PARAMIS CAPITAL

Relatório Gerencial

Paramis Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Outubro 2026

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

*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$ 137,1 milhões
Patrimônio Líquido

IPCA+9,64%
CDI+4,28%
Taxa Ponderada MtM da Carteira de CRIs

84,1%
% Alocado em Ativos Alvo[1]

6.208
Cotistas

7,35
Cota de Mercado[2]

0,092
Último Dividendo

0,79
Cota de Mercado / Cota Patrimonial

R$ 222.640
Liquidez Diária[3]

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

PARAMIS CAPITAL



Comentários da Gestão

Comentário Macroeconômico

o principal assunto do mês foi a eleição presidencial, concluída em 25/10 com a surpreendente virada de Lula, reeleito com 51,79% dos votos válidos, contra 48,21% de Flávio Bolsonaro. Não bastasse a virada não precificada pelo mercado, o panorama foi ainda incendiado pela prorrogação, por Cristiano Zanin, do horário de votação, em medida anunciada após o prazo regulamentar, além da subsequente ordem de Alexandre de Moraes para retenção do passaporte de Flávio Bolsonaro e sua fuga para os Estados Unidos. Se isso já não fosse suficiente para elevar o risco institucional, o governo Lula tem sido muito pouco claro em relação ao rumo que pretende dar à agenda econômica no próximo mandato. No Congresso, apesar de o PL ter amealhado as maiores bancadas na Câmara e no Senado, o centrão já se articula para manutenção do status quo, envolvendo a reeleição de Davi Alcolumbre para a presidência do Senado e de Hugo Motta na Câmara, enquanto Lula articula para nomear um novo membro do STF ainda este ano.

A reação dos mercados foi de reversão integral do rali pós-primeiro turno, com reprecificação de risco fiscal e político nos ativos brasileiros. A bolsa caiu 13,9% na segunda-feira pós-eleição e acumulou queda de 18,1% desde o pleito. O Ibovespa encerrou o mês com recuo de 9,88%, aos 167.921,80 pontos, no pior desempenho mensal desde jun/22, depois de ter atingido a máxima intradiária de 209.605,70 pontos em 5 de outubro. Em 2026, o Ibovespa ainda acumula alta de 4,22%. O dólar subiu 5,3% em outubro e encerrou o mês a R$ 5,446, maior fechamento de 2026, após ter sido negociado abaixo de R$ 5 na primeira quinzena. Na semana pós-eleição, a alta foi de 9,15%, a maior desde 2008.

A curva de juros doméstica já vinha enfrentando volatilidade ao longo do mês, ao sabor das pesquisas eleitorais. Após o primeiro turno, o mercado chegou a precificar fortemente a alternância de poder: o DI jan/31, que encerrou setembro a 13,96%, chegou a 12,49% em meados do mês. O quadro se inverteu com o aperto das pesquisas e, sobretudo, com a vitória de Lula no segundo turno: em 26 de outubro, as taxas DI longas chegaram a subir até 182 bps, com os contratos atingindo limites de oscilação e o Tesouro Nacional cancelando leilões de títulos públicos. No mês, o DI jan/27 abriu cerca de 8 bps (13,64%), enquanto o meio da curva abriu cerca de 117 bps (jan/29 a 14,96%) e a ponta longa, cerca de 131 bps (jan/31 a 15,27%).

O IPCA de setembro subiu 0,82%, acima do consenso (0,73%) e revertendo a deflação de agosto (-0,32%), levando o acumulado em doze meses de 4,22% para 4,58%, acima do teto da meta. A principal pressão veio da energia elétrica residencial (+7,98%, impacto de 0,32 p.p.), com o fim do bônus de Itaipu, seguida das passagens aéreas (+9,66%) e dos combustíveis (+1,41%). Já o IPCA-15 de outubro surpreendeu para baixo, com alta de 0,32% (vs. consenso entre 0,43% e 0,45%), ajudado pela queda das passagens aéreas (-9,24%) e da energia elétrica, com a bandeira verde. A composição, no entanto, preocupa: a alimentação no domicílio acelerou de 0,38% para 1,01%, e o acumulado em doze meses subiu de 4,47% para 4,62%, também acima do teto. Para além disso, os subsídios do governo vêm arrefecendo o impacto da alta do petróleo sobre os preços do óleo diesel, subsídio esse que o governo prorrogou até final de novembro.

Sem reunião do Copom em outubro, a Selic permaneceu em 13,75% a.a. Na pesquisa Focus de 26 de outubro, coletada antes do segundo turno, a mediana da Selic para o final de 2026 seguia em 13,25%, com IPCA de 5,19% e PIB de 1,80%. Já no Focus publicado em 3 de novembro, a mediana da Selic subiu para 13,50%, a do IPCA para 5,22% e a do PIB recuou para 1,76%. A inflação implícita na curva de juros é ainda maior, apontando para 6,5% na maioria dos vértices. A combinação de inflação acima do teto, choque cambial e maior incerteza fiscal reduz o espaço para a continuidade do ciclo de cortes e reforça a necessidade de um período mais longo de juros nominais elevados.

