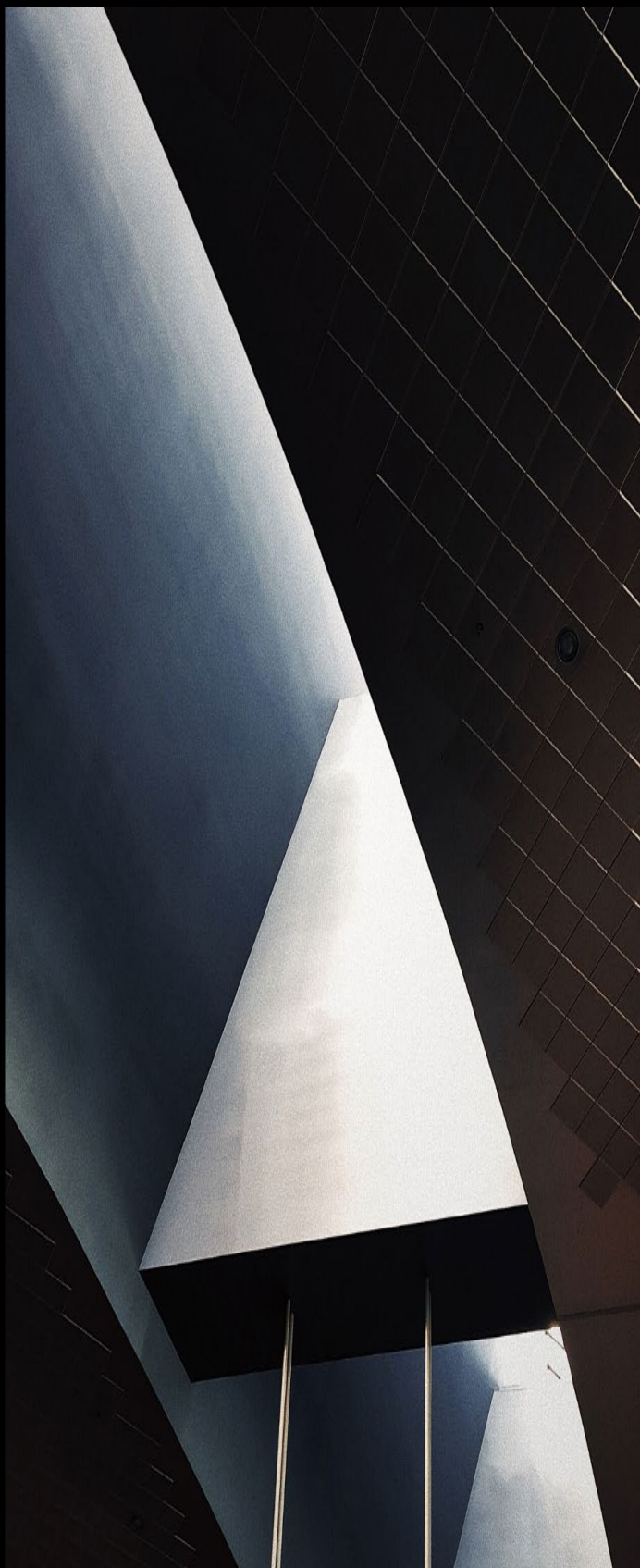


More Real Estate Fundo de Fundos

Relatório Mensal



MAIO | 2020





Esta carta é publicada somente com o propósito de divulgação de informações e não deve ser considerada como uma oferta de venda, nem tampouco como uma recomendação de investimento em nenhum dos valores mobiliários aqui citados. As informações contidas nesta carta não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Todos os julgamentos e estimativas aqui contidos são apenas exposições de opiniões até a presente data e podem mudar, sem prévio aviso, a qualquer momento. Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura. Os investidores em fundos imobiliários não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou ainda, pelo fundo garantidor de crédito - FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.



