

The background of the cover is a collage of city buildings at night. The top right shows a modern glass skyscraper with some lit windows against a dark blue sky. The bottom right shows a multi-story building with many brightly lit windows, creating a warm glow. The left side is dominated by a large, dark image of a building facade with many windows, some of which are lit. The overall design uses a mix of dark and light tones to create a sophisticated urban aesthetic.

RELATÓRIO MENSAL ABRIL 2021

More Real Estate
Fundo de Fundos
MORE11



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.



Cadastre-se

Para receber este relatório mensalmente.

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
- **Administrador:** BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM
- **Taxa de Administração:** 1,00% 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\$ 231.328.974,76

- **Valor da Cota Patrimonial + Rendimentos a Distribuir:** R\$ 99,75
- **Número de Cotistas:** 6.086
- **Dividendo no Mês:** R\$ 0,62/cota

- **Perfil o fundo:** [clique aqui](https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=93163&cvm=true)
<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=93163&cvm=true>
- **Regulamento:** [clique aqui](https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=79244)
<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=79244>
- **Lives e comentários do Gestor em vídeos:** [clique aqui](https://www.youtube.com/channel/UCICM0DzRI7pnhtftg6jgbg)
<https://www.youtube.com/channel/UCICM0DzRI7pnhtftg6jgbg>
- **Próxima Live:** 01/06/2021 às 18:00Hs. [clique aqui](https://youtu.be/8E0INTAfbk0)
<https://youtu.be/8E0INTAfbk0>



More 11

O mês de abril foi de performance positiva para a maioria dos fundos imobiliários. No mês o IFIX retornou +0,51% enquanto o MORE11 em sua cota patrimonial somado aos dividendos retornou +1,38%, novamente acima do IFIX.

Os fundos de recebíveis imobiliários (chamados “fundos de papel”) seguiram sendo o destaque de retorno no mês de abril. Na nossa visão isso está ocorrendo pois tanto o IPCA quanto o IGPM, indexadores de boa parte dos recebíveis imobiliários, seguem pressionados para cima. Contudo, nos baseando em diversas análises macroeconômicas (inclusive no relatório FOCUS do Banco Central), vemos um cenário de desaceleração inflacionária para os próximos semestres, de forma que essa performance acima da média pode não perdurar.



Neste setor seguimos focando em ativos mais *High Yield* nos aproveitando do extenso grau de diversificação que conseguimos atingir na alocação do nosso FoF. Quanto maior a diversificação, menor o risco não-sistêmico de crédito,

mitigando o risco da nossa posição em fundos dessa natureza e potencializando o risco/retorno dessa estratégia.

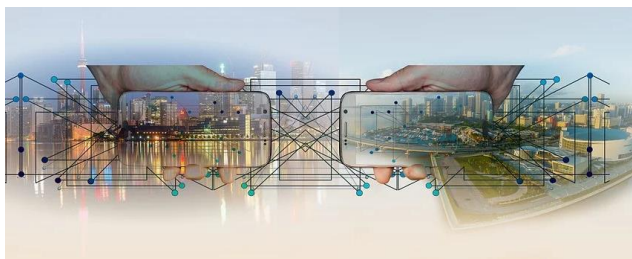


Durante o mês de abril finalizamos o processo de alocação da última emissão do fundo, realizamos as seguintes movimentações:

Adquirimos 2,6% da carteira na segunda integralização da emissão do CORM11. O fundo realizou as alocações previstas e finalizou com sucesso a primeira oferta. Esse fundo conta com uma gestão experiente e alinhada aos interesses dos cotistas e adquiriu ativos já locados, com bons inquilinos e com uma estrutura barata de alavancagem. Acreditamos que esse fundo, assim que começar a distribuição de dividendos, será um dos melhores fundos focado em lajes corporativas disponíveis no mercado.

Entramos também na emissão de cotas do NEWL11, com 3% do fundo, somando

uma posição de 5%. A Newport continua aderente à proposta realizada durante o período de oferta do fundo, diversificando seus ativos com um alto retorno. Seguimos vendo alto potencial de retorno para esse ativo uma vez que deixará de ser percebido como um monoativo para ser tratado em linha com os fundos de logística diversificados.