Os dados de atividade seguem mostrando acomodação, com mercado de trabalho ainda apertado. A PNAD Contínua apontou desocupação de 5,2% no trimestre até setembro, menor taxa para o período desde o início da série, em 2012, com recorde de 103,6 milhões de pessoas ocupadas e rendimento médio real de R$ 3.790 (+3,6% a/a). O IBC-Br de agosto subiu 0,3% na margem, interrompendo dois meses de retração, puxado pela indústria (+0,9%), mas o trimestre até agosto recuou 0,6% frente ao trimestre até maio, confirmando a perda de fôlego da atividade no terceiro trimestre

No universo dos FIIs, o resultado do Ifix em agosto foi de -2,9%, acumulando queda de -3,4% em 2026, Os destaques negativos do mês foram os segmentos de Lajes Corporativas (-4,0%), Multiestratégia -4,0%) e Híbridos (-4,0%).

Performance e Posicionamento

Em outubro, o resultado caixa do fundo ficou em linha com o mês anterior. Por outro lado, a abertura da curva de juros após o segundo turno pressionou a marcação a mercado dos CRIs indexados ao IPCA, o que se refletiu na cota patrimonial. Esse efeito é apenas de marcação e não altera o fluxo de pagamentos dos papéis nem a distribuição de dividendos do fundo.

Novas alocações: Em outubro, o fundo alocou no CRI BBP, operação com o Grupo BBP, que atua há mais de 29 anos no desenvolvimento, construção e administração de condomínios industriais e logísticos em São Paulo e Minas Gerais. A estrutura de garantias contempla alienação fiduciária de terreno em Santa Bárbara d'Oeste (SP), avaliada a valor de venda forçada para fins de garantia, cessão fiduciária dos recebíveis dos contratos de gestão predial, além de aval dos sócios e de empresas do grupo. Para mais detalhes, ver a seção de Detalhamento dos Ativos deste relatório.

Diante da abertura da curva de juros, a gestão está reavaliando as operações que estavam em fase avançada de análise no pipeline do fundo. O objetivo é assegurar que as novas alocações reflitam o novo patamar de taxas e mantenham uma relação de risco e retorno adequada, priorizando disciplina na seleção dos ativos.

Distribuição de Dividendos

O **resultado do fundo foi de R$ 0,090/cota** versus uma **distribuição de R$0,092/cota.** Isso representa um ***yield* mensal de 1,25%***, e equivale a **137,5%** do rendimento do CDI** no mesmo período. Com isso a **reserva acumulada é de R$0,086/cota.**

*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 CAPITAL

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Tabela de Sensibilidade

Tabela de Sensibilidade – Parte Alocada em CRIs de Carrego

Cota de Mercado	Yield IPCA+ da Carteira	Spread NTNB+	P/VP
6,80	19,49%	10,71%	0,73
6,90	19,13%	10,38%	0,74
7,00	18,76%	10,04%	0,76
7,10	18,40%	9,70%	0,77
7,20	18,03%	9,36%	0,78
7,30	17,67%	9,03%	0,79
7,40	17,30%	8,69%	0,80
7,50	16,94%	8,35%	0,81
7,60	16,58%	8,01%	0,82
7,70	16,21%	7,68%	0,83
7,80	15,85%	7,34%	0,84

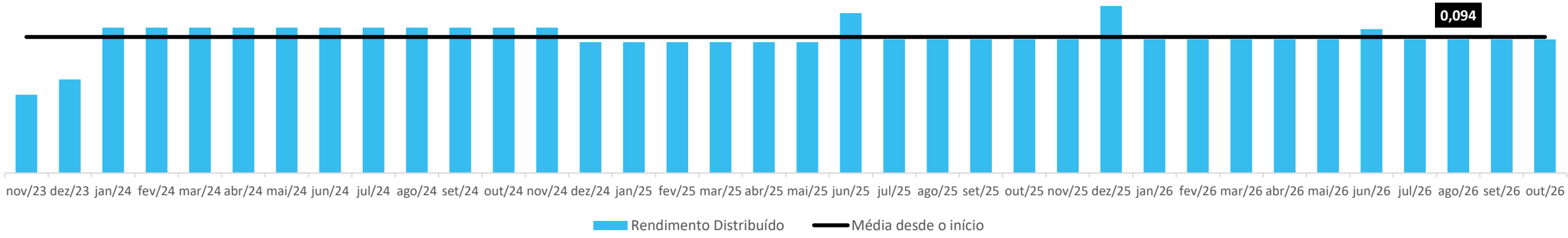
*Pré taxa de administração

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Demonstrativo de Resultados

DRE

(R$ '000)	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	Acumulado 12M
Receitas	**1.701**	**1.661**	**1.553**	**1.485**	**1.590**	**1.878**	**1.608**	**1.619**	**1.608**	**1.420**	**1.547**	**1.500**	**19.168**
CRI	1.400	1.294	1.100	1.080	1.247	1.483	1.274	1.288	1.252	1.104	1.235	1.173	14.930
FII	129	130	225	184	156	148	160	156	199	173	167	164	1.990
Aplicações Financeiras	172	236	228	220	141	247	175	150	157	143	145	163	2.178
Ganho de Capital	-	-	-	-	46	-	-	24	-	-	-	-	69
Despesas	**(164)**	**(155)**	**(210)**	**(167)**	**(156)**	**(179)**	**(187)**	**(161)**	**(189)**	**(190)**	**(180)**	**(163)**	**-2.099**
Taxas de Adm e Gestão	(120)	(98)	(118)	(103)	(100)	(113)	(107)	(106)	(109)	(119)	(106)	(106)	-1.307
Outras Depesas	(44)	(57)	(92)	(64)	(55)	(65)	(80)	(55)	(79)	(71)	(73)	(57)	-792
Resultado	**1.537**	**1.506**	**1.342**	**1.318**	**1.434**	**1.700**	**1.421**	**1.458**	**1.419**	**1.230**	**1.367**	**1.338**	**17.069**
Distribuição	1.362	1.702	1.362	1.362	1.362	1.362	1.362	1.466	1.362	1.362	1.362	1.362	16.787
Reserva	175	(197)	(20)	(44)	72	338	59	(8)	57	(132)	5	(24)	1.189*
Resultado por Cota	**0,104**	**0,102**	**0,091**	**0,089**	**0,097**	**0,115**	**0,096**	**0,098**	**0,096**	**0,083**	**0,092**	**0,090**	**1,153**
Distribuição por Cota	**0,092**	**0,115**	**0,092**	**0,092**	**0,092**	**0,092**	**0,092**	**0,099**	**0,092**	**0,092**	**0,092**	**0,092**	**1,134**
Reserva por Cota	**0,012**	**(0,013)**	**(0,001)**	**(0,003)**	**0,005**	**0,023**	**0,004**	**(0,001)**	**0,004**	**(0,009)**	**0,000**	**(0,002)**	**0,086***

