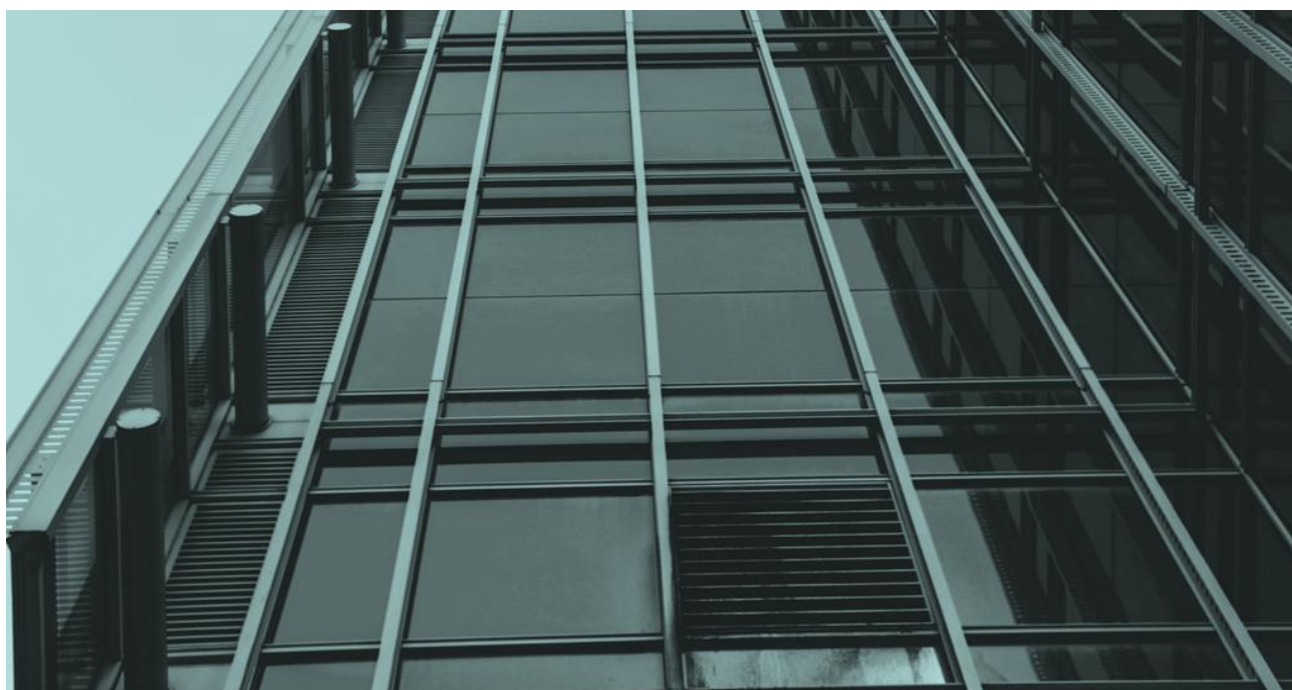




# RELATÓRIO GERENCIAL | FEVEREIRO 2026

---

FII AUGME CRÉDITO ESTRUTURADO RESPONSABILIDADE LIMITADA – AUGM11



# RESUMO

## Nome

FII Augme Crédito Estruturado  
Responsabilidade Limitada

## Código de Negociação

AUGM11

## Gestor

Augme Capital Gestão de Recursos Ltda.

## Administrador

XP Investimentos CCTVM S.A.

## Coordenador Líder

XP Investimentos CCTVM S.A.

## Escriturador e Custodiante

Oliveira Trust DTVM S.A.

## Data de Início

05/08/2024

## Prazo do Fundo

5 anos

## Informações Gerais

**CNPJ:** 55.296.764/0001-68

**Público Alvo:** Investidores Qualificados

**Quantidade de Cotas:** 16.946.435

**Quantidade de Cotistas:** 3.337

**Ambiente de Negociação:** Balcão/CETIP

**Taxa de Gestão:** 0,70% a.a. no primeiro ano e 1,00% a.a. a partir do primeiro ano até o encerramento do Fundo.

**Taxa de administração:** 0,125% a.a.

## Distribuição de Resultados

**Periodicidade:** Mensal

**Data de pagamento:** 10º dia útil

## Cota e Patrimônio Líquido

**Patrimônio Líquido Médio:** R\$ 166.874.126

**Patrimônio Líquido Atual:** R\$ 153.826.845

**Valor da Cota Patrimonial:** R\$ 9,07

## Objetivo

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio da aplicação (a) de, no mínimo, 67% de seu patrimônio em (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e/ou (ii) cotas seniores de fundos de investimento imobiliário que possuam parâmetro de rentabilidade previamente definido e cronograma de repagamento e (b) nos demais ativos que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.

## Destaques do Mês

### FII Augme Crédito Estruturado Responsabilidade Limitada

#### Dividendos

Distribuição de dividendos no valor de R\$ 0,1161/cota (*Dividend Yield*: 1,28% a.m. ou 16,47% a.a.) pagos em março/26. No acumulado de 2026, a distribuição foi de R\$ 0,2289/cota (*Dividend Yield*: 1,24% a.m. ou 16,00% a.a.).

Além disso, realizaremos a terceira amortização do fundo em março/26, no valor de R\$ 3.178.020, equivalente a 1,88% do volume captado pelo fundo. O volume total amortizado foi de R\$ 13.105.518, equivalente a 7,73% do volume captado pelo fundo.

#### Carteira

No mês de novembro, o AUGM11 encerrou seu período de investimento e, portanto, não realizará novas alocações. O fundo passará a realizar distribuições de dividendos e amortizar suas cotas, conforme o fluxo de caixa dos papéis alocados.

