

RELATÓRIO MENSAL
ABRIL 2022

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\$ 204.449.141,31
- **Valor da Cota Patrimonial + Rendimentos a Distribuir:** R\$ 88,86
- **Número de Cotistas:** 14.869
- **Dividendo no Mês:** R\$ 0,70 / cota

- **Perfil do 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/moreinvest)
<https://www.youtube.com/moreinvest>
- **Próxima Live:** 02/06/2022 às 18:00h [clique aqui](https://youtu.be/HCHt-ge0GzY)
<https://youtu.be/HCHt-ge0GzY>



More 11

No mês o IFIX retornou +1,19% enquanto o MORE11, em sua cota patrimonial somado aos dividendos, retornou +1.45%, ficando ligeiramente acima do índice de referência.

Realizamos novamente uma distribuição de R\$ 0,70 por cota referente ao mês de abril, o que se traduz em um DY de 12,42% calculado sobre a cota de fechamento do mês.

Assim, seguimos nosso *guidance* de distribuição entre R\$ 0,60 e R\$ 0,80/cota, *guidance* que mantemos para esse primeiro semestre de 2022.

Em relação à nossa estratégia, mantivemos um alto percentual do fundo alocado em FIs de "tijolo" com destaque para as lajes comerciais. Entendemos que nesse momento de Selic alta, o descompasso entre o rendimento de ativos financeiros e ativos reais acaba sendo transferido para o preço desses FIs, que estão hoje em preços substancialmente inferiores tanto no custo de reposição, mas, principalmente, em relação às transações no mercado de ativos físicos.

Exemplo disso é que recentemente vimos a notícia de que a torre Infinity, situada na região da Faria Lima, foi transacionada pelo equivalente a R\$ 39.170/m², com cap rate estimado de 6,7%. Em contrapartida, fundos com prédios também em regiões nobres têm transacionado no mercado secundário de FIs a um valor por m² na ordem de 10 a 15mil.

Essa distorção, em nossa opinião, se dá pelo público alvo dos veículos. No caso das transações de ativos físicos, o grupo comprador usualmente entende os ganhos futuros de ter um ativo em regiões irreplicáveis. Já nos FIs, boa parte do público comprador trata-os como um ativo de renda e compara com outros ativos financeiros e muitas vezes transacionam as cotas desses fundos em níveis incompatíveis com a realidade. Nesse momento, entendemos que, mesmo que tenhamos um período de menos dividendos, manter a posição em FIs de ativos físicos é a decisão correta.

Em contrapartida, sempre buscamos posições táticas em outros fundos a fim de buscar ganhos

de capital e, assim, manter nossas posições de médio e longo prazos sem prejudicar intensamente o carregamento do FoF.

Assim, durante o mês realizamos as seguintes movimentações:

Compras

MCCI11 +2,8% da carteira – o fundo de CRI da Mauá sempre foi uma referência em termos de rentabilidade e boas posições. Entendemos que o histórico recente de distribuição não condiz com as posições do fundo e que ele deve anunciar em algum momento algum aumento de dividendos recorrentes. Assim, montamos uma pequena posição mirando o aumento do carregamento e potencial ganho de capital.

MORC11 (oferta) +1,8% da carteira – aproveitamos a oferta de MORC11 para rotacionar parte de nossa posição. O fundo está com uma posição expressiva de lucro acumulado e deve manter uma distribuição acima dos pares no horizonte visível.

Vendas

Fundos de CRI -2% da carteira. – reduzimos nossa posição total em diversos fundos de CRI com precificação acima do valor patrimonial no mercado secundário – destaque para as vendas de MORC11 e SNCI11 possibilitando a entrada em melhores níveis em ambos.

SPVJ11 -0.5% da carteira – apesar de gostarmos da estratégia do fundo, entendemos que no momento existem fundos mais descontados.

Resultado

Durante o mês, os dividendos "recorrentes" – aquele valor que não depende do ganho de capital – representaram R\$ 0,62 do resultado. Houve um pequeno ganho de capital no mês de R\$ 0,04 referente a algumas posições em FI de CRI que reduzimos. Além disso, com o CDI mais alto, o caixa retido durante o mês gerou um ganho de R\$ 0,03 por cota. Devemos manter nossa distribuição de dividendos nesse semestre entre R\$ 0,60 e R\$ 0,80/cota – em linha com nosso estudo de viabilidade da oferta, apesar do mercado adverso.