Informações do Fundo



- Nome: FII More Real Estate Fundo de Fundos
- Código de Negociação: MORE11
- Objetivo: Auferir rendimentos e ganhos de capital na aquisição de Fundos de Investimentos Imobiliários ("FII") e outros ativos ligados ao mercado imobiliário.
- Início do Fundo: 30/01/2020
- Prazo de duração: indeterminado



- Gestor: More Invest Gestora de Recursos
- Taxa de Gestão: 0,80% a.a.
- Administrador: BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM
- Taxa de Administração: 0,20% a.a.
- Taxa de Performance: 20% sobre a variação do IGPM + 3% ou 4,5% - o que for maior entre os dois no período de apuração (semestre)



- Patrimônio Líquido: R\$ 57.299.176,61
- Valor da Cota Patrimonial: R\$ 98,14
- Número de Cotistas: 95
- Dividendo no Mês: R\$ 0,37/cota



- Perfil o fundo: [clique aqui](https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=79244&fink)
<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=79244&fink>
- Regulamento: [clique aqui](https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=79244)
<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=79244>

Comentário do Gestor

Cenário Macro

A recuperação dos ativos durante maio foi mais homogênea e ocorreu tanto nos EUA, que já vinham em uma trajetória mais robusta de melhora, quanto na Europa e demais mercados emergentes, como o Brasil.

A expectativa em relação ao fim das medidas restritivas e a vida após a pandemia continuam sendo o principal condutor da melhora dos mercados. O que eram apenas previsões no mês passado acabaram por se concretizar em diversos países europeus no fim de maio e começo de junho, mostrando que a reabertura já é uma realidade. Apesar da recente onda de protestos que domina as manchetes, o mercado financeiro continua em plena recuperação.

Já no mercado local, houve redução da temperatura na política, com desenvolvimentos que claramente favoreceram o status quo. Com a redução dos riscos idiossincráticos, os ativos locais se recuperaram de forma decisiva, reduzindo a diferença de performance em relação aos mercados internacionais. Apesar dos riscos permanecerem, principalmente do lado fiscal, vemos ainda espaço, ainda que limitado, para a continuidade desse movimento.

Após um período de agudo estresse tanto social quanto do mercado financeiro, vemos algumas mudanças acontecendo em nível global que podem redesenhar o comportamento. É impossível determinar a magnitude, porém é claro o rumo à maior digitalização e inclusão de determinados setores da sociedade, tanto dos consumidores quanto do comércio e indústria.

É durante as maiores crises que a humanidade se reinventa e dessa vez não será diferente. O aumento da digitalização impactará de forma positiva a produtividade em níveis agregados, no qual alguns setores sairão vencedores enquanto outros desaparecerão no processo. É crucial nesse momento bastante seletividade para investirmos.

Comentário do Gestor

More 11

Após meses convivendo com medidas restritivas que impactaram diretamente o mercado imobiliário nos diversos setores, vemos uma volta gradual à normalidade.

Já vimos um pequeno reflexo disso na tímida recuperação do IFIX durante o mês, que apresentou performance positiva de +2.08%, porém de forma bastante divergente entre os setores.

Dentre os componentes do IFIX, os destaques positivos ficaram com os fundos de lajes corporativas, agências bancárias, recebíveis e logística. O destaque negativo ficou com os fundos de shopping. Ao longo do mês, vimos rotações de grandes players institucionais comprando fundos de lajes corporativas e recebíveis, assim como, vendendo suas posições em fundos de shopping, sobre o pretexto de que tais fundos sofreriam consequências mais graves e permanentes ao longo da crise.

Concordarmos que os shoppings e hotéis sofrerão consequências permanentes nos próximos semestres com a queda no fluxo de consumidores, levando à redução dos preços de aluguéis dos lojistas. Apesar disso, vimos o grande fluxo de venda desses papéis gerando distorções relevantes de preço. Dado a nossa pequena exposição no setor, aproveitamos para aumentar algumas posições a preços baixos, buscando ganhos de curto prazo.

Aumentamos nossa alocação ao longo do mês, principalmente, em HGBS11, XPML11 e MALL11.

Em relação aos fundos de recebíveis,

fizemos apenas dois movimentos.

