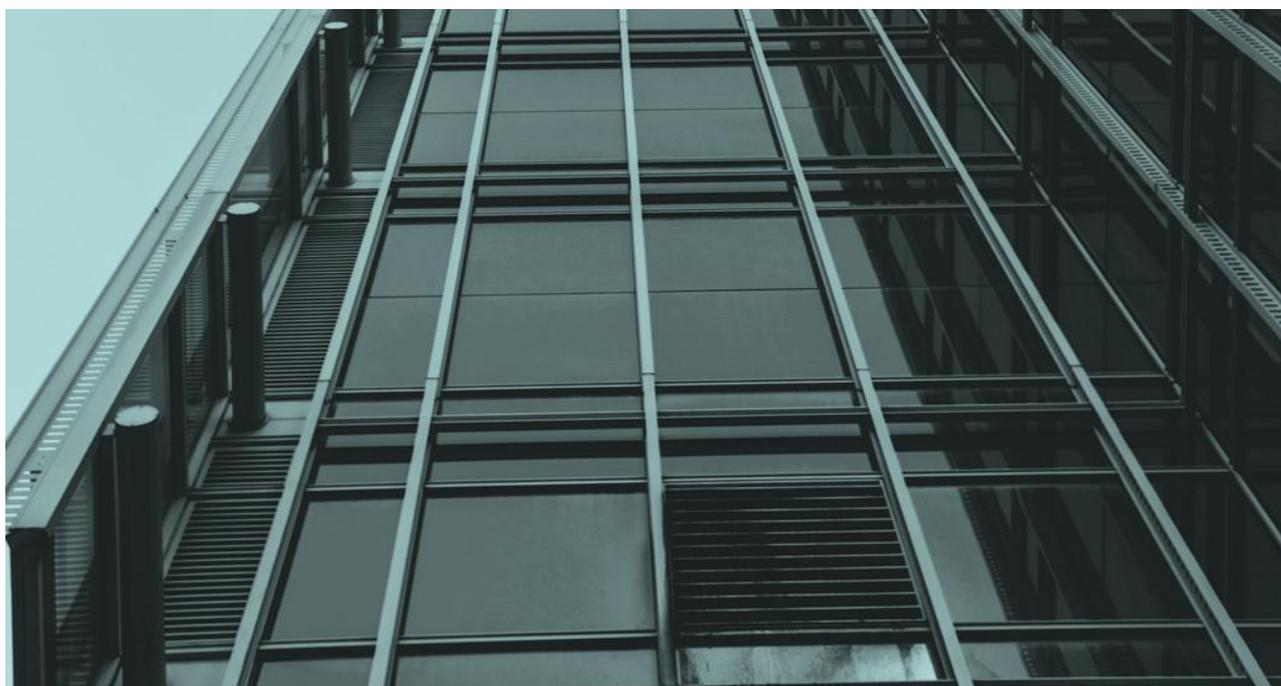




RELATÓRIO GERENCIAL | ABRIL 2025

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: 3.080

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\$ 166.722.346

Patrimônio Líquido Atual: R\$ 167.760.960

Valor da Cota Patrimonial: R\$ 9,89

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\$ 0,1223/cota (*Dividend Yield:* 1,24% a.m. ou 15,87% a.a.) pagos em maio/25. No acumulado de 2025, a distribuição é de R\$ 0,278/cota (*Dividend Yield:* 0,71% a.m. ou 8,88% a.a.)

Carteira

- Integralização do CRI Sênior Hanei Minoru no volume de R\$ 2,1 milhões @IPCA + 10,00% a.a.;
- Integralização do CRI Totus no volume de R\$ 1,9 milhões @IPCA + 12,00% a.a.;
- Integralização do CRI Vitaurbana no volume de R\$ 5,1 milhões @CDI + 4,45% a.a.;
- Integralização do CRI Vitacon Brooklin e Domingos no volume de R\$ 12,94 milhões @CDI + 5,15% a.a.;
- Integralização do CRI Caprem no volume de R\$7,2 milhões @CDI + 5,00% a.a.

MERCADO E RESULTADOS

O destaque de abril foi a terceira alta consecutiva do IFIX, que encerrou o mês com uma variação positiva de 3,01%. O índice cotado em 3.421,71 pontos já se aproxima da máxima histórica de 3.423,95. O mesmo movimento pode ser observado no Ibovespa, que encerrou com alta de 3,69% no mês, alcançando os 135.066 pontos.