Dividendos por Cota



*A reserva acumulada Inclui saldos de meses anteriores

PARAMIS CAPITAL

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.

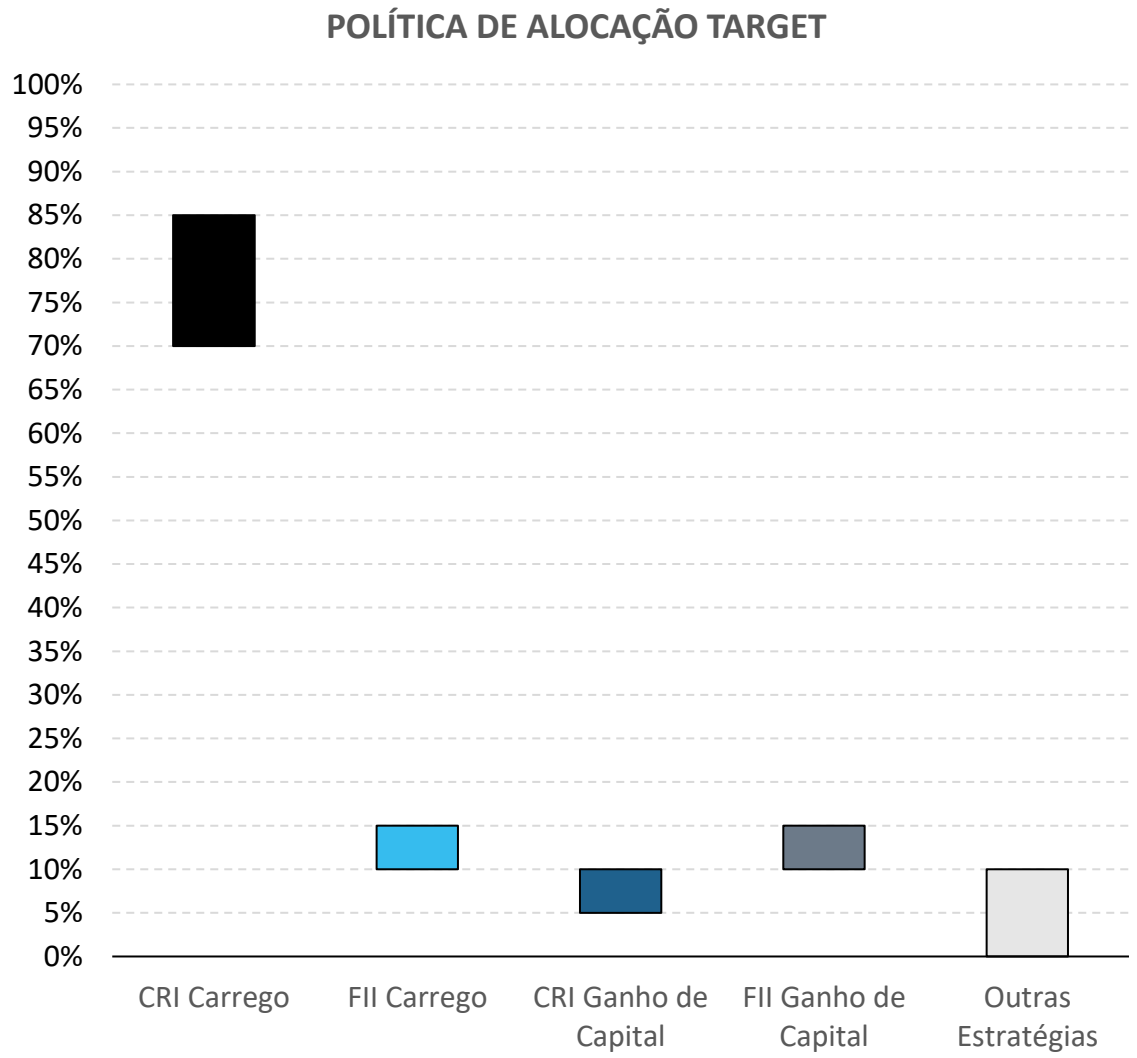
CRI CARREGO
- CRIs com perfil de risco majoritariamente conservador/moderado.

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.



