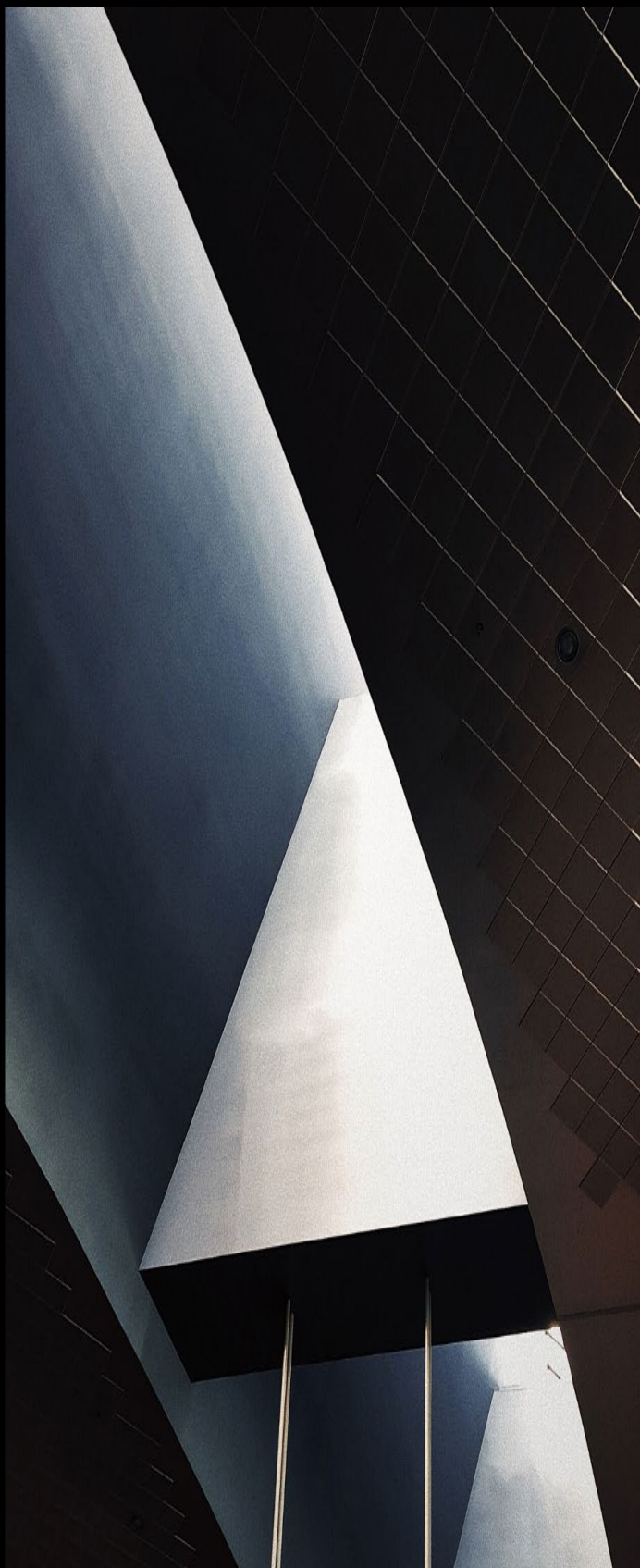


More Real Estate Fundo de Fundos

Relatório Mensal



ABRIL | 2020





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.



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
- Taxa de Gestão: 0,80% a.a.
- Administrador: BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM
- Taxa de Administração: 0,20% 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\$ 57.892.782,46
- Valor da Cota Patrimonial: R\$ 99,16
- Nr. de Cotistas: 79
- Dividendo no mês: R\$ 0,37/cota



- Perfil o fundo: [clique aqui](https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=79244&fink)
<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=79244&fink>
- Regulamento: [clique aqui](https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=79244)
<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=79244>

Comentário do Gestor

Cenário Macro

Abril foi um mês de recuperação gradual dos mercados em contraste à piora do contágio do COVID-19. Tal recuperação ocorreu de forma bastante desigual tanto nas regiões, com os Estados Unidos liderando a volta, quanto nos setores da economia, o que selou a liderança do setor de tecnologia. No Brasil, somando ao efeito negativo da pandemia, observamos também o aumento do atrito político, garantindo que nossa recuperação fosse uma das mais lentas entre as regiões.

