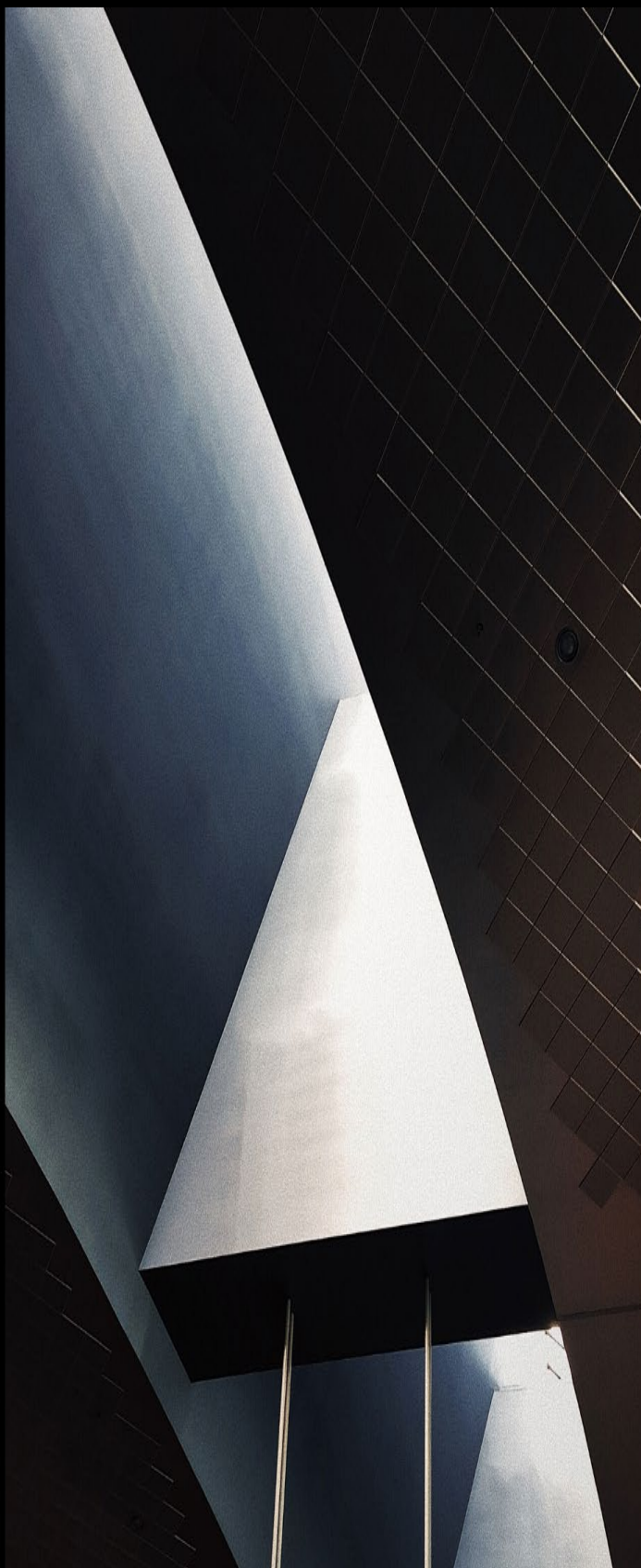


More Real Estate Fundo de Fundos

Relatório Mensal



AGOSTO | 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\$ 58.107.745,47
- Valor da Cota Patrimonial: R\$ 99,52
- Número de Cotistas: 171
- Dividendo no Mês: R\$ 0,90/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>
- Lives e comentários do Gestor em vídeos: [clique aqui](https://www.youtube.com/channel/UCICM0DzRI7pnhtftg6jgbg)
<https://www.youtube.com/channel/UCICM0DzRI7pnhtftg6jgbg>

Comentário do Gestor

Cenário Macro

O mês foi de performance mista dos ativos de risco. Enquanto as bolsas americanas buscaram novas máximas, os ativos locais sofreram devido a novos ruídos políticos e a crescente preocupação acerca da situação da nossa dívida pública.

A recuperação econômica segue sendo destaque no mercado internacional. Os novos dados, principalmente americanos, vêm consolidando nossa visão de retomada da economia, trazendo o bom desempenho das empresas no mercado, principalmente as ligadas ao setor de tecnologia. Outro fator importante foi a mudança da abordagem do Banco Central americano acerca da sua meta inflacionária, garantindo boa liquidez para os ativos financeiros.

