



RELATÓRIO MENSAL

SIG Capital Recebíveis
Pulverizados FII
SIGR11

Novembro de 2022

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:

Julho de 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\$ 38.382.510

Patrimônio por cota:

R\$ 98.57

Número de cotas:

389.395

Número de Cotistas:

51

Resultado²:

R\$ 430.923

Resultado por cota:

R\$ 1,107

Resultado a ser distribuído:³

R\$ 1,004

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 2022 que será base da distribuição de Dezembro de 2022, conforme detalhado no tópico "Resultado" abaixo.

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

Mensagem da Gestora

Prezados Cotistas,

Em novembro de 2022 o Fundo SIGR11, apurou um resultado passível de distribuição aos cotistas de R\$ 430.923, que será 91% distribuído aos cotistas em 22 de dezembro, o equivalente a R\$ 1,004 por cota, ou seja, um *dividend yield* anualizado de 12,74%.

Nesta distribuição em específico, o Gestor optou por distribuir parcialmente o resultado apurado, de forma a manter provisão para eventual estabilização futura de dividendos a serem pagos aos cotistas.

Na apuração do resultado da carteira de CRIs de novembro, temos o impacto do último mês da série de três períodos subsequentes de deflação medida pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, respectivamente de julho a setembro de 2023.

Os índices apurados pelo IBGE em outubro e novembro de 2023 já mostram reversão desta tendência, entretanto, como o índice base utilizado para atualização dos CRIs que compõe a carteira do fundo tem como base a inflação medida com defasagem de dois meses do período de apuração, ou seja, o saldo devedor dos CRIs apurado em novembro é calculado pela securitizadora com base na inflação medida em setembro (M-2), esta deflação ainda contribui para um resultado menor no Fundo do que o experimentado nos primeiros oito meses do ano de 2022, quando medido pela sua margem % (resultado passível de distribuição sobre o patrimônio líquido), conforme detalhado no tópico “Resultado” abaixo.

Logo, a reversão desta tendência de deflação já nos meses de outubro e novembro, deve ser capturada pelo Fundo de forma positiva, contribuindo para o seu resultado nos meses subsequentes, sem prejuízo de demais fatores que possam impactar o resultado.

Portanto, reforçamos que como estratégia, o Gestor busca, independente do patamar da inflação, gerar resultados reais (juros reais acima da inflação) atrativos para seus cotistas, conforme os objetivos do Fundo e seu benchmark, de IPCA + 5,0% a.a.

Mensagem da Gestora *(Continuação...)*

Visando cumprir com este objetivo, o SIGR11 possui toda a sua carteira de CRI's atrelada ao IPCA, de forma que o investidor esteja resguardado em períodos inflacionários, configurando assim, um importante instrumento de proteção patrimonial contra a alta da inflação.

Neste contexto o Fundo distribui mensalmente o maior dividendo possível produzido por sua carteira de ativos, tendo distribuído ao longo de seu funcionamento, até novembro de 2022 98,6% do seu resultado passível de distribuição. Desta forma, em períodos inflacionários o cotista pode usufruir de um maior rendimento, dado o aumento dos preços e do custo de vida em geral, e em contrapartida, quando não é apurada inflação no período, ou mesmo quando ocorre deflação, esta distribuição é reduzida.

Lembrando que toda a carteira de CRI's detida pelo fundo hoje, somente é corrigida pela variação positiva do índice de preços IPCA, ou seja, o valor do patrimônio alocado nestes CRI's não é reduzido pela deflação, apenas deixa de ser incrementado com correção monetária na medida em que esta foi negativa no período.

Ainda, o FII encerrou o mês de novembro com 81,90% do seu patrimônio líquido alocados em CRI's que, até a presente data, encontram-se adimplentes com suas obrigações perante o Fundo.