## MERCADO E RESULTADOS

O destaque de fevereiro foi o saldo positivo do IFIX, que renovou a máxima histórica ao encerrar o período com uma valorização de +1,32%, fechando em 3.911,99 pontos. Em paralelo, o Ibovespa também renovou a máxima histórica, avançando +4,09% e fechando o mês em 188.786 pontos.

**Em fevereiro, décimo nono mês de existência do fundo, a alocação em CRIs representou aproximadamente 97,7% do seu PL, distribuída em 19 operações.** Conforme divulgado para os investidores, no mês de novembro o fundo encerrou seu período de investimento e não realizou novas alocações em CRIs.

Após o período de carência, em fevereiro/26 o CRI Axis normalizou o pagamento de juros. A operação representa aproximadamente 8,1% do PL do fundo ou R\$ 12,4 milhões de saldo devedor.

Durante o mês de fevereiro, o CRI Hanei Minoru amortizou extraordinariamente o valor aproximado de R\$ 1,2 milhões.

**Considerando o exposto acima, o *Dividend Yield* do fundo em fevereiro foi de 1,28% a.m. (16,47% anualizado). Em 2026 resultou em 16,00% a.a. e, desde o início, de 16,47% a.a. Vale ressaltar que a rentabilidade acumulada desde a criação do fundo atingiu 20,86%, superando o benchmark (IPCA + 6,00% a.a.) que foi de 17,24% no mesmo período.**

# RESULTADOS E RENDIMENTOS

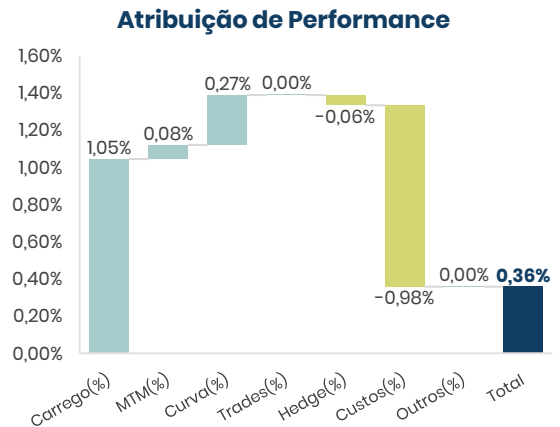
## Rendimentos

A distribuição de rendimentos no mês de fevereiro totalizou R\$ 1.996.998,12 ou R\$ 0,1160 por cota (pago em março). Considerando o décimo nono mês de existência do fundo, alcançamos aproximadamente 97,7% do PL em Ativos Alvo do fundo (CRIs). Assim, o saldo devedor no fechamento do mês em CRIs totalizou R\$ 153,79 milhões. **O Dividend Yield de fevereiro anualizado do fundo foi de 16,47% e no YTD 2026 16,00%. Desde o início do fundo (ago/24), o Dividend yield anualizado resultou em 16,47%.**

## Resultados

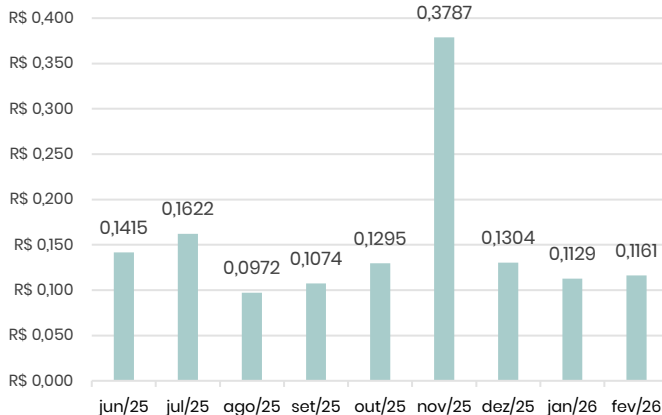
O carregamento dos ativos investidos pelo fundo somado aos ativos de liquidez (Fundos RF Soberano e LCIs) proporcionou rendimentos no mês de R\$ 1.589.107. As marcações a mercado (MTM), custos do fundo e hedge realizado totalizaram um impacto negativo de R\$ 1.044.521. A baixa rentabilidade observada no período foi influenciada principalmente pelo aumento dos custos do fundo, decorrente da correta marcação da taxa de performance. Essa taxa não vinha sendo apropriada adequadamente pelo administrador desde o momento em que o fundo ultrapassou sua marca d'água. Com a regularização desse procedimento, ocorreu a apropriação acumulada da taxa de performance no valor de R\$ 1.314.124, que ainda não havia sido reconhecida, o que gerou uma queda pontual mais acentuada na rentabilidade do fundo no mês e que passou a ser apropriada normalmente e gradual. Nesse sentido, o resultado para o período de fevereiro foi de R\$ 544.586 (regime competência). Por fim, tivemos a rentabilidade de 0,358% contra o benchmark (IPCA + 6,00% a.a.) de 0,817% e desde o início do fundo, 20,86% contra o benchmark (IPCA + 6,00% a.a.) de 17,24%.

