PARAMIS CAPITAL

Relatório Gerencial

Arpeggio Renda+ CDI Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Outubro 2026

Arpeggio Renda+ CDI

Data de Início:	05/10/2026
Prazo:	4 anos, prorrogável por + 2
CNPJ:	67.904.074/0001-23
Investidores Alvo:	Público em Geral
Gestor:	Paramis Capital
Administrador:	Banco Daycoval S.A.
Taxa Global:	1,35% a.a. sobre o PL
Taxa de Performance:	20% do que exceder 100% do CDI*
Data Com:	Último dia útil do mês
Data de Pagamento:	Até o 10° dia útil do mês

*Para maiores detalhes consulte o regulamento do fundo disponível em www.paramis.com.br/asset-management/

OBJETIVO DO FUNDO

O objetivo do FII Arpeggio Renda+ CDI é gerar renda mensal aos cotistas investindo preponderantemente em CRIs indexados ao CDI, com garantias reais e estruturas de crédito originadas e analisadas pela Gestora.

R$ 249,6 milhões
Patrimônio Líquido

CDI+3,29%
Taxa Média Ponderada dos CRIs em carteira

8.258
Número de Cotistas

R$ 100,42
Cota Patrimonial

0,455
Último Dividendo

PARAMIS CAPITAL



Comentários da Gestão

Oferta e Início do Fundo

É com satisfação que apresentamos o primeiro relatório gerencial do Arpeggio Renda+ CDI FII. O Fundo iniciou suas atividades em **05/10/2026**, com a primeira liquidação da 1ª emissão de cotas (R$ 201,6 milhões). Em 05/11/2026, a segunda liquidação encerrou a oferta, com **R$ 249,6 milhões captados junto a 8.258 investidores**.

Alocação: o Fundo encerrou outubro com **R$ 13,7 milhões investidos em 4 CRIs** indexados ao CDI (5,5% do PL), todos com garantia real e taxa média ponderada de aquisição de **CDI+3,29% a.a.**: BBP (CDI+2,60%), Chaincorp (CDI+4,00%), Arqos (CDI+4,00%) e Casa Morada (CDI+4,00%). Durante a fase de alocação do fundo, os recursos livres estão aplicados em LCI (91% do CDI, isenta de IR), operações compromissadas (90% do CDI) e fundo DI. Considerando as tranches subscritas e as operações já aprovadas pelo Comitê de Investimentos em 31 de outubro de 2026 (em estruturação – a liquidar nas próximas semanas) a alocação em CRIs representa **31,3% do PL, a uma taxa média de CDI+4,31% a.a.** (ver seção Portfólio de CRI).

Perspectivas: à medida que os desembolsos dos CRIs avançam, o resultado do Fundo deve refletir de forma crescente o spread das operações sobre o CDI, convergindo para o patamar indicado no Estudo de Viabilidade da oferta. **Seguimos com um pipeline avançado, com novas operações ao longo dos próximos meses – mais informações no próximo relatório.**

Cenário 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 outubro 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%).

Distribuição de Dividendos

O Fundo distribuirá **R$ 0,455/cota** referente ao período de 05/10 a 30/10, a ser paga até o 10º dia útil de novembro. Isso representa um **dividend yield de 0,46%* no período**, equivalente a **58%** do CDI** no mesmo período, considerando o gross-up de IR. Como esperado em um primeiro mês de operação, o resultado reflete a carteira ainda concentrada em instrumentos de caixa.

*Dividend yield sobre a cota de emissão de R$ 100,00
**CDI de 06/10 a 30/10/2026 (0,92%); gross-up considera alíquota de 15% de IR

PARAMIS CAPITAL

Arpeggio Renda+ CDI – Demonstrativo de Resultados

DRE

(R$ '000)	out/26[1]	R$/cota
Receitas	**1.568**	**0,778**
Despesas	**(204)**	**(0,101)**
Taxa Global (adm. e gestão)	(196)	(0,097)
Outras Despesas	(7)	(0,004)
Resultado Operacional	**1.365**	**0,677**
Distribuição	917	0,455

Rentabilidade no Período

Indicador	Período	% CDI
CDI (06/10 a 30/10)	0,92%	100%
Dividend yield	0,46%	50%
Dividend yield c/ gross-up de IR	0,54%	58%

Destaques do mês

- Distribuição de R$ 0,455/cota, paga até o 10º dia útil de novembro.
- Primeiro mês com a carteira majoritariamente em caixa (LCI, compromissadas e fundo DI) e com a apropriação de parte dos custos da oferta.
- Convergência para o retorno-alvo na medida em que avança a alocação em CRIs (ver Portfólio de CRI).

