

More  
Real Estate  
Fundo de Fundos

---

Relatório Mensal



FEVEREIRO | 2021



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.



[Clique aqui e 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\$ 233.333.373,72
- Valor da Cota Patrimonial + Rendimentos a Distribuir: R\$ 101,13
- Número de Cotistas: 6.432
- Dividendo no Mês: R\$ 0,52/cota



- Perfil o 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://youtu.be/vztiKoSy9cl)  
<https://youtu.be/vztiKoSy9cl>  
Próxima Live: 06/04/2021 às 14:30Hs.

# Comentário do Gestor

## Cenário Macro

---

O mês de fevereiro foi marcado pela alta volatilidade e aversão ao risco no mercado local. Do lado internacional, as taxas de 10 anos dos juros americanos tiveram uma alta expressiva, causando uma abertura de taxas de juros ao redor do globo. No Brasil, a interferência política do governo brasileiro na política de preços de combustíveis na Petrobras fez com que o risco país piorasse relevantemente.

No mercado internacional, a confirmação de dados econômicos mais robustos nas economias centrais somada a uma aceleração na vacinação da população e a aprovação de um novo pacote de auxílio nos EUA deram o tom positivo para as bolsas no mês. Nos EUA a expectativa da retomada de crescimento precipitou uma inflação maior nas curvas de inflação implícita e como consequência, as *treasuries* de 10 anos fecharam o mês em 1,40% com uma alta de cerca de 35bps em fevereiro.

No Brasil, o mês foi conturbado tanto no *front* político como no fiscal. Apesar da aprovação histórica da autonomia do Banco Central do Brasil, a interferência do presidente Bolsonaro na política de preços de combustíveis da Petrobras causou uma queda significativa no mercado acionário brasileiro. A tramitação da PEC Emergencial também causou fricção com a possibilidade de destaque do Renda Brasil para fora do Teto de Gastos. No *front* do covid, a nova cepa de Manaus acelerou a piora nos números da pandemia no país inteiro.

Permanecemos positivos com os mercados acionários internacionais, onde existe a maior previsibilidade da retomada das economias e também um ambiente de estímulos fiscais e de juros baixos. Em relação ao cenário doméstico, estamos mais cautelosos e preferimos posições mais conservadoras neste novo cenário de alta volatilidade e início de ciclo de alta de juros.

# Comentário do Gestor

## More 11

O mês de fevereiro foi de performance mista para os mercados. Enquanto o Ibovespa teve queda de 4.37%, o IFIX conseguiu sustentar um retorno positivo de 0.25%, já o MORE11 teve um retorno de +0.23%

Olhando a composição do retorno do IFIX, nos fica claro que a escalada da inflação refletiu de forma positiva na perspectiva de dividendos da maioria dos fundos de recebíveis, sendo esses os principais responsáveis pelo retorno positivo no mês.

Como a maioria dos cotistas que nos acompanha sabe, estamos em fase de alocação dos recursos da 2ª oferta. Entramos em fevereiro com aproximadamente 50% do patrimônio em caixa. Encerramos o mês com 37%. Essa alocação foi 9% aquém do que esperávamos devido a alguns atrasos pontuais em emissões que estavam programadas para o mês e acabaram ocorrendo no início de março.

Assim, durante o mês de fevereiro realizamos as seguintes movimentações no fundo:

Compramos o equivalente a 2.5% do fundo no BPML11, aumentando nossa posição para 5%. Esse fundo sofre mais do que os pares nos meses mais agudos de restrições a circulação devido ao Covid, pois além de perder a receita

referente a operação dos Shoppings, o fundo tem que pagar o custo da alavancagem. Analogamente, saindo da crise, esse fundo deve ter um retorno acima dos pares. Vislumbrando o progresso da vacinação, decidimos montar uma posição expressiva nesse ativo.

Compramos também o equivalente a 4% do fundo em cotas do JSRE11. Já monitoramos há alguns anos esse fundo, composto principalmente por lajes comerciais bem localizadas e de alto padrão. O que sempre nos impediu de montar posição nesse ativo era a carteira de FIs que ele carregava de forma quase estática. Para a aquisição de parte do edifício Rochaverá o fundo desfez a posição em outros FIs, concentrando a carteira no ativo objeto. Gostamos desse movimento e vislumbramos um DY próximo a 7% para os próximos meses, e a retomada do preço das cotas com o progresso da vacinação e retomada do uso dos escritórios.