PARAMIS CAPITAL

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Visão Geral da Carteira

Composição Atual do PL - %

Estratégia	Ativo	Indexador	Tx. MtM Média	% PL	Duration Médio
Carrego	CRI	IPCA	9,6%	53,4%	3,7
Carrego	CRI	CDI	4,3%	19,5%	2,2
Carrego	FII	-	-	10,0%	-
Ganho de Capital	CRI e FII	-	-	0,0%	-
Caixa	Aplicações Financeiras	%CDI	100%-IR	17,4%	-
Total				**100%**	

Composição Atual do PL – R$ mm



*Alocação no fechamento do mês

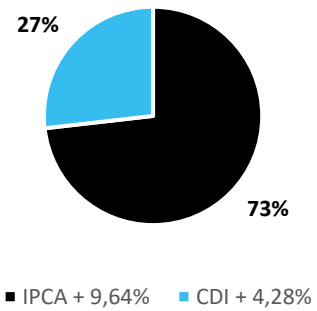
PARAMIS CAPITAL

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Visão Geral da Carteira de CRI

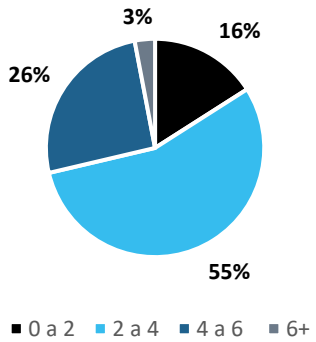
Foco em Diversificação

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

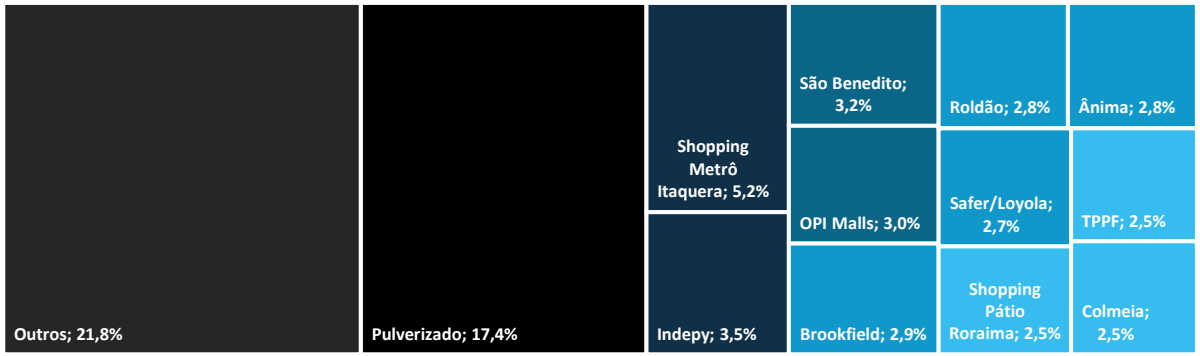
POR INDEXADOR (TAXAS MTM)



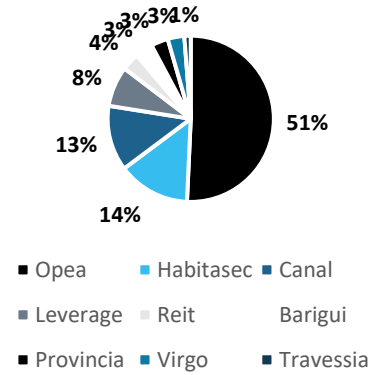
POR DURATION



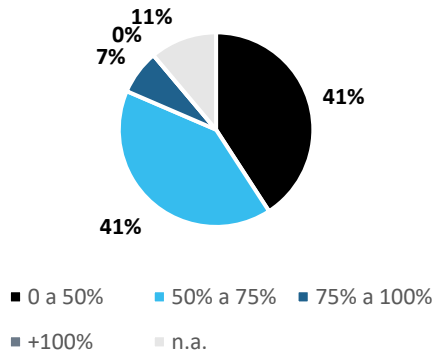
POR DEVEDOR (% PL Total)



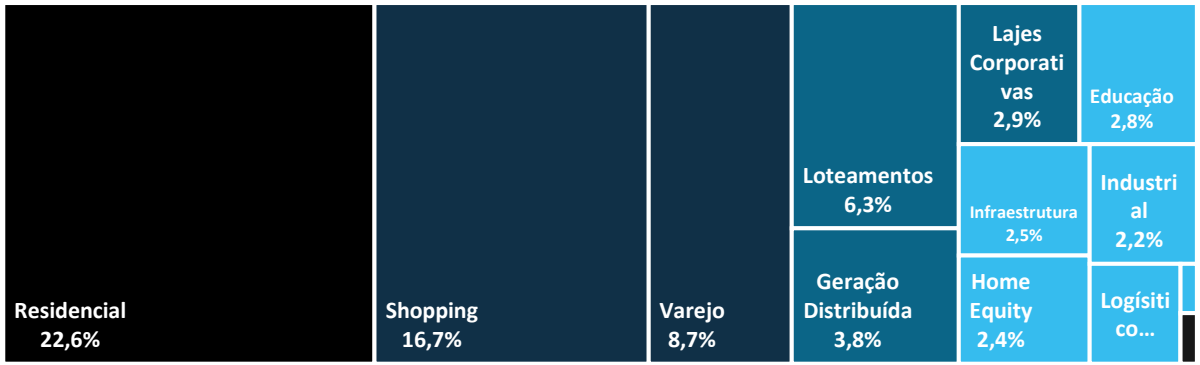
POR SECURITIZADORA



POR LTV



DISTRIBUIÇÃO POR SETOR (% PL Total)



