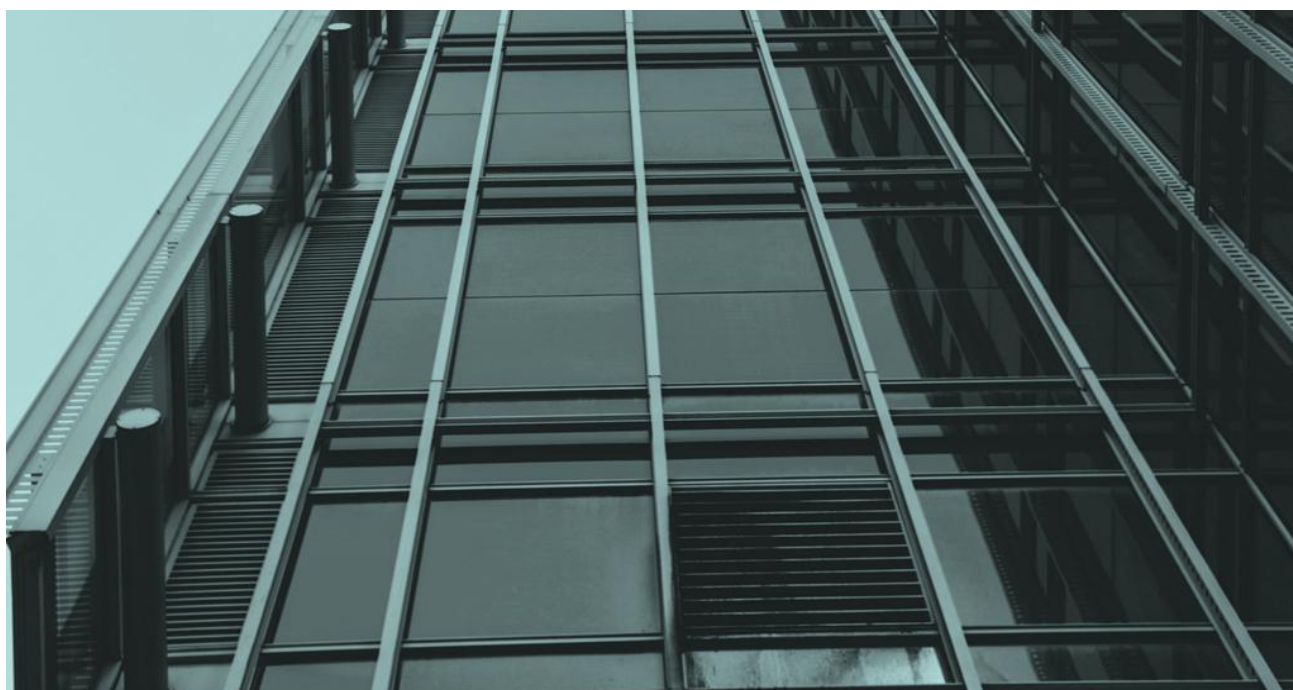




RELATÓRIO GERENCIAL | SETEMBRO 2025

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: 3.210

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\$ 168.207.199

Patrimônio Líquido Atual: R\$ 168.598.963

Valor da Cota Patrimonial: R\$ 9,95

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\$ 0,1074/cota (*Dividend Yield*: 1,08% a.m. ou 13,75% a.a.) pagos em outubro/25. No acumulado de 2025, a distribuição é de R\$ 0,892/cota (*Dividend Yield*: 1,01% a.m. ou 12,83% a.a.)

Carteira

• Integralização do CRI Em Cash no volume de R\$ 0,2 milhão @IPCA + 12,00% a.a.;

• Integralização do CRI Itapê no volume de R\$ 8,2 milhões @CDI + 4,50% a.a.;

MERCADO E RESULTADOS

O destaque de setembro foi o saldo positivo do IFIX, que renovou a máxima histórica ao encerrar o período com valorização de **+3,25%**, fechando em **3.589,44** pontos, após ganhos consistentes ao longo do mês. Em paralelo, o Ibovespa também renovou a máxima histórica, avançando **+3,4%** e fechou o mês em **146.237** pontos.

