



Augme Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 55.296.764/0001-68)

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e
Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações financeiras em

30 de junho de 2025

e relatório do auditor independente



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e a Administradora

Augme Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Augme Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 05 de agosto de 2024 a 30 de junho de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 05 de agosto de 2024 a 30 de junho de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

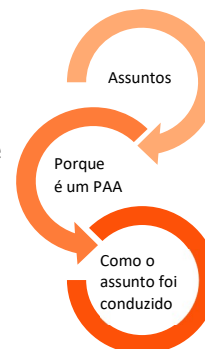
Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.



Augme Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários (Notas 3 (d) e 5 (a))

Conforme apresentado no balanço patrimonial, os recursos do Fundo estão investidos, substancialmente, em certificados de recebíveis imobiliários.

A mensuração dos certificados de recebíveis imobiliários é obtida por meio da utilização de modelos desenvolvidos pela administração considerando dados de mercado observáveis.

Considerando a relevância dessas aplicações em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor da cota, a mensuração dessas aplicações foi considerada área de foco de nossa auditoria.

Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:

Realizamos o entendimento dos principais processos estabelecidos para mensuração dos investimentos do Fundo.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação, avaliamos, em base amostral, a razoabilidade das principais premissas de precificação utilizadas pela administração do Fundo na mensuração dos certificados de recebíveis imobiliários, considerando os dados de mercado, quando aplicável, bem como reperformamos, em base de teste, os cálculos de precificação.

Consideramos que os critérios e as principais premissas adotados pela administração na mensuração dessas aplicações do Fundo são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.



Augme Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.



Augme Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.



Augme Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 29 de setembro de 2025

A handwritten signature in dark ink that reads 'PricewaterhouseCoopers'.

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by

Hugo Lisboa Ferreira

Signed By: Hugo Lisboa Ferreira 10048489750

CPF: 10048489750

Signing Time: 29 de setembro de 2025 11:09 BRT

O: XCP-Brazil, CN: Certificado Digital PF A1

C: BR

Serial: AC:00000000

Signature: AC:00000000

Signature: AC:00000000

Signature: AC:00000000

Signature: AC:00000000

Signature: AC:00000000

Signature: AC:00000000

Signature: AC:00000000

Signature: AC:00000000

Signature: AC:00000000

Signature: AC:00000000

Signature: AC:00000000

Signature: AC:00000000

Signature: AC:00000000

Signature: AC:00000000

Signature: AC:00000000

Signature: AC:00000000

Signature: AC:00000000

Signature: AC:00000000

Signature: AC:00000000

Signature: AC:00000000

Signature: AC:00000000

Signature: AC:00000000

Signature: AC:00000000

Signature: AC:00000000

Signature: AC:00000000

Signature: AC:00000000

Signature: AC:00000000

Signature: AC:00000000

Signature: AC:00000000

Signature: AC:00000000

Signature: AC:00000000

Signature: AC:00000000

Signature: AC:00000000

Signature: AC:00000000

Signature: AC:00000000

Signature: AC:00000000

Signature: AC:00000000

Signature: AC:00000000

Signature: AC:00000000

Signature: AC:00000000

Hugo Lisboa Ferreira
Contador CRC 1RJ116875/O-0

AUGME CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 55.296.764/0001-68
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Balanço patrimonial
Em 30 de junho de 2025
(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	Nota	2025	
		Valores	% sobre o PL
<u>Circulante</u>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.442	1,46%
Cotas de fundos de renda fixa		2.442	1,46%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		165.415	98,77%
Certificados de recebíveis imobiliários	5.a	155.529	92,87%
Letras de Crédito Imobiliárias	5.b	9.886	5,90%
Despesas antecipadas		24	0,01%
Taxa de fiscalização CVM a diferir		24	0,01%
<u>Não circulante</u>			
Instrumentos financeiros derivativos	7.a	78	0,05%
Futuros		78	0,05%
Total do ativo		167.959	100,29%
Passivo			
Instrumentos financeiros derivativos		331	0,20%
Futuros	7.a	282	0,17%
Operações de SWAP	7.b	49	0,03%
Valores a pagar		166	0,09%
Taxa de Gestão		93	0,06%
Auditoria externa		44	0,03%
Taxa de Administração		17	0,00%
Taxa B3/SELIC		6	0,00%
Taxa de Escrituração		4	0,00%
Taxa de custódia		2	0,00%
Total do passivo		497	0,29%
Patrimônio líquido		167.462	100,00%
Cotas subscritas e integralizadas		169.464	101,20%
Custos relacionados à emissão de cotas		(4.506)	-2,69%
Lucros/prejuízos acumulados		18.575	11,09%
Distribuição de rendimentos		(16.071)	-9,60%
Total do passivo e patrimônio líquido		167.959	100,29%

