

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, black, and a vibrant cyan color, creating a dynamic, abstract pattern.

PARAMIS

CAPITAL

Relatório Gerencial

Paramis Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Novembro 2023



Paramis Hedge Fund PMIS11

Data de Início:	06/11/2023
Início de Negociação:	06/02/2023
CNPJ:	51.868.778/0001-58
Investidores Alvo:	Público em Geral
Gestor:	Paramis Capital
Administrador:	XP Investimentos CVTM S.A.
Taxa de Gestão/Administração:	1,10%
Taxa de Performance:	20% do que exceder o maior entre IPCA+5% e Yield do IMAB-5*

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

OBJETIVO DO FUNDO

O objetivo do FII Paramis Hedge Fund é gerar rendimentos mensais aos cotistas aplicando em ativos financeiros de natureza imobiliária, tais como CRI, Debênture, LCI, LH e quotas de FII.

R\$ 120 milhões
Patrimônio Líquido

IPCA+8,14%
CDI+3,11%
Taxa Ponderada de Aquisição da Carteira de CRIs

36,2%
% Alocado em Ativos Alvo

N/A
Cota de Mercado
**em período de lockup*

0,054
Último Dividendo
**primeiro mês do fundo*

N/A
Preço Mercado / Patrimonial
**em período de lockup*



Comentários da Gestão

Carta do Gestor

É com grande satisfação que anunciamos o primeiro relatório gerencial do PMIS11, primeiro fundo listado da Paramis Capital, empresa com 15 anos de história e mais de R\$ 4 bilhões em operações de mercado de capitais liquidadas.

Conforme detalhado adiante, o PMIS11 é um hedge fund, com flexibilidade para explorar diversas classes de investimento de natureza imobiliária de acordo com as melhores oportunidades do momento. Nossa alocação inicial terá um foco maior em CRIs e FIs para “carrego”, aproveitando o momento favorável de mercado e explorando possibilidades tanto no mercado primário quanto no secundário como, por exemplo, os preços descontados de alguns FIs que possuem carteiras sólidas e diversificadas.

Como parte da estratégia, também iremos reservar parte do book para operações de CRI e FI com objetivo de ganho de capital no curto

prazo. Isso implica que manteremos parcela do nosso PL em caixa deliberadamente. No primeiro mês operamos um volume de R\$ 1,97 milhões, gerando um retorno de 2,1% nessa estratégia.

Pipeline

Com a liquidação financeira ocorrida no dia 06/11, o fundo se encontra em processo de alocação, tendo adquirido 36,2% do PL em ativos-alvo até a data de divulgação dessa carta. A equipe de gestão está atuando com empenho e diligência no processo de alocação dos recursos, e já está com mais 12 operações pré-aprovadas em comitê, cujas liquidações deverão ocorrer ao longo de dezembro. Elas são dos segmentos Residencial, Geração Distribuída, Loteamento, Home Equity, Lajes Corporativas e Logístico/Industrial, com taxas médias por indexador de IPCA + 9,63% e CDI + 3,63%. Na carteira de FIs, temos observado

bastante volatilidade, e por isso fomos mais cautelosos na alocação. Nos próximos meses, divulgaremos no relatório mais detalhes sobre a estratégia de FIs e, também, da performance do fundo, incluído a evolução patrimonial e a DRE.

Distribuição de Dividendos

No mês de novembro, o Fundo distribuiu um dividendo de R\$ 0,054 / cota, o que representa um yield mensal de 0,54%, considerando o valor de fechamento de cota de R\$ 10,00. Ressaltamos novamente que o fundo encontra-se em processo de alocação e esperamos crescimento à medida que o fundo atinja sua alocação completa e contabilize meses completos de apuração.

