

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

Janeiro 2024



Paramis Hedge Fund PMIS11

Data de Início:	06/11/2023
Início de Negociação:	05/02/2023
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*
Data Com:	Último dia útil do mês
Data de Pagamento:	15º dia útil do mês

*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+8,73%
CDI+3,19%
Taxa Ponderada de
Aquisição da Carteira de
CRIs

78,3%*
% Alocado em Ativos
Alvo

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

0,10
Último Dividendo

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

*Alocação na data de divulgação do relatório



Comentários da Gestão

Comentário Macroeconômico

O primeiro mês do ano se encerrou com revisões baixistas nas expectativas de mercado para a inflação de 2024, após divulgação do IPCA-15 vir abaixo do esperado (3,81%, antes em 3,86%).

No que diz respeito aos juros, o Copom realizou mais um corte de 50 pontos-base, mantendo o mesmo ritmo das últimas reuniões, e a expectativa de mercado para 2024 se manteve inalterada em 9,00%.

No mercado de fundos imobiliários, o IFIX bateu um novo recorde em janeiro, alcançando 3.340 pontos no dia 19. No fechamento do mês o índice registrou uma alta de 0,49% em relação ao mês passado, superando, com folga, o Ibovespa que registrou queda de 5,06% no mesmo período.

Apesar da alta, o IFIX continua descontado (0,89x P/VPA) e ainda há, na média, espaço para valorização em quase todos os segmentos dessa classe de ativos.

Comentário do Gestor

O fundo se encontra no seu terceiro mês de alocação, tendo adquirido 78,3% do PL em ativos-alvo até a data de divulgação dessa carta. A equipe de gestão continua atuando com empenho e diligência no processo de alocação dos recursos, e possui operações pré aprovadas em comitê para serem liquidadas em fevereiro. As operações do pipeline possuem taxa média de IPCA+11,4% e pertencem aos setores Residencial e Loteamento. O resultado do *book* de operações de ganho de capital de curto prazo contribuiu com 10,2% da receita do

mês com um volume operado de R\$16 milhões, tendo como destaque a venda do fundo KNIP11, que gerou um resultado financeiro de R\$94.372, equivalente a R\$0,008 / cota.

Distribuição de Dividendos

No mês de novembro, o Fundo distribuiu um dividendo de R\$ 0,100 / cota, o que representa um *yield* mensal de 1,0%, e equivale a 140,47% do rendimento do CDI no mesmo período. Por fim, ressaltamos novamente que o fundo encontra-se em processo de alocação e esperamos crescimento à medida que o fundo atinja sua alocação completa.

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Alocação do mês

Movimentações da Carteira

No mês de dezembro foram adquiridos 2 CRIs e 2 FIs de carregio. As movimentações estão detalhadas na tabela abaixo:

Ativo	Indexador	Tx. Aquisição	Compra/Venda	Volume (R\$ mm)
A. Yoshii	CDI+	3,0%	Compra	4,0
Roldão	IPCA+	8,5%	Compra	4,0
RZTR11	IPCA+	-	Compra	2,0
FII Unidades Autônomas	CDI	3,5%	Compra	1,0
KNIP11	IPCA+	-	Venda	4,0

Paramis Hedge Fund PMIS11 - Estratégia de Alocação

O PMIS 11 é um *Hedge Fund* com flexibilidade para explorar diversas classes de investimento de natureza imobiliária, de acordo com as melhores oportunidades do momento. Nossa alocação inicial terá um foco maior em CRIs e FIIs aproveitando o momento favorável de mercado e explorando possibilidades tanto no mercado primário quanto no secundário como, por exemplo, os preços descontados de alguns FIIs que possuem carteiras sólidas e diversificadas. Como parte da estratégia, também iremos reservar fração do *book* para operações de CRI e FII com objetivo de ganho de capital no curto prazo. Isso

