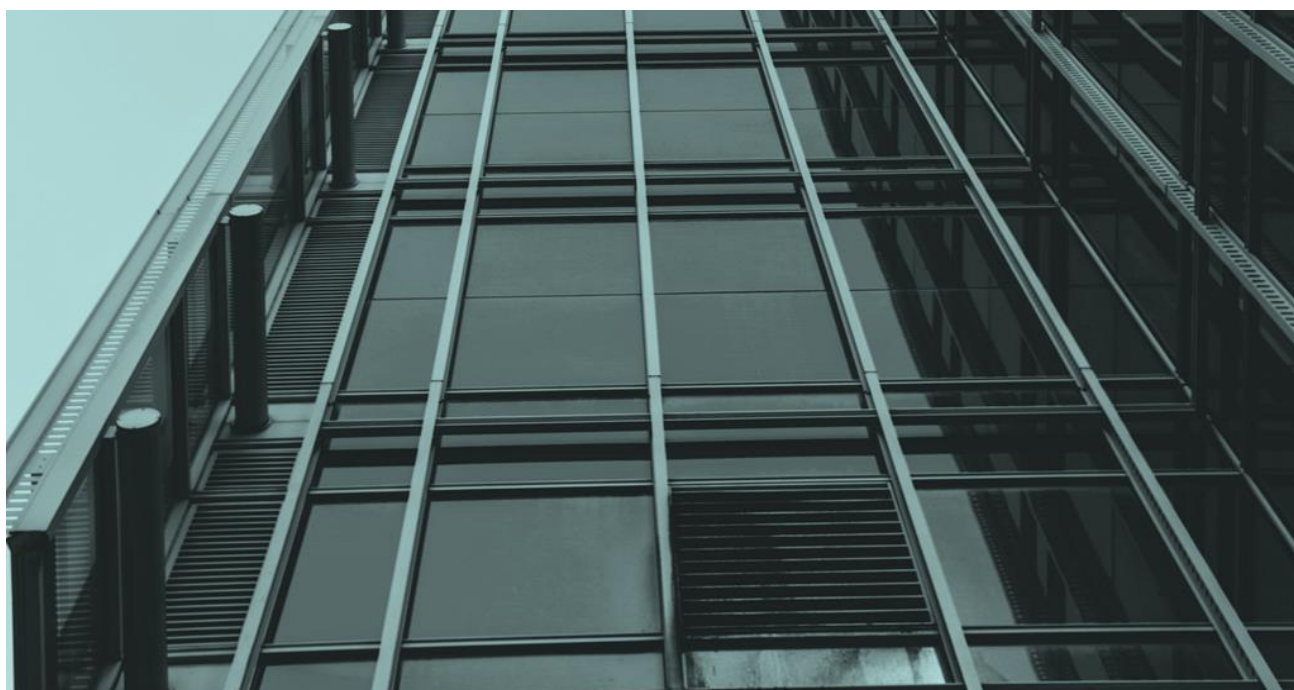




## RELATÓRIO GERENCIAL | OUTUBRO 2024

---

FII AUGME CRÉDITO ESTRUTURADO RESPONSABILIDADE LIMITADA – AUGM11



# RESUMO

## Nome

FII Augme Crédito Estruturado  
Responsabilidade Limitada

## Código de Negociação

AUGM11

## Gestor

Augme Capital Gestão de Recursos Ltda.

## Administrador

XP Investimentos CCTVM S.A.

## Coordenador Líder

XP Investimentos CCTVM S.A.

## Escriturador e Custodiante

Oliveira Trust DTVM S.A.

