

[Imprimir](#)

## Informe Trimestral de FII

|  |   |  |                                    |
|--|---|--|------------------------------------|
| <b>Nome do Fundo:</b>                                | AUGME CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA                                       | <b>CNPJ do Fundo:</b>  | 55.296.764/0001-68                 |
| <b>Data de Funcionamento:</b>                        | 27/05/2024  | <b>Público Alvo:</b>   | Investidor Qualificado             |
| <b>Código ISIN:</b>                                  | BRAUGMCTF008  | <b>Quantidade de cotas emitidas:</b>                             | 16.946.435,00                      |
| <b>Fundo Exclusivo?</b>                              | Não   | <b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b> | Não                                |
| <b>Classificação autorregulação:</b>                 | <b>Classificação:</b> Papel<br><b>Subclassificação:</b> Híbrido<br><b>Gestão:</b> Ativa<br><b>Segmento de Atuação:</b> Outros | <b>Prazo de Duração:</b>   | Determinado                        |
| <b>Data do Prazo de Duração:</b>                     | 05/08/2029  | <b>Encerramento do exercício social:</b>                         | 30/06                              |
| <b>Mercado de negociação das cotas:</b>              | MBO   | <b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>            | BM&FBOVESPA                        |
| <b>Nome do Administrador:</b>                        | XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.   | <b>CNPJ do Administrador:</b>                                    | 02.332.886/0001-04                 |
| <b>Endereço:</b>                                     | AVENIDA ATAULFO DE PAIVA, 153, 5º e 8º andares- LEBLON- RIO DE JANEIRO- RJ- 22.440-032  | <b>Telefones:</b>  | (11) 3027-2237                     |
| <b>Site:</b>   | www.xpi.com.br  | <b>E-mail:</b>   | adm.fundos.estruturados@xpi.com.br |
| <b>Competência:</b>                                  | 4/2025  | <b>Data de Encerramento do Trimestre:</b>                        | 31/12/2025                         |
| <b>O Fundo se enquadra na definição da nota "6":</b> | Não   |  |                                    |

|                |   |
|----------------|---|
| <b>1.</b>      | <b>Informações por tipo de ativo</b>            |
| <b>1.1</b>     | <b>Direitos reais sobre bens imóveis</b>        |
| <b>1.1.1</b>   | <b>Terrenos</b>                                 |
|                | Não possui informação apresentada.              |
| <b>1.1.2</b>   | <b>Imóveis</b>                                  |
| <b>1.1.2.1</b> | <b>Imóveis para renda acabados</b>              |
|                | Não possui informação apresentada.              |
| <b>1.1.2.2</b> | <b>Imóveis para renda em construção</b>         |
|                | Não possui informação apresentada.              |
| <b>1.1.2.3</b> | <b>Imóveis para Venda Acabados</b>              |
|                | Não possui informação apresentada.              |
| <b>1.1.2.4</b> | <b>Imóveis para Venda em Construção</b>         |
|                | Não possui informação apresentada.              |
| <b>1.1.3</b>   | <b>Outros Direitos reais Sobre Bens Imóveis</b> |
|                | Não possui informação apresentada.              |
| <b>1.2</b>     | <b>Ativos financeiros</b>                       |
| <b>1.2.1</b>   | <b>Fundos de Investimento Imobiliário - FII</b> |

