

Relatório mensal
SETEMBRO 2021

MATV11

More Gestão **ATIVA** de Recebíveis



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.





Nome: More Gestão Ativa de Recebíveis

Código de Negociação: MATV11

Objetivo: Auferir rendimentos e ganhos de capital na aquisição de Fundos de Investimentos Imobiliários ("FII"), Certificados de Recebíveis imobiliários, e outros ativos ligados ao mercado imobiliário.

Início do Fundo: 22/06/2021

Prazo de duração: Indeterminado



Gestor: More Invest Gestora de Recursos

Administrador: BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM

CNPJ: 41.076.678/0001-35

Taxa de Administração: 1% a.a.

Taxa de Performance: 20% do que exceder o Yield IMA-B 5 + IPCA



Patrimônio Líquido: R\$ 34.016.049,91

Valor da Cota Patrimonial + Rendimentos a Distribuir: R\$ 99,05

Número de Cotistas: 150

Dividendo no Mês: R\$ 1,10 / cota



Regulamento: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=186842&cvm=true>

A carteira do fundo é dividida em três grandes grupos: uma parcela em investimento em fundos imobiliários de recebíveis, uma parcela em *trading* de outros FIIs de CRI e uma parcela de investimento direto em CRI – unindo a estabilidade do investimento direto em dívida com o dinamismo da carteira em outros fundos.

50% à 100% da carteira – Investimento em Fundos de CRI

Essa é a parcela da carteira que busca rentabilidade através do investimento em fundos de CRI de terceiros. Para essa categoria temos como objetivo investir em fundos que possuem um potencial de alta das cotas no médio prazo, mas que possuam também expectativa de retorno nominal acima de 10% ao ano. Com esse mandato, a composição dessa parcela da carteira tem como característica central o investimento em fundos com perfil mais *high yield*.

0 à 30% da carteira – Componente Tático

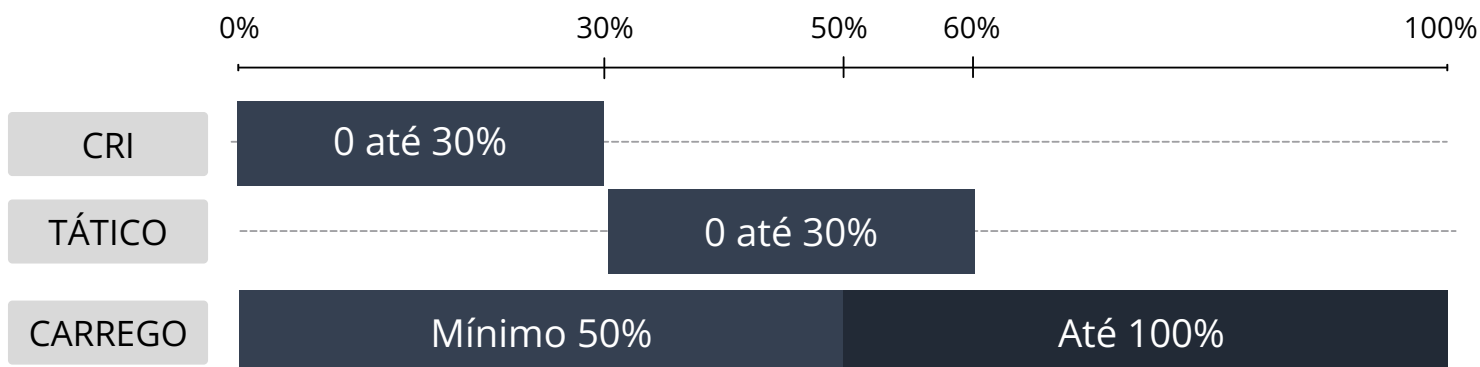
Nesse seguimento da carteira focamos no componente de giro. Buscamos fundos de CRI cujas cotas sofreram por algum componente técnico – que pode ser um grande fluxo pontual de venda, uma má precificação por determinados players do mercado ou quaisquer

outros fatores que não afetem os ativos do fundo em si — mas que causam oscilações no preço. Nessa parcela também buscamos arbitragem entre os preços de oferta dos fundos e o valor de mercado além do acesso às ofertas restritas (476), utilizando nossa força institucional em prol dos cotistas.

0 à 30% da carteira – Carteira de investimento direto em CRI

O último componente do fundo é o investimento direto em recebíveis imobiliários. Em conjunto com a área de crédito da More Invest, buscamos nessa parte da carteira investir em bons ativos, sempre com garantia real e imobiliária, e que apresentem uma taxa compatível com o resultado esperado do fundo – ou seja, operações acima de CDI+4% ou IPCA+8% — para o momento atual de mercado. Essa parcela será construída aos poucos e a responsável por buscar a estabilidade de boa parte dos dividendos do MATV11.