O mercado internacional demonstrou alguma recuperação a despeito do aumento do número de casos de COVID-19. Vemos essa recuperação como reflexo tanto dos estímulos dados pelas principais economias mundiais, com destaque para os Estados Unidos, como na redução da incerteza em relação ao ciclo do vírus, observando a diminuição dos casos em alguns países europeus. Enxergando finalmente com algum grau de certeza o final do ápice do efeito econômico da pandemia, os mercados se estabilizaram.

Já no mercado local, apesar do maior grau de clareza em relação ao vírus, os

riscos aumentaram. Após a demissão do então ministro da saúde, Luiz Mandetta, e as alegações realizadas pelo então ministro da justiça, Sergio Moro, de interferência do planalto nas investigações da Polícia Federal, seguido de sua saída do governo, levantaram dúvidas em relação a estabilidade do executivo. Mesmo que isso não leve a derrubada do governo, a instabilidade já gera efeitos econômicos negativos à medida que dificulta o ajuste fiscal, ainda necessário para nossas contas públicas de longo prazo.

Em meio a tanta turbulência, voltamos aos fundamentos para posicionar os portfólios dos clientes de forma assertiva. Como em todas as crises, a recuperação é sempre um processo mais lento do que a queda. Dessa forma, contamos com gestores bastante experientes em crises passadas e a seleção de ativos cujos preços se encontrem em níveis bastante descontados para recuperar o patrimônio aos patamares anteriores.

Nota: Mais informações sobre a política de investimento e o funcionamento do fundo, vide Regulamento e Perfil do Fundo.

Comentário do Gestor

More 11

PALAVRA INICIAL

É com prazer que divulgamos nosso primeiro relatório de gestão do More Real Estate Fundo de Fundos Imobiliário (MORE11).

Nesse primeiro momento é importante destacar a filosofia de investimento do nosso produto, que diverge de forma substancial de fundos atualmente disponíveis no mercado, acreditando ser a forma mais rentável no longo prazo.

A More Invest é uma empresa com longo histórico de gestão, cujo principal negócio é a gestão de patrimônio de seus clientes, sempre buscando os produtos mais rentáveis e melhores estruturas em benefício do nosso maior patrimônio, o cliente final.

Da necessidade de estendermos para todos os nossos clientes de forma sistemática os investimentos em fundos imobiliários surgiu o MORE11, fundo o qual decidimos disponibilizar para todo o mercado.

Nesse contexto, definimos algumas diretrizes básicas para o MORE11 que caracterizam o produto e vemos como condições necessárias para que um fundo como esse tenha sucesso no longo prazo.

Primeiro, decidimos manter o **tamanho do produto restrito** e em linha com a liquidez dos fundos imobiliários. Isso faz com que a captura de distorções ao longo do pregão se tornem relevantes para a rentabilidade do fundo, permitem a rápida realocação entre os investimentos à medida que observamos mudanças no mercado, além

de possibilitar o investimento em pequenos *club deals*, cujas expectativas de retorno usualmente são superiores ao restante do mercado.

Assim, hoje o fundo conta com um PL abaixo de 60 milhões e não planejamos ultrapassar os 300 no horizonte visível.

Segundo, buscamos manter a mesma **flexibilidade** que temos na gestão dos outros produtos da casa a fim de potencializar os ganhos do fundo. Essa liberdade nos permitiu manter uma grande quantidade de alocação em caixa em janeiro e fevereiro (superior a 50%) quando víamos o mercado imobiliário caro, alocando apenas em oportunidades pontuais. Tal estratégia se provou correta e nos manteve líquidos para investir no mercado secundário onde os descontos se tornaram muito mais atraentes ao longo dos meses de março e abril. Reduzimos drasticamente nossa alocação em caixa no último mês para capturar essas oportunidades.

Por último, enquanto aproveitamos tanto do tamanho restrito quanto da flexibilidade do produto para atingir retornos diferenciados, também temos as **mesmas portas abertas dos grandes fundos**. A More Invest possui atualmente mais de 2 bilhões de reais sob gestão, o que nos coloca em pé de igualdade com as grandes gestoras, conseguindo participação nas melhores ofertas restritas (ICVM/476) em benefício dos cotistas do fundo.

Com uma gestão com anos de experiência nos diferentes mercados e foco total no cliente temos o prazer de disponibilizar para o mercado mais um produto com selo de qualidade More Invest.

