



RELATÓRIO MENSAL

SIG Capital Recebíveis
Pulverizados FII
SIGR11

Novembro de 2023

SIG Capital Recebíveis Pulverizados FII

SIGR11

OBJETIVO DO FUNDO:

Gerar retorno para os cotistas acima de IPCA + 5% a.a., majoritariamente através de investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, conforme critérios definidos na política de investimentos do Fundo.

PÚBLICO-ALVO:

Investidores Profissionais

INÍCIO DO FUNDO:

07/2021

TIPO:

Condomínio fechado com prazo indeterminado

GESTOR:

SIG Capital Gestão de Recursos Ltda.

ADMINISTRADOR:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

AUDITOR:

Ernst & Young

RAZÃO SOCIAL:

SIG Capital Recebíveis Pulverizados FII

CNPJ: 40.011.324/0001-40

NEGOCIAÇÃO:

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO¹:

1,3% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

TAXA DE PERFORMANCE:

20% .a.a. do resultado distribuído aos cotistas que exceder IPCA+ 5% a.a.

ANÚNCIO E PAGAMENTO DOS DIVIDENDOS:

11º e 16º dia útil de cada mês, respectivamente.

TRIBUTAÇÃO:

Persegue o tratamento tributário para fundos enquadrados no artigo 3º da Lei 11.033/04 que confere as seguintes alíquotas de IR: (i) Pessoa física: Rendimentos distribuídos aos cotistas são isentos e ganhos de capital em negociação são tributados a alíquota de 20%, (ii) Pessoa jurídica: rendimentos distribuídos aos cotistas e ganhos de capital em negociação são tributados a alíquota de 20%.

Patrimônio Líquido:

R\$ 39.672.511

Patrimônio por cota:

R\$ 101,88

Número de cotas:

389.395

Número de Cotistas:

59

Resultado²:

R\$ 390.864

Resultado por cota:

R\$ 1,00

Resultado a ser distribuído:³

R\$ 1,38

1. Taxa de Gestão de 1,05% a.a. + Taxa de Administração de 0,20% a.a. + Taxa de Escrituração de 0,05% a.a.

2. Resultado apurado na competência de novembro de 2023 que será base da distribuição de dezembro de 2023, conforme detalhado no tópico "Resultado" abaixo.

3. Dividendo a ser pago aos cotistas, conforme *payout* definido pela Gestora.

Mensagem da Gestora

Prezados Cotistas,

Informamos que a Gestão teve sucesso em uma negociação junto à devedora do CRI Barreiras de forma a atualizar a taxa de juros contratada na emissão realizada em 2021, que passa a vigorar a partir de dezembro de 2023 como sendo IPCA + 12,00% a.a. em detrimento de IPCA + 10,00%, conforme assembleia geral de titulares do CRI realizada em 30 de novembro de 2023.

Em contrapartida, dado o prazo decorrido desde a emissão do CRI que vem sendo pago regularmente e pontualmente pela devedora, foi excluída a multa de pré-pagamento do contrato, caso esta opte por quitar integralmente a dívida junto ao Fundo. Esta alteração ocorre em consonância com nossa estratégia de renovação do portfólio, dado os cenários macro e micro econômico atuais.

Quanto ao resultado obtido em novembro de 2023 o Fundo SIGR11 apurou R\$ 390.864 passíveis de distribuição ao cotista, o equivalente a R\$ 1,004 por cota. O que representa um resultado operacional (FFO) abaixo do esperado para o período, em função do não pagamento integral da parcela de juros devida pelo CRI Itupeva, tendo sido repassado ao Fundo aproximadamente 45% do valor previsto.

A Gestora se diligenciou junto a devedora, a servicer e a emissora do CRI, e foi informada de que o não pagamento integral se deve à quitação de distratos realizados pela loteadora com clientes inadimplentes fruto de um processo de tratamento desta base de clientes.