Em abril, nono mês de existência do fundo, a alocação em CRIs representou aproximadamente 90,00% do seu PL. Durante o mês de abril, investimos o caixa em três novas operações, que são (i) CRI Vitaurbana, operação destinada ao financiamento do empreendimento Nurban Ibirapuera (ii) CRI Vitacon, operação com garantia em estoque pronto das duas SPEs da Vitacon e (iii) CRI Caprem, operação destinada às obras do empreendimento San Pietro. Adicionalmente, alocamos em novas tranches de operações já investidas anteriormente pelo AUGM11, que são: (i) tranche do CRI Sênior Hanei Minoru e (ii) tranche do CRI Totus.

Considerando a carteira de CRIs do AUGM11, atualmente temos 2 operações em período de carência de juros que representam aproximadamente 10% do PL do fundo ou R\$17,7 milhões de saldo devedor. As operações que estão em período de carência de juros são: (i) CRI Axis com saldo atual de R\$11,25 milhões e início de pagamento de juros em agosto/25, e CRI Sênior Hanei Minoru, com saldo atual de R\$6,5 milhões com juros pago após término das obras (previsto para jun/25).

Adicionalmente, temos 1 nova operação em processo de liquidação e estruturação, além de novas tranches de CRIs de Financiamento à Obra já investidos. Espera-se que sejam liquidadas 1 nova operação e duas tranches de financiamento à obra em maio, somando aprox. R\$ 8 milhões. Nesse sentido, a expectativa é de alcançar algo próximo de 95% do patrimônio do fundo em CRIs nos próximos 45 dias.

Considerando o exposto acima, o *Dividend Yield* do fundo em abril foi de 1,24% a.m. (15,87% anualizado), em 2025 resultou em 8,88% a.a. e desde o início 12,28% a.a.

RESULTADOS E RENDIMENTOS

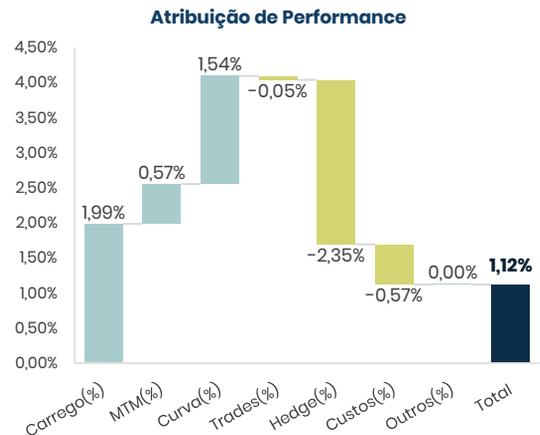
Rendimentos

A distribuição de rendimentos no mês de abril totalizou R\$ 2.072.243 ou R\$ 0,122 por cota (pago em maio). Considerando o nono mês de existência do fundo, alcançamos aproximadamente 90% do PL em Ativos Alvo do fundo (CRIs). Assim, o saldo devedor no fechamento do mês em CRIs totalizou R\$ 151,60 milhões. Como destaque da carteira, tivemos alocação de (i) R\$ 2,1 milhões do CRI Hanei Minoru (Cód. Cetip 24H2169780), que considera uma taxa de IPCA + 10,00% a.a., e uma *duration* estimada de 16 meses; (ii) alocação de R\$ 1,90 milhão no CRI Totus (Cód. Cetip 24I2114236), que considera uma taxa de IPCA + 12,00% a.a. e uma *duration* de 25 meses, (iii) alocação de R\$ 5,10 milhão no CRI Vitaurbana (Cód. Cetip 25A4463547), que considera uma taxa de CDI + 4,45% a.a. e uma *duration* de 22 meses; (iv) alocação de R\$12,94 milhões no CRI Vitacon (Cód. Cetip 22B0086214), que considera uma taxa de CDI + 5,15% a.a. e uma *duration* de 22 meses; (v) alocação de R\$ 7,2 milhão no CRI Caprem (Cód. Cetip 25D4148876), que considera uma taxa de CDI + 5,00% a.a. e uma *duration* de 34 meses. O *Dividend Yield* de abril anualizado do fundo foi de 15,87% e no YTD 2025 8,88%. Desde o início do fundo (ago/24), o *dividend yield* anualizado resultou em 12,28%.

