



# RELATÓRIO MENSAL

SIG Capital Recebíveis  
Pulverizados FII  
SIGR11

Setembro 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:

Setembro 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 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\$ 38.976.571**

Patrimônio por cota:

**R\$ 100,10**

Número de cotas:

**389.395**

Número de Cotistas:

**53**

Resultado<sup>2</sup>:

**R\$ 377.837**

Resultado por cota:

**R\$ 0,97**

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

**R\$ 1,20**

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 setembro de 2023 que será base da distribuição de setembro 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,

Em setembro de 2023 o Fundo SIGR11 apurou um resultado passível de distribuição de R\$ 377.837, o equivalente a R\$ 0,97 por cota. O Fundo teve assim, sua margem de resultado ligeiramente reduzida em relação à sua média histórica em 2023.

De forma a estabilizar a distribuição de resultados do mês, o Gestor optou por utilizar parte da provisão retida no caixa do Fundo, incrementando a distribuição do mês que será de R\$ 1,20 por cota, ou seja, um *dividend yield* anualizado de 15,39% a.a. em relação ao valor patrimonial da cota de fechamento de agosto.

O Fundo mantém ainda o equivalente a R\$ 0,75 / cota, como provisão de caixa, para incremento e/ou estabilização de futuras distribuições.

O valor patrimonial da cota de fechamento de setembro R\$ 100,10, ou seja, R\$ 0,10 acima do seu valor inicial de emissão, demonstrando até então boa capacidade de preservação do patrimônio dos cotistas.

No acumulado dos últimos 12 meses o fundo distribuiu a seus cotistas R\$ 14,05 por cota, o equivalente a 104,53% do resultado do CDI do período, ou 122,98% do CDI<sup>1</sup> com o *gross up* do imposto de renda. Este resultado de distribuição representa um prêmio de aproximadamente 3,86% (*alpha*) acima de seu *benchmark*, que acumulou 10,19% 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 14,23% em favor do cotista, o equivalente a 105,87% do resultado do CDI do período, ou 124,56% do CDI<sup>1</sup> com o *gross up* do imposto de renda.

Adicionalmente, informamos que todas as operações de CRI's mantidas no portfólio encontram-se adimplentes com suas obrigações perante o Fundo.

Atenciosamente,

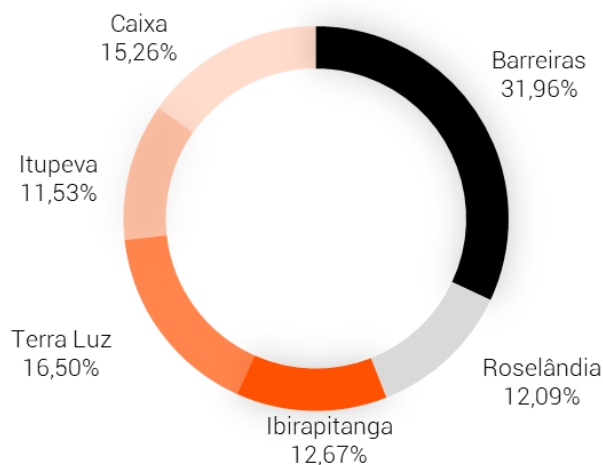
Time SIG Capital

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

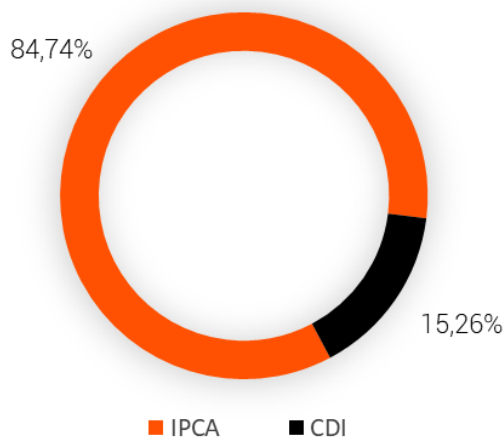
## Portfólio do Fundo:

A taxa média de remuneração<sup>1</sup> da carteira de CRI's no fechamento do mês de setembro era IPCA + 13,14% a.a. Tendo o Fundo encerrado o período com 84,74% do seu patrimônio alocado em CRI's, e 15,26% em instrumentos de caixa (líquidos):

### Distribuição por Ativo



### Distribuição por Indexador



### Composição da Carteira do Fundo

Ativo	Montante	% Participação	Remuneração	Prêmio
Barreiras	R\$ 12.696.366	31,96%	IPCA + 10,00% a.a.	- <sup>2</sup>
Roselândia	R\$ 4.801.675	12,09%	IPCA + 10,00% a.a.	Spread 600 bps
Ibirapitanga	R\$ 5.033.203	12,67%	IPCA + 12,00% a.a.	- <sup>3</sup>
Terra Luz	R\$ 6.557.513	16,50%	IPCA + 15,00% a.a.	Kicker Resultado
Itupeva	R\$ 4.581.984	11,53%	IPCA + 23,75% a.a.	-
Caixa	R\$ 6.061.196	15,26%	100,51 CDI	-
<b>Total</b>	<b>R\$ 39.731.937</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>	<b>-</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.
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 <sup>1</sup>	R\$ 18.580.639	Vencimento	Nov/2035
Remuneração	IPCA + 10,00% a.a.	Razão de Garantia <sup>2</sup>	161,84%

### 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\$ 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 <sup>2</sup>	285,10%
Estágio	TVO Emitido

### Reserva Ibirapitanga III



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/2023
Tipo	Cond. Fechado
Vencimento	Fev/2037
Razão de Garantia <sup>3</sup>	107,08%
Obras	TVO Emitido

### Residencial Terraluz



Estágio de  
Obras

Infra Base: concluída.  
Lazer: 69,4% concluída<sup>4</sup>

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 100%.
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.

## 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>3</sup>	155,82%

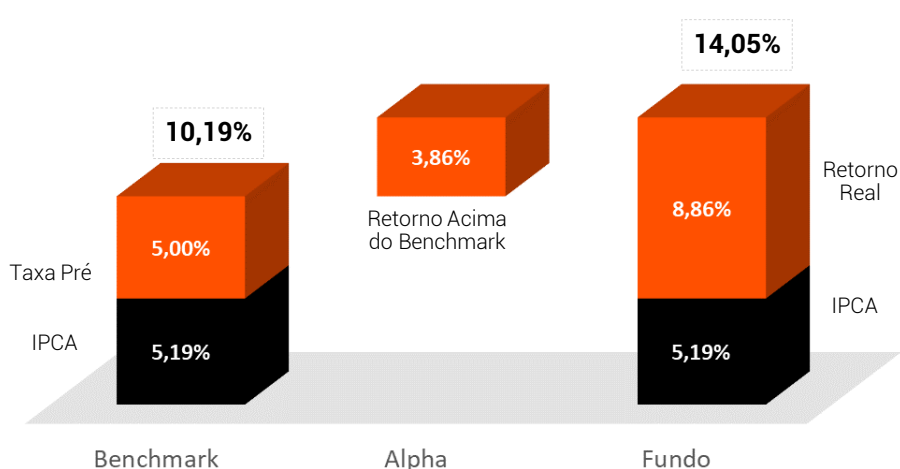


## Resultado:

No acumulado dos últimos 12 meses o Fundo distribuiu a seus cotistas R\$ 14,05 por cota, um prêmio de 3,86% (*alpha*) acima de seu benchmark, que acumulou 10,19% no período (IPCA + 5,00% a.a.). Ainda, o fundo possui o equivalente a R\$ 0,75 por cota, de resultado não distribuído ou cotista, como reserva para distribuição futura.