Mesmo com o bom desempenho do mercado internacional, agosto foi um mês de grandes desafios para os ativos

locais. Vimos a saída de alguns secretários ligados ao Ministério da Economia, votações contrárias aos interesses fiscalistas da equipe econômica e declarações de membros do governos sugerindo maiores gastos. Foram eventos que inflaram as preocupações dos economistas em relação ao nosso problema fiscal, tendo consequências destrutivas para o mercado financeiro.

Apesar dos ruídos políticos e da incessante preocupação com nossa situação fiscal, seguimos construtivos com o Brasil. A melhora dos indicadores econômicos em conjunto com a continuidade de impulsos monetários através de baixos juros por mais tempo deve impulsionar os ativos de risco. Assim, seguimos alocados na Bolsa, crédito, fundos imobiliários e multimercados e evitamos posições aplicadas em juros pré fixados, que é a classe de ativo mais vulnerável a um eventual descontrole fiscal.

Comentário do Gestor

More 11

O mês de agosto foi de recuperação para o IFIX, destacando o setores de Shopping e desenvolvimento imobiliário.

Ambos setores são dependentes da redução às restrições impostas à circulação de pessoas. Nesse sentido, as comunicações das principais gestoras de Shopping e da Abrasce (Associação Brasileira de Shopping Centers) têm sido encorajadoras.

No final de agosto um relatório da Abrasce mostrou que o país já alcança a marca de 100% dos shoppings reabertos, apesar das restrições. Já no relatório do MALL11, fundo desse setor com maior peso na nossa carteira, foi reportado que as vendas por m² foram, em julho, cerca de metade do valor do mesmo mês no ano passado, enquanto a inadimplência caiu de 74% em abril, 58% entre maio e junho, para 34% em julho.

É importante ressaltar que a maioria dos Fundos de Shopping funcionam a base de m-2. Isso significa que em setembro são distribuídos os rendimentos auferidos em agosto, e os mesmos são os pagamentos em relação ao mês de julho. Assim, esperamos a retomada gradual dos dividendos e, consequentemente, do preço das cotas desse setor. Mantemos uma posição superior ao peso do IFIX

no setor.

Em relação aos movimentos do MORE11 no mês, concretizamos os movimentos que descrevemos em nossa carta passada, alocando o caixa nas ofertas de VRTA11, IRDM11 e ALZR11, fundos que mantivemos ao longo do mês.

Além dessas, realizamos algumas novas alocações e realizações no mês. A primeira delas foi a venda de nossa posição no fundo BTLG11. Gostamos bastante da gestão do fundo e as novas aquisições do mesmo estão alinhadas com a nossa visão para o setor de logística. No entanto, o fundo irá realizar uma nova emissão ICVM 400 em valor mais atrativo. Pretendemos avaliar a oferta e, fazendo sentido para a carteira, devemos recompor a alocação.

Realizamos também parte do lucro da posição em XPML11. Essa venda foi pontual e aproveitamos uma “puxada” do preço da cota em um pregão específico. Ainda gostamos do fundo e pretendemos manter no escopo de alocações.

Alocamos na segunda fase da oferta de MINT11, aumentando a posição nesse fundo para 8.3% da carteira.

Essa oferta foi uma emissão ICVM 476

Comentário do Gestor

com características de um “*Club Deal*”. O fundo se dedica a operações de “*Sale lease back*” de escolas bem estabelecidas tanto do ensino fundamental quanto superior, com contratos atípicos de longa duração e garantidos pelos controladores. Com a estrutura montada, esperamos que o retorno anualizado dessa posição seja na ordem de 14%. Esse fundo é uma proposta diferente dos demais FIs e um exemplo interessante do valor que nosso FoF agrega aos cotistas.

Por fim, alocamos na oferta de FEXC11. Possuímos esse fundo na carteira desde o meio de março e vemos potencial no estilo de gestão. O fundo está bem posicionado para realizar alocações em CRIs, os quais estão servindo de alavancagem para os FIs, que por sua vez estão realizando novas ofertas e novas aquisições.

Assim, dada a intensa atividade do mês

fomos capazes novamente de realizar uma distribuição de dividendo a um nível que consideramos satisfatório. A gestão segue confiante para o próximo trimestre, considerando alta a possibilidade de manutenção desse patamar.