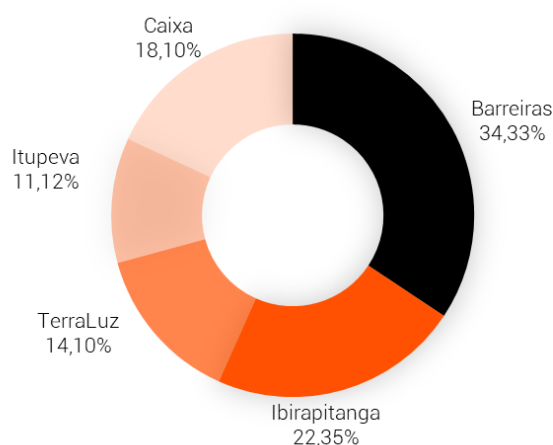
Atenciosamente,

Time SIG Capital

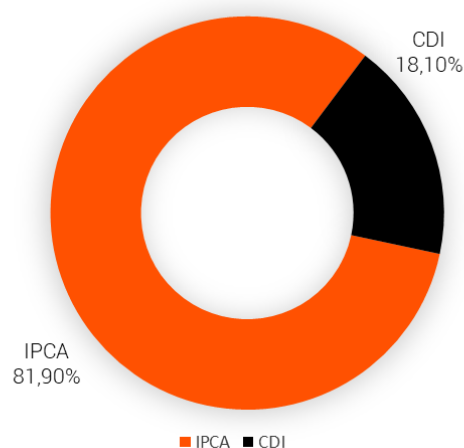
Portifólio do Fundo:

O Fundo encerrou o mês de novembro de 2022 com um carregio médio¹ em sua carteira de CRI's de IPCA + 13,27% a.a., sendo 81,90% do seu patrimônio alocado em CRI's e 18,10% em renda fixa (liquidez), conforme detalhamento do portfólio abaixo:

Distribuição por Ativo



Distribuição por Indexador



Composição da Carteira do Fundo

Ativo	Montante	% Participação	Remuneração	Carregio Médio	Juros
Barreiras	R\$ 13.389.223	34,33%	IPCA + 10,00% a.a.	10,00%	1.338.922
Ibirapitanga	R\$ 8.715.620	22,35%	IPCA + 12,00% a.a.	12,00%	1.045.874
Terra Luz	R\$ 5.500.590	14,10%	IPCA + 15,00% a.a.	15,00%	825.089
Itupeva	R\$ 4.337.062	11,12%	IPCA + 23,75% a.a.	23,75%	1.030.052
Renda Fixa (Caixa)	R\$ 7.061.538	18,10%	98.50% CDI	n/a	n/a
Total	R\$ 39.004.034	100,00%	-	13,27%	4.239.938

1. Carregio: média das remunerações pré-fixadas contratadas em cada um dos CRIs, 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.

Série	Única
Volume Integralizado ¹	R\$ 13.576.349
Remuneração	IPCA + 10,00% a.a.
Pagamento	Amort. e Juros mensal
Tipo	Bairro Aberto Residencial
Vencimento	Nov/2035
Razão de Garantia ²	196,47%



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
Excesso Collateral Sub ³	166,32%



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.

3. Excedente de carteira sobre o saldo devedor do CRI, sobre o valor apurado do saldo devedor da série subordinada.

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	214,52%
Estágio	TVO Emitido

Reserva Ibirapitanga III



Série	Subordinada
Volume Integralizado ¹	R\$ 5.449.220
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	134,35%
Término Previsto Obra	Jun/2023