Com isto os clientes inadimplentes, que por ventura não regularizam suas parcelas de quitação dos lotes, após as tratativas de cobrança e negociação tem seus contratos de compra e venda distratados, disponibilizando assim a respectiva unidade para nova venda pela loteadora, e são portanto ressarcidos dos pagamentos até então realizados, na forma prevista em lei. Ressaltamos que trata-se de um procedimento comum realizado na gestão da carteira de cliente e previsto na estrutura do CRI, entretanto, que teve um volume superior ao esperado neste mês de novembro. Com isto tivemos redução momentânea da receita recebida pelo CRI.

Em alinhamento com a devedora, e a servicer que monitora a carteira, a Gestora negociou uma melhor cadência destes reembolsos à clientes, em eventuais distratos futuros, de modo que não voltemos a ter o ocorrido e a prejudicar os pagamentos futuros das parcelas de juros da série subordinada (salvo se contrariamente imposto por decisão judicial).

A Gestora considera que tanto o empreendimento quanto a operação do CRI permanecem saudáveis com a razão de garantia atendida, boa qualidade da carteira de recebíveis, e baixa inadimplência/estoque.

Permaneceremos monitorando o ativo e os pagamentos, e informamos que os juros vencidos e não pagos acumulam como saldo a ser pago pela devedora ao Fundo, mediante os recebimentos futuros dos créditos imobiliários.

De forma a incrementar a distribuição de resultados do mês, e anular este impacto, o Gestor optou por utilizar a provisão retida no caixa do Fundo, a fim de distribuir R\$ 1,376 por cota em dezembro, ou seja, um *dividend yield* anualizado de 17,47% a.a. em relação ao valor patrimonial da cota de fechamento de novembro.

O valor patrimonial da cota de fechamento de novembro foi de R\$ 101,88, ou seja, R\$ 1,88 acima do seu valor inicial de emissão, e 1,75% acima do valor de fechamento de outubro, demonstrando até então boa capacidade de preservação do seu patrimônio, ainda que o Fundo tenha distribuído 100% do seu resultado aos cotistas desde seu início de funcionamento.

No acumulado dos últimos 12 meses o fundo distribuiu a seus cotistas R\$ 14,82 por cota, o equivalente a 111,49% do resultado do CDI do período, ou 131,17% do CDI¹ com o *gross up* do imposto de renda. Este resultado de distribuição representa um prêmio de aproximadamente 5,14% (*alpha*) acima de seu *benchmark*, que acumulou 9,68% no período (IPCA + 5,00% a.a.).

Considerando a variação do valor patrimonial da cota mais os dividendos distribuídos pelo Fundo nos últimos 12 meses, o SIGR11 apurou resultado total de 17,99% em favor do cotista, o equivalente a 135,34% do resultado do CDI do período, ou 159,22% do CDI¹ com o *gross up* do imposto de renda.

Atenciosamente,

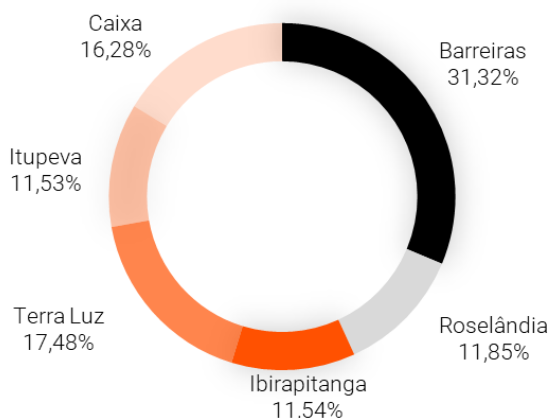
Time SIG Capital

1. Simulação do rendimento equivalente comparativamente a uma aplicação de renda fixa hipotética, com alíquota de imposto de renda para pessoa física de 15% a.a., conforme tabela regressiva do Regulamento do Imposto de Renda conforme decreto nº 9.580/2018 e alterações