Agradecemos a todos pela confiança e traremos maiores informações nos próximos relatórios

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Alocação do mês

Movimentações da Carteira

No mês de novembro foram adquiridos 11 CRIs e 2 FIIs de carregio. Subsequente ao fechamento do mês, também adquirimos mais um CRI. As movimentações estão detalhadas na tabela abaixo:

Ativo	Indexador	Tx. Aquisição	Compra/Venda	Volume (R\$ mm)
Casa Shopping	CDI+	2,75%	Compra	3,0
HGRU Makro	IPCA+	7,45%	Compra	3,0
MRV Pró Solutio	CDI+	3,00%	Compra	4,2
Assaí GIC	IPCA+	7,20%	Compra	3,6
Cashme Sênior	IPCA+	7,86%	Compra	2,0
Cashme Mezanino	IPCA+	10,00%	Compra	2,0
Mega Moda	IPCA+	8,15%	Compra	3,0
Brookfield	IPCA+	8,50%	Compra	3,0
VILG	IPCA+	7,50%	Compra	3,0
MRV Flex	IPCA+	9,85%	Compra	3,0
Pátio Roraima	IPCA+	7,60%	Compra	4,0
Fazenda da Grama	CDI+	3,59%	Compra	3,0
FII Unidades Autônomas (Helbor)	CDI+	3,50%	Compra	4,0
KNIP11	IPCA+	-	Compra	3,0

Paramis Hedge Fund PMIS11 - Estratégia de Alocação

CRI CARREGO

- CRIs com perfil de risco majoritariamente conservador/moderado.

FII CARREGO

- Fundos imobiliários que apresentam boa perspectiva de Dividend Yield no médio/longo prazo

