

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 sense of dynamic movement and architectural structure.

PARAMIS

CAPITAL

Relatório Gerencial

Paramis Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Dezembro 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/

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\$ 140,4 milhões
Patrimônio Líquido

IPCA+10,14%
CDI+4,27%
Taxa Ponderada MtM da
Carteira de CRIs

76,9%
% Alocado em Ativos
Alvo¹

6.745
Cotistas

8,81
Cota de Mercado²

0,115
Último Dividendo

0,93
Cota de Mercado /
Cota Patrimonial

R\$ 273. 043
Liquidez
Diária³

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 dezembro/25, conforme amplamente esperado, o Federal Reserve cortou a taxa básica de juros americana em 25 bps, para a faixa de 3,50%–3,75% ao ano. A decisão, novamente acompanhada por dissenso triplo entre os membros do Comitê (nove votos pelo corte de 25bps, dois votos pela manutenção e um voto pelo corte de 50bps), veio com uma comunicação de viés dovish, refletindo preocupações crescentes com o enfraquecimento do mercado de trabalho e a avaliação de que parte das pressões inflacionárias tende a ser temporária. O Fed reforçou que não há um caminho pré-definido para seus próximos passos, mas também anunciou a retomada das compras de títulos de curto prazo do Tesouro americano. Em tese, a compra de títulos do tesouro pelo Fed ajuda a sustentar o preço desses títulos e, por consequência, pressiona (para baixo) suas taxas, adicionando estímulo marginal às condições financeiras. Apesar disso, o Fed relativiza esse movimento, justificando-o como mera gestão ordinária das condições de liquidez de curto prazo do money market americano, de modo que fica aberta a discussão sobre cortes adicionais de juros no início de 2026.

Nesse contexto, os mercados acionários globais apresentaram desempenho misto: o S&P 500 permaneceu praticamente estável no mês (-0,05%), enquanto o Dow Jones avançou 0,73% e o Euro Stoxx 50 registrou alta de 2,1%.

No Brasil, o Copom manteve a taxa Selic em 15,00% a.a. na reunião de dezembro, tal como amplamente esperado, preservando uma comunicação cautelosa e sem sinalizações objetivas sobre o início da flexibilização monetária num ano de eleições. Apesar da redução marginal das projeções condicionais de inflação a partir de 2026, essa revisão decorreu essencialmente de mudanças nos preços administrados, sem alteração relevante na dinâmica dos preços livres. As minutas reforçaram um maior conforto do Comitê com a estratégia monetária em curso, reconhecendo que seus efeitos já são perceptíveis e abrindo, de forma ainda incipiente, a discussão sobre quando a restrição monetária poderá começar a ser reduzida.

Os dados de inflação corroboraram uma leitura mais cautelosa. O IPCA-15 de dezembro avançou 0,25%, encerrando 2025 com alta acumulada de 4,41%, dentro da banda de tolerância, mas com composição desfavorável. A desinflação recente permaneceu excessivamente concentrada em bens comercializáveis (tradables), especialmente alimentos, enquanto os serviços — em particular os núcleos subjacentes — seguiram pressionados, em linha com um mercado de trabalho ainda bastante aquecido. A taxa de desemprego recuou para 5,2% em novembro, novo mínimo histórico, com aceleração da ocupação formal e crescimento real dos salários em ritmo superior ao da produtividade, reforçando as pressões de demanda e sustentando uma postura mais conservadora quanto ao ritmo e à extensão de um

eventual ciclo de cortes de juros.

O mês também foi marcado por um aumento da volatilidade nos ativos domésticos, em especial na curva de juros e no mercado acionário, após o anúncio da pré-candidatura de Flávio Bolsonaro à Presidência. O episódio foi interpretado pelo mercado como uma elevação do risco político, ao reduzir a probabilidade de uma candidatura alternativa considerada mais competitiva — como a de Tarcísio de Freitas — e, consequentemente, de alternância de poder. Neste cenário, os vértices mais curtos da curva de juro real fecharam cerca de 10 bps, enquanto os vértices longos abriram cerca de 14 bps na média, fazendo com que o IMA-B5 tivesse rentabilidade bastante superior à do IMA-B no mês (+0,94% vs +0,30%). Ainda assim, considerando todos esses movimentos, o Ibovespa encerrou dezembro com valorização de 1,30% no mês e alta próxima de 40% no acumulado do ano.