INFORMAÇÕES DO FUNDO

More Real Estate
Fundo de Fundos

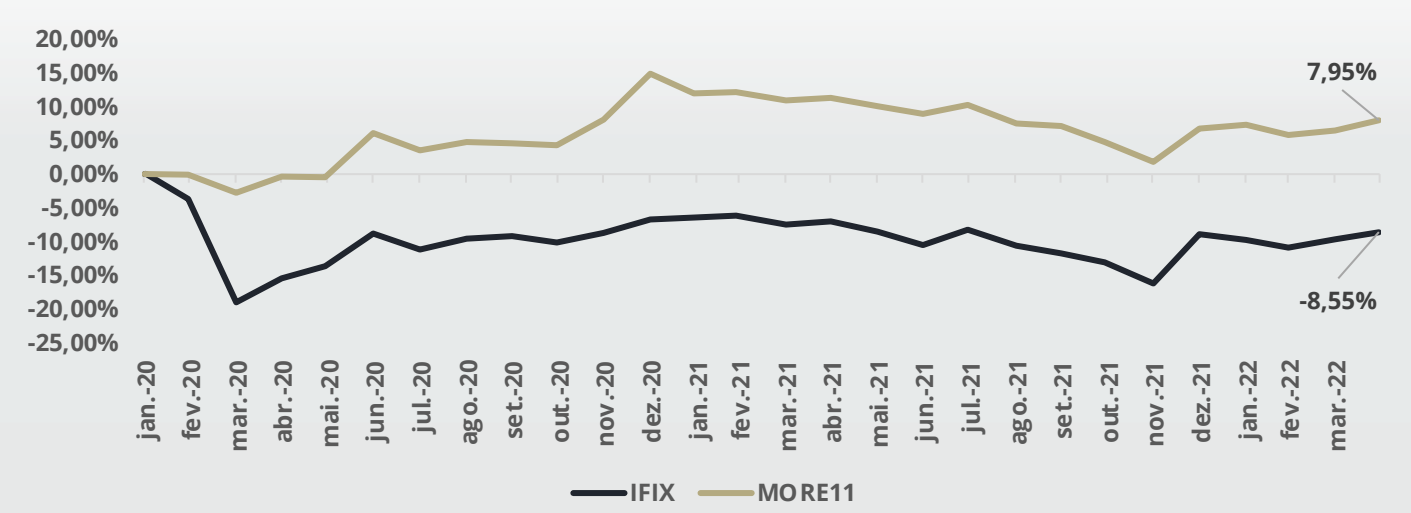
MORE11



Dividendos

	2021									2022					ANO	12 M
	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI		
DIVIDENDOS (R\$)	0,57	0,62	0,67	0,61	0,70	0,70	0,70	0,65	0,65	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	3,50	8,18
Anualizado em relação à Cota Mercado (%)	7,02	8,22	9,15	8,56	9,74	11,20	11,36	10,15	11,06	11,63	11,61	11,61	12,31	12,42	12,24	12,08
Anualizado em relação à Cota Inicial (%)	7,06	7,06	8,34	7,57	7,57	8,73	8,73	8,08	8,08	8,73	8,73	8,73	8,73	8,73	8,73	8,49

