

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

# PARAMIS

## CAPITAL

Relatório Gerencial

Paramis Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Novembro 2025



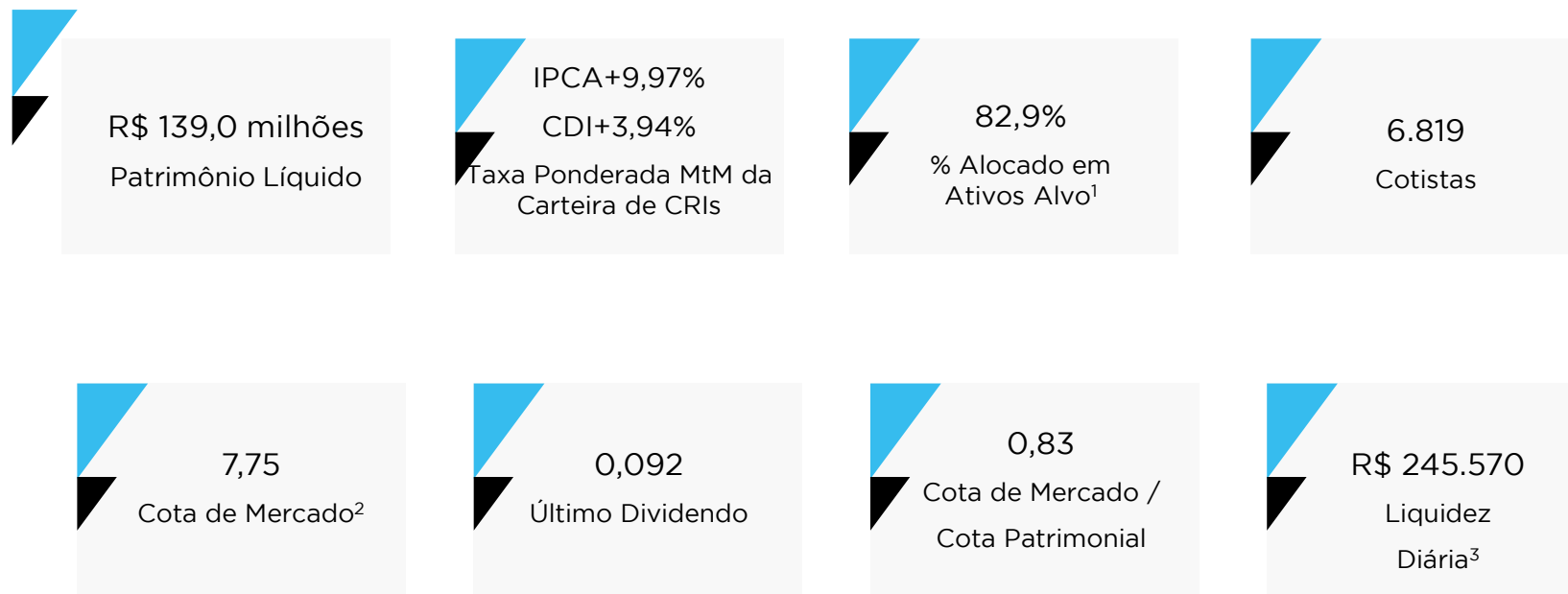
# Paramis Hedge Fund PMIS11

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

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 CRIs de Carrego

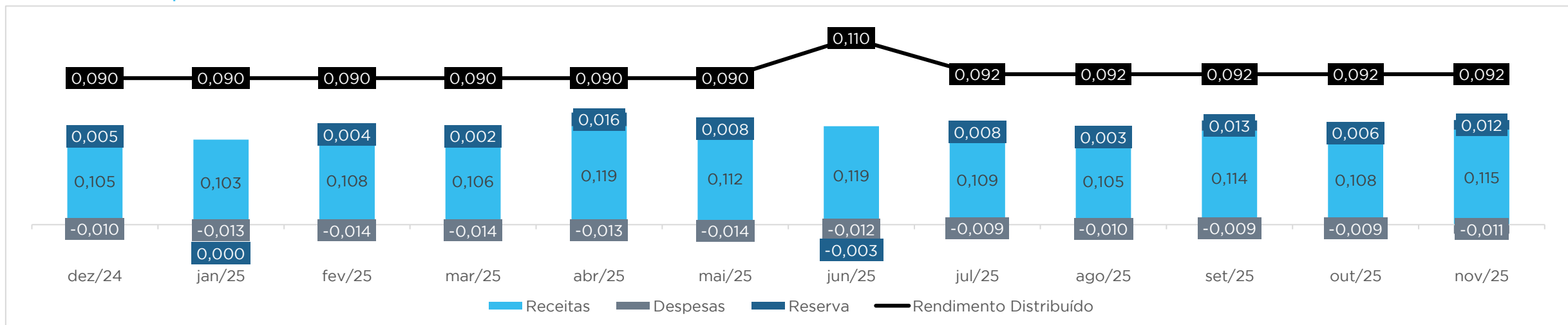
Cota de Mercado		Yield IPCA+ da Carteira	Spread NTN+	P/VP
	7,40	17,13%	8,66%	0,79
	7,50	16,78%	8,34%	0,80
	7,60	16,43%	8,01%	0,81
	7,70	16,08%	7,68%	0,82
	7,80	15,73%	7,36%	0,83
	7,90	15,37%	7,03%	0,84
	8,00	15,02%	6,71%	0,85
	8,10	14,67%	6,38%	0,86
	8,20	14,32%	6,05%	0,87
	8,30	13,97%	5,73%	0,88
	8,40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