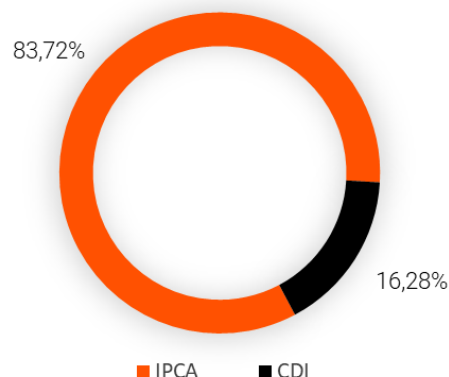
Portfólio do Fundo:

A taxa média de remuneração¹ da carteira de CRI's no fechamento do mês de Novembro era IPCA + 13,50% a.a. tendo o Fundo encerrado o período com 83,72% do seu patrimônio alocado em CRIs, e 16,28% em instrumentos de caixa (líquidos):

Distribuição por Ativo



Distribuição por Indexador



Composição da Carteira do Fundo

Ativo	Montante	% Participação	Remuneração	Prêmio
Barreiras	R\$ 12.550.942	31,32%	IPCA + 10,00% a.a.	-
Roselândia	R\$ 4.746.676	11,85%	IPCA + 10,00% a.a.	Spread 600 bps ²
Ibirapitanga	R\$ 4.625.742	11,54%	IPCA + 12,00% a.a.	-
Terra Luz	R\$ 7.004.206	17,48%	IPCA + 15,00% a.a.	Kicker Resultado ³
Itupeva	R\$ 4.620.101	11,53%	IPCA + 23,75% a.a.	-
Caixa	R\$ 6.524.253	16,28%	97,7 CDI	-
Total	R\$ 40.071.919	100,00%	-	-

1. Remunerações média pré-fixada contratadas em cada um dos CRI's (Taxa Real), ponderadas pelos respectivos volumes financeiros alocado nestes, mais o indexador de referência, desconsiderando a posição de caixa do Fundo.
2. Operação Roselândia: foi contratada junto ao empreendedor com uma taxa de desconto de IPCA + 16% a.a. De forma que o fluxo cedido para o CRI deverá remunerar o investidor à taxa pré-fixada de 10% a.a. e o valor equivalente ao prêmio de 6% (excesso de spread) aplicado sobre toda a carteira cedida foi apurado como prêmio para o Investidor no ato da liquidação da operação.
3. Operação Terra Luz: conta com um prêmio de performance (kicker) a ser apurado após a amortização do CRI, equivalente a 40% do resultado líquido do empreendimento (caso positivo). Ou seja, além da remuneração estabelecida de IPCA + 15% a.a. o CRI deverá pagar ao investidor 40% do lucro do empreendimento.

CRI – Cidade Nova III (Barreiras)

Operação estruturada de antecipação de recebíveis do empreendimento “Cidade Nova III”, localizado em Barreiras – BA, destinado à construção de residências de baixa renda no desenvolvimento de bairro aberto.

O empreendimento já se encontra com as obras concluídas e infraestrutura entregue (Termo de Verificação de Obras – TVO emitido pela prefeitura local), além de diversas casas construídas.

A operação conta com: (i) 3 (três) PMTs de Fundo de Reserva, (ii) Cessão Fiduciária do Estoque a ser comercializado, (iii) Cessão Fiduciária da totalidade dos Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária das Cotas da Cedente, (v) Excesso de Colateral; e (vi) Mecanismo de *Full Cash Sweep*, mecanismo este que prioriza o pagamento integral do CRI (juros + principal) antes da liberação de qualquer excedente para o empreendedor.

Em operação subsequente, o CRI foi aditado para contemplar garantias adicionais, através da sessão dos recebíveis do empreendimento Recanto Roselândia, localizado em Cotia – SP. Um bairro aberto, finalizado com TVO emitido pela prefeitura local e quase a totalidade de suas unidades comercializadas. Este incremento de garantia, e fluxo de recebíveis, permitiu o incremento da alocação de capital do Fundo no CRI, bem como diversificação das fontes de risco.

