RELATÓRIO GERENCIAL | AGOSTO 2024

FII AUGME CRÉDITO ESTRUTURADO – AUGM11

RESUMO

Nome
FII Augme Crédito Estruturado

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: 3.277
Ambiente de Negociação: Balcão/CETIP

Distribuição de Resultados
Periodicidade: Mensal
Data de pagamento: 10° dia útil

Cota e Patrimônio Líquido
Patrimônio Líquido: R$ 170.123.899
Valor da Cota Patrimonial: R$ 10,04

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

Distribuição de dividendos no valor de R$ 0,016/cota (Dividend Yield: 0,39% a.m. ou 4,81% a.a.);
• Reserva de resultados de R$666.691 equivalente a R$ 0,04/cota;
• Compra do CRI Sênior Solfácil com taxa de aquisição prefixada de 14,57% (DI26 + 275bps)
• Compra de duas séries de CRIs Sênior Galleria Bank com taxa de aquisição de IPCA + 9,50% a.a. (NTNB + 330bps)

MERCADO E RESULTADOS

Em agosto observamos mais um mês positivo para ativos de risco, tanto no Brasil quanto no exterior. No cenário internacional, a consolidação da expectativa de início de corte de juros nos Estados Unidos continuou beneficiando os mercados com ganhos em renda fixa e renda variável, mesmo após o aumento de volatilidade no mercado asiático no início do mês.

No Brasil, o cenário de crescimento econômico mais forte com expectativas de inflação ainda acima das metas do Banco Central contribuiu para o mercado precificar aumentos da taxa SELIC nas próximas reuniões do Comitê de Política Monetária do Banco Central (COPOM). Para a indústria de FIIs, houve uma recuperação na mesma direção, sendo o mês de Agosto o segundo melhor mês em termos de retorno no ano para o mercado. O IFIX fechou o mês de agosto com 3.393, alta de 0,86% em relação ao mês de julho. Nos oito primeiros meses do ano o índice acumula uma alta tímida de aproximadamente 2,27% e esperamos haja volatilidade até o final do ano decorrentes das sinalizações do Banco Central para controle da inflação e a situação do equilíbrio fiscal do país.

No fechamento de agosto, a alocação nos Ativos Alvo do fundo (CRIs) representou 18,36% do seu Patrimônio Líquido. Durante o primeiro mês de existência do fundo, investimos o caixa em 3 CRIs, sendo o primeiro com volume de R$ 15,5 milhões em CRIs Sêniores da plataforma de produtos e serviços de energia solar "Solfácil", com spread de 275bps e adquirimos 2 séries de CRIs Sêniores da empresa que opera Home Equity "Galleria Bank" na taxa de IPCA + 9,50% a.a. (NTNB + 330bps) com volume de R$15,45 milhões. Nesse sentido, a alocação total do AUGM11 em CRIs é de R$31,23 milhões com um spread de crédito de 297bps e duration de 32 meses.

A rentabilidade do FII AUGM11 no mês foi de 0,389% a.m., impactada ainda pelo diferimento dos custos da oferta e a posição de 81,64% em ativos de liquidez. Para os próximos 30 dias temos a expectativa de alocar um adicional de R$30 milhões divididos em 2 novas operações, alcançando próximo de 40% do PL total do fundo, com um nível de carrego maior.

RESULTADOS E RENDIMENTOS

Rendimentos

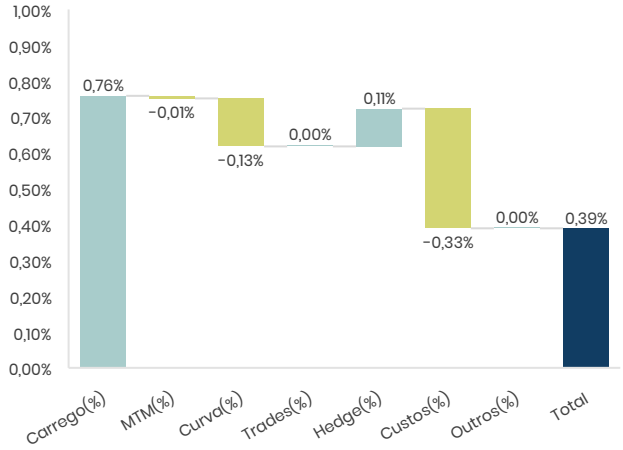
A distribuição de rendimentos no mês de agosto foi de um total de R$ 275.806 ou R$ 0,016 por cota. Com o nascimento do fundo no dia 05/08/2024, tivemos 19 dias úteis para trabalhar nas aquisições que já estavam planejadas. Como destaque da carteira, tivemos as primeiras três aquisições do fundo, que são: (i) CRI Sólfacil II (Cód. Cetip 24F0002202), que considera um spread de CDI + 2,75% a.a., *duration* aproximada de 24 meses e um volume financeiro de R$ 15,7 milhões (ii) CRI Galleria 45ª Emissão (Cód. Cetip 23K0022065), que considera uma taxa de IPCA + 9,50% a.a. (NTNB28 + 330bps), *duration* 37 meses e volume financeiro de R$ 9,5 milhões e (iii) CRI Galleria 63ª Emissão (Cód. Cetip 24E1318751), que considera uma taxa de IPCA + 9,50% a.a. (NTNB29 + 330bps), *duration* de 46 meses e volume financeiro de R$ 6,1 milhões.