Por último, a pedido de alguns cotistas, devemos iniciar uma série mensal de vídeos. Eles serão divulgados no início de cada mês em nosso canal do Youtube:

<https://www.youtube.com/channel/UCICM0DzRI7pnhtftg6jgbg> - a fim de explicar, em cerca de 15 minutos, a performance e as principais posições do fundo, além de reservar um espaço para perguntas e respostas.

É importante salientar que com o objetivo de manter a transparência com os investidores, também estamos abertos para responder quaisquer dúvidas acerca do fundo através de nosso email: contato@moreinvest.com.br.

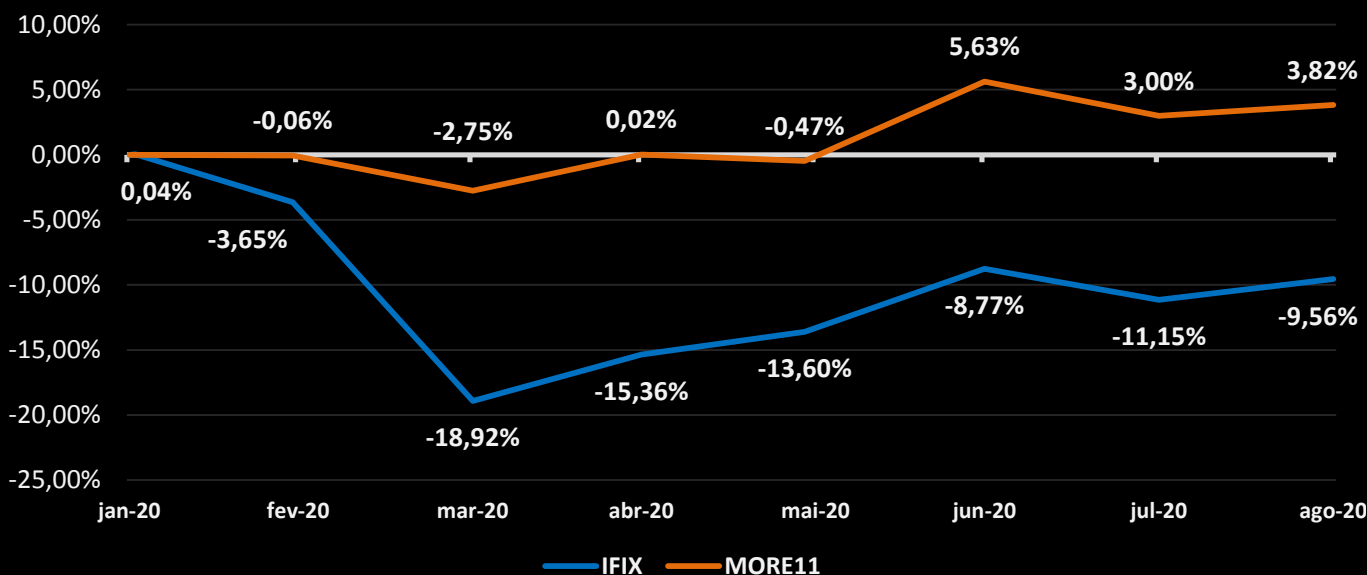
Principais Números

Agosto | 2020

Dividendos

2020	Mai	Jun	Jul	Ago	Set*	Ano	12 meses
Dividendos R\$	R\$ 0,37	R\$ 0,32	R\$ 0,60	R\$ 0,83	R\$ 0,90	R\$ 3,39	R\$ 3,36
Anualizado em relação a Cota Mercado	4,53%	3,91%	7,20%	9,96%	10,60%	6,54%	6,54%
Anualizado em relação a Cota Inicial	4,53%	3,91%	7,44%	10,43%	11,35%	6,99%	6,99%

