

More Real Estate Fundo de Fundos

Relatório Mensal



JUNHO | 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.



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\$ 60.500.486,04

- Valor da Cota Patrimonial: R\$ 103,62
- Número de Cotistas: 125
- Dividendo no Mês: R\$ 0,32/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

Os mercados em junho seguiram se recuperando. Dessa vez, a melhora que víamos nas expectativas começou a ser transmitida para os dados concretos da economia e já pudemos observar melhora em diversos setores, validando a alta recente do mercado acionário.

Do lado internacional, a pandemia mostrou sinais claros que já está normalizada na Zona do Euro, enquanto segue um curso de contaminação nas cidades secundárias dos EUA, mas por enquanto sem sinais da temida “segunda onda”. Já enxergando o mundo pós-pandemia, os índices de confiança apontavam forte melhora nos dados observados nos últimos meses e isso começou a ser observado nos dados concretos. Tanto os dados de renda agregada média da população, vendas no varejo e produção industrial surpreenderam positivamente, concretizando a alta no mercado de renda variável internacional.

O mercado doméstico seguiu um curso parecido. Os dados de venda no varejo já apontam forte recuperação, indicando que o pior momento da pandemia ficou para trás, respondendo ao imenso pacote de ajuda fiscal. O lado político mostrou sinais de

pacificação entre os poderes e consolidação, ao menos momentânea, da base governista no congresso.

Os dados concretos, selando a melhora da economia já antecipada pela expectativa dos últimos meses tanto no mercado local quanto internacional, nos dá conforto para manter as posições de risco. O ambiente ainda é de estímulo, com o patamar de juros bem abaixo das menores taxas da história e sem sinais de inflação por enquanto, validando tanto a visão positiva no mercado de ações quanto no imobiliário.

Acreditamos que é durante as maiores crises que a humanidade se reinventa e dessa vez não será diferente. O aumento da digitalização impactará de forma positiva a produtividade em níveis agregados, no qual alguns setores sairão vencedores enquanto outros desaparecerão no processo. É crucial nesse momento bastante seletividade para investirmos.

Comentário do Gestor

More 11

Refletindo a reabertura gradual tanto da cidade de São Paulo quanto do Rio de Janeiro os fundos imobiliários continuaram retomando os níveis de preço, refletindo em uma performance de +5.59% do IFIX durante o mês, voltando ao patamar que se encontrava nos meses de outubro e novembro do ano passado.

Dentre os setores que compõe o índice a performance foi bem homogênea. Sem destaques evidentes, a recomposição de preço ocorreu em todas as subclasses.

Realizamos dois movimentos relevantes no fundo durante Junho, através de duas ofertas.

A primeira foi a aquisição do XPLG11 ao preço de 113.08 na 4ª emissão do fundo. Apesar de vermos o setor de logística como o mais caro dentro do IFIX (dado que se tornou atrativo aos investidores por contar com contratos longos e atípicos¹). Entendo que a parte do "porto seguro" passa a ideia de rentabilidade futura.), identificamos uma boa oportunidade tática de alocar nessa emissão a um valor justo.

O segundo movimento foi a aquisição do fundo TRXF11 ao preço de 97.60 na 2ª emissão (Oferta restrita, 476).

Diferente de outros fundos que já existiram dessa gestora, o TRXF foi constituído a partir de um acordo entre a gestora e o grupo CBD (pão de açúcar) e Sendas (Assaí), para realizar a operação de Sale Lease Back, ou seja, venda com contrato firmado de aluguel atípico de 15 anos prorrogáveis por mais 15 anos, de 43 lojas (pulverizado), com cap rate de IPCA+7.35% a.a.

Com base nesses contratos, o fundo está levantando 40% do capital necessário via

emissão de cotas do FII (as quais adquirimos nessa emissão) e o restante via alavancagem em CRI's lastreados na operação.

Considerando os CRI's e as despesas, essa estrutura resulta em um dividendo próximo de 8% para o nosso fundo, reajustado pelo IPCA. Isso tendo o grupo Sendas e CBD como fiadores, ou seja, empresas bem estabelecidas e com rating AA, e que demonstraram boa performance durante a crise do COVID.

Além dessas oportunidades identificadas durante junho, vemos diversas outras emissões com bons potenciais de ganho durante os próximos meses. Já realizamos a análise de 3 novas emissões que devemos nos envolver durante o próximo mês e mais algumas para os próximos. Boa parte do fluxo de emissões represado durante os meses mais agudos da pandemia está vindo a tona agora.