Série	Única	Pagamento	Amort. e Juros mensal
Volume Total Integralizado ¹	R\$ 18.580.639	Vencimento	Nov/2035
Remuneração	IPCA + 10,00% a.a.	Razão de Garantia ²	168,50%

Residencial Cidade Nova III

Tipo	Bairro Aberto Residencial
Status Implantação	Obra Entregue - TVO
Localização	Barreiras - BA
% Comercializado	98,0%
Desenvolvedor	Aruanda



Recanto Roselândia

Tipo	Bairro Aberto Residencial
Status Implantação	Obra Entregue - TVO
Localização	Cotia - SP
% Comercializado	97,9%
Desenvolvedor	Sancan



1. Posição integralizada no ativo.

2. A razão mínima de garantia é de 140%, ou seja, para cada R\$ 1,00 (um real) aplicado no CRI a operação deve contar com pelo menos R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) de fluxo a receber como lastro.

CRI – SDA/Terraluz

Operação estruturada garantida pelos recebíveis presentes e futuros dos empreendimentos (i) “Reserva Ibirapitanga - III”, localizado em Santa Isabel/SP, destinado à construção de residências de média/alta renda em condomínio fechado e com infraestrutura pronta de lazer e segurança (TVO emitido), e (ii) do empreendimento Terra Luz, localizado em Cachoeira Paulista – SP, destinado à construção de residências de média renda em condomínio fechado, cuja obra está sendo financiada pelo CRI.

Ambos os empreendimentos têm seus recebíveis cedidos fiduciariamente ao CRI que conta com o mecanismo de *Full Cash Sweep*.

Adicionalmente, as garantias são compartilhadas dentro do CRI, incluindo seus fluxos de recebíveis presentes e futuros, este último fruto da venda do estoque ou de novas unidades produzidas.

O CRI conta também com: (i) conta vinculada para circulação dos recebíveis, (ii) 2 (duas) PMT's do Fundo de Reserva; (iii) Auditor de Obras e Fundo de Obras no empreendimento Terra Luz, (iv) Alienação Fiduciária das Ações das empresas detentoras dos empreendimentos, (v) razão mínima de garantia e índice de cobertura; e (vi) no caso do Terra Luz, prêmio de performance de 40,0% do resultado do empreendimento.

Série	Sênior
Volume Integralizado ¹	R\$ 13.475.380
Remuneração	IPCA + 12,00% a.a.
Pagamento	Amort. e Juros mensal
Tipo	Cond. Fechado Médio Padrão
Vencimento	Nov/2036
Razão de Garantia ²	285,10%
Estágio	TVO Emitido

Reserva Ibirapitanga III


Série	Subordinada
Volume Integralizado ¹	R\$ 6.508.212
Remuneração	IPCA + 15,00% a.a.
Prêmio Performance	40% do lucro do empreendimento
Pagamento	Juros e Amort. mensal
Carência Principal	Até Ago/2023
Tipo	Cond. Fechado
Vencimento	Fev/2037
Razão de Garantia ³	110,54%
Obras	TVO Emitido

Residencial Terraluz

**Estágio de
Obras**
**Infra Base: concluída.
Lazer: 68% concluída⁴**

1. Posição integralizada no ativo.
2. A Razão mínima de garantia da série 88 do CRI (Sênior) é de 140%, ou seja, para cada R\$ 1,00 (um real) aplicado no CRI, a operação deve contar com pelo menos R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) de fluxo a receber como lastro.
3. A Razão mín. de garantia para a série 89 do CRI (Subordinada) é de 100%, ou seja, o excedente de carteira + estoque, sobre o saldo devedor total da série subordinada.
4. O % de execução de obras contempla todos os serviços realizados, e materiais aplicados no empreendimento, e ainda a precificação do estoque deste. Fruto da alteração do empreiteiro responsável pela obra, houve alteração do orçamento total de obra em setembro de 2023. Portanto o percentual de execução aqui demonstrado já contempla o orçamento atualizado e acompanhado pela gerenciadora de obras contratada.

