



RELATÓRIO MENSAL

SIG Capital Recebíveis
Pulverizados FII
SIGR11

Julho 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:

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\$ 40.045.548

Patrimônio por cota:

R\$ 102,84

Número de cotas:

389.395

Número de Cotistas:

52

Resultado²:

R\$ 1.184.272

Resultado por cota:

R\$ 3,041

Resultado a ser distribuído:³

R\$ 1,441

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 julho de 2023 que será base da distribuição de agosto 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 julho de 2023 o Fundo SIGR11 apurou um resultado passível de distribuição de R\$ 1.184.272, cerca de 2,7 x o resultado médio dos últimos doze meses. Este substancial incremento na margem de resultado ante o patrimônio líquido do Fundo, se deve à liquidação de uma nova operação de crédito realizada pela Gestora, dando seguimento à diversificação do portfólio do fundo, da otimização da alocação de seus recursos, bem como na busca do melhor resultado total para seus cotistas (Dividendos Pagos + Variação do Patrimônio).

Assim, o Fundo distribuiu a seus cotistas o equivalente a R\$ 1,44 por cota, ou seja, um *dividend yield* anualizado de 16,82% a.a. em relação ao valor patrimonial da cota de fechamento de julho e ainda, formou uma provisão de caixa de R\$ 623.000, o equivalente a R\$ 1,60 por cota, para incremento e/ou estabilização de futuras distribuições.

O valor patrimonial da cota de fechamento de julho R\$ 102,84 apresenta variação positiva de 1,69% em relação ao mês de junho de 2023, que foi de R\$ 101,13 e R\$ 2,84 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\$ 13,93 por cota, o equivalente a 102,50% do resultado do CDI do período, ou 120,59% do CDI² com o *gross up* do imposto de renda. Este resultado de distribuição representa um prêmio de 4,94% (*alpha*) acima de seu *benchmark*, que acumulou 8,99% 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 17,36% em favor do cotista, o equivalente a 127,80% do resultado do CDI do período, ou 150,35% do CDI² 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. Full Cash Sweep: mecanismo contratado na emissão do CRI que prevê que todas as receitas advindas do empreendimento são cedidas ao patrimônio separado mantido pela securitizadora, devendo serem utilizadas, após o pagamento dos impostos da devedora, para quitação do CRI, pagamento de juros e amortização (PMT), pagamento das despesas do CRI, e quando em excesso, amortização extraordinária saldo devedor do CRI.
2. 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

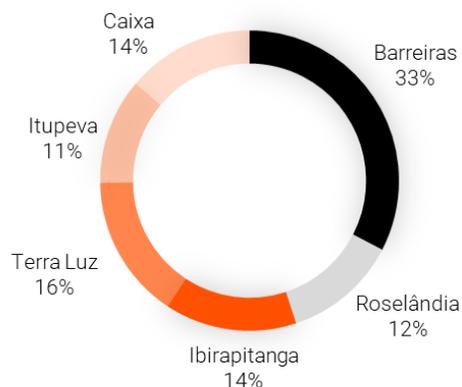
Portfólio do Fundo:

Em julho o Gestor alocou o parte dos recursos mantidos, até então, em caixa pelo Fundo em uma nova operação de crédito imobiliário vinculada ao empreendimento Recando Roselândia, sito em Cotia – SP, conforme detalhado abaixo, otimizando assim a alocação dos recursos e diversificando o risco do portfólio. Portanto a carteira de CRIs do Fundo passa a contar com 5 operações imobiliárias, com perfis distintos de público alvo, desenvolvedor, localização, e tipo de produto imobiliário.

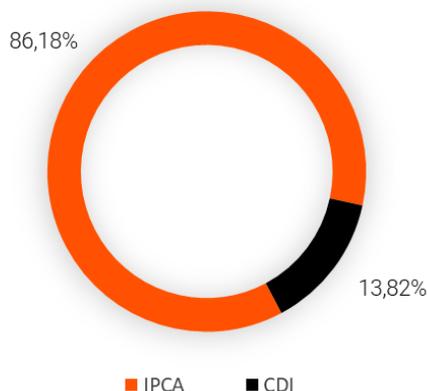
A taxa média de remuneração¹ da carteira de CRI's não sofreu alteração substantiva com esta última operação, tendo fechado o mês de julho em IPCA + 13,05% a.a., entretanto, na negociação e estruturação desta operação de crédito em particular, a Gestora contratou junto ao empreendedor um spread/prêmio, que foi integralmente antecipado e revertido para o caixa do Fundo, no ato da liquidação da operação, no montante total de R\$ 779.680,90.