Em setembro, décimo quarto mês de existência do fundo, a alocação em CRIs representou aproximadamente 88,0% do seu PL, distribuída em 19 operações. Durante o mês, alocamos uma tranche de operação já existente e uma tranche de nova operação no AUGM11, sendo elas: (i) tranche do CRI Em Cash e (ii) tranche do CRI Itapê.

Considerando a carteira de CRIs do AUGM11, atualmente temos uma operação (CRI Axis) em período de carência de juros, que representa aproximadamente 6,8% do PL do fundo ou R\$ 11,5 milhões de saldo devedor, com início de pagamento de juros em janeiro/26.

Durante o mês de setembro, o CRI Hanei Minoru amortizou aproximadamente R\$ 2,00 milhões que já foram utilizados para alocação em novas operações.

Adicionalmente, espera-se que sejam liquidadas 2 tranches de Financiamento à Obra ao longo do mês de outubro, 1 nova tranche do CRI Em Cash e 1 nova operação que está atualmente no processo de estruturação, somando aprox. R\$ 12 milhões. Nesse sentido, a expectativa é de alcançar percentual próximo de 95% do patrimônio do fundo em CRIs nos próximos 30 dias.

Considerando o exposto acima, o *Dividend Yield* do fundo em setembro foi de 1,08% a.m. (13,75% anualizado). Em 2025 resultou em 12,83% a.a. e, desde o início, de 13,59% a.a. Vale ressaltar que a rentabilidade acumulada desde a criação do fundo atingiu 13,98%, superando o *benchmark* (IPCA + 6,00% a.a.) que foi de 12,84% no mesmo período.

RESULTADOS E RENDIMENTOS

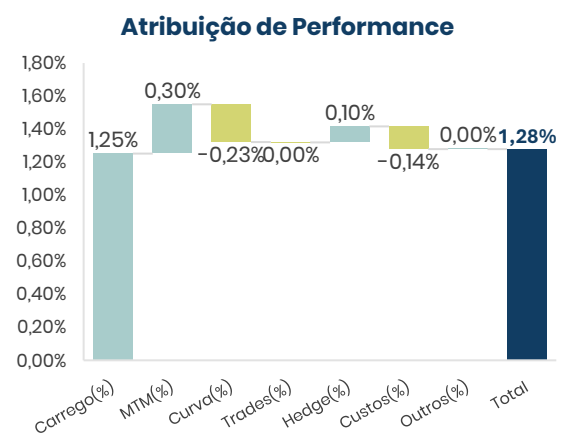
Rendimentos

A distribuição de rendimentos no mês de setembro totalizou R\$ 1.819.935 ou R\$ 0,1074 por cota (pago em outubro). Considerando o décimo quarto mês de existência do fundo, alcançamos aproximadamente 88,0% do PL em Ativos Alvo do fundo (CRIs). Assim, o saldo devedor no fechamento do mês em CRIs totalizou R\$ 148,58 milhões. Como destaque da carteira, tivemos alocação de: (i) R\$ 0,2 milhão do CRI Em Cash (Cód. Cetip 25D3788059), que considera uma taxa de IPCA + 12,00% a.a., e uma *duration* estimada de 27 meses; e (ii) R\$ 8,2 milhões no CRI Itapê (Cód. Cetip 25I2039269), que considera uma taxa de CDI + 4,50% a.a. e uma *duration* estimada de 46 meses. O *Dividend Yield* de setembro anualizado do fundo foi de 13,75% e no YTD 2025 12,83%. Desde o início do fundo (ago/24), o *Dividend yield* anualizado resultou em 13,59%.