Aproveitamos alguns momentos de disfuncionalidade de mercado para aumentar a posição em MCCI11, fundo que transita bem utilizando estratégias de alocação em créditos High Grade e High Yield. Vemos a carteira bem resiliente para atravessar esse período conturbado, mantendo bons dividendos. Iniciamos também a alocação em BARI11, fundo com imensa pulverização nos recebíveis.

Por último, rotacionamos algumas posições dentro do setor de lajes corporativas. Os principais movimentos foram a venda da posição em HGRE11, que compramos de forma tática durante os meses de março e abril, e a compra do mesmo valor em cotas do RBCO11, que segue sendo uma importante alocação em nosso fundo.

Vemos esse fundo ainda bastante descontado por estar com suas distribuições de dividendo pressionadas, devido à alta vacância das novas aquisições e ao nível de caixa ainda alto oriundo da última emissão. Tais fatores devem se reverter ao longo dos próximos meses.

Por fim, a volta lenta à normalidade dos mercados está novamente abrindo espaço para o mercado de novas emissões. Desde meados de maio, começamos a ver emissões de novas ofertas CVM 400 e CVM 476 vindo a mercado. Com isso, devemos começar a rotacionar a carteira dos ativos que compramos de forma pulverizada no mercado secundário em março e abril para essas ofertas, buscando novos ganhos de capital para o fundo.

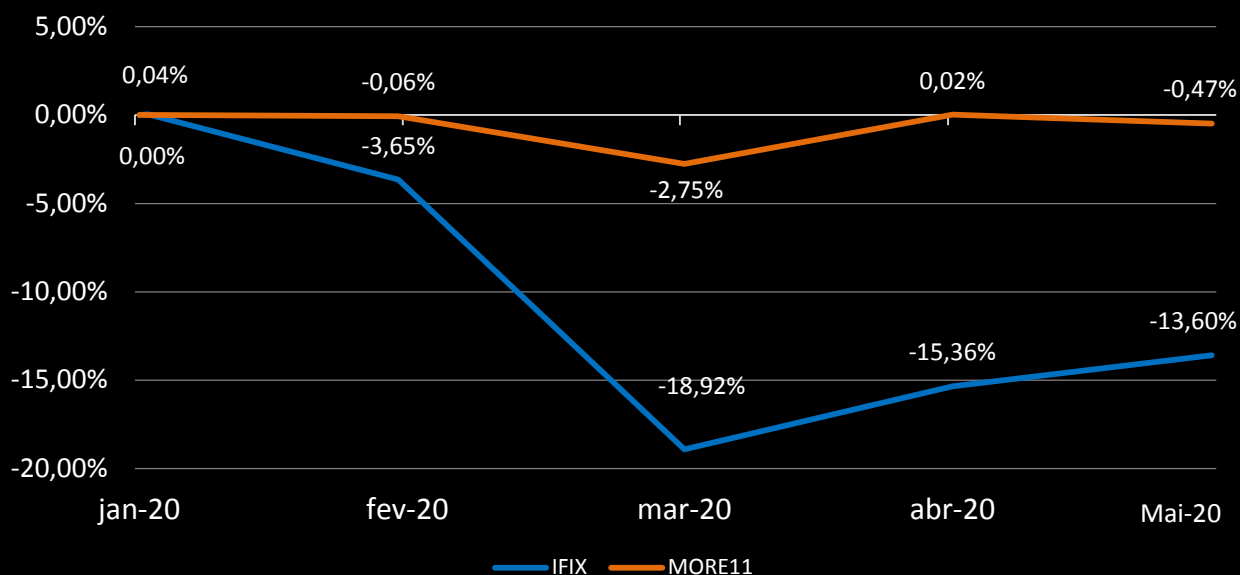
Principais Números

Maio | 2020

Dividendos

2020	Abri	Mai	Ano	12 meses
Dividendos R\$	R\$ 0,37	R\$ 0,37	R\$ 0,74	R\$ 0,74
Anualizado em relação a Cota Mercado	4,53%	4,53 %	4,53%	4,53%
Anualizado em relação a Cota Inicial	4,53%	4,53 %	4,53%	4,53%

Retorno Total MORE11 (Patrimonial + Dividendos) vs. IFIX – mês a mês desde 30/01/2020