No universo dos FIIs, o resultado do Ifix em dezembro foi de +3,1%, Com isso a alta acumulada em 2025 é de 21,1%. No mês, os destaques foram os segmentos de Multiestratégia (+6,3%), Escritórios (+5,2%) e FoF (+5,1%).

Performance e Posicionamento

O resultado caixa do mês de dezembro apresentou desempenho em linha com o que vinha sendo a média do semestre, de R\$ 0,102/cota. Somando isso às reservas acumuladas ao longo do semestre, a distribuição do de dezembro foi pontualmente mais elevada, de R\$ 0,115/cota. Com isso **o resultado distribuído ao longo do ano de 2025 foi de R\$ 1,135/cota, o que equivale a 116,6% do CDI no período.**

As movimentações relevantes na carteira do fundo em dezembro foram as seguintes:

- O CRI A Yoshii foi pré pago integralmente pelo devedor mediante a recebimento de prêmio por parte do fundo. A TIR da operação no período da aquisição do papel até a data da recompra foi de 16,5%.
- O CRI Mateus também foi pré pago integralmente pelo devedor mediante a recebimento de prêmio. A TIR da operação no período foi de 14,9%.
- Amortização parcial do FII São Benedito. O devedor recomprou as unidades do empreendimento Baalbek, correspondente a aproximadamente dois terços do PL do fundo, com o objetivo de emitir nova operação no mercado de capitais.
- Vencimento do CRI Fazenda da Grama. O devedor fez jus ao pagamento total do valor remanescente do papel na data do vencimento ocorrido no dia 30/12 que será refletido no próximo relatório gerencial. A TIR da operação no período da aquisição do papel até a data da recompra foi de 14,8%.

- Aquisição no mercado primário do CRI Indepy. A Indepy é uma incorporadora residencial com atuação focada em bairros nobres de São Paulo, e a operação conta com uma robusta estrutura de garantias que inclui a AF de unidades em estoque de empreendimento no bairro do Higienópolis além de um terreno em Pompéia destinado a um futuro lançamento.
- Aquisição do FII Daycoval Retrofits, fundo negociado em bolsa de prazo determinado e focado na revitalização de um prédio residencial no bairro da Vila Mariana, em São Paulo. O projeto se encontra no início da fase de vendas e com obras avançadas, e a expectativa é de que o investimento se encerre dentro do ano de 2026, a depender da velocidade de vendas e das condições de mercado. Na visão da equipe de gestão, o estágio avançado do projeto, a qualidade do ativo em relação a produtos comparáveis na região, e o preço de compra do FII no mercado secundário indicavam uma relação favorável de risco vs retorno para o investimento.

Além das operações acima, também foi aprovado em comitê novo CRI do segmento residencial na cidade de Salvador, que se encontra em processo de estruturação com participação direta da Paramis. A expectativa de liquidação é no início de 2026 e serão trazidos mais detalhes sobre o papel em relatórios futuros.

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\$0,115/cota**. Isso representa um **yield mensal de 1,30%***, e equivale a **138,02%** 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