*Alocação no fechamento do mês

PARAMIS CAPITAL

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%	9,14%	mar/39	5,3	35%	AF, CF e Aval	7,2	5,3%
2	Outlet Premium Imigrantes	23G2239867	IPCA+	8,50%	8,84%	jul/38	4,8	50%	AF, CF, FR, Aval e Seguros	4,2	3,1%
3	Brookfield	22G0282333	IPCA+	8,50%	7,93%	jul/27	0,7	63%	AF e CF	4,0	2,9%
4	FGR	24E2453531	IPCA+	9,00%	9,39%	jun/41	5,8	64%	AF, CF, Aval e FR	4,0	2,9%
5	Roldão	24A2579147	IPCA+	8,50%	9,73%	jan/34	3,3	42%	AF, Fiança e FR	3,9	2,8%
6	Ânima	25L4519316	IPCA+	10,80%	11,32%	dez/34	3,5	53%	AF, CF, Aval, Fiança e FR	3,8	2,8%
7	Artis	26D0303109	IPCA+	12,30%	12,54%	mar/29	2,1	60%	AF, CF, Aval e FR	3,8	2,8%
8	Pátio Roraima	22H1579450	IPCA+	7,60%	10,64%	ago/34	3,4	23%	AF, CF e FR	3,4	2,5%
9	TPPF	23A1610639	IPCA+	10,84%	0,04%	dez/32	6,1	70%	AF, CF e FR	3,4	2,5%
10	Shopping Jaraguá	13F0056986	IPCA+	9,45%	8,77%	dez/35	4,2	76%	AF, CF, Aval	3,3	2,4%
11	Postos Aldo	24H0031235	IPCA+	9,98%	11,94%	ago/34	3,0	70%	AF, CF, Aval e FR	3,2	2,3%
12	CSN	23D1515316	IPCA+	7,50%	8,19%	abr/42	6,2	50%	AF e Fiança	3,0	2,2%
13	Mega Moda	22L1668408	IPCA+	8,15%	8,58%	dez/34	3,6	48%	AF, CF e Aval	2,8	2,0%
14	Colmeia	23I2111373	IPCA+	13,00%	11,11%	set/27	0,8	30%	AF, CF, Aval e FR	2,8	2,0%
15	Brasol	23K2617033	IPCA+	10,00%	14,19%	jul/34	3,2	-	AF, CF e FR	2,6	1,9%
16	Assaí GIC	22F1357736	IPCA+	7,20%	8,41%	abr/34	3,4	60%	AF	2,6	1,9%
17	FGR II	24I2268708	IPCA+	10,00%	9,70%	set/41	5,8	22%	AF, CF, FR e Aval	2,5	1,9%
18	Elleven Energy	23L2510336	IPCA+	11,50%	14,14%	dez/38	4,3	-	AF, CF, FR e Seguros	2,5	1,8%
19	HGRU Makro	21L0666509	IPCA+	7,45%	6,69%	dez/31	2,4	58%	AF e CF	2,3	1,7%
20	Urba Mezanino	23L1199759	IPCA+	9,50%	11,04%	abr/33	2,5	-	CF e FR	2,1	1,5%
21	CRI HGLG11	19A0093844	IPCA+	7,50%	9,76%	jan/31	2,1	19%	AF e CF	2,1	1,5%
22	MRV Flex	23I1230828	IPCA+	9,85%	12,53%	out/33	4,1	86%	AF e FR	1,9	1,4%
23	Galleria Bank	23K0022065	IPCA+	9,43%	10,68%	ago/38	2,3	34%	AF e Seguro	1,8	1,3%
24	Galleria Bank II	24B1404723	IPCA+	9,00%	10,71%	nov/38	2,8	32%	AF e Seguro	1,2	0,9%
25	Indepy	25K2707477	CDI+	4,50%	4,50%	nov/30	2,8	41%	AF, CF, Aval e FR	4,8	3,5%
26	Apeninos	24K2830257	CDI+	6,00%	6,02%	nov/28	1,7	68%	AF, CF, Aval e FR	4,7	3,5%
27	São Benedito	24C1693601	CDI+	3,50%	3,00%	mar/31	2,5	55%	AF, CF e Aval	3,3	2,4%
28	Arqos	25E4068927	CDI+	4,00%	4,00%	mai/29	2,3	77%	AF, CF, Aval e FR	3,2	2,3%
29	Casa Shopping	22L1125977	CDI+	2,75%	2,75%	dez/32	2,2	50%	AF, CF, Aval e FR	2,2	1,6%
30	BBP	26H2107285	CDI+	2,90%	2,90%	ago/32	2,8	35%	AF, CF, Aval, Fiança e FR	2,0	1,5%
31	Metrocasa	25B2974587	CDI+	5,00%	5,00%	mar/35	2,9	-	CF, FR e Aval	1,7	1,2%
32	MRV Pró Soluto	22L1198360	CDI+	3,00%	2,99%	dez/27	1,0	-	FR e Seguro	1,5	1,1%
33	Chaincorp	26C6324469	CDI+	4,00%	4,00%	24/06/2028	1,4	-	AF, CF, Aval, Fiança e FR	1,2	0,9%
34	FII São Benedito***	-	CDI+	0,00%	-	out/29	-	65%	AF, CF e Aval	1,0	0,7%
	IPCA			**9,37%**	**9,64%**		**3,7**	**45%**		**74,2**	**54,1%**
	CDI			**4,45%**	**4,28%**		**2,2**	**41%**		**27,2**	**19,8%**
	Total						**3,3**	**44%**		**101,4**	**74,0%**