Principais Números

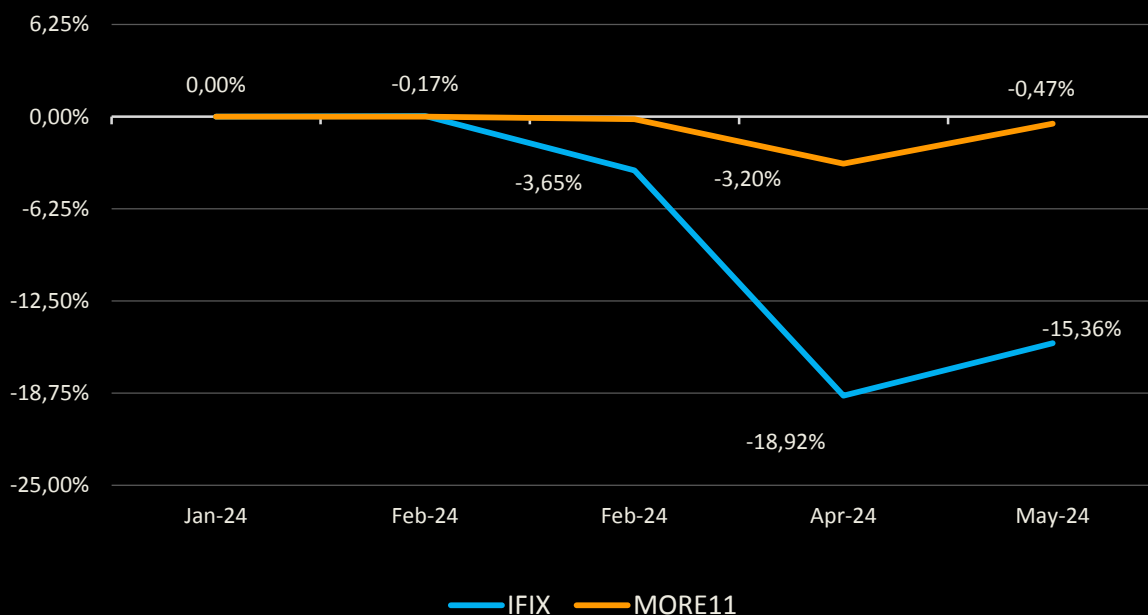
Abril | 2020

Dividendos

	Abril	Ano	12 Meses
Dividendos \$	R\$ 0,37	R\$ 0,37	R\$ 0,37
Anualizado em relação a Cota Mercado	4,57%	4,57%	4,57%
Anualizado em relação a Cota Inicial	4,57%	0,37%	0,37%

Durante o mês o fundo auferiu ganhos tanto do recebimento dos dividendos dos fundos investidos quanto de ganho de capital. Os dividendos foram impactados negativamente pela queda pontual de distribuição de alguns fundos devido à crise do COVID-19, principalmente no segmento de Shopping Center. Estimamos que com o maior uso de caixa e a normalização dos contratos de aluguel nos próximos meses os dividendos se normalizem em patamares superiores ao atual.

