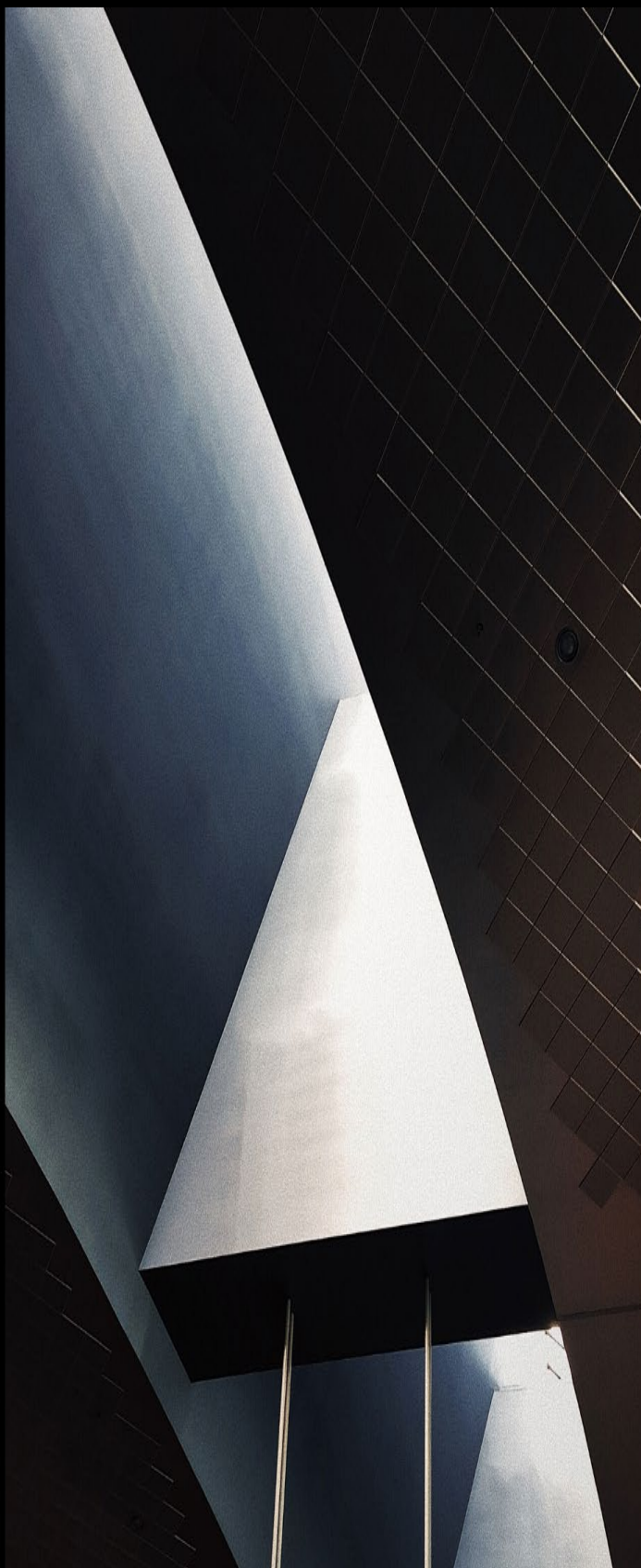


More Real Estate Fundo de Fundos

Relatório Mensal



SETEMBRO | 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\$ 58.329.565,16
- Valor da Cota Patrimonial: R\$ 99,91
- Número de Cotistas: 233
- 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>
Próxima live: 03/11/2020 às 18:00Hs.

Comentário do Gestor

Cenário Macro

O mês foi negativo tanto para os ativos locais quanto para as bolsas internacionais. A possibilidade de agravamento da crise de COVID-19 na Europa, as eleições americanas e o aumento do risco fiscal no Brasil foram as principais causas.

O mercado internacional sofreu queda expressiva após uma sequência de meses positivos. O aumento de casos de COVID-19 na Europa, apesar da queda da mortalidade, fez voltar à tona o risco de aumento das restrições a circulação, o que poderia causar uma nova queda na atividade europeia. Enquanto isso, as eleições americanas tornaram-se mais complexas à medida que a intenção dos eleitores em votar pelo correio aumentou, o que poderia causar uma indefinição em relação ao resultado da mesma.