Demonstrativo   AUGM11 (R\$)	2024	2025	fev/26	2026 YTD
<b>Rendimentos</b>	<b>7.455.356</b>	<b>23.237.081</b>	<b>1.589.107</b>	<b>3.477.599</b>
Ativos Alvo (CRI)	3.925.225	20.917.396	1.553.769	3.375.041
Ativos de Liquidez (RF)	3.530.131	2.319.685	35.338	102.558
<b>Despesas</b>	<b>(3.360.696)</b>	<b>(4.313.743)</b>	<b>(1.485.501)</b>	<b>(1.646.641)</b>
Despesas Iniciais (diferidas)	(2.099.127)	(2.424.355)	-	-
Outras Despesas	(1.261.569)	(1.889.388)	(1.485.501)	(1.646.641)
<b>MTM e Curva</b>	<b>(3.783.239)</b>	<b>5.735.127</b>	<b>524.803</b>	<b>1.262.579</b>
<b>Hedge</b>	<b>4.744.725</b>	<b>(1.525.035)</b>	<b>(83.823)</b>	<b>(188.341)</b>
(A) Resultado Não Caixa	(4.916.446)	227.806	(1.422.412)	(924.366)
(B) Resultado Caixa	9.972.591	22.905.624	1.966.998	3.879.562
<b>(A + B) Resultado no Período (Competência)</b>	<b>5.056.146</b>	<b>23.133.430</b>	<b>544.586</b>	<b>2.955.196</b>
<b>Rendimento a Distribuir</b>	<b>(9.573.688)</b>	<b>(25.932.368)</b>	<b>(1.966.998)</b>	<b>(3.879.562)</b>
<b>Distribuição / Resultado (Caixa)</b>	<b>96,0%</b>	<b>113,2%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
<b>Distribuição por Cota</b>	<b>0,565</b>	<b>1,530</b>	<b>0,1161</b>	<b>0,2289</b>
Dividend Yield (a.a.)	14,94%	17,18%	16,47%	16,00%
<b>Resultado Acumulado</b>	<b>5.056.146</b>	<b>23.133.430</b>	<b>544.586</b>	<b>2.955.196</b>

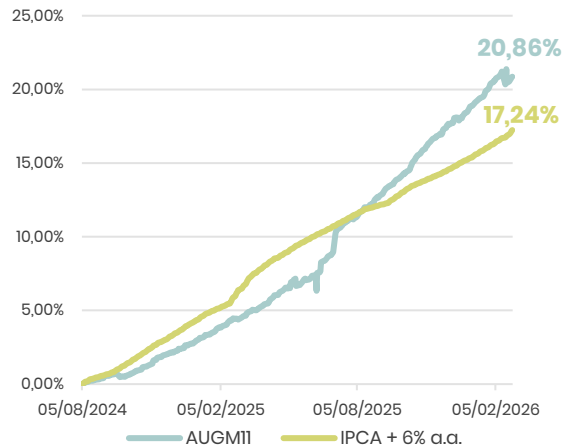


<sup>1</sup>Performance calculada com base na variação da cota do mês anterior para o atual e somado o dividendo distribuído no mês em questão (caixa). Atribuição com base em números gerenciais.

## Rendimento Distribuído por cota



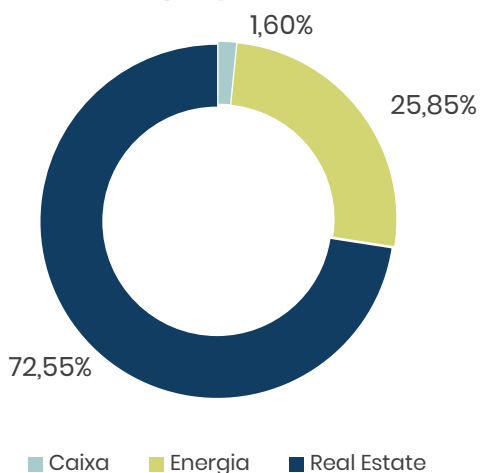
## Rentabilidade Acumulada



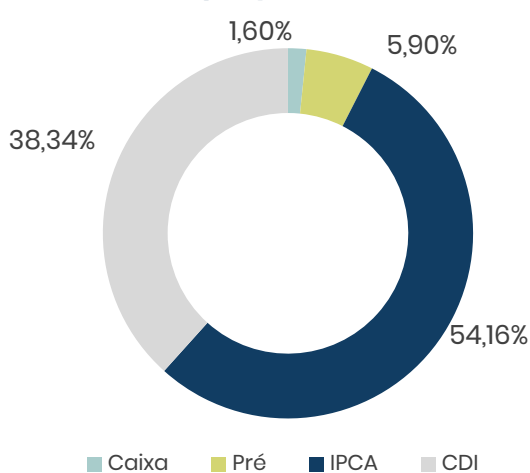
Para acessar nosso relatório interativo completo, clique [aqui](#).