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

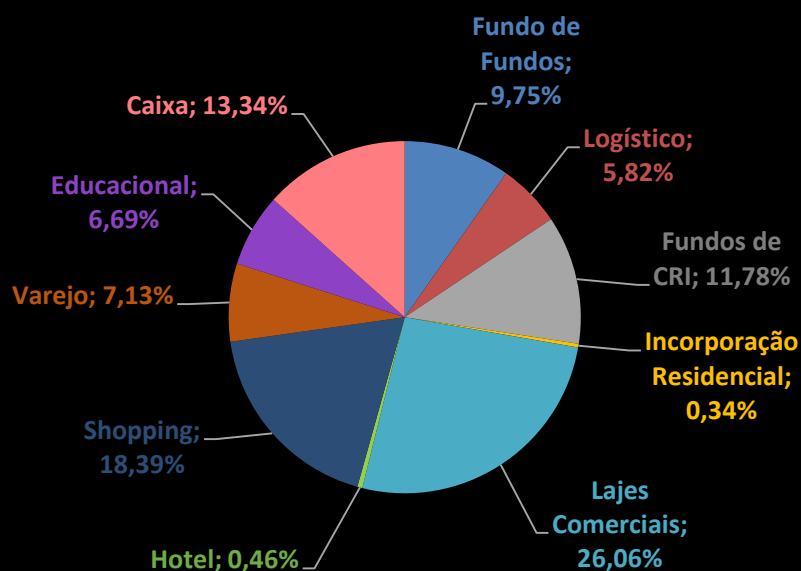


Principais Números

Agosto | 2020

Mudanças no peso por segmento em relação ao mês anterior

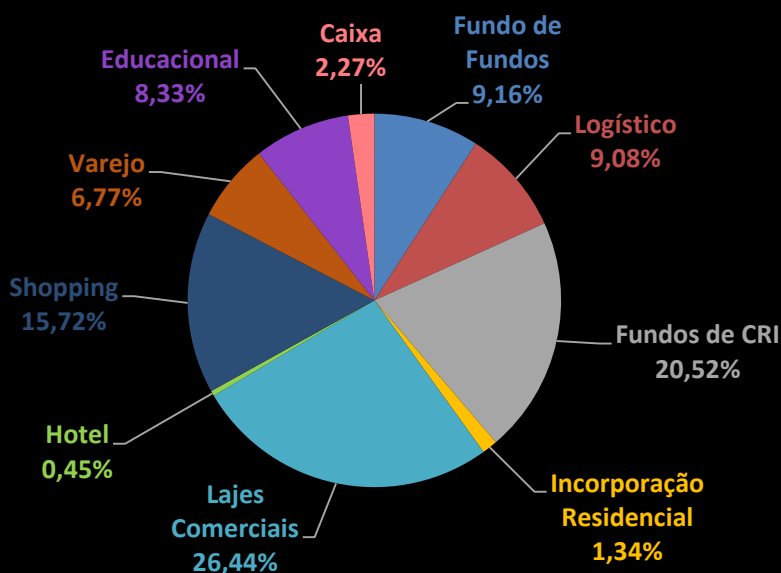
