

RELATÓRIO MENSAL
MAIO 2023

MORE11

More Real Estate Fundo de Fundos



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
- **CNPJ:** 34.197.727/0001-22

- **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\$ 187.654.550,15
- **Valor da Cota Patrimonial + Rendimentos a Distribuir:** R\$ 81,51
- **Número de Cotistas:** 16.860
- **Dividendo no Mês:** R\$ 0,60 / 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:** 06/07/2023 às 18:00h - [clique aqui](https://youtu.be/e43b3c45tY0)
<https://youtu.be/e43b3c45tY0>



No mês, o IFIX retornou 5,43%, enquanto o MORE11, em sua cota patrimonial somada aos dividendos retornou 3,73%, ficando abaixo do índice de referência.

Foi realizada uma distribuição de R\$0,60 por cota referente ao mês de maio, o que resulta em um *dividend yield* de 12,63%, calculado com base no valor de fechamento do mês.

A pedidos de alguns investidores, adicionamos uma página ao relatório do MORE11, indicando o valor de mercado do fundo, o deságio em relação ao valor patrimonial e o deságio das cotas dos fundos investidos em relação aos seus respectivos valores patrimoniais. Nessa conta, utilizamos os valores patrimoniais divulgados pelos administradores dos fundos sem fazer juízo de valor em relação aos números divulgados. Assim, no fechamento de maio havia um *upside* de 22,9% potencial entre a cota a mercado do MORE11 em relação à sua cota patrimonial e 30,60% de *upside* médio dos fundos investidos para atingirem seus valores patrimoniais, compondo um potencial de 60,5% de retorno total se todos os fundos passassem a transacionar em seus valores patrimoniais.

Esse estudo é interessante para demonstrar a camada de “duplo desconto” que o MORE11 e outros FoFs da indústria possuem atualmente. Tal informação não deve ser tomada como promessa de retorno e deve ser utilizada em conjunto com todas as informações divulgadas para tomada de decisão dos investidores.

Durante o mês, tivemos algumas movimentações, sendo a principal a alienação integral do book de ações. Essa posição em equities foi montada há cerca de 6 meses, quando identificamos uma oportunidade no mercado imobiliário, onde as ações estavam sendo negociadas a um preço muito mais

descontado em comparação aos fundos imobiliários da mesma classe. Decidimos reduzir nossa posição em FIs para alocar nesse mercado de ações. Essa estratégia mostrou-se assertiva, uma vez as ações apresentaram uma valorização expressiva em relação aos fundos imobiliários.

Atualmente, observamos que o *valuation* das ações estão ainda ligeiramente abaixo dos FIs, mas não o suficiente para justificar uma mudança na estratégia de um Fundo de Fundos para incluir ações. Com a venda das ações, a gestão voltará a alocar esses recursos em fundos do setor imobiliário, buscando retornos consistentes em FIs.

Outra modificação ocorreu com relação ao fundo PRAZO, no qual realizamos uma venda parcial (realizada na curva de marcação) para cumprir as regulamentações e reenquadrar o MORE11 nos limites estabelecidos.

Ainda, durante o mês de maio utilizamos a totalidade dos recursos recebidos da venda das ações para alocar na oferta pública de ALZR11. Como comentamos nas últimas cartas mensais, vendemos nossa posição nesse fundo já na perspectiva de que haveria uma nova oferta – assim recompusemos nossa posição em tal ativo tanto na fase de direito de preferência e sobras, quanto durante o período público da oferta (em junho).

Resultado

As movimentações feitas durante o mês geraram um resultado em de caixa de 4,80%, equivalente a cerca de R\$10 milhões do patrimônio do fundo, além de um ganho de capital que possibilitará que o fundo continue pagando dentro do seu *guidance* de R\$0,60 a R\$0,90 por cota.

INFORMAÇÕES DO FUNDO

MORE11

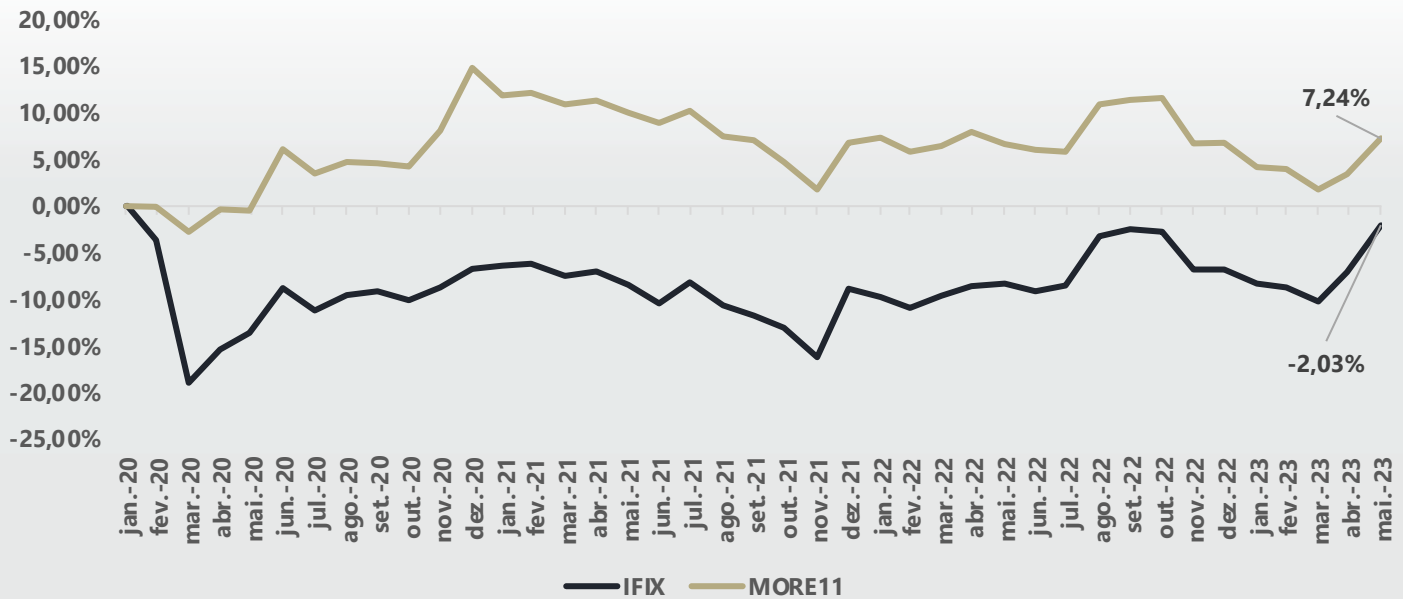
More Real Estate Fundo de Fundos



Dividendos

	2022								2023							
	MAI	JUN	JUL	AUG	SEP	OCT	NOV	DEC	JAN	FEB	MAR	APR	MAY	JUNE	ANO	12 M
DIVIDENDOS (R\$)	0,70	0,70	0,86	0,65	0,65	0,60	0,60	0,60	0,54	0,66	0,60	0,60	0,59	0,60	3,59	7,55
Anualizado em relação à Cota Mercado (%)	12,42	12,85	17,14	12,72	11,16	10,21	10,44	11,12	10,03	12,38	12,43	12,63	12,21	12,63	11,47	12,09
Anualizado em relação à Cota Inicial (%)	8,73	8,73	10,82	8,08	8,08	7,44	7,44	7,44	6,68	8,21	7,44	7,44	7,31	7,44	7,42	7,82

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



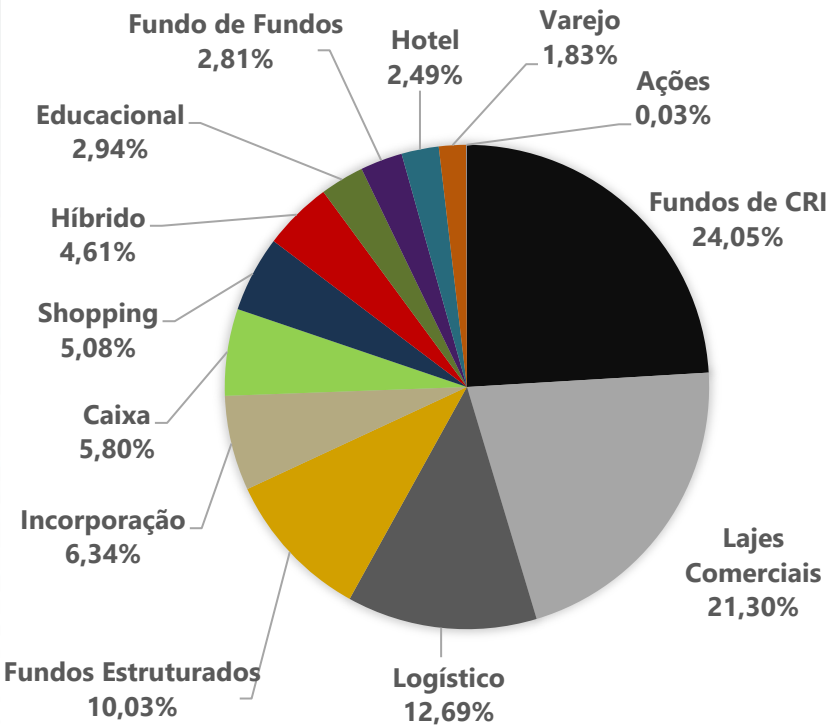
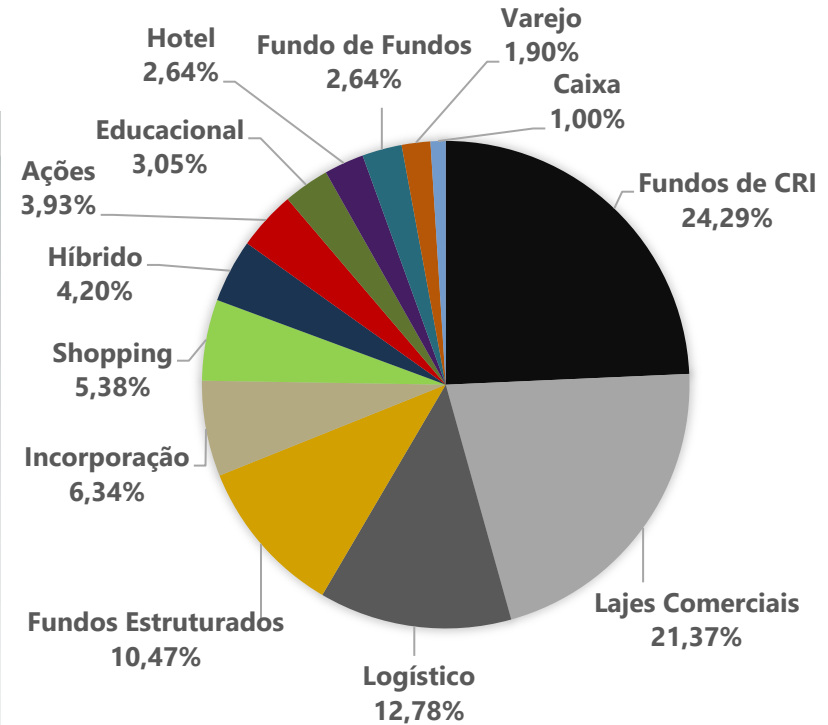
Peso por segmento vs. mês anterior

Mudanças

Alocação por Segmento
Abril 2022

Principais Mudanças	
Caixa	4,80 %
Ações	-3,90 %
Fundos Estruturados	-0,45 %

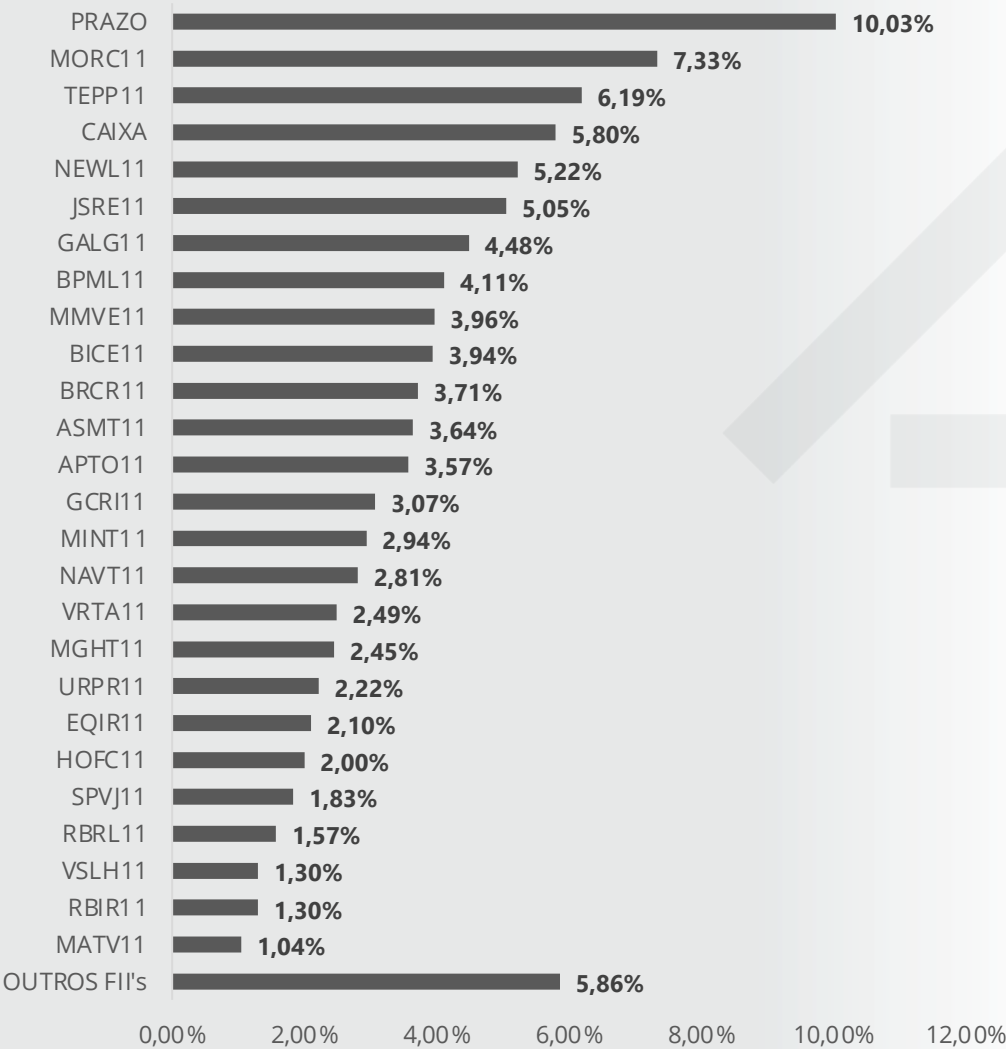
Alocação por Segmento
Maio 2023



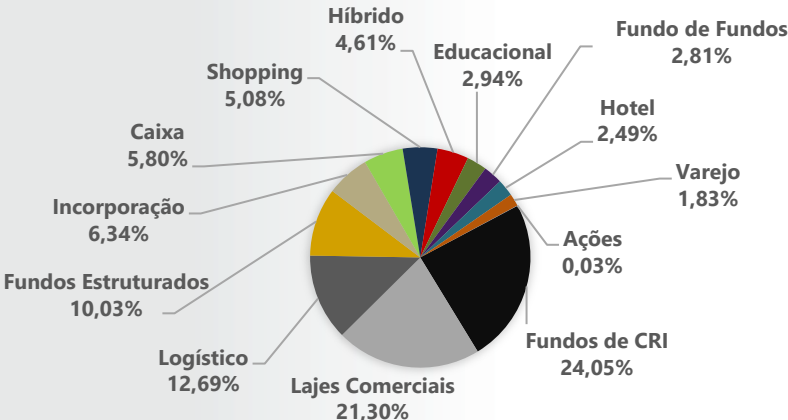
Composição da Carteira

Maio | 2023

Composição detalhada da carteira

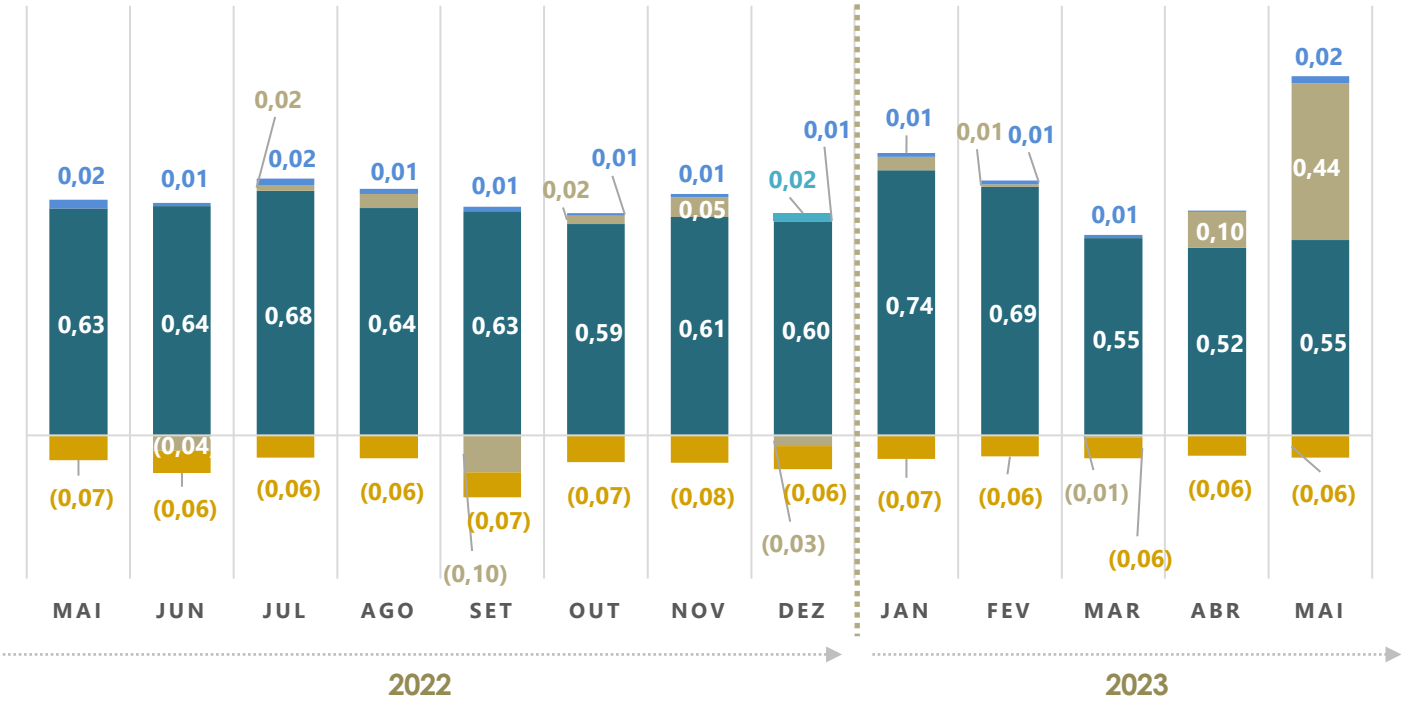


Alocação por Segmento Maio 2023



Resultado por Cota

Rendimentos Ganho de Capital LCI e Liquidez Despesas Ajustes



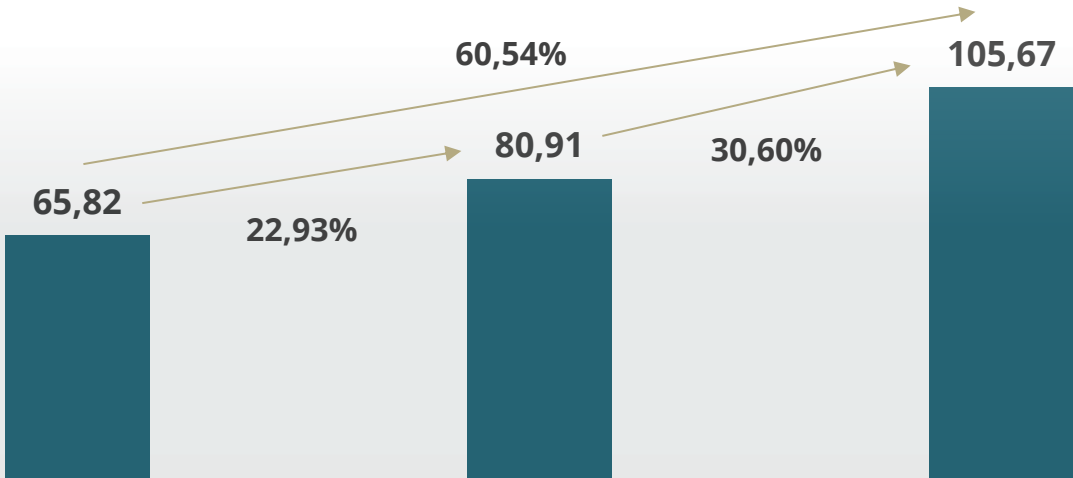
Resultado Financeiro

Valores em Reais (R\$)													
	12 Meses												Desde o Início
	2022						2023						
	Jun-22	Jul-22	Aug-22	Sep-22	Oct-22	Nov-22	Dec-22	Jan-23	Feb-23	Mar-23	Apr-23	May-23	Acumulado
Rendimentos	1.484.467,19	1.585.871,30	1.474.137,05	1.452.004,49	1.370.092,23	1.415.124,09	1.383.672,78	1.717.831,71	1.609.663,25	1.277.673,17	1.216.965,41	1.266.321,09	41.608.369,06
Ganho de Capital	-96.764,62	35.833,01	90.687,83	-241.424,78	51.946,64	127.097,39	-70.601,78	88.197,99	15.774,45	-14.145,94	231.285,47	1.014.650,52	9.862.357,70
LCI e Liquidez	20.214,14	42.049,30	31.783,56	29.765,02	17.565,40	22.172,23	11.823,19	23.914,40	27.310,09	21.538,10	9.738,86	46.181,16	1.306.703,40
Despesas (+/-)	-145.549,79	-144.752,53	-149.702,04	-159.186,83	-172.381,59	-177.393,97	-146.642,00	-150.747,20	-137.776,21	-134.141,36	-133.710,86	-144.909,64	- 5.445.116,76
(+/-) Ajustes	-	-	-	-	-	-	44.058,86	-	-	-	-	-	43.770,48
Resultado	1.262.366,92	1.519.001,08	1.446.906,40	1.081.157,90	1.267.222,68	1.386.999,74	1.222.311,05	1.679.196,90	1.514.971,58	1.150.923,97	1.324.278,88	2.182.243,13	47.376.083,88
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

Perspectiva de Upside

	% FII	Ágio/Deságio Portfólio	Ágio/Deságio Total	Upside
Fundos de CRI	24,05%	-9,9%	-26,7%	36,50%
Lajes Comerciais	21,30%	-34,5%	-46,7%	87,62%
Logístico	12,69%	-16,2%	-31,9%	46,76%
Fundos Estruturados	10,03%	0,0%	-18,7%	22,93%
Incorporação	6,34%	0,7%	-18,1%	22,05%
Caixa	5,80%	0,0%	-18,7%	22,93%
Shopping	5,08%	-44,0%	-54,4%	119,47%
Híbrido	4,61%	-3,3%	-21,3%	27,09%
Educacional	2,94%	-26,5%	-40,2%	67,36%
Fundo de Fundos	2,81%	-10,2%	-26,9%	36,84%
Hotel	2,49%	-33,9%	-46,2%	85,91%
Varejo	1,83%	0,0%	-18,7%	22,93%
Ações	0,03%	0,0%	-18,7%	22,93%
Total	100,00%	-23,43%	-37,71%	60,54%

Potencial de Valorização da Cota de Mercado*



*Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

MORE11

More Real Estate Fundo de Fundos



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 do mês anterior	Movimento do mês	Total acumulado
Ativos financeiros de natureza imobiliária	R\$	R\$	R\$
Receitas com certificados de recebíveis imobiliários	11.013,64	-	11.013,64
Receitas com dividendos	44.925,96	52.952,77	97.878,73
Rendimentos com cotas de fundos imobiliários (negociados em bolsa)	14.048.853,03	1.213.368,32	15.262.221,35
Rendimentos com cotas de fundos imobiliários (equivalência patrimonial)	535.386,53	-	535.386,53
Lucro em transações com certificado de recebíveis imobiliários	769,04	-	769,04
Lucro em transações com cotas de fundos de investimento imobiliário	761.922,48	101.183,58	863.106,06
Lucro em transações com ações de companhias abertas	116.491,96	966.734,59	1.083.226,55
Prejuízo em transações com cotas de fundos imobiliários	(766.312,19)	(3.359,01)	(769.671,20)
Despesas com IRPJ s/ renda variável	(34.949,17)	(167.453,02)	(202.402,19)
	14.718.101,28	2.163.427,23	16.881.528,51
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários (negociados em bolsa)	15.346.670,23	538.838,06	15.885.508,29
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários (equivalência patrimonial)	569.037,43	136.275,51	705.312,94
Ajuste ao valor justo de ações de companhias abertas	671.178,83	(654.476,39)	16.702,44
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (negociados em bolsa)	(31.784.044,13)	4.581.728,20	(27.202.315,93)
Ajuste ao valor justo de ações de companhias abertas	(4.833,19)	-	(4.833,19)
	(15.201.990,83)	4.602.365,38	(10.599.625,45)
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	(483.889,55)	6.765.792,61	6.281.903,06
Outros ativos financeiros			
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	301.903,77	60.110,14	362.013,91
Despesas com IR sobre resgates cotas de fundos de renda fixa	(64.243,62)	(13.928,98)	(78.172,60)
Receitas com derivativos (Opção)	142.093,41	149.618,84	291.712,25
	379.753,56	195.800,00	575.553,56
Receitas (despesas) operacionais			
Outras receitas operacionais	50.183,05	68,59	50.251,64
Serviços digitais	(13.677,66)	-	(13.677,66)
Despesas com taxa Anbima	(4.204,00)	(368,00)	(4.572,00)
Despesas com taxa Cetip	(29.949,64)	(2.430,51)	(32.380,15)
Despesas com taxa Bovespa	(9.819,78)	(1.036,88)	(10.856,66)
Despesas com taxa de custódia (CBLIC)	(5.059,75)	(492,27)	(5.552,02)
Ajustes corretagem bolsa	(4,12)	-	(4,12)
Despesas com auditoria externa	(33.500,00)	(4.000,00)	(37.500,00)
Despesas com taxa de administração do fundo	(1.394.664,55)	(138.120,74)	(1.532.785,29)
Despesas com taxa de fiscalização da CVM	(25.298,30)	(2.529,83)	(27.828,13)
	(1.465.994,75)	(148.909,64)	(1.614.904,39)
Lucro (prejuízo) líquido do período	(1.570.130,74)	6.812.682,97	5.242.552,23
Quantidade de cotas	2.319.115	2.319.115	2.319.115
Lucro (prejuízo) líquido por cota	(0,6770)	2,9376	2,2606
Ajuste para distribuição do resultado (patrimônio líquido)			
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários	16.481.322,26	(5.120.566,26)	11.360.756,00
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários (equivalência patrimonial)	(612.985,79)	(136.275,51)	(749.261,30)
Despesas operacionais - auditoria	(6.500,00)	4.000,00	(2.500,00)
Despesas operacionais - taxa de fiscalização CVM	10.119,32	(10.119,32)	-
Receitas com dividendos	(28.632,93)	(21.955,14)	(50.588,07)
Auste ao valor justo com ações de companhias abertas	(666.345,64)	654.476,39	(11.869,25)
	15.176.977,22	(4.630.439,84)	10.546.537,38
Lucro (prejuízo) ajustado do período	13.606.846,48	2.182.243,13	15.789.089,61
Quantidade de cotas	2.319.115	2.319.115	2.319.115
Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota - R\$	5,8673	0,9410	6,8082

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\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00	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.

Pres. Juscelino Kubitschek, 360 - cj 162
Vila Nova Conceição – CEP 13571-410
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)