# PORTFÓLIO

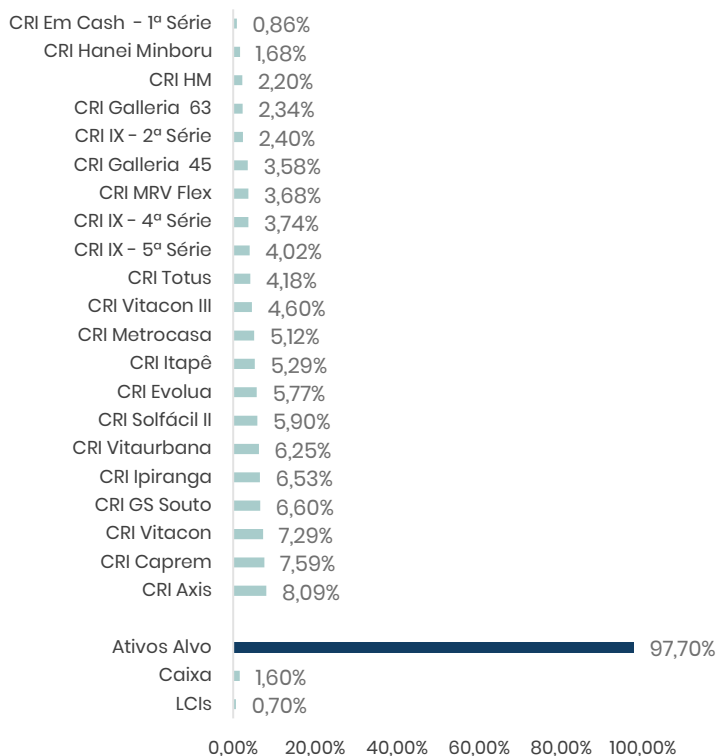
### Alocação por Setor



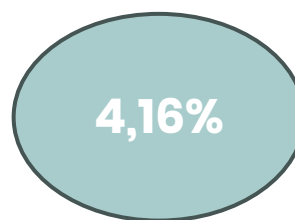
### Alocação por Indexador



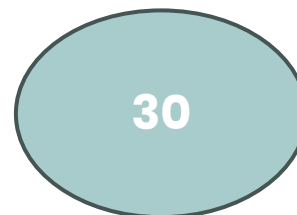
### Exposição por Ativo (%)



### Spread de Crédito Ativos Alvo (a.a.)



### Duration Ativos Alvo (meses)



Considerando os ativos de liquidez (LCIs, Títulos Públicos e Fundo Soberano), a *duration* do portfólio é de 29 meses e o *spread* de crédito de 4,08% a.a.

Para acessar nosso relatório interativo completo, clique [aqui](#).

# PORTFÓLIO E PIPELINE

	CRI	Código	Segmento	Securitizada	Montante (R\$)	% do PL	Indexador	Taxa de Aquisição	Spread de Aquisição	Duration (meses)	Vencimento
1	CRI Galleria 45ª	23K0022065	Home Equity	Província	5.505.729	3,54%	IPCA	9,50%	NTNB28 + 330bps	31	25/02/2039
2	CRI Galleria 63ª	24E1318751	Home Equity	Província	3.593.979	2,31%	IPCA	9,50%	NTNB29 + 330bps	39	25/08/2038
3	CRI Solfácil II	24F0002202	Energia	Kanastra	9.070.369	5,84%	Pré	14,57%	DI26 + 275bps	18	07/06/2032
4	CRI IX Tatuapé	23H2496612 23H2511004 23H2511006	Financiamento de Obra	Virgo	15.619.217	10,06%	IPCA	10,26%	NTNB26 + 345bps	15	15/12/2026
5	CRI MRV Flex	23L1605236	Carteira Pulverizada	TRUE	5.667.053	3,65%	IPCA	9,91%	NTNB30 + 325bps	57	15/09/2034
6	CRI Evoluta	21h0822020	Energia	TRUE	8.868.190	5,71%	IPCA	10,39%	NTNB27 + 350bps	23	15/08/2030
7	CRI GS Souto	20K0816978	Energia	TRUE	10.150.392	6,54%	IPCA	11,54%	NTNB28 + 450bps	35	12/11/2032
8	CRI Axis	24J5059242	Energia	Opea	12.447.724	8,01%	IPCA	11,25%	NTNB30 + 425bps	59	19/10/2039
9	CRI HM Maxi Campinas	24C1796102	Financiamento de Obra	TRUE	3.384.845	2,18%	CDI	5,00%	CDI + 500bps	12	31/03/2027
10	CRI Totus Spot	24I2114236	Financiamento de Obra	Canal	6.428.799	4,14%	IPCA	12,00%	NTNB27 + 500bps	17	22/09/2027
11	CRI Citas Ipiranga	23L2309173	Financiamento de Obra	Habitasec	10.039.870	6,46%	IPCA	11,75%	NTNB32 + 4,33%	68	22/05/2040
12	CRI Metrocasa	25B2974587	Carteira Pulverizada	Opea	7.867.488	5,07%	CDI	5,00%	CDI + 500bps	38	06/03/2035
13	CRI Hanei Minoru	24H2169780	Financiamento de Obra	Virgo	2.580.218	1,66%	IPCA	10,00%	NTNB26 + 200bps	7	22/09/2026
14	CRI Vita Urbana	25A4463547	Financiamento de Obra	Habitasec	9.605.961	6,18%	CDI	4,45%	CDI + 445bps	15	26/07/2027
15	CRI Vitacon	22B0086214	Estoque	Virgo	11.218.565	7,22%	CDI	5,15%	CDI + 515bps	11	25/02/2027
16	CRI Caprem	25D4148876	Financiamento de Obra	Opea	11.672.572	7,52%	CDI	5,00%	CDI + 500bps	29	20/04/2029
17	CRI Em Cash	25D3788059	Carteira Pulverizada	Opea	1.325.329	0,85%	IPCA	12,00%	NTNB28 + 340bps	24	15/10/2030
18	CRI Itapê	25I2039269	Shopping Center	Opea	8.141.788	5,24%	CDI	4,50%	CDI + 450bps	44	04/09/2035
19	CRI Vitacon III	22I1555989	Estoque	Virgo	7.075.230	4,56%	CDI	5,15%	CDI + 515bps	16	27/09/2027

## Pipeline

De acordo com o comunicado enviado ao mercado, o AUGMII encerrou seu período de investimento no mês de novembro e, portanto, não realizará novas alocações. O fundo passará a realizar distribuições de dividendos e amortizar suas cotas, conforme o fluxo de caixa dos papéis alocados.

Para acessar nosso relatório interativo completo, clique [aqui](#).

# ATIVOS

## 01 CRI Galleria 45<sup>a</sup>E

CRI Sênior de Home Equity originado e cobrado pela Galleria Bank. A Originadora opera de forma institucional desde 2019, com seu principal escritório baseado em Campinas. A empresa conta com 70 colaboradores e já realizou captação de aproximadamente R\$ 650 milhões em operações via mercado de capitais.

