

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

PARAMIS

CAPITAL

Relatório Gerencial

Paramis Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Agosto 2026



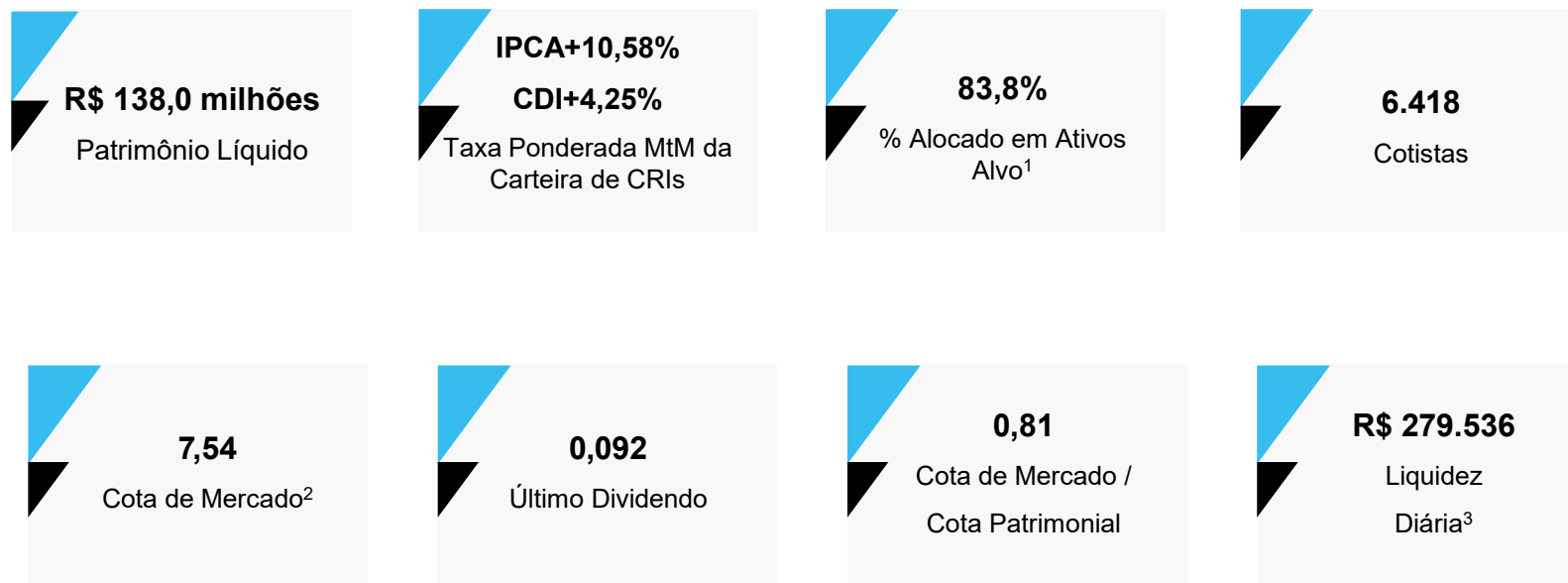
Paramis Hedge Fund PMIS11

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
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.



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



Comentários da Gestão

Comentário Macroeconômico

O IPCA de julho subiu 0,07% (ante 0,16% em junho), levando o acumulado em doze meses de 4,64% para 4,44%, de volta ao interior do intervalo de tolerância. A composição foi benigna— alimentação e bebidas recuaram 0,67% e combustíveis, 1,44% —, mas os serviços aceleraram de 7,13% para 7,29% e seguem como o principal ponto de resistência da cesta. Já o IPCA-15 de agosto surpreendeu com deflação de 0,40% (consenso de -0,30%), a menor leitura desde agosto de 2022, com as onze áreas pesquisadas em terreno negativo e o acumulado em doze meses cedendo de 4,52% para 4,24%.

Ainda em agosto o Copom reduziu a Selic em 0,25 p.p., para 14,00% a.a., por decisão unânime, no quarto corte consecutivo do ciclo iniciado em março, que acumula 1 ponto percentual em cinco meses. O corte estava integralmente precificado, mas o comunicado foi lido como mais duro do que o esperado, com o comitê indicando que a magnitude total do ciclo de calibração será estabelecida à luz de novas informações. Na pesquisa Focus de 31 de agosto, a mediana da Selic segue em 13,75% para o final de 2026 e 12,00% para 2027, com IPCA de 5,01% e PIB de 1,92%. Assim como os demais participantes do mercado, trabalhamos com um ciclo mais longo de juros nominais elevados.

