% | 0,79 |
| 7,50 | 16,78% | 8,34% | 0,80 |
| 7,60 | 16,43% | 8,01% | 0,81 |
| 7,70 | 16,08% | 7,68% | 0,82 |
| 7,80 | 15,73% | 7,36% | 0,83 |
| 7,90 | 15,37% | 7,03% | 0,84 |
| 8,00 | 15,02% | 6,71% | 0,85 |
| 8,10 | 14,67% | 6,38% | 0,86 |
| 8,20 | 14,32% | 6,05% | 0,87 |
| 8,30 | 13,97% | 5,73% | 0,88 |
| 8,40 | 13,62% | 5,40% | 0,89 |

Paramis Hedge Fund PMIS11 - Demonstrativo de Resultados

DRE

| (R\$ '000) | dez/24 | jan/25 | fev/25 | mar/25 | abr/25 | mai/25 | jun/25 | jul/25 | ago/25 | set/25 | out/25 | nov/25 | Acumulado 12M |
|------------------------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------|
| Receitas | 1.553 | 1.524 | 1.592 | 1.572 | 1.767 | 1.660 | 1.766 | 1.608 | 1.551 | 1.683 | 1.598 | 1.701 | 19.577 |
| CRI | 1.307 | 1.304 | 1.375 | 1.289 | 1.508 | 1.408 | 1.458 | 1.311 | 1.270 | 1.235 | 1.172 | 1.400 | 16.036 |
| FII | 159 | 162 | 145 | 148 | 159 | 164 | 150 | 140 | 132 | 129 | 130 | 129 | 1.747 |
| Aplicações Financeiras | 97 | 76 | 73 | 123 | 48 | 65 | 52 | 158 | 148 | 319 | 297 | 172 | 1.628 |
| Ganho de Capital | (10) | (17) | (1) | 12 | 53 | 23 | 107 | 0 | 1 | - | - | - | 166 |
| Despesas | (152) | (195) | (207) | (209) | (191) | (213) | (176) | (134) | (152) | (134) | (141) | (164) | -2.068 |
| Taxas de Adm e Gestão | (117) | (126) | (132) | (120) | (115) | (122) | (111) | (107) | (123) | (107) | (113) | (120) | -1.415 |
| Outras Despesas | (35) | (68) | (75) | (89) | (76) | (91) | (65) | (27) | (29) | (27) | (27) | (44) | -653 |
| Resultado | 1.401 | 1.330 | 1.385 | 1.363 | 1.576 | 1.447 | 1.590 | 1.474 | 1.399 | 1.549 | 1.458 | 1.537 | 17.509 |
| Distribuição | 1.332 | 1.332 | 1.332 | 1.332 | 1.332 | 1.332 | 1.628 | 1.362 | 1.362 | 1.362 | 1.362 | 1.362 | 16.432 |
| Reserva | 68 | (3) | 52 | 31 | 244 | 114 | (38) | 112 | 38 | 187 | 96 | 175 | 1.082* |
| Resultado por Cota | 0,095 | 0,090 | 0,094 | 0,092 | 0,106 | 0,098 | 0,107 | 0,100 | 0,095 | 0,105 | 0,098 | 0,104 | 1,183 |
| Distribuição por Cota | 0,090 | 0,090 | 0,090 | 0,090 | 0,090 | 0,090 | 0,110 | 0,092 | 0,092 | 0,092 | 0,092 | 0,092 | 1,110 |
| Reserva por Cota | 0,005 | (0,000) | 0,004 | 0,002 | 0,016 | 0,008 | (0,003) | 0,008 | 0,003 | 0,013 | 0,006 | 0,012 | 0,079* |

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 CRI e FII aproveitando o momento favorável de mercado e explorando possibilidades tanto no mercado primário quanto no secundário como, por exemplo, os preços descontados de alguns FII 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