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



Peso por segmento vs. mês anterior

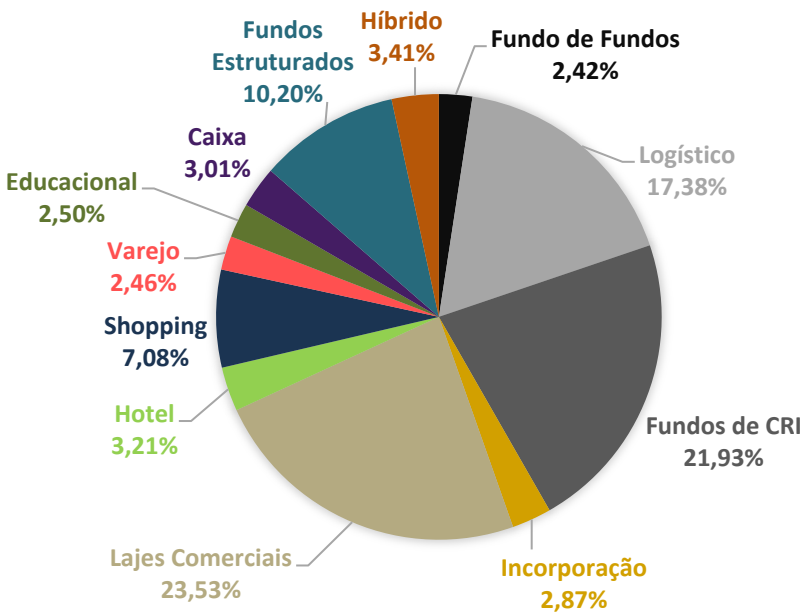
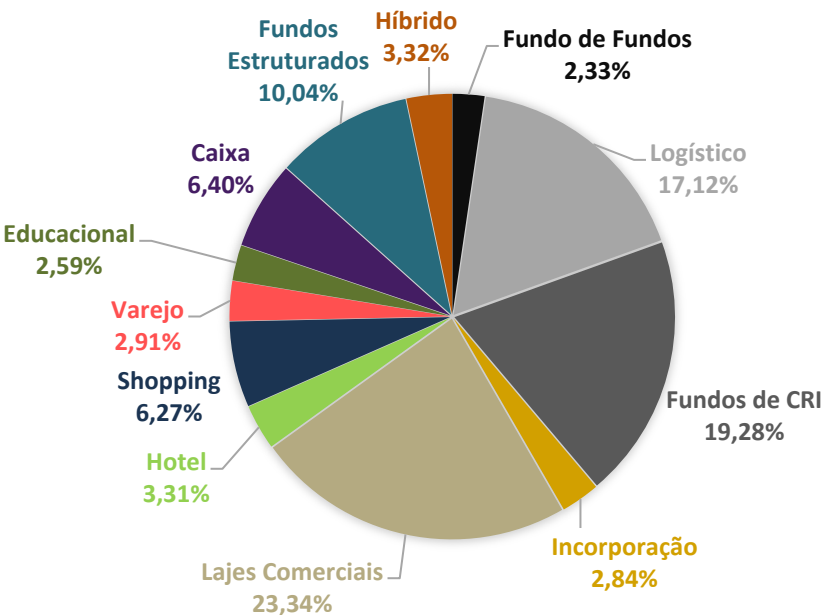
Mudanças