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

AUGME CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 55.296.764/0001-68
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Demonstração dos resultados do exercício

Período de 05 de agosto de 2024 (início das atividades) a 30 de Junho de 2025.

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>Período de 05/08/2024 a 30/06/2025</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária		<u>14.247</u>
Certificado de recebíveis imobiliários - Juros		9.650
Resultado com LCI - letras de crédito imobiliárias		2.241
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	5.a	1.769
Prêmio CRI		401
Resultado com cotas de fundo imobiliário		156
Cotas de fundo imobiliário - Juros		30
Resultado com derivativos	7	<u>3.128</u>
Resultado com futuro		3.177
Resultado com swap		(49)
Cotas de fundos de investimento		<u>2.591</u>
Resultado com cotas de fundos de renda fixa		3.328
Despesas tributárias		(737)
Outros Ativos Financeiros		<u>26</u>
Resultado com LFT		25
Resultado com NTN		1
Despesas	10	<u>(1.417)</u>
Taxa de gestão		(955)
Taxa de administração		(111)
Taxa de custódia		(101)
Taxa B3/SELIC		(93)
Taxa de fiscalização CVM		(82)
Auditoria externa		(44)
Taxa de escrituração		(14)
Taxa ANBIMA		(13)
Taxa de controladoria		(4)
Resultado líquido do período		<u><u>18.575</u></u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

AUGME CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 55.296.764/0001-68
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Período de 05 de agosto de 2024 (início das atividades) a 30 de Junho de 2025.
(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Custos relacionados à emissão de cotas	Lucro/prejuízos acumulados	Distribuição de rendimentos	Total
05 de agosto de 2024 (início das atividades)	8	-	-	-	-	-
Integralização de cotas	8.a	169.464	-	-	-	169.464
Custos relacionados à emissão de cotas	8.a	-	(4.506)	-	-	(4.506)
Resultado líquido do período		-	-	18.575	-	18.575
Distribuição de rendimentos		-	-		(16.071)	(16.071)
Em 30 de junho de 2025		169.464	(4.506)	18.575	(16.071)	167.462

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

**AUGME CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 55.296.764/0001-68
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Demonstração dos fluxos de caixa

Período de 05 de agosto de 2024 (início das atividades) a 30 de Junho de 2025.

(Valores expressos em milhares de reais)

	Período de 05/08/2024 a 30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Resultado com cotas de fundos de renda fixa	2.591
Resultado com aplicações em operações compromissadas	26
Taxa de controladoria	(4)
Taxa de Escrituração	(10)
Taxa ANBIMA	(13)
Taxa B3/SELIC	(87)
Taxa de administração	(94)
Taxa de custódia	(99)
Taxa de fiscalização CVM	(106)
Taxa de Gestão	(862)
Caixa líquido das atividades operacionais	1.342
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição/venda de Letras de Crédito Imobiliárias	(7.645)
Aquisição/venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários	(172.763)
Recebimento de amortização de certificados de recebíveis imobiliários	19.003
Recebimento juros de certificados de recebíveis imobiliários	9.650
Prêmio CRI	401
Aquisição/venda de Cotas de FII	156
Cotas de fundo imobiliário - Juros	30
Futuro	3.381
Caixa líquido das atividades de investimento	(147.787)
Integralização de cotas	169.464
Distribuição de rendimentos	(16.071)
Custos Relacionados a Emissão de Cotas	(4.506)
Caixa líquido das atividades de financiamento	148.887
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	2.442
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	2.442
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	2.442

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

AUGME CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº **55.296.764/0001-68**

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 05 de agosto de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1. Contexto operacional

O Augme Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada, disciplinado pela Lei nº 8.668/93, pela Resolução CVM nº 175/22, e pelas demais disposições legais e regulamentares em vigor que lhe forem aplicáveis, será regido pelo regulamento em vigor, composto por Classe Única de cotas. Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, as referências à Classe no Regulamento serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.