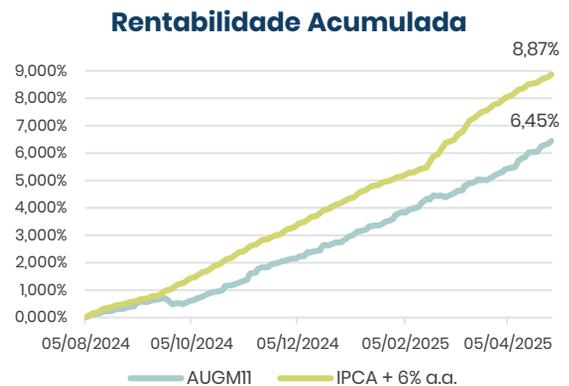
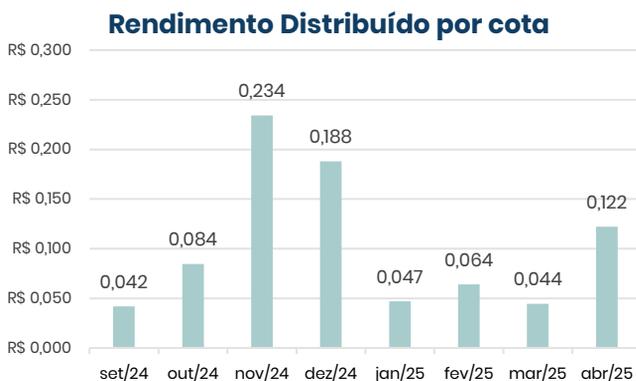
Resultados

O carregamento dos ativos investidos pelo fundo somado aos ativos de liquidez (Fundos RF Soberano e LCIs) proporcionaram rendimentos no mês de R\$ 1.663.851. As marcações a mercado (MTM), custos do fundo e *hedge* realizado totalizaram um impacto negativo de -R\$ 678.091. Nesse sentido, o resultado para o período de abril foi de R\$ 985.761 (regime competência). Por fim, tivemos a rentabilidade de 1,12% contra o *benchmark* (IPCA + 6,00% a.a.) de 0,86%, impactada positivamente pelo fechamento da curva dos vértices compatíveis da NTN-B.

Demonstrativo AUGM11 (R\$)	2024	abr/25	2025 YTD
Rendimentos	7.455.356	1.663.851	6.611.598
Ativos Alvo (CRI)	3.925.225	1.470.410	5.291.185
Ativos de Liquidez (RF)	3.530.131	193.441	1.320.414
Despesas	(3.360.696)	(478.006)	(2.125.849)
Despesas Iniciais (diferidas)	(2.099.127)	(401.492)	(1.604.692)
Outras Despesas	(1.261.569)	(76.514)	(521.157)
MTM e Curva	(3.783.239)	1.766.730	3.055.815
Hedge	4.744.725	(1.966.815)	(1.661.935)
(A) Resultado Não Caixa	(4.916.446)	(1.086.482)	709.637
(B) Resultado Caixa	9.972.591	2.072.243	5.169.992
(A + B) Resultado no Período (Competência)	5.056.146	985.761	5.879.628
Rendimento a Distribuir	(9.573.688)	(2.072.243)	(4.710.605)
Distribuição / Resultado (Caixa)	96,0%	100,0%	91,1%
Distribuição por Cota	0,565	0,122	0,278
Dividend Yield (a.a.)	14,94%	15,87%	8,88%
Resultado Acumulado	5.056.146	985.761	5.879.628



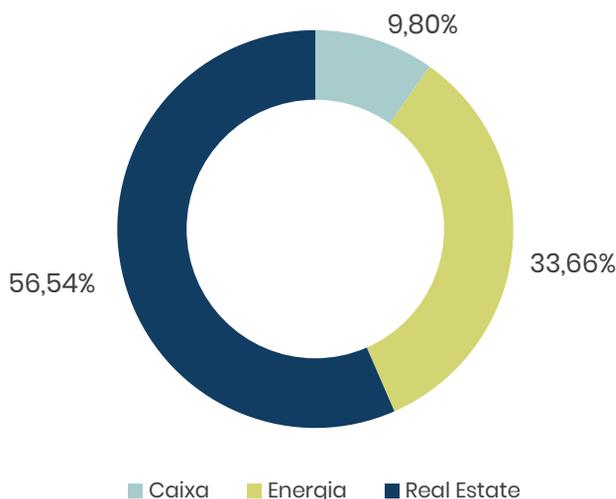
¹Performance calculada com base na variação da cota do mês anterior para o atual e somado o dividendo distribuído no mês em questão (caixa). Atribuição com base em números gerenciais.