Também no setor de Lajes Comerciais alocamos 6% do fundo no CORM11 (sendo 3.5% em fevereiro e 2.5% para o final de março/início de abril) através da emissão 476. Esse fundo busca ativos classe B, já locados, e com uma alavancagem barata, de forma que o DY do fundo esperado para o primeiro ano supere os 10%.

# Comentário do Gestor

---

No setor de logística, após a venda da nossa posição em ALZR11, alocamos +2% da carteira no GALG11, aumentando nossa posição para 5.6%. Dada a solidez dos contratos e do método de alavancagem do fundo, ainda vemos como positivo nos preços atuais.

Ainda no setor de Logística comprometemos cerca de 5% do capital em um fundo cuja nova emissão se dará em março. Vamos aprofundar na tese no próximo relatório, mas estimamos um DY acima de 8% para esse ativo.

No setor de recebíveis, alocamos 2% da carteira no MGCR11, fundo de recebíveis high grade da Mogno. Com o preço atual descontado, ou mesmo em linha com o patrimonial, esse fundo deve ter um DY acima dos pares da mesma classe. Estimamos que para os próximos meses esse dividendo deve ficar por volta de 8.5%, refletindo um bom carregamento além de oportunidade de ganho de capital.

Alocamos também na emissão do RECR11. Como foi uma emissão só com direito de preferência e sobras, conseguimos alocar apenas 1.4% do fundo, levando nossa posição total para 3.4%. Já discorreremos algumas vezes sobre o fundo e seguimos acreditando que com a alta dos

índices de inflação perdurando por mais alguns meses e pela natureza dos ativos, esse fundo deve seguir com alto DY.

Por fim, comprometemos 8.5% do nosso fundo na emissão do BICE11, cuja primeira chamada de capital foi em fevereiro. Esse fundo vai chamando capital aos poucos à medida que encontra bons ativos (evitando carregar caixa e aumentando a TIR do fundo). Esse fundo fará financiamento de obra (majoritariamente vertical) com estruturas mid-level. Estimamos que as operações retornem entre IPCA+8 e IPCA+12, resultando em um fundo com boa performance para carregarmos na carteira.

É importante destacarmos que os dividendos que distribuimos em março (em relação ao mês de fevereiro) reflete a carteira alocada no início do mês, ou seja, o fundo com ainda 50% de caixa (explicando melhor, quando entramos em uma nova emissão em fevereiro por exemplo, esse fundo começa a distribuir dividendos em março e esse caixa é passível de distribuição para os cotistas do MORE11 somente em abril). Dessa forma temos bastante conforto em dizer que o nível atual de dividendos está aquém do potencial do fundo e na banda inferior do que enxergamos para o futuro.

