



# RELATÓRIO MENSAL

SIG Capital Recebíveis  
Pulverizados FII  
SIGR11

Janeiro de 2024

## 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 ADMINISTRAÇÃO<sup>1</sup>:**

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\$ 41.402.818**

Patrimônio por cota:

**R\$ 106,326**

Número de cotas:

**389.395**

Número de Cotistas:

**68**

Resultado<sup>2</sup>:

**R\$ 428.336**

Resultado por cota:

**R\$ 1,10**

Resultado a ser distribuído:<sup>3</sup>

**R\$ 1,10**

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 Janeiro de 2024 que será base da distribuição de Janeiro de 2024, conforme detalhado no tópico "Resultado" abaixo.

3. Valor dos dividendos aproximados, arredondados com duas casas decimais, a serem pagos aos cotistas, conforme *payout* definido pela Gestora.

## Mensagem da Gestora

Prezados Cotistas,

Em dezembro de 2023 o fundo apurou um resultado para distribuição aos cotistas de R\$ 428.336, pagos na forma de dividendos em janeiro de 2024. O equivalente a um *dividend yield* de 13,15% a.a., considerado o valor de fechamento da cota patrimonial do Fundo de R\$ 106,33.

No acumulado dos últimos 12 meses o Fundo distribuiu R\$ 13,90 de dividendos, o equivalente a 108,09% do CDI<sup>1</sup> do período ou 127,16% desta taxa com o *gross up* do imposto de renda.

Se considerarmos a variação acumulada do valor patrimonial da cota nos últimos 12 meses, mais a distribuição de dividendos do período, ou seja, o retorno total do Fundo (Dividendo + Variação do VP da cota) este apresenta retorno equivalente a 21,58% a.a. ou o equivalente a 169,84% do resultado do CDI no período, ou 199,81% do CDI<sup>1</sup> com o *gross up* do imposto de renda.

Este resultado de distribuição representa um prêmio de 4,39% (*alpha*) acima de seu *benchmark*, que acumulou 9,51% no período (IPCA + 5,00% a.a.).

Quando apurado o resultado obtido nos últimos 12 meses calculado pela taxa interna de retorno ("TIR"), o Fundo apresentou um resultado de 26,56%.

Quanto à parcela de juros do CRI Itupeva, que foi parcialmente paga em dez/2023, a mesma já se encontra quitada pela devedora, com compensações que ocorreram em jan/2024 e fev/2024, incluindo multa e juros remuneratórios pelo atraso, estado o CRI em dia com os investidores da série subordinada.

Os demais CRIs seguem adimplentes perante o Fundo com seus pagamentos.

O valor patrimonial da cota de fechamento de janeiro foi apurado em R\$ 106,33, ou seja, R\$ 4,17 acima do seu valor de fechamento de 2023, e R\$ 6,33 acima de seu valor inicial de emissão, ainda que o Fundo tenha distribuído 100% do seu resultado aos cotistas desde seu início de funcionamento, vem demonstrando até então boa capacidade de preservação e incremento do seu patrimônio dos cotistas do Fundo.

Atenciosamente,

Time SIG Capital

1. Fonte: calculado pela SIG Capital, conforme relação dos retornos totais dos fundos TVM obtida através do site clubedofiii.com.br, somando-se "Variação da Cota no Ano" mais o "Yield de Distribuição 12 meses"

2. Considerando a compra de uma cota a Valor Patrimonial ("VP") no valor de fechamento de fev/23 e a sua venda no VP de fechamento de jan/24, mais o somatório de todos os dividendos pagos no período por cota

Resultado:

No mês de janeiro o Fundo distribuiu aos cotistas R\$ 428.336 de resultado, o equivalente a um dividendo de R\$ 1,10 por cota, o equivalente a um *dividend yield* de 13,15% anualizado, considerando o valor de fechamento da cota do período de R\$ 106,33.