Residencial Terraluz



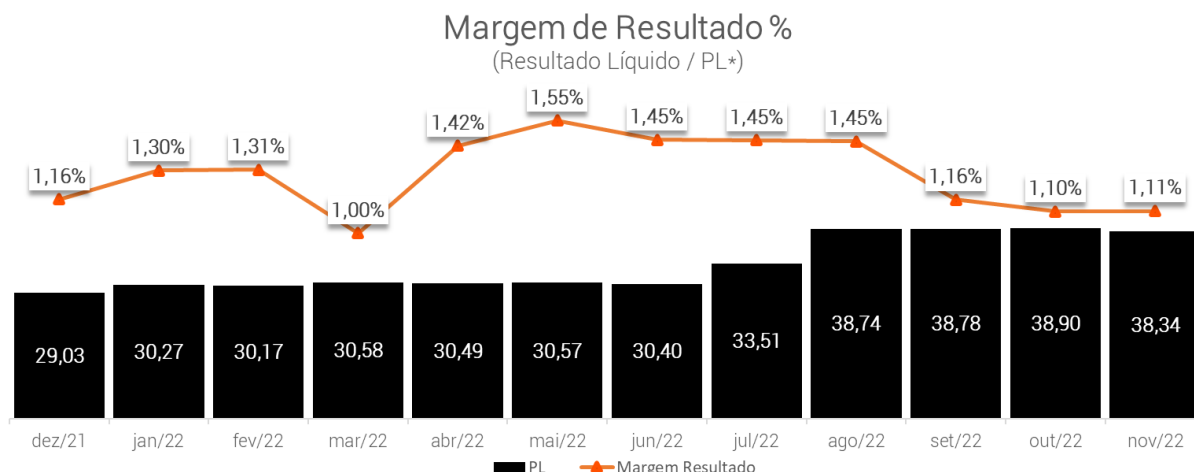
Estágio de
Obras

Infra Base 94,45% concluída.
Início Obras Lazer 1,9% Concluída⁴

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.
3. Excedente de carteira + estoque, sobre a exposição de capital total projetada na série subordinada, salvo pela parcela correspondente às permutas contratadas previamente., devendo ser maior que 130%
4. 0 % de execução de obras contempla todos os serviços realizados, e materiais aplicados no empreendimento, e ainda a precificação do estoque deste, mesmo que fruto de execução dos serviços contratados via permuta, o que não gera necessidade de aporte ou dispêndio financeiro no empreendimento.

Resultado:

No mês de novembro de 2022, com a deflação medida pelo IPCA em setembro, o Fundo teve sua margem de resultado reduzida em relação ao apurado no primeiro semestre de 2022. Como toda a carteira de CRI's detida pelo Fundo é indexada pelo IPCA, a tendência é que, com a reversão desta série deflacionária, já sinalizada em outubro e novembro de 2022, conforme divulgado pelo IBGE, o resultado do Fundo seja positivamente impactado por este movimento.



Demonstração de Resultados

Demonstração de Resultado	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	Acumulado ⁴
(+) Receitas	317.258	424.488	446.194	349.838	484.160	524.016	493.762	492.846	538.516	508.690	487.179	501.122	6.123.887
CRI	248.798	337.091	349.768	317.352	481.362	519.239	486.312	478.910	531.667	457.228	433.435	447.148	5.635.762
Juros	108.854	123.158	142.273	210.848	298.038	300.796	293.315	337.189	368.742	341.736	342.165	334.869	3.569.459
Atualização Monetária	139.944	213.932	207.494	106.504	183.324	218.443	192.997	141.721	162.925	115.492	91.270	112.279	2.066.303
Negociação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Liquidez (Renda Fixa + Caixa)	68.460	87.398	96.427	32.486	2.798	4.776	7.451	13.937	6.849	51.462	53.744	53.973	488.125
(-) Despesas	(42.120)	(46.149)	(50.449)	(48.240)	(48.698)	(52.596)	(49.363)	(51.504)	(54.110)	(58.693)	(58.716)	(70.199)	(762.027)
(=) FFO Funds from Operations	275.138	378.339	395.745	301.598	435.463	471.420	444.400	441.342	484.406	449.997	428.463	430.923	5.361.860
Resultado não Recorrente	-	367	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.643
Resultado Líquido	275.138	378.706	395.745	301.598	435.463	471.420	444.400	441.342	484.406	449.997	428.463	430.923	5.363.503
(-) Retenção/Reversão de resultado	-	(50.000)	(19.787)	69.787	-	-	-	-	-	-	(39.068)	(40.000)	(79.068)
Resultado Final a ser distribuído	275.138	328.706	375.958	371.385	435.463	471.420	444.400	441.342	484.406	449.997	389.395	390.923	5.284.435
% Payout	100%	87%	95%	123%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	91%	91%	98,6%
Nº de Cotas	289.160	302.580	302.580	302.580	302.580	302.580	302.580	338.080	389.395	389.395	389.395	389.395	389.395
Rendimento médio por cota	0,952	1,252	1,308	0,997	1,439	1,558	1,469	1,305	1,244	1,156	1,100	1,1066	17,620
Rendimento/cota pró-rata¹	1,094	1,135	1,243	1,227	1,439	1,558	1,469	1,404	1,424	1,156	1,000	1,004	18,282

- Dividendo pago aos cotistas participantes de todo o período de apuração. Os cotistas que porventura realizaram aportes no decorrer do período de apuração, durante a oferta inicial de cotas do Fundo, receberam valores distintos conforme regra de pró-rata prevista no regulamento do Fundo.
- Calculado sobre o valor da cota de emissão, ou seja, valor do dividendo a ser pago dividido por R\$ 100,00 (valor de emissão da cota).
- Salvo as despesas de manutenção do CRI, do patrimônio separado e de gestão da carteira de recebíveis, conforme definido no Termo de Securitização da Emissão.
- Valor compreende todo o período de funcionamento do Fundo, desde seu início até o mês em referência deste relatório.