O fundo foi constituído em 24 de maio de 2024 e iniciou suas atividades em 05 de agosto de 2024.

O Fundo possui condomínio fechado, com prazo de duração de cinco anos e seu público alvo são investidores qualificados.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio da aplicação (a) de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio em (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") e/ou (ii) cotas seniores de fundos de investimento imobiliário que contem com parâmetro de rentabilidade previamente definida e com cronograma de repagamento, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação vigente, observadas as condições estabelecidas nos subitens abaixo, sendo certo que o investimento nos ativos descritos no inciso "ii" acima, tais ativos poderão representar até 10% (dez por cento) do patrimônio total do Fundo ("Ativos-Alvo"); e (b) nos demais ativos que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável ("Outros Ativos", quando em conjunto com os Ativos-Alvo, os "Ativos").

Os investimentos na Classe não são garantidos pelo administrador, gestora ou qualquer mecanismo de seguro, ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimentos da Classe.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira da Classe. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, complementadas pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários. A Resolução CVM nº 175, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023 alterada pela CVM nº 184/23.

Os fundos de investimento imobiliário em funcionamento na data de início de vigência da norma terão prazo limite para se adaptarem integralmente às disposições da referida Resolução até 31 de dezembro de 2024. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga

AUGME CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº **55.296.764/0001-68**

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 05 de agosto de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

o prazo de adaptação para 30 de junho de 2025.

Considerando esse prazo, o Fundo encontra-se adaptado à nova Resolução CVM nº 175.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora da Classe para emissão e divulgação em 29 de setembro de 2025.

3. Principais políticas contábeis

Entre as principais políticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional da Classe é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

b) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério "*pro rata die*".

c) Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Período de 05 de agosto de 2024 (início das atividades) a 30 de Junho de 2025, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por cotas de fundos de investimento com liquidez imediata.

d) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento, classificação e mensuração

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pela Classe tendo como premissa que a Classe se torne parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

AUGME CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº **55.296.764/0001-68**

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 05 de agosto de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

i. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento inicial

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pela Classe tendo como premissa que a Classe se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão e mensurados subsequentemente de acordo com sua categoria.

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação, os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado estão compostos por cotas de fundo de investimento não imobiliário regidos pela Instrução CVM nº 175 e certificado de recebíveis imobiliário e Letras de créditos imobiliárias, cuja forma de precificação está na nota 5.

e) Instrumentos financeiros derivativos

As operações com instrumentos financeiros derivativos realizadas pelo Fundo devem ser registradas nas adequadas contas de ativo ou de passivo e avaliadas, diariamente, pelo valor justo, computando-se a valorização ou desvalorização na adequada conta de receita ou despesa no resultado do período, sendo vedada a compensação de receita com despesa em contratos distintos.

Os valores dos contratos de operações realizadas no mercado futuro de derivativos são registrados pelo valor de mercado dessas operações, sendo seus ganhos e suas perdas reconhecidos diariamente no resultado nas rubricas de "Instrumentos financeiros derivativos".

f) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em "Circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "Não circulantes" (com vencimento superior a 365 dias).

AUGME CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº **55.296.764/0001-68**
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 05 de agosto de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025.
Em milhares de reais, exceto quando especificado

4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a. Caixa e equivalente de caixa

	2025
Cotas de fundos de investimento (i)	2.442
Total	2.442

Fundo	2025		
	Quantidade	Valor da Cota	Valor de Mercado
OT Soberano Referenciado DI	825,4281453	2.958,40	2.442
Total			2.442

5. Ativos de natureza imobiliária

a. Certificados de recebíveis imobiliários

A Classe tem como política investir preponderantemente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) com lastro em créditos imobiliários relacionados a empreendimento concluídos ou em construção das seguintes modalidades: unidades residenciais (casas ou apartamentos); unidades comerciais (lojas e salas comerciais) e loteamento (lotes urbanos), os chamados “Ativos-Alvo”, além dos ativos de liquidez.