Este prêmio de risco, passa portanto a compor o resultado do fundo, de forma antecipada, reduzindo assim a exposição da carteira ao risco de crédito do ativo, no curso da operação, em linha com a estratégia do Fundo e sua política de investimento, em busca da otimização do retorno total para o cotista (Dividendos Pagos + Variação do Patrimônio).

Distribuição por Ativo



Distribuição por Indexador



Composição da Carteira do Fundo

Ativo	Montante	% Participação	Remuneração
Barreiras	R\$ 13.291.319	32,61%	IPCA + 10,00% a.a.
Roselândia	R\$ 5.026.681	12,33%	IPCA + 10,00% a.a.
Ibirapitanga	R\$ 5.825.837	14,30%	IPCA + 12,00% a.a.
Terra Luz	R\$ 6.326.862	15,52%	IPCA + 15,00% a.a.
Itupeva	R\$ 4.652.959	11,42%	IPCA + 23,75% a.a.
Caixa	R\$ 5.630.294	13,82%	98,77 CDI
Total	R\$ 40.753.953	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.

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	152%

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	268,75%
Estágio	TVO Emitido

Reserva Ibirapitanga III



Série	Subordinada
Volume Integralizado ¹	R\$ 6.121.372
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	110,07%
Término Previsto Obra	Jun/2023

Residencial Terraluz



Estágio de
Obras

Infra Base: concluída.
Lazer: 69,4% 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 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.

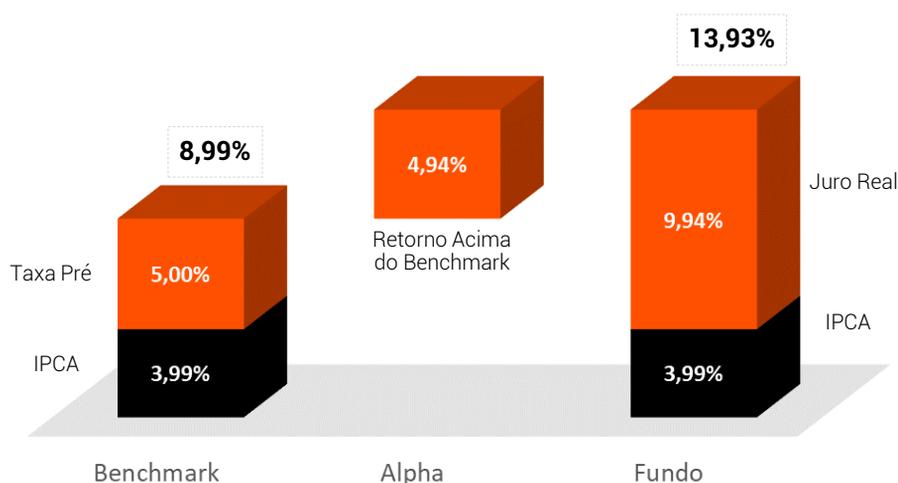
Série	Subordinada
Volume Integralizado ¹	R\$ 4.312.851
Remuneração	IPCA + 23,75% a.a.
Pagamento	Juros mensal Amort. Bullet
Tipo	Bairro Aberto Residencial
Vencimento	set/2035
Over Collateral Sub ³	165,8%



Resultado:

No acumulado dos últimos 12 meses o Fundo distribuiu a seus cotistas R\$ 13,93 por cota, o equivalente a um prêmio de 4,94% (*alpha*) acima de seu benchmark, que acumulou 8,99% no período (IPCA + 5,00% a.a.). Ainda, o fundo possui o equivalente a R\$ 1,60 por cota, de resultado efetivo não distribuído ou cotista, como reserva para distribuição futura.

Rentabilidade Acumulada (12 Meses)



Dividendo¹:
(Acumulado 12 meses)

13,93% a.a.