- CRI 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

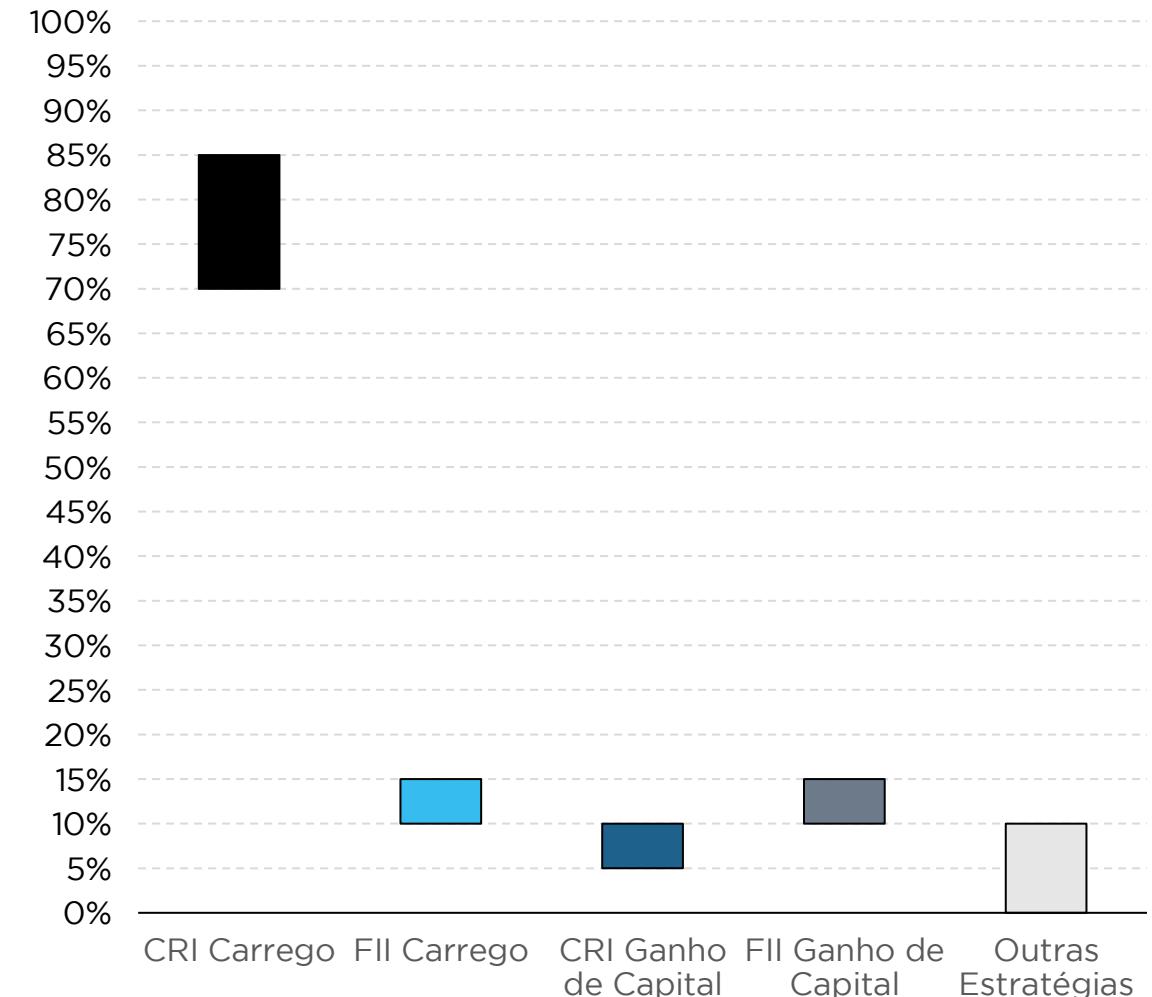
FII GANHO DE CAPITAL

- FII 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. MtM Média | % PL | Duration Médio |
|------------------|------------------------|-----------|---------------|-------|----------------|
| Carrego | CRI | IPCA | 10,0% | 53,1% | 4,1 |
| Carrego | CRI | CDI | 3,9% | 21,2% | 1,6 |
| Carrego | FII | - | - | 8,6% | - |
| Ganho de Capital | CRI e FII | - | - | 0,5% | - |
| Caixa | Aplicações Financeiras | %CDI | 100%-IR | 16,7% | - |
| Total | | | | 100% | |