CRI – Jardim das Angélicas (Itupeva)

Operação estruturada de antecipação de recebíveis do empreendimento “Jardim das Angélicas”, localizado em Itupeva – SP, destinado à construção de residências de média renda no desenvolvimento de bairro aberto.

O empreendimento já se encontra com as obras concluídas e infraestrutura entregue (Termo de Verificação de Obras – TVO emitido pela prefeitura local), além de diversas casas construídas.

A operação conta com: (i) 2 (duas) PMTs de Fundo de Reserva, (ii) Cessão Fiduciária do Estoque a ser comercializado, (iii) Cessão Fiduciária da totalidade dos Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária das Cotas da Cedente, (v) Fiança da Devedora, (vi) Excesso de Colateral; e (vii) Mecanismo de *Full Cash Sweep*, mecanismo este que acelera a amortização da série sênior, até o seu resgate integral, e posteriormente prioriza a amortização da série subordinada antes da liberação de qualquer excedente para o empreendedor.

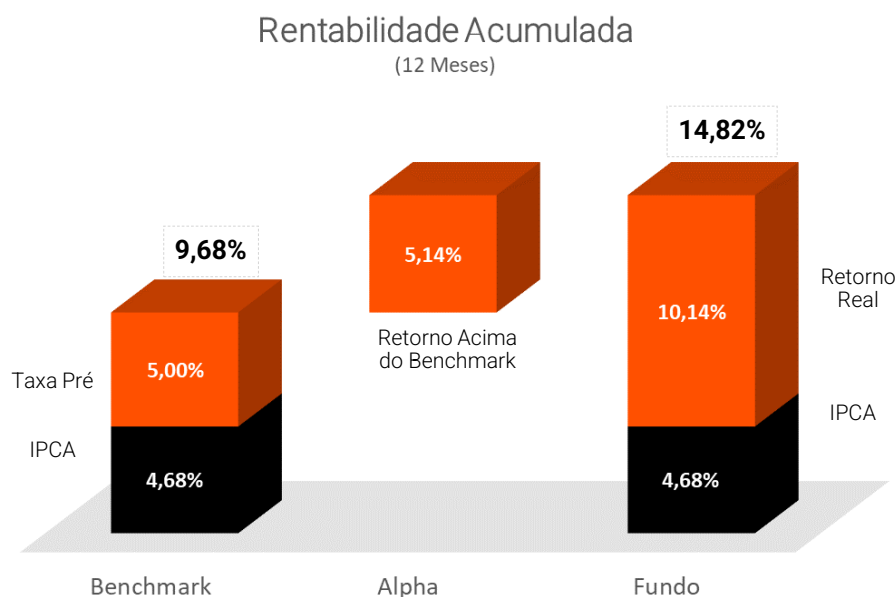
Série	Subordinada
Volume Integralizado ¹	R\$ 4.312.851
Remuneração	IPCA + 23,75% a.a.
Pagamento	Juros mensal Amort. Bullet
Tipo	Bairro Aberto Residencial
Vencimento	set/2035
Over Collateral Sub ²	158,23%



1. Posição integralizada no ativo.
2. Over Collateral Sub: excesso de carteira de recebíveis futuros adimplentes (acima do valor do total da dívida do CRI) dividido pelo valor do saldo devedor da série subordinada.

Resultado:

No acumulado dos últimos 12 meses o Fundo distribuiu a seus cotistas R\$ 14,82 por cota, um prêmio de 5,14% (*alpha*) acima de seu benchmark, que acumulou 9,68% no período (IPCA + 5,00% a.a.).