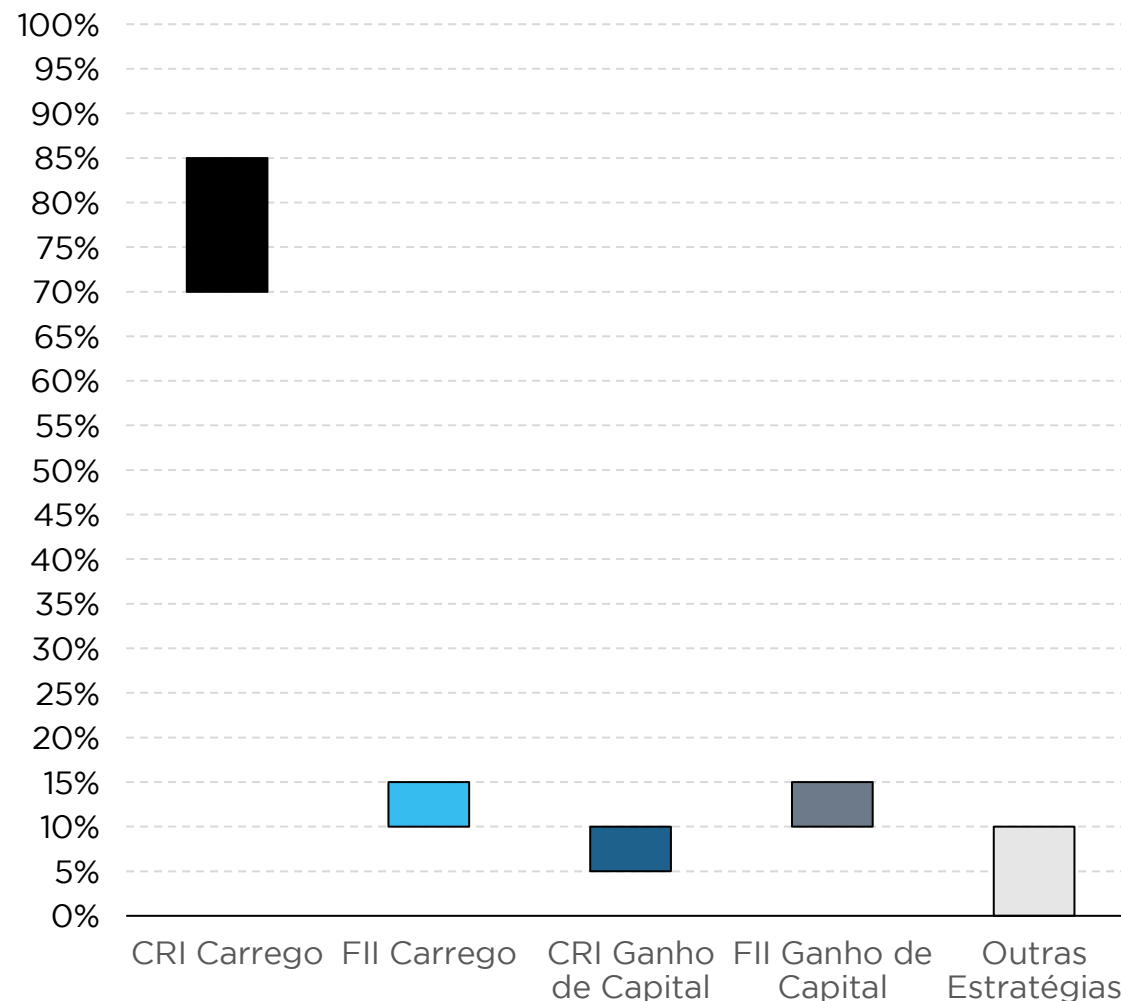
## FII GANHO DE CAPITAL

- 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

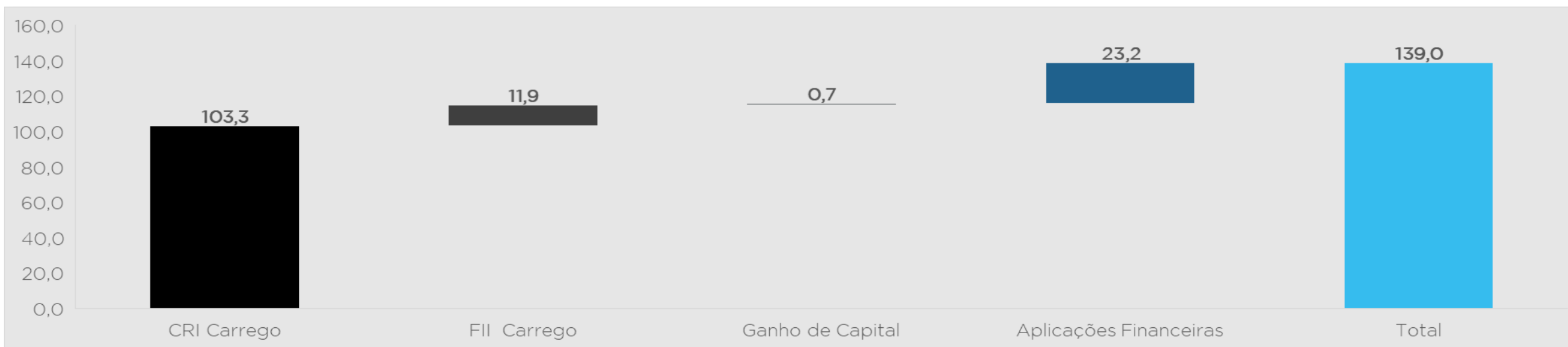


# Paramis Hedge Fund PMIS11 – Visão Geral da Carteira

## Composição Atual do PL - %

Estratégia	Ativo	Indexador	Tx. 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



