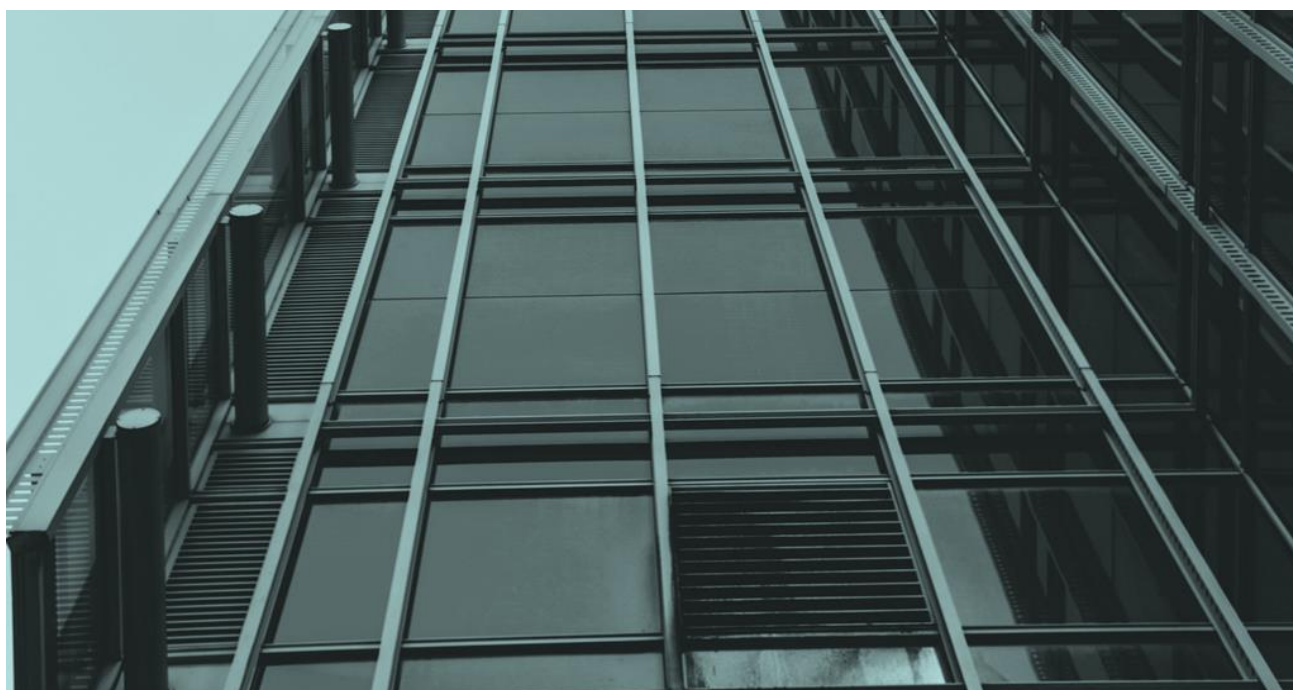




# RELATÓRIO GERENCIAL | SETEMBRO 2024

---

FII AUGME CRÉDITO ESTRUTURADO – AUGM11



# RESUMO

## Nome

FII Augme Crédito Estruturado

## 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\$170.069.772

**Patrimônio Líquido Atual:** R\$ 170.015.644

**Valor da Cota Patrimonial:** R\$ 10,03

## 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

#### Dividendos

Distribuição de dividendos no valor de R\$0,042/cota (Dividend Yield: 0,40% a.m. ou 4,91% a.a.) pagos em outubro/24.