### Rentabilidade Acumulada

(12 Meses)



### Dividendo<sup>1</sup>:

(Acumulado 12 meses)

**R\$14,05**

### Benchmark:

(Acum. 12 meses)

**10,19%**

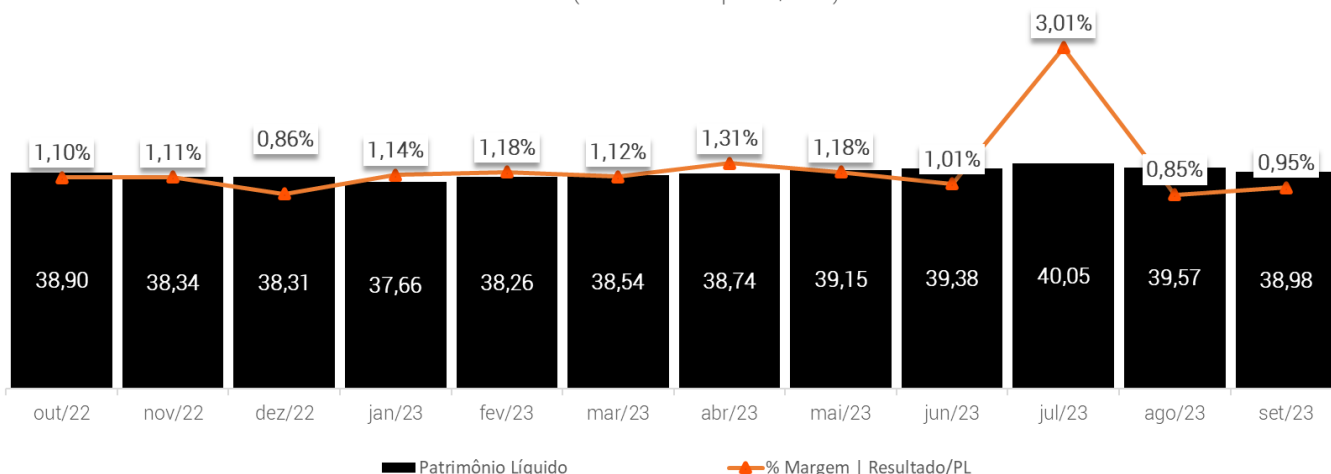
### Alpha<sup>2</sup>:

(Acum. 12 meses)

**3,86% a.a.**

### Margem de Resultado %

(Resultado Líquido / PL\*)



Prêmio operação Roselândia  
(Resultado Não Recorrente)

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

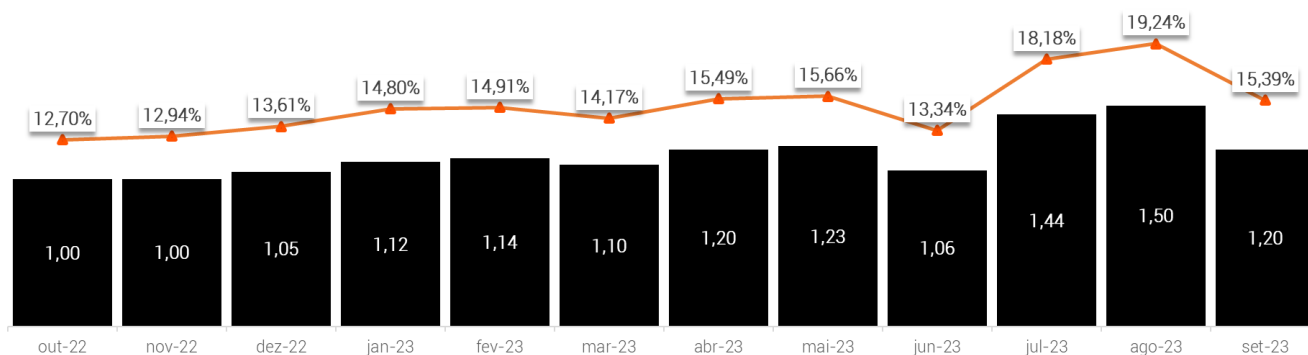
1. DY calculado com base no somatório dos dividendos pagos por cota durante o período de apuração sobre o valor da cota de emissão R\$ 100,00.

