



RELATÓRIO MENSAL MAIO 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\$ 227.393.363,31

- **Valor da Cota Patrimonial + Rendimentos a Distribuir:** R\$ 98,72
- **Número de Cotistas:** 5.881
- **Dividendo no Mês:** R\$ 0,67/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:** 05/07/2021 às 18:00Hs. [clique aqui](https://youtu.be/_Wvp8l_y pj0)
https://youtu.be/_Wvp8l_y pj0



More 11

O mês de março foi de performance negativa para a maioria dos fundos imobiliários. No mês, o IFIX retornou -1,56% enquanto o MORE11 em sua cota patrimonial somado aos dividendos retornou -1,12%, novamente acima do IFIX.

Maio foi o mês com a maior queda do IFIX durante 2021. Entendemos que essa queda tem sido alimentada tanto pela lentidão da vacinação e reabertura quanto pelo medo dos investidores de uma alta maior de juros.

Entendendo o presente, tentamos projetar o futuro. Em nossa visão, o ritmo de vacinação deve aumentar consideravelmente entre os meses de julho e setembro, o que, apesar do atraso, representará um impulso aos fundos tanto de Lajes quanto de Shopping.

Em relação ao aumento de juros, entendemos que a variável mais importante para precificação da maioria dos FII deva ser os juros reais de longo prazo, que se encontram estáveis oscilando entre 3,90% e 4,20% (representado pela NTN-B-2035), já incorporando, portanto, um ciclo de alta que levaria a Selic para 8,50% em 2022. O ciclo se encerrando abaixo disso, como é a nossa expectativa, deverá ser benéfico para o mercado de FIIs.

Em relação à nossa carteira, durante o mês encontramos boas oportunidades de rotação entre ativos da classe de recebíveis imobiliários.



Compras

VSLH11 +4,4% da carteira - exercemos nosso direito de preferência na oferta do fundo Versalhes, ao preço de R\$10,05. Nossa tese em relação ao fundo não mudou, mas amadureceu: com mais caixa o fundo deve aumentar a diversificação de ativos investidos. Aproveitamos a oportunidade para realizar essa alocação a um preço bem atrativo.

TORD11 +1,8% da carteira - esse é o fundo com mais risco da gestora Hectare. Alocamos R\$4mi na oferta recente, entendendo que os recursos oriundos dessa devem ser usados pelo fundo para aumentar a parcela de dívida (CRI), principalmente subordinada e mezanino, e assim se aproximar – e possivelmente superar – o retorno dos fundos de crédito.

da Hectare.

Hoje, vemos essa como uma das melhores gestoras do mercado especializadas nesse tipo de crédito.

RSPD11 +0,4% da carteira - a última chamada de capital do terceiro fundo de desenvolvimento residencial da RB Capital. Seguimos confiantes de que as alocações desse fundo devem entregar a TIR alvo (acima de 14%aa).

Essa alocação faz parte do que chamamos de "fundos de TIR" da nossa carteira, cujo retorno é usualmente auferido ao término do fundo. Entendemos que tais alocações causam um impacto negativo nas nossas distribuições de curto prazo, mas tem um retorno positivo no horizonte do fundo.

Vendas

MGCR11 -2,2% da carteira - vendemos integralmente nossa posição nesse fundo ao longo do mês de maio, dentro da nossa diretriz de reduzir a alocação em fundos de crédito "high grade", privilegiando a alocação nesse seguimento em fundos de maior risco.

BTCR11 -1,0% da carteira - mesma estratégia acima.

RECR11 -1,0% da carteira - vendemos imaginando que a gestora fará uma nova

emissão desse fundo a um preço mais atrativo. Devemos recompor essa posição em tal emissão.

VSLH11 -1,0% da carteira - venda com ágio em relação ao valor patrimonial, para incrementar o caixa e entrar na nova emissão desse fundo.



Resultado

Nossa estratégia de distribuição de dividendos continua superando o estudo de viabilidade que publicamos durante o *roadshow* da nossa oferta em janeiro deste ano. Já em maio, com a carteira 100% alocada, apesar de uma boa parte ainda não estar pagando dividendos (BPML11, FII PRAZO, MGLG11, CORM11, RSPD11, que juntos representam 26% da nossa carteira), conseguimos distribuir o primeiro dividendo em linha com o potencial do fundo. Esperamos manter um bom balanço entre fundos com alta expectativa de retorno, mas que pagam somente após um período, e bons pagadores de dividendo, aproveitando boas oportunidades.