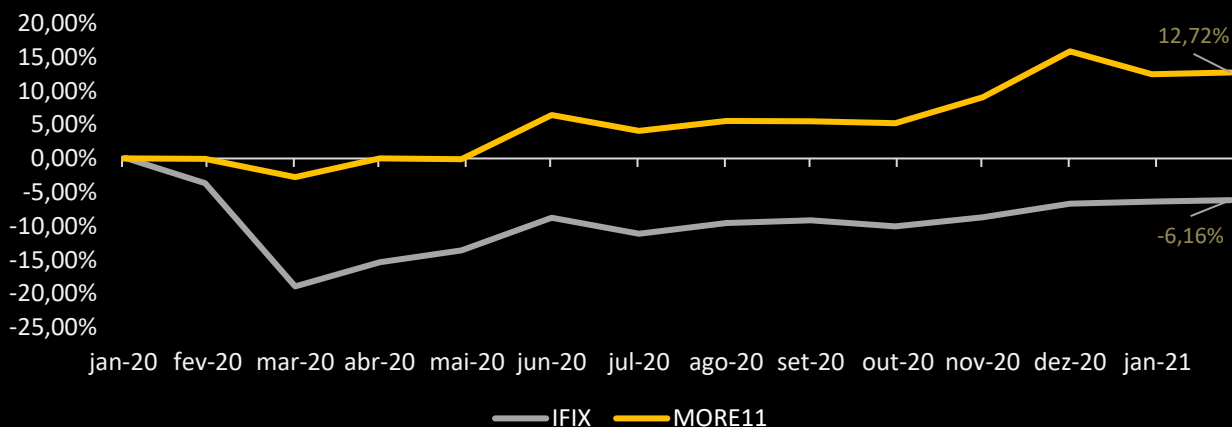
# Principais Números

Fevereiro | 2021

## Dividendos

	2020									2021			Ano	12 Meses
	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	set	Out	Nov	Dez	Jan	Fev	Mar		
Dividendos (R\$)	0,37	0,37	0,32	0,60	0,83	0,90	0,90	0,90	0,90	1,00	0,50	0,52	2,02	8,11
Anualizado em relação à Cota Mercado (%)	4,53	4,53	3,91	7,20	9,96	10,60	10,35	10,08	10,27	11,36	5,34	6,20	8,09	8,12
Anualizado em relação à Cota Inicial (%)	4,53	4,53	3,91	7,44	10,43	11,35	11,35	11,35	11,35	12,68	6,17	6,42	8,39	8,42