CRI GANHO DE CAPITAL

- Papéis que apresentam potencial ganho de curto prazo

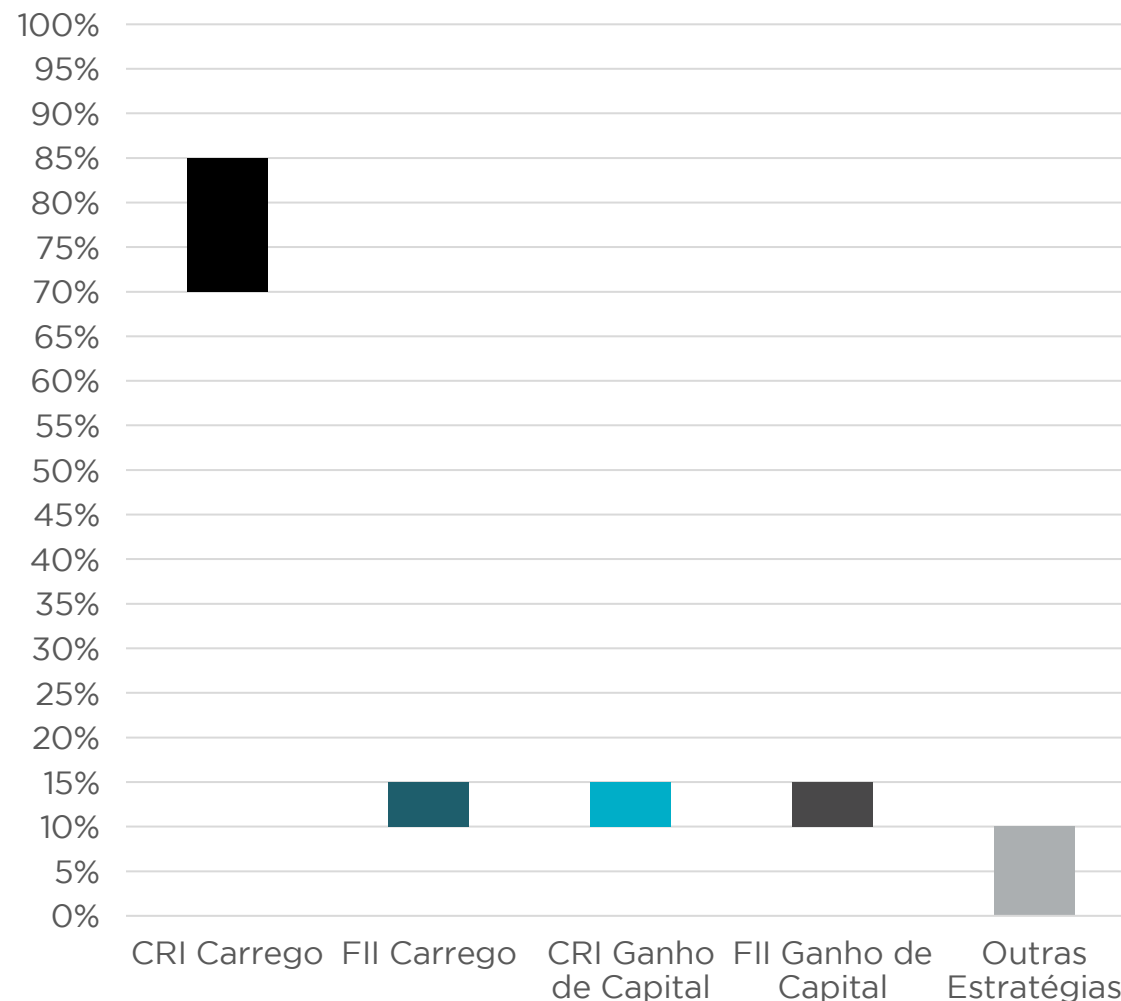
FII GANHO DE CAPITAL

- 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

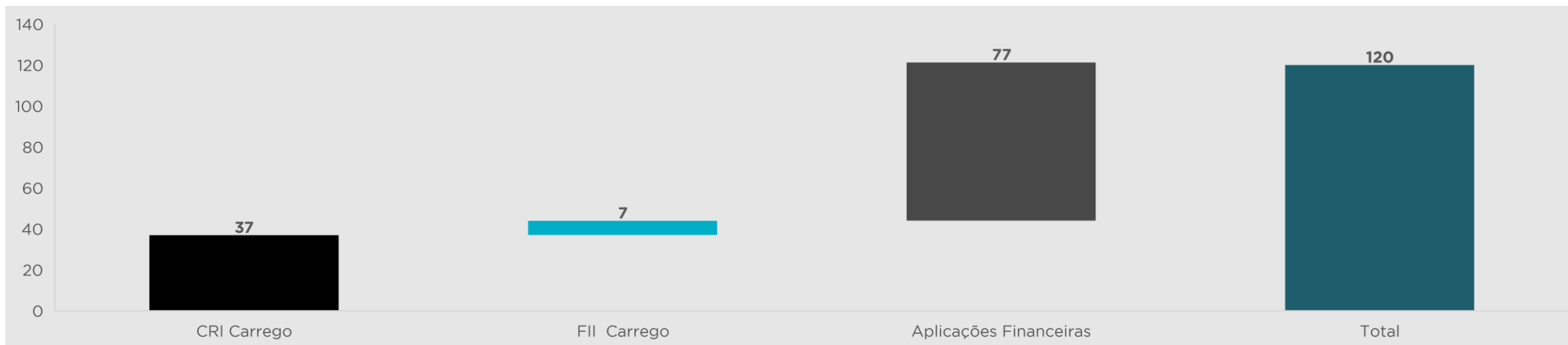


Paramis Hedge Fund PMIS11 – Visão Geral da Carteira

Composição Atual do PL - %

Ativo	% PL	Indexador	Tx. Aquisição Média	Duration Médio
CRI	22,0%	IPCA	8,14%	4,1
CRI	8,4%	CDI	3,11%	2,8
FII	5,8%	-	-	-
Aplicações Financeiras	63,8%	%CDI	95%	-
Total	100%			