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

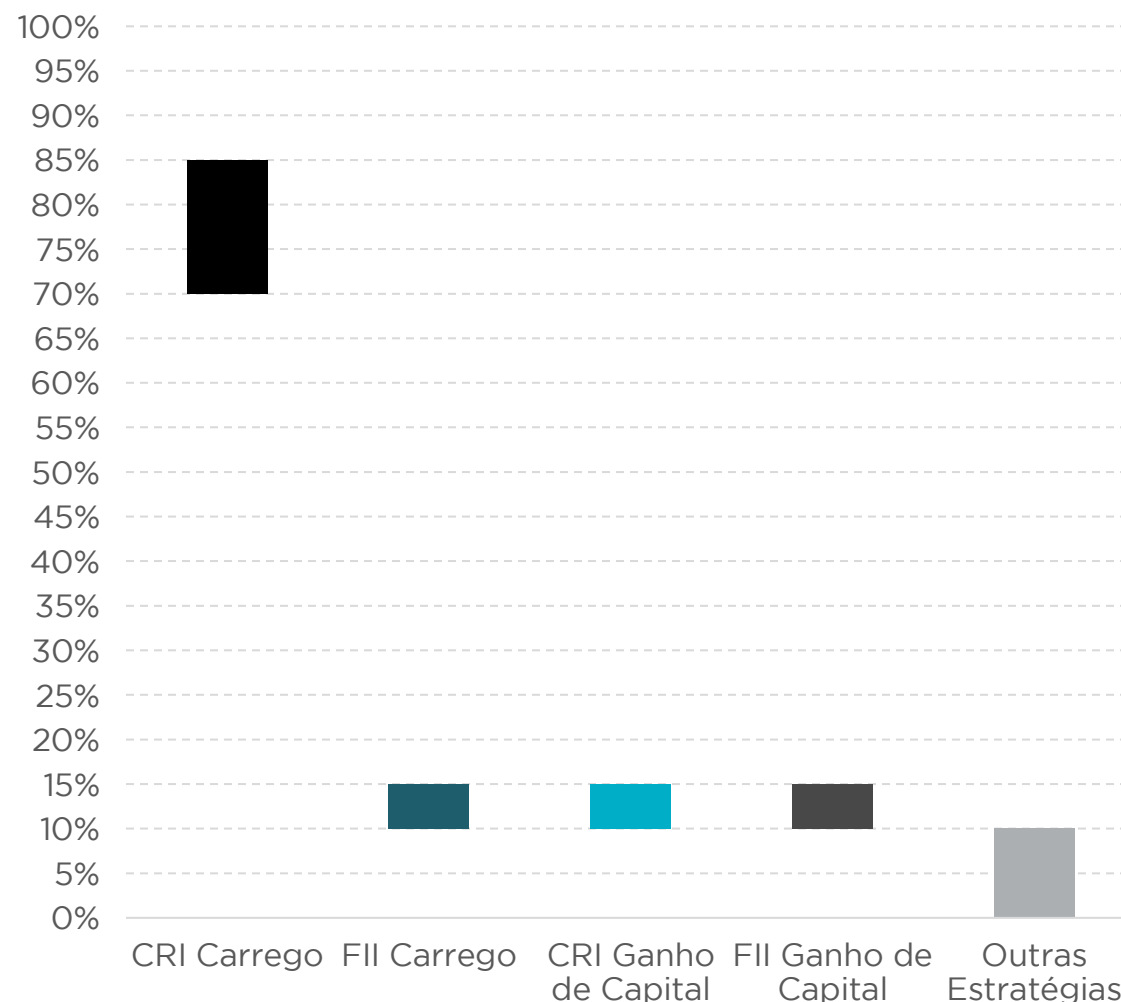
FII GANHO DE CAPITAL

- FIIs com desconto significativo em relação ao seu valor patrimonial, visando ganhos de curto prazo