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

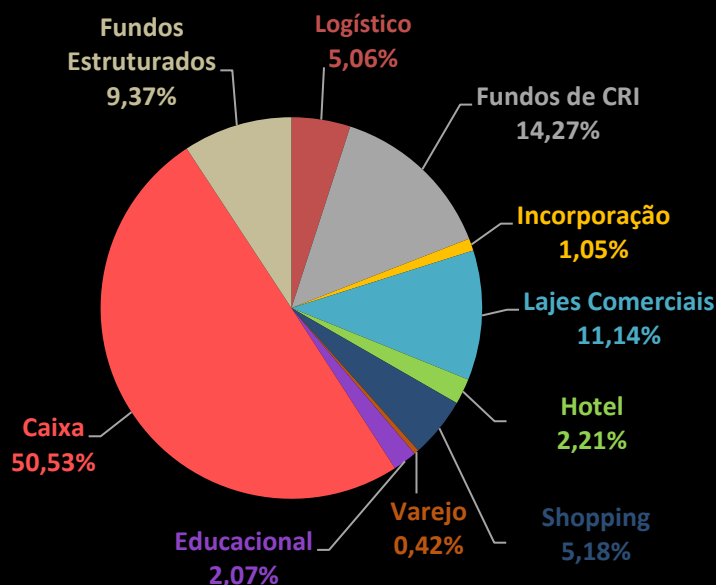


# Principais Números

Fevereiro | 2021

Mudanças no peso por segmento em relação ao mês anterior

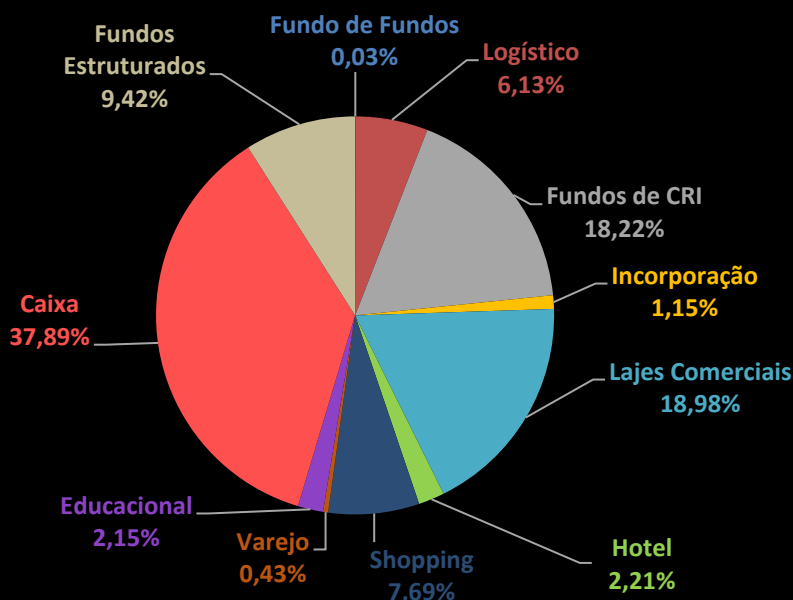
Alocação por segmento  
Jan 2021



## Principais Mudanças

Caixa	-12,64 %
Lages Comerciais	+ 7,84 %
Fundos de CRI	+ 3,95 %

Alocação por segmento  
Fev 2021

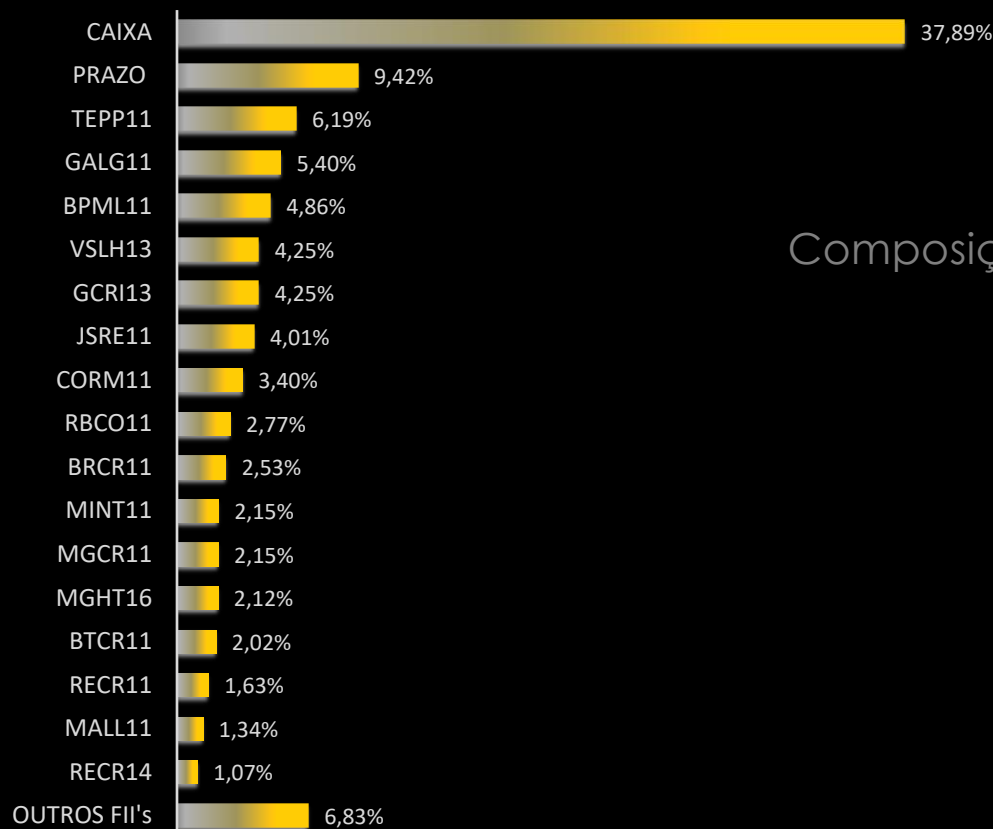
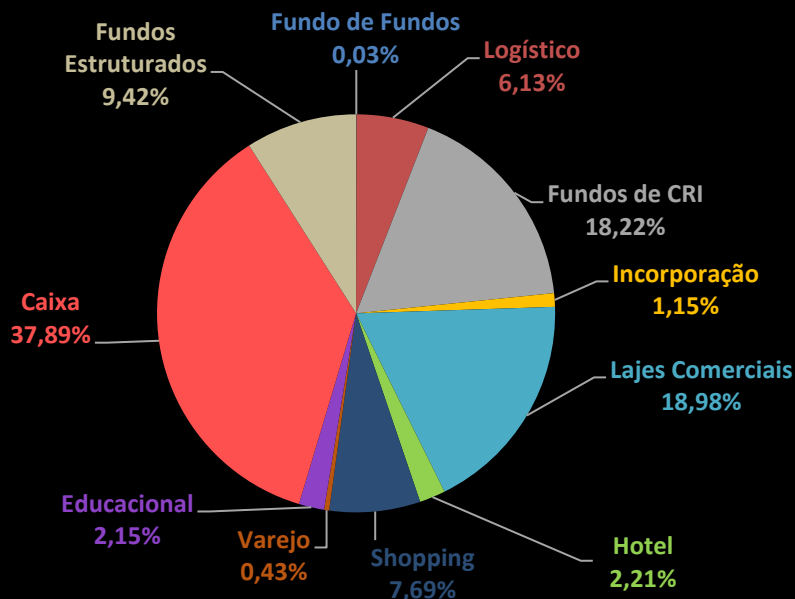