#### Carteira

- Compra do CRI Evolua com taxa de aquisição de IPCA + 10,39% a.a. (NTNB + 350bps) – Ativo possui hedge
- Compra do CRI MRV FLEX com taxa de aquisição de IPCA + 9,91% a.a. (NTNB + 325bps) – Ativo possui hedge
- Compra do CRI Solargrid com taxa de aquisição de IPCA + 11,11% a.a. (NTNB + 450bps) – Ativo possui hedge
- Compra do CRI Ix com taxa de aquisição de IPCA + 10,26% a.a. (aprox. NTNB + 345bps) – sem hedge

## MERCADO E RESULTADOS

O mês de setembro encerrou com resultados mistos para os ativos brasileiros e na contramão do mercado internacional. No exterior, o início do ciclo de corte de juros pelo Banco Central Americano contribuiu para um ambiente positivo para ativos de risco, pela magnitude do corte (50bps) que ainda não estava 100% precificado pelo mercado. Apesar disso, no Brasil tivemos o início do ciclo de alta de juros pelo COPOM, subindo a taxa básica de juros em 25bps para 10,75% a.a.

Impactado pelo cenário fiscal e escalada no juros local, o IFIX teve o pior resultado desde novembro 2022 (momento em que o ciclo de escalada na SELIC no Brasil havia sido interrompido) com queda de 2,58% em setembro. Historicamente, momentos de início de alta no ciclo apresentam uma correlação negativa com o mercado imobiliário em geral, acelerando a migração do fluxo dos investidores de FIIs para ativos de menor risco. No acumulado de 2024, o índice sai do campo positivo e recua 0,03%.

Em setembro, a alocação em CRIs representou aproximadamente 48% do seu PL, superando a previsão do mês anterior. Durante o segundo mês de existência do fundo, investimos o caixa em 4 CRIs, alcançando uma diversificação de 7 ativos no portfólio do AUGM11. A primeira aquisição do mês foi o investimento de R\$ 16,1 milhões em CRIs para financiamento do projeto residencial Ix Tatuapé, com remuneração de IPCA + 10,26% a.a.. Na sequência, adquirimos R\$ 13,1 milhões de CRIs da Solargrid, desenvolvedora de projetos de parques solares, com remuneração de IPCA + 11,11% a.a. No final do mês, fizemos a aquisição de R\$ 12,40 milhões CRI MRV Flex com remuneração de IPCA + 9,91% a.a., que tem como lastro carteira de financiamento direto emitidos pela incorporadora MRV. Por fim, no último dia útil do mês, fizemos a aquisição do CRI de Evolua, desenvolvedora de parques de energia solar com taxa de IPCA + 10,39% a.a.

O *Dividend Yield* do AUGM11 no mês foi de 0,40% a.m., ainda impactado negativamente pelo diferimento dos custos iniciais da oferta e a posição em ativos de liquidez. Destaque positivo para a alocação acima da expectativa em CRIs, chegando a 48% do PL.

# RESULTADOS E RENDIMENTOS

## Rendimentos

A distribuição de rendimentos no mês de setembro totalizou R\$ 711.382 ou R\$ 0,042 por cota (pago em outubro). Considerando o segundo mês de existência do fundo, superamos a projeção de alocação informada no relatório anterior e alcançamos aproximadamente 48% do PL em Ativos Alvo do fundo. Assim, o saldo devedor no fechamento do mês em CRIs totalizou R\$ 81,8 milhões. Como destaque da carteira, tivemos quatro novas aquisições, que são: (i) 3 séries do CRI IX (Cód. Cetip 23H2511006, 23H2511004 e 23H2496612), que considera um spread médio ponderado entre as séries de IPCA + 10,43% a.a., *duration* aproximada de 19 meses e um volume financeiro de R\$ 16,1 milhões (ii) CRI Solargrid (Cód. Cetip 22k1415873), que considera uma taxa de IPCA + 11,11% a.a. (NTNB + 450bps), *duration* 63,6 meses e volume financeiro de R\$ 13,1 milhões, (iii) CRI MRV Flex (Cód. Cetip 23L1605236), que considera uma taxa de IPCA + 9,91% a.a. (NTNB + 325bps), *duration* de 64 meses e volume financeiro de R\$ 12,4 milhões e (iv) CRI Evlua (Cód. Cetip 21h0822020), que considera uma taxa de IPCA + 10,39% a.a. (NTNB + 350bps), *duration* de 34 meses e volume financeiro de R\$ 10 milhões.