OUTRAS ESTRATÉGIAS

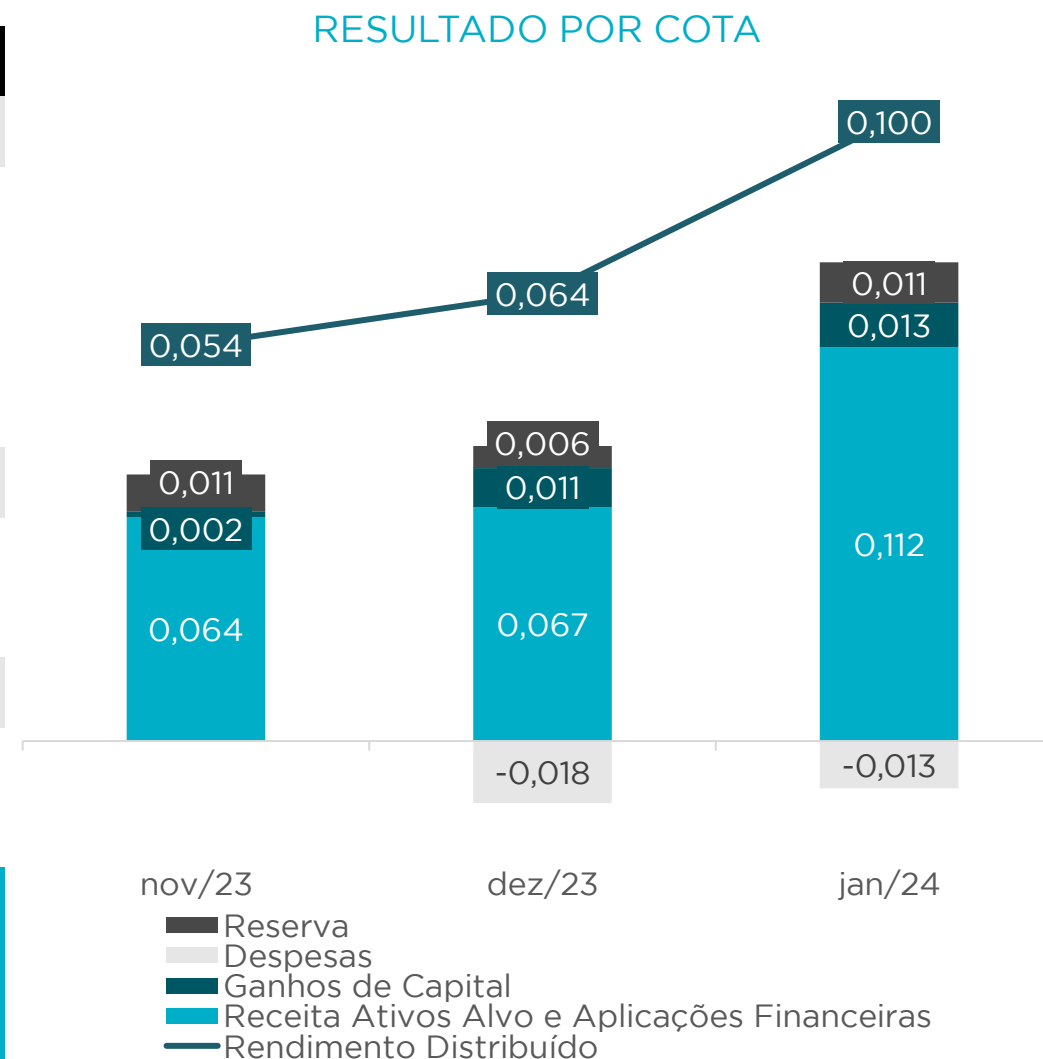
- Oportunidades de mercado e originação/estruturação própria envolvendo outros ativos financeiros de natureza imobiliária, tais como, Debênture, LCI, LH, cotas de SPE, entre outros.

POLÍTICA DE ALOCAÇÃO TARGET



Paramis Hedge Fund PMIS11 – Demonstrativo de Resultados

DRE	jan/24	Acumulado
Receitas	1.560.421	1.560.421
CRI	798.649	798.649
FII	101.201	101.201
Aplicações Financeiras	501.039	501.039
Ganho de Capital	159.532	159.532
Despesas	-167.885	-167.885
Taxas de Adm, Gestão e Escrituração	-108.277	-108.277
Outras Depesas	-59.608	-59.608
Resultado	1.392.536	1.392.536
Distribuição	1.250.000	1.250.000
Reserva (Saldo)	142.536	221.009*
Resultado por Cota	0,111	0,111
Distribuição por Cota	0,100	0,100
Reserva por Cota (Saldo)	0,011	0,018