A curva de juros doméstica voltou a ganhar inclinação. Na ponta curta, o DI jan/2027 fechou cerca de 20 bps, encerrando o mês a 13,615%, refletindo o arrefecimento da inflação, da atividade e a expectativa de novo corte em setembro. O meio da curva abriu cerca de 5 bps (jan/2029 a 14,175%) e a ponta longa, cerca de 10 bps (jan/2031 a 14,480%), em compasso com o comportamento das Treasuries e, ainda, com a incerteza eleitoral e fiscal. As pesquisas do fim do mês mostraram disputa mais acirrada, com a vantagem de Lula sobre Flávio Bolsonaro em eventual segundo turno caindo na média de 6,0 para 4,5 pontos no tracking geral. A curva a termo tem funcionado

como o principal termômetro dessa incerteza, e as notícias a políticas vem aumentando a volatilidade intradiária.

No câmbio, o real devolveu parte da valorização de julho: o dólar encerrou agosto a R\$ 5,18, alta de cerca de 2,2% no mês e desvalorização de 5,6% no ano. O Ibovespa recuou 0,33%, aos 177.418,78 pontos, mantendo alta de 10,11% em 2026, num mês de dois tempos — onze sessões consecutivas de queda até 18 de agosto, abaixo dos 165 mil pontos no pior momento, seguidas de nove pregões seguidos de alta.

Os dados de atividade e emprego reforçaram a tese de arrefecimento. O Novo Caged registrou abertura de apenas 58,6 mil vagas formais em julho, bem abaixo do consenso (112-115 mil) e do saldo de junho (137,0 mil), no pior julho desde 2019; no acumulado do ano, 972,2 mil vagas contra 1,229 milhão em igual período de 2025 (-20,9%). A PNAD Contínua, por outro lado, apontou desocupação de 5,3%, nova mínima histórica. O IBC-Br de junho caiu 0,64% na margem, pior que o consenso (-0,50%), e o segundo trimestre fechou com avanço de apenas 0,2% contra 1,2% no primeiro.

No universo dos FIIs, o resultado do Ifix em agosto foi de -1,5%, acumulando queda de -0,3% em 2026. Os destaques negativos do mês foram os segmentos de Renda Urbana (-6,3%), Multiestratégia (-2,2%) e Shoppings (-2,0%).

Performance e Posicionamento

Em agosto, o resultado do fundo ficou levemente abaixo da média, com a principal linha de receita impactada sendo a de correção monetária, refletindo o IPCA mais baixo apurado em junho. Vale lembrar que os CRIs indexados à inflação carregam um delay de 1,5 a 3 meses entre a apuração do índice e seu reflexo no pagamento do papel.

Neste mês, não tivemos movimentações relevantes na carteira. Porém, o devedor do CRI Mega Moda comunicou a intenção de pré-pagar a operação integralmente em setembro. Adicionalmente, seguimos em fase final de aprovação de duas novas alocações: um CRI de cessão de recebíveis pulverizados e uma operação de financiamento de obras residencial, com mais detalhes a serem apresentados no relatório de setembro.

O CRI TPPF permanece sob acompanhamento próximo, em conjunto com a devedora, após mais um mês de desafios operacionais no terminal portuário decorrentes de fatores pontuais. Estamos negociando possíveis ajustes na operação e reforços nas garantias, incluindo a cessão de um contrato com uma empresa global de fertilizantes, que deverá proporcionar maior regularidade ao fluxo de pagamentos. Mais detalhes serão apresentados nos próximos relatórios. A operação conta com garantia real equivalente a 143,5% do saldo devedor, considerando o valor de venda forçada indicado no laudo de avaliação.