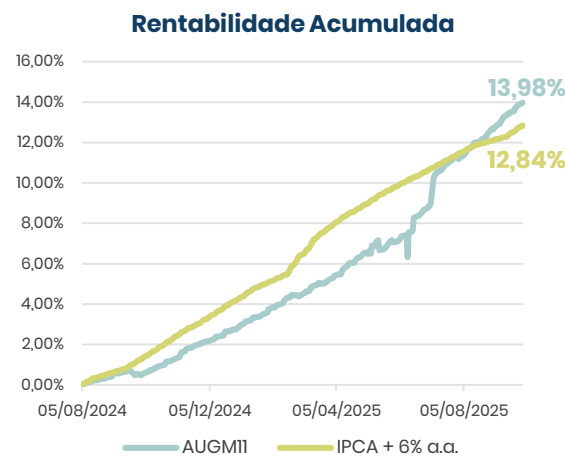
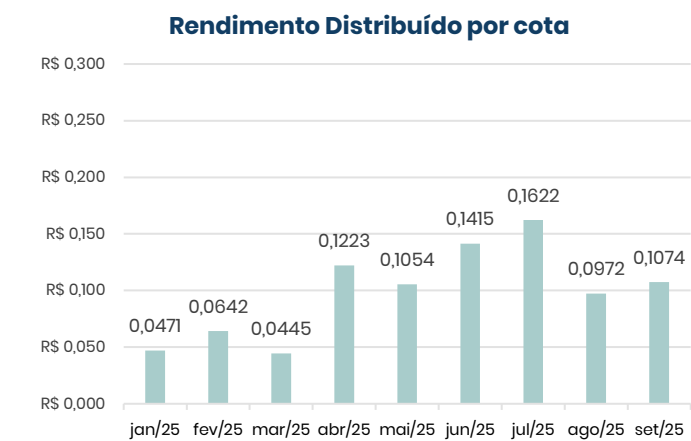
Resultados

O carregamento dos ativos investidos pelo fundo somado aos ativos de liquidez (Fundos RF Soberano e LCIs) proporcionou rendimentos no mês de R\$ 1.988.287. As marcações a mercado (MTM), custos do fundo e *hedge* realizado totalizaram um impacto positivo de R\$ 108.541. Nesse sentido, o resultado para o período de setembro foi de R\$ 2.030.682 (regime competência). Por fim, tivemos a rentabilidade de 1,28% contra o *benchmark* (IPCA + 6,00% a.a.) de 0,675% e desde o início do fundo, 13,98% contra o *benchmark* (IPCA + 6,00% a.a.) de 12,84%.

Demonstrativo AUGM11 (R\$)	2024	set/25	2025 YTD
Rendimentos	7.455.356	1.988.287	17.304.677
Ativos Alvo (CRI)	3.925.225	1.927.644	15.201.508
Ativos de Liquidez (RF)	3.530.131	60.644	2.103.169
Despesas	(3.360.696)	(218.800)	(3.733.632)
Despesas Iniciais (diferidas)	(2.099.127)	(4.023)	(2.412.651)
Outras Despesas	(1.261.569)	(214.777)	(1.320.981)
MTM e Curva	(3.783.239)	108.541	4.431.796
Hedge	4.744.725	152.654	(1.432.562)
(A) Resultado Não Caixa	(4.916.446)	(151.566)	199.209
(B) Resultado Caixa	9.972.591	2.182.248	16.371.070
(A + B) Resultado no Período (Competência)	5.056.146	2.030.682	16.570.278
Rendimento a Distribuir	(9.573.688)	(1.819.935)	(15.110.881)
Distribuição / Resultado (Caixa)	96,0%	83,4%	92,3%
Distribuição por Cota	0,565	0,1074	0,892
Dividend Yield (a.a.)	14,94%	13,75%	12,83%
Resultado Acumulado	5.056.146	2.030.682	16.570.278



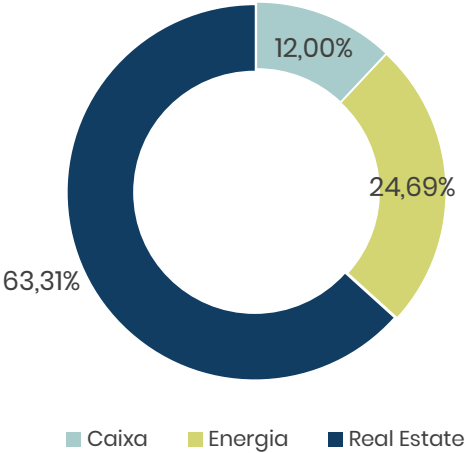
¹Performance calculada com base na variação da cota do mês anterior para o atual e somado o dividendo distribuído no mês em questão (caixa). Atribuição com base em números gerenciais.