Resultado:

No mês de novembro de 2022, o Fundo recebeu a remuneração integral prevista nos CRI's contidos em sua carteira. Todos os ativos constam como adimplentes perante o Fundo.

Assim, o Fundo distribuirá o equivalente a R\$ 1,004 por cota, fruto da distribuição de 91% do resultado passível de distribuição apurado no período, mantendo aproximadamente R\$ 79 mil de provisão para eventual estabilização de distribuições futuras.

Dividend Yield¹:
(Novembro)

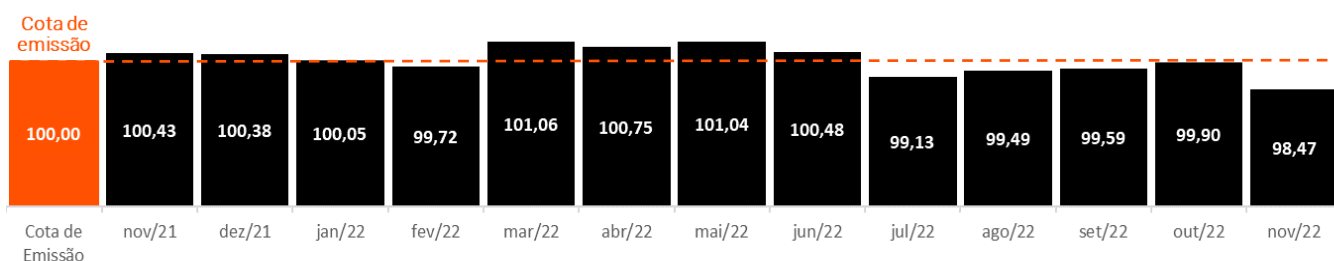
1,004% a.m.

Dividend Yield²:
(Anualizado)

12,74% a.a.

O Fundo encerrou o mês de novembro de 2022 com o valor patrimonial da cota de R\$ 98,47, ou seja R\$ 1,53 abaixo do seu valor de emissão de R\$ 100,00, sendo R\$ 0,63 fruto dos custos de emissão da oferta inicial de cotas, e os demais R\$ 0,90 centavos fruto da dinâmica de receitas e despesas do fundo ao longo de todo o seu período de funcionamento.

Valor Patrimonial da Cota



Considerando o pagamento dos dividendos realizado neste mês de dezembro, com base no resultado apurado em novembro, mais a variação do valor patrimonial da cota, desde sua emissão, temos:

Resultado: Variação VP + Dividendo

(Novembro¹ anualizado)

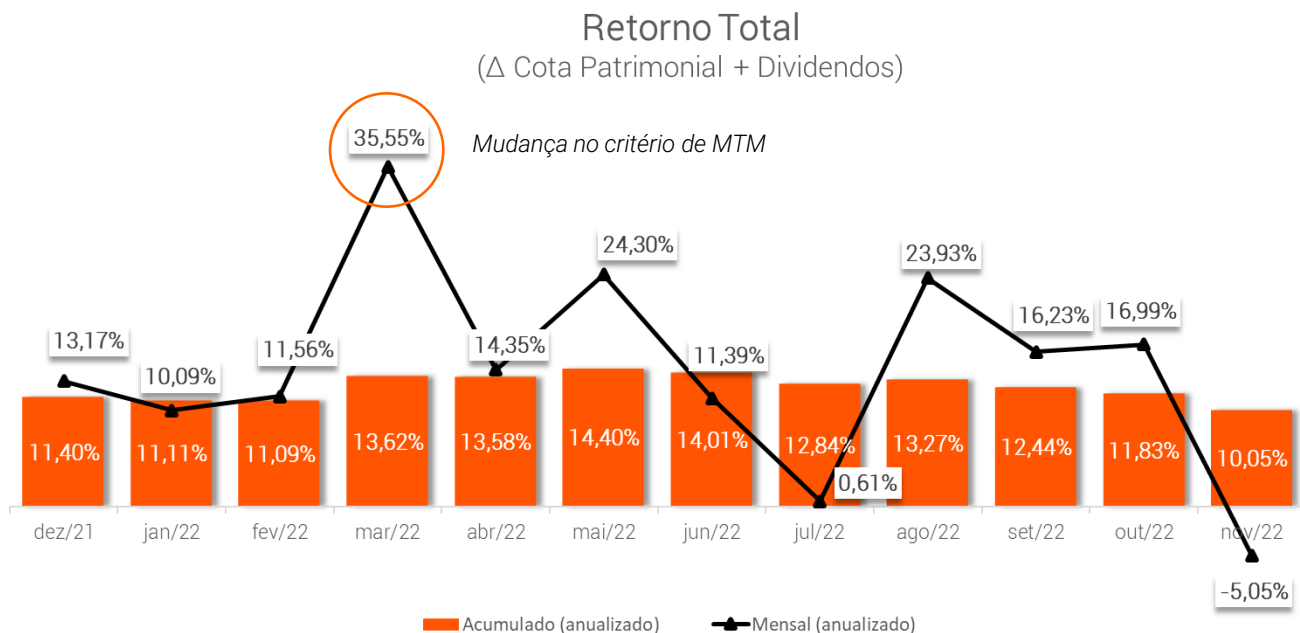
-5,05% a.a.