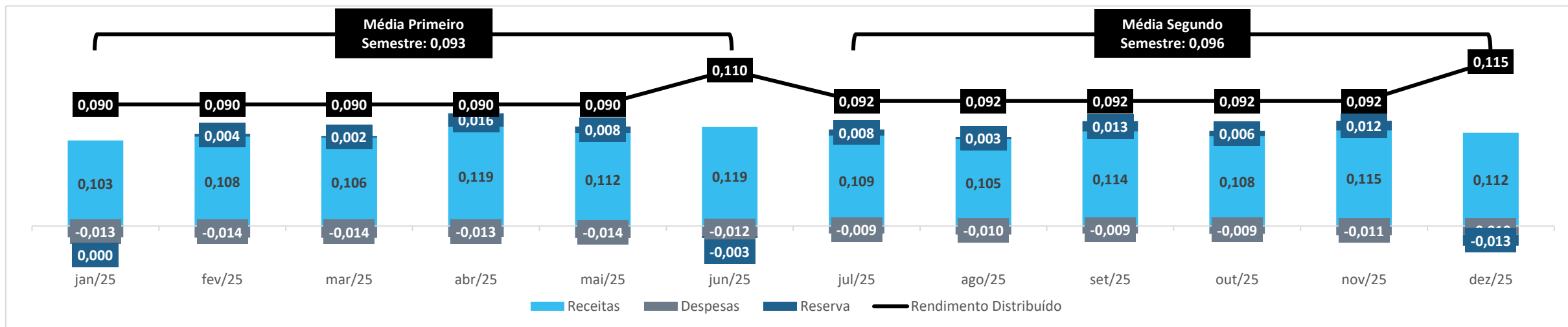
Cota de Mercado		Yield IPCA+ da Carteira	Spread NTN B+	P/VP
	7,40	18,01%	9,52%	0,78
	7,50	17,67%	9,21%	0,79
	7,60	17,33%	8,89%	0,80
	7,70	16,99%	8,58%	0,81
	7,80	16,65%	8,26%	0,82
	7,90	16,31%	7,95%	0,83
	8,00	15,97%	7,63%	0,84
	8,10	15,63%	7,32%	0,85
	8,20	15,29%	7,00%	0,86
	8,30	14,95%	6,69%	0,88
	8,40	14,61%	6,37%	0,89

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Demonstrativo de Resultados

DRE

(R\$ '000)	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25	Acumulado 12M
Receitas	1.524	1.592	1.572	1.767	1.660	1.766	1.608	1.551	1.683	1.598	1.701	1.661	19.685
CRI	1.304	1.375	1.289	1.508	1.408	1.458	1.311	1.270	1.235	1.172	1.400	1.294	16.023
FII	162	145	148	159	164	150	140	132	129	130	129	130	1.718
Aplicações Financeiras	76	73	123	48	65	52	158	148	319	297	172	236	1.767
Ganho de Capital	(17)	(1)	12	53	23	107	0	1	-	-	-	-	176
Despesas	(195)	(207)	(209)	(191)	(213)	(176)	(134)	(152)	(134)	(141)	(164)	(155)	-2.071
Taxas de Adm e Gestão	(126)	(132)	(120)	(115)	(122)	(111)	(107)	(123)	(107)	(113)	(120)	(98)	-1.396
Outras Despesas	(68)	(75)	(89)	(76)	(91)	(65)	(27)	(29)	(27)	(27)	(44)	(57)	-675
Resultado	1.330	1.385	1.363	1.576	1.447	1.590	1.474	1.399	1.549	1.458	1.537	1.506	17.614
Distribuição	1.332	1.332	1.332	1.332	1.332	1.628	1.362	1.362	1.362	1.362	1.362	1.702	16.802
Reserva	(3)	52	31	244	114	(38)	112	38	187	96	175	(197)	885*
Resultado por Cota	0,090	0,094	0,092	0,106	0,098	0,107	0,100	0,095	0,105	0,098	0,104	0,102	1,190
Distribuição por Cota	0,090	0,090	0,090	0,090	0,090	0,110	0,092	0,092	0,092	0,092	0,092	0,115	1,135
Reserva por Cota	(0,000)	0,004	0,002	0,016	0,008	(0,003)	0,008	0,003	0,013	0,006	0,012	(0,013)	0,065*