Investimentos mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, com base em preços cotados para ativos ou passivos similares em mercados ativos, preços cotados para ativos ou passivos idênticos, ou similares em mercados que não sejam ativos, ou informações corroboradas pelo mercado.

Estes são atualizados pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pela taxa dos papéis. Os valores foram apurados a partir do desconto dos fluxos de caixa futuros pelas taxas de juros futuras acrescidas do ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias, do mercado secundário, da avaliação do risco de crédito e mercado, além disso, a administradora, em conjunto com a Gestora, prepara uma avaliação do valor recuperável de cada CRI e, para os casos de identificação de indícios de perda, efetua lançamento de provisão na rubrica de “Provisão para perdas por redução ao valor recuperável”.

AUGME CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 55.296.764/0001-68

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 05 de agosto de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Características de CRI

As características dos Certificados de Recebíveis Imobiliários como seus emissores, cedentes e garantias atreladas para cada uma das operações estão apresentadas abaixo:

								2025
Securitizadora	Código Cetip	Características	Índice + Taxa %a.a	Garantia (*)	Emissão	Vencimento	Qnt.	Valor Justo
VIRGO SECURITIZACAO	24H2169780	505 série, 4° emissão	IPCA + 10 %	1,2,5 e 6	23/08/2024	22/09/2026	8.259	9.049
CANAL SEC	24I2114236	1 série, 124° emissão	IPCA + 12 %	5 e 6	23/09/2024	22/09/2027	5.497	5.372
VIRGO SECURITIZACAO	22B0086214	428 série, 4° emissão	DI + 5,75 %	1 e 6	07/02/2022	25/02/2027	7.612	11.840
ITAU CORRETORA	24C1796102	1 série, 273° emissão	DI + 5%	1,2,5 e 6	20/03/2024	31/03/2027	2.895	2.895
OPEA	25D4148876	1 série, 424° emissão	DI + 5,73%	1,2,5 e 6	30/04/2025	20/04/2029	7.200	7.227
OPEA	25B2974587	1 série, 387° emissão	DI + 5%	1,3 e 5	20/02/2025	06/03/2035	9.843	9.714
HABITASEC	25A4463547	1 série, 76° emissão	DI + 8,03 %	1 e 3	24/01/2025	26/07/2027	9.133	9.159
KANASTRA SEC	24F0002202	2 série, 2° emissão	PRÉ + 14,75%	1,2,5 e 6	25/06/2024	07/06/2032	15.452	11.399
VIRGO SECURITIZACAO	23H2511004	4 série, 109° emissão	IPCA + 10 %	1,2,5 e 6	29/08/2023	15/12/2026	5.910	5.944
VIRGO SECURITIZACAO	23H2496612	2 série, 109° emissão	IPCA + 12 %	1 e 3	29/08/2023	15/12/2026	3.715	3.822
PROVINCIA SECURITIZA	24E1318751	1 série, 63° emissão	IPCA + 9,5 %	1	22/05/2024	25/02/2039	6.104.518	4.626
VIRGO SECURITIZACAO	23H2511006	5 série, 109° emissão	IPCA + 12 %	1 e 3	29/08/2023	15/12/2026	6.379	6.366
TRUE SECURITIZADORA	23L1605236	1 série, 267° emissão	IPCA + 10,07%	1,3 e 4	28/12/2023	15/09/2034	12.284.014	7.981
TRUE SECURITIZADORA	22K1415873	1 série, 89° emissão	IPCA + 10,33%	1,3 e 4	23/11/2022	07/07/2025	13.000	12.338

AUGME CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº **55.296.764/0001-68**

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 05 de agosto de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

PROVINCIA SECURITIZA	23K0022065	5 série, 45° emissão	IPCA + 9,5 %	1	24/11/2023	25/08/2038	12.391.268	6.249
TRUESEC	21H0822020	412 série, 1° emissão	IPCA + 10 %	1,3 e 4	16/08/2021	15/08/2030	10.167	9.745
ITAU CORRETORA	20K0816978	317 série, 1° emissão	IPCA + 12 %	1,2,5 e 6	12/11/2020	14/11/2032	12.079.209	10.364
HABITASEC	23L2309173	32 série, 1° emissão	IPCA + 12,55 %	1 e 3	18/12/2023	22/05/2040	8.165	9.880
OPEA	24J5059242	1 série, 331° emissão	IPCA	1	25/10/2024	19/10/2039	10.545	11.559
Total							42.982.781	155.529