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

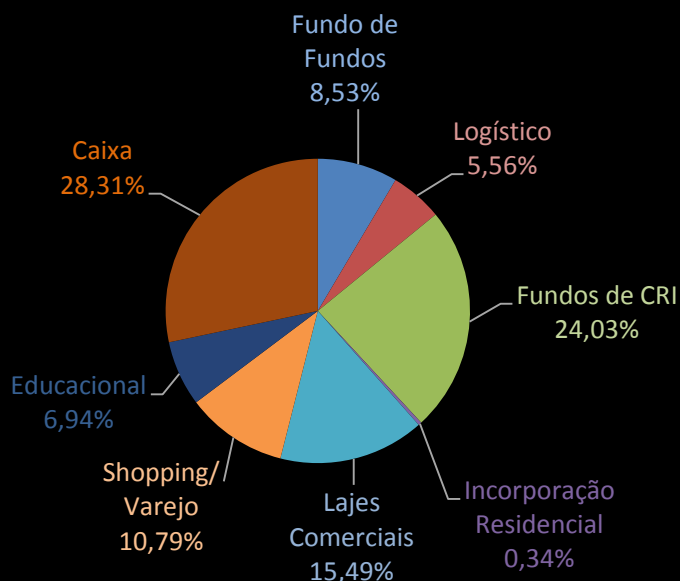


Principais Números

Abril | 2020

Mudanças no peso por segmento em relação ao mês anterior

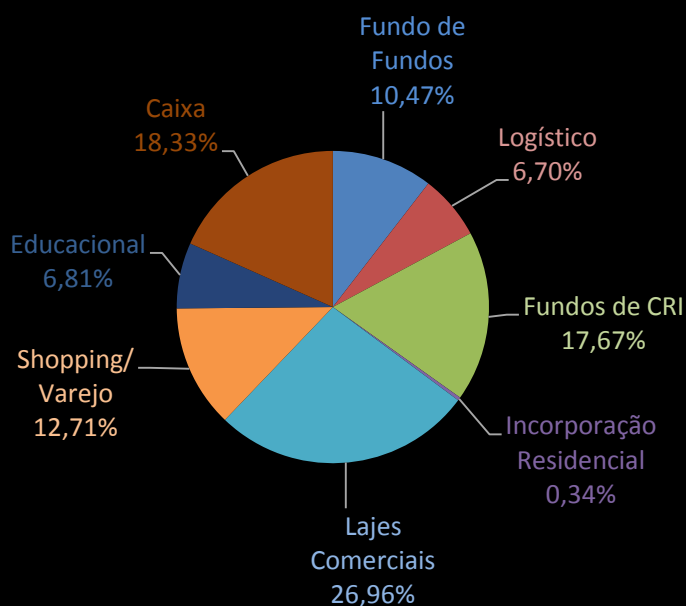