Resultados

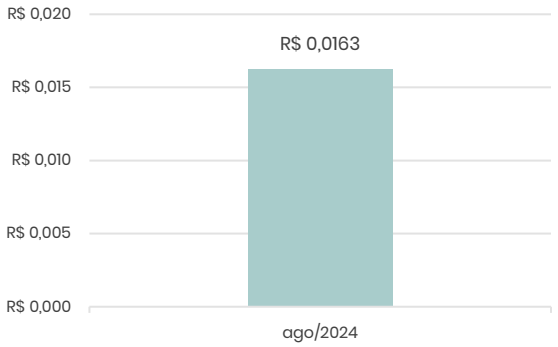
O carrego dos CRIs descritos acima somado aos ativos de liquidez (LFTs e Fundos RF Soberanos) proporcionaram rendimentos no mês de R$ 1.299.900. Por outro lado, as marcações a mercado (MTM), custos do fundo e hedge realizado totalizaram um impacto negativo de R$ 633.209. Nesse sentido, o resultado para o período de agosto foi de R$ 666.691. Por fim, no mês de agosto tivemos a rentabilidade de 0,389% contra o benchmark (IPCA + 6,00% a.a.) de 0,578%.

Demonstrativo | AUGM11 (R$)	ago/24
Rendimentos	**1.299.900**
Ativos Alvo (CRI)	196.003
Ativos de Liqudidez (RF)	1.103.896
Despesas	**(572.238)**
Despesas Iniciais	(274.798)
Outras Despesas	(297.440)
MTM e Curva	**(241.338)**
Hedge	**180.367**
Resultado no Período	**666.691**
Rendimento Distribuído	**(275.806)**
Distribuição por Cota	**0,016**
Dividend Yield (a.a.)	4,81%

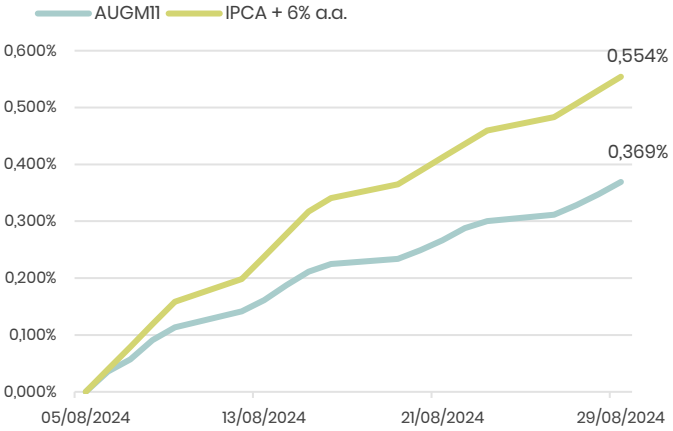
Atribuição de Performance



Valor por cota



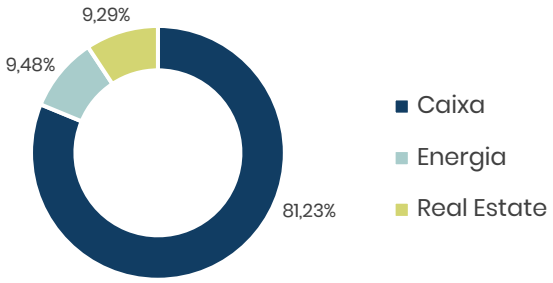
Rentabilidade Acumulada



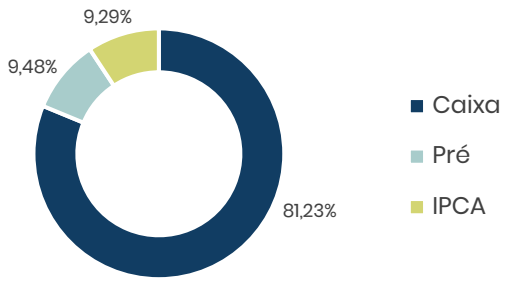
Para acessar nosso relatório interativo completo, clique aqui.