*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

PARAMIS CAPITAL

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Portfólio de FII e Caixa

#	Fundo	Gestão	Estratégia	Setor	% PL
1	CPTS11	Capitânia	Carrego	Hedge Fund	2,5%
2	KDLG11	Kinea	Carrego	Logística	2,2%
3	RZTR11	Riza	Carrego	Agro	1,0%
4	RBRR11	RBR	Carrego	Recebíveis	0,8%
5	ASRF11	Daycoval	Carrego	Lajes Corporativas	1,1%
6	TRXF11	TRX	Tático	Renda Urbana	0,6%
7	TGAR11	TG Core	Tático	Híbrido	0,4%
8	ICRI11	Itaú	Tático	Recebíveis	0,3%
9	BCIA11	Bradesco	Tático	Fof	0,3%
10	TRBL11	Rio Bravo	Tático	Logística	0,2%
11	ITRI11	Itaú	Tático	Hedge Fund	0,2%
12	Outros FIIs	Diversos	Tático	Diversos	<0,1%
				Total	**11,5%**

Tipo	Estratégia	Rendimento	% PL
Fundo de Zeragem	Caixa/Liquidez	100% CDI - IR	10,70%
LFT	Caixa/Liquidez	Selic	5,06%
Fundo Caixa	Caixa/Liquidez	CDI+0,2%	0,37%
Compromissada	Caixa/Liquidez	95% CDI	1,52%

*Alocação no fechamento do mês

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos

Casa Shopping

Código IF:	22L1125977	**% PL:**	1,6%
Devedor:	Casa Shopping	**Taxa de Aquisição:**	CDI+2,75%
LTV:	50%	**Duration:**	2,2
Vencimento:	dez/32	**Série:**	Única

O devedor da operação é o Casa Shopping, localizado no Rio de Janeiro. A operação conta com CF dos recebíveis dos aluguéis das lojas, com obrigação de substituição de contratos caso o índice de cobertura das PMTs fique abaixo de 1,2x.



HGRU Makro

Código IF:	21L0666509	**% PL:**	1,7%
Devedor:	Makro	**Taxa de Aquisição:**	IPCA+7,45%
LTV:	58%	**Duration:**	2,4
Vencimento:	dez/31	**Série:**	Única

Operação para alavancar compra de 10 imóveis do Grupo Makro Atacadista (vendedor) pelo FII HGRU11 (comprador). As principais garantias são as AF dos imóveis e CF dos recebíveis de aluguéis de todos os supermercados envolvidos na transação.



MRV Pró Soluto

Código IF:	22L1198360	**% PL:**	1,1%
Devedor:	MRV	**Taxa de Aquisição:**	CDI+3,00%
LTV:	-	**Duration:**	1,0
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.

MRV

PARAMIS CAPITAL

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos

Assaí GIC

Código IF:	22F1357736	**% PL:**	1,9%
Devedor:	Assaí	**Taxa de Aquisição:**	IPCA+7,20%
LTV:	60%	**Duration:**	3,4
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.



Ânima

Código IF:	25L4519316	**% PL:**	2,8%
Devedor:	Ânima	**Taxa de Aquisição:**	IPCA+10,80%
LTV:	53%	**Duration:**	3,5
Vencimento:	dez/34	**Série:**	Única

Operação de cessão de recebíveis de aluguéis de dois imóveis localizados nas cidades de Guanambi e Brumado, na Bahia. Trata-se de contratos atípicos locados para centros universitários da UniFG, e que contam com fiança da Ânima Holding SA (rating AA.br pela Moody's) cobrindo todo o saldo devedor do CRI.



Mega Moda

Código IF:	22L1668408	**% PL:**	2,0%
Devedor:	Mega Moda	**Taxa de Aquisição:**	IPCA+8,15%
LTV:	48%	**Duration:**	3,6
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 CAPITAL

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos

Brookfield

Código IF:	22G0282333	**% PL:**	2,9%
Devedor:	Pulverizado	**Taxa de Aquisição:**	IPCA+8,50%
LTV:	63%	**Duration:**	0,7
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.



CRI HGLG11

Código IF:	19A0093844	**% PL:**	1,5%
Devedor:	HGLG11	**Taxa de Aquisição:**	IPCA+7,50%
LTV:	19%	**Duration:**	2,1
Vencimento:	jan/31	**Série:**	Única

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.



MRV Flex

Código IF:	23I1230828	**% PL:**	1,4%
Devedor:	Pulverizado	**Taxa de Aquisição:**	IPCA+9,85%
LTV:	86%	**Duration:**	4,1
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.

MRV

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos

Pátio Roraima

Código IF:	22H1579450	**% PL:**	2,5%
Devedor:	Shopping Pátio Roraima	**Taxa de Aquisição:**	IPCA+7,60%
LTV:	23%	**Duration:**	3,4
Vencimento:	ago/34	**Série:**	Única

O devedor da operação é o Shopping Pátio Roraima, localizado em Boa Vista/RR. A operação conta com AF de fração do Shopping, além de CF dos recebíveis dos aluguéis das lojas.