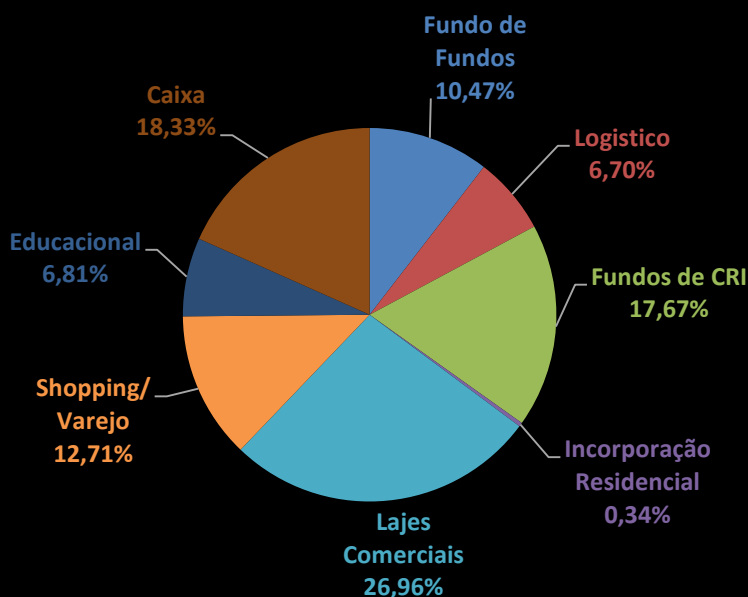


Principais Números

Maio | 2020

Mudanças no peso por segmento em relação ao mês anterior

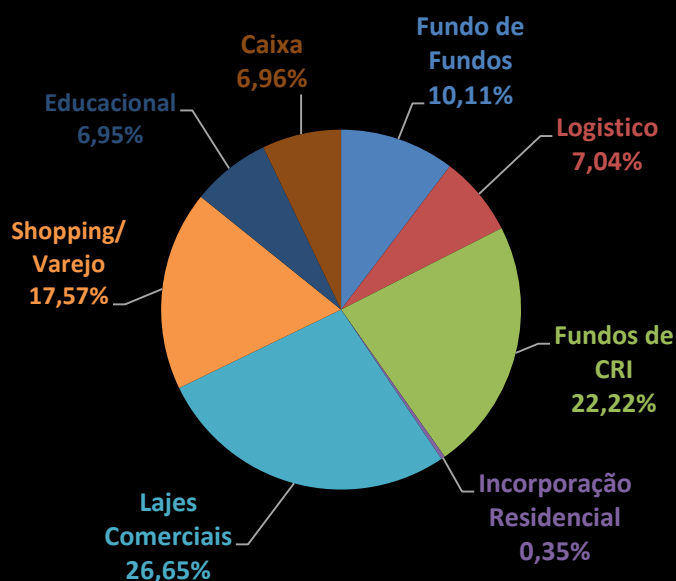
Alocação por
segmento
Abril 2020