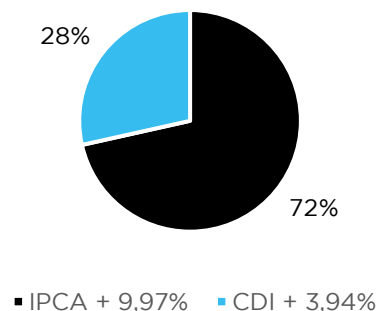
\*Alocação no fechamento do mês

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

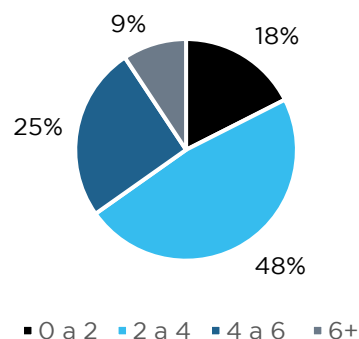
## Foco em Diversificação

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

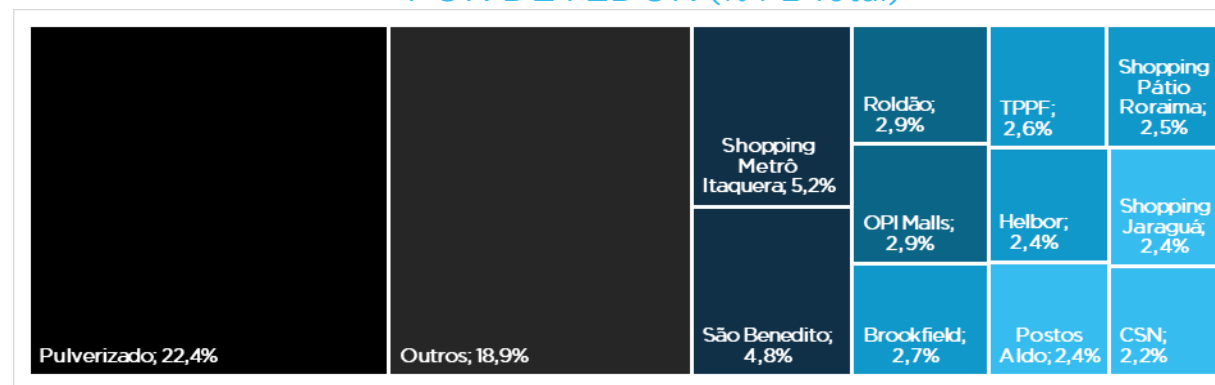
### POR INDEXADOR (TAXAS MTM)



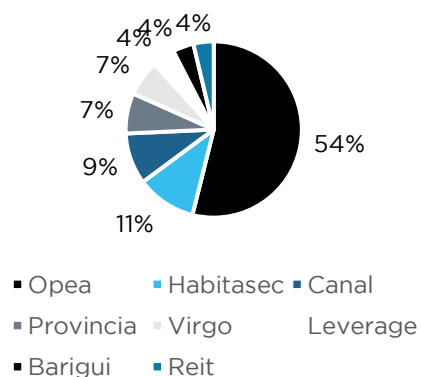
### POR DURATION



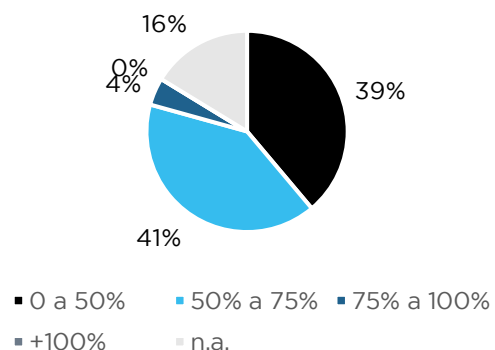
### POR DEVEDOR (% PL Total)