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

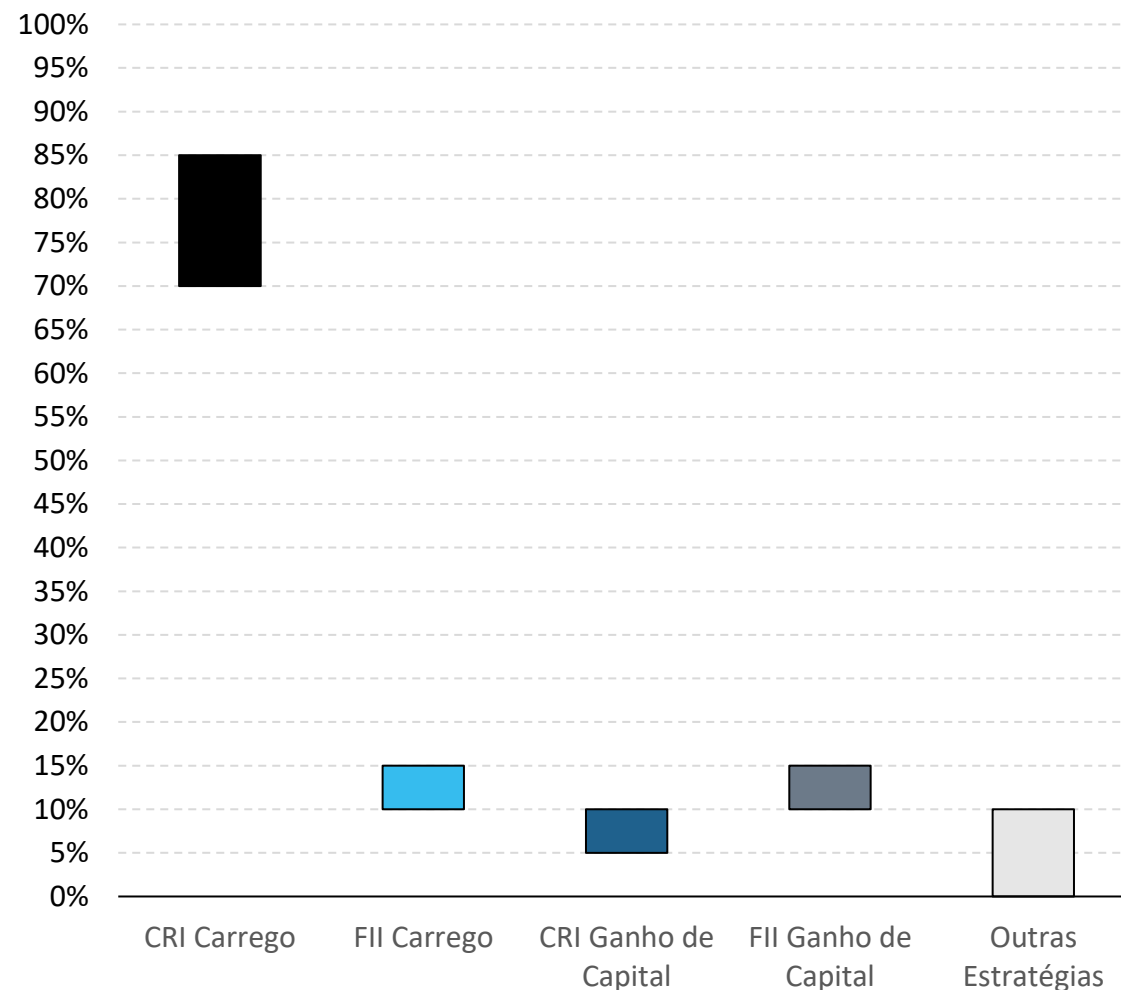
FII GANHO DE CAPITAL

- 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	10,1%	50,4%	4,1
Carrego	CRI	CDI	4,3%	17,3%	1,7
Carrego	FII	-	-	9,2%	-
Ganho de Capital	CRI e FII	-	-	3,1%	-
Caixa	Aplicações Financeiras	%CDI	100%-IR	20,0%	-
Total				100%	

Composição Atual do PL – R\$ mm



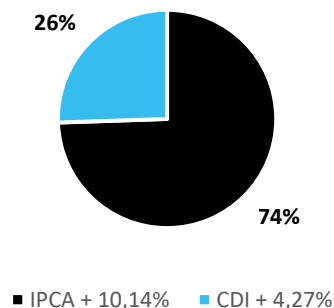
*Alocação no fechamento do mês

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Visão Geral da Carteira de CRI