## Data de Início

05/08/2024

## Prazo do Fundo

5 anos

## Informações Gerais

**CNPJ:** 55.296.764/0001-68

**Público Alvo:** Investidores Qualificados

**Quantidade de Cotas:** 16.946.435

**Quantidade de Cotistas:** 3.277

**Ambiente de Negociação:** Balcão/CETIP

**Taxa de Gestão:** 0,70% a.a. no primeiro ano e 1,00% a.a. a partir do primeiro ano até o encerramento do Fundo.

**Taxa de administração:** 0,125% a.a.

## Distribuição de Resultados

**Periodicidade:** Mensal

**Data de pagamento:** 10º dia útil

## Cota e Patrimônio Líquido

**Patrimônio Líquido Médio:** R\$170.244.483

**Patrimônio Líquido Atual:** R\$ 170.593.906

**Valor da Cota Patrimonial:** R\$ 10,07

## Objetivo

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio da aplicação (a) de, no mínimo, 67% de seu patrimônio em (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e/ou (ii) cotas seniores de fundos de investimento imobiliário que possuam parâmetro de rentabilidade previamente definido e cronograma de repagamento e (b) nos demais ativos que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável

## Destaques do Mês

### FII Augme Crédito Estruturado Responsabilidade Limitada

#### Dividendos

Distribuição de dividendos no valor de R\$ 0,084/cota (Dividend Yield: 0,77% a.m. ou 9,62% a.a.) pagos em novembro/24.

#### Carteira

- Compra do CRI GS Souto com taxa de aquisição de IPCA + 11,54% a.a. (NTNB + 450bps) – Ativo possui hedge;
- Compra de LCI da CEF, com liquidez, com taxa de aquisição de 92,50% do CDI;
- Compra de LCI da CEF, com liquidez, com taxa de aquisição de 85,00% do CDI;
- Compra de LCI do Banco Banestes, com liquidez, com taxa de aquisição de 85,50% do CDI.

#### MERCADO E RESULTADOS

Iniciamos o quarto trimestre com um mês de resultados negativos para ativos de risco no Brasil e no exterior. Dados econômicos fortes nos Estados Unidos, principalmente do mercado de trabalho, junto de pesquisas eleitorais indicando avanço do candidato Trump fizeram com que o mercado revise a magnitude do ciclo de corte de juros americano, com alta das taxas de juros futuros ao redor do mundo. O Brasil acompanhou esse cenário, também influenciado pela deterioração da situação fiscal sem direcionamento do governo sobre soluções para o curto e médio prazo.

Na mesma direção, o IFIX continua na tendência de desvalorização dos últimos dois meses, com queda em outubro ainda mais acentuadas de 3,06% no mês, superando o tomo do mês imediatamente anterior. O cenário de alta de juros, abertura das curvas dos títulos públicos (alguns vértices próximos a 7% a.a.) e a pouca visibilidade da questão fiscal do país, cria um clima desafiador para os ativos de risco como FIIs.

#### Em outubro, terceiro mês de existência do fundo, a alocação em CRIs representou aproximadamente 56% do seu PL.

Durante outubro, investimos o caixa em uma nova operação de CRI, alcançando uma diversificação de 8 ativos no portfólio do AUGM11. A nova aquisição foi o CRI da desenvolvedora de projetos de parques solares GS Souto, com volume de R\$ 12,5 milhões e remuneração de IPCA + 11,54% a.a. Duas novas operações previstas para o mês foram postergadas para novembro, que devem somar R\$ 12 milhões. Adicionalmente, já temos em pipeline aproximadamente R\$ 50 milhões em 4 novos CRIs em diferentes estágios maturação.

Adquirimos também R\$ 25 milhões em LCIs da Caixa Econômica Federal com liquidez, para futuras aquisições de CRIs e R\$ 9 milhões em LCI do Banco Estadual Banestes, também com liquidez diária. Ao total, o FII possui R\$ 39 milhões em LCIs com liquidez, com rentabilidades variando entre 85% e 92,50% do CDI.

O Dividend Yield do AUGM11 no mês foi de 0,77% a.m., ainda impactado negativamente pelo diferimento dos custos iniciais da oferta e a posição em ativos de liquidez.