# Composição da Carteira

Fevereiro | 2021

Alocação por Segmento



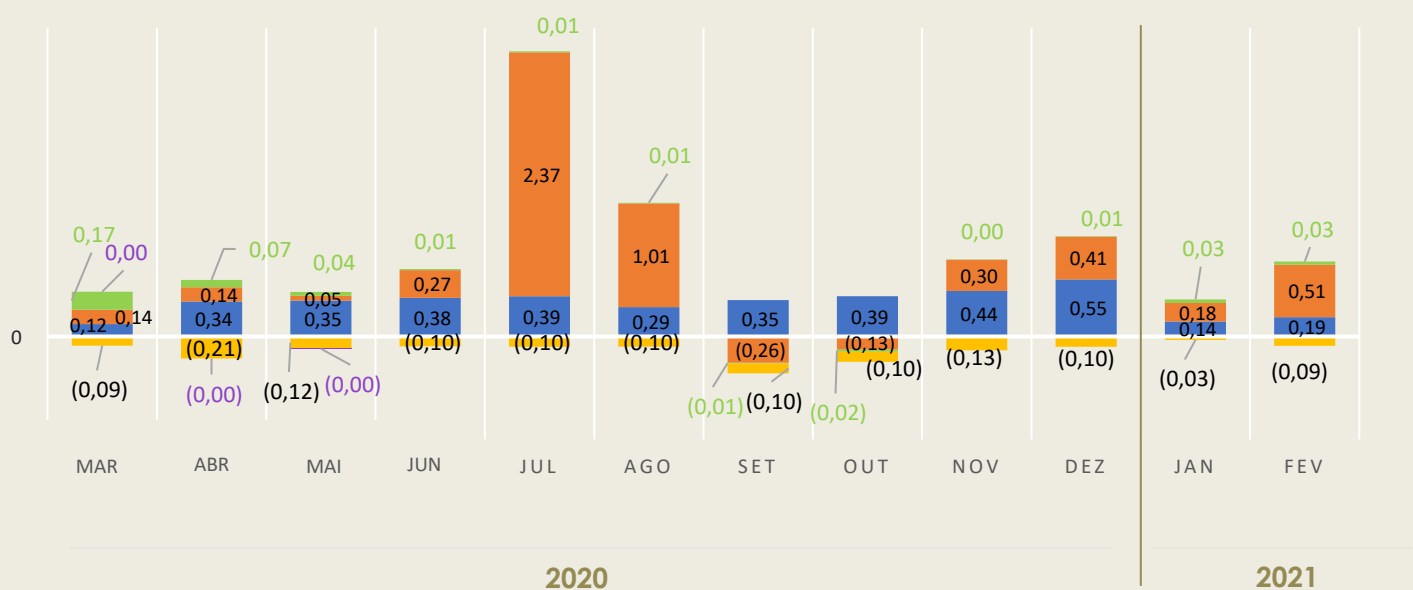
Composição detalhada da carteira

# Resultados do Mês

## Fevereiro 2021

### Resultado por Cota

■ Rendimentos ■ Ganho de Capital ■ LCI e Liquidez ■ Despesas ■ Ajustes



Valores em Reais (R\$)													
	12 MESES												DESDE O INÍCIO
	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	Acumulado
Rendimentos	70.597,16	198.313,66	203.871,11	219.198,90	228.158,41	166.788,71	206.784,58	228.443,45	258.353,49	323.715,93	335.994,21	434.913,68	2.889.583,29
Ganho de Capital	81.825,10	81.284,33	27.210,64	157.432,43	1.383.355,23	588.204,87	-148.962,42	-75.222,00	176.968,57	242.249,02	419.637,50	1.181.999,90	4.115.983,17
LCI e Liquidez	101.637,85	41.493,54	21.608,96	6.132,36	6.668,36	3.655,32	-3.844,19	-10.955,69	1.326,22	2.953,26	80.594,79	72.940,25	435.380,49
Despesas (+/-)	-51.692,20	-125.120,97	-69.891,36	-55.990,46	-58.192,03	-57.149,30	-56.392,54	-57.164,79	-78.239,24	-58.488,46	-76.078,18	-209.253,73	-1.012.311,41
(+/-) Ajustes	0,00	0,00	-288,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-288,38
<b>Resultado</b>	<b>202.367,91</b>	<b>195.970,56</b>	<b>182.510,97</b>	<b>326.773,23</b>	<b>1.559.989,97</b>	<b>701.499,60</b>	<b>-2.414,57</b>	<b>85.100,97</b>	<b>358.409,04</b>	<b>510.429,75</b>	<b>760.148,32</b>	<b>1.480.600,10</b>	<b>6.428.347,16</b>
Qtdd de cotas	583.842	583.842	583.842	583.842	583.842	583.842	583.842	583.842	583.842	583.842	2.319.115	2.319.115	2.319.115

# 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 28/02/2021 (R\$)	
	Movimento do mês	Total do Acumulado
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		
Rendas de Direito Emprestimos de Cotas de Fundos	0,00	6,52
Redimentos juros sobre capital próprio	0,00	-366,91
Rendimentos com cotas de fundos imobiliários*	434.913,68	2.183.512,85
Lucro em transações com cotas de fundos de investimento mobiliário	1.490.399,83	5.112.214,59
Despesas de empréstimos - cota de fundo	0,00	-35,45
Prejuízo em transações com cotas de fundos imobiliários	-12.899,96	-401.885,20
Despesas com IRPJ s/ renda variável	-295.499,97	-942.098,72
	<b>1.616.913,58</b>	<b>5.951.347,68</b>
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários*	380.060,60	526.001,13