Alocação por
segmento
Jul 2020



Principais mudanças

Fundos de CRI	+8,74 %
Logístico	+ 3,26 %
Caixa	-11,07 %

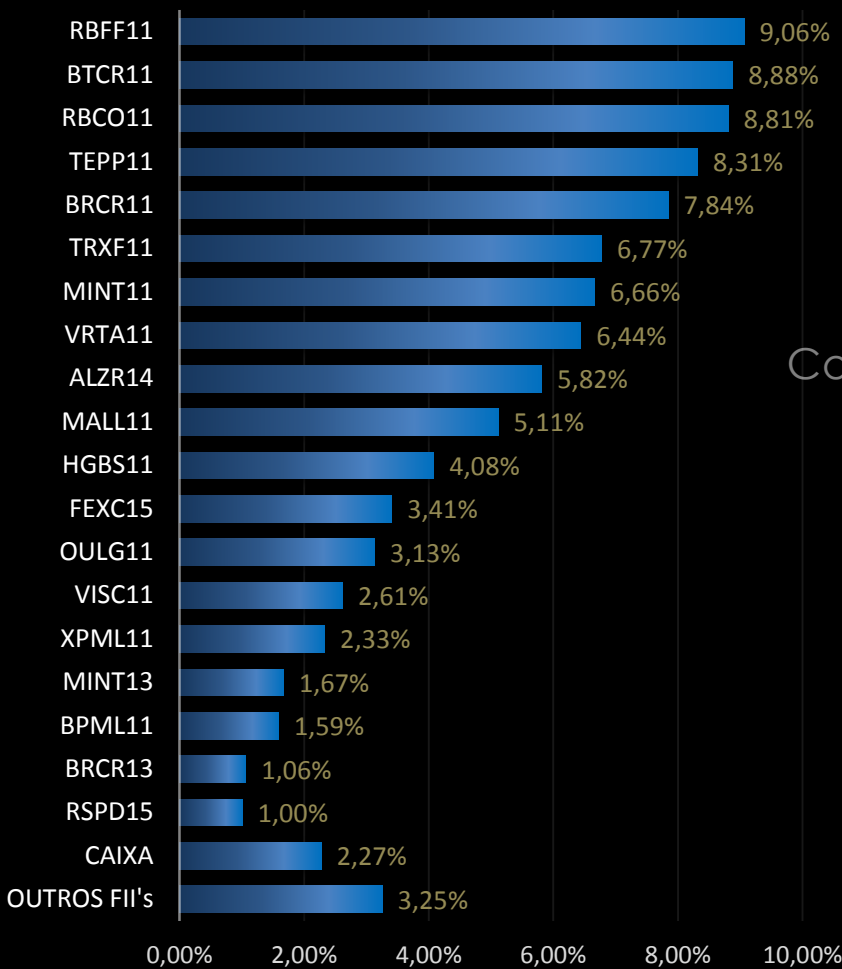
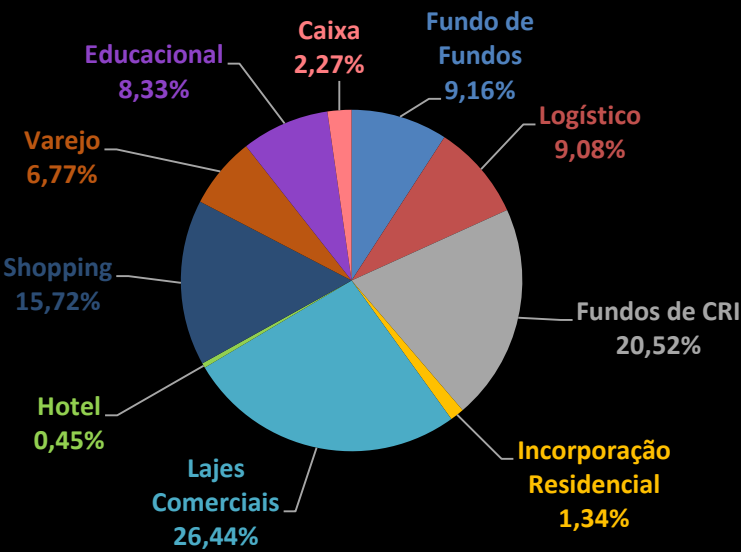
Alocação por
segmento
Ago 2020