Distribuição de Dividendos

O resultado do fundo foi de R\$ 0,083/cota versus uma distribuição de R\$0,092/cota. Isso representa um **yield mensal de 1,22%***, e equivale a **131,68%** do rendimento do CDI** no mesmo período. Com isso a **reserva acumulada é de R\$0,087/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 Hedge Fund PMIS11 – Tabela de Sensibilidade

Tabela de Sensibilidade – Parte Alocada em CRIs de Carrego

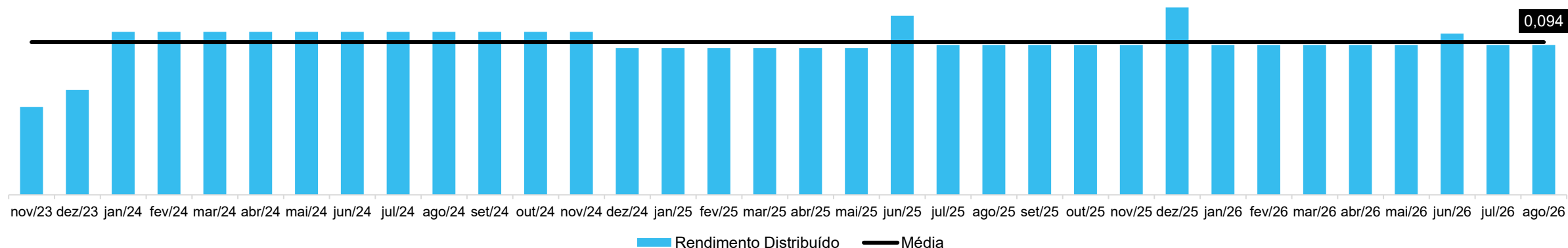
Cota de Mercado		Yield IPCA+ da Carteira	Spread NTN+	P/VP
	7,30	18,73%	9,79%	0,78
	7,40	18,36%	9,44%	0,79
	7,50	17,99%	9,10%	0,80
	7,60	17,62%	8,76%	0,81
	7,70	17,26%	8,42%	0,83
	7,80	16,89%	8,08%	0,84
	7,90	16,52%	7,74%	0,85
	8,00	16,15%	7,40%	0,86
	8,10	15,78%	7,06%	0,87
	8,20	15,41%	6,71%	0,88
	8,30	15,04%	6,37%	0,89

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Demonstrativo de Resultados

DRE

(R\$ '000)	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	Acumulado 12M
Receitas	1.683	1.598	1.701	1.661	1.553	1.485	1.590	1.878	1.608	1.619	1.608	1.420	19.403
CRI	1.235	1.172	1.400	1.294	1.100	1.080	1.247	1.483	1.274	1.288	1.252	1.104	14.929
FII	129	130	129	130	225	184	156	148	160	156	199	173	1.919
Aplicações Financeiras	319	297	172	236	228	220	141	247	175	150	157	143	2.486
Ganho de Capital	-	-	-	-	-	-	46	-	-	24	-	-	69
Despesas	(134)	(141)	(164)	(155)	(210)	(167)	(156)	(179)	(187)	(161)	(189)	(190)	-2.031
Taxas de Adm e Gestão	(107)	(113)	(120)	(98)	(118)	(103)	(100)	(113)	(107)	(106)	(109)	(119)	-1.316
Outras Despesas	(27)	(27)	(44)	(57)	(92)	(64)	(55)	(65)	(80)	(55)	(79)	(71)	-716
Resultado	1.549	1.458	1.537	1.506	1.342	1.318	1.434	1.700	1.421	1.458	1.419	1.230	17.371
Distribuição	1.362	1.362	1.362	1.702	1.362	1.362	1.362	1.362	1.362	1.466	1.362	1.362	16.787
Reserva	187	96	175	(197)	(20)	(44)	72	338	59	(8)	57	(132)	1.208*
Resultado por Cota	0,105	0,098	0,104	0,102	0,091	0,089	0,097	0,115	0,096	0,098	0,096	0,083	1,173
Distribuição por Cota	0,092	0,092	0,092	0,115	0,092	0,092	0,092	0,092	0,092	0,099	0,092	0,092	1,134
Reserva por Cota	0,013	0,006	0,012	(0,013)	(0,001)	(0,003)	0,005	0,023	0,004	(0,001)	0,004	(0,009)	0,087*