# RESULTADOS E RENDIMENTOS

## Rendimentos

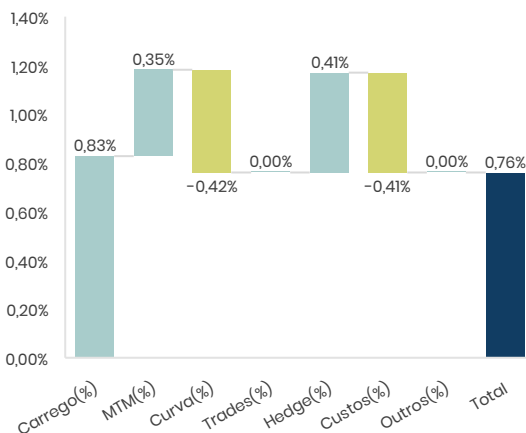
A distribuição de rendimentos no mês de outubro totalizou R\$1.431.706 ou R\$0,084 por cota (pago em novembro), que representa um crescimento de 101% comparado ao mês anterior. Considerando o terceiro mês de existência do fundo, alcançamos aproximadamente 56% do PL em Ativos Alvo do fundo (CRIs). Assim, o saldo devedor no fechamento do mês em CRIs totalizou R\$93,93 milhões. Como destaque da carteira, tivemos uma nova aquisição, CRI GS Souto (Cód. Cetip 20K0816978), que considera uma taxa de IPCA + 11,54% a.a., *duration* aproximada de 43 meses e um volume financeiro de R\$ 12,5 milhões

## Resultados

O carregamento dos 8 CRIs investidos pelo fundo somado aos ativos de liquidez (Fundos RF Soberano e LCIs) proporcionaram rendimentos no mês de R\$ 1.556.516. Por outro lado, as marcações a mercado (MTM), custos do fundo e hedge realizado totalizaram um impacto negativo de R\$ 126.711. Nesse sentido, o resultado para o período de setembro foi de R\$ 1.429.805 (regime competência). Por fim, no mês de outubro tivemos a rentabilidade de 0,76% contra o benchmark (IPCA + 6,00% a.a.) de 1,014%, impactada negativamente ainda pelos custos iniciais e pela abertura das curvas de juros.

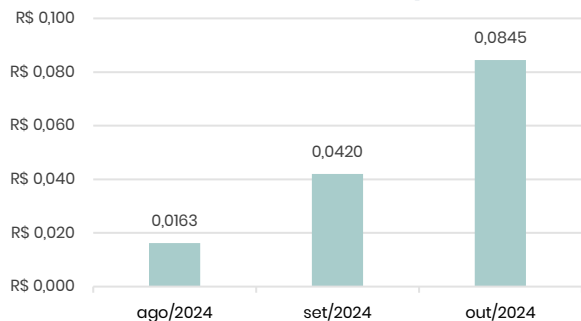
Demonstrativo   AUGM11 (R\$)	out/24	Acumulado
<b>Rendimentos</b>	<b>1.556.516</b>	<b>4.178.660</b>
Ativos Alvo (CRI)	923.124	1.507.870
Ativos de Liquidez (RF)	633.393	2.670.790
<b>Despesas</b>	<b>(772.011)</b>	<b>(2.277.886)</b>
Despesas Iniciais (diferidas)	(467.081)	(1.320.551)
Outras Despesas	(304.929)	(957.335)
<b>MTM e Curva</b>	<b>(125.650)</b>	<b>(869.207)</b>
<b>Hedge</b>	<b>770.951</b>	<b>1.259.718</b>
(A) Resultado Não Caixa	(641.591)	(1.194.955)
(B) Resultado Caixa	2.071.396	3.486.239
<b>(A + B) Resultado no Período (Competência)</b>	<b>1.429.805</b>	<b>2.291.285</b>
<b>Rendimento a Distribuir</b>	<b>(1.431.706)</b>	<b>(2.418.894)</b>
<b>Distribuição / Resultado (Caixa)</b>	<b>69,1%</b>	<b>69,4%</b>
<b>Distribuição por Cota</b>	<b>0,084</b>	<b>0,143</b>
Dividend Yield (a.a.)	9,62%	5,49%
<b>Resultado Acumulado</b>	<b>2.291.285</b>	<b>3.819.455</b>