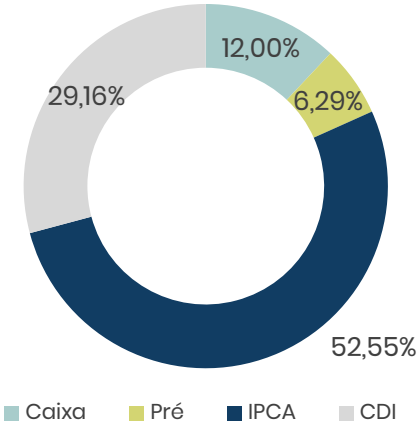
Para acessar nosso relatório interativo completo, clique [aqui](#).

PORTFÓLIO

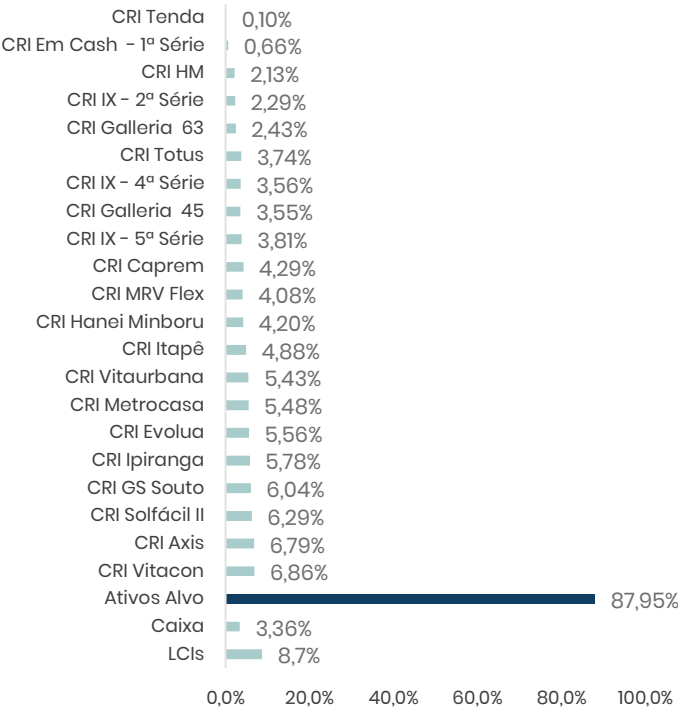
Alocação por Setor



Alocação por Indexador



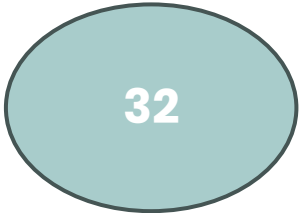
Exposição por Ativo (%)