Dividendos 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

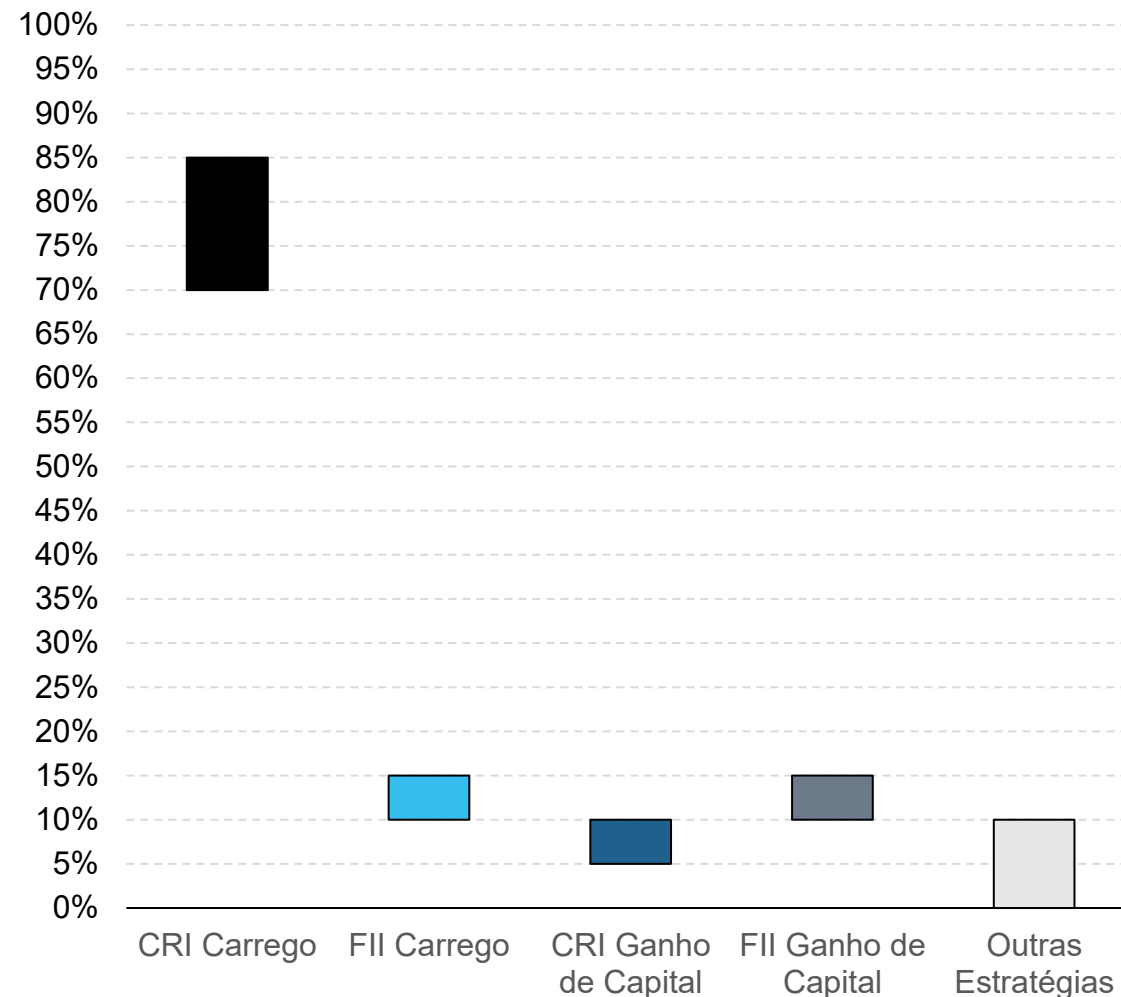
FII GANHO DE CAPITAL

- 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	10,6%	54,6%	3,6
Carrego	CRI	CDI	4,3%	17,9%	2,2
Carrego	FII	-	-	11,2%	-
Ganho de Capital	CRI e FII	-	-	0,0%	-
Caixa	Aplicações Financeiras	%CDI	100%-IR	17,6%	-
Total				100%	

Composição Atual do PL – R\$ mm



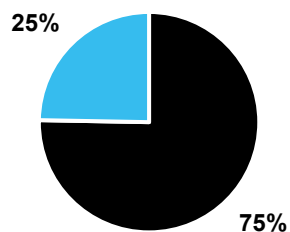
*Alocação no fechamento do mês

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Visão Geral da Carteira de CRI

Foco em Diversificação

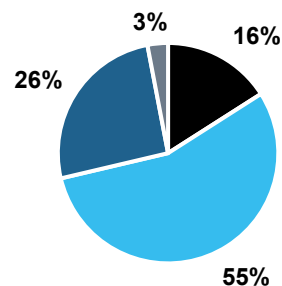
Ao total o fundo possui **34 operações**, compondo uma carteira com as seguintes características:

POR INDEXADOR (TAXAS MTM)



■ IPCA + 10,58% ■ CDI + 4,25%

POR DURATION

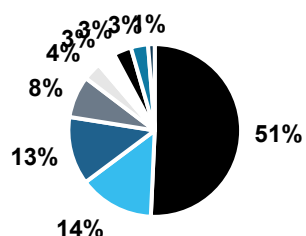


■ 0 a 2 ■ 2 a 4 ■ 4 a 6 ■ 6+

POR DEVEDOR (% PL Total)

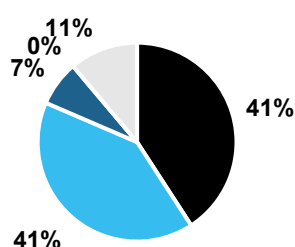


POR SECURITIZADORA



■ Opea ■ Habitasec ■ Canal
■ Leverage ■ Reit ■ Barigui
■ Provincia ■ Virgo ■ Travessia

POR LTV



■ 0 a 50% ■ 50% a 75% ■ 75% a 100%
■ +100% ■ n.a.

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%	9,48%	mar/39	5,3	35%	AF, CF e Aval	7,1	5,2%
2	Outlet Premium Imigrantes	23G2239867	IPCA+	8,50%	9,00%	jul/38	4,9	50%	AF, CF, FR, Aval e Seguros	4,2	3,0%
3	Brookfield	22G0282333	IPCA+	8,50%	9,23%	jul/27	0,8	63%	AF e CF	4,0	2,9%
4	FGR	24E2453531	IPCA+	9,00%	9,52%	jun/41	5,8	64%	AF, CF, Aval e FR	4,0	2,9%
5	Roldão	24A2579147	IPCA+	8,50%	10,11%	jan/34	3,3	42%	AF, Fiança e FR	3,9	2,8%
6	Ânima	25L4519316	IPCA+	10,80%	11,58%	dez/34	3,5	53%	AF, CF, Aval, Fiança e FR	3,9	2,8%
7	Artis	26D0303109	IPCA+	12,30%	13,10%	mar/29	2,2	60%	AF, CF, Aval e FR	3,7	2,7%
8	Pátio Roraima	22H1579450	IPCA+	7,60%	10,97%	ago/34	3,5	23%	AF, CF e FR	3,4	2,5%
9	TPPF	23A1610639	IPCA+	10,84%	12,22%	dez/32	2,7	70%	AF, CF e FR	3,4	2,5%
10	Colmeia	23I2111373	IPCA+	13,00%	12,66%	set/27	1,0	30%	AF, CF, Aval e FR	3,4	2,5%
11	Shopping Jaraguá	13F0056986	IPCA+	9,45%	8,92%	dez/35	4,3	76%	AF, CF, Aval	3,2	2,4%
12	Postos Aldo	24H0031235	IPCA+	9,98%	12,32%	ago/34	3,0	70%	AF, CF, Aval e FR	3,2	2,3%
13	CSN	23D1515316	IPCA+	7,50%	8,33%	abr/42	6,3	50%	AF e Fiança	3,0	2,2%
14	Mega Moda	22L1668408	IPCA+	8,15%	8,72%	dez/34	3,7	48%	AF, CF e Aval	2,8	2,0%
15	Brasol	23K2617033	IPCA+	10,00%	13,47%	jul/34	3,3	-	AF, CF e FR	2,7	2,0%
16	Assaí GIC	22F1357736	IPCA+	7,20%	8,56%	abr/34	3,5	60%	AF	2,6	1,9%
17	Elleven Energy	23L2510336	IPCA+	11,50%	14,39%	dez/38	4,4	-	AF, CF, FR e Seguros	2,6	1,8%
18	FGR II	24I2268708	IPCA+	10,00%	10,15%	set/41	5,9	22%	AF, CF, FR e Aval	2,5	1,8%
19	HGRU Makro	21L0666509	IPCA+	7,45%	7,09%	dez/31	2,5	58%	AF e CF	2,4	1,7%
20	Urba Mezanino	23L1199759	IPCA+	9,50%	11,45%	abr/33	2,5	-	CF e FR	2,3	1,7%
21	CRI HGLG11	19A0093844	IPCA+	7,50%	10,30%	jan/31	2,1	19%	AF e CF	2,1	1,5%
22	MRV Flex	23I1230828	IPCA+	9,85%	12,76%	out/33	4,2	86%	AF e FR	1,9	1,4%
23	Galleria Bank	23K0022065	IPCA+	9,43%	11,17%	ago/38	2,4	34%	AF e Seguro	1,8	1,3%
24	Galleria Bank II	24B1404723	IPCA+	9,00%	11,11%	nov/38	2,9	32%	AF e Seguro	1,5	1,1%
25	Indepy	25K2707477	CDI+	4,50%	4,50%	nov/30	3,0	41%	AF, CF, Aval e FR	4,8	3,5%
26	Apeninos	24K2830257	CDI+	6,00%	6,02%	nov/28	1,8	68%	AF, CF, Aval e FR	4,8	3,5%
27	São Benedito	24C1693601	CDI+	3,50%	3,00%	mar/31	2,6	55%	AF, CF e Aval	3,4	2,4%
28	Arqos	25E4068927	CDI+	4,00%	4,00%	mai/29	2,4	77%	AF, CF, Aval e FR	3,2	2,3%
29	Casa Shopping	22L1125977	CDI+	2,75%	2,75%	dez/32	2,3	50%	AF, CF, Aval e FR	2,2	1,6%
30	Metrocasa	25B2974587	CDI+	5,00%	5,00%	mar/35	3,0	-	CF, FR e Aval	1,8	1,3%
31	MRV Pró Soluto	22L1198360	CDI+	3,00%	2,99%	dez/27	1,2	-	FR e Seguro	1,5	1,1%
32	Chaincorp	26C6324469	CDI+	4,00%	4,00%	24/06/2028	1,6	-	AF, CF, Aval, Fiança e FR	1,2	0,9%
33	FII São Benedito***	-	CDI+	4,25%	4,25%	out/29	-	65%	AF, CF e Aval	1,0	0,7%
34	FII Helbor***	-	CDI+	3,50%	3,50%	-	-	-	AF, CF e Aval	0,5	0,4%
IPCA				9,40%	10,58%		3,6	45%		75,4	54,6%
CDI				4,25%	4,25%		2,2	46%		24,7	17,9%
Total							3,3	45%		100,2	72,6%