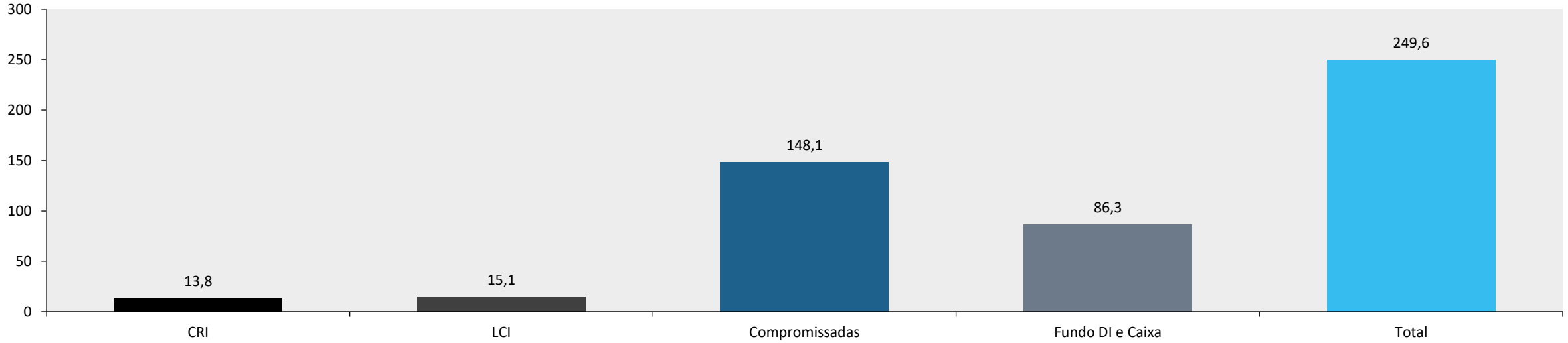
[1]Período de 05/10/2026 (1ª liquidação da oferta) a 30/10/2026, com 2.016.068 cotas.

Arpeggio Renda+ CDI – Visão Geral da Carteira

Composição Atual do PL - %

Estratégia	Ativo	Indexador	Taxa Média	% PL	Duration Médio
Carrego	CRI	CDI+	CDI+3,3%	5,2%	2,2
Caixa	LCI	%CDI	91% CDI	5,7%	-
Caixa	Operações compromissadas	%CDI	90% CDI	56,3%	-
Caixa	Fundo DI e Caixa	%CDI	100% CDI	32,8%	-
Total				**100%**	

Composição Atual do PL – R$ mm



PARAMIS CAPITAL

Arpeggio Renda+ CDI – Portfólio de CRI

#	Ativo	Código IF	Tx. Aquisição	Securitizadora	Vencimento	Duration	LTV	Principais Garantias	PL (R$ mm)	% PL Atual	A Aportar (R$ mm)	% PL a Aportar	PL Final (R$ mm)	% PL Final***	Taxa Ponderada
1	BBP	26H2107285	2,6%	Província	set/32	2,8	35%	AF, CF, Aval, Fiança e FR	7,0	2,8%	-	-	7,0	2,8%	2,6%
2	Chaincorp	26C6324469	4,0%	Travessia	jun/28	1,4	74%	AF, CF, Aval, Fiança e FR	4,0	1,6%	4,2	1,7%	8,2	3,3%	4,0%
3	Arqos	25E4068927	4,0%	Opea	set/29	2,3	77%	AF, CF, Aval e FR	1,4	0,5%	5,2	2,1%	6,5	2,6%	4,0%
4	Casa Morada	26H1727577	4,0%	Virgo	ago/30	1,2	71%	AF, CF, Aval, FO e FR	1,3	0,5%	3,0	1,2%	4,3	1,7%	4,0%
	Total		**3,3%**			**2,2**	**54%**		**13,7**	**5,5%**	**12,4**	**5,0%**	**26,1**	**10,5%**	**3,6%**