Composição da Carteira

Agosto | 2020

Alocação por Segmento



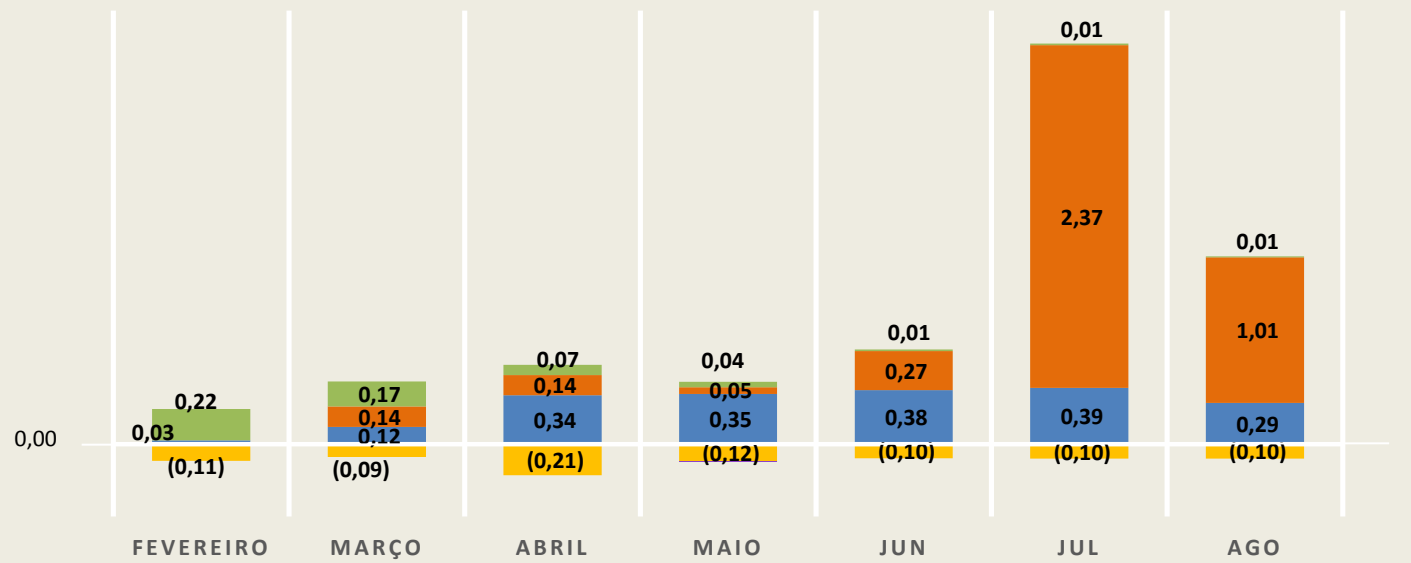
Composição detalhada da carteira

Resultados do Mês

Agosto | 2020

Resultado por Cota

Rendimentos Ganho de Capital LCI e Liquidez Despesas Ajustes



Resultado Financeiro 2020

	Valores em Reais (R\$)							
	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Acum.
Rendimentos	14.450,00	70.597,16	198.313,66	203.871,11	219.198,90	228.158,41	166.788,71	1.101.377,95
Ganho de Capital	0,00	81.825,10	81.284,33	27.210,64	157.432,43	1.383.355,23	588.204,87	2.319.312,60
LCI e Liquidez	111.169,46	101.637,85	41.493,54	21.608,96	6.132,36	6.668,36	3.655,32	292.365,85
Despesas (+/-)	-58.658,15	- 51.692,20	-125.120,97	-69.891,36	-55.990,46	-58.192,03	-57.149,3	-476.694,47
(+/-) Ajustes	0,00	0,00	0,00	- 288,38	0,00	0,00	0,00	- 288,38
Resultado	66.961,31	202.367,91	195.970,56	182.510,97	326.773,23	1.559.989,97	701.499,60	3.236.073,55
Quantidade de Cotas	514.851	583.842	583.842	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 31/08/2020 (R\$)		
	Movimento do Mês anterior	Movimento do mês	Total acumulado do semestre
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Redimentos juros sobre capital próprio	0,00	-371,64	-371,64
Rendimentos com cotas de fundos imobiliários*	228.158,41	167.160,35	395.318,76
Lucro em transações com cotas de fundos de investimento	1.766.683,56	735.447,26	2.502.130,82
Prejuízo em transações com cotas de fundos imobiliários	-37.489,49	-151,70	-37.641,19
Despesas com IRPJ s/ renda variável	-345.838,84	-147.090,69	-492.929,53
	1.611.513,64	754.993,58	2.366.507,22
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários*	-2.148.054,24	3.036.260,08	888.205,84
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários*	-136.093,63	-3.141.269,44	-3.277.363,07
	-2.284.147,87	-105.009,36	-2.389.157,23
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	-672.634,23	649.984,22	-22.650,01
Outros ativos financeiros			
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	6.893,98	5.917,58	12.811,56
Despesas com IR sobre resgates cotas de fundos de renda fixa	-225,62	-2.262,26	-2.487,88
	6.668,36	3.655,32	10.323,68
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas com postais	0,00	-27,63	-27,63
Despesas com taxa Anbima	0,00	-545,00	-545,00
Despesas com taxa Cetip	-1.336,86	-1.336,86	-2.673,72
Despesas com taxa de custódia (CBLC)	-175,75	-147,09	-322,84
Despesas com taxa de manutenção de custódia (CBLC)	-9,28	-9,28	-18,56
Despesas com serviços gráficos	0,00	-20,67	-20,67
Despesas com auditoria externa	-1.791,67	-1.791,67	-3.583,34
Despesas com taxa de administração do fundo	-55.417,07	-53.809,70	-109.226,77
Despesas com taxa de fiscalização da CVM	-1.253,07	-1.253,07	-2.506,14
	-59.983,70	-58.940,97	-118.924,67
Lucro (prejuízo) líquido do período	-725.949,57	594.698,57	-131.251,00
Quantidade de cotas	583.842	583.842	583.842
Lucro (prejuízo) líquido por cota	-1,2434	1,0186	-0,2248
Ajuste para distribuição do resultado (patrimônio líquido)			
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários	2.284.147,87	105.009,36	2.389.157,23
Despesas operacionais - auditoria	1.791,67	1.791,67	3.583,34
	2.285.939,54	106.801,03	2.392.740,57
Lucro (prejuízo) ajustado do período	1.559.989,97	701.499,60	2.261.489,57
Quantidade de cotas	583.842	583.842	583.842
Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota - R\$	2,6719	1,2015	3,8735

* 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.

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