Alocação por Segmento Fevereiro 2022

Principais Mudanças

Caixa	- 3,39 %
Fundos de CRI	2,65 %
Shopping	0,81 %

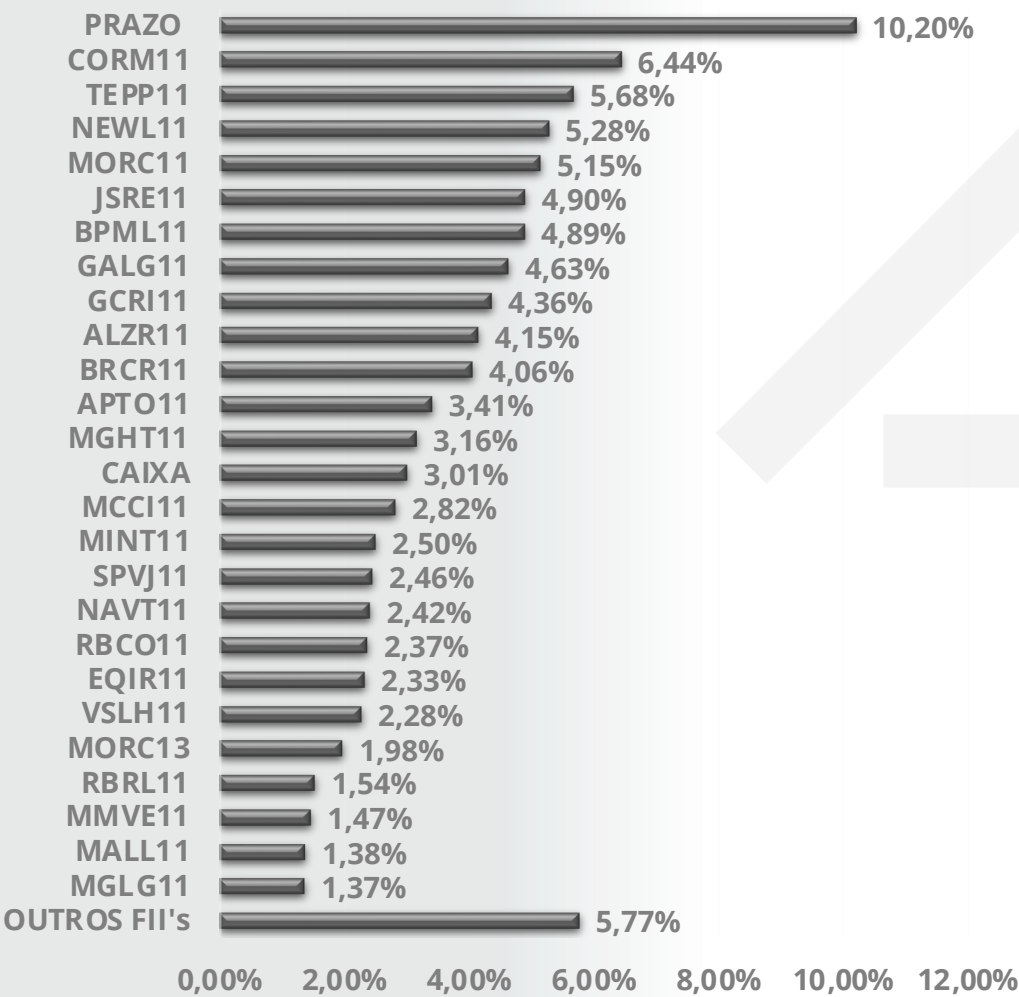
Alocação por Segmento Abril 2022



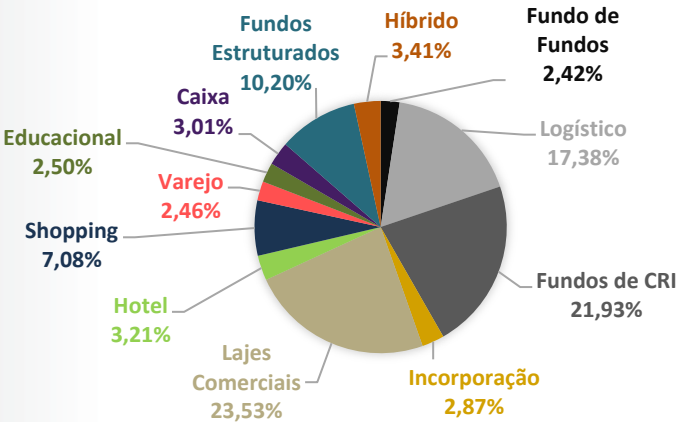
Composição da Carteira

Abril | 2022

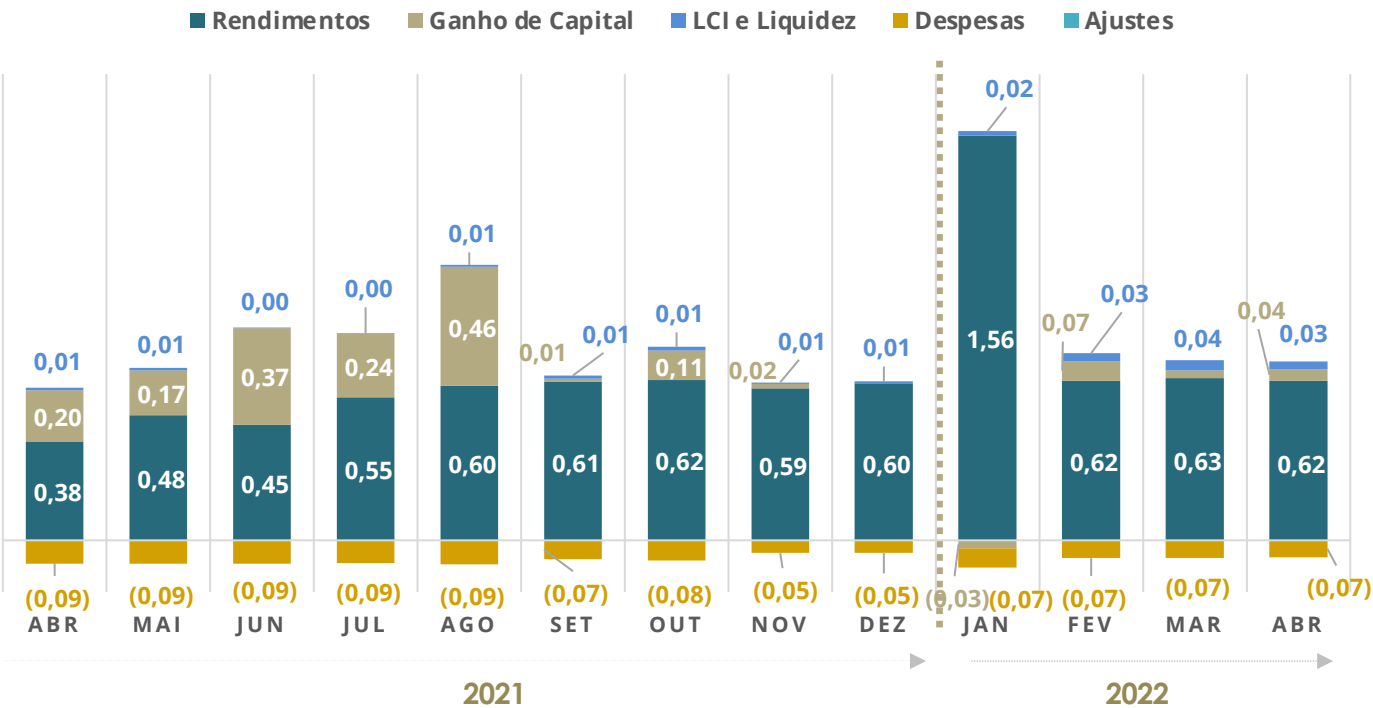
Composição detalhada da carteira



Alocação por Segmento Abril 2022



Resultado por Cota



Resultado Financeiro 2021/2022

Valores em Reais (R\$)													
	12 Meses												Desde o Início
	2021								2022				
	May-21	Jun-21	Jul-21	Aug-21	Sept-21	Oct-21	Nov-21	Dec-21	Jan-22	Feb-22	Mar-22	Apr-22	Acumulado
Rendimentos	1.121.594,13	1.036.971,65	1.279.846,66	1.386.686,66	1.416.224,82	1.436.380,85	1.361.624,72	1.398.455,81	3.627.559,18	1.431.678,91	1.453.351,35	1.430.310,46	22.887.266,44
Ganho de Capital	400.790,87	862.575,30	565.947,10	1.061.016,67	33.208,81	264.144,70	39.475,19	584,81	-70.895,63	171.828,57	67.194,49	-28.787,70	8.496.308,10
LCI e Liquidez	19.855,37	7.517,74	5.605,61	18.661,26	26.482,21	33.262,89	13.622,16	26.493,54	35.437,71	72.590,10	94.574,77	64.516,95	945.269,96
Despesas (+/-)	-210.982,53	-207.263,04	-205.586,13	-216.912,40	-167.758,25	-181.551,03	-114.509,04	-114.221,58	-172.724,79	-159.382,57	-156.693,59	-151.177,12	- 3.489.219,17
(+/-) Ajustes	- 0,00	- 0,00	- 0,00	- 0,00	- 0,00	- 0,00	-	-	-	-	-	-	- 288,38
Resultado	1.331.257,84	1.699.801,65	1.645.813,24	2.249.452,19	1.308.157,59	1.552.237,41	1.300.213,03	1.311.312,58	3.419.376,47	1.516.715,01	1.458.427,02	1.447.782,74	28.839.336,95
Qtde de cotas	2.319.115	2.319.115	2.319.115	2.319.115	2.319.115	2.319.115	2.319.115	2.319.115	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 (Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)	Total mês anterior	Movimento do mês	Total acumulado
Ativos financeiros de natureza imobiliária	R\$	R\$	R\$
Rendimentos com cotas de fundos imobiliários *	12.612.510,21	1.423.979,71	14.036.489,92
Rendimentos com cotas de fundos imobiliários **	2.179.298,76	6.330,75	2.185.629,51
Lucro em transações com cotas de fundos de investimento imobiliário	3.108.556,03	153.094,18	3.261.650,21
Prejuízo em transações com cotas de fundos imobiliários	(459.723,77)	(168.442,98)	(628.166,75)
Despesas com IRPJ s/ renda variável	(516.327,55)	(13.438,90)	(529.766,45)