AUGME CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº **55.296.764/0001-68**
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 05 de agosto de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025.
Em milhares de reais, exceto quando especificado

(*) Garantias

- 1) Alienação Fiduciária de Imóveis
- 2) Alienação Fiduciária
- 3) Fundo de Reserva
- 4) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários
- 5) Fundo de Liquidez
- 6) Cessão Fiduciária de Recebíveis

Movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários

Saldo Inicial	-
Aplicação/resgate em certificados de recebíveis imobiliários	172.763
Recebimento de amortização de certificados de recebíveis imobiliários	(19.003)
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	1.769
Saldo Final	155.529

b. Letras de crédito imobiliárias

O Fundo possui Letras de Crédito Imobiliário, cujas características se encontram descritas abaixo:

2025					
Emissor	Aquisição	Remuneração	Vencimento	Valor Aplicado	Valor justo
24I01418304	12/09/2024	100% CDI	01/09/2026	5.003	5.466
24J02196679	17/01/2025	95,50% CDI	09/10/2026	4.219	4.420
Total				9.222	9.886

Saldo inicial	-
(+) Aquisição de Letras de Créditos Imobiliários	7.645
Resultado com LCI - letras de crédito imobiliárias	2.241
Saldo final	9.886

AUGME CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº **55.296.764/0001-68**

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 05 de agosto de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

6. Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da XP Investimentos e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de Compliance e os Comitês institucionais específicos, formados por diretores e gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade da Classe.

b) Fatores de Risco

i. Risco de Crédito

Os bens integrantes do patrimônio da Classe estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos-Alvo que integram a carteira do Fundo, ou das contrapartes das operações da Classe, assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos-Alvo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas. O risco de crédito consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos-Alvo e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira da Classe não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com a Classe. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos-Alvo em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos.

Nestas condições, o administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas da Classe. O Cotista poderá ser chamado para aportar valores financeiros para arcar com compromissos, caso a capacidade dos devedores em realizar pagamentos seja frustrada acarretando o inadimplemento.

AUGME CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº **55.296.764/0001-68**

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 05 de agosto de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos-Alvo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e, por consequência, o valor do patrimônio da Classe e de suas cotas.

ii. Risco de Mercado

Os Ativos-Alvo objeto de investimento pela Classe podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuir baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade da Classe é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos-Alvo da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido da Classe pela quantidade de cotas emitidas até então. Dessa forma, as cotas da Classe poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas da Classe pelo Investidor no mercado secundário.

iii. Risco de Liquidez

Os Ativos-Alvo componentes da carteira da Classe poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e por essa razão encontram pouca liquidez em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário, por força regulamentar, são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas sob nenhuma hipótese. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, de modo que o investidor que adquirir as cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe aos cotistas. Os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação da Classe.

Existem outros fatores de risco que a Classe está exposta, os quais poderão ser verificados no prospecto.

7. Instrumentos financeiros derivativos

No período de 05 de agosto de 2024 (início das atividades) a 30 de Junho de 2025., o Fundo operou com instrumentos financeiros derivativos (futuros e swap), para fins de proteção patrimonial.

Em 30 de Junho de 2025, o Fundo possuía as seguintes operações em aberto no mercado de instrumentos financeiros derivativos:

AUGME CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº **55.296.764/0001-68**
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 05 de agosto de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025.
Em milhares de reais, exceto quando especificado

a) Futuro

	2025
Contratos	Valor dos contratos
Futuro	
Ativo	
DAPK27	10
DAPQ28	13
DAPK29	5
DAPQ30	33
DAPQ32	16
DI1F27	1
Total	78
Passivo	
DAPK27	(15)
DAPQ28	(45)
DAPK29	(20)
DAPQ30	(99)
DAPQ32	(87)
DI1F27	(16)
Total	(282)

b) Swap

Contratos	Vencimento	Valor dos contratos
25F02113601	15/08/2030	(49)
Total		(49)

8. Patrimônio Líquido

O Fundo será inicialmente formada por cotas em única subclasse. O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas cotas representativas da primeira emissão de cotas.