## Atribuição de Performance<sup>1</sup>

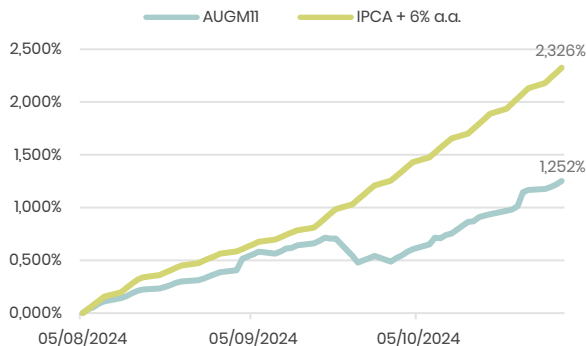


<sup>1</sup>Performance calculada com base na variação da cota do mês anterior para o atual e somado o dividendo distribuído no mês em questão (caixa). Atribuição com base em números gerenciais.

## Rendimento Distribuído por cota



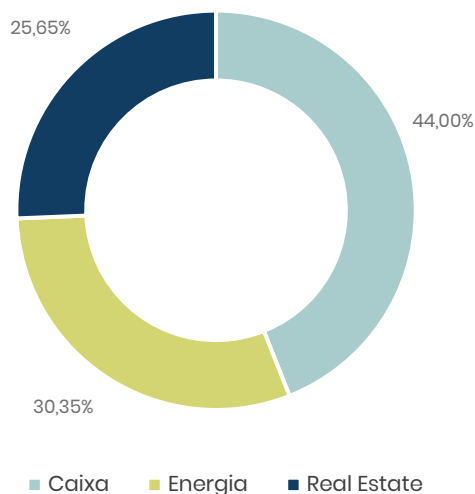
## Rentabilidade Acumulada



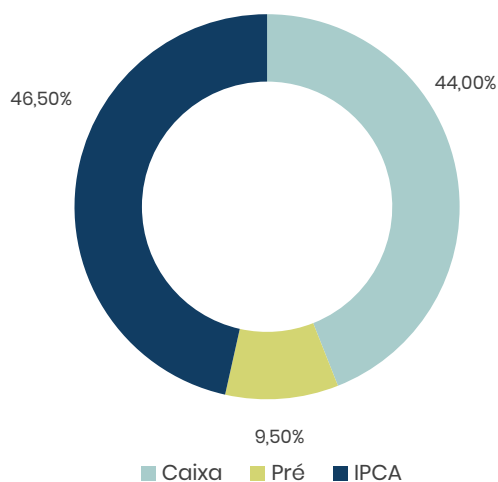
Para acessar nosso relatório interativo completo, clique [aqui](#).