É importante frisar que finalmente, após 5 meses de fundo, alocamos completamente nosso caixa e atingimos nossa velocidade de cruzeiro. Assim, a partir desse mês vamos rotacionar o portfólio de forma constante, auferindo o lucro em teses que tínhamos e se concretizaram para gerar caixa e possibilitar entrar em novas teses, sejam ofertas no mercado primário, ou preços convidativos no mercado secundário.

Tais movimentos são o cerne dos retornos de um Fundo de Fundos. Dessa forma, estimamos que o MORE11 seja capaz de manter um novo patamar de dividendos entre 0.60 e 0.80 ao mês¹, em linha com a proposta inicial do fundo.

¹ Não é garantia de rentabilidade

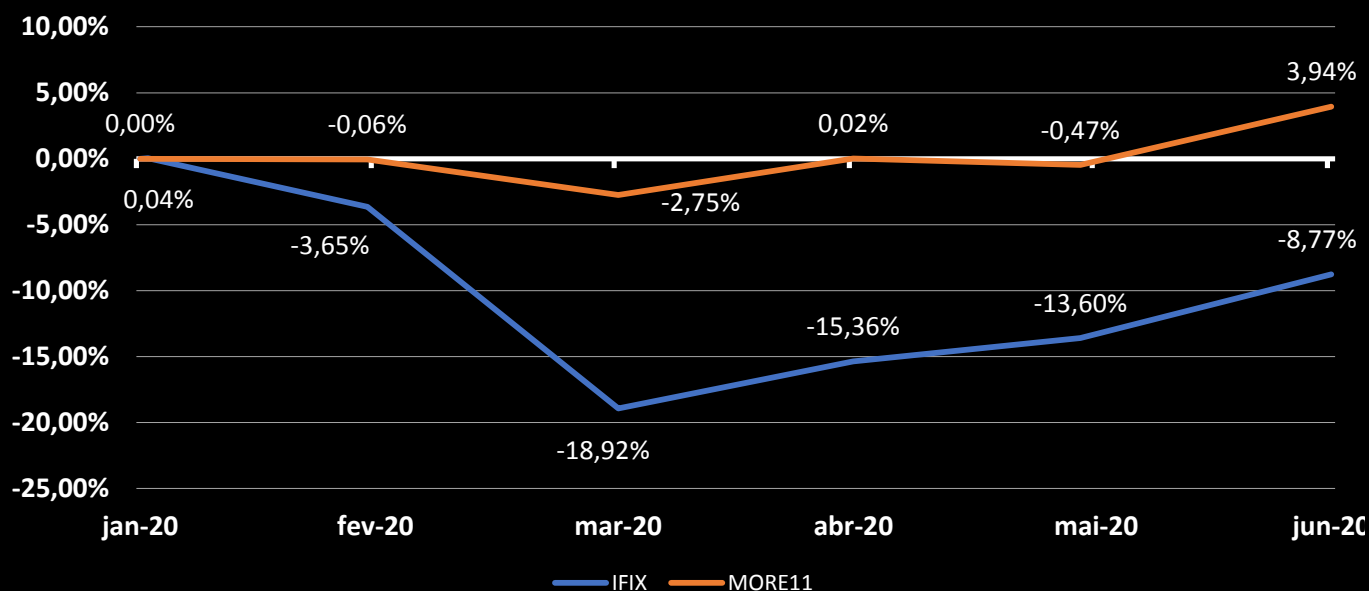
Principais Números

Junho | 2020

Dividendos

2020	Mai	Jun	Jul	Ano	12 meses
Dividendos R\$	R\$ 0,37	R\$ 0,32	R\$ 0,60	R\$ 1,66	R\$ 1,66
Anualizado em relação a Cota Mercado	4,53%	3,91%	7,20%	4,93%	4,93%
Anualizado em relação a Cota Inicial	4,53%	3,91%	7,44%	5,10%	5,10%