| Demonstração de Resultados        | fev/23   | mar/23   | abr/23   | mai/23   | jun/23    | jul/23    | ago/23   | set/23   | out/23   | nov/23   | dez/23    | jan/24   | Acumulado 12 meses |
|-----------------------------------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|--------------------|
| (+) Receitas                      | 526.607  | 496.361  | 573.572  | 531.862  | 534.864   | 1.252.053 | 419.175  | 445.819  | 468.762  | 458.795  | 484.357   | 516.358  | 6.708.586          |
| CRI                               | 463.442  | 416.978  | 513.416  | 448.996  | 454.311   | 1.204.479 | 369.574  | 402.170  | 421.849  | 412.755  | 439.103   | 465.535  | 6.012.608          |
| Juros                             | 330.968  | 306.642  | 340.633  | 321.921  | 320.265   | 1.148.797 | 369.574  | 359.586  | 354.720  | 339.505  | 325.354   | 389.130  | 4.907.093          |
| Atualização Monetária             | 132.474  | 110.337  | 172.784  | 127.075  | 134.045   | 55.683    | -        | 42.584   | 67.129   | 73.250   | 113.749   | 76.405   | 1.105.515          |
| Negociação                        | -        | -        | -        | -        | -         | -         | -        | -        | -        | -        | -         | -        | -                  |
| Liquidez (Renda Fixa + Caixa)     | 63.165   | 79.383   | 60.156   | 82.867   | 80.554    | 47.574    | 49.601   | 43.649   | 46.913   | 46.040   | 45.254    | 50.823   | 695.978            |
| (-) Despesas                      | (81.099) | (68.555) | (68.799) | (72.935) | (140.304) | (67.782)  | (77.694) | (67.982) | (67.545) | (67.932) | (425.466) | (88.022) | (1.294.113)        |
| (=) FFO   Funds from Operations   | 445.508  | 427.806  | 504.773  | 458.927  | 394.560   | 1.184.272 | 341.481  | 377.837  | 401.217  | 390.864  | 58.892    | 428.336  | 5.414.473          |
| Resultado não Recorrente          | -        | -        | -        | -        | -         | -         | -        | -        | -        | -        | -         | -        | -                  |
| Resultado Líquido                 | 445.508  | 427.806  | 504.773  | 458.927  | 394.560   | 1.184.272 | 341.481  | 377.837  | 401.217  | 390.864  | 58.892    | 428.336  | 5.414.473          |
| (-) Retenção/Reversão resultado   | -        | -        | (37.000) | 18.500   | 18.500    | (623.000) | 243.000  | 89.860   | 145.070  | 145.070  | -         | -        | -                  |
| Resultado Final a ser distribuído | 445.508  | 427.806  | 467.773  | 477.427  | 413.060   | 561.272   | 584.481  | 467.697  | 546.287  | 535.934  | 58.892    | 428.336  | 5.414.473          |
| % Payout                          | 100%     | 100%     | 93%      | 104%     | 105%      | 47%       | 171%     | 124%     | 136%     | 137%     | 100%      | 100%     | 100%               |
| 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         | 1,144    | 1,099    | 1,296    | 1,179    | 1,013     | 3,041     | 0,877    | 0,970    | 1,030    | 1,004    | 0,151     | 1,100    | 13,90              |
| Rendimento/cota pró-rata¹         | 1,144    | 1,099    | 1,201    | 1,226    | 1,061     | 1,441     | 1,501    | 1,201    | 1,403    | 1,376    | 0,151     | 1,100    | 13,90              |

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)

↑ 8,23%

Dividend Yield²  
(Acum. 12 meses)

13,90% a.a.

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

21,85%

Taxa Interna de Retorno⁴  
(TIR 12 meses)

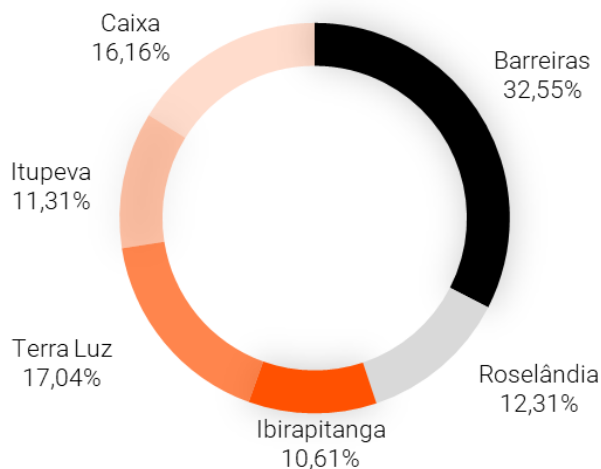
26,56%

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

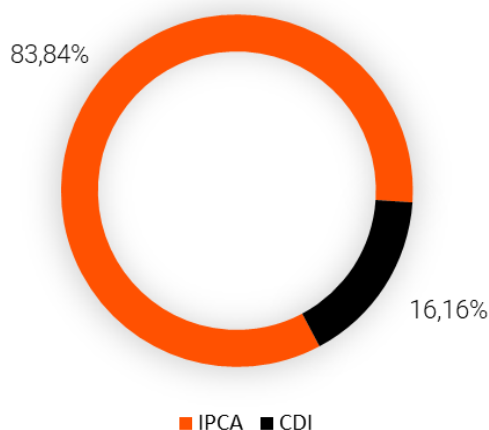
## Portfólio do Fundo:

A taxa média de remuneração<sup>1</sup> da carteira de CRI's do Fundo, no fechamento do mês de janeiro (taxa compra) era de IPCA + 14,20% a.a. Ainda, a gestora mantém 16,16% do volume do PL em caixa, para captura de eventuais oportunidades de operações em mercado para alocação e incremento do *yield* médio da carteira do Fundo.

### Distribuição por Ativo



### Distribuição por Indexador



### Composição da Carteira do Fundo

| Ativo        | Montante              | % Participação | Taxa Compra        |
|--------------|-----------------------|----------------|--------------------|
| Barreiras    | R\$ 13.417.973        | 32,55%         | IPCA + 12,00% a.a. |
| Roselândia   | R\$ 5.074.581         | 12,31%         | IPCA + 12,00% a.a. |
| Ibirapitanga | R\$ 4.374.995         | 10,61%         | IPCA + 12,00% a.a. |
| Terra Luz    | R\$ 7.025.121         | 17,04%         | IPCA + 15,00% a.a. |
| Itupeva      | R\$ 4.662.290         | 11,31%         | IPCA + 23,75% a.a. |
| Caixa        | R\$ 6.662.802         | 16,16%         | 95,15% CDI         |
| <b>Total</b> | <b>R\$ 41.217.763</b> | <b>100,00%</b> | <b>14,20%</b>      |

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.


**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 <sup>1</sup> | R\$ 18.580.639     | Vencimento                     | Nov/2035              |
| Remuneração                             | IPCA + 12,00% a.a. | Razão de Garantia <sup>2</sup> | 176,49%               |

### 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 <sup>1</sup> | R\$ 14.248.326             |
| Remuneração                       | IPCA + 12,00% a.a.         |
| Pagamento                         | Amort. e Juros mensal      |
| Tipo                              | Cond. Fechado Médio Padrão |
| Vencimento                        | Nov/2036                   |
| Razão de Garantia <sup>2</sup>    | 319,95%                    |
| Estágio                           | TVO Emitido                |



|                                   |                                |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| Série                             | Subordinada                    |
| Volume Integralizado <sup>1</sup> | 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/2024                   |
| Tipo                              | Cond. Fechado                  |
| Vencimento                        | Fev/2037                       |
| Razão de Garantia <sup>3</sup>    | 87,07%                         |
| Obras                             | TVO Emitido                    |



|                  |                                                               |
|------------------|---------------------------------------------------------------|
| Estágio de Obras | Infra Base: concluída.<br>Lazer: 85,1% concluída <sup>4</sup> |
|------------------|---------------------------------------------------------------|

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, 0 % 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.

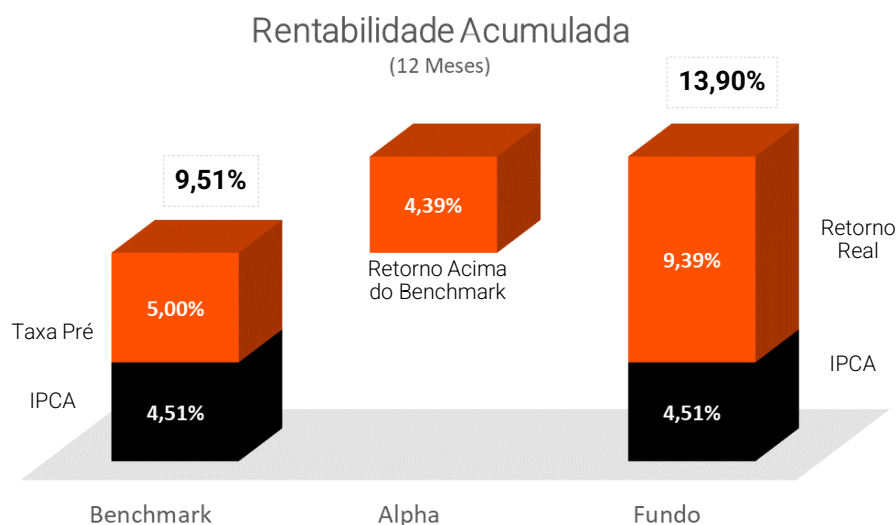
|                                   |                              |
|-----------------------------------|------------------------------|
| Série                             | Subordinada                  |
| Volume Integralizado <sup>1</sup> | R\$ 4.312.851                |
| Remuneração                       | IPCA + 23,75% a.a.           |
| Pagamento                         | Juros mensal   Amort. Bullet |
| Tipo                              | Bairro Aberto Residencial    |
| Vencimento                        | set/2035                     |
| Over Collateral Sub <sup>2</sup>  | 153,28%                      |