Benchmark:
(Acum. 12 meses)

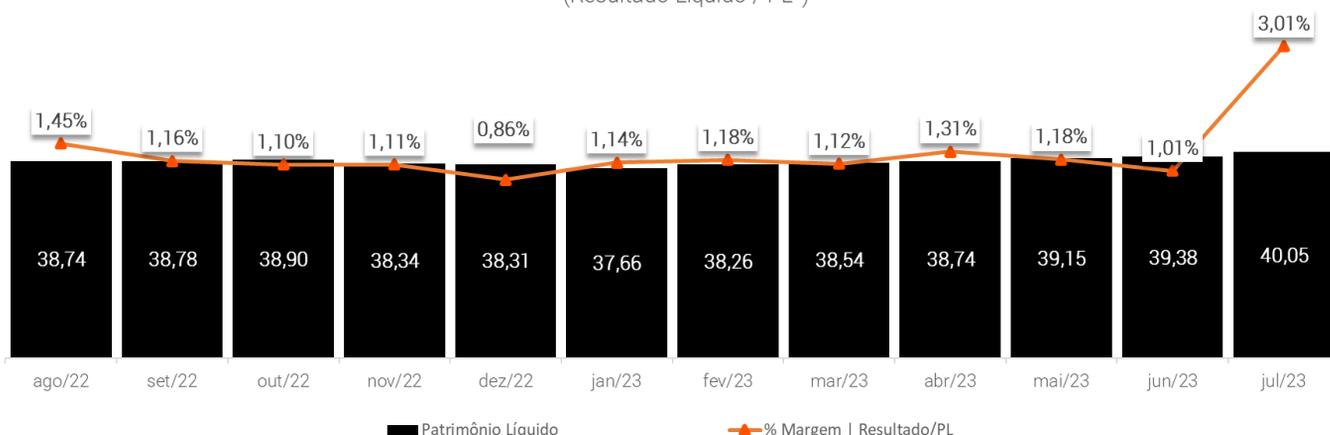
8,99%

Alpha²:
(Acum. 12 meses)

4,94% a.a.

Margem de Resultado % (Resultado Líquido / PL*)

Prêmio operação Roselândia
(Resultado Não Recorrente)

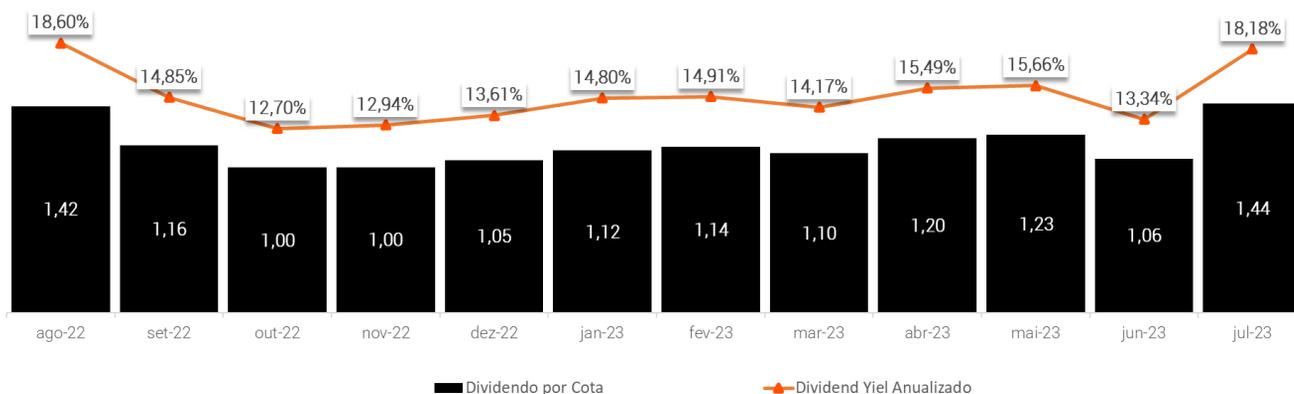


* Resultado Líquido apurado no período, dividido pelo Patrimônio Líquido de abertura do período.

- Somatório dos dividendos pagos aos cotistas participantes de todo o período de apuração.
- 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

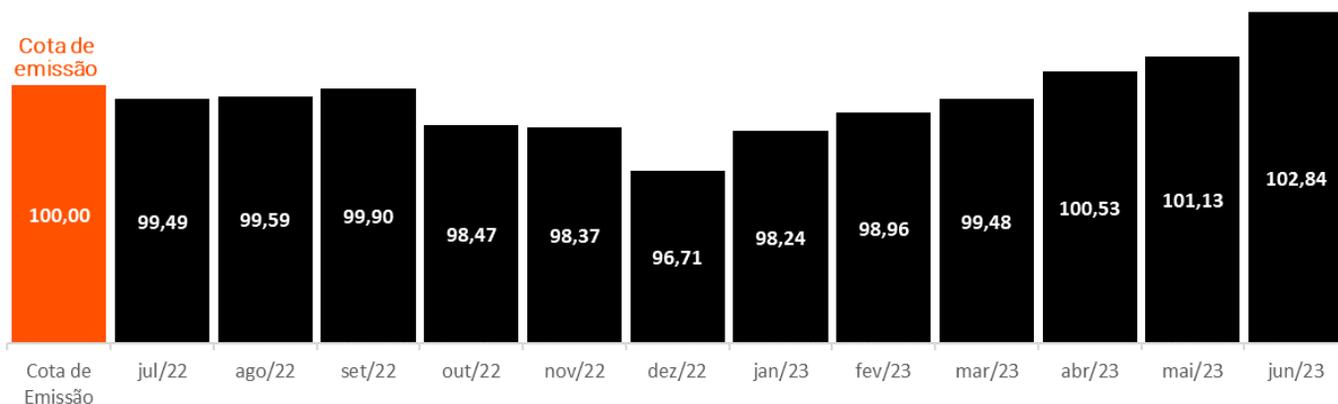
(Dividendo Mensal & Div. Yield Anualizado¹)