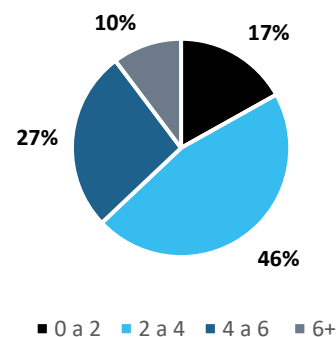
Foco em Diversificação

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

POR INDEXADOR (TAXAS MTM)



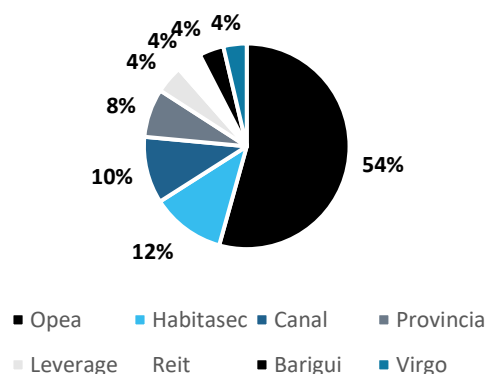
POR DURATION



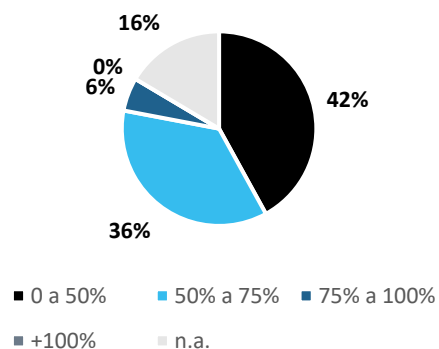
POR DEVEDOR (% PL Total)