## Resultados

O carregamento dos 7 CRIs investidos pelo fundo somado aos ativos de liquidez (NTNBs, Fundos RF Soberano e LCI's da CEF) proporcionaram rendimentos no mês de R\$1.322.244. Por outro lado, as marcações a mercado (MTM), custos do fundo e hedge realizado totalizaram um impacto negativo de R\$1.127.456. Nesse sentido, o resultado para o período de setembro foi de R\$194.788 (regime competência). Por fim, no mês de setembro tivemos a rentabilidade de 0,098% contra o benchmark (IPCA + 6,00% a.a.) de 0,665%, impactada negativamente pela remarcação do ativo CRI Solargrid devido a uma venda no secundário no dia 23/09 (vide gráfico Rentabilidade Acumulada).

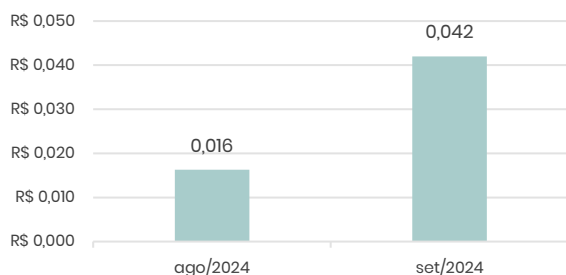
Demonstrativo   AUGM11 (R\$)	set/24	Acumulado
<b>Rendimentos</b>	<b>1.322.244</b>	<b>2.622.144</b>
Ativos Alvo (CRI)	388.743	584.746
Ativos de Liquidez (RF)	933.501	2.037.397
<b>Despesas</b>	<b>(933.637)</b>	<b>(1.505.875)</b>
Despesas Iniciais (diferidas)	(578.671)	(853.469)
Outras Despesas	(354.966)	(652.406)
<b>MTM e Curva</b>	<b>(502.219)</b>	<b>(743.557)</b>
<b>Hedge</b>	<b>308.400</b>	<b>488.768</b>
(A) Resultado Não Caixa	(799.084)	(553.364)
(B) Resultado Caixa	993.872	1.414.843
<b>(A + B) Resultado no Período (Competência)</b>	<b>194.788</b>	<b>861.479</b>
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>(711.382)</b>	<b>(987.188)</b>
<b>Distribuição / Resultado (Caixa)</b>	<b>71,6%</b>	<b>69,8%</b>
<b>Distribuição por Cota</b>	<b>0,042</b>	<b>0,058</b>
Dividend Yield (a.a.)	4,91%	3,42%
<b>Resultado Acumulado</b>	<b>861.479</b>	<b>1.528.170</b>

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

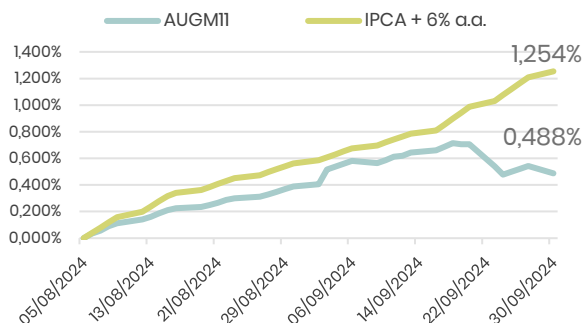


<sup>1</sup>Performance calculada com base na variação da cota do mês anterior para o atual e somado o dividendo distribuído no mês em questão (caixa). Atribuição com base em números gerenciais.