Colmeia

Código IF:	23I2111373	**% PL:**	2,0%
Devedor:	Colmeia	**Taxa de Aquisição:**	IPCA+13,00%
LTV:	30%	**Duration:**	0,8
Vencimento:	set/27	**Série:**	Sênior

Operação estruturada originalmente para conclusão de edifício residencial de alto padrão localizado em Adrianópolis, bairro nobre de Manaus/AM. Na data da aquisição do ativo pelo fundo, o empreendimento desenvolvido pela incorporadora Colméia já estava com as obras concluídas e 61% de vendas. O CRI conta com 331% de razão de garantias sobre o saldo devedor remanescente, que incluem a AF das unidades em estoque e a CF dos recebíveis da carteira de unidades vendidas relativas ao empreendimento alvo, além de estoque pronto e recebíveis de taxa de administração da obra de outros empreendimentos da incorporadora.



FII Helbor Unidades Autônomas

Código B3:	IDFI11	**% PL:**	0,4%
Devedor:	Helbor	**Rentabilidade**	CDI+3,50%
LTV:	-	**Duration:**	-
Vencimento:	-	**Série:**	-

FII com a estrutura similar a um CRI de estoque de unidades residenciais. O Fundo utiliza os recursos captados para adquirir unidades de empreendimentos verticais de alto padrão localizados majoritariamente na cidade de São Paulo e garantindo uma rentabilidade mensal, à título de prêmio, com aval da Helbor. Caso as unidades não sejam vendidas até uma data limite, as SPEs ainda possuem obrigação de recompra com coobrigação da Helbor.

Helbor

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos

Arqos

Código IF:	25E4068927	**% PL:**	2,3%
Devedor:	Arqos	**Taxa de Aquisição:**	CDI+4,00%
LTV:	77%	**Duration:**	2,3
Vencimento:	mai/29	**Série:**	Única

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.

Galleria Bank I e II

Código IF:	23K0022065/ 24B1404723	**% PL:**	2,2%
Devedor:	Pulverizado	**Taxa de Aquisição:**	IPCA+9,43%/ IPCA+9,00%
LTV:	34% e 32%	**Duration:**	2,3 e 2,8
Vencimento:	ago/38 e nov/38	**Série:**	Sênior

Cessão de carteira de recebíveis de operações de Home Equity (empréstimos com imóvel em garantia) originadas pelo Galleria Bank.

Urba

Código IF:	23L1199759	**% PL:**	1,5%
Devedor:	Pulverizado	**Taxa de Aquisição:**	IPCA+9,50%
LTV:	-	**Duration:**	2,5
Vencimento:	abr/33	**Série:**	Mezanino

Série mezanino de CRI (50% subordinação) lastreado em créditos imobiliários orginados da venda de unidades residenciais de loteamentos desenvolvidos pela Urba, que é uma companhia de desenvolvimento urbano do grupo MRV.

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos

Shopping Jaraguá

Código IF:	13F0056986	**% PL:**	2,4%
Devedor:	Shopping Jaraguá	**Taxa de Aquisição:**	IPCA+9,45%
LTV:	76%	**Duration:**	4,2
Vencimento:	dez/35	**Série:**	Única

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.



TPPF

Código IF:	23A1610639	**% PL:**	2,5%
Devedor:	TPPF	**Taxa de Aquisição:**	IPCA+10,84%
LTV:	70%	**Duration:**	6,1
Vencimento:	dez/32	**Série:**	Única

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.



CSN

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

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.



Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos

Elleven Energy

Código IF:	23L2510336	**% PL:**	1,8%
Devedor:	Pulverizado	**Taxa de Aquisição:**	IPCA+11,50%
LTV:	-	**Duration:**	4,3
Vencimento:	dez/38	**Série:**	Sênior

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.



Brasol

Código IF:	23K2617033	**% PL:**	1,9%
Devedor:	Pulverizado	**Taxa de Aquisição:**	IPCA+10,00%
LTV:	-	**Duration:**	3,2
Vencimento:	jul/34	**Série:**	Sênior

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 *Step-In* no contrato que garante à Brasol o direito de comercializar a energia gerada em caso de *default*.



Outlet Premium Imigrantes

Código IF:	23G2239867	**% PL:**	3,1%
Devedor:	OPI Malls	**Taxa de Aquisição:**	IPCA+8,50%
LTV:	50%	**Duration:**	4,8
Vencimento:	jul/38	**Série:**	Única

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.



Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos

Apeninos

Código IF:	24K2830257	**% PL:**	3,5%
Devedor:	Pulverizado	**Taxa de Aquisição:**	CDI+6,00%
LTV:	68%	**Duration:**	1,7
Vencimento:	nov/28	**Série:**	Única

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.

UMÃ INC

Roldão

Código IF:	24A2579147	**% PL:**	2,8%
Devedor:	Roldão	**Taxa de Aquisição:**	IPCA+8,50%
LTV:	42%	**Duration:**	3,3
Vencimento:	jan/34	**Série:**	Sênior

CRI para antecipação de fluxo de contrato BTS cujo inquilino é o Roldão Atacadista. O imóvel objeto da operação está localizado na cidade de São Paulo. Em maio/25 as obras foram finalizadas e a loja já está operacional. Além de AF do imóvel e da CF dos recebíveis do contrato de aluguel com o Roldão, a operação também conta com coobrigação dos cedentes e fiança dos proprietários.



Postos Aldo

Código IF:	24H0031235	**% PL:**	2,3%
Devedor:	Grupo Aldo	**Taxa de Aquisição:**	IPCA+9,98%
LTV:	70%	**Duration:**	3,0
Vencimento:	ago/34	**Série:**	Única

O devedor da operação é o Grupo Aldo, que iniciou suas operações como posto de gasolina em 1966, e atualmente possui 17 de postos em 7 estados. Os recursos do CRI serão utilizados para a construção de quatro novas unidades, e conta como garantias a AF de imóveis com razão de 143% sobre o saldo devedor considerando o valor de liquidação forçada, além da cessão de recebíveis de contratos de aluguéis para o pagamento das PMTs mensais.