*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 Hedge Fund PMIS11 – Portfólio de FII e Caixa

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

Tipo	Estratégia	Rendimento	% PL
Fundo de Zeragem	Caixa/Liquidez	100% CDI - IR	9,50%
LFT	Caixa/Liquidez	Selic	5,52%
Fundo Caixa	Caixa/Liquidez	CDI+0,2%	0,36%
Compromissada	Caixa/Liquidez	95% CDI	3,22%

*Alocação no fechamento do mês

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos

Casa Shopping

Código IF:	22L1125977	% PL:	1,7%
Devedor:	Casa Shopping	Taxa de Aquisição:	CDI+2,75%
LTV:	50%	Duration:	2,4
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:	1,8%
Devedor:	Makro	Taxa de Aquisição:	IPCA+7,45%
LTV:	58%	Duration:	2,6
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:	1,3
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:	3,5		
Vencimento:	abr/34	Série:	Única		

Ânima

Código IF:	25L4519316	% PL:	2,8%	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.	
Devedor:	Ânima	Taxa de Aquisição:	IPCA+10,80%		
LTV:	53%	Duration:	3,6		
Vencimento:	dez/34	Série:	Única		

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:	3,8		
Vencimento:	dez/34	Série:	Única		

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos

Brookfield

Código IF:	22G0282333	% PL:	2,8%	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:	1,1		
Vencimento:	jul/27	Série:	Subordinada		

CRI HGLG11

Código IF:	19A0093844	% PL:	1,6%	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:	2,3		
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:	4,3		
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:	3,6		
Vencimento:	ago/34	Série:	Única		

Colmeia

Código B3:	23I2111373	% PL:	2,0%	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.	
Devedor:	Colmeia	Taxa de Aquisição:	IPCA+13,00%		
LTV:	30%	Duration:	1,1		
Vencimento:	Set/27	Série:	Sênior		