O mercado local segue ao sabor das notícias com impactos nas contas fiscais. A proposta

recente de realizar o Renda Cidadã com recursos do Fundeb e dos precatórios, sem considerar corte de gastos ou outras fontes permanentes de renda, ganhou oposição rápida dos principais economistas do mercado financeiro além da ala liberal do governo. Tal proposta foi rejeitada por alguns membros da Câmara, porém a tentativa de se usar a criatividade para obter fontes de receita para a criação de programas com objetivo de sustentar a popularidade do governo remeteu ao modus operandi de governos passados, repercutindo negativamente.

Apesar dos acontecimentos negativos do mês não podemos deixar de ver a situação como um todo. A melhora dos indicadores de atividade após os meses mais agudos de restrição, em conjunto com a continuidade dos impulsos monetários e fiscais, deve fazer com que os ativos de risco sigam demandados, apesar da volatilidade.

Comentário do Gestor

More 11

Antes de falarmos sobre o mercado gostaríamos de compartilhar uma nova contratação que fizemos na More Invest com impactos diretos para a gestão do nosso FII.

É com satisfação que anunciamos a entrada de Leonardo Paixão para o time. O Leonardo possui mais de 20 anos de experiência no mercado financeiro com passagem pelas mesas de operações dos bancos Fator, Votorantim e Guide investimentos. O Leonardo vem para assumir a cadeira de Trader na More Invest, aprimorando nossa capacidade de capturar os movimentos de mercado.

Após o forte mês de agosto para os fundos imobiliários, setembro foi um mês de consolidação.

O setor de Shoppings, cuja performance foi o destaque do mês passado, apresentou ligeira queda no mês. Por outro lado, o setor de recebíveis imobiliários e de logística, que são setores mais defensivos entre os FIIs, foram os que apresentaram o melhor retorno.

Do ponto de vista setorial, ainda vemos a parcela de Shopping Center como a mais defasada e com maior potencial de alta, seguida pelo setor de Lajes Comerciais, sendo esse o setor com o maior peso em nossa carteira. Por outro lado, vemos o setor Logístico ainda

como o mais caro entre todos.

Apesar da nossa visão do setor de Logística, existem oportunidades pontuais como em qualquer. Tendo isso em vista, foi exatamente nesse que realizamos a maior alocação no mês. Fizemos uma alocação de 8.3% da nossa carteira na emissão 476 do fundo GALG11, gerido pela Guardian Capital, uma empresa com histórico relevante de consultoria imobiliária e sócios com longa trajetória no mercado financeiro, que agora lança um novo produto para o mercado.

O fundo é focado no setor logístico e inicia com um portfólio robusto.

A maior parcela do fundo está alocada em uma planta industrial da Souza Cruz em Cachoeirinha (RS), sendo esse o centro da operação dessa empresa na região. Além da excelente localização (próximo a centros de distribuição que pertencem tanto ao XPLG11 quanto ao HGLG11), esse imóvel possui um contrato atípico com Cap Rate de 8.25%, além de 150mil m2 de terreno bem localizado que não está construído, ou seja, potencial de expansão e novos inquilinos. Esse imóvel possui uma parcela alavancada via CRI.

Além desse imóvel, o fundo possui ainda mais 3 outros, sendo 2 locados para Air Liquide em Canoas e São José

Comentário do Gestor

dos Campos, com contratos atípicos de 10 anos e 8.25% de Cap Rate. O último está localizado na grande São Paulo e locado para uma empresa sólida do setor varejista, com 17 anos de contrato e Cap Rate de 9.75%.

Somando tudo, tanto o estudo de viabilidade quanto nossos modelos internos apontam que o GALG11 deve distribuir um dividendo próximo a 8% ao ano. Se considerarmos que os principais fundos de logística apresentam uma rentabilidade entre 5.5 e 6.5%, vemos potencial relevante de valorização para esse ativo.

A fim de abrir espaço para essa aquisição, tivemos que realizar algumas vendas de FII no período.

Assim reduzimos nossa posição no VRTA11 e no RBFF11, além de realizarmos uma pequena redução na posição de BRCR11.

No caso do VRTA11, reduzimos nossa posição para 3.8%. Ainda gostamos da

gestão e do fundo, além de vemos potencial de valorização das cotas uma vez que terminarem de realizar as alocações da última oferta. Devemos manter na carteira, mesmo em tamanho reduzido.