Alocação por
segmento
Março 2020



Principais mudanças

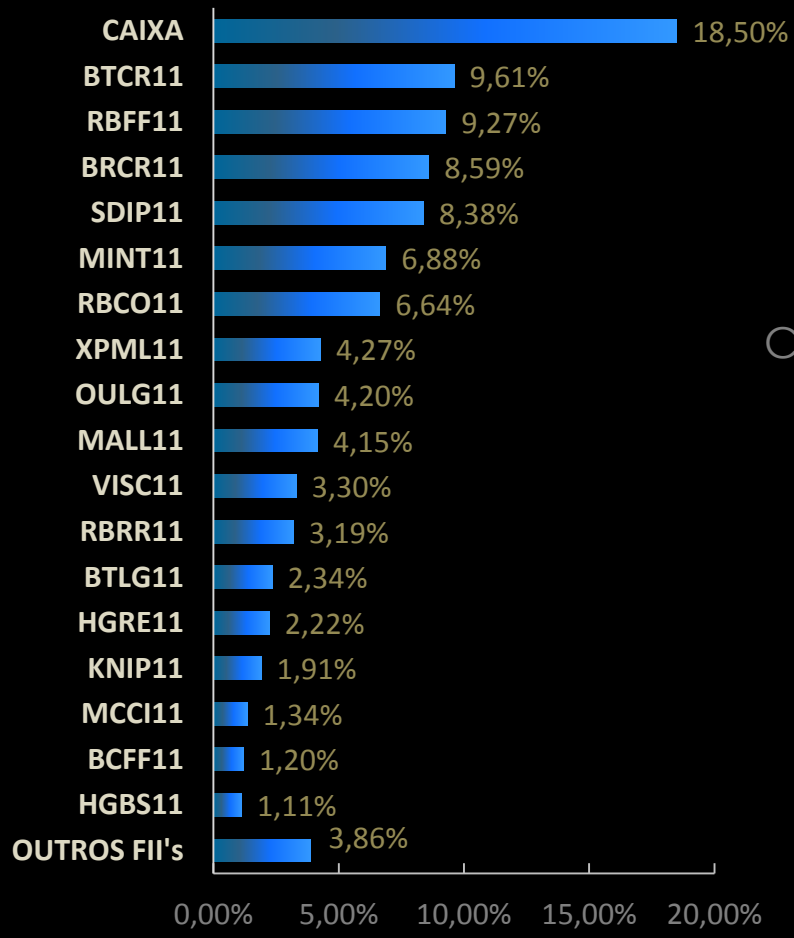
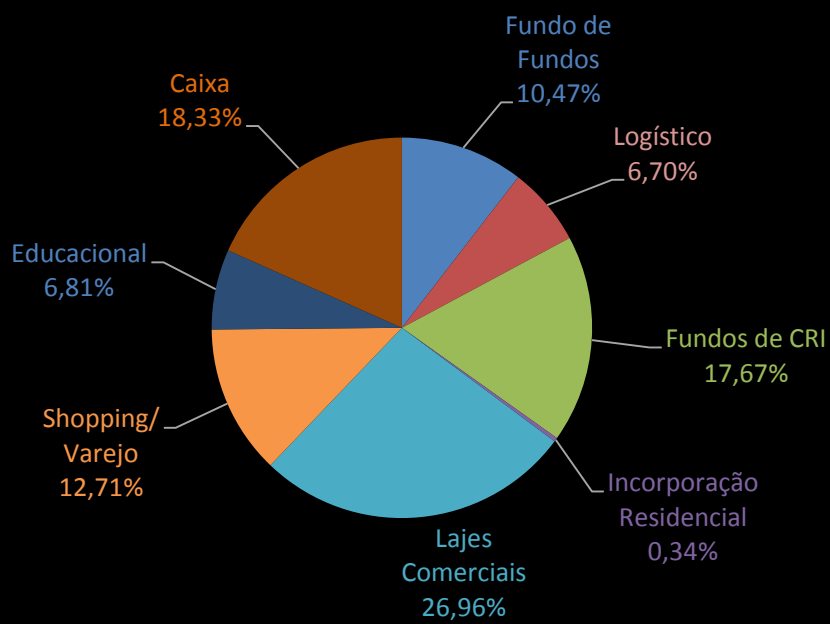
Lajes Corporativas	+11,49%
Shopping/Varejo	+1,92%
Fundos de Recebíveis	-6,57%
Caixa	-10,24%