Além desse, alocamos 1,7% do fundo na emissão de RBRL11, aumentando nossa exposição ao mercado logístico. Esse fundo possui um portfólio de ativos com um excelente potencial de retorno, mas o destaque desse produto e o motivo de entrarmos na oferta é a gestão. Como provado nos últimos fatos relevantes, esse fundo possui de fato uma gestão ativa capaz de comprar e vender ativos e obter, além dos ganhos no aluguel, ganhos de capital.

Do lado dos fundos de CRI, adquirimos 0,4% do FoF no FLCR11 via mercado secundário, 0,8% na emissão de IRDM11 e 3,4% na emissão de MORC11.

Esse último é um fundo de gestão conjunta entre a área de crédito e

imobiliária da More Invest. Conforme comunicado recente ao mercado, o fundo completou a alocação das primeiras liquidações da emissão restrita que ainda está em andamento. O fundo hoje possui 97% da carteira alocada em CRIs com taxa média de IPCA+11,25. Essa é uma estratégia com alto potencial e que temos a oportunidade de investir desde o início.

Em relação às vendas, em abril, após atingirmos a alocação de 100% do nosso capital, começamos o processo de renovação da carteira. Assim, reduzimos nossa posição no URPR11 e no RECR11. A redução no URPR se deu devido ao alto nível de ágio da cota de mercado em relação à patrimonial; já a venda do RECR11 foi feita pois uma vez que o fundo estava com a carteira alocada, imaginamos que a gestão estivesse planejando uma nova oferta. Reduzimos essa posição buscando um ponto melhor de entrada nessa possível nova oferta.

Por fim, nossa estratégia de distribuição de dividendos tem superado o estudo de viabilidade que publicamos durante o roadshow da nossa oferta em janeiro desse ano. Somando os meses de fevereiro à maio, a distribuição foi de R\$ 2,21 versus R\$ 1,70 previsto no estudo. Acreditamos que já na próxima distribuição de dividendos o fundo atinja sua velocidade de cruzeiro, refletindo a carteira 100% alocada.

INFORMAÇÕES DO FUNDO

More Real Estate
Fundo de Fundos

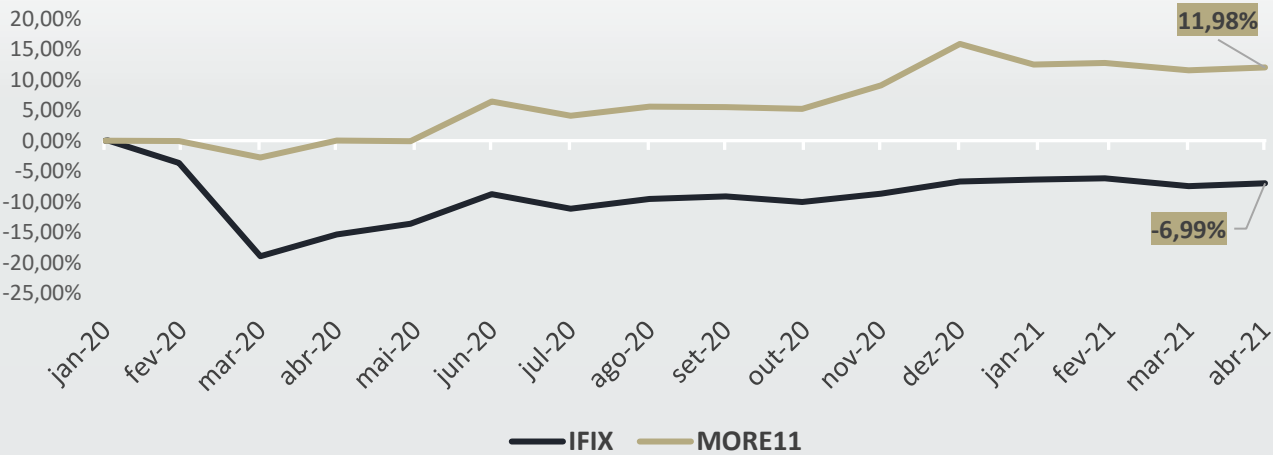
MORE11



Dividendos

	2020									2021						
	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Ano	12 Meses
Dividendos (R\$)	0,37	0,37	0,32	0,60	0,83	0,90	0,90	0,90	0,90	1,00	0,50	0,52	0,57	0,62	3,21	8,56
Anualizado em relação à Cota Mercado (%)	4,53	4,53	3,91	7,20	9,96	10,6	10,35	10,08	10,27	11,36	5,34	6,20	7,02	8,22	8,52	9,51
Anualizado em relação à Cota Inicial (%)	4,53	4,53	3,91	7,44	10,43	11,35	11,35	11,35	11,35	12,68	6,17	6,42	7,06	7,70	7,98	8,90