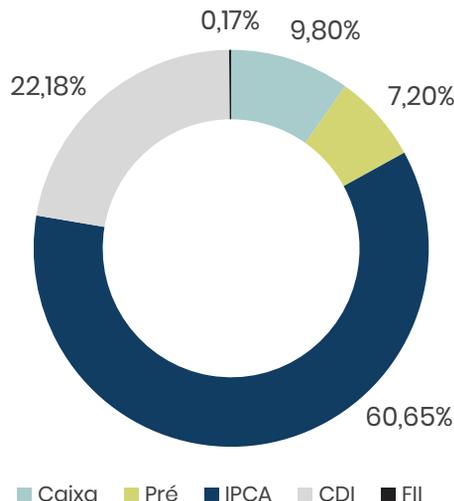
Para acessar nosso relatório interativo completo, clique [aqui](#).

PORTFÓLIO

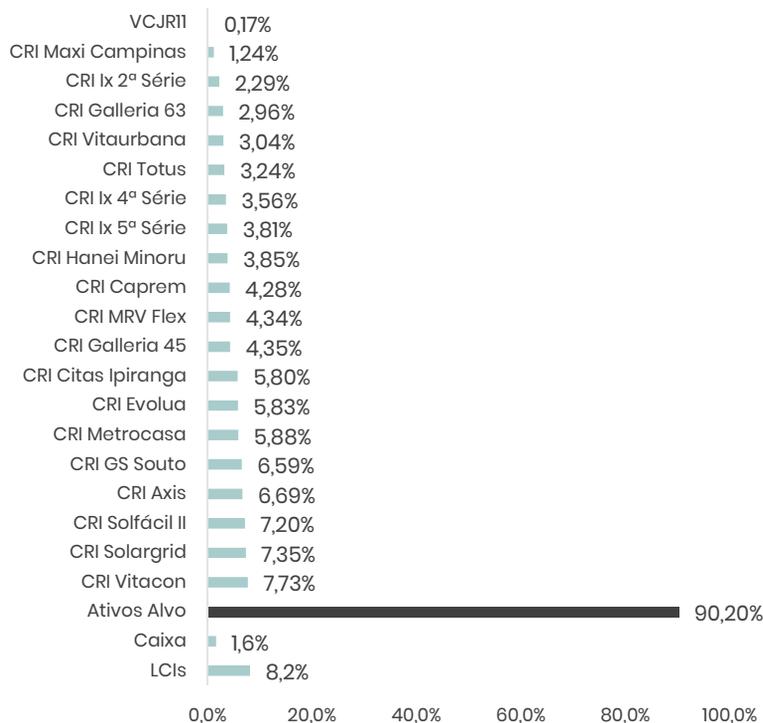
Alocação por Setor



Alocação por Indexador



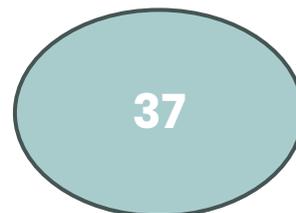
Exposição por Ativo (%)



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 34 meses e o *spread* de crédito de 3,44% a.a.