## Rendimento Distribuído por Cota



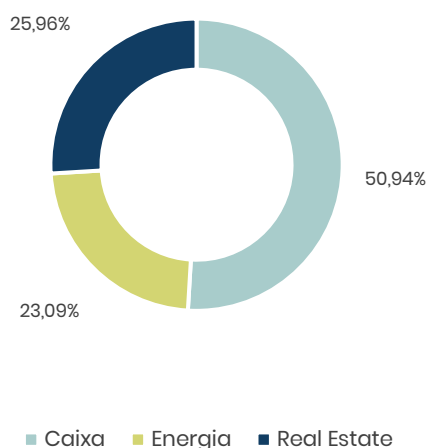
## Rentabilidade Acumulada



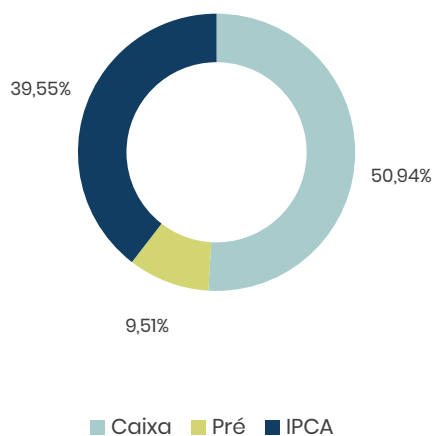
Para acessar nosso relatório interativo completo, clique [aqui](#).

# PORTFÓLIO

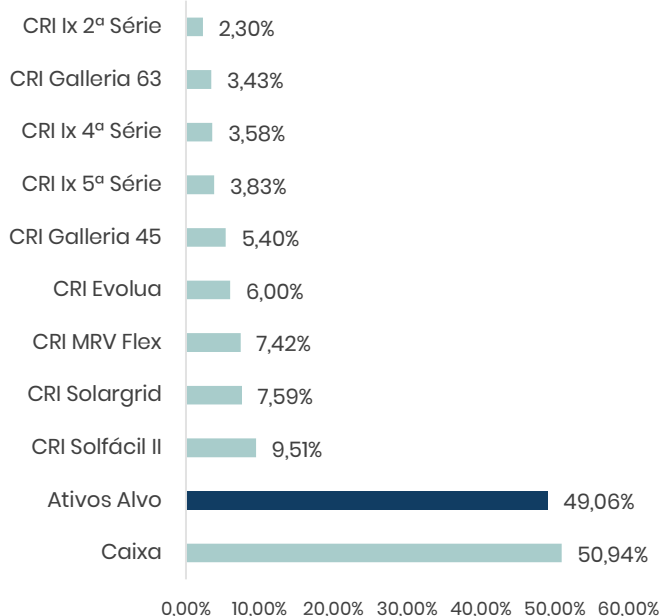
## Alocação por Setor



## Alocação por Indexador



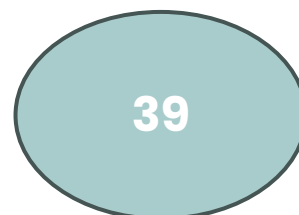
## Exposição por Ativo (%)



## 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 19 meses e o spread de crédito de 1,65% 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	9.011.568	5,30%	IPCA	9,50%	NTNB28 + 330bps	37	25/02/2039
2	CRI Galleria 63ª	24E1318751	Home Equity	Província	5.722.627	3,37%	IPCA	9,50%	NTNB29 + 330bps	46	25/08/2038
3	CRI Solfácil II	24F0002202	Energia	Kanastra	15.852.971	9,32%	Pré	14,57%	DI26 + 275bps	24	07/06/2032
4	CRI IX	23H2496612 23H2511004 23H2511006	Financiamento de Obra	Virgo	16.175.819	9,51%	IPCA	10,26%	NTNB26 + 345bps	19	15/12/2026
5	CRI Solargrid	22k1415873	Energia	TRUE	12.650.971	7,44%	IPCA	11,11%	NTNB30 + 450bps	64	15/12/2039
6	CRI MRV Flex	23L1605236	Carteira Pulverizada	TRUE	12.375.944	7,28%	IPCA	9,91%	NTNB30 + 325bps	64	15/09/2034
7	CRI Evolua	21h0822020	Energia	TRUE	10.000.228	5,88%	IPCA	10,39%	NTNB27 + 350bps	34	15/08/2030

## 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 outubro é de aproximadamente R\$ 25 milhões em 3 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.



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. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador ou do gestor do fundo, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do fundo garantidor de crédito – FGC. 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. 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**