Composição Atual do PL – R\$ mm



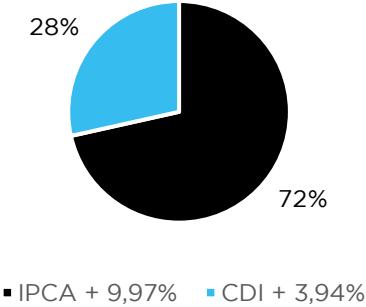
*Alocação no fechamento do mês

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Visão Geral da Carteira de CRI

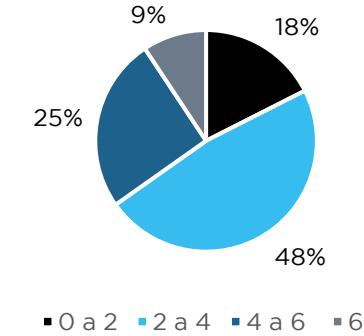
Foco em Diversificação

Ao total o fundo possui 36 operações, compondo uma carteira com as seguintes características:

POR INDEXADOR (TAXAS MTM)



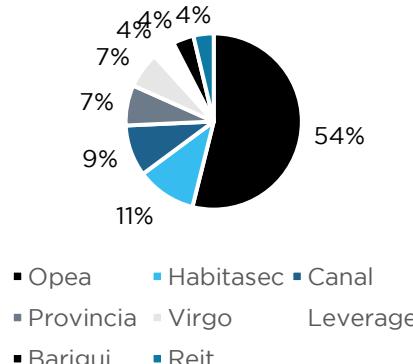
POR DURATION



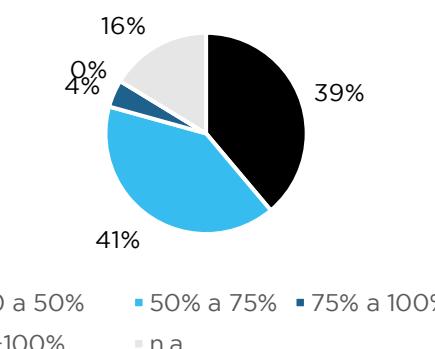
POR DEVEDOR (% PL Total)