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:

Ao longo de 2024 o Fundo distribuiu a seus cotistas R\$ 13,90 por cota, um prêmio de 4,3% (*alpha*) acima de seu benchmark, que acumulou 9,62% no período (IPCA + 5,00% a.a.). Comparativamente ao CDI do período o fundo distribuiu aos cotistas 108,09% do CDI ou 127,16% do CDI se considerarmos o *gross up* do imposto de renda.



Dividendo<sup>1</sup>:  
(Acumulado 12 meses)

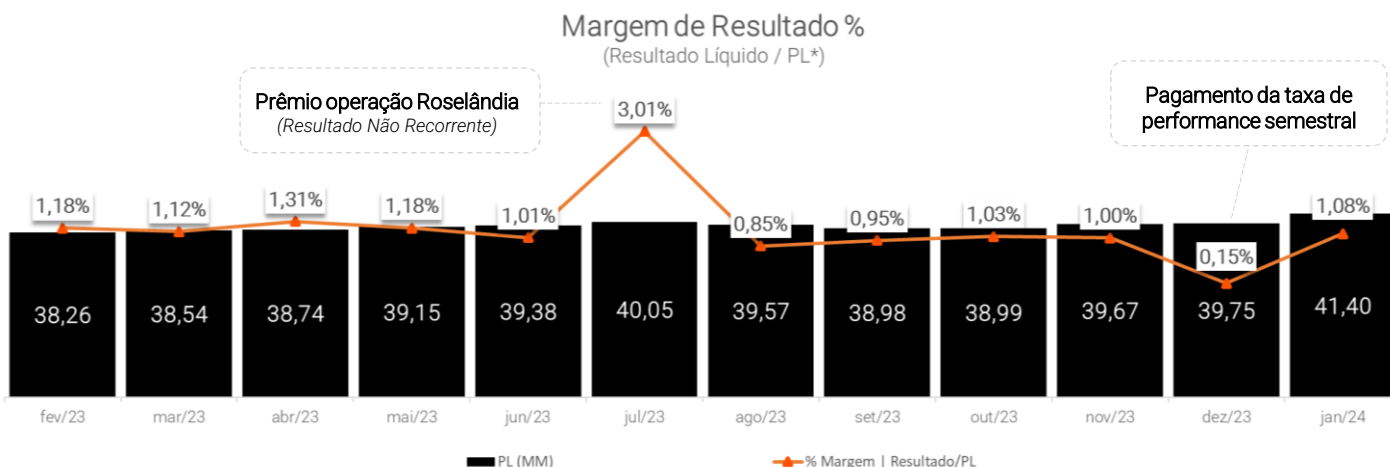
**R\$13,90**

Benchmark:  
(Acum. 12 meses)

**9,62%**

Alpha<sup>2</sup>:  
(Acum. 12 meses)