*Inclui saldo acumulado do semestre anterior

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Visão Geral da Carteira

Composição Atual do PL - %

Estratégia	Ativo	Indexador	Tx. Aquisição Média	% PL	Duration Média
Carrego	CRI	IPCA	8,73%	50%	4,74
Carrego	CRI	CDI	3,19%	15,8%	2,59
Carrego	FII	-	-	8,2%	-
Ganho de Capital	CRI e FII	-	-	4,2%	-
Caixa	Aplicações Financeiras	%CDI	95%	22,2%	-
Total				100%	

Composição Atual do PL – R\$ mm



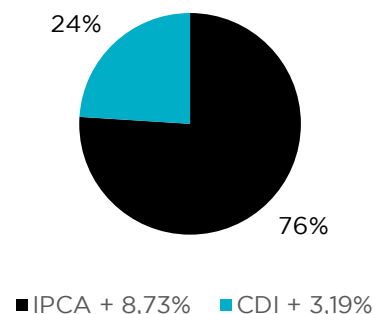
*Alocação na data de divulgação do relatório

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Visão Geral da Carteira de CRI

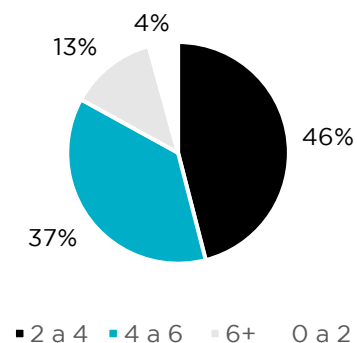
Foco em Diversificação

Ao total foram adquiridas 23 operações, compondo uma carteira com as seguintes características:

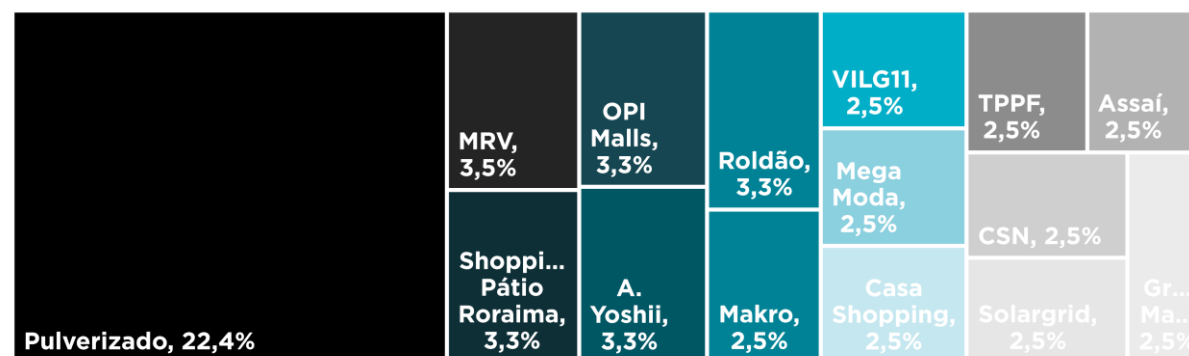
POR INDEXADOR



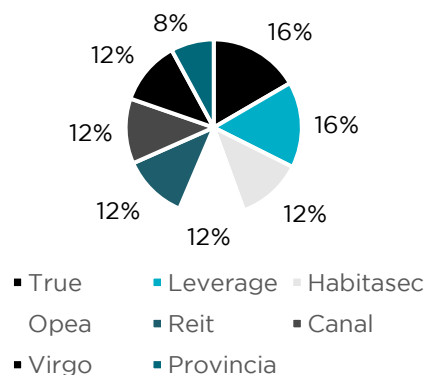
POR DURATION



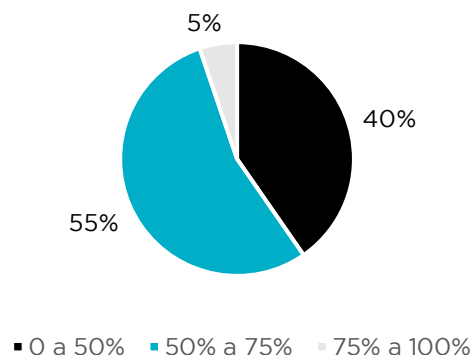
POR DEVEDOR (% PL Total)