<b>Ativo &amp; Estratégia</b>	CRI Galleria 45 <sup>a</sup> Emissão (Carteira de <i>Home Equity</i> )
<b>Investimento Fundo</b>	R\$ 5,5 milhões
<b>Vencimento</b>	25/08/2038
<b>Rentabilidade &amp; Duration</b>	IPCA + 9,50% a.a. (Travada NTN28 + 330bps) / 31 Meses
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária dos imóveis e subordinação
<b>Lastro</b>	Recebíveis de financiamentos imobiliários com Alienação Fiduciária do Imóvel para Pessoas Físicas
<b>Loan to Value (LTV)</b>	27% do CRI Sênior, considerando a subordinação de 20%

## 02 CRI Galleria 63<sup>a</sup>E

CRI Sênior de Home Equity originado e cobrado pela Galleria Bank. A Originadora opera de forma institucional desde 2019, com seu principal escritório baseado em Campinas. A empresa conta com 70 colaboradores e já realizou captação de aproximadamente R\$ 650 milhões em operações via mercado de capitais.

<b>Ativo &amp; Estratégia</b>	CRI Galleria 63 <sup>a</sup> Emissão (Carteira de <i>Home Equity</i> )
<b>Investimento Fundo</b>	R\$ 3,6 milhões
<b>Vencimento</b>	25/02/2039
<b>Rentabilidade &amp; Duration</b>	IPCA + 9,50% a.a. (Travada NTN29 + 330bps) / 39 Meses
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária dos imóveis e subordinação
<b>Lastro</b>	Recebíveis de financiamentos imobiliários com Alienação Fiduciária do Imóvel para Pessoas Físicas
<b>Loan to Value (LTV)</b>	38% do CRI Sênior, considerando a subordinação de 20%

## 03 CRI Solfácil II

CRI Sênior com lastro em recebíveis oriundos das vendas de placas solares para pessoa física. A Solfácil foi fundada em 2018 para oferecer soluções ao ecossistema de integradores de energia solar, através da oferta de financiamento aos compradores de sistemas. A empresa já captou diversas rodadas de equity (USD 165 mi) ao longo dos últimos anos, além de captações de dívida através de debêntures e FIDCs para alavancar a carteira de crédito. A fintech já originou R\$ 2,3 bilhões de carteira até hoje.

<b>Ativo &amp; Estratégia</b>	CRI ( <i>Financiamento de compra de placas solares</i> )
<b>Investimento Fundo</b>	R\$ 9,1 milhões
<b>Vencimento</b>	07/06/2032
<b>Rentabilidade &amp; Duration</b>	Pré 14,57% a.a. (Travada DI26 + 275bps) / 18 Meses
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária dos equipamentos
<b>Lastro</b>	Recebíveis de financiamento de equipamentos de sistemas solares para Pessoas Físicas e Pessoas Jurídicas
<b>Rating</b>	A(bra) Fitch Ratings

Para acessar nosso relatório interativo completo, clique [aqui](#).

# ATIVOS

## 04 CRI Ix

CRI de Financiamento de Obras da Incorporadora Ix. O empreendimento fica localizado no bairro Tatuapé na cidade de São Paulo, considerado médio padrão, com 147 unidades variando de 44 a 58m<sup>2</sup> e um VGV aproximado de R\$ 60 milhões. Operação possui 7 tranches das quais 5 já foram desembolsadas para avanço de obras.

<b>Ativo &amp; Estratégia</b>	CRI (Financiamento de Obras)
<b>Investimento Fundo</b>	R\$ 15,6 milhões
<b>Vencimento</b>	15/12/2026
<b>Rentabilidade &amp; Duration</b>	IPCA + 10,26% a.a. / 15 Meses
<b>Garantias</b>	(i) AF Imóvel; (ii) AF da Cotas das SPEs; (iii) CF dos Recebíveis; (iv) Fundo de Reserva
<b>Lastro</b>	Nota Comercial
<b>Loan to Value (LTV)</b>	Aproximadamente 60%

## 05 CRI MRV Flex

CRI Sênior com lastro em contratos de compra e venda de imóveis residenciais distribuídos em 158 empreendimentos incorporados e construídos pela MRV, maior incorporadora de padrão econômico do país. A estrutura contempla coobrigação em caso de inadimplência dos contratos até a entrega dos empreendimentos e constituição da alienação fiduciária além de 18,75% de subordinação e Fundo de Reserva de no mínimo 9,70% da carteira.

<b>Ativo &amp; Estratégia</b>	CRI (Carteira pulverizada de contratos de compra e venda de imóveis)
<b>Investimento Fundo</b>	R\$ 5,6 milhões
<b>Vencimento</b>	15/09/2034
<b>Rentabilidade &amp; Duration</b>	IPCA + 9,91% a.a. (Travada NTN30 + 350bps) / 57 Meses
<b>Garantias</b>	(i) AF Imóveis; (ii) CF dos Recebíveis; (iii) Reembolso Compulsório; (iv) Fundo Reserva
<b>Lastro</b>	Recebíveis de financiamento de contratos de compra e venda de imóveis residenciais

## 06 CRI Evolua

CRI Sênior para financiar projetos de Geração Distribuída que somam 32,9 MWp de capacidade instalada com lastro em recebíveis de contratos com Consórcios/Cooperativas que dão descontos na conta de luz dos associados. CRI foi emitido em 2021 para financiar 70% do projeto e hoje todos os parques encontram-se conectados e gerando energia.