FII PRAZO

More Real Estate
Fundo de Fundos
MORE11



** equivalência patrimonial

O FII Prazo

Nas últimas semanas temos recebido vários questionamentos sobre essa estratégia, de forma que decidimos sintetizar como parte do nosso relatório mensal.

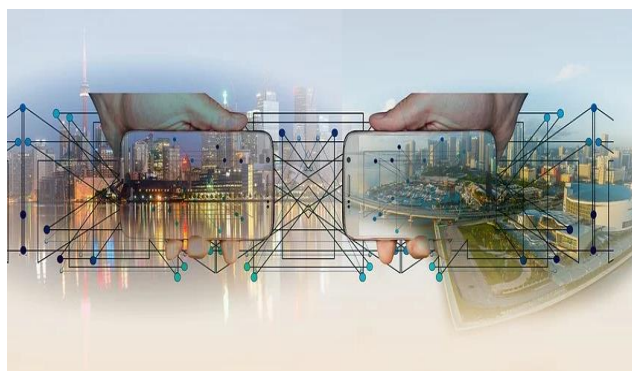


O fundo PRAZO surgiu como uma estratégia para aproveitar oportunidades imobiliárias vindas através de alguns originadores. Dentro dele já foram analisadas a compra de plantas industriais, shopping centers, leilões de apartamentos e casas, oportunidades de *retrofit*, entre outros. Este é um fundo com um escopo bem grande, porém sempre com a mesma diretriz: a busca por oportunidades e a compra a prazo, daí o seu nome.

Não vamos detalhar mais a fundo para não interferir na capacidade de gestão do produto, mas esperamos que o pequeno grau de abertura apresentado abaixo sobre a estratégia seja o suficiente para que nossos cotistas sigam confiantes em nossa gestão.

Em maio de 2019, o Fundo PRAZO adquiriu uma Planta Industrial no valor de R\$13.2mi que possui 1.028.488 m² de área de terreno e 36.830m² de área construída, vendida já em setembro de 2019 pelo valor de R\$48mi para uma empresa de outro setor, rentabilizando essa primeira operação em 263%.

Ao longo de 2020, o fundo adquiriu uma segunda planta industrial, no valor de R\$11mi com 159mil m² de área de terreno e 27mil m² de área construída. Essa planta já foi remodelada e já está pronta para ser vendida. A gestão está avaliando ofertas de compra para o ativo, que já representa um ganho próximo a 200% na operação.



No segundo semestre de 2020, o fundo adquiriu um terceiro imóvel, dessa vez um shopping em fase final de obra por R\$46.9mi.

Hoje estimamos que seja necessário um

investimento de mais R\$11mi para completar a construção do imóvel e a gestão avalia a venda potencial em R\$96mi após a obra completa.

Como visto, este é um fundo que possui um bom histórico de operações, mas que também deve ser classificado como de alto risco.

Dessa forma, a fim de reduzir o risco e preservar nossos cotistas, o fundo se abriu em duas classes distintas de investimento: a Classe Subordinada (mais risco e mais retorno) e a Classe Sênior (a qual investimos).

A Classe Sênior possui um retorno preferencial de 10% ao ano, rendendo 10% mesmo se o fundo não auferir lucros, ou seja, mesmo se o valor patrimonial do fundo oscilar (cair ou subir) a nossa classe continua aumentando de valor diariamente na taxa de 10% ao ano, funcionando de forma parecida como uma renda fixa.

Hoje o fundo possui um grau de subordinação próximo a 25%. Ou seja, mesmo que a estratégia não performe adequadamente e o fundo sofra perdas patrimoniais de até 25%, a nossa classe não é afetada. Continuamos recebendo os mesmos 10%.

A fim de mitigar ainda mais o risco, a

More Invest faz parte do comitê de investimentos do fundo, com poder de veto sobre quaisquer novas transações imobiliárias do mesmo.

Estamos ainda desenhando o processo de saída dessa posição para auferir os lucros e distribuir aos nossos cotistas.

A data de início da amortização é apenas em fevereiro de 2023, mas entre hoje e essa data podemos transacionar as cotas no mercado escritural, ou até eventualmente pedir para a gestora listar a série Sênior do fundo em bolsa para que tenha liquidez, o que deve ser o curso a ser tomado.



Em janeiro, investimos R\$ 22.000.000,00 nesse fundo, cerca de 9,5% da nossa carteira. No fechamento de maio, após 4 meses da alocação, esse investimento já apresentava um ganho não realizado de R\$ 715.742,39, ou 31 centavos por cota do MORE11.

INFORMAÇÕES DO FUNDO

More Real Estate
Fundo de Fundos
MORE11

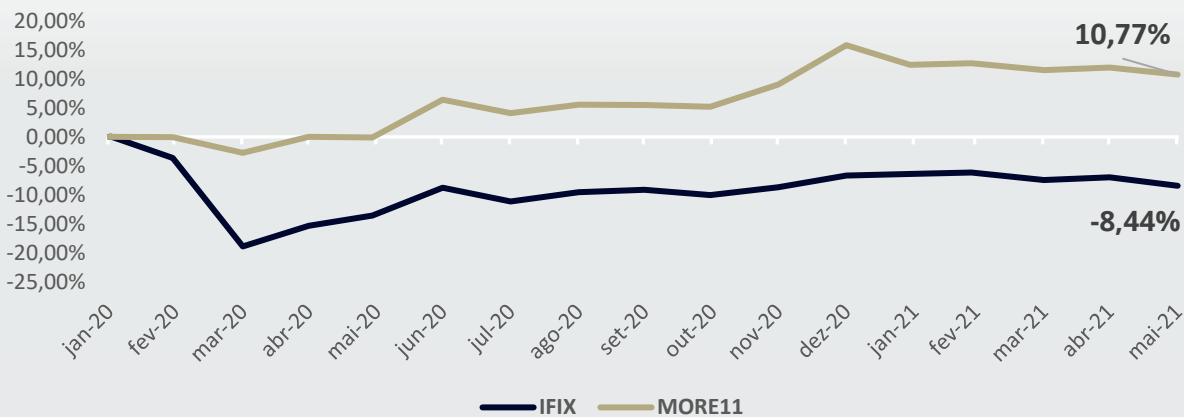


** equivalência patrimonial

Dividendos

	2020								2021							
	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	ANO	12M
Dividendos (R\$)	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	0,67	3,88	8,91
Anualizado em relação à Cota Mercado (%)	4,53	3,91	7,20	9,96	10,60	10,35	10,08	10,27	11,36	5,34	6,20	7,02	8,22	9,15	8,82	10,18
Anualizado em relação à Cota Inicial (%)	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	8,34	8,04	9,28

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



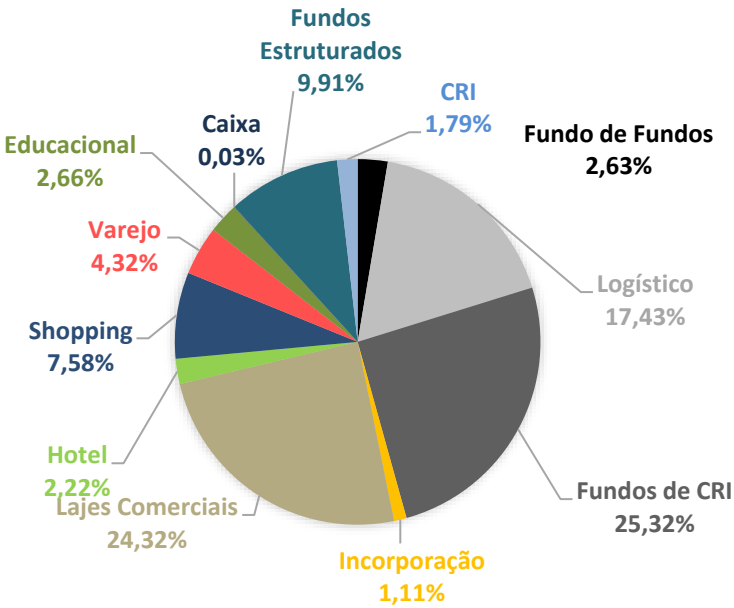
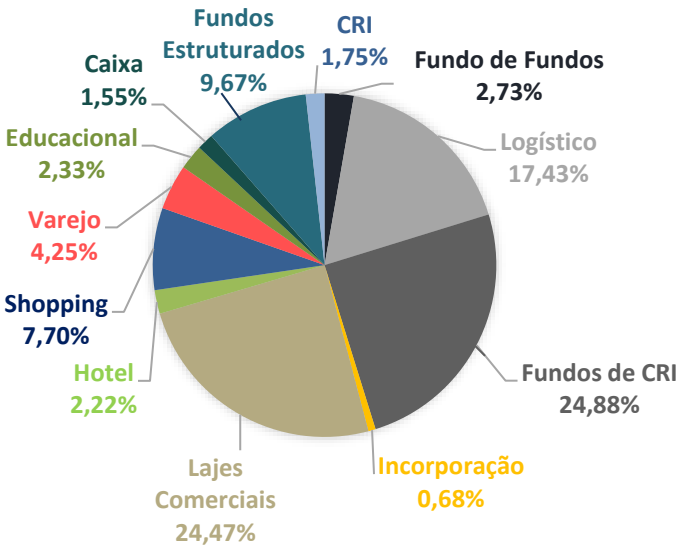
Peso por segmento vs. mês anterior