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

PORTFÓLIO E PIPELINE

	CRI	Código	Segmento	Securizadora	Montante (R\$)	% do PL	Indexador	Taxa de Aquisição	Spread de Aquisição	Duration (meses)	Vencimento
1	CRI Galleria 45ª	23K0022065	Home Equity	Provincia	7.304.447	4,37%	IPCA	9,50%	NTNB28 + 330bps	35	25/02/2039
2	CRI Galleria 63ª	24E1318751	Home Equity	Provincia	4.980.743	2,98%	IPCA	9,50%	NTNB29 + 330bps	43	25/08/2038
3	CRI Solfácil II	24F0002202	Energia	Kanastra	12.099.278	7,24%	Pré	14,57%	DI26 + 275bps	22	07/06/2032
4	CRI IX Tatuapé	23H2496612 23H2511004 23H2511006	Financiamento de Obra	Virgo	16.219.060	9,71%	IPCA	10,26%	NTNB26 + 345bps	54	15/12/2026
5	CRI Solargrid	22k1415873	Energia	TRUE	12.346.537	7,39%	IPCA	11,11%	NTNB30 + 450bps	60	15/12/2039
6	CRI MRV Flex	23L1605236	Carteira Pulverizada	TRUE	7.288.022	4,36%	IPCA	9,91%	NTNB30 + 325bps	59	15/09/2034
7	CRI Evolua	21h0822020	Energia	TRUE	9.802.265	5,87%	IPCA	10,39%	NTNB27 + 350bps	28	15/08/2030
8	CRI GS Souto	20K0816978	Energia	TRUE	11.071.106	6,63%	IPCA	11,54%	NTNB28 + 450bps	40	12/11/2032
9	CRI Axis	24J5059242	Energia	Opea	11.250.153	6,73%	IPCA	11,25%	NTNB30 + 425bps	63	19/10/2039
10	CRI HM Maxi Campinas	24C1796102	Financiamento de Obra	TRUE	2.079.960	1,24%	CDI	5,00%	CDI + 500bps	19	31/03/2027
11	CRI Tatus Spot	24I2114236	Financiamento de Obra	Canal	5.450.274	3,26%	IPCA	12,00%	NTNB27 + 500bps	25	22/09/2027
12	CRI Citas Ipiranga	23L2309173	Financiamento de Obra	Habitasec	9.756.784	5,84%	IPCA	11,75%	NTNB32 + 4,33%	70	22/05/2040
13	CRI Metrocasa	25B2974587	Carteira Pulverizada	Opea	9.889.057	5,92%	CDI	5,00%	CDI + 500bps	39	06/03/2035
14	CRI Hanei Minoru	24H2169780	Financiamento de Obra	Virgo	6.478.721	3,88%	IPCA	10,00%	NTNB26 + 200bps	16	22/09/2026
15	VCJRII	VCJRII	Fundo Imobiliário	NA	278.630	0,17%	N/A	R\$ 74,00	N/A	N/A	N/A
16	CRI Vita Urbana	25A4463547	Financiamento de Obra	Habitasec	5.114.143	3,06%	CDI	4,45%	CDI + 445bps	22	26/07/2027
17	CRI Vitacon	22B0086214	Estoque	Virgo	12.999.893	7,78%	CDI	5,15%	CDI + 515bps	22	25/02/2027
18	CRI Caprem	25D4148876	Financiamento de Obra	Opea	7.200.000	4,31%	CDI	5,00%	CDI + 500bps	34	20/04/2029

Considerando a tabela acima, ressaltamos que os seguintes papéis encontram-se em período de carência de juros: (i) CRI Axis, início de pagamento das parcelas de juros agosto/25 e (ii) CRI Hanei Minoru, início do pagamento das parcelas de juros após conclusão das obras prevista para junho/25. Lembrando que quanto maior a parcela de ativos em carência, menor a distribuição de dividendo mensal, que acontece em base caixa.

Pipeline

Considerando a alocação remanescente do fundo próxima de 90% do PL, temos um *pipeline* com oportunidades em fase de liquidação e fase final de estruturação nas teses de carteiras de crédito imobiliário, financiamento de obras e crédito com garantia em estoque performado. As novas operações deverão apresentar um *spread* de crédito mais alto, elevando o carregamento do portfólio. A expectativa de alocação em CRIs em maio é de aproximadamente R\$ 8 milhões em 1 nova operação e para investir totalmente os recursos do fundo até o final do 2º trimestre de 2025.

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

ATIVOS

01 CRI Galleria 63^aE

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 63 ^a Emissão (Carteira de <i>Home Equity</i>)
Investimento Fundo	R\$ 6,1 milhões
Vencimento	25/02/2039
Rentabilidade & Duration	IPCA + 9,50% a.a. (Travada NTN29 + 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 45^aE

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 45 ^a Emissão (Carteira de <i>Home Equity</i>)
Investimento Fundo	R\$ 9,5 milhões
Vencimento	25/08/2038
Rentabilidade & Duration	IPCA + 9,50% a.a. (Travada NTN28 + 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 (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.

Ativo & Estratégia	CRI (<i>financiamento de compra de placas solares</i>)
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](#).

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 58m² e um VGV aproximado de R\$ 60 milhões. Operação possui 7 tranches das quais 5 já foram desembolsadas para avanço de obras.