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários*	-1.226.617,11	-759.117,60
	<b>-846.556,51</b>	<b>-233.116,47</b>
<b>Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária</b>	<b>770.357,07</b>	<b>5.718.231,21</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>		
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	79.609,34	186.619,35
Despesas com cotas de fundo de renda fixa	0,00	-16.971,95
Despesas com IR sobre resgates cotas de fundos de renda fixa	-6.669,09	-16.309,08
	<b>72.940,25</b>	<b>153.338,32</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>		
Serviços digitais	-378,00	-378,00
Despesas com postais	-25,46	-79,45
Despesas com taxa Anbima	-220,00	-1.540,00
Despesas com taxa Cetip	-1.394,48	-10.752,50
Despesas com taxa Bovespa	-860,42	-2.023,76
Despesas com taxa de custódia (CBLC)	-184,47	-1.330,51
Despesas com taxa de manutenção de custódia (CBLC)	-9,28	-74,24
Ajustes corretagem bolsa	0,00	-252,15
Despesas com serviços gráficos	-19,54	-60,84
Despesas com auditoria externa	-1.791,67	-14.333,36
Despesas com taxa de administração do fundo	-204.909,01	-602.617,39
Despesas de cartório e emolumentos judiciais	0,00	-289,38
Despesas com taxa de fiscalização da CVM	-1.253,07	-10.024,60
	<b>-211.045,40</b>	<b>-643.756,18</b>
<b>Lucro (prejuízo) líquido do período</b>	<b>632.251,92</b>	<b>5.227.813,35</b>
<b>Quantidade de cotas</b>	<b>2.319.115</b>	<b>2.319.115</b>
<b>Lucro (prejuízo) líquido por cota</b>	<b>0,2726</b>	<b>2,2542</b>
<b>Lucro (prejuízo) ajustado do período</b>		
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários	996.923,02	405.614,67
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários**	-150.366,51	-172.498,20
Despesas operacionais - auditoria	1.791,67	-7.166,64
	<b>848.348,18</b>	<b>225.949,83</b>
<b>Lucro (prejuízo) ajustado do período</b>	<b>1.480.600,10</b>	<b>5.453.763,18</b>
<b>Quantidade de cotas</b>	<b>2.319.115</b>	<b>2.319.115</b>
<b>Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota - R\$</b>	<b>0,6384</b>	<b>2,3517</b>

\* negociados em bolsa

\*\* equivalência patrimonial

# 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, 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  
[www.moreinvest.com.br](http://www.moreinvest.com.br)

Clique aqui e cadastre-se para  
receber este relatório mensalmente