FII Helbor Unidades Autônomas

Código B3:	IDFI11	% PL:	0,4%	FII com a estrutura similar a um CRI de estoque de unidades residenciais. O Fundo utiliza os recursos captados para adquirir unidades de empreendimentos verticais de alto padrão localizados majoritariamente na cidade de São Paulo e garantindo uma rentabilidade mensal, à título de prêmio, com aval da Helbor. Caso as unidades não sejam vendidas até uma data limite, as SPEs ainda possuem obrigação de recompra com coobrigação da Helbor.	
Devedor:	Helbor	Rentabilidade	CDI+3,50%		
LTV:	-	Duration:	-		
Vencimento:	-	Série:	-		

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos

Arqos

Código IF:	25E4068927	% PL:	1,7%	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:	2,5		
Vencimento:	mai/29	Série:	Única		

Galleria Bank I e II

Código IF:	23K0022065/24B1404723	% PL:	2,9%	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:	2,5 e 3,0		
Vencimento:	ago/38 e nov/28	Série:	Sênior		

Urba

Código IF:	23L1199759	% PL:	1,9%	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:	4,4	
Vencimento:	dez/35	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-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:	2,8	
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:	6,4	
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:	4,5		
Vencimento:	dez/38	Série:	Sênior		

Brasol

Código IF:	23K2617033	% PL:	2,0%	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:	3,4		
Vencimento:	jul/34	Série:	Sênior		

Outlet Premium Imigrantes

Código IF:	23G2239867	% PL:	3,1%	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:	5,0		
Vencimento:	jul/38	Série:	Única		

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos

Apeninos

Código IF:	24K2830257	% PL:	3,5%	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:	2,0		
Vencimento:	Nov/28	Série:	Única		

Roldão

Código IF:	24A2579147	% PL:	2,8%	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:	3,4		
Vencimento:	jan/34	Série:	Sênior		

Postos Aldo

Código IF:	24H0031235	% PL:	2,3%	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:	3,1		
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:	5,4		
Vencimento:	mar/39	Série:	Única		

São Benedito

Código IF:	24C1693601	% PL:	2,4%	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:	2,7		
Vencimento:	mar/31	Série:	Única		

Artis

Código IF:	26D0303109	% PL:	2,7%	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.	
Devedor:	Safer/Loyola	Taxa de Aquisição:	IPCA+12,30%		
LTV:	-	Duration:	2,3		
Vencimento:	Mar/29	Série:	Única		

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:	6,0		
Vencimento:	Jun/41	Série:	Única		

FGR II

Código B3:	24I2268708	% PL:	1,9%	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:	6,1		
Vencimento:	Set/41	Série:	Única		

FII São Benedito

Código B3:	-	% PL:	0,7%	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:	1,3%	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:	1,00%	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 B3:	25K2707477	% PL:	3,5%	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.	
Devedor:	Indepy	Taxa de Aquisição:	CDI+4,50%		
LTV:	41%	Duration:	3,1		
Vencimento:	nov/30	Série:	Única		

Paramis Hedge Fund PMIS11 – Detalhamento dos Ativos

Metrocasa

Código B3:	26C6324469	% PL:	0,9%	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.	
Devedor:	Chaincorp	Taxa de Aquisição:	CDI+4,00%		
LTV:	74%	Duration:	1,6		
Vencimento:	Jun/28	Série:	Sênior		

PARAMÍS

CAPITAL

O **Grupo Paramis Capital** foi fundado no ano de 2007 no Rio de Janeiro por executivos do mercado financeiro e de capitais. A empresa possui como foco a estruturação de operações financeiras de *equity* e dívida para diversos setores, com maior foco no **setor imobiliário e agro**. Sua equipe é formada por profissionais com experiência no mercado de capitais e imobiliário.

Durante seus **18 anos de atuação**, o Grupo já originou e estruturou mais de **R\$ 4,7 bilhões** em operações de mercado de capitais que foram investidas principalmente por **diversos players locais como family offices, asset managements, bancos e outros investidores institucionais**.



+ R\$ 4,7 Bilhões
em Operações Realizadas



24 Estados
Abrangência Nacional



18 Anos
Gerando Valor



+ 100 Operações
Concretizadas



+ R\$ 2 Bilhões
Sob Gestão em Fundos



+ 30 Colaboradores
com presença no RJ e SP

Conheça mais sobre a Paramis e outras estratégias de gestão da casa:

<https://paramis.com.br>



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

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