Dividendo¹:
(Acumulado 12 meses)

R\$14,82

Benchmark:
(Acum. 12 meses)

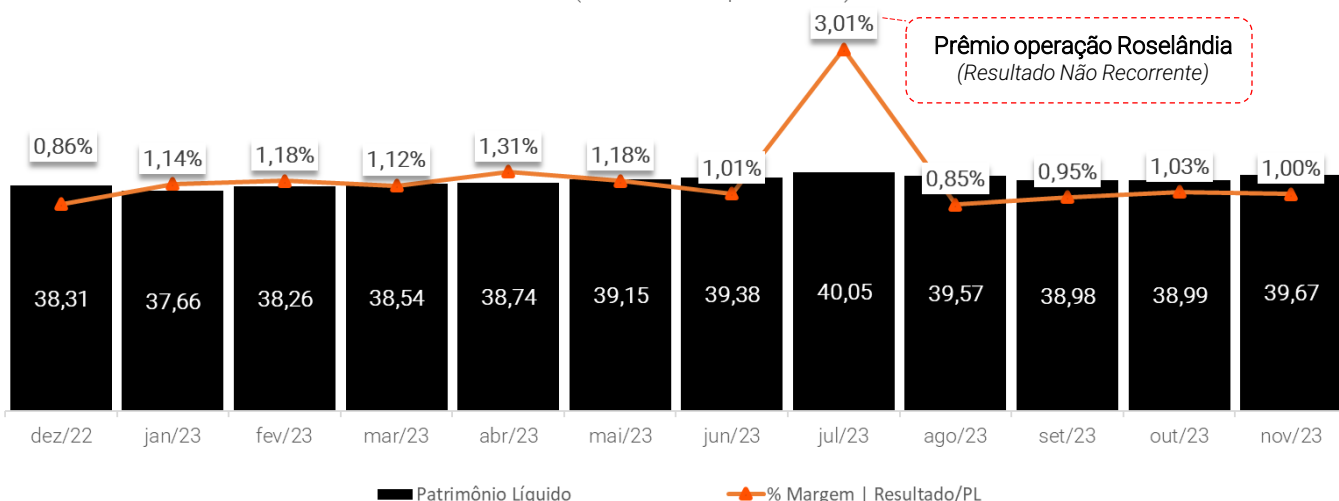
9,68%

Alpha²:
(Acum. 12 meses)

5,14% a.a.

Margem de Resultado %

(Resultado Líquido / PL*)

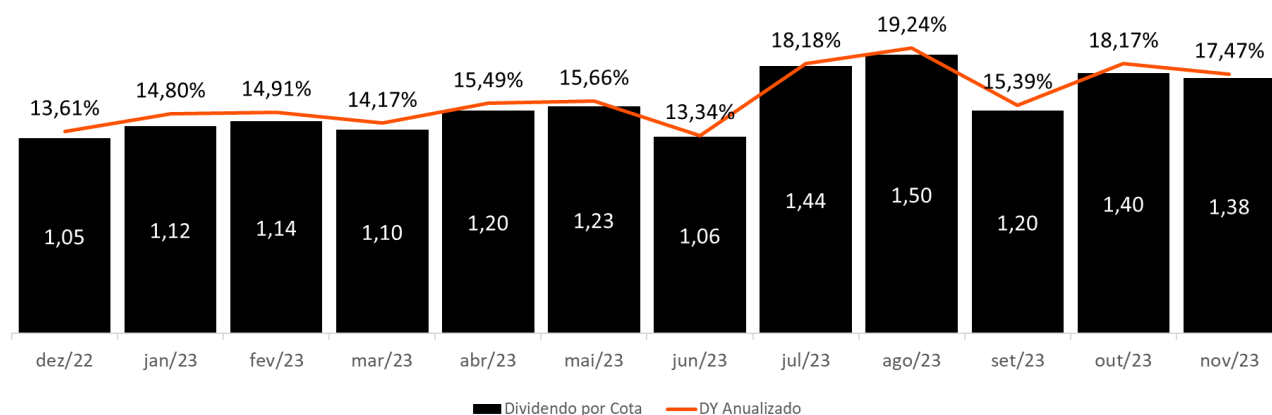


* Resultado Líquido apurado no período, dividido pelo Patrimônio Líquido de abertura do período.