Composição Atual do PL - R\$ mm

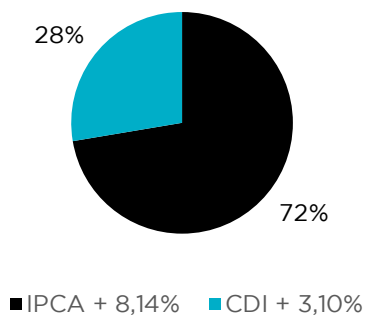


Paramis Hedge Fund PMIS11 – Visão Geral da Carteira de CRI

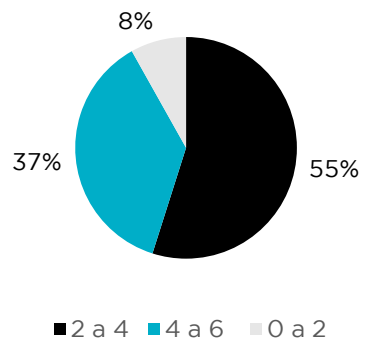
Foco em Diversificação

Ao total adquirimos 12 operações, compondo uma carteira com as seguintes características:

POR INDEXADOR



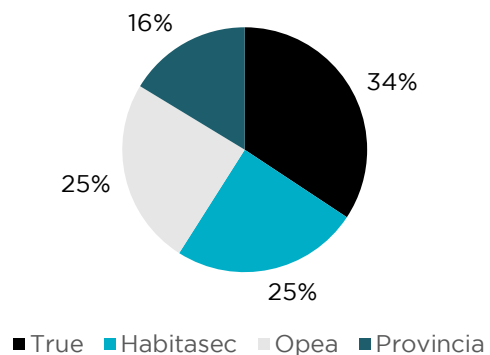
POR DURATION



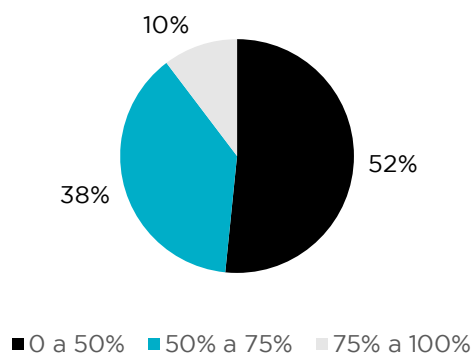
POR DEVEDOR



POR SECURITIZADORA



POR LTV



POR SETOR



Paramis Hedge Fund PMIS11 – Portfólio de CRI

#	Ativo	Código IF	Indexador	Tx. Aquisição	Vencimento	Duration	LTV	Principais Garantias	% PL
1	Casa Shopping	22L1125977	CDI+	2,75%	dez/32	3,35	50%	AF, CF, Aval e FR	2,5%
2	HGRU Makro	21L0666509	IPCA+	7,45%	dez/31	3,73	58%	AF e CF	2,5%
3	MRV Pró Soluto	22L1198360	CDI+	3,00%	dez/27	3,13	-	FR e Seguro	3,5%
4	Assaí GIC	22F1357736	IPCA+	7,20%	abr/34	4,74	-	AF	3,0%
5	Cashme Sênior	23J1255114	IPCA+	7,86%	out/30	3,00	29%	AF e Aval	1,6%
6	Cashme Mezanino	23J1263506	IPCA+	10,00%	out/30	3,00	57%	AF e Aval	1,7%
7	Mega Moda	22L1668408	IPCA+	8,15%	dez/34	4,85	48%	AF, CF e Aval	2,5%
8	Brookfield	22G0282333	IPCA+	8,50%	jul/27	3,18	63%	AF e CF	2,5%
9	VILG	19A0093844	IPCA+	7,50%	jan/31	3,52	19%	AF	2,5%
10	MRV Flex	23I1230828	IPCA+	9,85%	out/33	5,30	86%	AF e FR	2,5%
11	Pátio Roraima	22H1579450	IPCA+	7,60%	ago/34	4,73	23%	AF, CF e FR	3,3%
12	Fazenda da Grama	22L1668361	CDI+	3,59%	dez/25	1,87	43%	AF, CF, FR e Aval	2,5%
IPCA				8,14%		4,12	41%		22,0%
CDI				3,11%		2,82	27%		8,4%
Total						3,76	37%		30,4%