Já a posição de RBFF11 foi um pouco diferente. Nós alocamos no fundo pois como o valor de mercado estava substancialmente inferior ao valor patrimonial, isso significaria alocar nos ativos com "desconto", em nossa visão. Porém os movimentos recentes da gestão nos fizeram perder a confiança nessa posição, iniciando um processo de venda.

Assim, o MORE11 segue em intensa atividade, e temos a confiança de que a expertise da recente contratação agregue ainda mais no giro positivo de nossa carteira. Dessa forma, novamente fomos capazes de entregar um dividendo robusto de R\$ 0.90 no mês e seguimos confiantes para os próximos períodos.

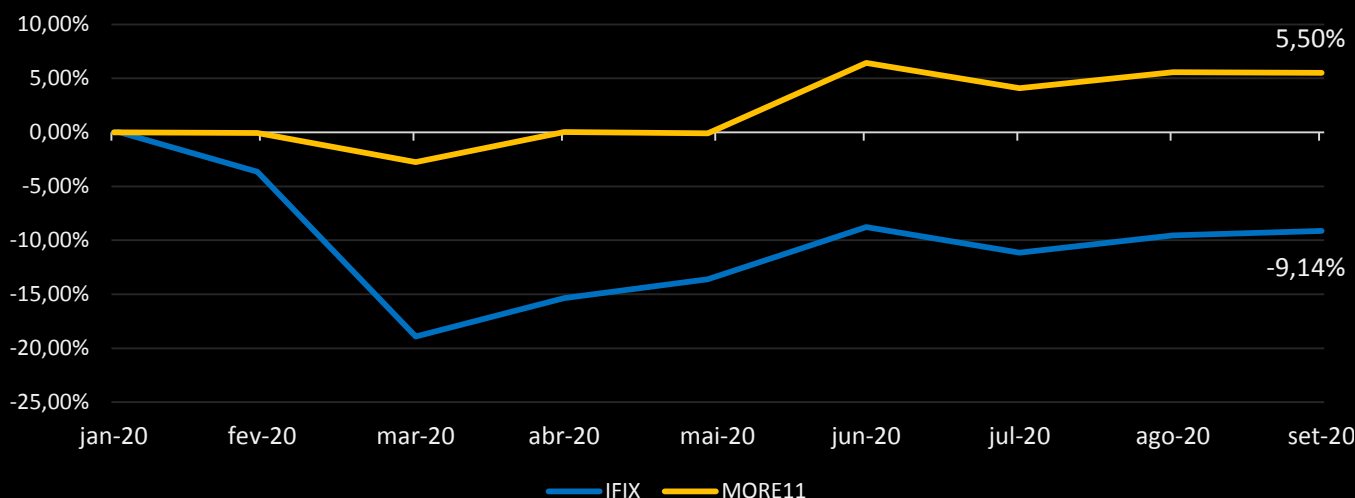
Principais Números

Setembro | 2020

Dividendos

2020	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out*	Ano	12 meses
Dividendos (R\$)	0,37	0,37	0,32	0,60	0,83	0,90	0,90	4,29	4,29
Anualizado em relação a Cota Mercado	4,53%	4,53%	3,91%	7,20%	9,96%	10,60%	10,35%	6,94%	6,94%
Anualizado em relação a Cota Inicial	4,53%	4,53%	3,91%	7,44%	10,43%	11,35%	11,35%	7,61%	7,61%