1. Dividend Yield calculado com base no somatório dos dividendos pagos por cota durante o período de apuração sobre o valor da cota de emissão R\$ 100,00.

2. Resultado distribuído aos cotistas acima do benchmark de IPCA + 5,00% a.a. considerando apenas as movimentações financeiras do Fundo (caixa). Não inclui a movimentação contábil do valor da cota (variação do VP da cota)

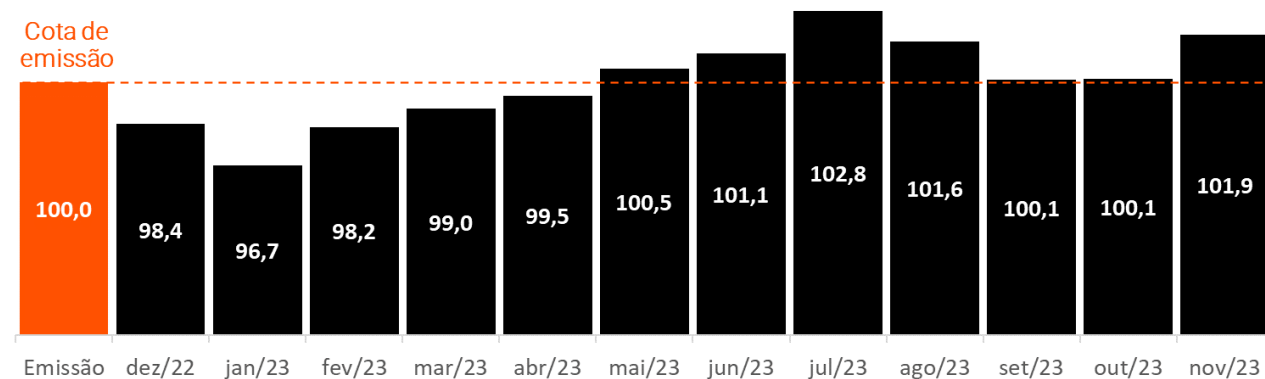
Histórico de Retorno (Dividendo Mensal & Div. Yield Anualizado¹)



O Fundo encerrou o mês de novembro de 2023 com o valor patrimonial de sua cota de R\$ 101,88 ou seja R\$ 1,88 acima do seu valor de emissão. Uma variação positiva de 1,75% em relação a valor de fechamento de outubro, fruto majoritariamente do processo de marcação a mercado da carteira realizado pelo Administrador do Fundo.

Demonstrando assim, boa capacidade de preservação patrimonial, ainda que o Fundo tenha historicamente distribuído 100% do seu resultado acumulado aos cotistas, desde do início de seu funcionamento.

Valor Patrimonial da Cota



1. Dividend Yield do mês, calculado com base no valor patrimonial da cota de fechamento do mês, anualizado.

Resultado:

O fundo apresentou uma ligeira redução de seu resultado operacional (FFO), conforme detalhado na "Mensagem do Gestor" acima. Assim, optamos por utilizar o saldo da reserva de resultado retido no Fundo para incrementar a distribuição dos dividendos pagos neste mês de dezembro aos cotistas, que foi de R\$ 1,376 / cota, representando um *dividend yield* de 17,47% anualizado.