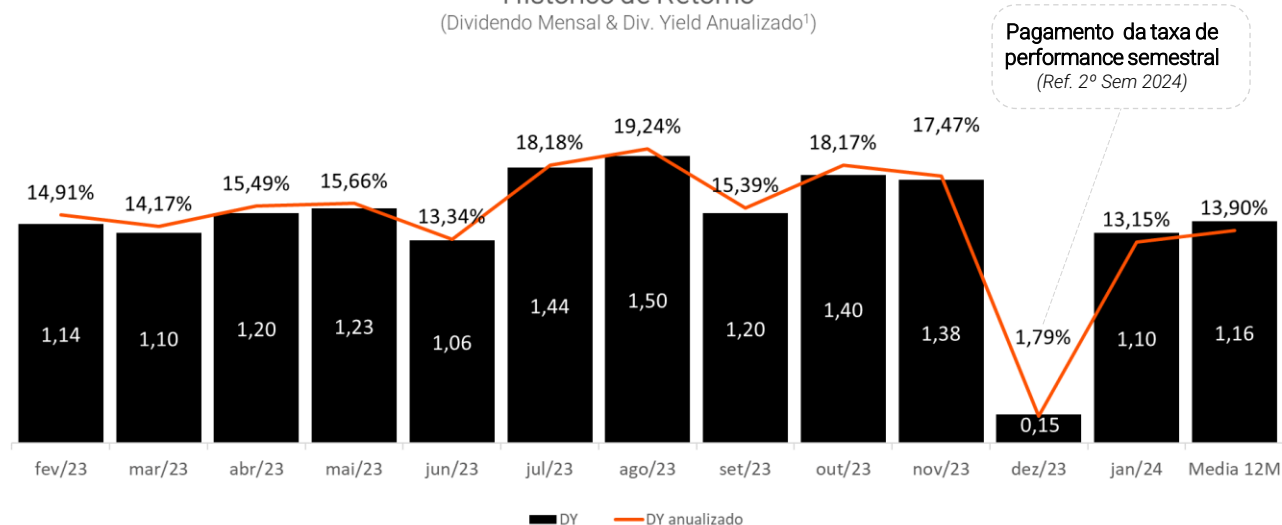
**4,39% a.a.**



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

- 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.
- 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 Anualizado<sup>1</sup>)

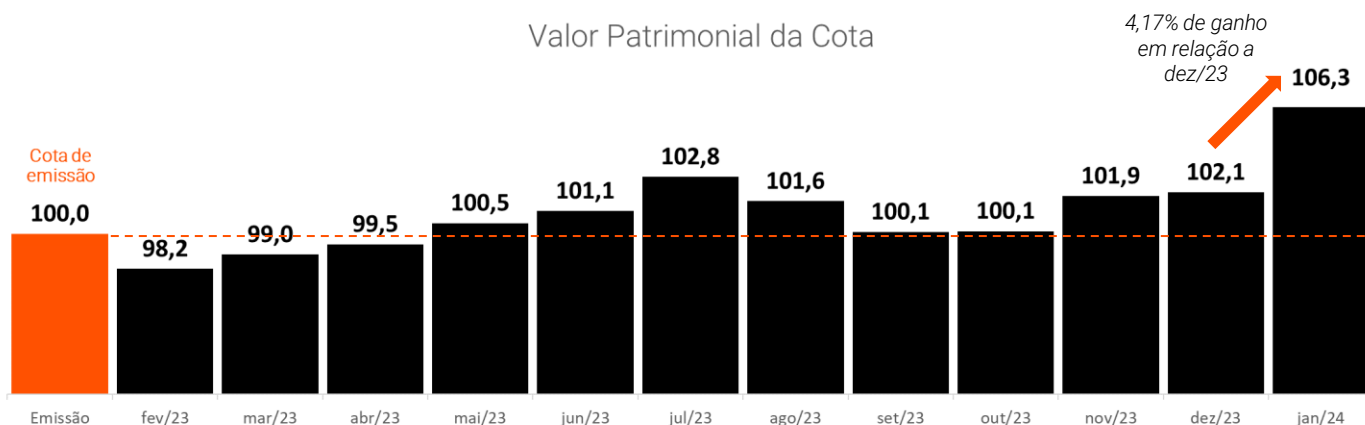


O Fundo encerrou o ano de 2024 com o valor patrimonial de sua cota de R\$ 106,33 ou seja 6,33% acima do seu valor de emissão, e 4,17% de incremento em relação a cota de dez/2023, que teve valor de fechamento de R\$ 102,07.

Mesmo mantendo 100% de *payout*, ou seja distribuindo a totalidade de seus resultados<sup>2</sup> apurados desde sua concepção aos cotistas, e ainda pagando os custos de emissão de cotas, o Fundo apresentou no encerramento de 2024 um valor patrimonial equivalente a um ganho de capital de 6,33% para seus cotistas, em relação à cota de emissão.

Demonstrando assim boa capacidade de entrega de retorno na estratégia de *Total Return* adotada (*dividend yield* + ganho de capital).

### Valor Patrimonial da Cota



1. Dividend Yield do mês, calculado com base no valor patrimonial da cota de fechamento do mês, anualizado.  
2. Resultado Passível de distribuição, após pagamento de custos do fundo

## 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.