# PORTFÓLIO

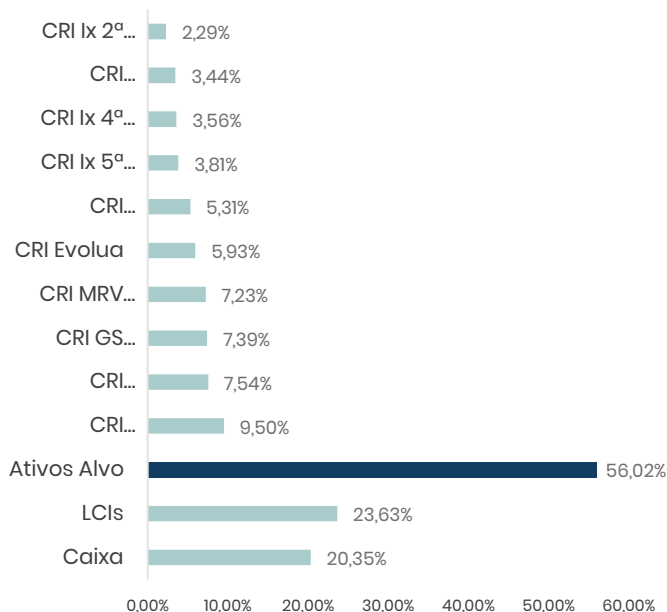
## Alocação por Setor



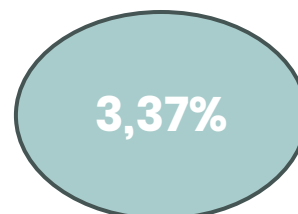
## Alocação por Indexador



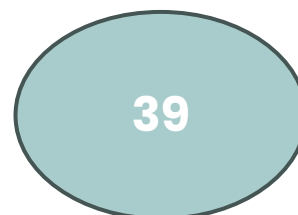
## Exposição por Ativo (%)



## Spread de Crédito Ativos Alvo (a.a.)



## Duration Ativos Alvo (meses)



Considerando os ativos de liquidez (LCIs, Títulos Públicos e Fundo Soberano), a duration do portfólio é de 21 meses e o spread de crédito de 1,86% a.a.

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

# PORTFÓLIO E PIPELINE

	CRI	Código	Segmento	Securizadora	Montante (R\$)	% do PL	Indexador	Taxa de Aquisição	Spread de Aquisição	Duration (meses)	Vencimento
1	CRI Galleria 45ª	23K0022065	Home Equity	Província	8.908.594	5,31%	IPCA	9,50%	NTNB28 + 330bps	37	25/02/2039
2	CRI Galleria 63ª	24EI318751	Home Equity	Província	5.775.586	3,44%	IPCA	9,50%	NTNB29 + 330bps	46	25/08/2038
3	CRI Solfácil II	24F0002202	Energia	Kanastra	15.925.558	9,50%	Pré	14,57%	DI26 + 275bps	24	07/06/2032
4	CRI IX	23H2496612	Financiamento de Obra	Virgo	16.212.082	9,67%	IPCA	10,26%	NTNB26 + 345bps	19	15/12/2026
		23H2511004									
		23H2511006									
5	CRI Solargrid	22k1415873	Energia	TRUE	12.649.693	7,54%	IPCA	11,11%	NTNB30 + 450bps	64	15/12/2039
6	CRI MRV Flex	23L1605236	Carteira Pulverizada	TRUE	12.124.845	7,23%	IPCA	9,91%	NTNB30 + 325bps	64	15/09/2034
7	CRI Evoluca	21h0822020	Energia	TRUE	9.943.505	5,93%	IPCA	10,39%	NTNB27 + 350bps	34	15/08/2030
8	CRI GS Souto	20K0816978	Energia	TRUE	12.387.379	7,39%	IPCA	11,54%	NTNB28 + 450bps	43	12/11/2032

## Pipeline

O pipeline continua com boas oportunidades nas principais teses alvo do fundo, como operações de financiamento de obras em São Paulo, operações de desenvolvimento de parques de energia e carteiras de crédito imobiliário pulverizadas. As novas operações deverão apresentar um spread de crédito mais alto, elevando o carregamento do portfólio. A expectativa de alocação em CRIs para o mês de novembro é de aproximadamente R\$ 12 milhões em 2 novas operações.

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

# ATIVOS

## 01 CRI Galleria 63<sup>a</sup>E

CRI Sênior de Home Equity originado e cobrado pela Galleria Bank. A Originadora opera de forma institucional desde 2019, com seu principal escritório baseado em Campinas. A empresa conta com 70 colaboradores e já realizou captação de aproximadamente R\$ 650 milhões em operações via mercado de capitais.