<b>Ativo &amp; Estratégia</b>	CRI (Financiamento de projetos de GD)
<b>Investimento Fundo</b>	R\$ 8,8 milhões
<b>Vencimento</b>	15/08/2030
<b>Rentabilidade &amp; Duration</b>	IPCA + 10,36% a.a. (Travada NTN27 + 350bps) / 23 Meses
<b>Garantias</b>	(i) AF Equipamentos; (ii) AF da Cotas das SPEs; (iii) CF dos Recebíveis
<b>Lastro</b>	Recebíveis de contratos com Consórcios/Cooperativas que dão descontos na conta de luz dos associados.

Para acessar nosso relatório interativo completo, clique [aqui](#).

## ATIVOS

### 07 CRI GS Souto

CRI para financiar projetos de Geração Distribuída que somam 6,16 MW (CGHs) de capacidade instalada com lastro em recebíveis de contratos com Consórcios e Cooperativas que dão descontos na conta de luz dos associados. CRI foi emitido em 2020 para financiar 75% do projeto e hoje todas as CGHs encontram-se conectadas e gerando energia.

<b>Ativo &amp; Estratégia</b>	CRI (financiamento de projetos de GD)
<b>Investimento Fundo</b>	R\$ 10,2 milhões
<b>Vencimento</b>	12/11/2032
<b>Duration</b>	35 meses
<b>Rentabilidade</b>	IPCA + 11,54% a.a. (Travada NTNB28 + 450bps)
<b>Garantias</b>	(i) AF Equipamentos; (ii) AF da Cotas das SPEs; (iii) CF dos Recebíveis; (iv) CF Conta Vinculada
<b>Lastro</b>	Recebíveis de contratos com Consórcios/Cooperativas que dão descontos na conta de luz dos associados.

### 08 CRI Axis

CRI para financiar projetos de Geração Distribuída que somam 16,4 MWp de capacidade instalada com lastro em recebíveis de contratos de longo prazo com contrapartes de bom risco de crédito como Raízen, Localiza, Smart Fit, entre outros. Fundado em 2015, a Axis Renováveis atua no mercado de geração distribuída com, atualmente, mais de 120 MWp em projetos operacionais.

<b>Ativo &amp; Estratégia</b>	CRI (Financiamento de projetos de GD)
<b>Investimento Fundo</b>	R\$ 12,4 milhões
<b>Vencimento</b>	16/11/2039
<b>Duration</b>	59 meses
<b>Rentabilidade</b>	IPCA + 11,25% a.a. (Travada NTNB30 + 425bps)
<b>Garantias</b>	(i) AF Equipamentos; (ii) AF da Cotas das SPEs; (iii) CF dos Recebíveis; (iv) CF Conta Reserva de Capex e PMTs
<b>Lastro</b>	Debêntures

### 09 CRI HM Maxi Campinas

CRI para financiamento do projeto residencial Maxi Campinas, desenvolvido pela HM Incorporadora. O empreendimento fica localizado na região central na cidade de Campinas, considerado médio padrão, com 360 unidades com aproximadamente 65m<sup>2</sup> e um VGV aproximado de R\$ 157 milhões. O empreendimento está 88% vendido e 47% das obras evoluídas.

<b>Ativo &amp; Estratégia</b>	CRI (Financiamento de Obras)
<b>Investimento Fundo</b>	R\$ 3,4 milhões
<b>Vencimento</b>	15/12/2026
<b>Rentabilidade &amp; Duration</b>	CDI + 5,00% a.a. / 12 Meses
<b>Garantias</b>	(i) AF Imóvel; (ii) AF da Cotas das SPEs; (iii) CF dos Recebíveis; (iv) Fundo de Reserva e (v) aval dos sócios
<b>Lastro</b>	Nota Comercial
<b>Loan to Value (LTV)</b>	Aproximadamente 65%

Para acessar nosso relatório interativo completo, clique [aqui](#).

## ATIVOS

### 10 CRI Totus Spot

CRI para financiamento do projeto residencial Totus Spot, desenvolvido pela Totus Incorporadora. O empreendimento fica localizado em Diadema, considerado médio padrão, com 116 unidades variando de 53 a 61m<sup>2</sup> em 3 tipologia, e um VGV aproximado de R\$ 53 milhões. O empreendimento está 50% vendido e 45% das obras evoluídas.

<b>Ativo &amp; Estratégia</b>	CRI (Financiamento de Obras)
<b>Investimento Fundo</b>	R\$ 6,4 milhões
<b>Vencimento</b>	22/09/2027
<b>Rentabilidade &amp; Duration</b>	IPCA + 12,00% a.a. / 17 Meses
<b>Garantias</b>	(i) AF Imóvel; (ii) AF da Cotas das SPEs; (iii) CF dos Recebíveis; (iv) Fundo de Reserva e (v) aval dos sócios
<b>Lastro</b>	Nota Comercial e Contrato de Cessão
<b>Loan to Value (LTV)</b>	Aproximadamente 65%

### 11 CRI Citas Ipiranga

CRI de Financiamento de Obras (Retrofit) do Projeto Citas Ipiranga. O empreendimento fica localizado em São Paulo na Avenida Ipiranga 952, considerado médio padrão, com 113 unidades de 18 a 40m<sup>2</sup>, destinados a locação residencial no segmento "Multifamily". As obras estão 100% concluídas e a operação de locação teve início em Nov/24. Este é o terceiro projeto de Retrofit da Citas.

