



Relatório mensal  
DEZEMBRO 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.



**Cadastre-se**

**Para receber este relatório  
mensalmente**



**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\$ 34.289.358,69

**Valor da Cota Patrimonial + Rendimentos a Distribuir:** R\$ 99,94

**Número de Cotistas:** 200

**Dividendo no Mês:** R\$ 1,20 / cota



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

**Lives e comentários do Gestor em vídeos:** <https://www.youtube.com/moreinvest>

**Próxima Live:** 10/02/2022 às 18:00h | <https://youtu.be/UGpbGeDdqVY>

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

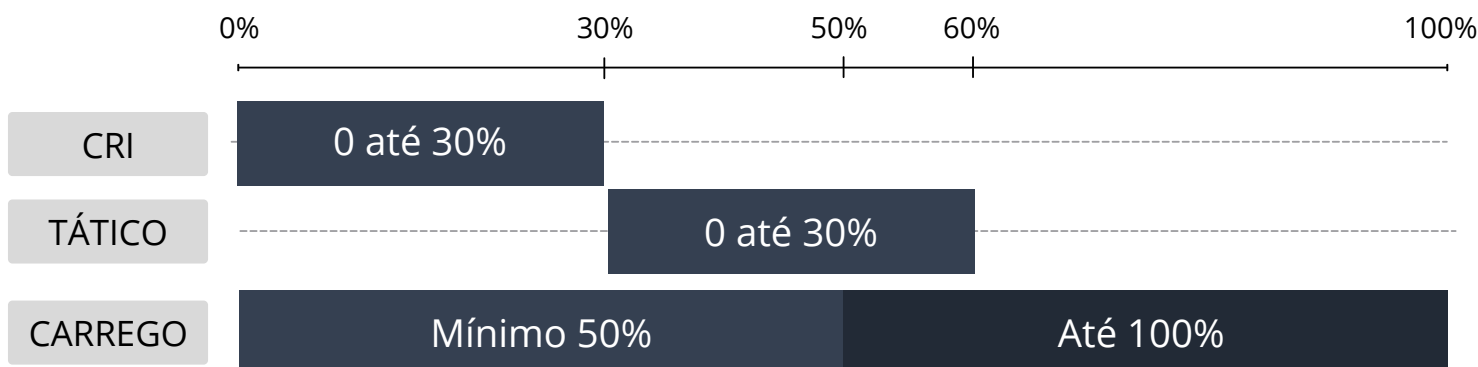
Nesse seguimento da carteira focamos no componente de giro. Buscamos fundos de CRI cujas cotas sofreram por algum componente técnico – que pode ser um grande fluxo pontual de venda, uma má precificação por determinados players do mercado ou quaisquer

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.



Dezembro foi um mês de bastante movimentação para o fundo. Realizamos vendas de fundos da carteira de carregos para a compra de um novo CRI e entramos com alto volume em uma nova oferta de FII que esperamos um retorno expressivo para o fundo tão logo seja realizada a conversão das cotas.

### Carteira – Carrego

Realizamos vendas em nossa carteira de carregos para abrir espaço para outras oportunidades. Vendemos nossa posição de RECR11 e HCTR11 adquiridas na última oferta e reduzimos nossa posição no DEVA11. Hoje a carteira de carregos representa 67,3% da alocação e é composta por 17 fundos, com DY médio ponderado de 16,23%.

### Carteira – Tático

Alocamos 12,5% da nossa carteira no fundo URPR11 durante a oferta, a um valor bem atrativo para o fundo. Além do ganho de capital pretendido nessa alocação tática o carregos do ativo também é bem interessante para mantermos no fundo,

dependendo do movimento do mercado nos próximos meses vamos decidir entre a manutenção ou venda da posição.

**Disclaimer: decidimos reduzir o nível de detalhamento de nossas movimentações táticas a fim de preservar a capacidade da gestão de atuar no mercado. O resultado dessa estratégia pode ser visto no gráfico da página 7 em “ganho de capital”.**

### Carteira – CRIs

Adquirimos um novo CRI dentro dessa carteira – alocamos 8,7% do fundo no CRI YOU INC com retorno de CDI+4.25. Esse CRI possui um LTV de 63% com fortes garantias reais em excelente localização dentro da cidade de São Paulo, além de toda a estrutura usual de garantias para os CRIs de financiamento de obra.

Estamos em processo de finalização de Due Diligence em mais duas operações com taxas condizentes com os CRIs atuais do fundo. Assim, dependendo do andamento, esperamos novas alocações nessa parcela do portfólio ainda nos primeiros meses de 2022.





Dados do Fundo

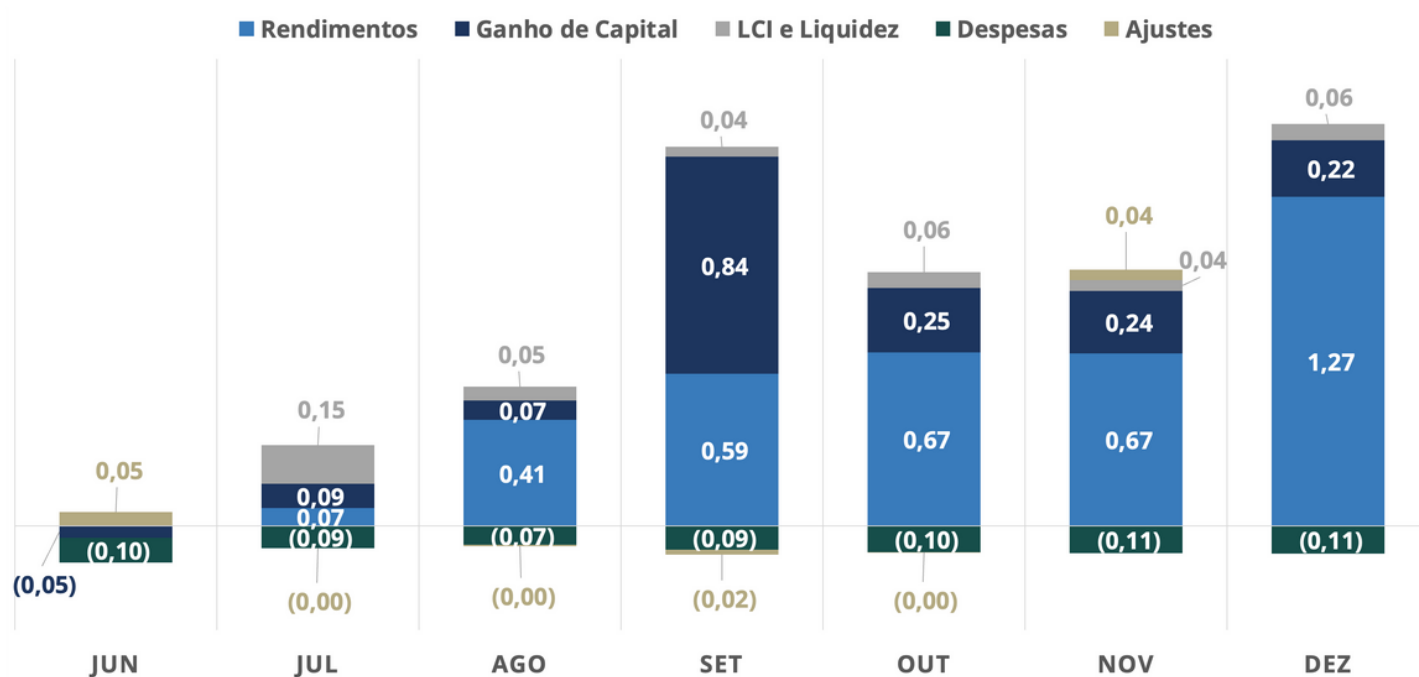
**MATV11**

More Gestão **ATIVA** de Recebíveis

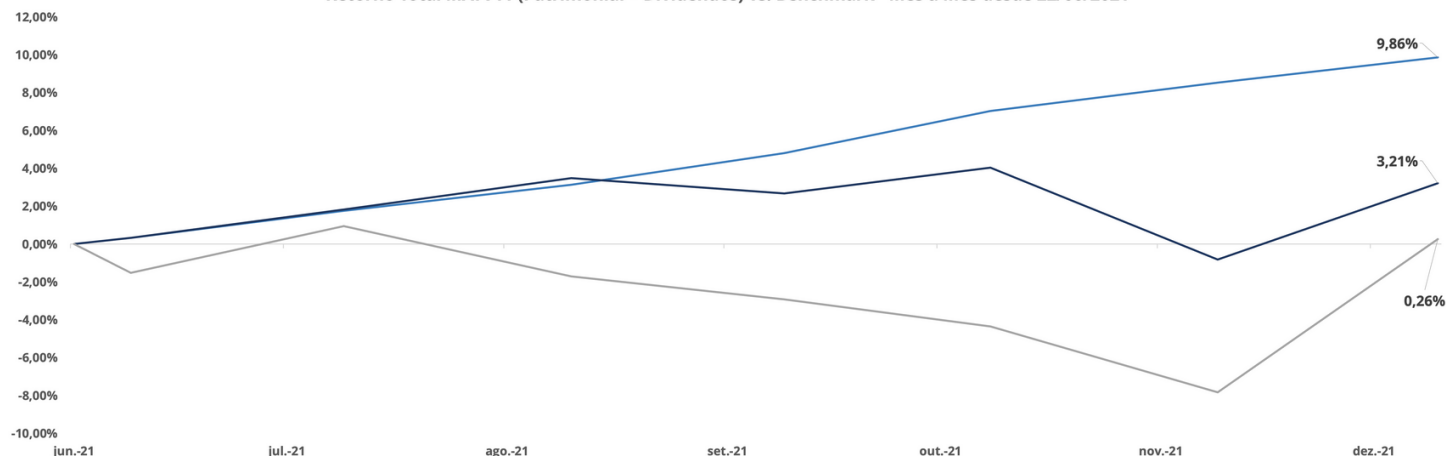
## Dividendos

|                                                 | 2021  |       |       |       | 2022  |       |      |
|-------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
|                                                 | SET   | OUT   | NOV   | DEZ   | JAN   | ANO   | 12 M |
| <b>DIVIDENDOS (R\$)</b>                         | 0,82  | 1,10  | 1,20  | 1,10  | 1,20  | 1,20  | -    |
| <b>Anualizado em relação à Cota Mercado (%)</b> | 10,30 | 14,03 | 15,39 | 13,96 | 15,40 | 15,40 | -    |
| <b>Anualizado em relação à Cota Inicial (%)</b> | 10,30 | 14,03 | 15,39 | 14,03 | 15,39 | 15,39 | -    |

## Resultado por Cota



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

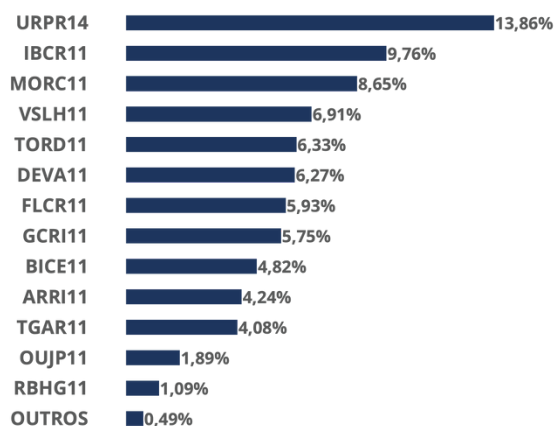


Fonte: Administrador e Quantum

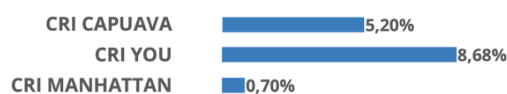
— Yield IMA-B 5 + IPCA — MATV11 — IFIX

## Composição detalhada da carteira

### Fundos de CRI



### CRI



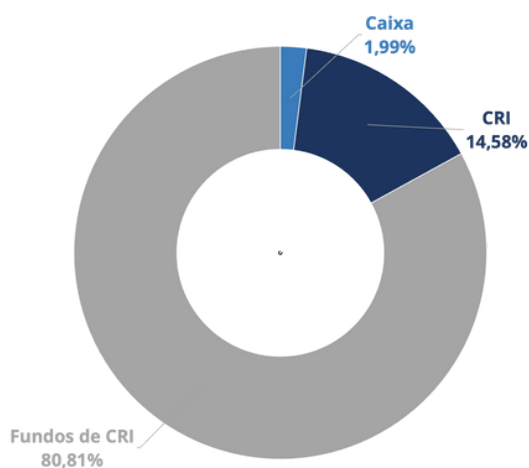
### Posições vendidas



### Caixa



## Alocação por segmento



## Carteira de CRI

| Ativo        | Emissor                       | Investido        | % de PL | Index | Taxa          | LTV | Vcto   | Segmento    | Estado |
|--------------|-------------------------------|------------------|---------|-------|---------------|-----|--------|-------------|--------|
| Lote 5       | Ourinvest Securitizadora      | R\$ 1.807.830,26 | 0,05    | IPCA  | IPCA+10,75%   | 80% | Aug-31 | Residencial | SP     |
| Manhattan II | Habitasec Securitizadora S.A. | R\$ 242.575,35   | 0,01    | IPCA  | IPCA + 12,00% | 39% | Dec-24 | Residencial | CE     |
| YOU          | Vert Companhia Securitizadora | R\$ 3.018.510,29 | 0,09    | CDI   | CDI + 4,25%   | 63% | Nov-26 | Residencial | SP     |

## Detalhamento do CRI

### YOU



**Devedor:** SYMBOL PARTICIPAÇÕES S.A.,

**Juros:** CDI + 4,25%

**Vencimento:** 09/11/2026

**Localização:**

São Paulo - São Paulo

### Garantias:

- Em relação aos projetos Maceió e Sergipe:
- (i) Cessão Fiduciária de direitos creditórios decorrentes de parte das unidades vendidas e promessa de Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis futuros de parte das unidades em estoque dos empreendimentos financiados pelo CRI;
- (ii) Alienação fiduciária de fração ideal de imóveis representativa de parte das unidades dos empreendimentos financiados pelo CRI (exceto permuta física e unidades quitadas);
- (iii) Alienação Fiduciária das ações da SPE Holding;
- (iv) Fiança da You.Inc.
- Em relação aos projetos Paulistânia e Loefgreen:
- (i) Alienação Fiduciária dos terrenos ligados aos projetos do CRI, até a necessidade de liberação para a incorporação;
- (ii) Após a incorporação, cessão Fiduciária de direitos creditórios futuros decorrentes de unidades previamente identificadas em modo “espiral” definidas entre as Partes e alienação fiduciária de parte das unidades até a sua quitação, com previsão de captação de plano empresário para os projetos não financiados pelo CRI;
- (iii) Alienação Fiduciária das ações da SPE Holding; e
- (iv) Fiança da You.Inc.

## LOTE 5



**Devedor:** LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

**Juros:** IPCA + 10,75%

**Vencimento:** 25/08/2031

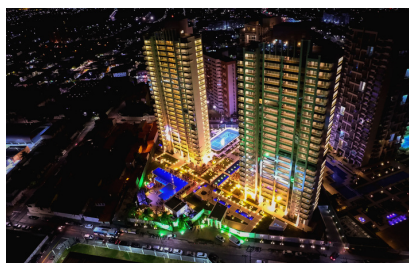
**Localização:**

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
- Fundo de despesas
- 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%

**Vencimento:** 17/12/2024

**Localização:**

Fortaleza - Ceará

### Garantias:

- CF das unidades comercializadas
- Hipoteca das unidades comercializadas
- AF das unidades em estoque
- AF de terrenos
- Fiança ou aval dos sócios
- Fundo de Reserva de juros
- Fundo de Despesas
- Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários
- Conta Centralizadora para arrecadação dos Créditos Imobiliários
- Patrimônio Separado
- Cash sweep

|                            | MORE CRÉDITO FIC FIM | M CAII FIC FIM      | M CA FIC FIM        | MORE PREMIUM FIC FIM            | MORE TOTAL RETURN FIM CP |
|----------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------------------|--------------------------|
| <b>Categoria</b>           | Crédito Estruturado  | Crédito Estruturado | Crédito Estruturado | Renda Fixa Grau de Investimento | Best ideas               |
| <b>Meta</b>                | CDI + 6,50%          | CDI + 4%            | CDI + 3,5%          | CDI + 2,0%                      | 12%                      |
| <b>Tx. Adm.</b>            | 1,20%                | 1,00%               | 0,50%               | 0,80%                           | 1,50%                    |
| <b>Tx. Perfor.</b>         | 20% sobre 120% CDI   | Não Possui          | Não Possui          | 20% sobre CDI                   | 25% sobre CDI            |
| <b>Tributação</b>          | Longo Prazo          | Longo Prazo         | Longo Prazo         | Longo Prazo                     | Longo Prazo              |
| <b>Aplicação</b>           | R\$ 1,00             | R\$ 5.000,00        | R\$ 5.000,00        | R\$ 1.000,00                    | R\$ 5.000,00             |
| <b>Cotização Aplicação</b> | D + 1 du             | D + 1 du            | D + 1 du            | D + 1 du                        | D + 1 du                 |
| <b>Cotização Resgate</b>   | D + 180              | D + 60              | D + 30              | D + 4 du                        | D + 30                   |
| <b>Pagamento Resgate</b>   | D + 181              | D + 61              | D + 31              | D + 5 du                        | D + 31                   |

|                    | MORE11 *                                              | MORC11 *                                    | MATV11 *                   |
|--------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Categoria</b>   | Fundo Imobiliário - Fundo de Fundos (FOF)             | Fundo Imobiliário - Fundo de CRI High Yield | Fundo Imobiliário Híbrido  |
| <b>Meta **</b>     | Superar o IFIX                                        | IPCA+8%                                     | 12% a.a.                   |
| <b>Tx. Adm.</b>    | 1%                                                    | 1%                                          | 1%                         |
| <b>Tx. Perfor.</b> | 20% sobre IGPM+3% ou 6% ao semestre (o que for maior) | 20% sobre IPCA+IMAB-5                       | 20% sobre IPCA+IMAB-5      |
| <b>Tributação</b>  | 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 confirmem 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](mailto: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, 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](http://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](http://www.moreinvest.com.br)

**Cadastre-se**

**Para receber este relatório  
mensalmente**