Ativo & Estratégia	CRI (Financiamento de Obras)
Investimento Fundo	R\$ 16,2 milhões
Vencimento	15/12/2026
Rentabilidade & Duration	IPCA + 10,26% a.a. / 26 Meses
Garantias	(i) AF Imóvel; (ii) AF da Cotas das SPEs; (iii) CF dos Recebíveis; (iv) Fundo de Reserva
Lastro	Nota Comercial
Loan to Value (LTV)	Aproximadamente 60%

05 CRI Solargrid

CRI para financiar projetos de Geração Distribuída que somam 40,5 MWp de capacidade instalada com lastro em recebíveis de contratos de longo prazo com contrapartes de bom risco de crédito. Fundado em 2014 o Grupo SolarGrid atua no mercado de geração distribuída com atualmente mais 70 MWp entregues.

Ativo & Estratégia	CRI (financiamento de projetos de GD)
Investimento Fundo	R\$ 13 milhões
Vencimento	15/12/2039
Duration	66 meses
Rentabilidade	IPCA + 11,11% a.a. (Travada NTN30 + 450bps)
Garantias	(i) AF Equipamentos; (ii) AF da Cotas das SPEs; (iii) CF dos Recebíveis
Lastro	Recebíveis de contratos de longo prazo com contrapartes de bom risco de crédito

06 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.

Ativo & Estratégia	CRI (carteira pulverizada de contratos de compra e venda de imóveis)
Investimento Fundo	R\$ 12,4 milhões
Vencimento	15/09/2034
Rentabilidade & Duration	IPCA + 9,94% a.a. (Travada NTN30 + 350bps) / 63 Meses
Garantias	(i) AF Imóveis; (ii) CF dos Recebíveis; (iii) Reembolso Compulsório; (iv) Fundo Reserva
Lastro	Recebíveis de financiamento de contratos de compra e venda de imóveis residenciais

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

ATIVOS

07 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.

Ativo & Estratégia	CRI (Financiamento de projetos de GD)
Investimento Fundo	R\$ 10 milhões
Vencimento	15/08/2030
Rentabilidade & Duration	IPCA + 10,36% a.a. (Travada NTN27 + 350bps) / 34 Meses
Garantias	(i) AF Equipamentos; (ii) AF da Cotas das SPEs; (iii) CF dos Recebíveis
Lastro	Recebíveis de contratos com Consórcios/Cooperativas que dão descontos na conta de luz dos associados.

08 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.

Ativo & Estratégia	CRI (financiamento de projetos de GD)
Investimento Fundo	R\$ 12,5 milhões
Vencimento	12/11/2032
Duration	43 meses
Rentabilidade	IPCA + 11,54% a.a. (Travada NTN28 + 450bps)
Garantias	(i) AF Equipamentos; (ii) AF da Cotas das SPEs; (iii) CF dos Recebíveis; (iv) CF Conta Vinculada
Lastro	Recebíveis de contratos com Consórcios/Cooperativas que dão descontos na conta de luz dos associados.

09 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.

Ativo & Estratégia	CRI (financiamento de projetos de GD)
Investimento Fundo	R\$ 10,6 milhões
Vencimento	16/11/2039
Duration	70 meses
Rentabilidade	IPCA + 11,25% a.a. (Travada NTN30 + 425bps)
Garantias	(i) AF Equipamentos; (ii) AF da Cotas das SPEs; (iii) CF dos Recebíveis; (iv) CF Conta Reserva de Capex e PMTs
Lastro	Debêntures

ATIVOS

10 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 65m² e um VGV aproximado de R\$ 157 milhões. O empreendimento está 88% vendido e 47% das obras evoluídas.

Ativo & Estratégia	CRI (Financiamento de Obras)
Investimento Fundo	R\$ 1,53 milhões
Vencimento	15/12/2026
Rentabilidade & Duration	CDI + 5,00% a.a. / 26 Meses
Garantias	(i) AF Imóvel; (ii) AF da Cotas das SPEs; (iii) CF dos Recebíveis; (iv) Fundo de Reserva e (v) aval dos sócios
Lastro	Nota Comercial
Loan to Value (LTV)	Aproximadamente 65%

11 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 61m² em 3 tipologia, e um VGV aproximado de R\$ 53 milhões. O empreendimento está 50% vendido e 45% das obras evoluídas.

Ativo & Estratégia	CRI (Financiamento de Obras)
Investimento Fundo	R\$ 0,7 milhão
Vencimento	22/09/2027
Rentabilidade & Duration	IPCA + 12,00% a.a. / 20 Meses
Garantias	(i) AF Imóvel; (ii) AF da Cotas das SPEs; (iii) CF dos Recebíveis; (iv) Fundo de Reserva e (v) aval dos sócios
Lastro	Nota Comercial e Contrato de Cessão
Loan to Value (LTV)	Aproximadamente 65%

12 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 40m², 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.