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



Peso por segmento vs. mês anterior

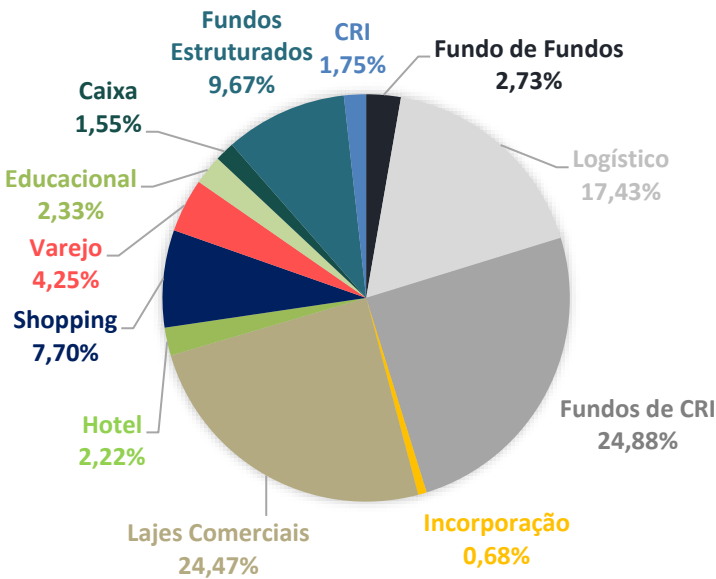
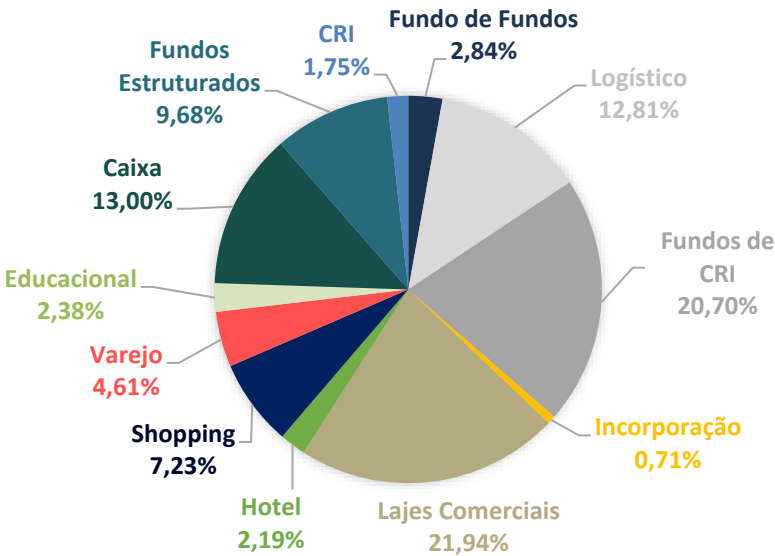
Mudanças