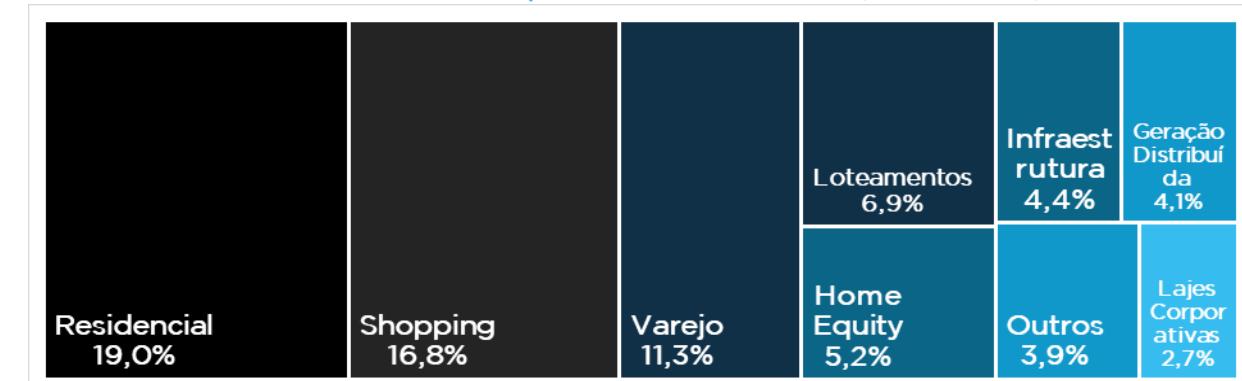
POR SECURITIZADORA



POR LTV



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% | 8,92% | mar/39 | 5,7 | 35% | AF, CF e Aval | 7,2 | 5,2% |
| 2 | FGR | 24E2453531 | IPCA+ | 9,00% | 9,02% | jun/41 | 6,2 | 64% | AF, CF, Aval e FR | 4,0 | 2,9% |
| 3 | Roldão | 24A2579147 | IPCA+ | 8,50% | 9,67% | jan/34 | 3,7 | 42% | AF, Fiança e FR | 4,0 | 2,9% |
| 4 | Outlet Premium Imigrantes | 23G2239867 | IPCA+ | 8,50% | 9,93% | jul/38 | 5,1 | 50% | AF, CF, FR, Aval e Seguros | 4,0 | 2,9% |
| 5 | Brookfield | 22G0282333 | IPCA+ | 8,50% | 10,41% | jul/27 | 1,5 | 63% | AF e CF | 3,7 | 2,7% |
| 6 | TPPF | 23A1610639 | IPCA+ | 10,84% | 11,86% | dez/32 | 3,0 | 70% | AF, CF e FR | 3,6 | 2,6% |
| 7 | Pátio Roraima | 22H1579450 | IPCA+ | 7,60% | 10,56% | ago/34 | 3,8 | 23% | AF, CF e FR | 3,5 | 2,5% |
| 8 | Urba Mezanino | 23L1199759 | IPCA+ | 9,50% | 11,21% | abr/33 | 2,6 | - | CF e FR | 3,5 | 2,5% |
| 9 | Postos Aldo | 24H0031235 | IPCA+ | 9,98% | 11,92% | ago/34 | 3,3 | 70% | AF, CF, Aval e FR | 3,4 | 2,4% |
| 10 | Shopping Jaraguá | 13F0056986 | IPCA+ | 9,45% | 8,43% | dez/35 | 4,7 | 76% | AF, CF, Aval | 3,3 | 2,4% |
| 11 | CSN | 23D1515316 | IPCA+ | 7,50% | 7,67% | abr/42 | 6,7 | 50% | AF e Fiança | 3,0 | 2,2% |
| 12 | Mateus | 22L1417065 | IPCA+ | 7,18% | 8,10% | dez/39 | 5,7 | 60% | AF e Aval | 3,0 | 2,2% |
| 13 | Brasol | 23K2617033 | IPCA+ | 10,00% | 10,69% | jul/34 | 3,7 | - | AF, CF e FR | 3,0 | 2,1% |
| 14 | Mega Moda | 22L1668408 | IPCA+ | 8,15% | 8,32% | dez/34 | 4,1 | 48% | AF, CF e Aval | 2,9 | 2,1% |
| 15 | Assaí GIC | 22F1357736 | IPCA+ | 7,20% | 7,90% | abr/34 | 3,8 | 60% | AF | 2,7 | 1,9% |
| 16 | Eleven Energy | 23L2510336 | IPCA+ | 11,50% | 13,92% | dez/38 | 4,6 | - | AF, CF, FR e Seguros | 2,7 | 1,9% |
| 17 | HGRU Makro | 21L0666509 | IPCA+ | 7,45% | 6,50% | dez/31 | 2,8 | 58% | AF e CF | 2,6 | 1,9% |
| 18 | Galleria Bank II | 24B1404723 | IPCA+ | 9,00% | 10,78% | nov/38 | 3,2 | 32% | AF e Seguro | 2,4 | 1,7% |
| 19 | CRI HGLG11 | 19A0093844 | IPCA+ | 7,50% | 10,07% | jan/31 | 2,5 | 19% | AF e CF | 2,3 | 1,7% |
| 20 | Galleria Bank | 23K0022065 | IPCA+ | 9,43% | 10,95% | ago/38 | 2,7 | 34% | AF e Seguro | 2,2 | 1,6% |
| 21 | FGR II | 24I2268708 | IPCA+ | 10,00% | 9,27% | set/41 | 6,4 | 22% | AF, CF, FR e Aval | 2,1 | 1,5% |
| 22 | MRV Flex | 23I1230828 | IPCA+ | 9,85% | 12,59% | out/33 | 4,5 | 86% | AF e FR | 2,0 | 1,4% |
| 23 | Cashme Mezanino | 23J1263506 | IPCA+ | 10,00% | 13,76% | out/30 | 1,0 | 57% | AF e Aval | 1,7 | 1,2% |
| 24 | Galleria | 24E1318751 | IPCA+ | 10,00% | 10,74% | fev/39 | 3,3 | - | AF e Seguro | 0,4 | 0,3% |
| 25 | Cashme Sênior | 23J1255114 | IPCA+ | 7,86% | 10,93% | out/30 | 0,7 | 29% | AF e Aval | 0,4 | 0,3% |
| 26 | Apeninos | 24K2830257 | CDI+ | 6,00% | 6,02% | nov/28 | 2,3 | 68% | AF, CF, Aval e FR | 5,0 | 3,6% |
| 27 | São Benedito | 24C1693601 | CDI+ | 3,50% | 1,81% | mar/31 | 3,0 | 55% | AF, CF e Aval | 3,7 | 2,7% |
| 28 | FII Helbor*** | - | CDI+ | 3,50% | 3,50% | - | - | - | AF, CF e Aval | 3,4 | 2,4% |
| 29 | FII São Benedito*** | - | CDI+ | 4,25% | 4,25% | out/29 | - | 65% | AF, CF e Aval | 3,0 | 2,1% |
| 30 | A. Yoshii | 23J2268206 | CDI+ | 3,00% | 3,15% | dez/28 | 1,3 | 60% | AF e Aval | 2,6 | 1,9% |
| 31 | Planova | 24D3470125 | CDI+ | 5,00% | 5,06% | abr/26 | 0,3 | - | CF, Fiança e FR | 2,5 | 1,8% |
| 32 | Casa Shopping | 22L1125977 | CDI+ | 2,75% | 2,75% | dez/32 | 2,6 | 50% | AF, CF, Aval e FR | 2,5 | 1,8% |
| 33 | Metrocasa | 25B2974587 | CDI+ | 5,00% | 5,00% | mar/35 | 3,1 | - | CF, FR e Aval | 2,3 | 1,6% |
| 34 | MRV Pró Soluto | 22L1198360 | CDI+ | 3,00% | 2,99% | dez/27 | 1,8 | - | FR e Seguro | 1,8 | 1,3% |
| 35 | Fazenda da Gramá | 22L1668361 | CDI+ | 3,63% | 3,65% | dez/25 | 0,1 | 43% | AF, CF, FR e Aval | 1,7 | 1,2% |
| 36 | Arqos | 25E4068927 | CDI+ | 4,00% | 4,00% | mai/29 | 2,8 | 77% | AF, CF, Aval e FR | 1,1 | 0,8% |
| | IPCA | | | 8,92% | 9,97% | | 4,1 | 44% | | 73,9 | 53,1% |
| | CDI | | | 4,13% | 3,94% | | 1,6 | 40% | | 29,4 | 21,2% |
| | Total | | | | | | 3,4 | 43% | | 103,3 | 74,3% |