<b>Ativo &amp; Estratégia</b>	CRI (Financiamento de Obras)
<b>Investimento Fundo</b>	R\$ 10,0 milhões
<b>Vencimento</b>	22/05/2040
<b>Rentabilidade &amp; Duration</b>	IPCA + 11,75% a.a. / 68 Meses
<b>Garantias</b>	(i) AF Imóvel; (ii) CF dos Recebíveis; (iii) CF de Recebíveis de Unidade Comercial Adicional; e (iv) aval dos sócios
<b>Lastro</b>	Nota Comercial
<b>Loan to Value (LTV)</b>	Aproximadamente 40%

### 12 CRI Metrocasa

CRI Sênior com lastro em contratos de compra e venda de imóveis residenciais distribuídos em empreendimentos incorporados e construídos pela Metrocasa S.A. na modalidade *pro soluto*, incorporadora de padrão econômico que atua na cidade de SP. A estrutura contempla coobrigação em caso de inadimplência dos contratos até a entrega dos empreendimentos, além de 36% de subordinação e Fundo de Reserva de 6% da carteira.

<b>Ativo &amp; Estratégia</b>	CRI (Carteira pulverizada de contratos de compra e venda de imóveis)
<b>Investimento Fundo</b>	R\$ 7,8 milhões
<b>Vencimento</b>	06/03/2035
<b>Rentabilidade &amp; Duration</b>	CDI + 5,00% a.a. / 38 Meses
<b>Garantias</b>	(i) CF dos Recebíveis; (ii) Fundo de Reserva; (iii) aval dos sócios
<b>Lastro</b>	Instrumento de Confissão de Dívida

Para acessar nosso relatório interativo completo, clique [aqui](#).

## ATIVOS

### 13 CRI Sênior Hanei Minoru

CRI Sênior para financiamento do projeto residencial Selenza, desenvolvido pela Hanei Minoru Incorporadora. O empreendimento fica localizado na Zona Oeste na cidade de São Paulo, considerado médio-alto padrão, com 224 unidades com tipologias de 70m<sup>2</sup> e 100m<sup>2</sup> e um VGV aproximado de R\$ 141 milhões. O empreendimento está 85% vendido e 98% das obras evoluídas.

<b>Ativo &amp; Estratégia</b>	CRI (Financiamento de Obras)
<b>Investimento Fundo</b>	R\$ 2,6 milhões
<b>Vencimento</b>	22/09/2026
<b>Duration</b>	7 meses
<b>Rentabilidade</b>	IPCA + 10,00% a.a. (Travada NTN26 + 200bps)
<b>Garantias</b>	(i) AF Imóvel; (ii) AF da Cotas das SPEs; (iii) CF dos Recebíveis; (iv) aval dos sócios
<b>Lastro</b>	CCB

### 14 CRI Vitaurbana

CRI para financiamento do projeto residencial Nurban Ibirapuera, desenvolvido pela Vitaurbana Incorporadora. O empreendimento fica localizado em São Paulo, próximo ao Parque Ibirapuera, com unidades compactas (25m<sup>2</sup> e 40m<sup>2</sup>), com 136 unidades com um VGV aproximado de R\$ 45 milhões. O empreendimento está 50% vendido e 24% das obras evoluídas.

<b>Ativo &amp; Estratégia</b>	CRI (Financiamento de obras)
<b>Investimento Fundo</b>	R\$ 9,6 milhões
<b>Vencimento</b>	26/07/2027
<b>Rentabilidade &amp; Duration</b>	CDI + 4,45% a.a. / 15 Meses
<b>Garantias</b>	(i) AF Imóvel; (ii) AF da Cotas das SPEs; (iii) CF dos Recebíveis; (iv) aval dos sócios
<b>Lastro</b>	Nota Comercial

### 15 CRI Vitacon

CRI para reperfilamento do passivo de duas SPEs da Vitacon, com garantia em estoques performados dos empreendimentos ON Brooklin e ON Domingos de Moraes. A operação conta com 80 apartamentos e 4 lojas avaliadas em R\$50 milhões.

<b>Ativo &amp; Estratégia</b>	CRI (Financiamento de Estoque)
<b>Investimento Fundo</b>	R\$ 11,2 milhões
<b>Vencimento</b>	25/02/2027
<b>Duration</b>	11 meses
<b>Rentabilidade</b>	CDI + 5,15% a.a.
<b>Garantias</b>	(i) AF Imóvel; (ii) AF da Cotas das SPEs; (iii) CF dos Recebíveis; (iv) aval dos sócios
<b>Lastro</b>	Debênture

Para acessar nosso relatório interativo completo, clique [aqui](#).

## ATIVOS

### 16 CRI Caprem

CRI para financiamento do projeto residencial San Pietro, desenvolvido pela Caprem Construtora em um terreno de 10.756m<sup>2</sup>. O empreendimento fica localizado em Campinas próximo ao bairro de Mansões, com unidades que variam de 51 m<sup>2</sup> até 60m<sup>2</sup>. O empreendimento possui 236 unidades e aproximadamente R\$122 milhões de VGV. O empreendimento está 60% vendido e 5% das obras evoluídas.

<b>Ativo &amp; Estratégia</b>	CRI (Financiamento de obras)
<b>Investimento Fundo</b>	R\$ 11,7 milhões
<b>Vencimento</b>	20/04/2029
<b>Rentabilidade &amp; Duration</b>	CDI + 5,00% a.a. / 29 Meses
<b>Garantias</b>	(i) AF Imóvel; (ii) AF da Cotas das SPEs; (iii) CF dos Recebíveis; (iv) aval dos sócios
<b>Lastro</b>	Nota Comercial

### 17 CRI Em Cash

CRI para financiamento da entrada da compra de apartamentos de clientes MRV, em parceria com a fintech Em Cash. A carteira é securitizada e são emitidas Cédulas de Crédito Bancário Imobiliário (CCB-I) pela Em Cash, diferente da estrutura convencional de "pro soluto", em que são firmadas confissões de dívidas entre o comprador e a incorporadora.