O Fundo encerrou o mês de julho de 2023 com o valor patrimonial de sua cota de R\$ 102,84 ou seja R\$ 2,84 acima do seu valor de emissão de R\$ 100,00.

Este valor de fechamento de julho representa um acréscimo de 1,69% em relação ao valor patrimonial de fechamento de junho/2023, influenciado pelo resultado positivo apurado pelo Fundo através da liquidação da operação de crédito Roselândia, bem como fruto do processo de Marcação a Mercado mantido por seu Administrador. Demonstrando assim, boa capacidade de preservação patrimonial para seus cotistas, ainda que o Fundo tenha historicamente distribuído 100% do seu resultado acumulado aos cotistas, salvo pelo resultado de julho em particular, que foi alvo de retenção para distribuição futura, conforme detalhado abaixo. ²

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:

Como o resultado de julho foi atípico em relação ao histórico do fundo, com substancial incremento de margem em relação a seu patrimônio líquido, o Gestor reteve parte deste para fins de incremento de distribuições futuras e/ou estabilização de dividendos futuros. Assim o fundo possui R\$ 623.000 de resultado acumulado ainda não distribuído ao cotista.

Demonstração de Resultados	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	Acumulado 12 meses
(+) Receitas	538.516	508.690	487.179	501.122	554.618	503.192	526.607	496.361	573.572	531.862	534.864	1.252.053	7.008.637
CRI	531.667	457.228	433.435	447.148	492.137	435.440	463.442	416.978	513.416	448.996	454.311	1.204.479	6.298.678
Juros	368.742	341.736	342.165	334.869	338.956	346.514	330.968	306.642	340.633	321.921	320.265	1.148.797	4.842.206
Atualização Monetária	162.925	115.492	91.270	112.279	153.182	88.927	132.474	110.337	172.784	127.075	134.045	55.683	1.456.473
Negociação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Liquidez (Renda Fixa + Caixa)	6.849	51.462	53.744	53.973	62.480	67.751	63.165	79.383	60.156	82.867	80.554	47.574	709.958
(-) Despesas	(54.110)	(58.693)	(58.716)	(70.199)	(224.319)	(67.562)	(81.099)	(68.555)	(68.799)	(72.935)	(140.304)	(67.782)	(1.033.073)
(=) FFO Funds from Operations	484.406	449.997	428.463	430.923	330.298	435.630	445.508	427.806	504.773	458.927	394.560	1.184.272	5.975.564
Resultado não Recorrente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	484.406	449.997	428.463	430.923	330.298	435.630	445.508	427.806	504.773	458.927	394.560	1.184.272	5.975.564
(-) Retenção/Reversão de resultado	-	-	(39.068)	(40.000)	79.068	-	-	-	(37.000)	18.500	18.500	(623.000)	-
Resultado Final a ser distribuído	484.406	449.997	389.395	390.923	409.367	435.630	445.508	427.806	467.773	477.427	413.060	561.272	5.352.564
% Payout	100%	100%	91%	91%	124%	100%	100%	100%	93%	104%	105%	47%	89,57%
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	1,244	1,156	1,100	1,1066	0,8482	1,11873	1,14410	1,09864	1,29630	1,17856	1,01327	3,04131	15,35
Rendimento/cota pró-rata¹	1,424	1,156	1,000	1,004	1,051	1,119	1,144	1,099	1,201	1,226	1,061	1,441	13,93

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)

↑ 3,26%

Dividend Yield²
(Acum. 12 meses)

13,93% a.a.

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

17,36%

Taxa Interna de Retorno⁴
(TIR 12 meses)

20,47%

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.
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.