|               |  |                    |                   |                    |                    |                    |
|---------------|--|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|               | Não possui informação apresentada.   |                    |                   |                    |                    |                    |
| <b>1.2.2</b>  | <b>Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) / Certificado de Recebíveis do Agronegócio (CRA)</b> |                    |                   |                    |                    |                    |
|               | <b>Companhia</b>   | <b>CNPJ</b>        | <b>Emissão</b>    | <b>Série</b>       | <b>Quantidade</b>  | <b>Valor (R\$)</b> |
|               | KANASTRA SECURITIZADORA  | 48.238.484/0001-38 | 2                 | 2                  | 15.452,00          | 9.727.501,17       |
|               | COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO   | 04.200.649/0001-07 | 63                | 1                  | 6.104.518,00       | 3.675.536,13       |
|               | COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO   | 04.200.649/0001-07 | 45                | 1                  | 12.391.268,00      | 5.537.688,83       |
|               | VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO   | 08.769.451/0001-08 | 109               | 4                  | 5.910,00           | 5.812.192,83       |
|               | VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO   | 08.769.451/0001-08 | 109               | 2                  | 3.715,00           | 3.734.291,73       |
|               | VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO   | 08.769.451/0001-08 | 109               | 5                  | 6.379,00           | 6.245.277,65       |
|               | TRUE SECURITIZADORA S.A.   | 12.130.744/0001-00 | 267               | 1                  | 12.472.970,00      | 6.036.047,21       |
|               | TRUE SECURITIZADORA S.A.   | 12.130.744/0001-00 | 1                 | 412                | 10.167,00          | 9.058.582,68       |
|               | ITAU CORRETORA DE VALORES SA   | 61.194.353/0001-64 | 1                 | 317                | 12.079.209,00      | 10.156.399,60      |
|               | RBCAPITALRES   | 02.773.542/0001-22 | 331               | 1                  | 10.545,00          | 12.215.791,26      |
|               | ITAU CORRETORA DE VALORES SA   | 61.194.353/0001-64 | 273               | 1                  | 3.588,00           | 3.588.038,81       |
|               | CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO   | 41.811.375/0001-19 | 124               | 1                  | 6.456,00           | 6.349.965,53       |
|               | HABITASEC SECURITIZADORA   | 09.304.427/0001-58 | 32                | 1                  | 8.165,00           | 9.820.385,18       |
|               | VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO   | 08.769.451/0001-08 | 4                 | 505                | 8.259,00           | 3.368.828,21       |
|               | RBCAPITALRES   | 02.773.542/0001-22 | 387               | 1                  | 9.843,00           | 8.694.291,03       |
|               | HABITASEC SECURITIZADORA   | 09.304.427/0001-58 | 76                | 1                  | 9.585,00           | 9.612.801,46       |
|               | VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO   | 08.769.451/0001-08 | 4                 | 428                | 7.612,00           | 11.354.044,43      |
|               | RBCAPITALRES   | 02.773.542/0001-22 | 424               | 1                  | 11.629,00          | 11.681.201,06      |
|               | RBCAPITALRES   | 02.773.542/0001-22 | 434               | 1                  | 1.354,00           | 1.353.256,47       |
|               | RBCAPITALRES   | 02.773.542/0001-22 | 157               | 1                  | 642,00             | 108.198,75         |
|               | RBCAPITALRES   | 02.773.542/0001-22 | 478               | 1                  | 8.162,00           | 8.245.687,42       |
|               | VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO   | 08.769.451/0001-08 | 27                | 3                  | 4.186,00           | 7.158.698,55       |
| <b>1.2.3</b>  | <b>Letras de Crédito Imobiliário (LCI)</b>   |                    |                   |                    |                    |                    |
|               | Não possui informação apresentada.   |                    |                   |                    |                    |                    |
| <b>1.2.4</b>  | <b>Letra Imobiliária Garantida (LIG)</b>   |                    |                   |                    |                    |                    |
|               | Não possui informação apresentada.   |                    |                   |                    |                    |                    |
| <b>1.2.5</b>  | <b>Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC)</b>                                      |                    |                   |                    |                    |                    |
|               | Não possui informação apresentada.   |                    |                   |                    |                    |                    |
| <b>1.2.6</b>  | <b>Ações</b>   |                    |                   |                    |                    |                    |
|               | Não possui informação apresentada.   |                    |                   |                    |                    |                    |
| <b>1.2.7</b>  | <b>Ações de Sociedades cujo o único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos FII</b> |                    |                   |                    |                    |                    |
|               | Não possui informação apresentada.   |                    |                   |                    |                    |                    |
| <b>1.2.8</b>  | <b>Cotas de Sociedades que se enquadre entre as atividades permitidas aos FII</b>                    |                    |                   |                    |                    |                    |
|               | Não possui informação apresentada.   |                    |                   |                    |                    |                    |
| <b>1.2.9</b>  | <b>Fundo de Investimento em Ações (FIA)</b>  |                    |                   |                    |                    |                    |
|               | Não possui informação apresentada.   |                    |                   |                    |                    |                    |
| <b>1.2.10</b> | <b>Fundo de Investimento em Participações (FIP)</b>  |                    |                   |                    |                    |                    |
|               | Não possui informação apresentada.   |                    |                   |                    |                    |                    |
| <b>1.2.11</b> | <b>Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC)</b>  |                    |                   |                    |                    |                    |
|               | Não possui informação apresentada.   |                    |                   |                    |                    |                    |
| <b>1.2.12</b> | <b>Outras cotas de Fundos de Investimento</b>  |                    |                   |                    |                    |                    |
|               | <b>Fundo</b>   | <b>CNPJ</b>        | <b>Quantidade</b> | <b>Valor (R\$)</b> |                    |                    |
|               | OT SOBERANO FIRF REF DI LP   | 17.455.369/0001-91 | 2.514,96          | 7.984.599,09       |                    |                    |
| <b>1.2.13</b> | <b>Outros Ativos Financeiros</b>   |                    |                   |                    |                    |                    |
|               | <b>Emissor</b>   | <b>CNPJ</b>        | <b>Ativo</b>      | <b>Quantidade</b>  | <b>Valor (R\$)</b> |                    |
|               | OLIVEIRA TRUST   | 36.113.876/0001-91 | SWAP              | 1,00               | -482.767,80        |                    |
| <b>1.3</b>    | <b>Ativos mantidos para as Necessidades de liquidez</b>  |                    |                   |                    |                    |                    |
|               | <b>Informações do Ativo</b>  |                    |                   |                    | <b>Valor (R\$)</b> |                    |
|               | Disponibilidades   |                    |                   |                    | 0,00               |                    |
|               | Títulos Públicos   |                    |                   |                    | 0,00               |                    |
|               | Títulos Privados   |                    |                   |                    | 0,00               |                    |
|               | Fundos de Renda Fixa   |                    |                   |                    | 7.984.599,09       |                    |
| <b>2.</b>     | <b>Aquisições e Alienações</b>   |                    |                   |                    |                    |                    |
| <b>2.1</b>    | <b>Terrenos</b>  |                    |                   |                    |                    |                    |