Alocação por
segmento
Abril 2020



Composição da Carteira

Alocação por Segmento

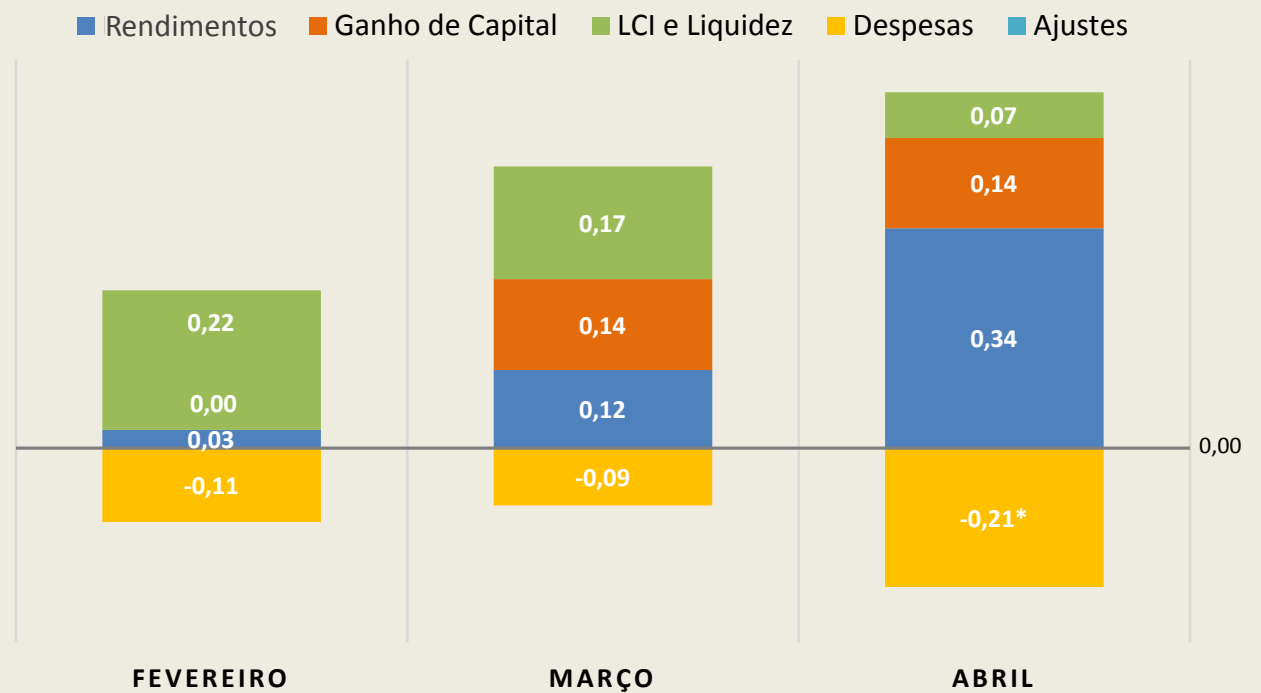


Composição detalhada da carteira

Resultados do Mês

Abril | 2020

Resultado por Cota



Resultado Financeiro

	Fevereiro	Março	Abril	Acumulado
Rendimentos	R\$ 14.450,00	R\$ 70.597,16	R\$ 198.313,66	R\$ 283.360,82
Ganho de Capital	R\$ 0,00	R\$ 81.825,10	R\$ 81.284,33	R\$ 163.109,43
LCI e Liquidez	R\$ 111.169,46	R\$ 101.637,85	R\$ 41.493,54	R\$ 254.300,85
Despesas (+/-)	-R\$ 58.658,15	-R\$ 51.692,20	-R\$ 125.120,97	-R\$ 235.471,32
(+/-) Ajustes	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Resultado	R\$ 66.961,31	R\$ 202.367,91	R\$ 195.970,56	R\$ 465.299,78

* O aumento das despesas do fundo no mês de abril é pontual. Ocorreu devido ao recolhimento do Imposto de Renda sobre o rendimento do caixa aplicado em Renda Fixa e que foi resgatado ao longo do mês.

Dados Contábeis

More Real Estate FOF FII Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ 34.197.727/0001-22 Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM	Período de 30/04/2020 (R\$)		
	Total mês anterior	Movimento do mês	Total acumulado
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Redimentos juros sobre capital próprio	-	2,753.20	2,753.20
Rendimentos com cotas de fundos imobiliários*	85,047.16	195,560.46	280,607.62
Lucro em transações com cotas de fundos de investimento mobiliário	84,461.26	81,284.33	165,745.59
Prejuízo em transações com cotas de fundos imobiliários	(2,636.16)	-	(2,636.16)
Despesas com IRPJ s/ renda variável	-	(16,256.87)	(16,256.87)
	166,872.26	263,341.12	430,213.38
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários*	11,345,622.42	985,671.90	12,331,294.32
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários*	(13,149,218.03)	442,504.47	(12,706,713.56)
	(1,803,595.61)	1,428,176.37	(375,419.24)
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	(1,636,723.35)	1,691,517.49	54,794.14
Outros ativos financeiros			
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	219,306.30	41,493.54	260,799.84
Despesas com IR sobre resgates cotas de fundos de renda fixa	(5,930.94)	(53,464.90)	(59,395.84)
	213,375.36	(11,971.36)	201,404.00
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas com taxa Cetip	(1,336.86)	(1,336.86)	(2,673.72)
Despesas com taxa de custódia (CBLC)	(33.65)	(121.53)	(155.18)
Despesas com taxa de manutenção de custódia (CBLC)	(9.28)	(9.28)	(18.56)
Despesas com auditoria externa	(6,181.81)	(3,090.91)	(9,272.72)
Despesas com taxa de administração do fundo	(101,447.55)	(52,678.46)	(154,126.01)
Despesas de cartório e emolumentos judiciais	(544.26)	-	(544.26)
Despesas com taxa de fiscalização da CVM	(939.81)	(1,253.07)	(2,192.88)
Outras despesas operacionais	(108.00)	-	(108.00)
	(110,601.22)	(58,490.11)	(169,091.33)
Lucro (prejuízo) líquido do período	(1,533,949.21)	1,621,056.02	87,106.81
Quantidade de cotas	583,842	583,842	583,842
Lucro (prejuízo) líquido por cota	(2,6273)	2,7765	0,1492
Ajuste para distribuição do resultado (patrimônio líquido)			
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários	1,308,683.68	(933,264.44)	375,419.24
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários (equivalência patrimonial)	494,911.93	(494,911.93)	-
Despesas operacionais - auditoria	6,181.81	3,090.91	9,272.72
	1,809,777.42	(1,425,085.46)	384,691.96
Lucro (prejuízo) ajustado do período	275,828.21	195,970.56	471,798.77
Quantidade de cotas	583,842	583,842	583,842
Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota - R\$	0.4724	0.3357	0.8081

* negociados em bolsa

Disclaimer

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.





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