Demonstração de Resultados	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	Acumulado 12 meses
(+) Receitas	554.618	503.192	526.607	496.361	573.572	531.862	534.864	1.252.053	419.175	445.819	468.762	458.795	7.266.802
CRI	492.137	435.440	463.442	416.978	513.416	448.996	454.311	1.204.479	369.574	402.170	421.849	412.755	6.035.548
Juros	338.956	346.514	330.968	306.642	340.633	321.921	320.265	1.148.797	369.574	359.586	354.720	339.505	4.878.079
Atualização Monetária	153.182	88.927	132.474	110.337	172.784	127.075	134.045	55.683	-	42.584	67.129	73.250	1.157.469
Negociação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Liquidez (Renda Fixa + Caixa)	62.480	67.751	63.165	79.383	60.156	82.867	80.554	47.574	49.601	43.649	46.913	46.040	730.133
(-) Despesas	(224.319)	(67.562)	(81.099)	(68.555)	(68.799)	(72.935)	(140.304)	(67.782)	(77.694)	(67.982)	(67.545)	(67.932)	(1.072.507)
(=) FFO Funds from Operations	330.298	435.630	445.508	427.806	504.773	458.927	394.560	1.184.272	341.481	377.837	401.217	390.864	5.693.174
Resultado não Recorrente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	330.298	435.630	445.508	427.806	504.773	458.927	394.560	1.184.272	341.481	377.837	401.217	390.864	5.693.174
(-) Retenção/Reversão de resultado	79.068	-	-	-	(37.000)	18.500	18.500	(623.000)	243.000	89.860	145.070	145.070	-
Resultado Final a ser distribuído	409.367	435.630	445.508	427.806	467.773	477.427	413.060	561.272	584.481	467.697	546.287	535.934	5.772.242
% Payout	124%	100%	100%	100%	93%	104%	105%	47%	171%	124%	136%	137%	101%
Nº de Cotas	389.395	389.395	389.395	389.395	389.395	389.395	389.395	389.395	389.395	389.395	389.395	389.395	389.395
Rendimento médio por cota	0,848	1,119	1,144	1,099	1,296	1,179	1,013	3,041	0,877	0,970	1,030	1,004	14,62
Rendimento/cota pró-rata¹	1,051	1,119	1,144	1,099	1,201	1,226	1,061	1,441	1,501	1,201	1,403	1,376	14,82

Resultado Acumulado 12 meses

Considerando o somatório dos dividendos efetivamente pagos por cota nos últimos 12 meses, bem como a variação do valor patrimonial da cota do Fundo neste período, temos:

Variação VP da Cota¹
(12 meses)

↑ **3,44%**

Dividend Yield²
(Acum. 12 meses)

14,55% a.a.

Retorno Total do Fundo³
(Variação VP Cota + Div. Yield 12 meses)

17,99%

Taxa Interna de Retorno⁴
(TIR 12 meses)

22,03%

- Variação do valor patrimonial da cota de fechamento do mês em relação à cota de fechamento do 12º mês anterior (Acum. 12 meses).
- Somatório dos dividendos efetivamente distribuídos nos últimos 12 meses por cota, divididos pela cota de fechamento do mês.
- Variação do valor patrimonial da cota de fechamento do mês em relação à cota de fechamento do 12º anterior (Acum. 12 meses), mais os dividendos pagos dos últimos 12 meses.
- Taxa Interna de Retorno calculada para o período de 12 meses, considerando a variação do valor patrimonial da cota no período (Acum. 12 meses).

Política de Distribuição de Dividendos:

Conforme legislação vigente e disposto em seu regulamento, o Fundo deve distribuir no mínimo 95% do resultado, apurado a cada semestre pelo regime de caixa, a seus cotistas, podendo estas distribuições serem pagas mensalmente a título de antecipação.

Os cotistas farão jus ao resultado distribuído de forma proporcional à quantidade de cotas por eles detidas, bem como levando em consideração a sua data de ingresso no Fundo.

DISCLAIMER: Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do regulamento do fundo de investimento antes de aplicar seus recursos. • Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses do desempenho do fundo. • Este Relatório tem caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos. • Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. • Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador, gestor ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. • A SIG Capital não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste relatório. • Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da SIG Capital, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem propriedade intelectual da SIG Capital. • Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o expresse e escrito consentimento da SIG Capital, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento, tendo este material caráter exclusivamente informativo pra cotistas do fundo. • A SIG Capital não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.