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

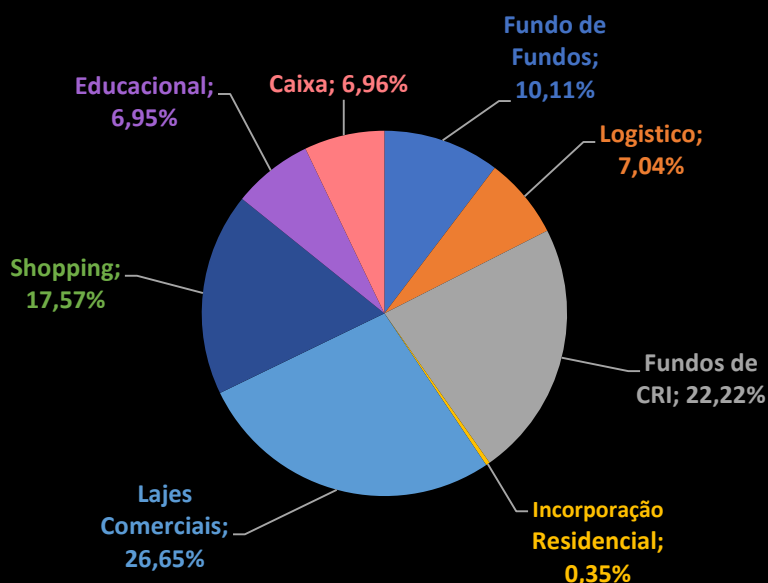


Principais Números

Junho | 2020

Mudanças no peso por segmento em relação ao mês anterior

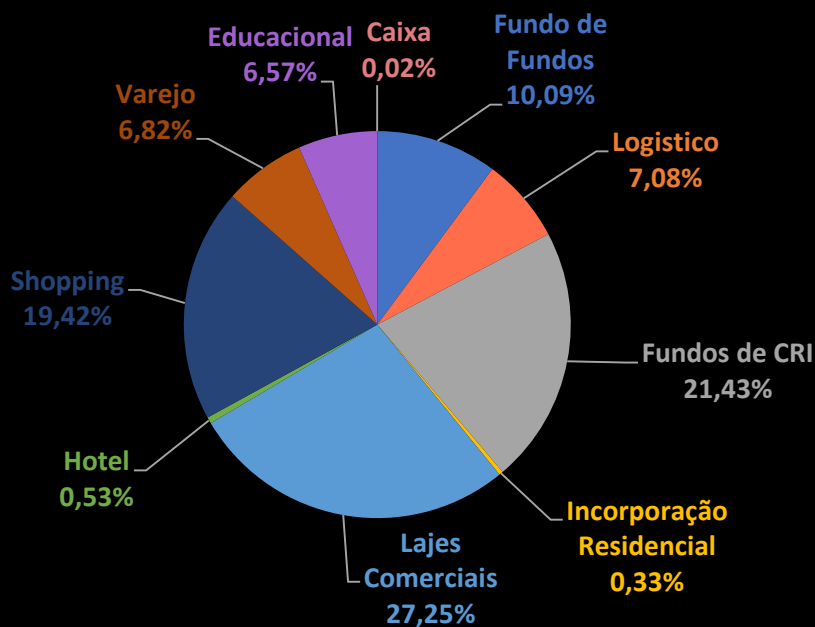