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 29 meses e o *spread* de crédito de 3,54% 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	5.980.244	3,54%	IPCA	9,50%	NTNB28 + 330bps	33	25/02/2039
2	CRI Galleria 63ª	24E1318751	Home Equity	Provincia	4.097.622	2,43%	IPCA	9,50%	NTNB29 + 330bps	41	25/08/2038
3	CRI Solfácil II	24F0002202	Energia	Kanastra	10.606.788	6,28%	Pré	14,57%	DI26 + 275bps	20	07/06/2032
4	CRI IX Tatuapé	23H2496612 23H2511004 23H2511006	Financiamento de Obra	Virgo	16.284.094	9,65%	IPCA	10,26%	NTNB26 + 345bps	15	15/12/2026
5	CRI MRV Flex	23L1605236	Carteira Pulverizada	TRUE	6.872.338	4,07%	IPCA	9,91%	NTNB30 + 325bps	59	15/09/2034
6	CRI Evoluta	21h0822020	Energia	TRUE	9.373.964	5,55%	IPCA	10,39%	NTNB27 + 350bps	25	15/08/2030
7	CRI GS Souto	20K0816978	Energia	TRUE	10.189.331	6,04%	IPCA	11,54%	NTNB28 + 450bps	36	12/11/2032
8	CRI Axis	24J5059242	Energia	Opea	11.451.828	6,78%	IPCA	11,25%	NTNB30 + 425bps	61	19/10/2039
9	CRI HM Maxi Campinas	24C1796102	Financiamento de Obra	TRUE	3.588.044	2,13%	CDI	5,00%	CDI + 500bps	16	31/03/2027
10	CRI Totus Spot	24I2114236	Financiamento de Obra	Canal	6.309.198	3,74%	IPCA	12,00%	NTNB27 + 500bps	21	22/09/2027
11	CRI Citas Ipiranga	23L2309173	Financiamento de Obra	Habitasec	9.751.127	5,76%	IPCA	11,75%	NTNB32 + 4,33%	69	22/05/2040
12	CRI Metrocasa	25B2974587	Carteira Pulverizada	Opea	9.232.447	5,47%	CDI	5,00%	CDI + 500bps	37	06/03/2035
13	CRI Hanei Minoru	24H2169780	Financiamento de Obra	Virgo	7.088.452	4,20%	IPCA	10,00%	NTNB26 + 200bps	11	22/09/2026
14	CRI Vita Urbana	25A4463547	Financiamento de Obra	Habitasec	9.159.488	5,43%	CDI	4,45%	CDI + 445bps	19	26/07/2027
15	CRI Vitacon	22B0086214	Estoque	Virgo	11.565.286	6,85%	CDI	5,15%	CDI + 515bps	15	25/02/2027
16	CRI Caprem	25D4148876	Financiamento de Obra	Opea	7.232.322	4,28%	CDI	5,00%	CDI + 500bps	32	20/04/2029
17	CRI Em Cash	25D3788059	Carteira Pulverizada	Opea	1.105.076	0,65%	IPCA	12,00%	NTNB28 + 340bps	27	15/10/2030
18	CRI Tenda	23F0011202	Carteira Pulverizada	Opea	165.995	0,10%	CDI	5,50%	CDI + 550bps	10	16/06/2028
19	CRI Itapê	25I2039269	Shopping Center	Opea	8.221.458	4,87%	CDI	4,50%	CDI + 450bps	46	04/09/2035

Considerando a tabela acima, ressaltamos que o seguinte papel encontra-se em período de carência de juros: CRI Axis, cujo início de pagamento das parcelas de juros será em janeiro/26. 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 88,0% 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 Outubro é de aproximadamente R\$12 milhões, sendo três tranches de três operações já existentes e uma tranche de uma nova operação.

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

ATIVOS

01 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\$ 6,0 milhões
Vencimento	25/08/2038
Rentabilidade & Duration	IPCA + 9,50% a.a. (Travada NTN28 + 330bps) / 33 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%

02 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\$ 4,1 milhões
Vencimento	25/02/2039
Rentabilidade & Duration	IPCA + 9,50% a.a. (Travada NTN29 + 330bps) / 41 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%

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.

Ativo & Estratégia	CRI (Financiamento de compra de placas solares)
Investimento Fundo	R\$ 10,6 milhões
Vencimento	07/06/2032
Rentabilidade & Duration	Pré 14,57% a.a. (Travada DI26 + 275bps) / 20 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\$ 16,3 milhões
Vencimento	15/12/2026
Rentabilidade & Duration	IPCA + 10,26% a.a. / 15 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 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\$ 6,9 milhões
Vencimento	15/09/2034
Rentabilidade & Duration	IPCA + 9,91% a.a. (Travada NTN30 + 350bps) / 59 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

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.

Ativo & Estratégia	CRI (Financiamento de projetos de GD)
Investimento Fundo	R\$ 9,4 milhões
Vencimento	15/08/2030
Rentabilidade & Duration	IPCA + 10,36% a.a. (Travada NTN27 + 350bps) / 25 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.

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.

Ativo & Estratégia	CRI (financiamento de projetos de GD)
Investimento Fundo	R\$ 10,2 milhões
Vencimento	12/11/2032
Duration	36 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.

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.