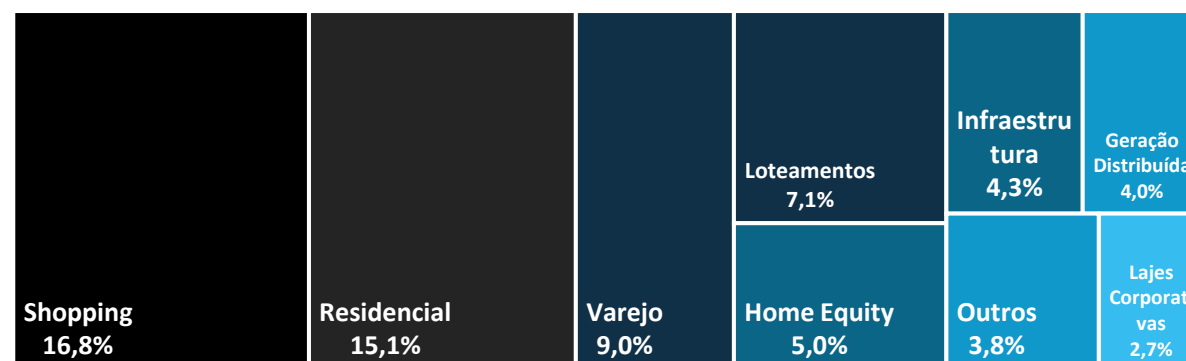
POR SECURITIZADORA



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%	8,96%	mar/39	5,6	35%	AF, CF e Aval	7,2	5,1%
2	Outlet Premium Imigrantes	23G2239867	IPCA+	8,50%	8,45%	jul/38	5,2	50%	AF, CF, FR, Aval e Seguros	4,3	3,1%
3	Roldão	24A2579147	IPCA+	8,50%	9,70%	jan/34	3,6	42%	AF, Fiança e FR	4,0	2,8%
4	FGR	24E2453531	IPCA+	9,00%	9,27%	jun/41	6,1	64%	AF, CF, Aval e FR	4,0	2,8%
5	Brookfield	22G0282333	IPCA+	8,50%	10,27%	jul/27	1,4	63%	AF e CF	3,8	2,7%
6	TPPF	23A1610639	IPCA+	10,84%	11,85%	dez/32	2,9	70%	AF, CF e FR	3,6	2,5%
7	Pátio Roraima	22H1579450	IPCA+	7,60%	10,82%	ago/34	3,7	23%	AF, CF e FR	3,5	2,5%
8	Postos Aldo	24H0031235	IPCA+	9,98%	11,92%	ago/34	3,3	70%	AF, CF, Aval e FR	3,3	2,4%
9	Urba Mezanino	23L1199759	IPCA+	9,50%	11,45%	abr/33	2,6	-	CF e FR	3,3	2,4%
10	Shopping Jaraguá	13F0056986	IPCA+	9,45%	8,47%	dez/35	4,6	76%	AF, CF, Aval	3,3	2,3%
11	CSN	23D1515316	IPCA+	7,50%	7,91%	abr/42	6,6	50%	AF e Fiança	3,0	2,1%
12	Brasol	23K2617033	IPCA+	10,00%	11,25%	jul/34	5,9	-	AF, CF e FR	2,9	2,1%
13	Mega Moda	22L1668408	IPCA+	8,15%	8,36%	dez/34	4,0	48%	AF, CF e Aval	2,9	2,0%
14	Assaí GIC	22F1357736	IPCA+	7,20%	7,94%	abr/34	3,8	60%	AF	2,7	1,9%
15	FGR II	24I2268708	IPCA+	10,00%	9,90%	set/41	6,3	22%	AF, CF, FR e Aval	2,7	1,9%
16	Elleven Energy	23L2510336	IPCA+	11,50%	14,18%	dez/38	4,6	-	AF, CF, FR e Seguros	2,7	1,9%
17	HGRU Makro	21L0666509	IPCA+	7,45%	8,17%	dez/31	2,8	58%	AF e CF	2,6	1,8%
18	Galleria Bank II	24B1404723	IPCA+	9,00%	11,03%	nov/38	3,1	32%	AF e Seguro	2,4	1,7%
19	CRI HGLG11	19A0093844	IPCA+	7,50%	10,03%	jan/31	2,5	19%	AF e CF	2,3	1,7%
20	Galleria Bank	23K0022065	IPCA+	9,43%	11,19%	ago/38	2,7	34%	AF e Seguro	2,1	1,5%
21	MRV Flex	23I1230828	IPCA+	9,85%	12,87%	out/33	4,5	86%	AF e FR	2,0	1,4%
22	Cashme Mezanino	23J1263506	IPCA+	10,00%	14,01%	out/30	0,9	57%	AF e Aval	1,7	1,2%
23	Galleria	24E1318751	IPCA+	10,00%	11,00%	fev/39	3,3	-	AF e Seguro	0,4	0,3%
24	Cashme Sênior	23J1255114	IPCA+	7,86%	10,79%	out/30	0,7	29%	AF e Aval	0,4	0,3%
25	Apeninos	24K2830257	CDI+	6,00%	6,02%	nov/28	2,3	68%	AF, CF, Aval e FR	5,0	3,6%
26	São Benedito	24C1693601	CDI+	3,50%	3,50%	mar/31	2,9	55%	AF, CF e Aval	3,5	2,5%
27	FII Helbor***	-	CDI+	3,50%	3,50%	-	-	-	AF, CF e Aval	3,0	2,1%
28	Planova	24D3470125	CDI+	5,00%	5,06%	abr/26	0,3	-	CF, Fiança e FR	2,5	1,8%
29	Casa Shopping	22L1125977	CDI+	2,75%	2,75%	dez/32	2,5	50%	AF, CF, Aval e FR	2,5	1,8%
30	Metrocasa	25B2974587	CDI+	5,00%	5,00%	mar/35	3,0	-	CF, FR e Aval	2,2	1,6%
31	MRV Pró Soluto	22L1198360	CDI+	3,00%	2,99%	dez/27	1,7	-	FR e Seguro	1,7	1,2%
32	Fazenda da Grama	22L1668361	CDI+	3,63%	3,65%	dez/25	0,0	43%	AF, CF, FR e Aval	1,7	1,2%
33	FII São Benedito***	-	CDI+	4,25%	4,25%	out/29	-	65%	AF, CF e Aval	1,1	0,8%
34	Arqos	25E4068927	CDI+	4,00%	4,00%	mai/29	2,8	77%	AF, CF, Aval e FR	1,0	0,7%
IPCA				9,00%	10,14%		4,1	43%		70,8	50,4%
CDI				4,26%	4,27%		1,7	36%		24,3	17,3%
Total							3,5	41%		95,0	67,7%