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

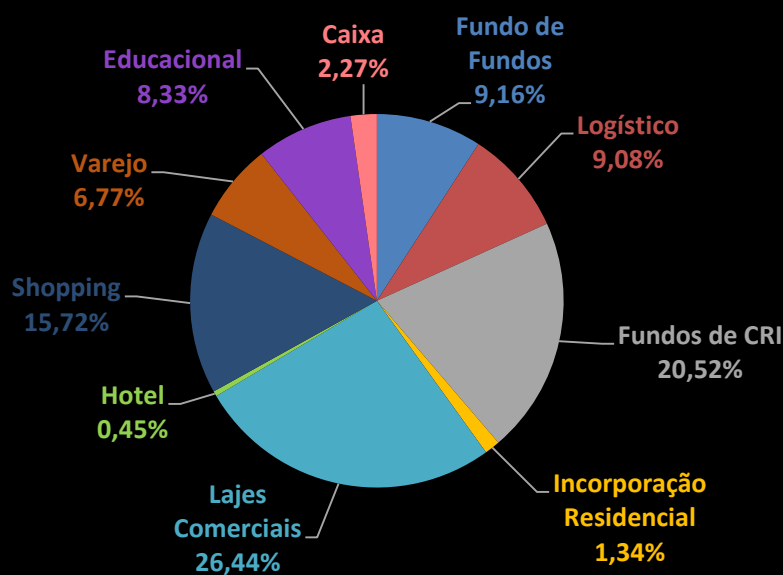


Principais Números

Setembro | 2020

Mudanças no peso por segmento em relação ao mês anterior

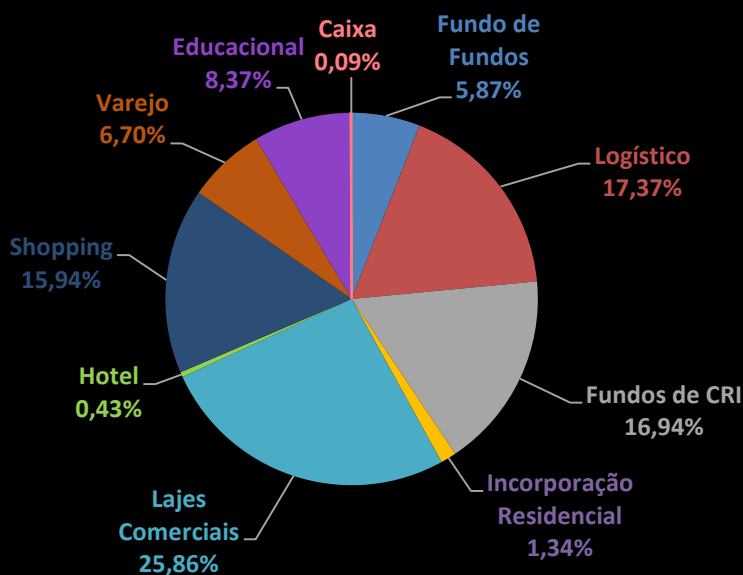
Alocação por
segmento
Ago 2020



Principais mudanças

Logístico	+ 8,29 %
Fundos de Fundos	-4,35 %
Fundos de CRI	- 3,58 %
Caixa	- 2,18 %