*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:



PARAMÍS
CAPITAL

Paramis Hedge Fund PMIS11 - Portfólio de FII e Caixa

| # | Fundo | Gestão | Estratégia | Setor | % PL |
|----|-------------|-----------|------------|--------------|------------|
| 1 | CPTS11 | Capitânia | Carrego | Recebíveis | 2,7% |
| 2 | RZTR11 | Riza | Carrego | Agro | 1,4% |
| 3 | RBRR11 | RBR | Carrego | Recebíveis | 1,0% |
| 4 | TGAR11 | TG Core | Tático | Híbrido | 1,0% |
| 5 | TRXF11 | TRX | Tático | Renda Urbana | 0,5% |
| 6 | ICRI11 | Itaú | Tático | Recebíveis | 0,3% |
| 7 | BCIA11 | Bradesco | Tático | Fof | 0,3% |
| 8 | RBRX11 | RBR | Tático | Hedge Fund | 0,3% |
| 9 | ITRI11 | Itaú | Tático | Hedge Fund | 0,3% |
| 10 | MCCI11 | Mauá | Tático | Recebíveis | 0,2% |
| 11 | MCRE11 | Mauá | Tático | Hedge Fund | 0,2% |
| 12 | Outros FIIs | Diversos | Tático | Diversos | <0,1% |
| | | | | | Total 8,6% |