<b>Ativo &amp; Estratégia</b>	CRI (Carteira pulverizada de contratos de compra e venda de imóveis)
<b>Investimento Fundo</b>	R\$ 1,3 milhões
<b>Vencimento</b>	15/10/2030
<b>Rentabilidade &amp; Duration</b>	IPCA + 12,00% a.a. / 24 Meses
<b>Garantias</b>	(i) Obrigação de recomposição do Fundo de Reserva
<b>Lastro</b>	CCB-I

### 18 CRI Itapê

CRI para reperfilamento das dívidas do Itapê Shopping, imóvel localizado em Itapetininga – SP e conta com 25.986m<sup>2</sup> de ABL. Foi inaugurado em 2003 e conta com 64 estabelecimentos ativos. Além disso, a operação conta com uma carteira de recebíveis de 3 empreendimentos residenciais performados no estado de São Paulo. Também conta com AF de outros imóveis, resultando em um LTV inicial próximo a 45%.

<b>Ativo &amp; Estratégia</b>	CRI (Reperfilamento de dívida)
<b>Investimento Fundo</b>	R\$ 8,1 milhões
<b>Vencimento</b>	04/09/2035
<b>Rentabilidade &amp; Duration</b>	CDI + 4,50% a.a. / 44 Meses
<b>Garantias</b>	(i) AF Imóvel; (ii) AF da Cotas das SPEs; (iii) CF dos Recebíveis; (iv) aval dos sócios
<b>Lastro</b>	CCI

# ATIVOS

## 19 CRI Vitacon III

CRI para reperfilamento do passivo de duas SPEs da Vitacon, com garantia em estoques performados dos empreendimentos ON Jardins e ON Flórida. A operação conta com 169 apartamentos avaliados em R\$76 milhões.

<b>Ativo &amp; Estratégia</b>	CRI (Financiamento de Estoque)
<b>Investimento Fundo</b>	R\$ 7,1 milhões
<b>Vencimento</b>	27/09/2027
<b>Rentabilidade &amp; Duration</b>	CDI + 5,15% a.a. / 16 Meses
<b>Garantias</b>	(i) AF Imóvel; (ii) AF da Cotas das SPEs; (iii) CF dos Recebíveis; (iv) aval dos sócios
<b>Lastro</b>	Debênture

Este material de divulgação foi produzido pela Augme Capital com fins meramente informativos, não se caracterizando como oferta, recomendação, sugestão de alocação, adoção de estratégia, solicitação de investimento ou desinvestimento de ativos. A Augme Capital não comercializa nem distribui quotas de fundos de investimentos ou quaisquer outros ativos financeiros. Em caso de interesse, contate um distribuidor contratado. Este material não configura um relatório de análise, conforme definição da Resolução CVM nº 20, tampouco uma consultoria de valores mobiliários, conforme a definição da Resolução CVM nº 19. As informações e estimativas aqui contidas são baseadas em informações obtidas junto a fontes públicas consideradas confiáveis na data da publicação e configuram apenas exposições de opiniões até a presente data. O conteúdo dos relatórios é gerado conforme as condições econômicas, de mercado, entre outros fatores disponíveis na data de sua publicação. As informações não serão atualizadas e estão sujeitas a alterações, sem prévio aviso, a qualquer tempo. Cada relatório somente é válido na sua respectiva data, sendo que eventos futuros podem prejudicar suas conclusões. Os cenários apresentados podem não se refletir nas estratégias dos diversos fundos e carteiras geridos pela Augme Capital. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador ou do gestor do fundo, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do fundo garantidor de crédito – FGC, conforme definição da Resolução CVM nº 175. Este material de divulgação não possui caráter promocional e não deve ser considerado como única fonte de informação para embasar qualquer decisão de investimento. Ao investidor, é recomendada a leitura cuidadosa dos regulamentos dos fundos antes de aplicar seus recursos, para que tome sua própria decisão de investimento, preferencialmente com a ajuda de um profissional devidamente qualificado que deverá ajudá-lo na análise minuciosa do produto e dos seus respectivos riscos face aos seus objetivos e sua tolerância ao risco. Para maiores informações sobre nossos fundos, acesse nosso website: [www.augme.com.br](http://www.augme.com.br). As estimativas, conclusões, opiniões, projeções e hipóteses apresentadas neste material não constituem garantia ou promessa de rentabilidade ou de isenção de risco. Para avaliação da performance de um fundo de investimento, é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos e taxas. Os fundos de crédito privado estão sujeitos a risco de perda substancial do seu patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação judicial, regime de administração temporária, falência ou recuperação judicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo. Apesar do cuidado utilizado no manuseio das informações apresentadas, a Augme Capital não se responsabiliza pela publicação acidental de informações incorretas, portanto não será responsável por perdas diretas, indiretas ou lucros cessantes decorrentes da utilização deste material para quaisquer finalidades. Este conteúdo não pode ser copiado, divulgado, resumido, extraído, reproduzido, distribuído ou de outra forma referenciado, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa concordância da Augme Capital. Atendimento ao cotista: [www.augme.com.br](http://www.augme.com.br) ou por e-mail [ri@augme.com.br](mailto:ri@augme.com.br). SUPERVISÃO E FISCALIZAÇÃO: a. Comissão de Valores Mobiliários – CVM; b. Serviço de Atendimento ao Cidadão em [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br).

## CONTATO

[ri@augme.com.br](mailto:ri@augme.com.br)

11 4550 3295

Rua Campos Bicudo, 98 – 3º Andar – cj. 31

CEP: 04536-010

[www.augme.com.br](http://www.augme.com.br)

LinkedIn: **Augme Capital**