ALDO

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos

Shopping Metrô Itaquera

Código IF:	24C1526928	**% PL:**	5,3%
Devedor:	Shopping Metrô Itaquera	**Taxa de Aquisição:**	IPCA+9,11%
LTV:	35%	**Duration:**	5,3
Vencimento:	mar/39	**Série:**	Única

Operação para antecipar o repasse de pagamento da concessão da operação do Shopping Metro Itaquera. O SMI é uma das principais referências comerciais da zona leste da cidade de São Paulo, registrando +23 milhões de visitantes/ano. O CRI conta com cessão fiduciária dos recebíveis do Shopping, do estacionamento e da rodoviária, além da alienação fiduciária do direito de uso de superfície.



São Benedito

Código IF:	24C1693601	**% PL:**	2,4%
Devedor:	São Benedito	**Taxa de Aquisição:**	CDI+3,50%
LTV:	55%	**Duration:**	2,5
Vencimento:	mar/31	**Série:**	Única

CRI emitido pela São Benedito, uma das principais incorporadoras da região Centro-Oeste do país. A operação conta com uma robusta estrutura de garantias que inclui a alienação fiduciária de dois galpões logísticos localizados em Cuiabá, além da cessão fiduciária dos recebíveis de dois empreendimentos residenciais de alto padrão localizados na mesma região.

SÃO BENEDITO

Artis

Código IF:	26D0303109	**% PL:**	2,8%
Devedor:	Safer/Loyola	**Taxa de Aquisição:**	IPCA+12,30%
LTV:	60%	**Duration:**	2,1
Vencimento:	mar/29	**Série:**	Única

Operação para financiamento de obras de empreendimento residencial em Salvador/BA. No momento da aquisição, o empreendimento apresentava 96% das unidades vendidas e 38% das obras realizadas.



Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos

FGR

Código IF:	24E2453531	**% PL:**	2,9%
Devedor:	Pulverizado	**Taxa de Aquisição:**	IPCA+9,00%
LTV:	64%	**Duration:**	5,8
Vencimento:	jun/41	**Série:**	Única

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.

FGR II

Código IF:	24I2268708	**% PL:**	1,9%
Devedor:	Pulverizado	**Taxa de Aquisição:**	IPCA+10,00%
LTV:	22%	**Duration:**	5,8
Vencimento:	set/41	**Série:**	Única

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.

FII São Benedito

Código B3:	-	**% PL:**	0,7%
Devedor:	São Benedito	**Taxa de Aquisição:**	CDI+4,25%
LTV:	65%	**Duration:**	-
Vencimento:	out/29	**Série:**	Única

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.

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos

Metrocasa

Código IF:	25B2974587	**% PL:**	1,2%
Devedor:	Metrocasa	**Taxa de Aquisição:**	CDI+5,00%
LTV:	-	**Duration:**	2,9
Vencimento:	mar/35	**Série:**	Sênior

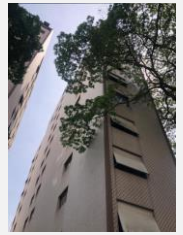
Cessão de carteira de recebíveis pró-soluto de diversos empreendimentos MCMV da construtora Metrocasa, localizados principalmente no estado de São Paulo. A operação conta como principais garantias: (i) Fundo de Reserva de 6% do valor de emissão; (ii) Cota Subordinada de 36% do volume de emissão; (iii) Aval da Metrocasa e seus sócios PJ e PF.

metrocasa construtora

FII Daycoval Retrofits

Código B3:	ASRF11	**% PL:**	1,1%

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.





Indepy

Código IF:	25K2707477	**% PL:**	3,5%
Devedor:	Indepy	**Taxa de Aquisição:**	CDI+4,50%
LTV:	41%	**Duration:**	2,8
Vencimento:	nov/30	**Série:**	Única

CRI corporativo com a Indepy, uma incorporadora residencial com atuação focada em bairros nobres de São Paulo. 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.

indepy cidade in movimento

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos

Chaincorp

Código IF:	26C6324469	**% PL:**	0,9%
Devedor:	Chaincorp	**Taxa de Aquisição:**	CDI+4,00%
LTV:	-	**Duration:**	1,4
Vencimento:	jun/28	**Série:**	Sênior

Operação destinada ao término de obras de dois empreendimentos residenciais de médio padrão no bairro Jardim São Paulo, zona norte da capital. Além das garantias usuais, o CRI conta com cota subordinada como proteção adicional.



BBP

Código IF:	26H2107285	**% PL:**	1,5%
Devedor:	MV Incorporação	**Taxa de Aquisição:**	CDI+2,90%
LTV:	35%	**Duration:**	2,8
Vencimento:	ago/32	**Série:**	Única

Operação de CRI com o Grupo BBP, que atua há mais de 29 anos no desenvolvimento, construção e administração de condomínios industriais e logísticos em São Paulo e Minas Gerais. A estrutura de garantias contempla alienação fiduciária de terreno em Santa Bárbara d'Oeste (SP), avaliada a valor de venda forçada para fins de garantia, cessão fiduciária dos recebíveis dos contratos de gestão predial, além de aval dos sócios e de empresas do grupo.



PARAMIS 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

PARAMIS
CAPITAL

E-mail para contato:
ri@paramis.com.br