	16.924.313,68	1.401.522,76	18.325.836,44
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários *	(162.019.208,72)	(734.273,16)	(162.753.481,88)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários **	139.619.596,59	1.402.094,79	141.021.691,38
	(22.399.612,13)	667.821,63	(21.731.790,50)
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	(5.475.298,45)	2.069.344,39	(3.405.954,06)
Outros ativos financeiros			
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	362.655,86	97.290,85	459.946,71
Despesas com IR sobre resgates cotas de fundos de renda fixa	(35.925,61)	(32.773,90)	(68.699,51)
	326.730,25	64.516,95	391.247,20
Receitas (despesas) operacionais			
Outras receitas operacionais	42.285,94	763,05	43.048,99
Serviços digitais	(8.222,00)	(94,78)	(8.316,78)
Despesas com postais	(146,77)	-	(146,77)
Despesas com taxa Anbima	(3.487,50)	(387,50)	(3.875,00)
Despesas com taxa Cetip	(33.188,52)	(3.970,02)	(37.158,54)
Despesas com taxa Bovespa	(8.001,68)	(945,38)	(8.947,06)
Despesas com taxa de custódia (CBLIC)	(4.347,07)	(494,17)	(4.841,24)
Ajustes corretagem bolsa	53.238,14	189,94	53.428,08
Despesas com serviços gráficos	(110,55)	-	(110,55)
Despesas com auditoria externa	(28.749,97)	(3.083,34)	(31.833,31)
Despesas com taxa de administração do fundo	(1.473.315,05)	(146.238,26)	(1.619.553,31)
Despesas com taxa de fiscalização da CVM	(25.633,81)	(2.529,83)	(28.163,64)
	(1.489.678,84)	(156.790,29)	(1.646.469,13)
Lucro (prejuízo) líquido do período	(6.638.247,04)	1.977.071,05	(4.661.175,99)
Quantidade de cotas	2.319.115	2.319.115	2.319.115
Lucro (prejuízo) líquido por cota	(2,8624)	0,8525	(2,0099)
Ajuste para distribuição do resultado ***			
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	(0,01)	-	(0,01)
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários	21.900.060,40	(518.464,10)	21.381.596,30
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários **	499.551,73	(149.357,53)	350.194,20
Despesas operacionais - auditoria	(7.250,03)	3.083,34	(4.166,69)
Despesas operacionais - taxa de fiscalização CVM	7.589,49	2.529,83	10.119,32
	22.399.951,58	(662.208,46)	21.737.743,12
Lucro (prejuízo) ajustado do período	15.761.704,54	1.314.862,59	17.076.567,13
Quantidade de cotas	2.319.115	2.319.115	2.319.115
Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota - R\$	6,7964	0,5670	7,3634