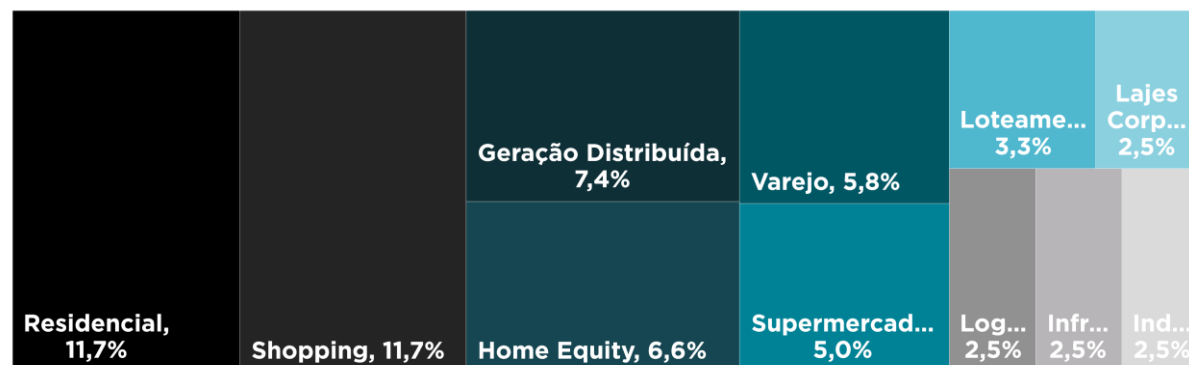
POR SECURITIZADORA



POR LTV



POR SETOR (% PL Total)



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	22L198360	CDI+	3,00%	dez/27	3,13	-	FR e Seguro	3,5%
4	Assaí GIC	22F1357736	IPCA+	7,20%	abr/34	4,74	60%	AF	2,5%
5	Cashme Sênior	23J1255114	IPCA+	7,86%	out/30	3,00	29%	AF e Aval	1,7%
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	CRI VILG11	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%
13	Mateus	22L1417065	IPCA+	7,18%	dez/39	6,08	60%	AF e Aval	2,5%
14	Galleria Bank	23K0022065	IPCA+	9,50%	ago/38	3,53	34%	AF e Seguro	3,3%
15	Urba Mezanino	23L199759	IPCA+	9,50%	abr/33	3,40	-	FR	3,3%
16	Solargrid	22K1415873	IPCA+	9,50%	dez/39	5,80	-	AF, CF, FR e Aval	2,5%
17	TPPF	23A1610639	IPCA+	10,47%	dez/32	5,00	70%	AF, CF e FR	2,5%
18	CSN	23D1515316	IPCA+	7,50%	abr/42	7,22	50%	AF e Fiança	2,5%
19	Elleven Energy	23L2510336	IPCA+	11,50%	dez/38	6,90	-	AF, CF, FR e Seguros	2,5%
20	Brasol	23K2617033	IPCA+	10,00%	jul/34	4,80	-	AF, CF e FR	2,5%
21	Outlet Premium Imigrantes	23G2239867	IPCA+	8,50%	jul/38	6,00	50%	AF, CF, FR, Aval e Seguros	3,3%
22	A. Yoshii	23J2268206	CDI+	3,00%	dez/28	2,00	60%	AF e Aval	3,3%
23	Roldão	24A2579147	IPCA+	8,50%	jan/34	4,63	42%	AF, Fiança e FR	3,3%
24	Helbor***	FII	CDI+	3,50%	-	-	-	-	4,2%
IPCA				8,73%		4,74	38%		50%
CDI				3,29%		2,59	37%		15,8%
Total/Média						4,33	38%		65,8%

**Alocação na data de divulgação do relatório

***FII sem negociação com estrutura semelhante a um CRI

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%	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:	60,0%	Duration:	4,74		
Vencimento:	abr/34	Série:	Única		

Cashme (Sênior e Mezanino)

Código IF:	23J1255114/23J1263506	% PL:	3,3%	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:	29,0%	Duration:	3,00		
Vencimento:	out/30	Série:	Sênior e Meza.		