| Tipo | Estratégia | Rendimento | PL (R\$ mm) | % PL |
|---------------------------|----------------|---------------|-------------|-------|
| Fundo de Zeragem | Caixa/Liquidez | 100% CDI - IR | 11,09 | 7,98% |
| LFT | Caixa/Liquidez | Selic | 3,13 | 2,25% |
| Fundo Caixa Compromissada | Caixa/Liquidez | CDI+0,2% | 0,54 | 0,39% |
| | | 95% CDI | 8,41 | 6,05% |

*Alocação no fechamento do mês

Faça o download da planilha
de dados das operações aqui:



PARAMÍS
CAPITAL

Paramis Hedge Fund PMIS11 - Detalhamento dos Ativos

Casa Shopping

| | | | |
|-------------|----------------------------|--------------------|-----------|
| Código IF: | 22L1125977 | % PL: | 1,8% |
| Devedor: | Casa Shopping | Taxa de Aquisição: | CDI+2,75% |
| LTV: | 50% | Duration: | 2,6 |
| 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: | 1,9% |
| Devedor: | Makro | Taxa de Aquisição: | IPCA+7,45% |
| LTV: | 58% | Duration: | 2,8 |
| 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: | 1,3% |
| Devedor: | MRV | Taxa de Aquisição: | CDI+3,00% |
| LTV: | - | Duration: | 1,8 |
| Vencimento: | dez/27 | Série: | Sênior |

Emissão lastreada em cessão de carteira pulverizada de recebíveis pró-soluto com mais de 8 mil contratos de diversos estados. A operação conta com fundo de reserva de 10% do saldo devedor, com seguro e obrigação da MRV para sua recomposição durante toda a duração do CRI.



Paramis Hedge Fund PMIS11 - Detalhamento dos Ativos

Assaí GIC

| | | | |
|-------------|----------------------------|--------------------|------------|
| Código IF: | 22F1357736 | % PL: | 1,9% |
| Devedor: | Assaí | Taxa de Aquisição: | IPCA+7,20% |
| LTV: | 60% | Duration: | 3,8 |
| 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: | 1,5% |
| Devedor: | Pulverizado | Taxa de Aquisição: | IPCA+ 7,86%/10,00% |
| LTV: | 29% | Duration: | 0,7 e 1,0 |
| 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: | 22L1668408 | % PL: | 2,1% |
| Devedor: | Mega Moda | Taxa de Aquisição: | IPCA+8,15% |
| LTV: | 48% | Duration: | 4,1 |
| 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: | 2,7% | <p>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.</p>  |
| Devedor: | Pulverizado | Taxa de Aquisição: | IPCA+8,50% | |
| LTV: | 63% | Duration: | 1,5 | |
| Vencimento: | jul/27 | Série: | Subordinada | |

CRI HGLG11

| | | | | |
|-------------|----------------------------|--------------------|------------|--|
| Código IF: | 19A0093844 | % PL: | 1,7% | <p>Operação lastreada por contratos de locação atípicos de dois galpões logísticos, localizados na Rodovia Fernão Dias - SP, e detidos originalmente pelo Fundo de Investimentos Imobiliários Vinci Logístico - VILG11. Em novembro de 2025, os ativos foram adquiridos pelo fundo Patria Log - Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada - HGLG11, que assumiu o papel de devedor do CRI.</p>  |
| Devedor: | HGLG11 | Taxa de Aquisição: | IPCA+7,50% | |
| LTV: | 19% | Duration: | 2,5 | |
| Vencimento: | jan/31 | Série: | Única | |

MRV Flex

| | | | | |
|-------------|----------------------------|--------------------|------------|---|
| Código IF: | 23I1230828 | % PL: | 1,4% | <p>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.</p>  |
| Devedor: | Pulverizado | Taxa de Aquisição: | IPCA+9,85% | |
| LTV: | 86% | Duration: | 4,5 | |
| Vencimento: | out/33 | Série: | Sênior | |