Alocação por Segmento
Mar 2021

Principais Mudanças

Caixa	-11,45 %
Logístico	+ 4,62 %
Fundos de CRI	+ 4,18 %

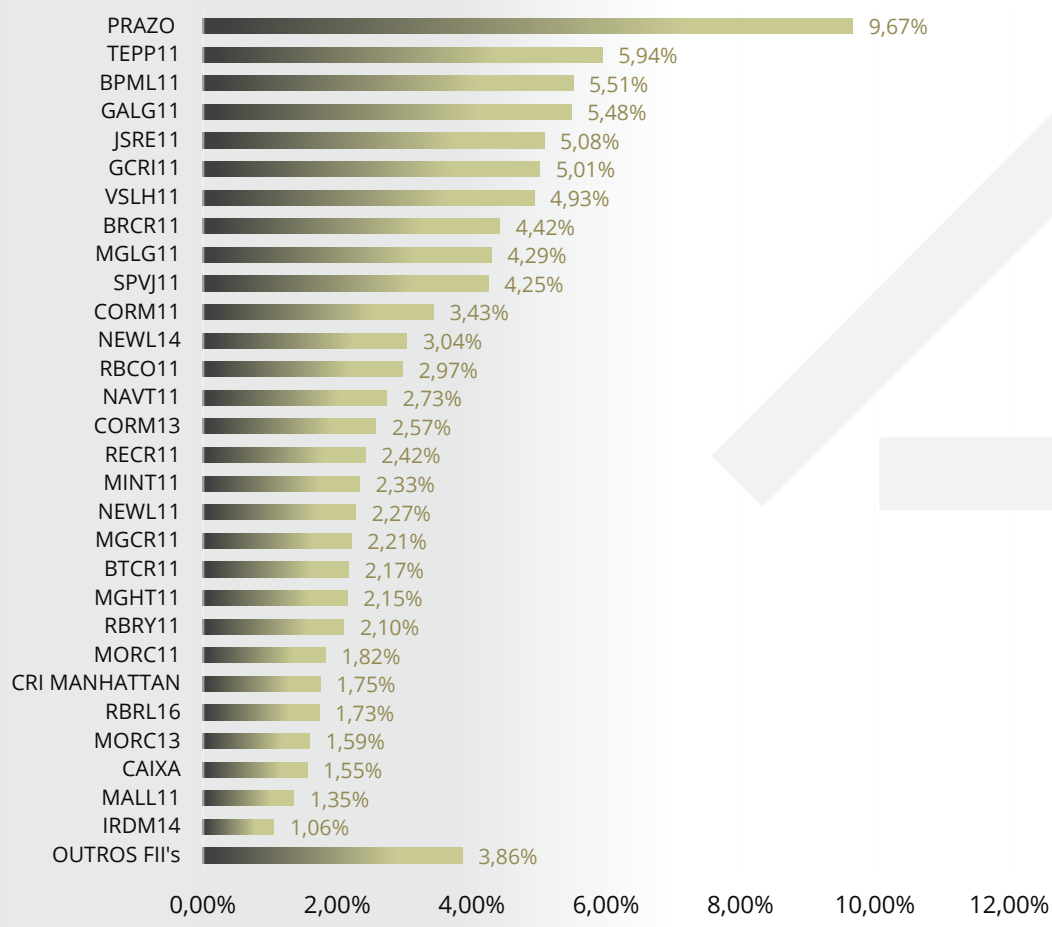
Alocação por Segmento
Abr 2021



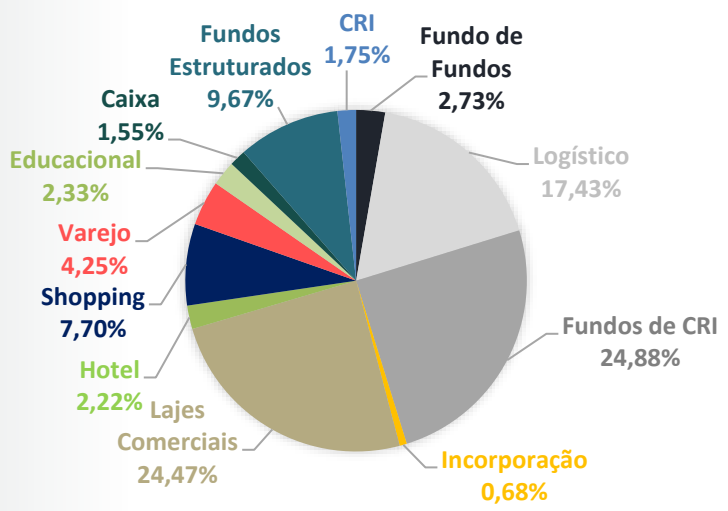
Composição da Carteira

Abril | 2021

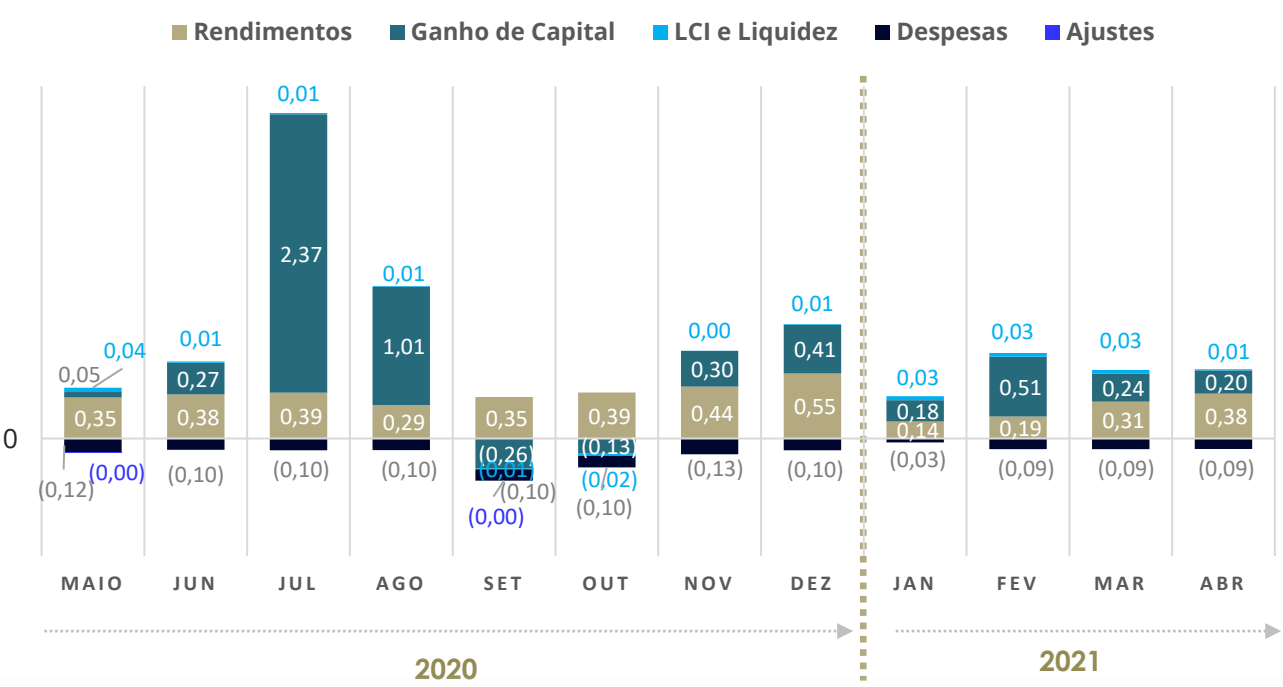
Composição detalhada da carteira



Alocação por Segmento Abril 2021



Resultado por Cota



Resultado Financeiro 2020/2021

Valores em Reais (R\$)													
	12 MESES												DESDE O INÍCIO
	2020								2021				
	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	
Rendimentos	203.871,11	219.198,90	228.158,41	166.788,71	206.784,58	228.443,45	258.353,49	323.715,93	335.994,21	434.913,68	729.592,79	887.405,16	4.506.581,24
Ganho de Capital	27.210,64	157.432,43	1.383.355,23	588.204,87	-148.962,42	-75.222,00	176.968,57	242.249,02	419.637,50	1.181.999,90	554.581,39	458.660,36	5.129.224,92
LCI e Liquidez	21.608,96	6.132,36	6.668,36	3.655,32	-3.844,19	-10.955,69	1.326,22	2.953,26	80.594,79	72.940,25	70.595,72	20.673,44	526.649,65
Despesas (+/-)	-69.891,36	-55.990,46	-58.192,03	-57.149,30	-56.392,54	-57.164,79	-78.239,24	-58.488,46	-76.078,18	-209.253,73	-210.836,42	-207.309,27	-1.430.457,10
(+/-) Ajustes	-288,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-288,38
Resultado	182.510,97	326.773,23	1.559.989,97	701.499,60	-2.414,57	85.100,97	358.409,04	510.429,75	760.148,32	1.480.600,10	1.143.933,48	1.159.429,69	8.266.410,55
Qtde. de cotas	583.842	583.842	583.842	583.842	583.842	583.842	583.842	583.842	2.319.115	2.319.115	2.319.115	2.319.115	2.319.115