|   |   |   |                               |
|---|---|---|-------------------------------|
| 2.1.1   | Aquisições realizadas no trimestre (endereço, área - m2, entre outras características relevantes)   | % do Terreno em relação ao total investido                      | % do Terreno em relação ao PL |
| Não possui informação apresentada.  |   |   |                               |
| 2.1.2   | Alienações realizadas no trimestre (endereço, área - m2, data da alienação, entre outras características relevantes)                                | % do Terreno em relação ao total investido à época da alienação | % do Terreno em relação ao PL |
| Não possui informação apresentada.  |   |   |                               |
| 2.2   | <b>Imóveis</b>  |   |                               |
| 2.2.1   | Aquisições realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes)                    | % do Imóvel em relação ao total investido                       | Categoria (Renda ou Venda)    |
| Não possui informação apresentada.  |   |   |                               |
| 2.2.2   | Alienações realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, data da alienação, entre outras características relevantes) | % do Imóvel em relação ao total investido à época da alienação  | % do Imóvel em relação ao PL  |
| Não possui informação apresentada.  |   |   |                               |
| 3.  | <b>Outras Informações</b>   |   |                               |
| 3.1   | <b>Rentabilidade Garantida</b>  |   |                               |
| 3.1.1   | Relação de Ativos sujeitos à garantia de rentabilidade <sup>3</sup>   | % garantido relativo  | Garantidor                    |
| Principais características da garantia (tempo, valor, forma, riscos incorridos, entre outros aspectos relevantes) |   |   |                               |
| Não possui informação apresentada.  |   |   |                               |
| 3.1.2   | Rentabilidade efetiva no período sob a vigência de garantia   |   |                               |
| Não possui informação apresentada.  |   |   |                               |