Ativo & Estratégia	CRI (Financiamento de projetos de GD)
Investimento Fundo	R\$ 11,4 milhões
Vencimento	16/11/2039
Duration	61 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

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 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\$ 3,6 milhões
Vencimento	15/12/2026
Rentabilidade & Duration	CDI + 5,00% a.a. / 16 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%

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 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\$ 6,3 milhões
Vencimento	22/09/2027
Rentabilidade & Duration	IPCA + 12,00% a.a. / 21 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%

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 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\$ 9,7 milhões
Vencimento	22/05/2040
Rentabilidade & Duration	IPCA + 11,75% a.a. / 69 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%

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.

Ativo & Estratégia	CRI (Carteira pulverizada de contratos de compra e venda de imóveis)
Investimento Fundo	R\$ 9,2 milhões
Vencimento	06/03/2035
Rentabilidade & Duration	CDI + 5,00% a.a. / 37 Meses
Garantias	(i) CF dos Recebíveis; (ii) Fundo de Reserva; (iii) aval dos sócios
Lastro	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 70m² e 100m² e um VGV aproximado de R\$ 141 milhões. O empreendimento está 85% vendido e 98% das obras evoluídas.

Ativo & Estratégia	CRI (Financiamento de Obras)
Investimento Fundo	R\$ 7,1 milhões
Vencimento	22/09/2026
Duration	11 meses
Rentabilidade	IPCA + 10,00% a.a. (Travada NTNB26 + 200bps)
Garantias	(i) AF Imóvel; (ii) AF da Cotas das SPEs; (iii) CF dos Recebíveis; (iv) aval dos sócios
Lastro	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 (25m² e 40m²), com 136 unidades com um VGV aproximado de R\$ 45 milhões. O empreendimento está 50% vendido e 24% das obras evoluídas.

Ativo & Estratégia	CRI (Financiamento de obras)
Investimento Fundo	R\$ 9,1 milhões
Vencimento	26/07/2027
Rentabilidade & Duration	CDI + 4,45% a.a. / 19 Meses
Garantias	(i) AF Imóvel; (ii) AF da Cotas das SPEs; (iii) CF dos Recebíveis; (iv) aval dos sócios
Lastro	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.

Ativo & Estratégia	CRI (Financiamento de Estoque)
Investimento Fundo	R\$ 11,6 milhões
Vencimento	25/02/2027
Duration	15 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

ATIVOS

16 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. / 32 Meses
Garantias	(i) AF Imóvel; (ii) AF da Cotas das SPEs; (iii) CF dos Recebíveis; (iv) aval dos sócios
Lastro	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.

Ativo & Estratégia	CRI (Carteira pulverizada de contratos de compra e venda de imóveis)
Investimento Fundo	R\$ 1,1 milhões
Vencimento	15/10/2030
Rentabilidade & Duration	IPCA + 12,00% a.a. / 27 Meses
Garantias	(i) Obrigação de recomposição do Fundo de Reserva
Lastro	CCB-I

18 CRI Tenda

CRI com lastro em contratos de compra e venda de imóveis residenciais distribuídos em empreendimentos incorporados e construídos pela Tenda S.A. na modalidade *pro soluto*, incorporadora de padrão econômico que atua em grandes centros metropolitanos.

Ativo & Estratégia	CRI (Carteira pulverizada de contratos de compra e venda de imóveis)
Investimento Fundo	R\$ 0,2 milhões
Vencimento	16/06/2028
Rentabilidade & Duration	CDI + 5,50% a.a. / 10 Meses
Garantias	(i) Fundo de Reserva;
Lastro	Instrumento de Confissão de Dívida

ATIVOS

19 CRI Itapê

CRI para reperfilamento das dívidas do Itapê Shopping, imóvel localizado em Itapetininga – SP e conta com 25.986m² 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%.

Ativo & Estratégia	CRI (Reperfilamento de dívida)
Investimento Fundo	R\$ 8,2 milhões
Vencimento	04/09/2035
Rentabilidade & Duration	CDI + 4,50% a.a. / 46 Meses
Garantias	(i) AF Imóvel; (ii) AF da Cotas das SPEs; (iii) CF dos Recebíveis; (iv) aval dos sócios
Lastro	CCI

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 accidental 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**