Mega Moda

Código IF:	22L1668408	% PL:	2,5%	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:	48,0%	Duration:	4,85		
Vencimento:	dez/34	Série:	Única		

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos

Brookfield

Código IF:	22G0282333	% PL:	2,5%	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:	63,0%	Duration:	3,18		
Vencimento:	jul/27	Série:	Subordinada		

CRI VILG11

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

MRV Flex

Código IF:	2311230828	% PL:	2,5%	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:	86,0%	Duration:	5,30		
Vencimento:	out/33	Série:	Sênior		

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:	-		

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos

Mateus

Código IF:	22L1417065	% PL:	2,5%	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:	60,0%	Duration:	6,08		
Vencimento:	dez/39	Série:	Única		

Galleria Bank

Código IF:	23K0022065	% PL:	3,3%	Cessão de carteira de recebíveis de operações de Home Equity (empréstimos com imóvel em garantia) originadas pela Galleria Bank.	
Devedor:	Pulverizado	Taxa de Aquisição:	IPCA+9,50%		
LTV:	33,60%	Duration:	3,53		
Vencimento:	ago/38	Série:	Sênior		

Urba

Código IF:	23L1199759	% PL:	3,3%	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:	3,40		
Vencimento:	abr/33	Série:	Mezanino		

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos

Solargrid

Código IF:	22K1415873	% PL:	2,5%	Operação para financiar desenvolvimento de portfólio de usinas fotovoltaicas. A energia será comercializada através de contratos com a Claro, Telefônica e Drogaria São Paulo e possuem multas de rescisão elevadas.	
Devedor:	Claro, Telefônica e DPSP	Taxa de Aquisição:	IPCA+9,50%		
LTV:	-	Duration:	5,80		
Vencimento:	dez/39	Série:	Única		

TPPF

Código IF:	23A1610639	% PL:	2,5%	CRI para financiamento de obras de expansão do terminal portuário da Ponta do Felix (TPPF), em Paranaguá-PA. A operação conta com cessão de recebíveis de contratos <i>Take-or-Pay</i> firmados com empresas dos setores de cereais e fertilizantes.	
Devedor:	TPPF	Taxa de Aquisição:	IPCA+10,47%		
LTV:	69,5%	Duration:	5,00		
Vencimento:	dez/32	Série:	Única		

CSN

Código IF:	23D1515316	% PL:	2,5%	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:	50,0%	Duration:	7,22		
Vencimento:	abr/42	Série:	Única		

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos

Elleven Energy

Código IF:	23L2510336	% PL:	2,5%	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:	6,90		
Vencimento:	dez/38	Série:	Sênior		

Brasol

Código IF:	23K2617033	% PL:	2,5%	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:	4,80		
Vencimento:	jul/34	Série:	Sênior		

Outlet Premium Imigrantes

Código IF:	23G2239867	% PL:	3,3%	CRI para financiamento de obras do Outlet Premium Imigrantes, localizado em São Bernardo do Campo no ABC paulista. No momento de aquisição do papel as obras do empreendimento estavam em seus estágios finais de acabamento e a inauguração está prevista para fevereiro de 2024.	
Devedor:	OPI Malls	Taxa de Aquisição:	IPCA+8,50%		
LTV:	50,0%	Duration:	6,00		
Vencimento:	jul/38	Série:	Sênior		

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos

A. Yoshii

Código IF:	23J2268206	% PL:	3,3%	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:	60,0%	Duration:	2,00		
Vencimento:	dez/28	Série:	Única		

Roldão

Código IF:	24A2579147	% PL:	3,3%	CRI para antecipação de fluxo de contrato BTS cujo inquilino é o Roldão Atacadista. O imóvel objeto da operação está localizado na cidade de São Paulo e se encontra em obras, com previsão de conclusão em junho/2024. Além de AF do imóvel, a operação também conta com as garantias adicionais de coobrigação dos cedentes, fiança dos proprietários e cota subordinada integralizada pelos próprios cedentes.	
Devedor:	Roldão	Taxa de Aquisição:	IPCA+8,50%		
LTV:	41,7%	Duration:	4,63		
Vencimento:	jan/34	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 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



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
9º andar | Vila Olímpia
CEP 04547-004