



RELATÓRIO MENSAL MAIO 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\$ 200.604.052,24
- **Valor da Cota Patrimonial + Rendimentos a Distribuir:** R\$ 87,20
- **Número de Cotistas:** 14.861
- **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:** 07/07/2022 às 18:00h [clique aqui](https://youtu.be/P3NXy8tDmjs)
<https://youtu.be/P3NXy8tDmjs>



More 11

No mês, o IFIX retornou 0,26% enquanto o MORE11, em sua cota patrimonial somado aos dividendos, retornou -1,22%, ficando abaixo do índice de referência.

Realizamos uma distribuição de R\$ 0,70 por cota referente ao mês de maio, o que se traduz em um DY de 12,85% calculado sobre a cota de fechamento do mês.

Seguimos observando uma dinâmica de mercado muito punitiva aos fundos de “tijolo”, principalmente no seguimento de lajes comerciais. Em mais um mês vimos a performance dos FIs de dívida bem acima da dos fundos que comprem ativos imobiliários.

Essa performance das classes de FIs tem sido desafiadora para nossa carteira e para nossa tese. Hoje o MORE11 possui ligeiramente abaixo de ¼ da carteira em FIs de CRI, enquanto 43% do IFIX pertence a essa classe.

Quando o mercado vai contra a nossa tese de investimentos, reavaliamos a mesma com bastante frequência para entender se de fato não estamos trabalhando com premissas erradas ou se há alguma falha de análise.

Contudo, apesar de ainda não refletir nos preços de mercado dos FIs, algumas notícias tem reforçado o nosso posicionamento, de forma que entendemos que o momento atual representa uma excelente oportunidade para adquirir alguns ativos a preços que provavelmente não serão mais vistos nos próximos trimestres.

1 – Transações recentes no mercado de Lajes corporativas tem mostrado que os ativos reais estão subindo de preço: no mês de maio, houve a compra de alguns andares da Infinity Tower por R\$ 39,170/m². Em junho, o TEPP11 realizou a venda de alguns andares do edifício Timbaúba por R\$ 13,075/m² – esse mesmo edifício havia sido adquirido em dezembro 2020 por R\$ 11,300/m².

2 – Aumento no custo de obra: segundo o que avaliamos em contato com os incorporadores e o próprio **Sinduscon***, o custo de reposição dos ativos tem subido de forma expressiva, sancionando uma

alta dos ativos já existentes. Entendemos que, apesar de disfunções no curto prazo, o custo de reposição é sim um dos indicadores mais importantes para avaliar o mercado como um todo.

3 – Queda da vacância: após 2 anos de aumento de vacância, temos observado cada vez mais notícias de locações de espaços vagos em FIs e queda na vacância média.

Dessa forma, no mercado real, nossa tese vem se confirmando. Os FIs são apenas veículos para investimento nos mesmos ativos reais. Assim, cremos que é questão de tempo até essa melhora ser transmitida aos ativos listados.

Nosso mandato no fundo é buscar o melhor para os investidores num horizonte de tempo. Temos clareza que, hoje, manter a maioria do portfólio atrelado a ativos reais é o caminho correto, apesar de mais tortuoso para o melhor retorno.

Contudo o mercado sempre nos apresenta boas oportunidades em todas as classes, e mesmo mirando essa correção futura do mercado temos que nos movimentar buscando também ganhos táticos. Assim, no mês, acabamos realizando algumas movimentações na busca de ganhos de curto prazo.

Compras

(oferta) URPR11 +2.2% da carteira - adquirimos o fundo durante sua emissão em valor bem descontado em relação ao preço de mercado.

Vendas

Vendemos parcialmente algumas posições em FIs de CRI, com valor de mercado acima do patrimonial, e reduzimos também alguns fundos de Logística e que possuem contratos longos e atípicos.

Resultado

Durante o mês, os dividendos "recorrentes" – aquele valor que não depende do ganho de capital – representaram praticamente todo o resultado do fundo, tendo uma pequena contribuição do caixa aplicado e praticamente sem nenhum ganho da capital.

* <https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/>

INFORMAÇÕES DO FUNDO

More Real Estate
Fundo de Fundos

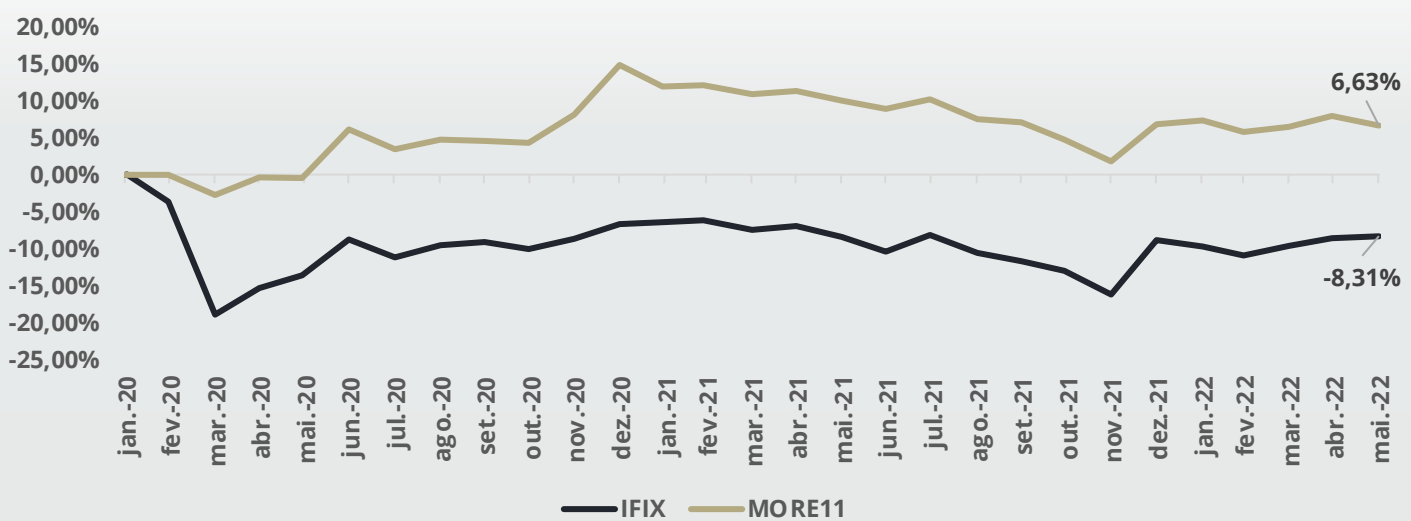
MORE11



Dividendos

	2021								2022							
	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	ANO	12 M
DIVIDENDOS (R\$)	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	0,70	4,20	8,21
Anualizado em relação à Cota Mercado (%)	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	12,85	12,85	12,54
Anualizado em relação à Cota Inicial (%)	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	8,73	8,53

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



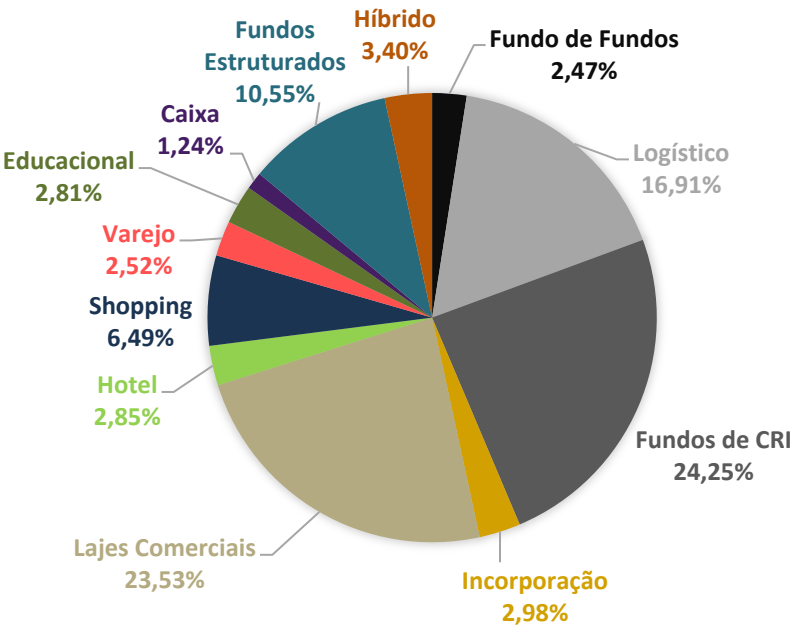
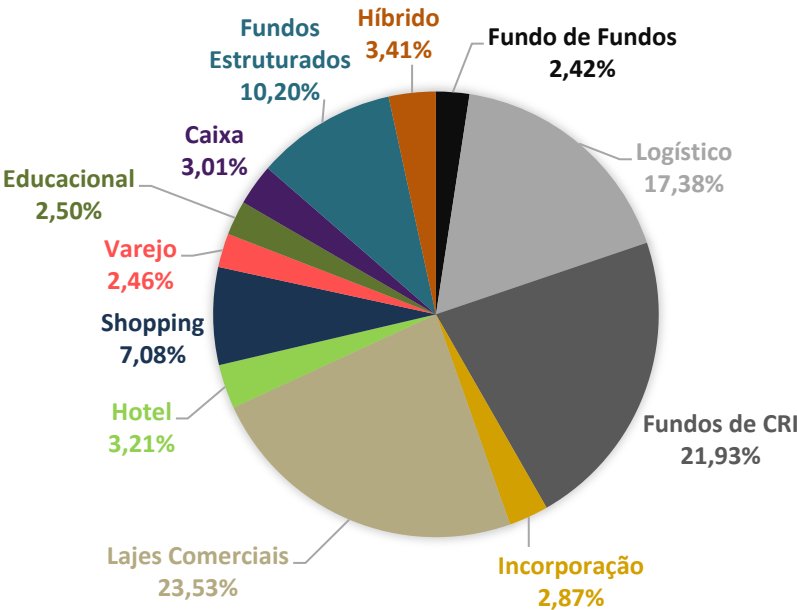
Peso por segmento vs. mês anterior

Mudanças

Alocação por Segmento
Abril 2022

Principais Mudanças	
Fundos de CRI	2,32 %
Caixa	-1,77 %
Shopping	-0,59 %

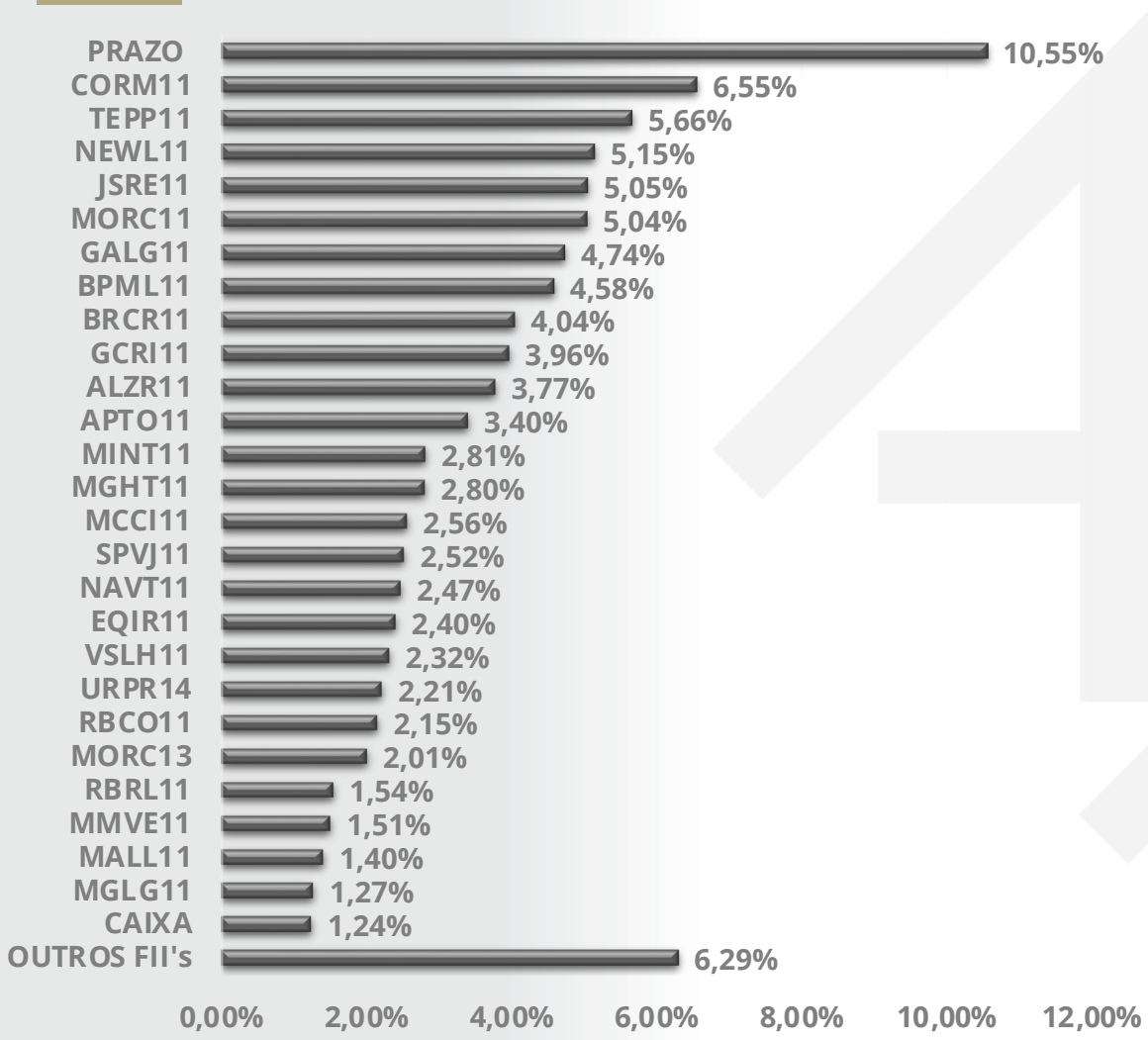
Alocação por Segmento
Maio 2022



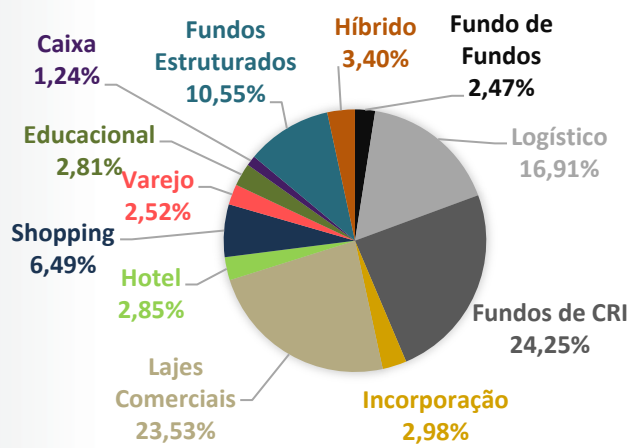
Composição da Carteira

Maio | 2022

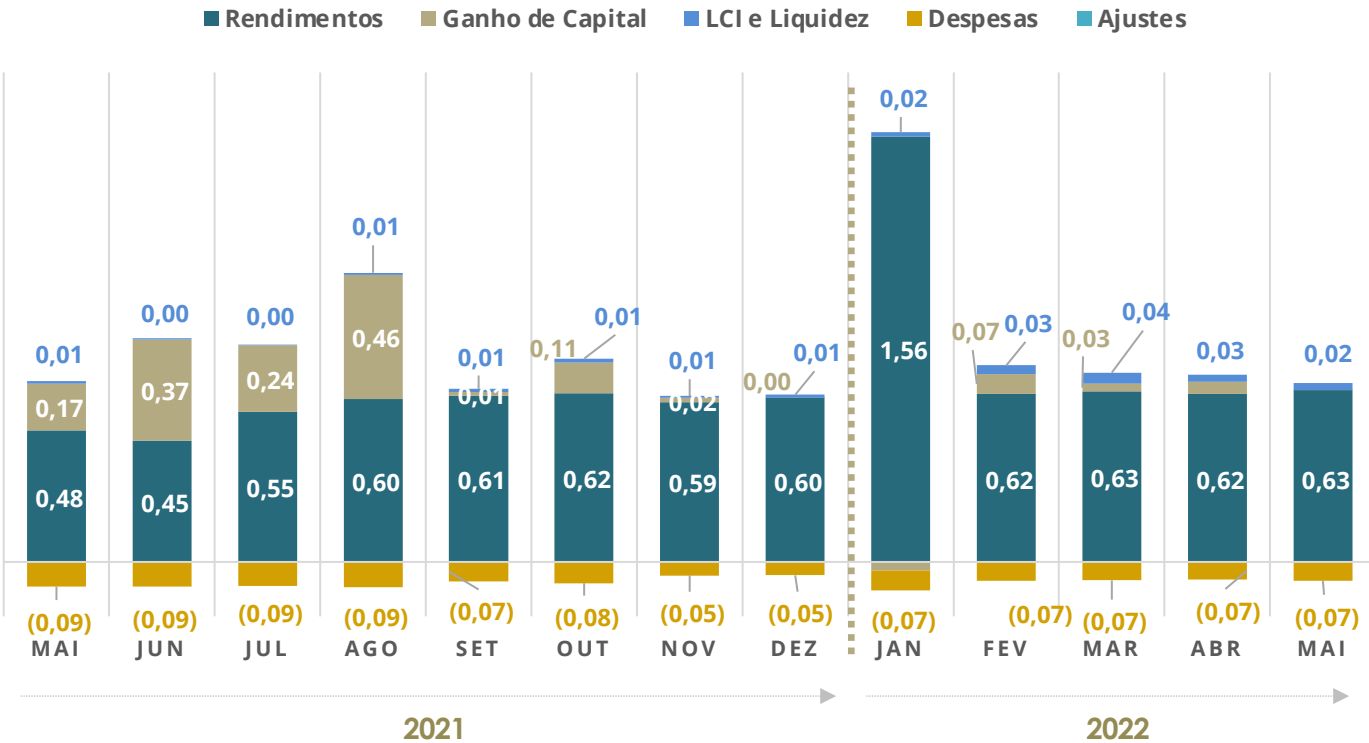
Composição detalhada da carteira



Alocação por Segmento Maio 2022



Resultado por Cota



Resultado Financeiro 2021/2022

Valores em Reais (R\$)													
	12 Meses												Desde o Início
	2021							2022					
	Jun-21	Jul-21	Aug-21	Sept-21	Oct-21	Nov-21	Dec-21	Jan-22	Feb-22	Mar-22	Apr-22	May-22	Acumulado
Rendimentos	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	1.467.278,86	24.354.545,30
Ganho de Capital	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	593,27	8.629.821,52
LCI e Liquidez	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	57.377,99	1.002.647,95
Despesas (+/-)	-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	-159.003,57	- 3.648.222,74
(+/-) Ajustes	- 0,00	- 0,00	- 0,00	- 0,00	- 0,00	-	-	-	-	-	-	-	- 288,38
Resultado	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	1.366.246,55	30.338.503,65
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 *	14.036.489,92	1.467.278,86	15.503.768,78
Rendimentos com cotas de fundos imobiliários **	2.185.629,51	-	2.185.629,51
Lucro em transações com cotas de fundos de investimento imobiliário	3.261.650,21	31.163,73	3.292.813,94
Prejuízo em transações com cotas de fundos imobiliários	(628.166,75)	(30.422,13)	(496.275,88)
Despesas com IRPJ s/ renda variável	(529.766,45)	(148,33)	(559.307,63)
	18.325.836,44	1.467.872,13	19.926.628,72
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários *	(162.753.481,88)	1.308.133,99	(161.445.347,89)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários **	141.021.691,38	(5.159.259,04)	136.696.524,09
	(21.731.790,50)	(3.851.125,05)	(24.748.823,80)
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	(3.405.954,06)	(2.383.252,92)	(4.822.195,08)
Outros ativos financeiros			
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	459.946,71	110.360,67	570.307,38
Despesas com IR sobre resgates cotas de fundos de renda fixa	(68.699,51)	(52.982,68)	(121.682,19)
	391.247,20	57.377,99	448.625,19
Receitas (despesas) operacionais			
Outras receitas operacionais	43.048,99	528,18	43.577,17
Serviços digitais	(8.316,78)	-	(8.316,78)
Despesas com postais	(146,77)	-	(146,77)
Despesas com taxa Anbima	(3.875,00)	(387,50)	(4.262,50)
Despesas com taxa Cetip	(37.158,54)	(3.159,48)	(40.318,02)
Despesas com taxa Bovespa	(8.947,06)	(945,38)	(9.892,44)
Despesas com taxa de custódia (CBLC)	(4.841,24)	(508,62)	(5.349,86)
Ajustes corretagem bolsa	53.428,08	2,95	53.431,03
Despesas com serviços gráficos	(110,55)	-	(110,55)
Despesas com auditoria externa	(31.833,31)	(4.083,34)	(35.916,65)
Despesas com taxa de administração do fundo	(1.619.553,31)	(141.884,57)	(1.761.437,88)
Despesas com taxa de fiscalização da CVM	(28.163,64)	(2.529,83)	(30.693,47)
	(1.646.469,13)	(152.967,59)	(1.799.436,72)
Lucro (prejuízo) líquido do período	(4.661.175,99)	(2.478.842,52)	(6.173.006,61)
Quantidade de cotas	2.319.115	2.319.115	2.319.115
Lucro (prejuízo) líquido por cota	(2,0099)	(1,0689)	(2,6618)
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	21.381.596,30	4.025.411,56	24.572.916,11
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários **	350.194,20	(174.286,51)	175.907,69
Despesas operacionais - auditoria	(4.166,69)	4.083,34	(83,35)
Despesas operacionais - taxa de fiscalização CVM	10.119,32	(10.119,32)	-
	21.737.743,12	3.845.089,07	24.748.740,44
Lucro (prejuízo) ajustado do período	17.076.567,13	1.366.246,55	18.575.733,83
Quantidade de cotas	2.319.115	2.319.115	2.319.115
Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota - R\$	7,3634	0,5891	8,0098

*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)