(Acumulado²)

10,05% a.a.

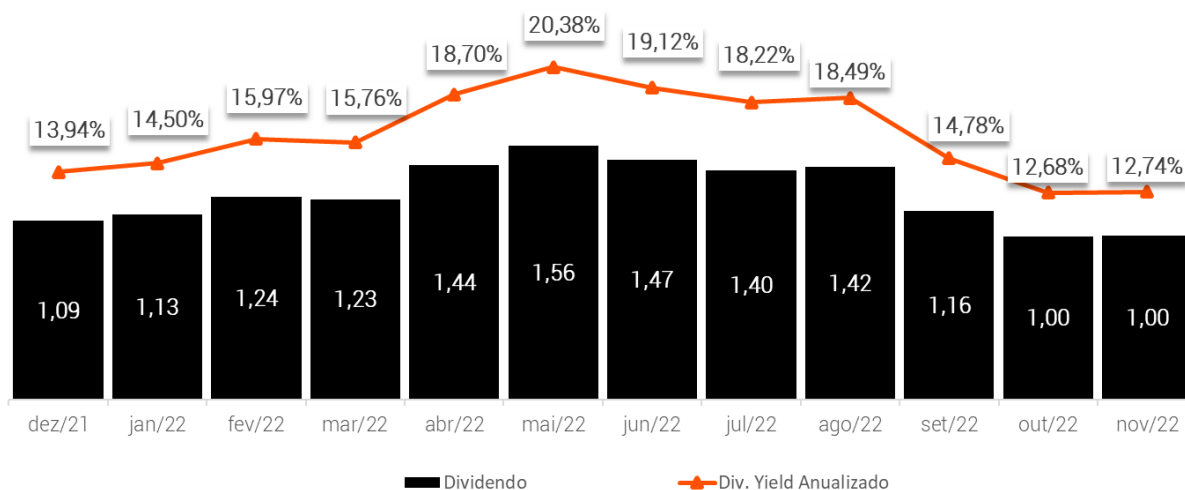
1. Variação do valor patrimonial da cota de fechamento do mês em relação à cota de fechamento do mês imediatamente anterior, mais o dividendo apurado no mês sobre o valor da cota patrimonial de fechamento do mês imediatamente anterior.
2. Variação do valor patrimonial da cota de fechamento do mês em relação à cota de emissão, mais os dividendos pagos cumulativamente desde o início de funcionamento do Fundo sobre o valor da cota de emissão.

Resultado:



Histórico de Retorno

(Dividend Yield Mensal & Anualizado)



- Variação do valor patrimonial da cota de fechamento do mês em relação à cota de fechamento do mês imediatamente anterior, mais o dividendo apurado no mês sobre o valor da cota patrimonial de fechamento do mês imediatamente anterior.
- Variação do valor patrimonial da cota de fechamento do mês em relação à cota de emissão, mais os dividendos pagos cumulativamente desde o início de funcionamento do Fundo sobre o valor da cota de emissão.

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.

Durante período de oferta primária de cotas do Fundo, caso a entrada do cotista tenha ocorra ao logo do mês de apuração do resultado, este estará sujeito ao mecanismo de pagamento *pró rata temporis*, passando a fazer jus às distribuições de competências futuras de forma integral.

Ressaltamos que esta regra constitui uma boa prática de mercado, assim como visa equalizar as entradas de novos aportes, de forma a não prejudicar o resultado dos cotistas já participantes do Fundo.

Esta sistemática será sempre aplicada a cada nova integralização no Fundo, de forma indistinta e visando sempre buscar a isonomia entre todos os cotistas.

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.