Mudanças

Alocação por Segmento Abril 2021

Principais Mudanças	
Caixa	-1,52 %
Fundos de CRI	0,43 %
Incorporação	0,42 %

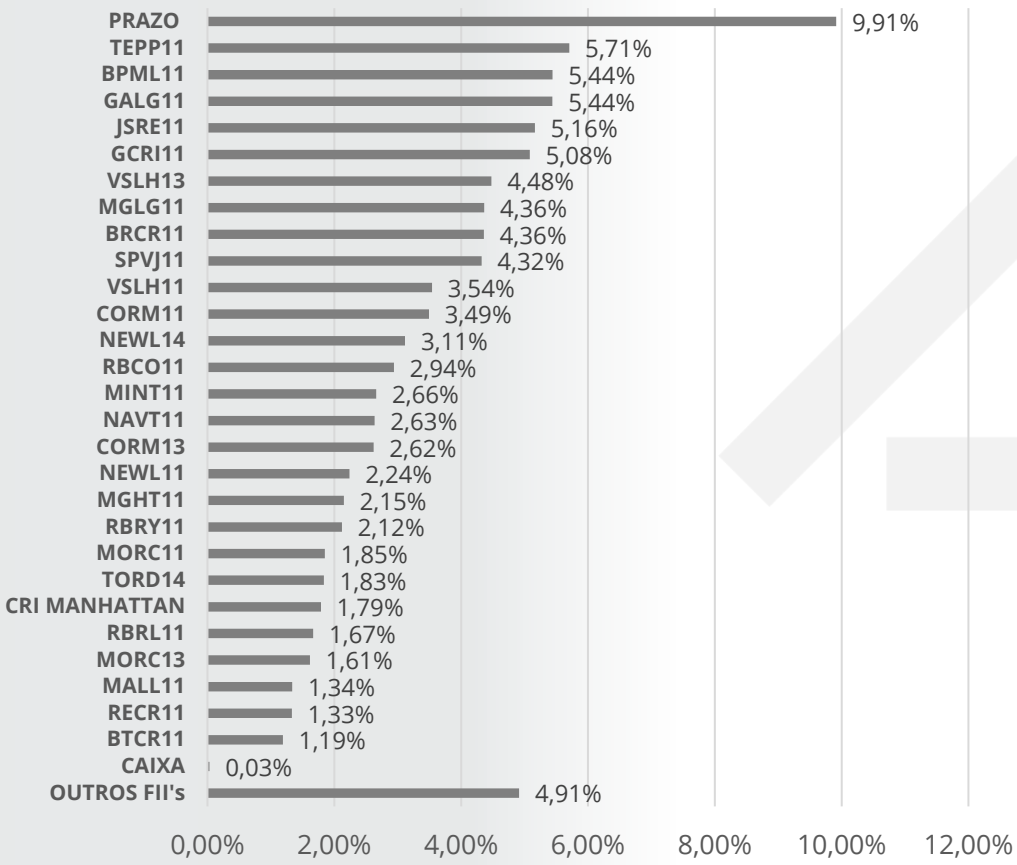
Alocação por Segmento Maio 2021



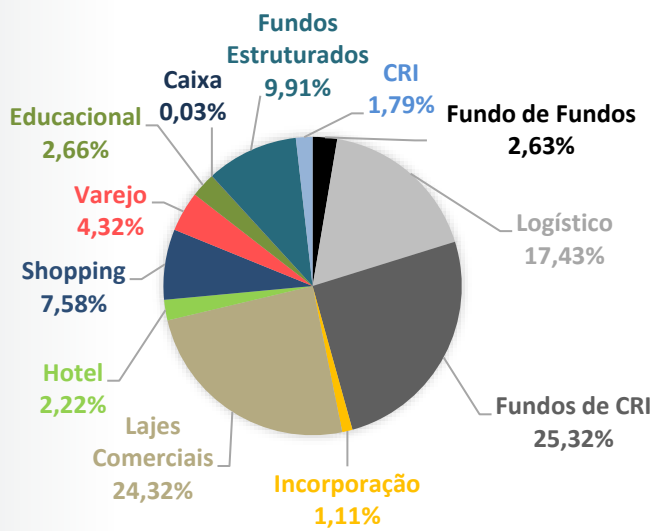
Composição da Carteira

Maio | 2021

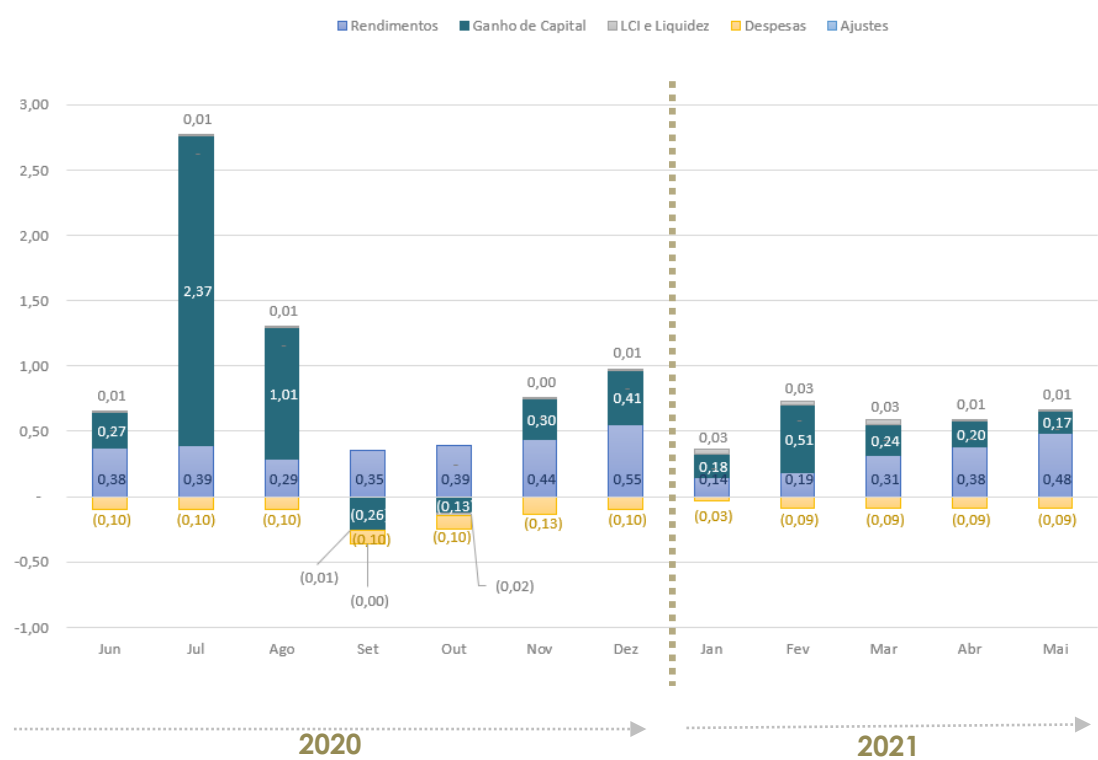
Composição detalhada da carteira



Alocação por Segmento Maio 2021



Resultado por Cota



Resultado Financeiro 2020/2021

Valores em Reais (R\$)													
	12 Meses												Desde o Início
	2020							2021					
	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	Acumulado
Rendimentos	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	1.121.594,13	5.140.943,44
Ganho de Capital	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	400.790,87	5.339.695,72
LCI e Liquidez	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	19.855,37	270.595,21
Despesas (+/-)	-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	-210.982,53	-1.336.076,95
(+/-) Ajustes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado	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	1.331.257,84	9.415.157,42
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