Alocação por
segmento
Maio 2020



Principais mudanças

Caixa	-6,94%
Varejo	6,82%
Shopping	1,85%

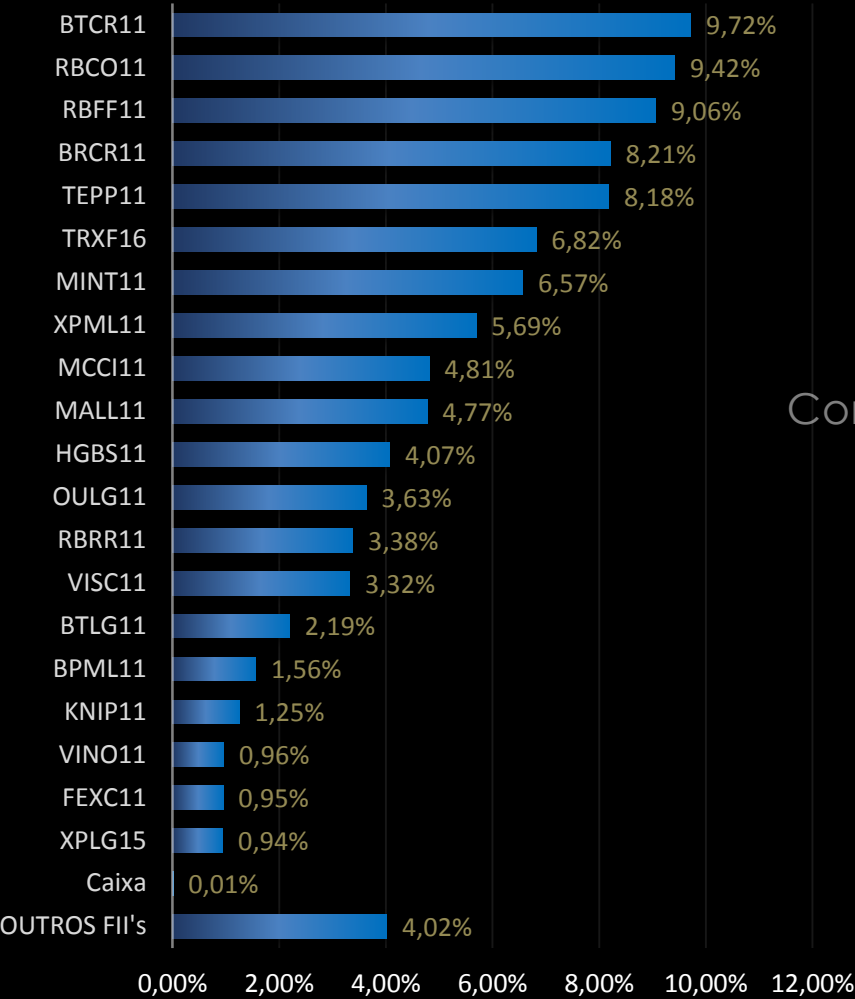
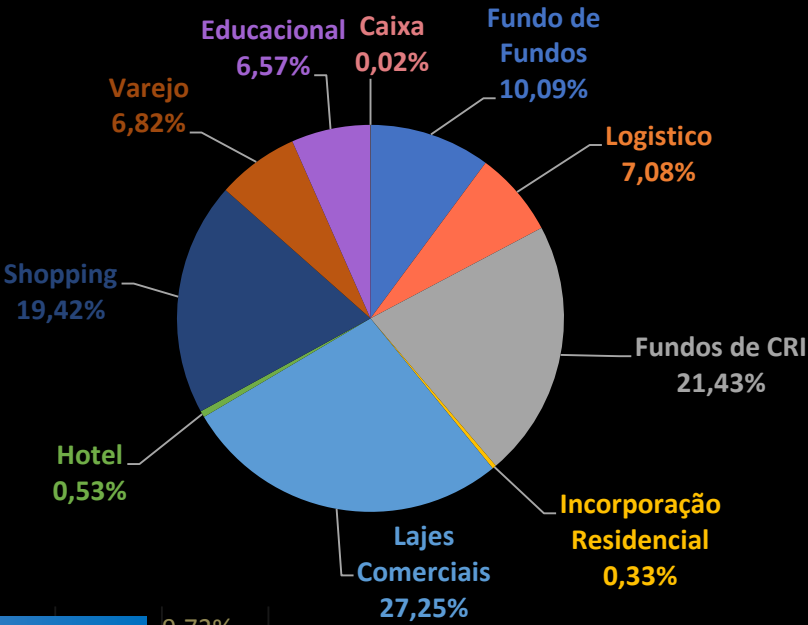
Alocação por
segmento
Jun 2020