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

More Real Estate
Fundo de Fundos

MORE11



MORE11

More Real Estate FOF FII Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ 34.197.727/0001-22	Total mês anterior (R\$)	Movimento do mês (R\$)	Total acumulado (R\$)
Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM			
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendas de Direito Emprestimos de Cotas de Fundos	6,52	-	6,52
Redimentos juros sobre capital próprio	(366,91)	-	(366,91)
Rendimentos com cotas de fundos imobiliários*	2.913.105,64	855.509,97	3.768.615,61
Rendimentos com cotas de fundos imobiliários**	-	58.909,36	58.909,36
Lucro em transações com certificado de recebíveis imobiliários	50.517,29	65.323,06	115.840,35
Lucro em transações com cotas de fundos de investimento imobiliário	5.795.073,17	493.179,29	6.288.252,46
Despesas de empréstimos - cota de fundo	(35,45)	-	(35,45)
Prejuízo em transações com cotas de fundos imobiliários	(405.036,41)	(1.507,66)	(406.544,07)
Despesas com IRPJ s/ renda variável	(1.078.040,19)	(98.334,33)	(1.176.374,52)
	7.275.223,66	1.373.079,69	8.648.303,35
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários*	(488.083,40)	930.970,07	442.886,67
Ajuste ao valor justo de certificado de recebíveis imobiliários	(8.089,78)	9.451,36	1.361,58
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários*	(3.791.556,52)	1.046.660,21	(2.744.896,31)
	(4.287.729,70)	1.987.081,64	(2.300.648,06)
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	2.987.493,96	3.360.161,33	6.347.655,29
Outros ativos financeiros			
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	284.225,01	46.318,88	330.543,89
Despesas com cotas de fundo de renda fixa	(16.971,95)	-	(16.971,95)
Despesas com IR sobre resgates cotas de fundos de renda fixa	(43.319,02)	(25.645,44)	(68.964,46)
	223.934,04	20.673,44	244.607,48
Receitas (despesas) operacionais			
Serviços digitais	(378,00)	-	(378,00)
Despesas com postais	(468,60)	-	(468,60)
Despesas com taxa Anbima	(1.760,00)	(387,50)	(2.147,50)
Despesas com taxa Cetip	(14.337,49)	(3.585,19)	(17.922,68)
Despesas com taxa Bovespa	(2.884,18)	(860,42)	(3.744,60)
Despesas com taxa de custódia (CBLC)	(1.389,23)	(365,08)	(1.754,31)
Despesas com taxa de manutenção de custodia (CBLC)	(309,34)	-	(309,34)
Ajustes corretagem bolsa	(260,22)	1.608,55	1.348,33
Despesas com serviços gráficos	(121,00)	(60,15)	(181,15)
Despesas com auditoria externa	(16.125,03)	(1.791,67)	(17.916,70)
Despesas com taxa de administração do fundo	(806.784,11)	(200.652,09)	(1.007.436,20)
Despesas de cartório e emolumentos judiciais	(289,38)	-	(289,38)
Despesas com taxa de fiscalização da CVM	(11.277,69)	(3.007,39)	(14.285,08)
	(856.384,27)	(209.100,94)	(1.065.485,21)
Lucro (prejuízo) líquido do período	2.355.043,73	3.171.733,83	5.526.777,56
Quantidade de cotas	2.319.115	2.319.115	2.319.115
Lucro (prejuízo) líquido por cota	1,0155	1,3676	2,3831
Ajuste para distribuição do resultado (patrimônio líquido)			
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	(39.701,80)	(27.014,17)	(66.715,97)
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários	4.534.323,84	(1.792.133,50)	2.742.190,34
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários**	(254.683,92)	(185.496,78)	(440.180,70)
Despesas operacionais - auditoria	(5.374,97)	1.791,67	(3.583,30)
Ajuste ao valor justo com certificado de recebíveis imobiliários	8.089,78	(9.451,36)	(1.361,58)
	4.242.652,93	(2.012.304,14)	2.230.348,79
Lucro (prejuízo) ajustado do período	6.597.696,66	1.159.429,69	7.757.126,35
Quantidade de cotas	2.319.115	2.319.115	2.319.115
Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota - R\$	2,8449	0,4999	3,3449

* negociados em bolsa ** equivalência patrimonial

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.

A Administradora não expressa nenhuma opinião, nem assume qualquer responsabilidade pela suficiência, consistência ou completude de qualquer das informações aqui apresentadas, ou por qualquer omissão com relação a esta apresentação. Nenhuma parte mencionada neste parágrafo será responsável por quaisquer perdas ou danos de qualquer natureza que decorram do uso das informações contidas neste documento, ou que eventualmente sejam obtidas por terceiros por qualquer outro meio. A Administradora não assume responsabilidade pela concretização das informações descritas neste documento e seu conteúdo não deve ser interpretado como aconselhamento financeiro, fiscal ou jurídico..”





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

Cadastre-se

Para receber este relatório mensalmente.