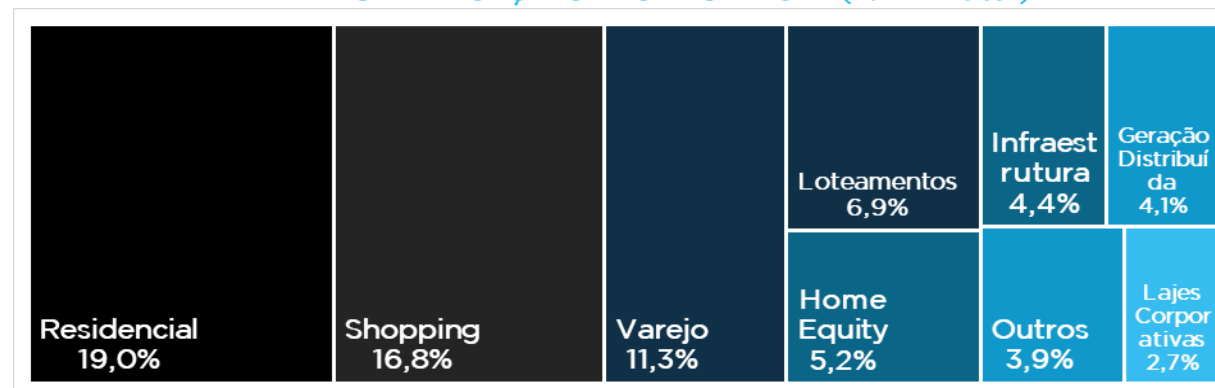
### POR SECURITIZADORA



### 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	Elleven 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 Solutio	22L1198360	CDI+	3,00%	2,99%	dez/27	1,8	-	FR e Seguro	1,8	1,3%
35	Fazenda da Grama	22L1668361	CDI+	3,63%	3,65%	dez/25	0,1	43%	AF, CF, FR e Aval	1,7	1,2%
36	Argos	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:



# 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	Caixa/Liquidez	CDI+0,2%	0,54	0,39%
Compromissada	Caixa/Liquidez	95% CDI	8,41	6,05%


\*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:	1,8%	O devedor da operação é o Casa Shopping, localizado no Rio de Janeiro. A operação conta com CF dos recebíveis dos aluguéis das lojas, com obrigação de substituição de contratos caso o índice de cobertura das PMTs fique abaixo de 1,2x.	
Devedor:	Casa Shopping	Taxa de Aquisição:	CDI+2,75%		
LTV:	50%	Duration:	2,6		
Vencimento:	dez/32	Série:	Única		

## HGRU Makro


Código IF:	<a href="#">21L0666509</a>	% PL:	1,9%	Operação para alavancar compra de 10 imóveis do Grupo Makro Atacadista (vendedor) pelo FII HGRU11 (comprador). As principais garantias são as AF dos imóveis e CF dos recebíveis de aluguéis de todos os supermercados envolvidos na transação.	
Devedor:	Makro	Taxa de Aquisição:	IPCA+7,45%		
LTV:	58%	Duration:	2,8		
Vencimento:	dez/31	Série:	Única		

## MRV Pró Soluto

Código IF:	<a href="#">22L1198360</a>	% PL:	1,3%	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.	
Devedor:	MRV	Taxa de Aquisição:	CDI+3,00%		
LTV:	-	Duration:	1,8		
Vencimento:	dez/27	Série:	Sênior		

# Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos


## Assaí GIC

Código IF:	<a href="#">22F1357736</a>	% PL:	1,9%	CRI lastreado em contratos de locação atípicos entre o Grupo Assaí e o Barzel Retail Fundo de Investimento Imobiliário. O fundo é detentor de 17 imóveis que serão locados pelo Grupo Assaí.	
Devedor:	Assaí	Taxa de Aquisição:	IPCA+7,20%		
LTV:	60%	Duration:	3,8		
Vencimento:	abr/34	Série:	Única		

## Cashme (Sênior e Mezanino)


Código IF:	<a href="#">23J1255114/23J1263506</a>	% PL:	1,5%	Operação lastreada em carteira de recebíveis cedida pela Cashme, fintech do grupo Cyrela focado em operações de Home Equity (empréstimos com imóvel em garantia).	
Devedor:	Pulverizado	Taxa de Aquisição:	IPCA+7,86%/10,00%		
LTV:	29%	Duration:	0,7 e 1,0		
Vencimento:	out/30	Série:	Sênior e Meza.		