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i. Subscrição e integralização

AUGME CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 55.296.764/0001-68

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 05 de agosto de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

No âmbito da primeira emissão de Cotas, serão emitidas até 20.000 de Cotas de série única, com valor de emissão de R\$ 10 (dez reais) por Cota, totalizando até R\$ 200.000, observado que referido montante poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) em razão de exercício lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.

No período de 05 de agosto de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025, foram integralizadas 16.946.435 cotas, no montante de R\$ 169.464, conforme demonstrado na rubrica “integralização de cotas” na Demonstração das mutações do patrimônio líquido.

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

No período de 05 de agosto de 2024 a 30 de junho de 2025 o Fundo reconheceu o montante de R\$ 4.506 como custos relacionados à emissão de cotas conforme apresentado na demonstração das mutações do patrimônio líquido.

Segue abaixo composição dos custos:

Saldo inicial	-
Advogados	294
Estruturação	4.191
Publicidade	21
Saldo final	4.506

iii. Amortização

O Fundo entrará em liquidação (i) por deliberação da Assembleia de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos no seu Regulamento; ou (ii) ao fim do Prazo de Duração do Fundo.

No período de 05 de agosto de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025 o Fundo não realizou amortizações.

iv. Resgate

Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de Cotas do Fundo será admitido apenas nas seguintes hipóteses: (i) quando do término do Prazo de Duração; (ii) quando da amortização integral das respectivas Cotas; ou (iii) quando da liquidação da Classe e/ou do Fundo, nos termos da regulamentação vigente; não sendo de competência dos Cotistas deliberar sobre a amortização de suas Cotas.

AUGME CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº **55.296.764/0001-68**
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 05 de agosto de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025.
Em milhares de reais, exceto quando especificado

v. Ambiente de negociação das cotas

Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, por meio de mercado de balcão organizado, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável. As Cotas serão depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos (“Fundos21”), administrado e operacionalizado pelo “Balcão B3”, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

vi. Distribuição de rendimentos

A Classe distribui no mínimo 95% do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pela Classe será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira da Classe, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

No período de 05 de agosto de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025 o Fundo distribuiu um total de R\$ 16.071 (quatro milhões, cento e setenta e seis reais) referente a dividendos.

	2025
Resultado líquido do exercício	18.575
(+) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	544
(-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	119
Resultado conforme regime de caixa	19.238
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	16.071
Rendimento a distribuir	2.398
% Percentual distribuído	96%

AUGME CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº **55.296.764/0001-68**

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 05 de agosto de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 30 de junho de 2025, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2025.

vii. Evolução e rentabilidade

Período	Valor da cota	Rentabilidade (*)
Período de 05 de agosto de 2024 a 30 de junho de 2025	9,88	8,40%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

(*) A rentabilidade das cotas foi calculada desconsiderando os efeitos da distribuição de rendimentos.

9. Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração: XP Investimentos CCTVM S.A.
Gestão: Augme Capital Gestão de Recursos Ltda.
Custódia: Oliveira Trust DTVM S.A.
Controladoria: Oliveira Trust DTVM S.A.
Escrituração: Oliveira Trust DTVM S.A.

AUGME CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº **55.296.764/0001-68**
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 05 de agosto de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025.
Em milhares de reais, exceto quando especificado

10. Encargos do Fundo

Os encargos e despesas debitados a Classe e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

Despesas administrativas	2025	
	R\$	% sobre o PL Médio
Taxa de gestão	955	0,57%
Taxa de administração	111	0,07%
Taxa de custódia	101	0,06%
Taxa B3/SELIC	93	0,06%
Taxa de fiscalização CVM	82	0,05%
Auditoria externa	44	0,03%
Taxa de escrituração	14	0,01%
Taxa ANBIMA	13	0,01%
Taxa de controladoria	4	0,00%
Total	1.417	0,84%

Patrimônio líquido médio **168.213**

a) Taxas de Administração, Gestão e Performance

Correspondente a 0,125% (cento e vinte e cinco milésimos por cento) ao ano sobre valor contábil do patrimônio líquido da Classe. Independentemente do percentual acima indicado, a Administradora sempre fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 15, ainda que a Taxa de Administração calculada nos termos desta seção não alcance tal valor. Adicionalmente, a Administradora fará jus a uma parcela única no valor de R\$ 20, a ser paga na data da primeira integralização de Cotas. Por fim, será ainda devida remuneração mensal, em relação aos serviços de escrituração de cotas, correspondente ao montante de R\$ 2.