Ativo & Estratégia	CRI (Financiamento de Obras)
Investimento Fundo	R\$ 9,4 milhões
Vencimento	22/05/2040
Rentabilidade & Duration	IPCA + 11,75% a.a. / 72 Meses
Garantias	(i) AF Imóvel; (ii) CF dos Recebíveis; (iii) CF de Recebíveis de Unidade Comercial Adicional; e (iv) aval dos sócios
Lastro	Nota Comercial
Loan to Value (LTV)	Aproximadamente 40%

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

ATIVOS

13 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.

Ativo & Estratégia	CRI (carteira pulverizada de contratos de compra e venda de imóveis)
Investimento Fundo	R\$ 9,9 milhões
Vencimento	06/03/2035
Rentabilidade & Duration	CDI + 5,00% a.a. / 39 Meses
Garantias	(i) CF dos Recebíveis; (ii) Fundo de Reserva; (iii) aval dos sócios
Lastro	Instrumento de Confissão de Dívida

14 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 70m² e 100m² e um VGV aproximado de R\$ 141 milhões. O empreendimento está 94% vendido e 90% das obras evoluídas.

Ativo & Estratégia	CRI (financiamento de Obras)
Investimento Fundo	R\$ 1,6 milhões
Vencimento	22/09/2026
Duration	17 meses
Rentabilidade	IPCA + 10,00% a.a. (Travada NTN26 + 200bps)
Garantias	(i) AF Imóvel; (ii) AF da Cotas das SPEs; (iii) CF dos Recebíveis; (iv) aval dos sócios
Lastro	CCB

15 VCJR11

Fundo Imobiliário listado gerido Vectis que possui uma carteira de CRIs pulverizada ("fundo de papel"). O Fundo Imobiliário VCJR11 teve início em 09/10/2019. Desde então o FII já realizou 2 operações de follow on, sendo uma em 2020 e outra em 2022. Atualmente, o fundo possui PL aproximado de R\$ 1,36 bilhão

Ativo & Estratégia	FII Listado
Investimento Fundo	R\$ 1 milhão
Vencimento	N/A
Preço Médio de Compra	Aproximadamente R\$ 72,50

ATIVOS

16 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 unidade compactas (25m² e 40m²), com 136 unidades com um VGV aproximado de R\$ 45 milhões. O empreendimento está 50% vendido e 20% das obras evoluídas.

Ativo & Estratégia	CRI (Financiamento de obras)
Investimento Fundo	R\$ 5,1 milhões
Vencimento	26/07/2027
Rentabilidade & Duration	CDI + 4,45% a.a. / 22 Meses
Garantias	(i) AF Imóvel; (ii) AF da Cotas das SPEs; (iii) CF dos Recebíveis; (iv) aval dos sócios
Lastro	Nota Comercial

17 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 Morais. A operação conta com 80 apartamentos e 4 lojas avaliadas em R\$50 milhões.

Ativo & Estratégia	CRI (Financiamento de Estoque)
Investimento Fundo	R\$ 13 milhões
Vencimento	25/02/2027
Duration	22 meses
Rentabilidade	CDI + 5,15% a.a.
Garantias	(i) AF Imóvel; (ii) AF da Cotas das SPEs; (iii) CF dos Recebíveis; (iv) aval dos sócios
Lastro	Debênture

18 CRI Caprem

CRI para financiamento do projeto residencial San Pietro, desenvolvido pela Caprem Construtora em um terreno de 10.756m². O empreendimento fica localizado em Campinas próximo ao bairro de Mansões, com unidades que variam de 51 m² até 60m². O empreendimento possui 236 unidades e aproximadamente R\$122 milhões de VGV. O empreendimento está 60% vendido e 5% das obras evoluídas

Ativo & Estratégia	CRI (Financiamento de obras)
Investimento Fundo	R\$ 7,2 milhões
Vencimento	20/04/2029
Rentabilidade & Duration	CDI + 5,00% a.a. / 34 Meses
Garantias	(i) AF Imóvel; (ii) AF da Cotas das SPEs; (iii) CF dos Recebíveis; (iv) aval dos sócios
Lastro	Nota Comercial

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. 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 ou por e-mail ri@augme.com.br. 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**