Acreditamos que essa filosofia de investimento combina o melhor de três mundos: a geração de renda do investimento direto em fundos bem conceituados, os ganhos de capital de operações pontuais e a rentabilidade do investimento direto nos CRIs.



Durante o mês de setembro seguimos com a alocação inicial do fundo. No momento atual entendemos que é mais interessante ter o ônus de carregar uma parcela relevante de caixa e alocar com parcimônia buscando oportunidades do que alocar rapidamente sem respeitar o momento de mercado.

Carteira – Carrego

Realizamos algumas movimentações na nossa carteira de carrego durante o mês com os seguintes destaques: compra de 8,7% de HCTR11 via oferta e manutenção de parte da nossa posição de IRDM11 (que entramos na última oferta). Ambas posições transitam entre “carrego” e “tático”, mas no preço atual entendemos ser interessante a manutenção de ambas para carrego. Assim nossa carteira de carrego compreende 65% da alocação e é composta por 11 fundos, com DY médio ponderado de 14,56%.

Carteira – Tático

Para essa carteira em setembro aproveitamos algumas distorções do mercado para montar posições táticas compradas, além da participação que sempre fazemos nas ofertas restritas. Ao todo movimentamos 12,2% do fundo nessa estratégia.

URPR11: iniciamos uma posição vendida no ativo buscando a arbitragem entre o preço da oferta e

o valor de mercado antes da unificação das cotas. Praticamente cobrimos toda nossa posição no ativo, cujo ganho de capital deve aparecer já no resultado do próximo mês do fundo.

IRDM11: após o início das negociações das cotas da última oferta do fundo unificamos nossa posição vendida e contabilizamos o ganho de capital dessa estratégia. Boa parte do resultado desse mês da parcela de “ganho de capital” refletiu esse trade.

MCHY11: compramos uma pequena posição durante o mês no mercado secundário. Entendemos que a carteira desse fundo deve refletir um valor de mercado acima de 120/cota e, assim, aproveitamos momentos de volatilidade no ativo para buscar ganhos de capital.

Carteira – CRIs

Realizamos a segunda alocação desse portfólio. Possuímos duas operações já no portfólio e mais duas em processo de formalização para alocação durante os próximos meses.

CRI Manhattan: alocamos 0,75% da carteira a uma taxa de IPCA+12%. Operação de antecipação de recebíveis de dois empreendimentos já prontos da construtora Manhattan.