Correspondente a: (i) 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe durante o 1º (primeiro) ano do Fundo, contado da data da primeira integralização de Cotas do Fundo; (ii) 1,00% (um por cento) ao ano sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe a partir do 2º (segundo) ano do Fundo (inclusive), até o fim do Prazo de Duração do Fundo.

AUGME CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº **55.296.764/0001-68**

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 05 de agosto de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do Fundo, depois de deduzidas todas as despesas, inclusive a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão, que exceder 100% (cem por cento) da variação da variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE") acrescido de um spread de 6,00% (seis por cento) ao ano ("Benchmark" e "Taxa de Performance", respectivamente).

Durante o período de 05 de agosto de 2024 (início das atividades) a 30 de Junho de 2025 não houve taxa de performance.

O Gestor, dessa forma, não fará jus a qualquer recebimento de Taxa de Performance até a data em que a soma das distribuições de resultados aos Cotistas, por meio de pagamento de amortização de Cotas, parciais ou totais, ou de resgate de suas Cotas, na hipótese de liquidação do Fundo, valores em moeda corrente nacional e/ou em Ativos ou por meio do pagamento de rendimentos aos Cotistas, totalizarem montante superior ao volume subscrito e integralizado no âmbito das ofertas realizadas pelo Fundo até então, considerado pela média ponderada dos valores de integralização das Cotas de emissão do Fundo, atualizado pelo Benchmark, sendo que a Taxa de Performance será apurada e provisionada diariamente. Uma vez pago aos Cotistas o volume subscrito e integralizado atualizado pelo Benchmark, o montante correspondente a quaisquer distribuições aos Cotistas, por meio da amortização de Cotas ou da transferência dos pagamentos de dividendos diretamente aos Cotistas, será distribuído de maneira que 80% (oitenta por cento) do montante seja pago aos Cotistas, na proporção de sua participação no Fundo, e 20% (vinte por cento) à Gestora, a título de Taxa de Performance.

11. Atos societários

Em 05 de agosto de 2024 por meio de assembleia geral extraordinária

Foi deliberado sobre a aquisição e/ou alienação pela Classe, de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos, ofertados ou estruturados pela Administradora, pela Gestora, ou pessoas a eles ligadas, ou por veículos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora e pela Gestora, bem como aquisição e/ou alienação pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como contraparte veículos de investimento geridos ou administrados pela Gestora ou pela Administradora, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe, desde que observados os critérios de elegibilidade descritos na ata de assembleia, na forma prevista no Regulamento, tendo em vista que tais aquisições configuram potencial conflito de interesse, nos termos do art. 31 da Resolução CVM nº 175.

Os Cotistas aprovaram, sem quaisquer restrições ou ressalvas, a matéria constante da Ordem do Dia, acima descrita, tendo os votos proferidos pela aprovação representando 100% (cem por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo.

AUGME CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº **55.296.764/0001-68**

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 05 de agosto de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

12. Política de divulgação das informações

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- i. Mensalmente, mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução CVM 175;
- ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução CVM 175;
- iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente;
 - e b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175;
- iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- v. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia ordinária de cotistas; e
- vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas.

13. Informações tributárias

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

AUGME CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº **55.296.764/0001-68**
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 05 de agosto de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025.
Em milhares de reais, exceto quando especificado

14. Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas a Classe:

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	2025	
		Passivo	Despesa
XP Investimentos CCTVM S.A	Taxa de administração	17	111
Augme Capital Gestão de Recursos Ltda.	Taxa de Gestão	93	955

15. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra a Classe quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a administração da Classe.

16. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 162/22381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

17. Eventos subsequentes

Em 17 de julho de 2025 por meio de comunicado aos cotistas

A Administradora da Classe comunicou que a AUGME CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA., na qualidade de Gestora, optou por prorrogar o Período de Investimento por período adicional de 6 (seis) meses, conforme previsto no Regulamento da Classe.

* * *

Ivy Araújo Santos
Contadora CRC RJ-123090/O-3

Lizandro Sommer Arnoni
CPF:279.902.288-07