| Demonstrações Trimestrais dos Resultados Contábil e Financeiro |   | Valor(R\$)          |                         |
|--|---|---------------------|-------------------------|
|  |   | Contábil            | Financeiro <sup>4</sup> |
| <b>A</b>   | <b>Ativos Imobiliários</b>  |                     |                         |
|  | <b>Estoques:</b>  |                     |                         |
|  | (+) Receita de venda de imóveis em estoque  | 0                   | 0                       |
|  | (-) Custo dos imóveis em estoque vendidos   | 0                   | 0                       |
|  | (+/-) Ajuste ao valor de realização dos estoques                                    | 0                   | 0                       |
|  | (+/-) Outras receitas/despesas de imóveis em estoque                                | 0                   | 0                       |
|  | <b>Resultado líquido de imóveis em estoque</b>                                      | <b>0</b>            | <b>0</b>                |
|  | <b>Propriedades para investimento:</b>  |                     |                         |
|  | (+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento                         | 0                   | 0                       |
|  | (-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento        | 0                   | 0                       |
|  | (+) Receitas de venda de propriedades para investimento                             | 0                   | 0                       |
|  | (-) Custo das propriedades para investimento vendidas                               | 0                   | 0                       |
|  | (+/-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento                      | 0                   | 0                       |
|  | (+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento                   | 0                   | 0                       |
|  | <b>Resultado líquido de imóveis para renda</b>                                      | <b>0</b>            | <b>0</b>                |
|  | <b>Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):</b> |                     |                         |
|  | (+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM                 | 5.026.218,48        | 5.991.615,28            |
|  | (+/-) Ajuste ao valor justo dos ativos imobiliários representados por TVM           | 2.261.721,16        | 0                       |
|  | (+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM                 | 0                   | 751.455,49              |
|  | (+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM         | 0                   | 0                       |
|  | <b>Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM</b>               | <b>7.287.939,64</b> | <b>6.743.070,77</b>     |
|  | <b>Resultado líquido dos ativos imobiliários</b>                                    | <b>7.287.939,64</b> | <b>6.743.070,77</b>     |
| <b>B</b>   | <b>Recursos mantidos para as necessidades de liquidez</b>                           |                     |                         |
|  | (+) Receitas de juros de aplicações financeiras                                     | 0                   | 162.266,01              |
|  | (+/-) Ajuste ao valor justo de aplicações financeiras                               | 165.596,87          | 0                       |
|  | (+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras                                  | 0                   | 0                       |
|  | (+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras                            | 0                   | 0                       |
|  | <b>Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez</b>     | <b>165.596,87</b>   | <b>162.266,01</b>       |
| <b>C</b>   | <b>Resultado líquido com instrumentos financeiros derivativos</b>                   | <b>-182.279,76</b>  | <b>133.535,82</b>       |
| <b>D</b>   | <b>Outras receitas/despesas</b>   |                     |                         |
|  | (-) Taxa de administração   | -502.324,67         | -488.165,73             |
|  | (-) Taxa de desempenho (performance)  | 0                   | 0                       |
|  | (-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472                  | 0                   | 0                       |
|  | (-) Empresa especializada de que trata o art. 31, III, ICVM 472                     | 0                   | 0                       |
|  | (-) Formador de mercado de que trata o art. 31, IV, ICVM 472                        | 0                   | 0                       |

|                          |   |                     |                     |
|--------------------------|---|---------------------|---------------------|
|                          | (-) Custódia dos títulos e valores mobiliários do FII   | 0                   | 0                   |
|                          | (-) Auditoria independente  | -11.155,84          | 0                   |
|                          | (-) Representante(s) de cotistas  | 0                   | 0                   |
|                          | (-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)   | -28.014,4           | -16.152,76          |
|                          | (-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII   | 0                   | 0                   |
|                          | (-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente) | 0                   | 0                   |
|                          | (-) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FII  | 0                   | 0                   |
|                          | (-) Despesas com avaliações obrigatórias  | 0                   | 0                   |
|                          | (-) Taxa de ingresso ou saída dos fundos de que o FII seja cotista  | 0                   | 0                   |
|                          | (-) Despesas com o registro de documentos em cartório   | 0                   | 0                   |
|                          | (+/-) Outras receitas/despesas  | 0                   | 0                   |
|                          | <b>Total de outras receitas/despesas</b>  | <b>-541.494,91</b>  | <b>-504.318,49</b>  |
| <b>E = A + B + C + D</b> | <b>Resultado contábil/financeiro trimestral líquido</b>   | <b>6.729.761,84</b> | <b>6.534.554,11</b> |