Principais mudanças

Shopping/Varejo	+4,74%
Fundos de CRI	+ 4,38%
Caixa	-11,54%

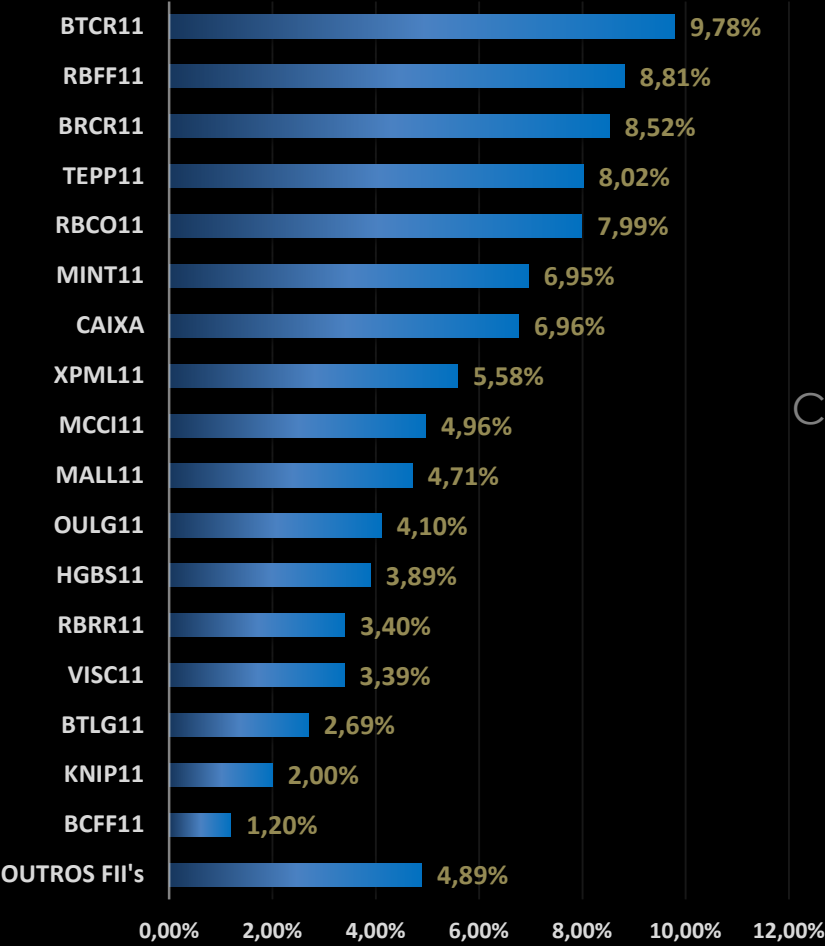
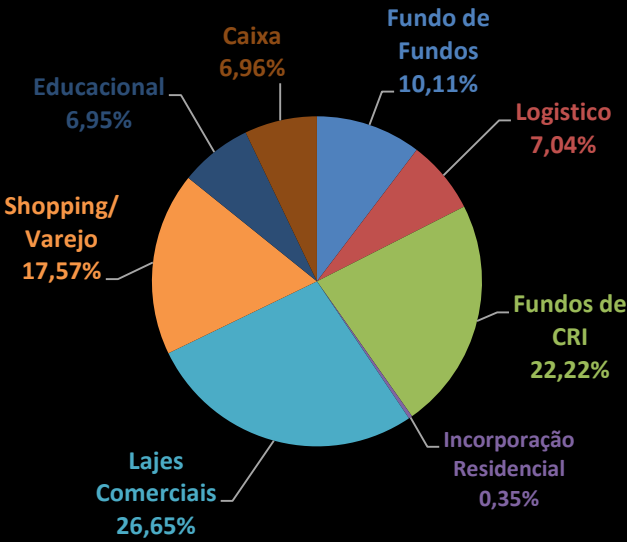
Alocação por
segmento
Maio 2020