Paramis Hedge Fund PMIS11 - Detalhamento dos Ativos

Pátio Roraima

| | | | |
|-------------|----------------------------|--------------------|------------|
| Código IF: | 22H1579450 | % PL: | 2,5% |
| Devedor: | Shopping Pátio Roraima | Taxa de Aquisição: | IPCA+7,60% |
| LTV: | 23% | Duration: | 3,8 |
| 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: | 1,2% |
| Devedor: | Pulverizado | Taxa de Aquisição: | CDI+3,63% |
| LTV: | 43% | Duration: | 0,1 |
| 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: | 2,4% |
| 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: | 22L1417065 | % PL: | 2,2% | <p>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.</p>  |
| Devedor: | Grupo Mateus | Taxa de Aquisição: | IPCA+7,18% | |
| LTV: | 60% | Duration: | 5,7 | |
| Vencimento: | dez/39 | Série: | Única | |

Galleria Bank I e II

| | | | | |
|-------------|--|--------------------|---------------------------|---|
| Código IF: | 23K0022065/ 24B1404723 | % PL: | 3,6% | <p>Cessão de carteira de recebíveis de operações de Home Equity (empréstimos com imóvel em garantia) originadas pelo Galleria Bank.</p>  |
| Devedor: | Pulverizado | Taxa de Aquisição: | IPCA+9,43%/ IPCA+9,00% | |
| LTV: | 33% | Duration: | 2,7 e 3,2 | |
| Vencimento: | ago/38 e nov/28 | Série: | Sênior | |

Urba

| | | | | |
|-------------|----------------------------|--------------------|------------|---|
| Código IF: | 23L1199759 | % PL: | 2,5% | <p>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.</p>  |
| Devedor: | Pulverizado | Taxa de Aquisição: | IPCA+9,50% | |
| LTV: | - | Duration: | 2,6 | |
| Vencimento: | abr/33 | Série: | Mezanino | |

Paramis Hedge Fund PMIS11 - Detalhamento dos Ativos

Shopping Jaraguá

| | | | | |
|-------------|----------------------------|--------------------|------------|--|
| Código IF: | 13F0056986 | % PL: | 2,4% | 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 melhorias 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: | 4,7 | |
| Vencimento: | dez/35 | Série: | Única | |



TPPF

| | | | | |
|-------------|----------------------------|--------------------|-------------|--|
| Código IF: | 23A1610639 | % PL: | 2,6% | |
| Devedor: | TPPF | Taxa de Aquisição: | IPCA+10,84% | 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. |
| LTV: | 69% | Duration: | 3,0 | |
| Vencimento: | dez/32 | Série: | Única | |



CSN

| | | | | |
|-------------|----------------------------|--------------------|------------|--|
| Código IF: | 23D1515316 | % PL: | 2,2% | |
| Devedor: | CSN | Taxa de Aquisição: | IPCA+7,50% | 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. |
| LTV: | 50% | Duration: | 6,7 | |
| Vencimento: | abr/42 | Série: | Única | |



Paramis Hedge Fund PMIS11 - Detalhamento dos Ativos

Elleven Energy

| | | | | |
|-------------|----------------------------|--------------------|-------------|---|
| Código IF: | 23L2510336 | % PL: | 1,9% | <p>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.</p>  |
| Devedor: | Pulverizado | Taxa de Aquisição: | IPCA+11,50% | |
| LTV: | - | Duration: | 4,6 | |
| Vencimento: | dez/38 | Série: | Sênior | |

Brasol

| | | | | |
|-------------|----------------------------|--------------------|-------------|--|
| Código IF: | 23K2617033 | % PL: | 2,1% | <p>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>.</p>  |
| Devedor: | Pulverizado | Taxa de Aquisição: | IPCA+10,00% | |
| LTV: | - | Duration: | 3,7 | |
| Vencimento: | jul/34 | Série: | Sênior | |

Outlet Premium Imigrantes

| | | | | |
|-------------|----------------------------|--------------------|------------|--|
| Código IF: | 23G2239867 | % PL: | 2,9% | <p>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.</p>  |
| Devedor: | OPI Malls | Taxa de Aquisição: | IPCA+8,50% | |
| LTV: | 50% | Duration: | 5,1 | |
| Vencimento: | jul/38 | Série: | Única | |