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

**Alocação no fechamento do mês

***FII com estrutura semelhante a um CRI

Faça o download da planilha de dados
das operações aqui:



Paramis Hedge Fund PMIS11 – Portfólio de FII e Caixa

#	Fundo	Gestão	Estratégia	Setor	% PL
1	CPTS11	Capitânia	Carrego	Recebíveis	2,7%
2	RZTR11	Riza	Carrego	Agro	1,4%
3	RBRR11	RBR	Carrego	Recebíveis	1,1%
4	TGAR11	TG Core	Tático	Híbrido	1,1%
5	TRXF11	TRX	Tático	Renda Urbana	1,0%
6	ICRI11	Itaú	Tático	Recebíveis	0,4%
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	15,88	11,31%
LFT	Caixa/Liquidez	Selic	3,17	2,26%
Fundo Caixa	Caixa/Liquidez	CDI+0,2%	0,55	0,39%
Compromissada	Caixa/Liquidez	95% CDI	0,00	6,03%

*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:	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 alugueis 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 alugueis 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%	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:	23J1255114/23J1263506	% 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:	22L1668408	% 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:	22G0282333	% 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:	19A0093844	% 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:	23I1230828	% 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:	22H1579450	% 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:	22L1668361	% 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:	2,1%	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

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		

Galleria Bank I e II

Código IF:	23K0022065/24B1404723	% 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:	23L1199759	% 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:	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 melhoras expressivas, com redução na vacância e aumento do NOI. As principais garantias da operação são a AF do Shopping, CF dos recebíveis das lojas e do estacionamento, Fiança do Grupo Partage e AF das quotas da SPE detentora do ativo.	
Devedor:	Shopping Jaraguá	Taxa de Aquisição:	IPCA+9,45%		
LTV:	76%	Duration:	4,7		
Vencimento:	dez/35	Série:	Única		

TPPF

Código IF:	23A1610639	% 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:	23D1515316	% 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:	23L2510336	% 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:	23K2617033	% 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:	23G2239867	% 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

Apeninos

Código IF:	24K2830257	% 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		

Roldão

Código IF:	24A2579147	% 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:	24H0031235	% 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:	24C1526928	% PL:	5,2%	Operação para antecipar o repasse de pagamento da concessão da operação do Shopping Metro Itaquera. O SMI é uma das principais referências comerciais da zona leste da cidade de São Paulo, registrando +23 milhões de visitantes/ano. O CRI conta com cessão fiduciária dos recebíveis do Shopping, do estacionamento e da rodoviária, além da alienação fiduciária do direito de uso de superfície.	
Devedor:	Shopping Metrô Itaquera	Taxa de Aquisição:	IPCA+9,11%		
LTV:	35%	Duration:	5,7		
Vencimento:	mar/39	Série:	Única		

São Benedito

Código IF:	24C1693601	% 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:	24D3470125	% 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:	24E2453531	% 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:	2412268708	% PL:	2,1%	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.	
Devedor:	Pulverizado	Taxa de Aquisição:	IPCA+ 10,00%		
LTV:	70%	Duration:	6,4		
Vencimento:	Set/41	Série:	Única		

FII São Benedito

Código B3:	-	% PL:	0,8%	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

Metrocasa

Código B3:	25B2974587	% 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		

FII Daycoval Retrofits

Código B3:	ASRF11	% PL:	0,94%	FII negociado em bolsa de prazo determinado e focado na revitalização de um prédio residencial no bairro da Vila Mariana, em São Paulo. O projeto se encontra no início da fase de vendas e com obras avançadas, e a expectativa é de que o investimento se encerre dentro do ano de 2026, a depender da velocidade de vendas e das condições de mercado.	 
------------	--------	-------	-------	---	---

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>

PARAMÍS

CAPITAL

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
12° andar | Vila Olímpia
CEP 04547-004