Composição da Carteira

Maio | 2020

Alocação por Segmento

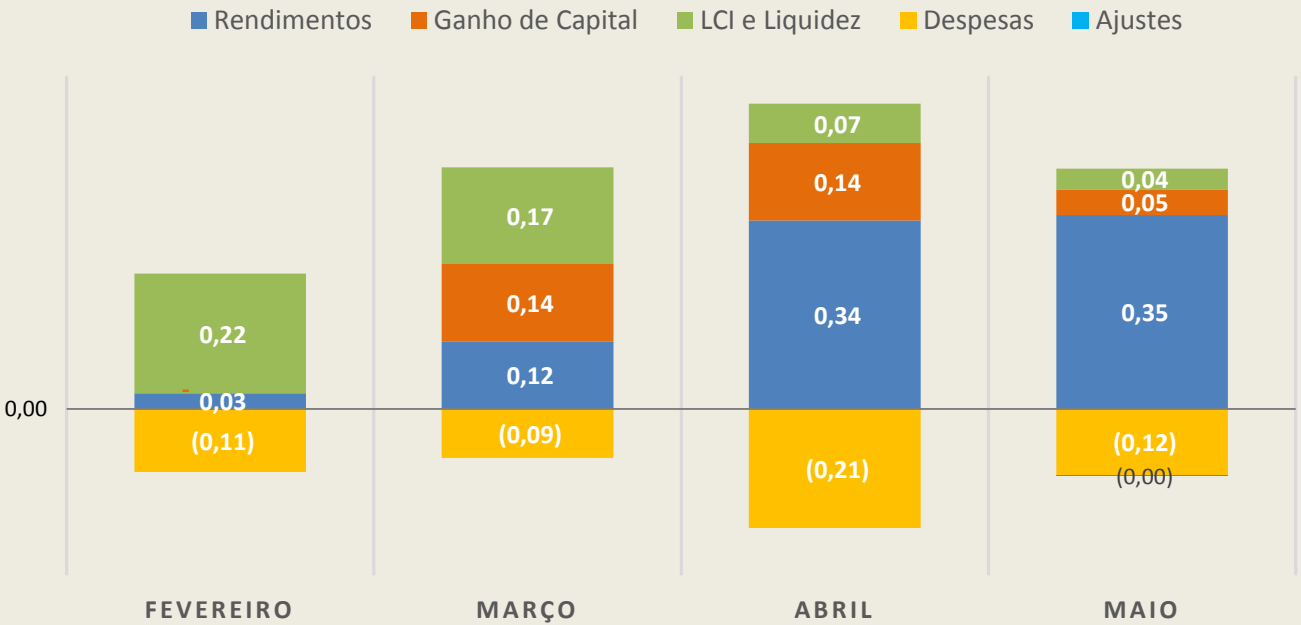


Composição detalhada da carteira

Resultados do Mês

Maio | 2020

Resultado por Cota



Resultado Financeiro

	Valores em Reais (R\$)				
	Fevereiro	Março	Abril	Maio	Acumulado
Rendimentos	14.450,00	70.597,16	198.313,66	203.871,11	487.231,93
Ganho de Capital	0,00	81.825,10	81.284,33	27.210,64	190.320,07
LCI e Liquidez	111.169,46	101.637,85	41.493,54	21.608,96	275.909,81
Despesas (+/-)	-58.658,15	- 51.692,20	-125.120,97	-69.891,36	- 305.362,68
(+/-) Ajustes	0,00	0,00	0,00	- 288,38	- 288,38
Resultado	66.961,31	202.367,91	195.970,56	182.510,97	647.810,75
Qtde. de Cotas	514.851	583.842	583.842	583.842	583.842

Dados Contábeis

More Real Estate FOF FII Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ 34.197.727/0001-22 Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM	Período de 30/05/2020 (R\$)		
	Total mês anterior	Movimento do mês	Total acumulado
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Redimentos juros sobre capital próprio	2.753,20	-	2.753,20
Rendimentos com cotas de fundos imobiliários*	280.607,62	203.871,11	484.478,73
Lucro em transações com cotas de fundos de investimento mobiliário	165.745,59	27.210,64	192.956,23
Prejuízo em transações com cotas de fundos imobiliários	-2.636,16	-288,38	-2.924,54
Despesas com IRPJ s/ renda variável	-16.256,87	-5.384,45	-21.641,32
	430.213,38	225.408,92	655.622,30
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários*	12.331.294,32	4.937.638,18	17.268.932,50
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários*	-12.706.713,56	-5.521.442,39	-18.228.155,95
	-375.419,24	-583.804,21	-959.223,45
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	54.794,14	-358.395,29	-303.601,15
Outros ativos financeiros			
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	260.799,84	21.608,96	282.408,80
Despesas com IR sobre resgates cotas de fundos de renda fixa	-59.395,84	-8.130,62	-67.526,46
	201.404,00	13.478,34	214.882,34
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas com taxa Cetip	0,00	-28,39	-28,39
Despesas com taxa Cetip	-2.673,72	-1.336,86	-4.010,58
Despesas com taxa de custódia (CBLC)	-155,18	-153,49	-308,67
Despesas com taxa de manutenção de custódia (CBLC)	-18,56	-9,28	-27,84
Despesas com auditoria externa	-9.272,72	-6.113,64	-15.386,36
Despesas com taxa de administração do fundo	-154.126,01	-53.595,19	-207.721,20
Despesas de cartório e emolumentos judiciais	-544,26	0,00	-544,26
Despesas com taxa de fiscalização da CVM	-2.192,88	-1.253,08	-3.445,96
Outras despesas operacionais	-108,00	0,00	-108,00
	-169.091,33	-62.489,93	-231.581,26
Lucro (prejuízo) líquido do período	87.106,81	-407.406,88	-320.300,07
Quantidade de cotas	583.842	583.842	583.842
Lucro (prejuízo) líquido por cota	0,1492	-0,6978	-0,5486
Ajuste para distribuição do resultado (patrimônio líquido)			
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários	375.419,24	583.804,21	959.223,45
Despesas operacionais - auditoria	9.272,72	6.113,64	15.386,36
	384.691,96	589.917,85	974.609,81
Lucro (prejuízo) ajustado do período	471.798,77	182.510,97	654.309,74
Quantidade de cotas	583.842	583.842	583.842
Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota - R\$	0,8081	0,3126	1,1207