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

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos

Casa Shopping

Código IF:	22L1125977	% PL:	2,5%	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:	50,0%	Duration:	3,35		
Vencimento:	dez/32	Série:	Única		

HGRU Makro

Código IF:	21L0666509	% PL:	2,5%	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:	58,4%	Duration:	3,73		
Vencimento:	dez/31	Série:	Única		

MRV Pró Soluto

Código IF:	22L1198360	% PL:	3,5%	Emissão lastreada na cessão de carteira de recebíveis pulverizada originada através de venda de unidades residenciais. A operação conta com fundo de reserva de 10% do saldo devedor com obrigação da MRV da sua recomposição durante toda a duração do CRI.	
Devedor:	MRV	Taxa de Aquisição:	CDI+3,00%		
LTV:	-	Duration:	3,13		
Vencimento:	dez/27	Série:	Sênior		

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos

Assaí GIC

Código IF:	22F1357736	% PL:	3,0%
Devedor:	Assaí	Taxa de Aquisição:	IPCA+7,20%
LTV:	-	Duration:	4,74
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:	3,3%
Devedor:	Pulverizado	Taxa de Aquisição:	IPCA+ 7,86%/10,00%
LTV:	29,0%	Duration:	3,00
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:	2,5%
Devedor:	Mega Moda	Taxa de Aquisição:	IPCA+8,15%
LTV:	48,0%	Duration:	4,85
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:	2,5%
Devedor:	Pulverizado	Taxa de Aquisição:	IPCA+8,50%
LTV:	63,0%	Duration:	3,18
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.



VILG

Código IF:	19A0093844	% PL:	2,5%
Devedor:	VILG11	Taxa de Aquisição:	IPCA+7,50%
LTV:	19,3%	Duration:	3,52
Vencimento:	jan/31	Série:	Única

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



MRV Flex

Código IF:	2311230828	% PL:	2,5%
Devedor:	Pulverizado	Taxa de Aquisição:	IPCA+9,85%
LTV:	86,0%	Duration:	5,30
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:	22H1579450	% PL:	3,3%	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:	23,0%	Duration:	4,73		
Vencimento:	ago/34	Série:	Única		

Fazenda da Grama

Código IF:	22L1668361	% PL:	2,5%	Operação para financiar a construção de 13 casas de alto padrão localizadas no condomínio Fazenda da Grama. Como garantia temos a alienação fiduciária dos lotes, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos acionistas. O empreendimento está localizado no interior de São Paulo, e conta com amplas opções de lazer de alto padrão como piscina de ondas, clube de golf, hípica, SPA e quadras de tênis.	
Devedor:	Pulverizado	Taxa de Aquisição:	CDI+3,59%		
LTV:	43,2%	Duration:	1,87		
Vencimento:	dez/25	Série:	Única		

FII Unidades Autônomas

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

PARAMÍS

CAPITAL

O Grupo Paramis Capital foi fundado no ano de 2008 no Rio de Janeiro por executivos do mercado financeiro e de capitais. A empresa possui como foco a estruturação de operações financeiras de *equity* e dívida para diversos setores, com maior foco no setor imobiliário e agro. Sua equipe é formada por profissionais com experiência no mercado de capitais e imobiliário.

Durante seus 15 anos de atuação, o Grupo já originou e estruturou mais de R\$ 4 bilhões em operações de mercado de capitais que foram investidas principalmente por diversos *players* locais como *family offices*, *asset managements*, bancos e outros investidores institucionais.



+ R\$ 4 Bilhões
em Operações Realizadas



22 Estados
Abrangência Nacional



15 Anos
Gerando Valor



+ 80 Operações
Concretizadas



+ R\$ 10 Bilhões de VGV
dos projetos aportados



+ 30 Colaboradores
com presença no RJ e SP



Email para contato:
ri@paramis.com.br

Rio de Janeiro

Rua Lauro Muller, 116
Sala 3305 | Botafogo | RJ
CEP 22290-972

São Paulo

Rua Gomes de Carvalho, 1069
9º andar | Vila Olímpia
CEP 04547-004