## Mega Moda


Código IF:	<a href="#">22L1668408</a>	% PL:	2,1%	O devedor da operação é o Mega Moda, localizado em Goiânia. A operação conta com LTV de aproximadamente 50%, além da cessão dos recebíveis de aluguéis das lojas.	
Devedor:	Mega Moda	Taxa de Aquisição:	IPCA+8,15%		
LTV:	48%	Duration:	4,1		
Vencimento:	dez/34	Série:	Única		

# Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos


## Brookfield

Código IF:	<a href="#">22G0282333</a>	% PL:	2,7%	Operação para alavancagem da compra de lajes corporativas detidos pela BR Properties (vendedor) pela Brookfield (comprador). Os imóveis estão localizados majoritariamente em regiões premium na cidade de São Paulo e outras capitais.	
Devedor:	Pulverizado	Taxa de Aquisição:	IPCA+8,50%		
LTV:	63%	Duration:	1,5		
Vencimento:	jul/27	Série:	Subordinada		

## CRI HGLG11


Código IF:	<a href="#">19A0093844</a>	% PL:	1,7%	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.	
Devedor:	HGLG11	Taxa de Aquisição:	IPCA+7,50%		
LTV:	19%	Duration:	2,5		
Vencimento:	jan/31	Série:	Única		

## MRV Flex


Código IF:	<a href="#">2311230828</a>	% PL:	1,4%	Emissão lastreada na cessão de carteira de recebíveis pulverizada originada através de venda de unidades residenciais, focada em clientes de baixa renda. A operação conta com coobrigação da MRV para distratos durante o período de obras e alienação fiduciária das unidades pós habite-se.	
Devedor:	Pulverizado	Taxa de Aquisição:	IPCA+9,85%		
LTV:	86%	Duration:	4,5		
Vencimento:	out/33	Série:	Sênior		

# Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos


## Pátio Roraima

Código IF:	<a href="#">22H1579450</a>	% PL:	2,5%	O devedor da operação é o Shopping Pátio Roraima, localizado em Boa Vista/RR. A operação conta com AF de fração do Shopping, além de CF dos recebíveis dos aluguéis das lojas.	
Devedor:	Shopping Pátio Roraima	Taxa de Aquisição:	IPCA+7,60%		
LTV:	23%	Duration:	3,8		
Vencimento:	ago/34	Série:	Única		

## Fazenda da Grama

Código IF:	<a href="#">22L1668361</a>	% PL:	1,2%	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.	
Devedor:	Pulverizado	Taxa de Aquisição:	CDI+3,63%		
LTV:	43%	Duration:	0,1		
Vencimento:	dez/25	Série:	Única		


## FII Helbor Unidades Autônomas

Código B3:	IDFI11	% PL:	2,4%	FII com a estrutura similar a um CRI de estoque de unidades residenciais. O Fundo utiliza os recursos captados para adquirir unidades de empreendimentos verticais de alto padrão localizados majoritariamente na cidade de São Paulo e garantindo uma rentabilidade mensal, à título de prêmio, com aval da Helbor. Caso as unidades não sejam vendidas até uma data limite, as SPes ainda possuem obrigação de recompra com coobrigação da Helbor.	
Devedor:	Helbor	Rentabilidade	CDI+3,50%		
LTV:	-	Duration:	-		
Vencimento:	-	Série:	-		



# Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos


## Mateus

Código IF:	<a href="#">22L1417065</a>	% PL:	2,2%	Contrato de locação na modalidade <i>Built to Suit</i> (BTS) celebrado entre um terrenista e o Mateus Supermercados S.A. para construção de uma loja da rede em Nossa Senhora da Glória, SE. No momento de aquisição do ativo pelo fundo as obras já haviam sido concluídas.	
Devedor:	Grupo Mateus	Taxa de Aquisição:	IPCA+7,18%		
LTV:	60%	Duration:	5,7		
Vencimento:	dez/39	Série:	Única		

## Galleria Bank I e II

Código IF:	<a href="#">23K0022065/24B1404723</a>	% PL:	3,6%	Cessão de carteira de recebíveis de operações de Home Equity (empréstimos com imóvel em garantia) originadas pelo Galleria Bank.	
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:	<a href="#">23L1199759</a>	% PL:	2,5%	Série mezanino de CRI (50% subordinação) lastreado em créditos imobiliários originados da venda de unidades residenciais de loteamentos desenvolvidos pela Urba, que é uma companhia de desenvolvimento urbano do grupo MRV.	
Devedor:	Pulverizado	Taxa de Aquisição:	IPCA+9,50%		
LTV:	-	Duration:	2,6		
Vencimento:	abr/33	Série:	Mezanino		

# Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos

## Shopping Jaraguá

Código IF:	<a href="#">13F0056986</a>	% 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 melhoras expressivas, com redução na vacância e aumento do NOI. As principais garantas 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:	<a href="#">23A1610639</a>	% PL:	2,6%	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:	3,0	
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:	1,9%	Operação para financiar desenvolvimento de 2 usinas fotovoltaicas. A energia será comercializada pela Matrix Energia, uma das maiores empresas do segmento de GD com faturamento de R\$ 2,4bi e uma base de clientes bastante pulverizada.	
Devedor:	Pulverizado	Taxa de Aquisição:	IPCA+11,50%		
LTV:	-	Duration:	4,6		
Vencimento:	dez/38	Série:	Sênior		

## Brasol


Código IF:	<a href="#">23K2617033</a>	% PL:	2,1%	Operação para financiar desenvolvimento de 3 usinas fotovoltaicas. A operação conta com 20% de subordinação e, além das garantias usuais, como AF do direito real de uso de superfícies e fundos de reservas, obras e despesas, a operação conta com cláusula de <i>Step-In</i> no contrato que garante à Brasol o direito de comercializar a energia gerada em caso de <i>default</i> .	
Devedor:	Pulverizado	Taxa de Aquisição:	IPCA+10,00%		
LTV:	-	Duration:	3,7		
Vencimento:	jul/34	Série:	Sênior		

## Outlet Premium Imigrantes


Código IF:	<a href="#">23G2239867</a>	% PL:	2,9%	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.	
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:	<a href="#">23J2268206</a>	% PL:	1,9%	A A. Yoshii é uma das 15 maiores incorporadoras do país com foco de atuação em imóveis residenciais de alto padrão localizados no estado do Paraná. O CRI foi emitido para fortalecer a posição de caixa da companhia e conta com Alienação Fiduciária de terrenos e Aval dos Sócios.	
Devedor:	A. Yoshii	Taxa de Aquisição:	CDI+3,00%		
LTV:	60%	Duration:	1,3		
Vencimento:	dez/28	Série:	Única		

## Roldão


Código IF:	<a href="#">24A2579147</a>	% PL:	2,9%	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.	
Devedor:	Roldão	Taxa de Aquisição:	IPCA+8,50%		
LTV:	42%	Duration:	3,7		
Vencimento:	jan/34	Série:	Sênior		

## Postos Aldo


Código IF:	<a href="#">24H0031235</a>	% PL:	2,4%	O devedor da operação é o Grupo Aldo, que iniciou suas operações como posto de gasolina em 1966, e atualmente possui 17 de postos em 7 estados. Os recursos do CRI serão utilizados para a construção de quatro novas unidades, e conta como garantias a AF de imóveis com razão de 143% sobre o saldo devedor considerando o valor de liquidação forçada, além da cessão de recebíveis de contratos de aluguéis para o pagamento das PMTs mensais.	
Devedor:	Grupo Aldo	Taxa de Aquisição:	IPCA+9,98%		
LTV:	70%	Duration:	3,3		
Vencimento:	Ago/34	Série:	Única		

# Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos


## Shopping Metrô Itaquera

Código IF:	<a href="#">24C1526928</a>	% PL:	5,2%	Operação para antecipar o repasse de pagamento da concessão da operação do Shopping Metrô 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:	2,7%	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:	1,8%	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:	0,3		
Vencimento:	abr/26	Série:	Sênior		

# Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos


## FGR

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

## FGR II

Código B3:	24I2268708	% PL:	2,1%	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:	2,1%	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:	3,6%	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:	2,3		
Vencimento:	Nov/28	Série:	Única		

## Metrocasa

Código B3:	<a href="#">25B2974587</a>	% PL:	1,6%	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:	3,1		
Vencimento:	Mar/35	Série:	Sênior		

## Arqos

Código IF:	25E4068927	% PL:	0,8%	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.	
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](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  
12º andar | Vila Olímpia  
CEP 04547-004