PORTFÓLIO

Alocação por Setor

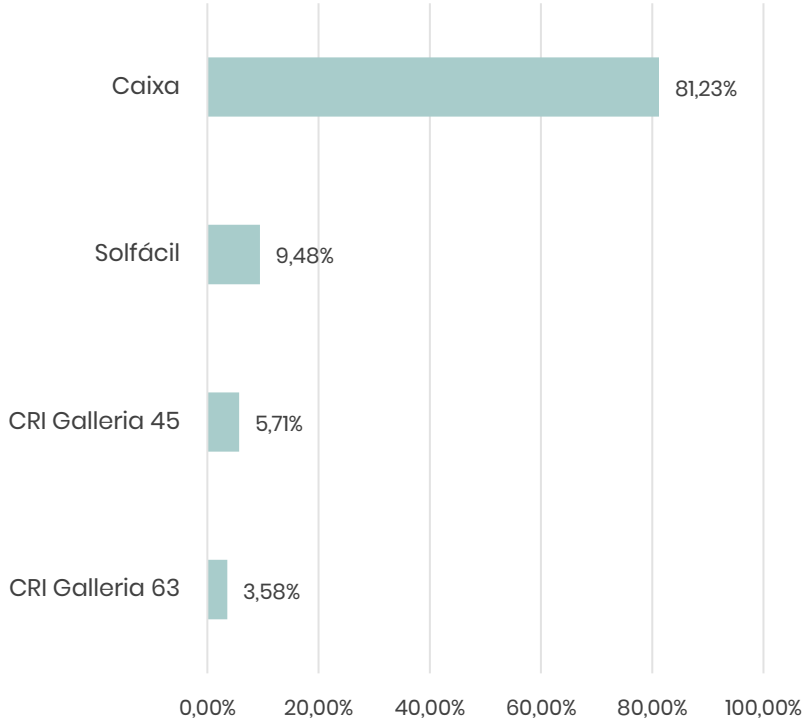


Alocação por Indexador



CRI	Código	Segmento	Securitzadora	Montante (R$)	% do PL	Indexador	Cupom (a.a.)	Spread	Duration (meses)	Vencimento
CRI Galleria 45ª	23K0022065	Home Equity	Província	9.501.021	5,58%	IPCA	9,50%	NTNB28 + 330bps	37	25/02/2039
CRI Galleria 63ª	24E1318751	Home Equity	Província	5.957.910	3,50%	IPCA	9,50%	NTNB29 + 330bps	46	25/08/2038
CRI Solfácil II	24F0002202	Energia	Kanastra	15.776.527	9,27%	Pré	14,57%	DI26 + 275bps	24	07/06/2032

Exposição por Ativo (%)



Para acessar nosso relatório interativo completo, clique aqui.

ATIVOS

01 CRI Galleria 63ªE

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.

Ativo & Estratégia	CRI Galleria 63ª Emissão (Carteira de *Home Equity*)
Investimento Fundo	R$ 6,1 milhões
Vencimento	25/02/2039
Rentabilidade & *Duration*	IPCA + 9,50% a.a. (Travada NTNB29 + 330bps) / 46 Meses
Garantias	Alienação Fiduciária dos imóveis e subordinação
Lastro	Recebíveis de financiamentos imobiliários com Alienação Fiduciária do Imóvel para Pessoas Físicas
Loan to Value (LTV)	38% do CRI Sênior, considerando a subordinação de 20%

02 CRI Galleria 45ªE

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.

Ativo & Estratégia	CRI Galleria 45ª Emissão (Carteira de *Home Equity*)
Investimento Fundo	R$ 9,5 milhões
Vencimento	25/08/2038
Rentabilidade & *Duration*	IPCA + 9,50% a.a. (Travada NTNB28 + 330bps) / 37 Meses
Garantias	Alienação Fiduciária dos imóveis e subordinação
Lastro	Recebíveis de financiamentos imobiliários com Alienação Fiduciária do Imóvel para Pessoas Físicas
Loan to Value (LTV)	27% do CRI Sênior, considerando a subordinação de 20%

03 CRI Solfácil

CRI Sênior com lastro em recebíveis oriundo 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 (USD165mi) 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.

Ativo & Estratégia	CRI (*financiamento de compra de placas solares*)
Investimento Fundo	R$ 15,5 milhões
Vencimento	07/06/2032
Rentabilidade & *Duration*	Pré 14,57% a.a. (Travada DI26 + 275bps) / 24 Meses
Garantias	Alienação Fiduciária dos equipamentos
Lastro	Recebíveis de financiamento de equipamentos de sistemas solares para Pessoas Físicas e Pessoas Jurídicas
Rating	A(bra) Fitch Ratings

Para acessar nosso relatório interativo completo, clique aqui.

Disclaimer

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. 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. 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. 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 obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. 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. Para maiores informações, acesse nosso website: www.augme.com.br. 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. SUPERVISÃO E FISCALIZAÇÃO: a. Comissão de Valores Mobiliários – CVM; b. Serviço de Atendimento ao Cidadão em www.cvm.gov.br.

CONTATO

ri@augme.com.br

11 4550 3295

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

CEP: 04536-010

www.augme.com.br

Linkedin: **Augme Capital**

As informações contidas neste material são públicas e de caráter meramente informativo, refletem a opinião da Augme Capital e não representam qualquer recomendação de investimento. Para maiores informações, acesse nosso website: www.augme.com.br. 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. Ao investidor, é recomendada a leitura cuidadosa do regulamento do fundo antes de aplicar seus recursos. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. 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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos