

Relatório mensal
JANEIRO 2022

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 ("CRI"), 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: 1,00% a.a.

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



Patrimônio Líquido: R\$ 38.728.378,71

Valor da Cota Patrimonial + Rendimentos a Distribuir: R\$ 91,91

Número de Cotistas: 300

Dividendo no Mês: R\$ 1,00 / cota



Regulamento: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=306607&cvm=true>

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

Próxima Live: 09/03/2023 às 18:00h | <https://youtu.be/ghIW2gy6MD4>

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% a 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% a 30% da carteira - Componente Tático

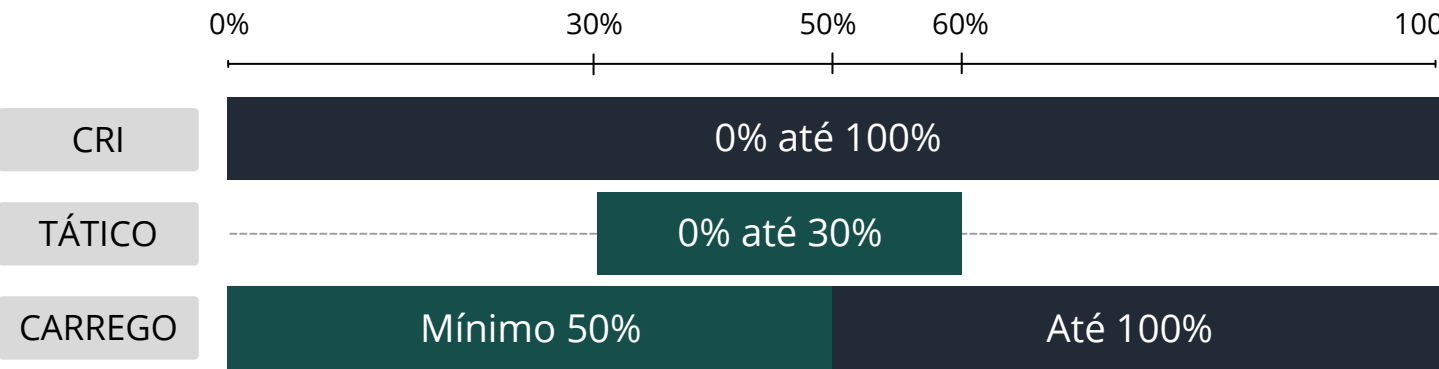
Nesse seguimento da carteira focamos no componente de giro. Buscamos fundos de CRI cujas cotas sofreram por algum componente técnico – que pode ser um grande fluxo pontual de venda, uma má precificação por determinados players do mercado ou quaisquer

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% a 100% 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.



Realizamos uma distribuição de R\$ 1,00 por cota referente ao mês de janeiro, o que se traduz em um *dividend yield* de 14,10%, calculado sobre a cota de fechamento do mês.

Continuamos distribuindo dividendos dentro do *guidance* de R\$0,80 a R\$1,80 ao mês. Tivemos poucas movimentações durante o mês, mesmo assim, a venda de alguns fundos gerou um ganho de capital.

No entanto, é importante mencionar que o valor captado não foi alocado até o momento, uma vez que a gestão está avaliando a possibilidade de alocação em alguns CRIs que estamos estudando e/ou FIs de CRI, visando aumentar o carregamento da carteira de fundos.

Carteira – Carregamento

Não houve movimentação durante o mês. Apesar dessa carteira ter sofrido por causa do período deflacionário, como explicamos em comunicações passadas, o carregamento ponderado aumentou, passando de 14,14% para 15,91%.

Carteira – Tático

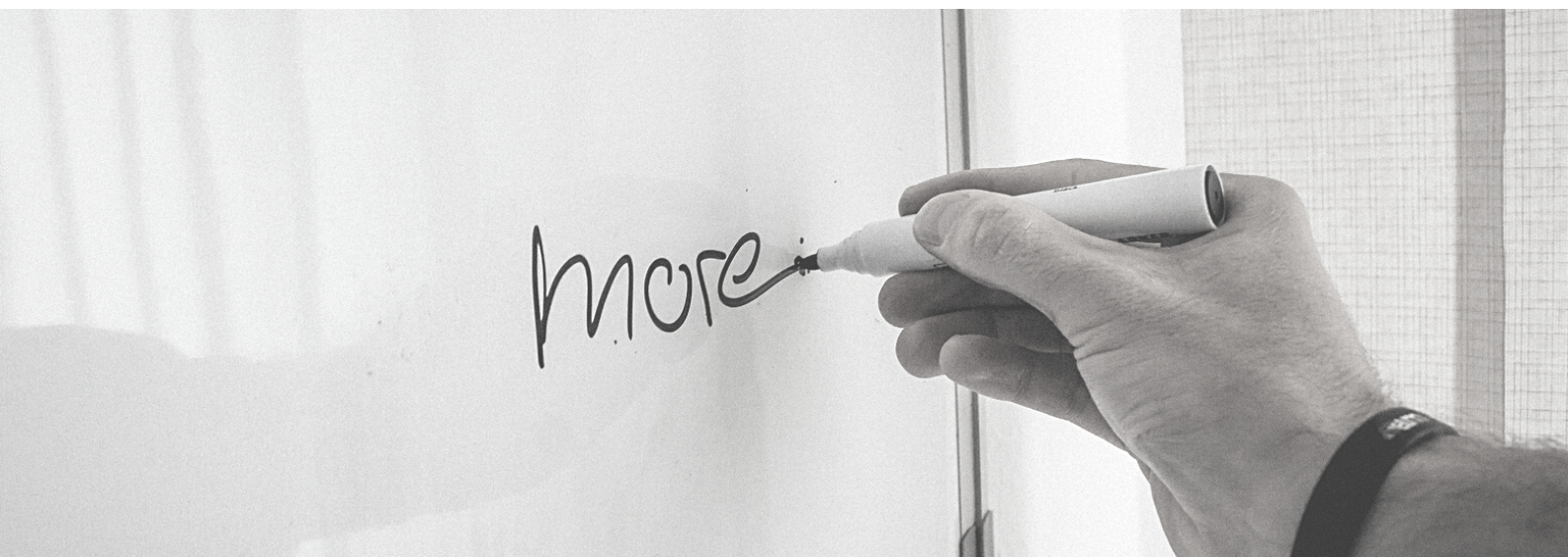
Reduzimos a posição em dois fundos de CRI, que estavam com valor ligeiramente acima do Valor Patrimonial das cotas, gerando um ganho de capital.

Além dessas reduções não aumentamos posição ao longo do mês de janeiro. Entendemos que mesmo que os fundos de CRI estejam com algum desconto, a acentuada queda no Ibovespa e alta de juros futuros não foram integralmente traduzidas nos preços de FIs de CRI.

Carteira – CRIs

Não houve novas operações no mês. Todos os CRIs da carteira seguem adimplentes e de acordo com seus índices de garantia, sendo ela 30% indexada ao CDI com taxa média de CDI + 4,37% e 70% indexada ao IPCA com taxa média IPCA + 10,29%.

Seguimos estudando novos CRIs para a carteira, e ao longo do próximo mês devemos definir se o melhor uso da caixa é para novas operações de CRI ou para compra de FIs de CRI.



The background of the slide features a financial chart with a grid. A dark, semi-transparent rectangular box is centered on the slide, containing the text. The chart includes a line graph with a sharp peak and a candlestick chart at the bottom. The overall color scheme is a mix of beige, grey, and dark navy blue.

Dados do Fundo

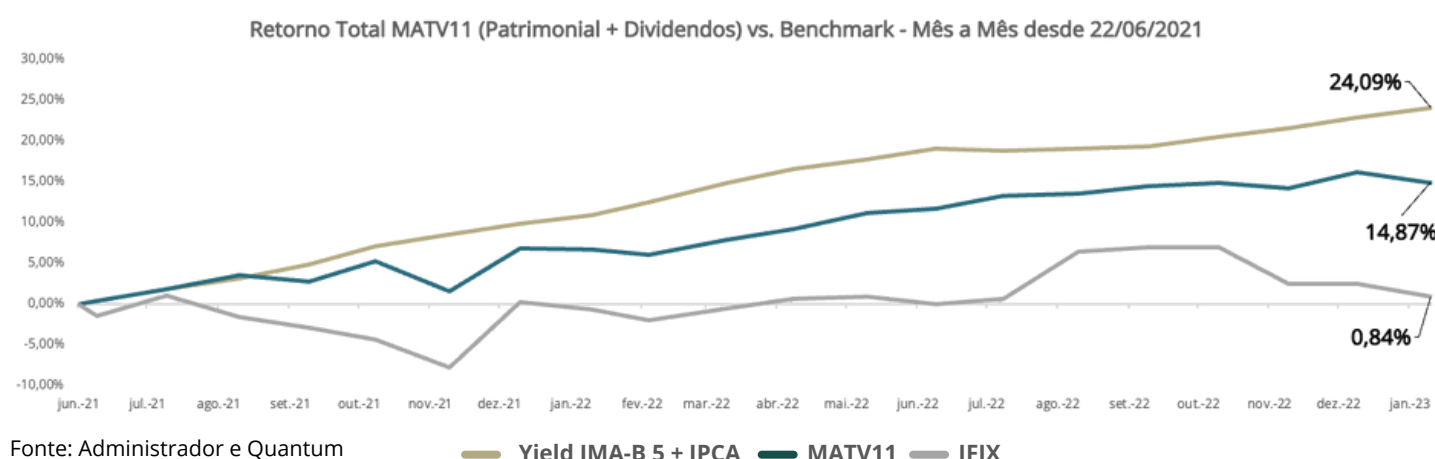
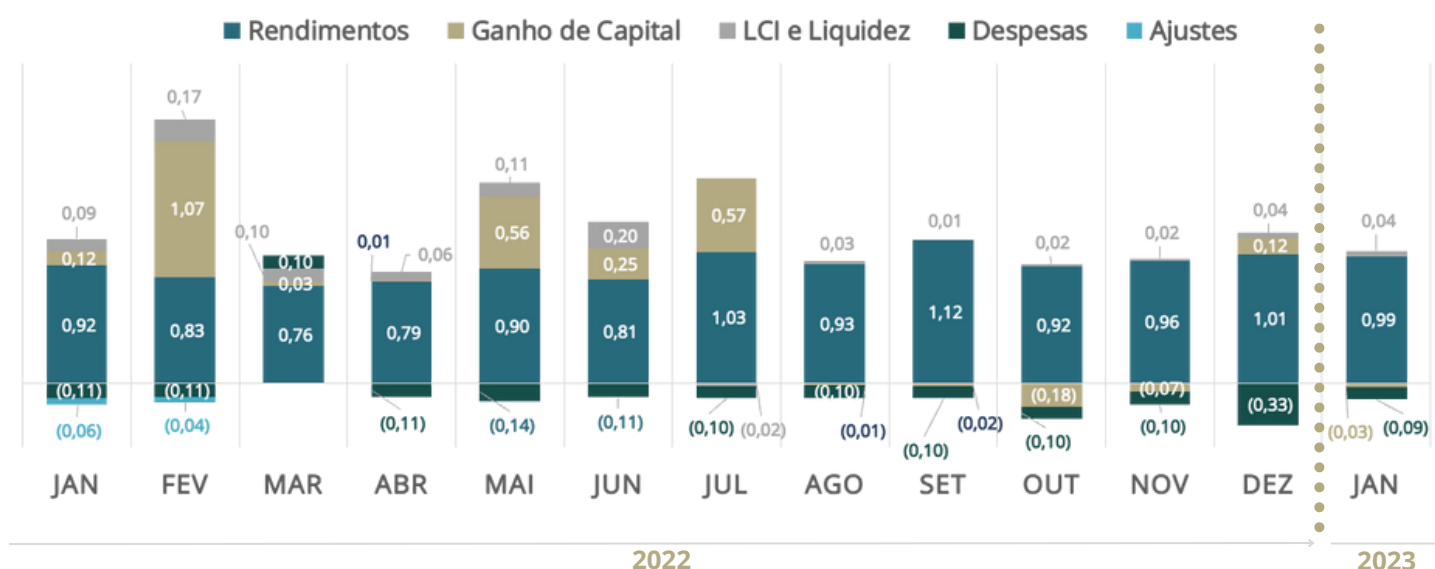
MATV11

More Gestão Ativa de Recebíveis

Dividendos

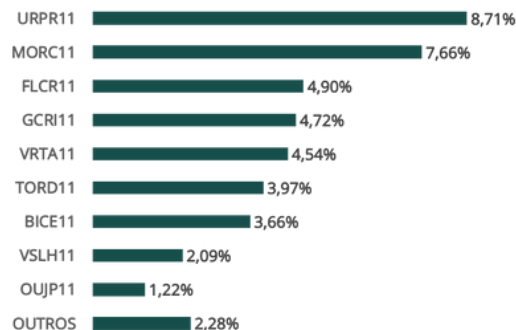
	2022												2023			
	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AUG	SEP	OCT	NOV	DEC	JAN	FEB	ANO	12 M
DIVIDENDOS (R\$)	1,20	1,10	1,30	1,30	1,10	1,40	1,20	1,10	1,10	1,00	0,60	0,80	1,00	1,00	2,00	12,90
Anualizado em relação à Cota Mercado (%)	15,40	14,03	16,89	17,06	14,47	18,74	15,40	14,47	14,10	13,54	7,98	11,14	14,43	15,17	15,17	29,57
Anualizado em relação à Cota Inicial (%)	15,39	14,03	16,77	16,77	14,03	18,16	15,39	14,03	14,03	12,68	7,44	10,03	12,68	12,68	12,68	24,50

Resultado por Cota

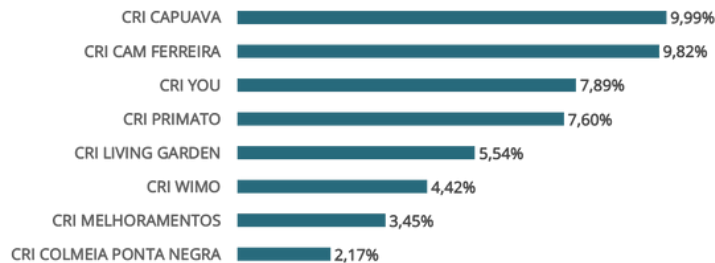


Composição detalhada da carteira

Fundos de CRI



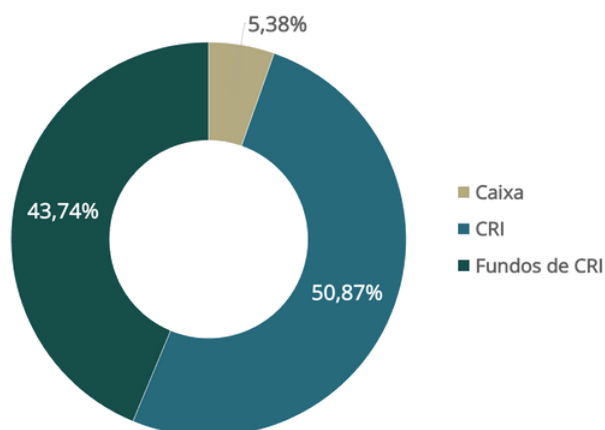
CRI



Caixa

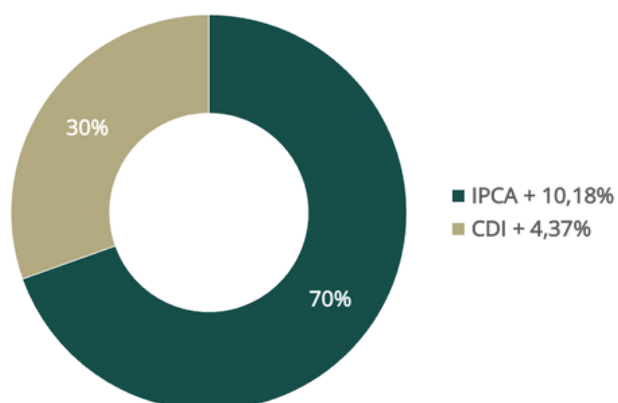


Alocação por segmento

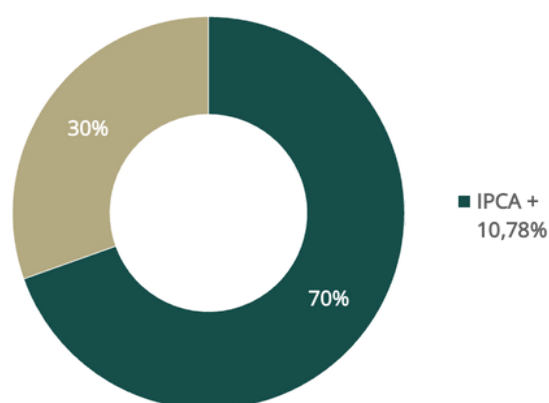


Indexador e Spread

Aquisição*



Marcação a Mercado**



* Taxa média de aquisição das operações

** Taxa média de marcação a mercado das operações no último dia do mês pelo administrador do fundo

Carteira de CRI

Ativo	Emissor	Investido	% de PL	Index	Taxa	LTV	Vcto	Segmento	Estado
LOTE 5	Ourinvest Securitizadora	R\$ 3.918.574	9,99	IPCA	IPCA + 10,75%	80%	Aug-31	Residencial	SP
CAM Ferreira	TRUE Securitizadora	R\$ 3.850.890	9,82	IPCA	IPCA + 10,50%	70%	Jul-26	Residencial	BA
YOU	Vert Companhia Securitizadora	R\$ 3.094.509	7,89	CDI	CDI + 4,25%	63%	Nov-26	Residencial	SP
Primato	Bari Securitizadora S.A.	R\$ 2.982.126	7,60	CDI	CDI + 4,50%	67%	Apr-32	Corporativo	PR
Colmeia Living Garden	Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 2.171.251	5,54	IPCA	IPCA + 11,50%	69%	Feb-25	Residencial	CE
Wimo (Cota Sênior)	Virgo Companhia de Securitização	R\$ 1.734.481	4,42	IPCA	IPCA + 7,50%	34%	Jan-36	Home Equity	SP
Melhoramentos	TRUE Securitizadora	R\$ 1.351.457	3,45	IPCA	IPCA + 8,08%	36%	Oct-31	Corporativo	SP
Colmeia Ponta Negra	Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 849.813	2,17	IPCA	IPCA + 11,50%	76%	Feb-25	Residencial	AM

Detalhamento do CRI

Primato



DEVEDOR: PRIMATO AGROINDUSTRIAL

Juros: CDI + 4,50 %

Vencimento: 06/04/2032

Localização:

Toledo - Paraná

Garantias:

- Cessão Fiduciária
- Alienação Fiduciária de Imóveis
- Fiança
- Fundo de Reserva

Melhoramentos



Devedor: Melhoramentos Florestal Ltda.

Juros: IPCA + 8,08%

Vencimento: 15/10/2031

Localização:

São Paulo

Garantias:

- Alienação Fiduciária da Fazenda
- CF de recebíveis
- Aval da Cia Melhoramentos de SP e da Melhoramentos de SP Arbor Ltda

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

Wimo



Devedor: Pulverizado
Juros: IPCA + 7,5%
Vencimento: 25/01/2036

Localização:
Predominantemente
São Paulo

Garantias:

- AF dos imóveis
- Seguro MIP e DFI
- Fundo de Despesas
- Fundo de Reserva
- Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários
- Conta Centralizadora para arrecadação dos Créditos Imobiliários
- Patrimônio Separado
- Amortização extraordinária: 85% Senior e 15% subordinado

Colmeia Living Garden



Devedor: Colmeia Living Garden
Empreendimentos Imobiliários Ltda

Juros: IPCA + 11,52%

Vencimento: 25/02/2025

Localização:

Fortaleza – Ceará

Garantias:

- AF das cotas da SPE
- AF do imóvel e das unidades
- Garantia adicional
- CF das unidades comercializadas
- Aval dos sócios
- Fundo de Reserva de juros
- Fundo de Despesas
- Fundo de Reserva de Liquidez
- Fundo de Obras
- Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários
- Conta Centralizadora para arrecadação dos Créditos Imobiliários
- Patrimônio Separado
- Cash sweep

Colmeia Ponta Negra



Devedor: Colmeia Ponte Negra
Empreendimentos Imobiliários Ltda - SPE

Juros: IPCA + 11,52%

Vencimento: 25/02/2025

Localização:

Manaus – Amazonas

Garantias:

- AF das cotas da SPE
- AF do imóvel e das unidades
- Garantia adicional
- CF das unidades comercializadas
- Aval dos sócios
- Fundo de Reserva de juros
- Fundo de Despesas
- Fundo de Reserva de Liquidez
- Fundo de Obras
- Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários
- Conta Centralizadora para arrecadação dos Créditos Imobiliários
- Patrimônio Separado
- Cash sweep

CAM Ferreira



Devedor: CAM Ferreira Empreendimentos Eireli

Juros: IPCA + 10,50%

Vencimento: 03/07/2026

Localização:

Salvador – Bahia

Garantias:

- AF de Cotas da SPE do empreendimento
- Cessão fiduciária
- Fundo de Obras
- Conta Centralizadora de recebíveis
- Fundo de Reserva
- Seguro de Obra e Danos Físicos ao Imóvel
- Fiança da Holding da Devedora
- Aval dos acionistas Pessoas Físicas da Holding e da SPE do Empreendimento

Período: 31/01/2022

CNPJ: 41.076.678/0001-35 (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\$
Receitas com certificados de recebíveis imobiliários	-	245.261,69	245.261,69
Rendimentos com cotas de fundos imobiliários (negociados em bolsa)	-	196.813,31	196.813,31
Lucro em transações com cotas de fundos de investimento imobiliário	-	4.092,99	4.092,99
Prejuízo em transações com cotas de fundos imobiliários	-	(18.620,35)	(18.620,35)
	-	427.547,64	427.547,64
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários (negociados em bolsa)	-	(12.289,67)	(12.289,67)
Ajuste ao valor justo de certificado de recebíveis imobiliários	-	(74.828,88)	(74.828,88)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (negociados em bolsa)	-	(743.762,47)	(743.762,47)
	-	(830.881,02)	(830.881,02)
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	-	(403.333,38)	(403.333,38)
Outros ativos financeiros			
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	-	20.056,65	20.056,65
Despesas com IR sobre resgates cotas de fundos de renda fixa	-	(1.439,29)	(1.439,29)
	-	18.617,36	18.617,36
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas com taxa Anbima	-	(137,00)	(137,00)
Despesas com taxa Selic	-	(2,51)	(2,51)
Despesas com taxa Cetip	-	(1.072,15)	(1.072,15)
Despesas com taxa Bovespa	-	(1.029,53)	(1.029,53)
Despesas com taxa de custódia (CBLC)	-	(118,93)	(118,93)
Despesas com auditoria externa	-	(3.166,67)	(3.166,67)
Despesas com taxa de administração do fundo	-	(38.489,46)	(38.489,46)
Despesas com taxa de fiscalização da CVM	-	(790,57)	(790,57)
	-	(44.806,82)	(44.806,82)
Lucro (prejuízo) líquido do período	-	(429.522,84)	(429.522,84)
Quantidade de cotas	425.968	425.968	425.968
Lucro (prejuízo) líquido por cota	-	(1,0083)	(1,0083)
Ajuste para distribuição do resultado (patrimônio líquido)			
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	-	(19.146,36)	(19.146,36)
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários	-	756.052,14	756.052,14
Despesas operacionais	-	1.029,53	1.029,53
Despesas operacionais - auditoria	-	3.167	3.166,67
Despesas operacionais - taxa de fiscalização CVM	-	791	791
Ajuste ao valor justo com certificado de recebíveis imobiliários	-	74.828,88	74.828,88
	-	816.721,43	816.721,43
Lucro (prejuízo) ajustado do período	-	387.198,59	387.198,59
Quantidade de cotas	425.968	425.968	425.968
Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota - R\$	-	0,9090	0,9090

	MORE CRÉDITO FIC FIM	M CAII 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 + 6,50%	CDI + 4%	CDI + 3,5%	CDI + 2,0%	12%
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 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.

ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.

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, 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

Cadastre-se

**Para receber este relatório
mensalmente**