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

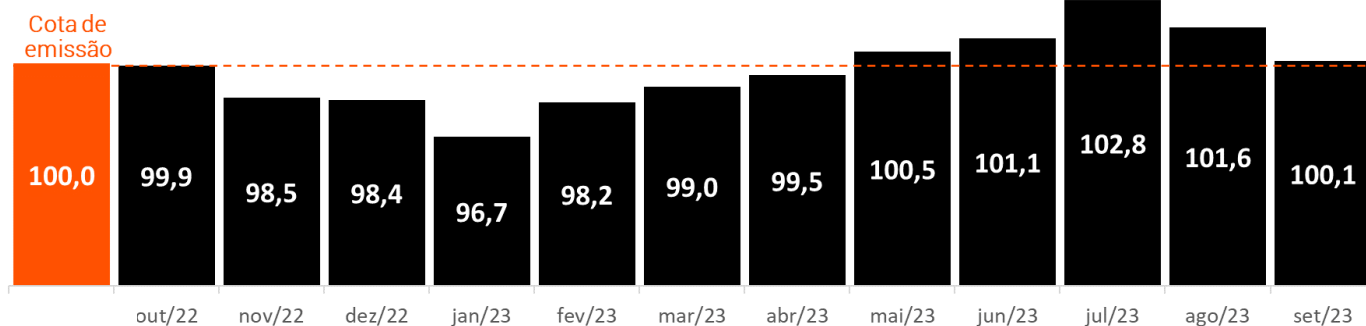
(Dividendo Mensal & Div. Yield Anualizado<sup>1</sup>)



O Fundo encerrou o mês de setembro de 2023 com o valor patrimonial de sua cota de R\$ 100,10 ou seja R\$ 1,53 abaixo do seu valor de fechamento de agosto, fruto majoritariamente do processo de marcação a mercado da carteira realizado pelo Administrador do Fundo, e R\$ 0,10 acima de seu valor de emissão de R\$ 100,00.

Demonstrando assim, boa capacidade de preservação patrimonial, ainda que o Fundo tenha historicamente distribuído 97,19% 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.  
2. Payout: % de resultado passível de distribuição auferido pelo Fundo, efetivamente distribuído pelo Gestor aos cotistas.

## Resultado:

O fundo apresentou ligeira redução do seu resultado operacional (FFO) fruto de menor velocidade de antecipação de pagamento por parte dos compradores de unidades imobiliárias lastro dos CRIs. Assim a reserva de base para distribuição de resultados foi parcialmente utilizada em setembro para estabilização dos dividendos do mês, restando ainda R\$ 0,75 por cota de resultado à distribuir retidos no Fundo, para futura distribuição aos cotistas.