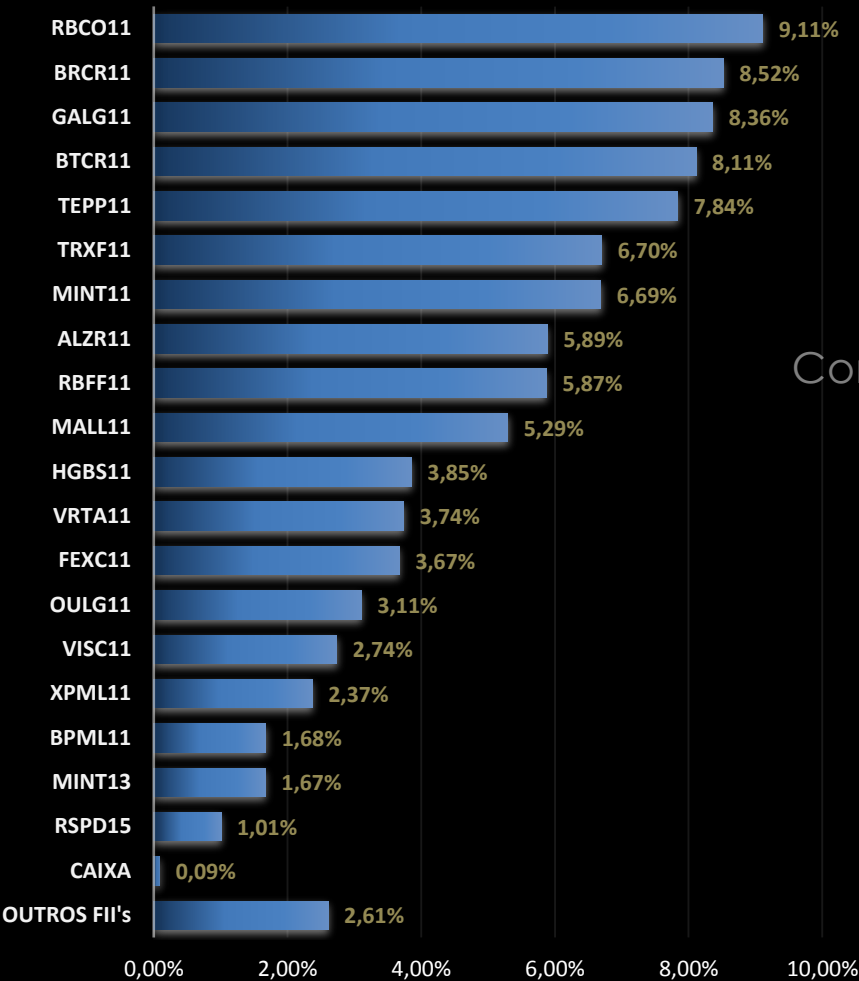
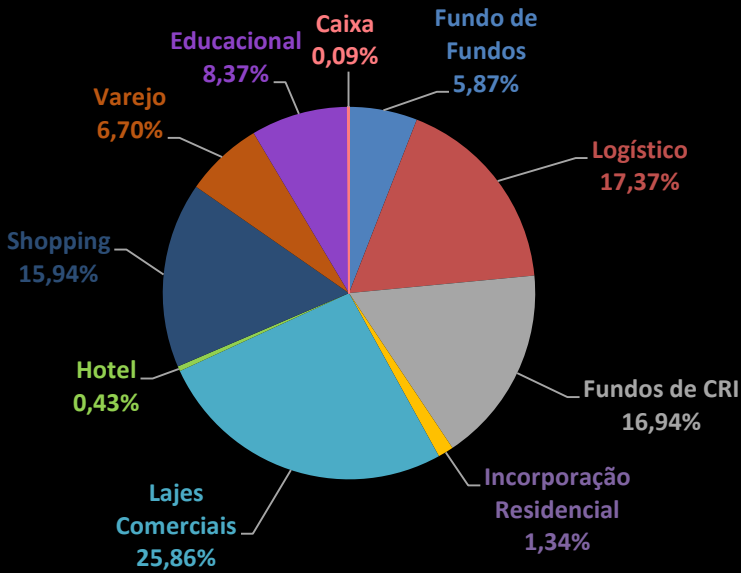
Alocação por
segmento
Set 2020