*Negociados em bolsa** Equivalência patrimonial *** Patrimônio líquido

Demais Fundos sob Gestão

	MORE CRÉDITO FIC FIM	M CA II FIC FIM	M CA FIC FIM	MORE PREMIUM FIC FIM	MORE TOTAL RETURN FIM CP
Categoria	Crédito Estruturado	Crédito Estruturado	Crédito Estruturado	Renda Fixa Grau de Investimento	Best ideas
Meta	CDI + 6%	CDI + 4%	CDI + 3,5%	CDI + 2%	CDI + 7,5%
Tx. Adm.	1,20%	1,00%	0,50%	0,80%	1,50%
Tx. Perfor.	20% sobre 120% CDI	Não Possui	Não Possui	20% sobre CDI	25% sobre CDI
Tributação	Longo Prazo	Longo Prazo	Longo Prazo	Longo Prazo	Longo Prazo
Aplicação	R\$ 1,00	R\$ 5.000,00	R\$ 5.000,00	R\$ 1.000,00	R\$ 5.000,00
Cotização Aplicação	D + 1 du	D + 1 du	D + 1 du	D + 1 du	D + 1 du
Cotização Resgate	D + 180	D + 60	D + 30	D + 4 du	D + 30
Pagamento Resgate	D + 181	D + 61	D + 31	D + 5 du	D + 31

	MORE11 *	MORC11 *	MATV11 *
Categoria	Fundo Imobiliário - Fundo de Fundos (FOF)	Fundo Imobiliário - Fundo de CRI High Yield	Fundo Imobiliário Híbrido
Meta **	Superar o IFIX	IPCA+8%	12% a.a.
Tx. Adm.	1%	1%	1%
Tx. Perfor.	20% sobre IGPM+3% ou 4,5% ao semestre (o que for maior)	20% sobre IPCA+IMAB-5	20% sobre IPCA+IMAB-5
Tributação	Isento para Pessoa Física*	Isento para Pessoa Física*	Isento para Pessoa Física*

O cotista pessoa física terá os rendimentos distribuídos pelo Fundo isentos do IR, desde que sejam cumpridas as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% da totalidade das cotas do Fundo e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 cotistas.

** A meta estipulada na tabela acima não está relacionada à performance do fundo e, sim, ao objetivo da Gestora.

Para maiores informações entre em contato com: ri@moreinvest.com.br

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.



[@More.invest](https://www.instagram.com/More.invest)



[More Invest](https://www.linkedin.com/company/More-Invest)



[More Invest](https://www.youtube.com/More-Invest)