Novas Operações Aprovadas em Comitê e em Fase de Estruturação

#	Descrição	Tx. Aquisição	Status	Volume (R$ mm)	% PL Final***
1	Financiamento de duas obras de empreendimentos residenciais em São Paulo/SP	5,0%	Em estruturação	10,0	4,0%
2	Giro de estoque de incorporadora residencial de alto padrão em São Paulo, com garantia de imóveis	4,5%	Em estruturação	10,0	4,0%
3	Financiamento de projeto de uso misto em João Pessoa/PB	4,5%	Em estruturação	10,0	4,0%
4	Financiamento de obra de empreendimento residencial no Gama, em Brasília/DF	5,3%	Em estruturação	7,0	2,8%
5	Financiamento de obra de empreendimento residencial, em Ipanema, Rio de Janeiro/RJ	5,0%	Em estruturação	10,0	4,0%
6	CRI sênior revolvente lastreado em recebíveis pró-soluto de incorporadoras de pequeno e médio porte do MCMV	3,0%	A liquidar	5,0	2,0%
		4,7%	**Total Novas Operações**	**51,9**	**20,8%**
	CRIs em carteira (posição final, após tranches a aportar) + novas operações	**4,3%**	**Total Geral**	**78,0**	**31,3%**

Seguimos com um pipeline avançado, com novas operações ao longo dos próximos meses – mais informações no próximo relatório.

*AF: Alienação Fiduciária; CF: Cessão Fiduciária; FR: Fundo de Reserva; FO: Fundo de Obras. Taxa, duration e LTV médios ponderados pelo saldo

**Alocação no fechamento do mês. Novas operações: volumes referentes à parcela do Fundo; operações em estruturação ou em análise sujeitas à conclusão de diligências, aprovações, documentação e condições precedentes, podendo sofrer alterações. ***Após as integralizações previstas. Todos os percentuais do PL calculados sobre R$ 249,6 milhões (posição de 30/10 acrescida do caixa da 2ª liquidação da oferta).

PARAMIS CAPITAL

Arpeggio Renda+ CDI – Detalhamento dos Ativos

Chaincorp

Código IF:	26C6324469	**% PL:**	1,6%
Devedor:	Chaincorp	**Taxa de Aquisição:**	CDI+4,00%
LTV:	77%	**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:**	2,8%
Devedor:	MV Incorporação	**Taxa de Aquisição:**	CDI+2,60%
LTV:	35%	**Duration:**	2,8
Vencimento:	set/32	**Série:**	Única

CRI com o Grupo BBP, desenvolvedor de condomínios logísticos em São Paulo e Minas Gerais e originador dos imóveis do FII IBBP11. A operação conta com AF de terreno em Santa Bárbara d'Oeste (R$ 55 mi em venda forçada), CF dos recebíveis da BBP Food e dos contratos de gestão predial com os fundos Invista, além de aval dos sócios e de empresas do grupo.



Casa Morada – IT House

Código IF:	26H1727577	**% PL:**	0,5%
Devedor:	Itaparica Club Residence SPE	**Taxa de Aquisição:**	CDI+4,00%
LTV:	71%	**Duration:**	1,2
Vencimento:	ago/30	**Série:**	Única

CRI para término de obras do IT House, empreendimento vertical na Praia de Itaparica (Vila Velha/ES) desenvolvido pela Casamorada, incorporadora capixaba com 14 empreendimentos entregues. Emissão em 6 séries trimestrais liberadas conforme a obra, com AF do empreendimento e das quotas da SPE, CF dos recebíveis, aval dos sócios, fundo de obras de 110% do custo remanescente e índice de cobertura mínimo de 130%.



Arpeggio Renda+ CDI – Detalhamento dos Ativos

Arqos			
Código IF:	25E4068927	**% PL:**	0,5%
Devedor:	Arqos	**Taxa de Aquisição:**	CDI+4,00%
LTV:	77%	**Duration:**	2,3
Vencimento:	set/29	**Série:**	Única

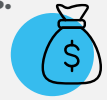
CRI para financiamento a obras de empreendimento de alto padrão localizado na região de Alphaville/SP e desenvolvido pela incorporadora Arqos. A operação conta com as seguintes garantias: AF do imóvel objeto do empreendimento, CF dos recebíveis das vendas passadas e futuras, Aval dos sócios e ainda a AF de dois terrenos adjacentes avaliados em R$ 50 mm.

ARQOS

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