Demonstração de Resultados	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	Acumulado 12 meses
<b>(+) Receitas</b>	<b>487.179</b>	<b>501.122</b>	<b>554.618</b>	<b>503.192</b>	<b>526.607</b>	<b>496.361</b>	<b>573.572</b>	<b>531.862</b>	<b>534.864</b>	<b>1.252.053</b>	<b>419.175</b>	<b>445.819</b>	<b>6.826.424</b>
<b>CRI</b>	<b>433.435</b>	<b>447.148</b>	<b>492.137</b>	<b>435.440</b>	<b>463.442</b>	<b>416.978</b>	<b>513.416</b>	<b>448.996</b>	<b>454.311</b>	<b>1.204.479</b>	<b>369.574</b>	<b>402.170</b>	<b>6.081.527</b>
Juros	342.165	334.869	338.956	346.514	330.968	306.642	340.633	321.921	320.265	1.148.797	369.574	359.586	4.860.888
Atualização Monetária	91.270	112.279	153.182	88.927	132.474	110.337	172.784	127.075	134.045	55.683	-	42.584	1.220.639
Negociação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Liquidez (Renda Fixa + Caixa)</b>	<b>53.744</b>	<b>53.973</b>	<b>62.480</b>	<b>67.751</b>	<b>63.165</b>	<b>79.383</b>	<b>60.156</b>	<b>82.867</b>	<b>80.554</b>	<b>47.574</b>	<b>49.601</b>	<b>43.649</b>	<b>744.897</b>
<b>(-) Despesas</b>	<b>(58.716)</b>	<b>(70.199)</b>	<b>(224.319)</b>	<b>(67.562)</b>	<b>(81.099)</b>	<b>(68.555)</b>	<b>(68.799)</b>	<b>(72.935)</b>	<b>(140.304)</b>	<b>(67.782)</b>	<b>(77.694)</b>	<b>(67.982)</b>	<b>(1.065.945)</b>
<b>(=) FFO   Funds from Operations</b>	<b>428.463</b>	<b>430.923</b>	<b>330.298</b>	<b>435.630</b>	<b>445.508</b>	<b>427.806</b>	<b>504.773</b>	<b>458.927</b>	<b>394.560</b>	<b>1.184.272</b>	<b>341.481</b>	<b>377.837</b>	<b>5.760.479</b>
<b>Resultado não Recorrente</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado Líquido</b>	<b>428.463</b>	<b>430.923</b>	<b>330.298</b>	<b>435.630</b>	<b>445.508</b>	<b>427.806</b>	<b>504.773</b>	<b>458.927</b>	<b>394.560</b>	<b>1.184.272</b>	<b>341.481</b>	<b>377.837</b>	<b>5.760.479</b>
<b>(-) Retenção/Reversão de resultado</b>	<b>(39.068)</b>	<b>(40.000)</b>	<b>79.068</b>	-	-	-	<b>(37.000)</b>	<b>18.500</b>	<b>18.500</b>	<b>(623.000)</b>	<b>243.000</b>	<b>89.860</b>	<b>(290.140)</b>
<b>Resultado Final a ser distribuído</b>	<b>389.395</b>	<b>390.923</b>	<b>409.367</b>	<b>435.630</b>	<b>445.508</b>	<b>427.806</b>	<b>467.773</b>	<b>477.427</b>	<b>413.060</b>	<b>561.272</b>	<b>584.481</b>	<b>467.697</b>	<b>5.470.339</b>
<b>% Payout</b>	<b>91%</b>	<b>91%</b>	<b>124%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>93%</b>	<b>104%</b>	<b>105%</b>	<b>47%</b>	<b>171%</b>	<b>124%</b>	<b>95%</b>
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	<b>389.395</b>
Rendimento médio por cota	1,100	1,1066	0,8482	1,11873	1,14410	1,09864	1,29630	1,17856	1,01327	3,04131	0,87695	0,97032	<b>14,79</b>
<b>Rendimento/cota pró-rata<sup>1</sup></b>	<b>1,000</b>	<b>1,004</b>	<b>1,051</b>	<b>1,12</b>	<b>1,14</b>	<b>1,10</b>	<b>1,20</b>	<b>1,23</b>	<b>1,06</b>	<b>1,44</b>	<b>1,50</b>	<b>1,201</b>	<b>14,05</b>

## 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 Cota<sup>1</sup>  
(12 meses)

**↑ 0,19%**

Dividend Yield<sup>2</sup>  
(Acum. 12 meses)

**14,03% a.a.**

Retorno Total do Fundo<sup>3</sup>  
(Variação VP Cota + Div. Yield 12 meses)

**14,23%**

Taxa Interna de Retorno<sup>4</sup>  
(TIR 12 meses)

**16,73%**

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 fechamento do mês.
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).

## 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.