Composição da Carteira

Setembro | 2020

Alocação por Segmento



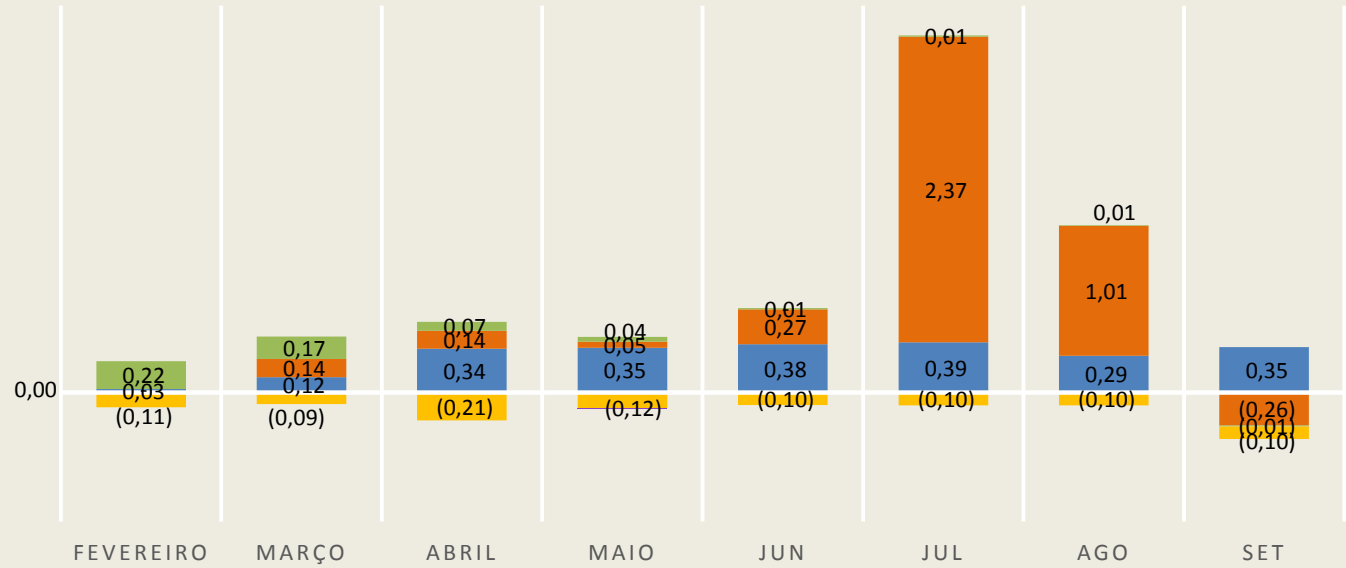
Composição detalhada da carteira

Resultados do Mês

Setembro | 2020

Resultado por Cota

Rendimentos Ganho de Capital LCI e Liquidez Despesas Ajustes



Resultado Financeiro 2020

	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Acumulado
Rendimentos	14.450,00	70.597,16	198.313,66	203.871,11	219.198,90	228.158,41	166.788,71	206.784,58	1.308.162,53
Ganho de Capital	0,00	81.825,10	81.284,33	27.210,64	157.432,43	1.383.355,23	588.204,87	-148.962,42	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	-3.844,19	292.365,85
Despesas (+/-)	-58.658,15	-51.692,20	-125.120,97	-69.891,36	-55.990,46	-58.192,03	-57.149,30	-56.392,54	-476.694,47
(+/-) Ajustes	0,00	0,00	0,00	-288,38	0,00	0,00	0,00	0,00	-207.072,96
Resultado	66.961	202.368	195.971	182.511	326.773	1.559.990	701.500	-2.415	3.236.074
Qtdd de cotas	514.851	583.842	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	-371,64	-	-371,64
Rendimentos com cotas de fundos imobiliários (negociados em bolsa)	395.318,76	206.784,58	602.103,34
Lucro em transações com cotas de fundos de investimento imobiliário	2.502.130,82	27.528,43	2.529.659,25
Prejuízo em transações com cotas de fundos imobiliários	-37.641,19	-176.490,85	-214.132,04
Despesas com IRPJ s/ renda variável	-492.929,53	-148.962,42	-492.929,53
	2.366.507,22	57.822,16	2.424.329,38
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários*	888.205,84	-544.083,85	344.121,99
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários*	-3.277.363,07	767.695,21	-2.509.667,86
	-2.389.157,23	223.611,36	-2.165.545,87
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	-22.650,01	281.433,52	258.783,51
Outros ativos financeiros			
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	12.811,56	505,19	13.316,75
Despesas com cotas de fundo de renda fixa	-	-4.313,60	-4.313,60
Despesas com IR sobre resgates cotas de fundos de renda fixa	-2.487,88	-35,78	-2.523,66
	10.323,68	-3.844,19	6.479,49
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas com postais	-27,63	-	-27,63
Despesas com taxa Anbima	-545,00	105,00	-440,00
Despesas com taxa Cetip	-2.673,72	-1.336,86	-4.010,58
Despesas com taxa de custódia (CBLC)	-322,84	-159,81	-482,65
Despesas com taxa de manutenção de custódia (CBLC)	-18,56	-9,28	-27,84
Despesas com serviços gráficos	-20,67	-	-20,67
Despesas com auditoria externa	-3.583,34	-1.791,67	-5.375,01
Despesas com taxa de administração do fundo	-109.226,77	-53.738,50	-162.965,27
Despesas com taxa de fiscalização da CVM	-2.506,14	-1.253,09	-3.759,23
	-118.924,67	-58.184,21	-177.108,88
Lucro (prejuízo) líquido do período	-131.251,00	219.405,12	88.154,12
Quantidade de cotas	583.842	583.842	583.842
Lucro (prejuízo) líquido por cota	-0,2248	0,3758	0,1510
Ajuste para distribuição do resultado (patrimônio líquido)			
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários	2.389.157,23	-223.611,36	2.165.545,87
Despesas operacionais - auditoria	3.583,34	1.791,67	5.375,01
	2.392.740,57	221.819,69	2.170.920,88
Lucro (prejuízo) ajustado do período	2.261.489,57	-2.414,57	2.259.075,00
Quantidade de cotas	583.842	583.842	583.842
Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota - R\$	3,8735	-0,0041	3,8693

* 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