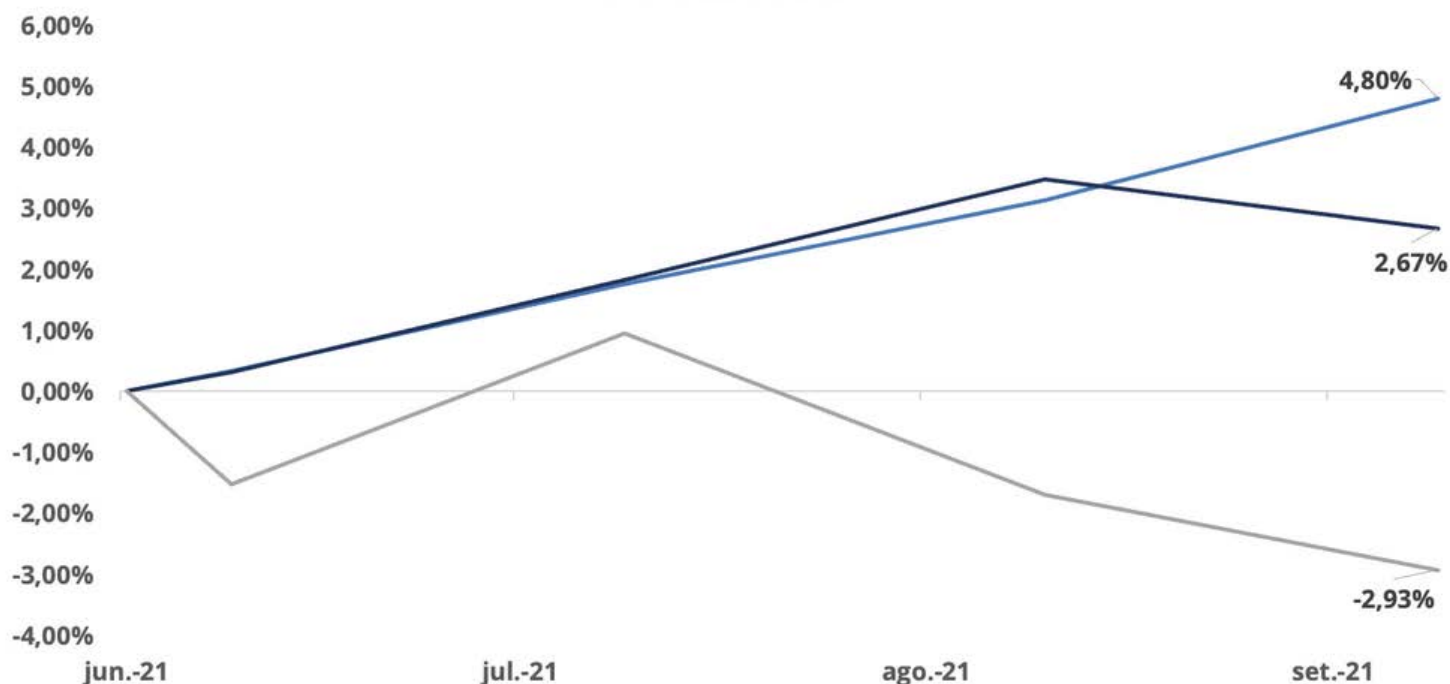
Dados do Fundo

MATV11

More Gestão **ATIVA** de Recebíveis

Retorno Total MATV11 vs. Benchmark

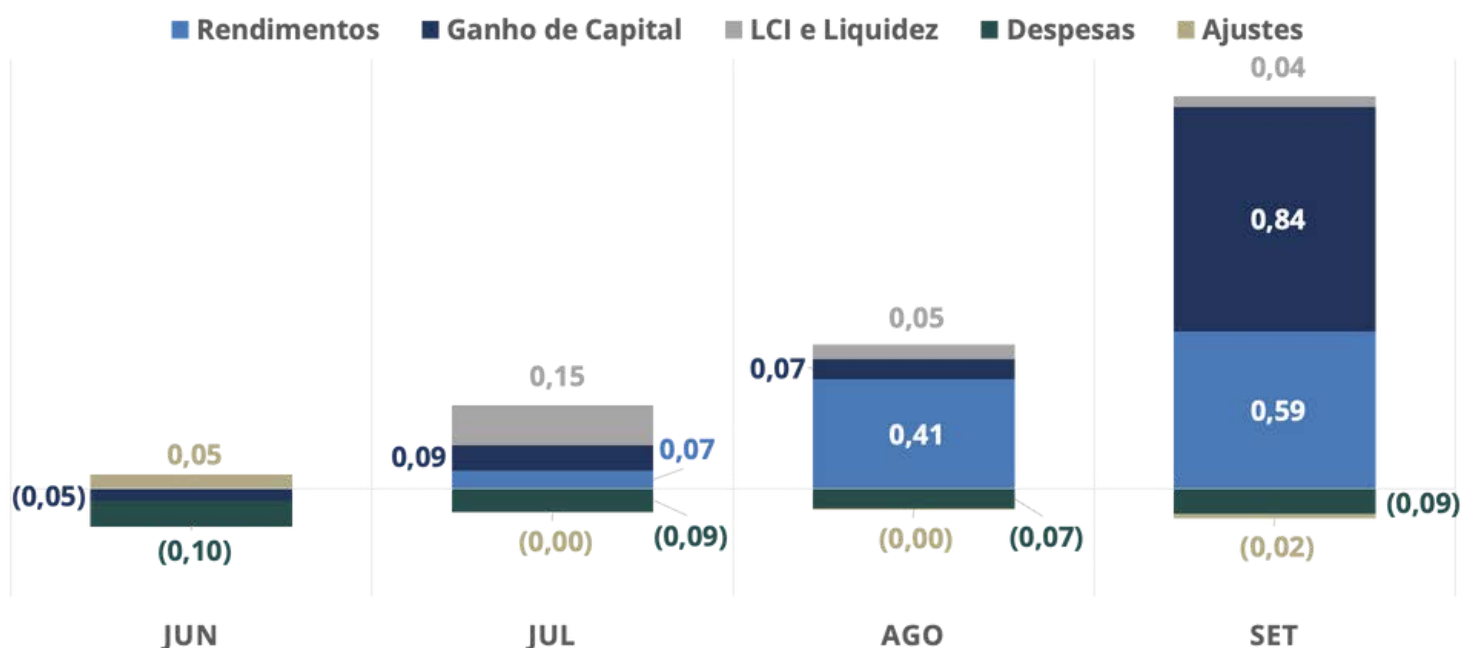
Retorno Total MATV11 (Patrimonial + Dividendos) vs. Benchmark - Mês a Mês desde 22/06/2021



