



## LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme artigo 23 da Resolução nº 160, de 13 de julho de 2022.

### INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO AUGME CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

#### ALERTAS

<b>Risco de</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	perda do principal	O investimento nas Cotas da Oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/>	falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas da Oferta. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/>	produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
<b>Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático</b>	<b>A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do Prospecto, nem dos documentos da oferta. Há restrições à revenda de cotas.</b>		

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor mobiliário	Cotas da 1ª emissão do Augme Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, em classe única.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	20.000.000 (vinte milhões) de Cotas.	Capa do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 10,00 (dez reais).	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).	Capa do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não.	N/A



1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
a.5) Lote adicional	Sim, até 25%.	Capa do Prospecto
Qual mercado de negociação?	Mercado de balcão da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).	Capa do Prospecto
Código de negociação	5602624FII.	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	<b>AUGME CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA</b> Classe de Cotas: Única.	Capa do Prospecto
Administrador	<b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> CNPJ: 02.332.886/0001-04 Página Eletrônica: <a href="http://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html">www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html</a>	Capa do Prospecto
Gestor	<b>AUGME CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.</b> CNPJ: 23.360.896/0001-15 Página Eletrônica: <a href="http://www.augme.com.br">www.augme.com.br</a>	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Observada a política de investimento do Fundo, os recursos líquidos captados na Oferta serão aplicados, <b>DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA</b> , preferencialmente em Ativos e Ativos de Liquidez, observado o pipeline indicativo do Prospecto.	Seção 3.1 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre a gestora	A Augme Capital iniciou suas atividades em março/2019, focada no mercado de crédito privado, com gestão de ativos <i>high grade</i> até ativos <i>high yield</i> /oportunisticos. Os mandatos são constituídos por dois books: (i) book trading e (ii) book HTM ( <i>hold to maturity</i> ). A empresa segue o modelo de partnership, com um time composto por 26 profissionais, sendo 13 sócios e um parceiro estratégico que é a XP Investimentos e que está no quadro acionário desde novembro/2019. Ao final de maio/2024, possuía R\$2,7 bilhões de ativos sob gestão, com aproximadamente 70% do passivo representado por investidores institucionais e fundos com longo track-record.	Seção 16 do Prospecto



3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre a administradora	Em 2014, a Administradora ingressou no mercado de administração fiduciária, atuando desde o final de 2018 exclusivamente com clubes de investimentos e, a partir de dezembro de 2019, retomando as atividades de administração fiduciária de fundos de investimento, de forma a atender as necessidades e fomentar negócios das empresas gestoras de recursos do próprio Grupo XP e/ou demais áreas da Administradora. Ao longo de 2020, a Administradora robusteceu sua operação, expandindo suas atividades, passando também a atuar com gestores independentes, não ligados ao Grupo XP, além de ter reiniciado a prestação dos serviços de administração para fundos de investimento estruturados.	Seção 16 do Prospecto

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
<b>1. Riscos sobre fatores macroeconômicos relevantes e política governamental:</b> O mercado de capitais brasileiro é influenciado pelas condições econômicas e de mercado de outros países. A reação dos investidores aos acontecimentos externos podem causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, inclusive a Cota.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<b>2. Risco sobre investimento em valores mobiliários:</b> O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários e a rentabilidade dependerá da valorização e rendimentos pagos pelos ativos. A Classe pode ser obrigada a dedicar uma parte do seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo as distribuições aos Cotistas.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<b>3. Risco de crédito:</b> Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios vinculados 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.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<b>4. Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI:</b> As obrigações decorrentes dos CRI dependem do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos que os lastreiam e da execução das garantias constituídas. Eventos que afetem as condições dos devedores, ocorrência de pagamento antecipado ou vencimento antecipado do lastro dos CRI, podem impactar significativamente.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<b>5. Risco de mercado das Cotas da Classe:</b> Pode haver oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, havendo a possibilidade, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor



4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
<b>Informações sobre a cota do Fundo de Investimento</b>		
Principais características	As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da Classe, e terão forma nominativa e escritural. Não é permitido o resgate das Cotas da Classe. Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada Cota corresponderá a 1 voto nas assembleias gerais de Cotistas.	Seção 2 do Prospecto
Prazo de duração do fundo	Determinado, prazo de 05 (cinco) anos.	Seção 16 do Prospecto
Restrições à livre negociação	Não há restrições à revenda, observado que as Cotas só poderão ser negociadas entre investidores qualificados e profissionais.	Seção 7.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
<b>Participação na Oferta</b>		
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	<input checked="" type="checkbox"/> Investidores Profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados. <input type="checkbox"/> Público em Geral.	Seção 2 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	N/A.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	500 (quinhentas) Cotas, equivalente a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Os Investidores deverão formalizar o Documento de Aceitação, indicando a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.	Seção 8 do Prospecto
Como será feito o rateio?	<u>Oferta Não Institucional</u> : Por ordem de chegada. <u>Oferta Institucional</u> : De forma discricionária, pelo Coordenador Líder, de comum acordo com a Gestora e Administradora.	Seção 8.2 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Mediante comunicação do Coordenador Líder aos investidores nos endereços e formas de comunicação indicados no Documento de Aceitação.	Seção 8.2 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	A oferta é irrevogável e irretroatável. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da oferta, a oferta será cancelada, observado o disposto no Prospecto.	Seção 8.1 do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
<b>Participação na Oferta</b>		
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção 16 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p><b>Administradora:</b> <a href="https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/">https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/</a> (neste <i>website</i>, selecionar “Fundos de Investimento”, procurar por “Augme Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ” e, então, clicar na opção desejada);</p> <p><b>Coordenador Líder:</b> <a href="http://www.xpi.com.br">www.xpi.com.br</a> (neste <i>website</i> clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Oferta Pública de Distribuição da Primeira Emissão de Cotas de Classe Única do Augme Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);</p> <p><b>Gestora:</b> <a href="http://www.augme.com.br">www.augme.com.br</a> (neste <i>website</i> clicar em “Nossos Fundos” e depois “Fundos Vintage”, procurar por “AUGM11 - Augme Crédito Estruturado FII” e então clicar na opção desejada);</p> <p><b>CVM:</b> <a href="https://www.gov.br/cvm/pt-br">https://www.gov.br/cvm/pt-br</a> (neste <i>website</i> acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2024”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “Augme Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar na opção desejada); e</p> <p><b>Fundos.NET, administrado pela B3:</b> <a href="https://www.gov.br/cvm/pt-br">https://www.gov.br/cvm/pt-br</a> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “Augme Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).</p>	Seção 5.1 do Prospecto
Quem são os coordenadores da oferta?	<b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>	Seção 2 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	N/A.	N/A
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 8.4 do Prospecto
Qual o período de reservas?	11 de junho de 2024 a 27 de junho de 2024.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	A fixação do preço foi realizada no Ato de Aprovação da Oferta, de 24 de maio de 2024.	Seção 6.4 do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
<b>Participação na Oferta</b>		
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	01 de julho de 2024.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	03 de julho de 2024.	Seção 5 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	03 de julho de 2024.	Seção 5 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3.	Seção 2 do Prospecto