Composição da Carteira

Junho | 2020

Alocação por Segmento

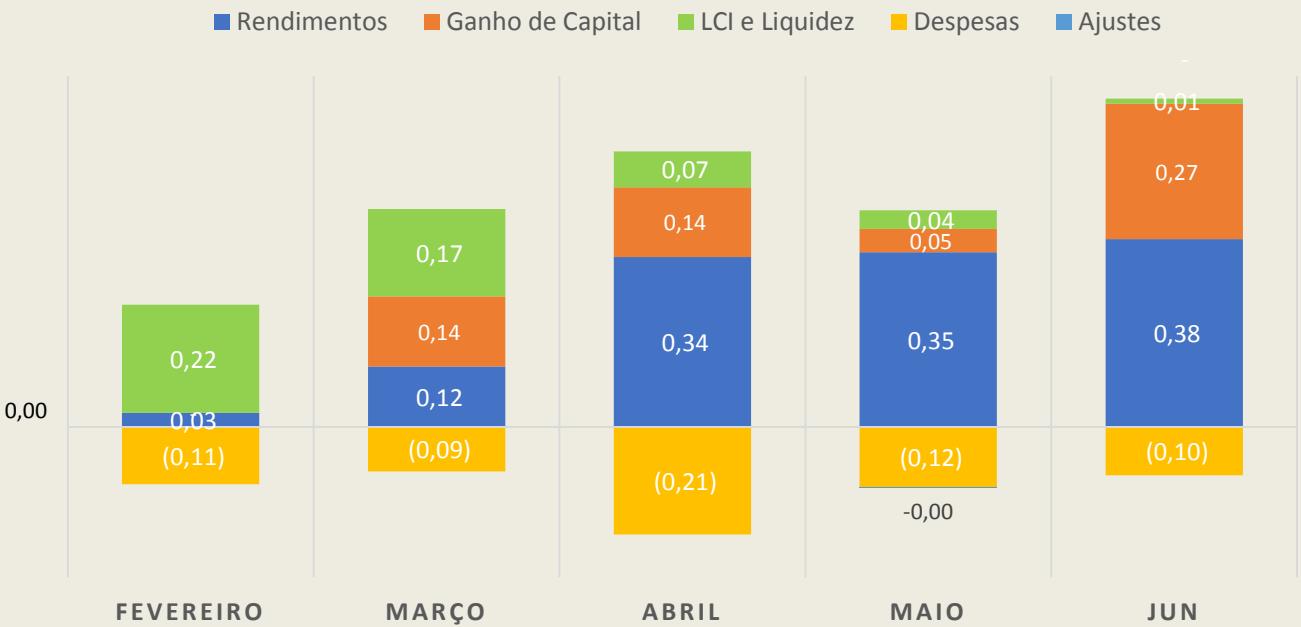


Composição detalhada da carteira

Resultados do Mês

Junho | 2020

Resultado por Cota



Resultado Financeiro

	Valores em Reais (R\$)					
	Fevereiro	Março	Abril	Maio	Junho	Acumulado
Rendimentos	14.450,00	70.597,16	198.313,66	203.871,11	219.198,90	706.430,83
Ganho de Capital	0,00	81.825,10	81.284,33	27.210,64	157.432,43	347.752,50
LCI e Liquidez	111.169,46	101.637,85	41.493,54	21.608,96	6.132,36	282.042,17
Despesas (+/-)	-58.658,15	- 51.692,20	-125.120,97	-69.891,36	-55.990,46	-361.353,14
(+/-) Ajustes	0,00	0,00	0,00	- 288,38	0,00	- 288,38
Resultado	66.961,31	202.367,91	195.970,56	182.510,97	326.773,23	974.583,98
Qtde. de Cotas	514.851	583.842	583.842	583.842	583.842	583.842

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 30/06/2020 (R\$)		
	Total mês anterior	Movimento do mês	Total acumulado
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Redimentos juros sobre capital próprio	2.753,20	0,00	2.753,20
Rendimentos com cotas de fundos imobiliários*	484.478,73	219.198,90	703.677,63
Lucro em transações com cotas de fundos de investimento	192.956,23	216.074,16	409.030,39
Prejuízo em transações com cotas de fundos imobiliários	-2.924,54	-19.283,63	-22.208,17
Despesas com IRPJ s/ renda variável	-21.641,32	-39.358,10	-60.999,42
	655.622,30	376.631,33	1.032.253,63
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários*	17.268.932,50	2.083.563,40	19.352.495,90
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários*	-18.228.155,95	1.123.859,67	-17.104.296,28
	-959.223,45	3.207.423,07	2.248.199,62
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	-303.601,15	3.584.054,40	3.280.453,25
Outros ativos financeiros			
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	282.408,80	8.441,82	290.850,62
Despesas com IR sobre resgates cotas de fundos de renda fixa	-67.526,46	-2.309,46	-69.835,92
	214.882,34	6.132,36	221.014,70
Receitas (despesas) operacionais			
Serviços Digitais	0,00	-21,88	-21,88
Despesas com postais	-28,39	0,00	-28,39
Despesas com taxa Cetip	-4.010,58	-1.336,86	-5.347,44
Despesas com taxa de custódia (CBLC)	-308,67	-169,91	-478,58
Despesas com taxa de manutenção de custódia (CBLC)	-27,84	-9,28	-37,12
Despesas com auditoria externa	-15.386,36	-6.113,64	-21.500,00
Despesas com taxa de administração do fundo	-207.721,20	-53.199,45	-260.920,65
Despesas de cartório e emolumentos judiciais	-544,26	0,00	-544,26
Despesas com taxa de fiscalização da CVM	-3.445,96	-1.253,08	-4.699,04
Outras despesas operacionais	-108,00	0,00	-108,00
	-231.581,26	-62.104,10	-293.685,36
Lucro (prejuízo) líquido do período	-320.300,07	3.528.082,66	3.207.782,59
Quantidade de cotas	583.842	583.842	583.842
Lucro (prejuízo) líquido por cota	-0,5486	6,0429	5,4943
Ajuste para distribuição do resultado (patrimônio líquido)			
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários	959.223,45	-3.207.423,07	-2.248.199,62
Despesas operacionais - auditoria	15.386,36	6.113,64	21.500,00
	974.609,81	-3.201.309,43	-2.226.699,62
Lucro (prejuízo) ajustado do período	654.309,74	326.773,23	981.082,97
Quantidade de cotas	583.842	583.842	583.842
Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota - R\$	1,1207	0,5597	1,6804

* 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 inexactidões, 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

Clique aqui e cadastre-se para
receber este relatório mensalmente