Fonte: Administrador e Quantum

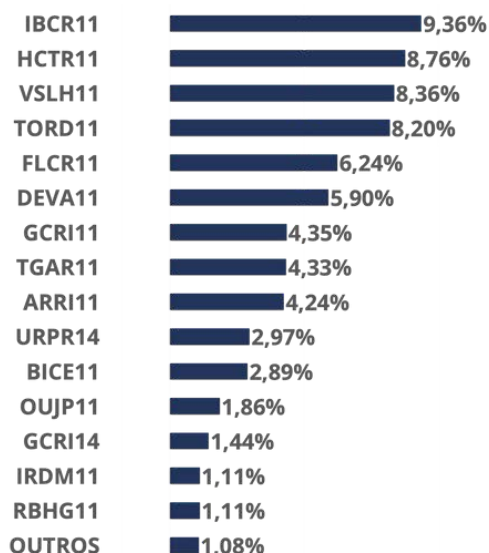
— Yield IMA-B 5 + IPCA — MATV11 — IFIX

Resultado por Cota



Composição detalhada da carteira

Fundos de CRI



CRI



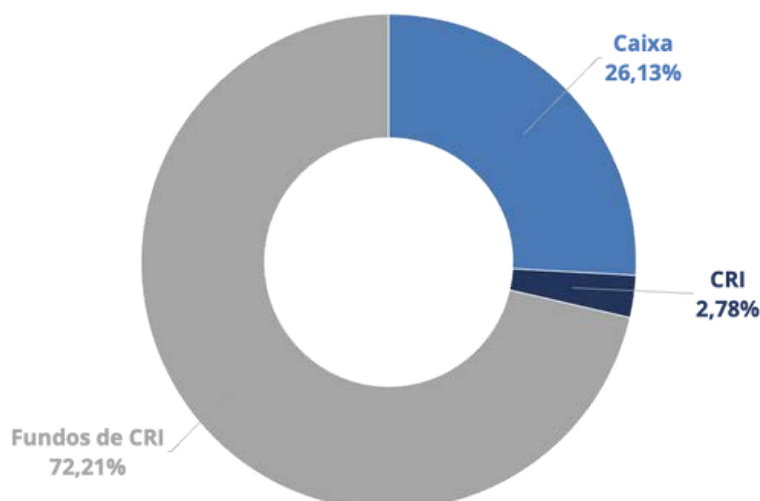
Posições vendidas



Caixa



Alocação por segmento



Carteira de CRI

Ativo	Emissor	Investido	% de PL	Index	Taxa	LTV	Vcto	Segmento	Estado
Lote 5	Ourinvest Securitizadora	R\$ 702.006,15	2,03	IPCA	IPCA+10,75%	80%	Aug-31	Residencial	SP
Manhattan II	Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 258.429,89	0,75	IPCA	IPCA + 12%	39,18%	Dec-24	Residencial	CE

Detalhamento do CRI

LOTE 5



Devedor: LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Juros: IPCA + 10,75%

LTV: 80%

Vencimento: 25/08/2031

Localização:

Campinas -
São Paulo

Garantias:

- AF dos terrenos
- AF das cotas das SPEs donas dos terrenos
- Aval das SPEs e dos sócios
- CF dos recebíveis futuros
- Fundo de reserva de juros - R\$ 36MM
- Fundo de despesas - R\$ 532k (mín R\$300k)
- Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários
- Conta Centralizadora para arrecadação dos Créditos Imobiliários
- Patrimônio Separado
- Apólice de seguro

Manhattan II



Devedor: Manhattan Spring Park -

Empreendimento Imobiliário LTDA

Manhattan River - Empreendimento Imobiliário
LTDA

Juros: IPCA + 12%

LTV: 39,18%

Vencimento: 17/12/2024

Localização:

Fortaleza - Ceará

Garantias:

- CF das unidades comercializadas
- Hipoteca das unidades comercializadas
- AF das unidades em estoque
- AF de terreno Jardim Des Artes, localizado no bairro de Coaçu, Eusébio no Ceará
- AF de terreno Alfa 1, 2 e 3, localizado no bairro de Rodolfo Teófilo, Fortaleza no Ceará
- Fiança ou aval dos sócios
- Fundo de Reserva de juros - mín de 3 PMTs e máx 6 PMTs
- Fundo de Despesas - mín 6 parcelas
- Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários
- Conta Centralizadora para arrecadação dos Créditos Imobiliários
- Patrimônio Separado
- Cash sweep de 85%

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, conseqüentemente, 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



@more.invest



More Invest



Canal More Invest



www.moreinvest.com.br