| <b>Distribuição do resultado acumulado no trimestre/semestre*</b> |  | <b>Valor(R\$)</b>     |
|---|--|-----------------------|
| <b>F = <math>\sum E</math></b>                                    | <b>Resultado financeiro líquido acumulado no trimestre/semestre corrente</b>                           | <b>13.640.096,36</b>  |
| <b>G = <math>0,95 \times F</math></b>                             | <b>95% do resultado financeiro líquido acumulado (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93)</b>                  | <b>12.958.091,542</b> |
| <b>H.i</b>  | (-) Parcela do resultado financeiro não declarada para distribuição ao longo do trimestre (1º ou 3º)   |                       |
| <b>H</b>  | Não possui informação apresentada.   |                       |
| <b>I.i</b>  | (+) Lucro contábil passível de distribuição que excede ao total do resultado financeiro <sup>5</sup> . |                       |
| <b>I.ii</b>   | (+) Resultado financeiro que excede o mínimo de 95% <sup>7</sup> .                                     | 1.662.198,89          |
| <b>J = G - <math>\sum H + I</math></b>                            | <b>Rendimentos declarados</b>  | <b>14.620.290,432</b> |
| <b>K</b>  | (-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o trimestre/semestre                                     | -12.410.785,64        |
| <b>L = J - K</b>  | <b>Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do trimestre/semestre</b>                   | <b>2.209.504,792</b>  |
| <b>M = J/F</b>  | % do resultado financeiro líquido declarado no trimestre/semestre                                      | 107,1861%             |

\* Quando se referir ao Informe Trimestral do 2º e 4º trimestres de cada ano, onde as informações deverão acumular também os valores correspondentes ao trimestre imediatamente anterior, ou seja, 1º e 3º trimestres, respectivamente.

## Notas

|    |  |
|----|--|
| 1. | Dentre as características relevantes dos imóveis, (i) descrever os direitos que o fundo detém sobre os imóveis, com menção aos principais termos de quaisquer contratos de financiamento, promessas de compra e venda, bem como quaisquer outros instrumentos que lhe assegurem tais direitos; (ii) descrever os ônus e garantias que recaem sobre os imóveis; (iii) indicar se o imóvel foi adquirido em regime de condomínio, e se existe acordo dispondo sobre a constituição da propriedade em comum e repartição dos rendimentos por ela gerados; (iv) prazo para conclusão do empreendimento.  |
| 2. | Nos os casos em que a divulgação de tais informações prejudique as relações contratuais estabelecidas, o administrador deve informar a quantidade de imóveis que se encontram em tal situação e o percentual de receitas oriunda desse rol de ativos.  |
| 3. | No item que trata da relação de ativos sujeitos à garantia, o Ativo deverá ser identificado. No caso de (i) imóveis, pelo nome, ou endereço, caso o imóvel não possua um nome, (ii) terrenos, pelo endereço e (iii) demais ativos, pelas características principais que possibilitem a perfeita identificação pelo cotista.  |
| 4. | O resultado financeiro representa o quanto do resultado contábil foi efetivamente pago/recebido no mês ou o montante recebido/pago no mês que tenha sido objeto de apropriação em meses anteriores. Em resumo, corresponde ao efeito caixa das receitas e despesas.  |
| 5. | Corresponde a parcela do lucro contábil apropriado no período ainda não recebida, a qual o administrador declara distribuir como excedente ao total do resultado financeiro.   |
| 6. | Para os fundos não listados em bolsa de valores, mercado de balcão organizado e que sejam, cumulativamente, exclusivos, dedicados exclusivamente a investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantém vínculo familiar ou societário familiar, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, a divulgação das seguintes informações é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos cotistas do fundo quando requeridas: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Item 1.1.1 – outras características relevantes.</li> <li>• Item 1.1.2.1.1 – outras características relevantes.</li> <li>• Itens 1.1.2.2.4, 1.1.2.2.5 e 1.1.2.2.6 – todo o conteúdo.</li> <li>• Item 1.1.2.2.1 – outras características relevantes, % locado, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção.</li> <li>• Itens 1.1.2.2.2 e 1.1.2.2.3 – todo o conteúdo.</li> <li>• Item 1.1.2.3.1 – outras características relevantes.</li> <li>• Item 1.1.2.3.2 – todo o conteúdo.</li> <li>• Item 1.1.2.4.1 – outras características relevantes, % vendido, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção.</li> <li>• Itens 1.1.2.4.2 e 1.1.2.4.3 – todo o conteúdo.</li> <li>• Itens 2.1.1, 2.1.2, 2.2.1, 2.2.2 – outras características relevantes.</li> </ul> |
| 7. | Caso o fundo venha a distribuir valor superior ao mínimo de 95% do seu resultado financeiro acumulado no semestre.   |