<b>Ativo &amp; Estratégia</b>	CRI Galleria 63 <sup>a</sup> Emissão (Carteira de <i>Home Equity</i> )
<b>Investimento Fundo</b>	R\$ 6,1 milhões
<b>Vencimento</b>	25/02/2039
<b>Rentabilidade &amp; Duration</b>	IPCA + 9,50% a.a. (Travada NTN29 + 330bps) / 46 Meses
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária dos imóveis e subordinação
<b>Lastro</b>	Recebíveis de financiamentos imobiliários com Alienação Fiduciária do Imóvel para Pessoas Físicas
<b>Loan to Value (LTV)</b>	38% do CRI Sênior, considerando a subordinação de 20%

## 02 CRI Galleria 45<sup>a</sup>E

CRI Sênior de Home Equity originado e cobrado pela Galleria Bank. A Originadora opera de forma institucional desde 2019, com seu principal escritório baseado em Campinas. A empresa conta com 70 colaboradores e já realizou captação de aproximadamente R\$ 650 milhões em operações via mercado de capitais.

<b>Ativo &amp; Estratégia</b>	CRI Galleria 45 <sup>a</sup> Emissão (Carteira de <i>Home Equity</i> )
<b>Investimento Fundo</b>	R\$ 9,5 milhões
<b>Vencimento</b>	25/08/2038
<b>Rentabilidade &amp; Duration</b>	IPCA + 9,50% a.a. (Travada NTN28 + 330bps) / 37 Meses
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária dos imóveis e subordinação
<b>Lastro</b>	Recebíveis de financiamentos imobiliários com Alienação Fiduciária do Imóvel para Pessoas Físicas
<b>Loan to Value (LTV)</b>	27% do CRI Sênior, considerando a subordinação de 20%

## 03 CRI SolFácil

CRI Sênior com lastro em recebíveis oriundo das vendas de placas solares para pessoa física. A SolFácil foi fundada em 2018 para oferecer soluções ao ecossistema de integradores de energia solar, através da oferta de financiamento aos compradores de sistemas. A empresa já captou diversas rodadas de equity (USD 165 mi) ao longo dos últimos anos, além de captações de dívida através de debêntures e FIDCs para alavancar a carteira de crédito. A fintech já originou R\$ 2,3 bilhões de carteira até hoje.

<b>Ativo &amp; Estratégia</b>	CRI ( <i>financiamento de compra de placas solares</i> )
<b>Investimento Fundo</b>	R\$ 15,5 milhões
<b>Vencimento</b>	07/06/2032
<b>Rentabilidade &amp; Duration</b>	Pré 14,57% a.a. (Travada DI26 + 275bps) / 24 Meses
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária dos equipamentos
<b>Lastro</b>	Recebíveis de financiamento de equipamentos de sistemas solares para Pessoas Físicas e Pessoas Jurídicas
<b>Rating</b>	A(bra) Fitch Ratings

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

# ATIVOS

## 04 CRI Ix

CRI de Financiamento de Obras da Incorporadora Ix. O empreendimento fica localizado no bairro Tatuapé na cidade de São Paulo, considerado médio padrão, com 147 unidades variando de 44 a 58m<sup>2</sup> e um VGV aproximado de R\$ 60 milhões. Operação possui 7 tranches das quais 5 já foram desembolsadas para avanço de obras.

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

## 05 CRI Solargrid

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

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

## 06 CRI MRV Flex

CRI Sênior com lastro em contratos de compra e venda de imóveis residenciais distribuídos em 158 empreendimentos incorporados e construídos pela MRV, maior incorporadora de padrão econômico do país. A estrutura contempla coobrigação em caso de inadimplência dos contratos até a entrega dos empreendimentos e constituição da alienação fiduciária além de 18,75% de subordinação e Fundo de Reserva de no mínimo 9,70% da carteira.

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

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

# ATIVOS

## 07 CRI Evolua

CRI Sênior para financiar projetos de Geração Distribuída que somam 32,9 MWp de capacidade instalada com lastro em recebíveis de contratos com Consórcios/Cooperativas que dão descontos na conta de luz dos associados. CRI foi emitido em 2021 para financiar 70% do projeto e hoje todos os parques encontram-se conectados e gerando energia.