* negociados em bolsa

Disclaimer

A More Invest Gestora de Recursos ("More Invest"), não comercializa ou distribui cotas de fundos de investimentos ou qualquer outro valor mobiliário. As informações contidas neste documento têm caráter meramente informativo e não constituem qualquer tipo de aconselhamento de investimentos ou oferta para aquisição de valores mobiliários. O conteúdo deste material é limitado e não deve ser usado pelos destinatários como única base para tomada de decisão de investimentos. Investimentos nos mercados financeiros e de capitais estão sujeitos a riscos de perda do capital investido, não representando a rentabilidade obtida no passado garantia de rentabilidade futura. Caso os fundos de investimento aplicados, utilizem estratégias com derivativos como parte integrante de sua política de investimentos, tais estratégias, da forma como forem adotadas, poderão resultar em perdas patrimoniais para seus cotistas, sendo possível a ocorrência de patrimônio líquido negativo e a consequente necessidade de novos aportes. Os fundos de investimento não contam com garantia do respectivo administrador, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, portanto ao investidor, é recomendada a leitura cuidadosa e completa do prospecto e do regulamento dos fundos de investimento e demais valores mobiliários, antes de tomar a decisão de aplicar seus recursos, bem como, a partir delas, estar ciente dos riscos inerentes aos diversos mercados em que os ativos relacionados atuam e, consequentemente, as possíveis variações no patrimônio investido. O investidor deve buscar aconselhamento profissional com relação aos aspectos tributários, regulatórios e outros que sejam relevantes à sua condição específica. Ainda que o gestor possa manter sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para os fundos de investimento e para o investidor. Para avaliação da performance dos fundos de investimento, é recomendável uma análise de períodos de, no mínimo, 12 (doze) meses. Sobre os ganhos auferidos, há a incidência de tributação. A rentabilidade divulgada é líquida de taxa de administração e de taxa de performance e não é líquida de impostos. Os produtos e serviços mencionados podem não estar disponíveis em todas as categorias de investidores. A More Invest, seus administradores e funcionários isentam-se da responsabilidade sobre quaisquer danos resultantes direta ou indiretamente da utilização das informações contidas neste material, não se responsabilizando por eventuais inexatidões, omissões ou erros cometidos por suas fontes. Eventuais informações relativas à expectativa de resultados futuros que constam neste relatório são baseadas em simulações, sendo que os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. As comparações a certos índices de mercado foram incluídas apenas para referência e não representam garantia de retorno pela More Invest. O conteúdo deste material não deverá ser reproduzido, distribuído ou publicado sob qualquer propósito, sem o prévio consentimento e autorização da More Invest. Os regulamentos dos fundos geridos pela More Invest, estão disponíveis no site da CVM (www.cvm.gov.br), bem como no Administrador.





More Invest Gestora de Recursos Ltda.

Av. Brigadeiro Luiz Antônio, 4552
Jardim Paulista – CEP 01402-002
São Paulo – SP – Brasil
Tel.: 55 11 3371-9290
www.moreinvest.com.br