** equivalência patrimonial

Período: 30/05/2021

MORE11

More Real Estate FOF FII Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.197.727/0001-22			
Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM			
	Total até mês anterior	Movimento do mês (R\$)	Total acumulado (R\$)
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendas de Direito Empréstimos de Cotas de Fundos	6,52	-	6,52
Redimentos juros sobre capital próprio	-366,91	-	-366,91
Rendimentos com cotas de fundos imobiliários *	3.768.615,61	1.082.928,95	4.851.544,56
Rendimentos com cotas de fundos imobiliários **	58.909,36	60.922,16	119.831,52
Lucro em transações com certificado de recebíveis imobiliários	115.840,35	67.085,11	182.925,46
Lucro em transações com cotas de fundos de investimento imobiliário	6.288.252,46	480.519,11	6.768.771,57
Despesas de empréstimos - cota de fundo	-35,45	-	-35,45
Prejuízo em transações com cotas de fundos imobiliários	-406.544,07	-55.683,22	-462.227,29
Despesas com IRPJ s/ renda variável	-1.176.374,52	-84.967,18	-1.261.341,70
	8.648.303,35	1.550.804,93	10.199.108,28
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários*	442.886,67	-2.613.077,31	-2.170.190,64
Ajuste ao valor justo de certificado de recebíveis imobiliários	1.361,58	-1.453,81	-92,23
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários *	-2.744.896,31	-1.340.958,61	-4.085.854,92
	-2.300.648,06	-3.955.489,73	-6.256.137,79
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	6.347.655,29	-2.404.684,80	3.942.970,49
Outros ativos financeiros			
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	330.543,89	25.979,10	356.522,99
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	-68.964,46	-6.123,73	-75.088,19
	244.607,48	19.855,37	264.462,85
Receitas (despesas) operacionais			
Serviços digitais	-378	-	-378
Despesas com postais	-468,6	-156,61	-625,21
Despesas com taxa Anbima	-2.147,50	-387,5	-2.535,00
Despesas com taxa Cetip	-17.922,68	-3.585,09	-21.507,77
Despesas com taxa Bovespa	-3.744,60	-860,42	-4.605,02
Despesas com taxa de custódia (CBLC)	-1.754,31	-460,54	-2.214,85
Despesas com taxa de manutenção de custódia (CBLC)	-309,34	-	-309,34
Ajustes corretagem bolsa	1.348,33	6,82	1.355,15
Despesas com serviços gráficos	-181,15	-118,97	-300,12
Despesas com auditoria externa	-17.916,70	-8.541,65	-26.458,35
Despesas com taxa de administração do fundo	-1.007.436,20	-202.412,83	-1.209.849,03
Despesas de cartório e emolumentos judiciais	-289,38	-	-289,38
Despesas com taxa de fiscalização da CVM	-14.285,08	-3.007,39	-17.292,47
	-1.065.485,21	-219.524,18	-1.285.009,39
Lucro (prejuízo) líquido do período	5.526.777,56	-2.604.353,61	2.922.423,95
Quantidade de cotas	2.319.115	2.319.115	2.319.115
Lucro (prejuízo) líquido por cota	2,3831	-1,123	1,2601
Ajuste para distribuição do resultado (patrimônio líquido)			
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	-66.715,97	-28.419,93	-95.135,90
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários	2.742.190,34	4.137.162,61	6.879.352,95
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários (equivalência patrimonial)	-440.180,70	-183.126,69	-623.307,39
Despesas operacionais - auditoria	-3.583,30	8.541,65	4.958,35
Ajuste ao valor justo com certificado de recebíveis imobiliários	-1.361,58	1.453,81	92,23
	2.230.348,79	3.935.611,45	6.165.960,24
Lucro (prejuízo) ajustado do período	7.757.126,35	1.331.257,84	9.088.384,19
Quantidade de cotas	2.319.115	2.319.115	2.319.115
Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota - R\$	3,3449	0,574	3,9189

* Negociado na 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.