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

## 08 CRI GS Souto

CRI para financiar projetos de Geração Distribuída que somam 6,16 MW (CGHs) de capacidade instalada com lastro em recebíveis de contratos com Consórcios e Cooperativas que dão descontos na conta de luz dos associados. CRI foi emitido em 2020 para financiar 75% do projeto e hoje todas as CGHs encontram-se conectadas e gerando energia.

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



Este material de divulgação foi produzido pela Augme Capital com fins meramente informativos, não se caracterizando como oferta, recomendação, sugestão de alocação, adoção de estratégia, solicitação de investimento ou desinvestimento de ativos. A Augme Capital não comercializa nem distribui quotas de fundos de investimentos ou quaisquer outros ativos financeiros. Em caso de interesse, contate um distribuidor contratado. Este material não configura um relatório de análise, conforme definição da Resolução CVM nº 20, tampouco uma consultoria de valores mobiliários, conforme a definição da Resolução CVM nº 19. As informações e estimativas aqui contidas são baseadas em informações obtidas junto a fontes públicas consideradas confiáveis na data da publicação e configuram apenas exposições de opiniões até a presente data. O conteúdo dos relatórios é gerado conforme as condições econômicas, de mercado, entre outros fatores disponíveis na data de sua publicação. As informações não serão atualizadas e estão sujeitas a alterações, sem prévio aviso, a qualquer tempo. Cada relatório somente é válido na sua respectiva data, sendo que eventos futuros podem prejudicar suas conclusões. Os cenários apresentados podem não se refletir nas estratégias dos diversos fundos e carteiras geridos pela Augme Capital. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador, pelo gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC, conforme definição da Resolução CVM nº 175. Este material de divulgação não possui caráter promocional e não deve ser considerado como única fonte de informação para embasar qualquer decisão de investimento. Ao investidor, é recomendada a leitura cuidadosa dos regulamentos dos fundos antes de aplicar seus recursos, para que tome sua própria decisão de investimento, preferencialmente com a ajuda de um profissional devidamente qualificado que deverá ajudá-lo na análise minuciosa do produto e dos seus respectivos riscos face aos seus objetivos e sua tolerância ao risco. Para maiores informações sobre nossos fundos, acesse nosso website: [www.augme.com.br](http://www.augme.com.br). As estimativas, conclusões, opiniões, projeções e hipóteses apresentadas neste material não constituem garantia ou promessa de rentabilidade ou de isenção de risco. Para avaliação da performance de um fundo de investimento, é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos e taxas. Os fundos de crédito privado estão sujeitos a risco de perda substancial do seu patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação judicial, regime de administração temporária, falência ou recuperação judicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo. Apesar do cuidado utilizado no manuseio das informações apresentadas, a Augme Capital não se responsabiliza pela publicação acidental de informações incorretas, portanto não será responsável por perdas diretas, indiretas ou lucros cessantes decorrentes da utilização deste material para quaisquer finalidades. Para maiores informações, acesse nosso website: [www.augme.com.br](http://www.augme.com.br). Este conteúdo não pode ser copiado, divulgado, resumido, extraído, reproduzido, distribuído ou de outra forma referenciado, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa concordância da Augme Capital. Atendimento ao cotista: [ri@augme.com.br](mailto:ri@augme.com.br) ou por e-mail [ri@augme.com.br](mailto:ri@augme.com.br). SUPERVISÃO E FISCALIZAÇÃO: a. Comissão de Valores Mobiliários – CVM; b. Serviço de Atendimento ao Cidadão em [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br).

## CONTATO

[ri@augme.com.br](mailto:ri@augme.com.br)

11 4550 3295

Rua Campos Bicudo, 98 – 3º Andar – cj. 31

CEP: 04536-010

[www.augme.com.br](http://www.augme.com.br)

LinkedIn: **Augme Capital**