Paramis Hedge Fund PMIS11 - Detalhamento dos Ativos

| A. Yoshii | | | |
|-------------|----------------------------|--------------------|-----------|
| Código IF: | 23J2268206 | % PL: | 1,9% |
| Devedor: | A. Yoshii | Taxa de Aquisição: | CDI+3,00% |
| LTV: | 60% | Duration: | 1,3 |
| 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: | 2,9% |
| Devedor: | Roldão | Taxa de Aquisição: | IPCA+8,50% |
| LTV: | 42% | Duration: | 3,7 |
| 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: | 24H0031235 | % PL: | 2,4% |
| Devedor: | Grupo Aldo | Taxa de Aquisição: | IPCA+9,98% |
| LTV: | 70% | Duration: | 3,3 |
| 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: | 5,2% |
| Devedor: | Shopping Metrô Itaquera | Taxa de Aquisição: | IPCA+9,11% |
| LTV: | 35% | Duration: | 5,7 |
| 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: | 2,7% |
| Devedor: | São Benedito | Taxa de Aquisição: | CDI+3,50% |
| LTV: | 55% | Duration: | 3,0 |
| 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.



Planova

| | | | |
|-------------|----------------------------|--------------------|-----------|
| Código IF: | 24D3470125 | % PL: | 1,8% |
| Devedor: | Planova | Taxa de Aquisição: | CDI+5,00% |
| LTV: | - | Duration: | 0,3 |
| 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.



Paramis Hedge Fund PMIS11 - Detalhamento dos Ativos

FGR

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



FGR II

| | | | | |
|-------------|-------------|--------------------|--------------|---|
| Código B3: | 24I2268708 | % PL: | 2,1% | <p>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.</p> |
| Devedor: | Pulverizado | Taxa de Aquisição: | IPCA+ 10,00% | |
| LTV: | 70% | Duration: | 6,4 | |
| Vencimento: | Set/41 | Série: | Única | |



FII São Benedito

| | | | | |
|-------------|--------------|--------------------|-----------|---|
| Código B3: | - | % PL: | 2,1% | <p>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.</p> |
| 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: | 24K2830257 | % PL: | 3,6% | <p>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.</p> |
| Devedor: | Pulverizado | Taxa de Aquisição: | CDI+6,00% | |
| LTV: | 68% | Duration: | 2,3 | |
| Vencimento: | Nov/28 | Série: | Única | |



Metrocasa

| | | | | |
|-------------|----------------------------|--------------------|-----------|--|
| Código B3: | 25B2974587 | % PL: | 1,6% | <p>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.</p> |
| Devedor: | Metrocasa | Taxa de Aquisição: | CDI+5,00% | |
| LTV: | - | Duration: | 3,1 | |
| Vencimento: | Mar/35 | Série: | Sênior | |



Arqos

| | | | | |
|-------------|------------|--------------------|-----------|--|
| Código IF: | 25E4068927 | % PL: | 0,8% | <p>CRI para financiamento a obras de empreendimento de alto padrão localizado na região de Alphaville/SP e desenvolvido pela incorporadora Arqos. A operação conta com as seguintes garantias: AF do imóvel objeto do empreendimento, CF dos recebíveis das vendas passadas e futuras, Aval dos sócios a ainda a AF de dois terrenos adjacentes avaliados em R\$50 mm.</p> |
| Devedor: | Arqos | Taxa de Aquisição: | CDI+4,00% | |
| LTV: | 77% | Duration: | 2,8 | |
| Vencimento: | mai/29 | Série: | Única | |



PARAMÍS

CAPITAL

O Grupo Paramis Capital foi fundado no ano de 2007 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\$ 4,7 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\$ 4,7 Bilhões
em Operações Realizadas



24 Estados
Abrangência Nacional



18 Anos
Gerando Valor



+ 100 Operações
Concretizadas



+ R\$ 2 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>



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
12º andar | Vila Olímpia
CEP 04547-004