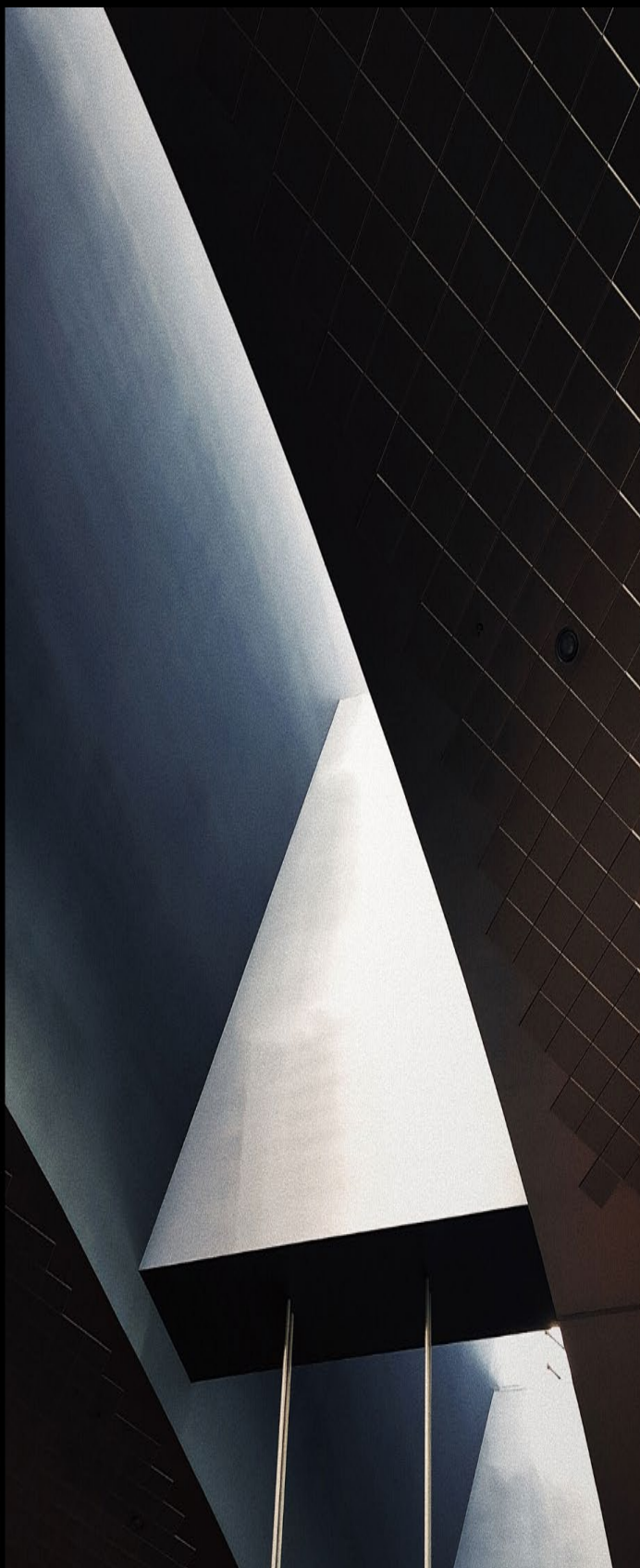


More Real Estate Fundo de Fundos

Relatório Mensal



NOVEMBRO | 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: 59.865.168,51
- Valor da Cota Patrimonial + Rendimentos a Distribuir: R\$ 102,54
- Número de Cotistas: 393
- Dividendo no Mês: R\$ 0,90/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://www.youtube.com/channel/UCICM0DzRI7pnhtftg6jgbg)
<https://www.youtube.com/channel/UCICM0DzRI7pnhtftg6jgbg>
Próxima live: 11/01/2020 às 18:00Hs.

Comentário do Gestor

Cenário Macro

O mês foi volátil. Iniciamos em tom positivo com o mercado na expectativa de que o pós eleição americana pudesse ser menos conturbado. Porém o agravamento dos casos de COVID-19 na Europa e nos EUA trouxe apreensão aos investidores e derrubando os ativos de risco.

O mês de novembro foi muito positivo para a maioria dos ativos de risco. As bolsas americanas atingiram novas máximas, os índices europeus tiveram o melhor mês dos últimos anos e o Ibovespa subiu mais de 15%.

O mercado internacional foi o principal propulsor dos movimentos do mês. O participantes do mercado estavam aguardando ansiosamente o desfecho das eleições americanas e o desenvolvimento das vacinas contra o COVID-19 para retomar as alocações das carteiras de investimento. Ambas incertezas foram fortemente reduzidas durante o mês. A consolidação do resultado das eleições americanas, em linha com a nossa previsão, é mais um passo para a estabilidade geopolítica e destrava uma grande agenda potencial de estímulos. As notícias recentes acerca do desenvolvimento das vacinas também foram encorajadoras, de modo que o cenário catastrófico de não solução do Covid-

19 se torna cada vez mais remoto. Os investidores se animaram.

Já o mercado local foi o passageiro desse movimento. A intensa alta do Ibovespa foi captaneada pela volta dos investidores internacionais com mais de R\$ 30bi de investimentos. A agenda política de reformas seguiu em compasso de espera com o foco político nas eleições municipais, cujo resultado fortaleceu os partidos de centro e, agora, aguardam as votações para os próximos presidentes da Câmara e Senado. Vemos tais desenvolvimentos como positivos para a agenda econômica durante 2021 e seguimos apostando em algum sucesso da mesma durante o próximo ano.

Dessa forma, ainda vemos os principais riscos advindos do cenário inflacionário e de possíveis derrapadas do lado fiscal. Hoje não há motivos para crermos que essa alta da inflação contaminará os próximos anos, mas não podemos descartar esse risco. Assim, preferimos posições que ganham com a alta do mercado mas possuam proteções naturais contra a inflação. Seguimos alocados em bolsa local e internacional, fundos imobiliários e crédito estruturado, evitando posições aplicadas em juros, principalmente na parte curta da curva.

Comentário do Gestor

More 11

Novembro foi um mês bem positivo para o mercado acionário no Brasil. Voltamos a ver o intenso fluxo estrangeiro após a definição das eleições americanas e maior confiança na vacina. Já o mercado imobiliário, apesar da boa performance, obteve ganhos muito mais tímidos, com uma valorização de apenas 1,51% do IFIX em comparação aos mais de 15% de alta do Ibovespa.

Creemos que esse fenômeno ocorreu devido a dois fatores. Primeiro, a volta do fluxo estrangeiros foi a principal força de impulsão para a bolsa e esses investidores ainda não possuem nossos fundos imobiliários no radar. Segundo, temos observado um aumento relevante no volume de novas emissões de FIs. Isso vem causando um aumento de forma rápida de oferta de fundos imobiliários competindo pelos mesmos investidores.

Sobre esse segundo ponto, temos visto uma quantidade bem acima do normal de ofertas. Além dos fundos que ficaram com suas ofertas represadas durante os meses mais agudos da pandemia, hoje estamos presenciando a criação de várias novas gestoras com dezenas de novos fundos. Toda semana analisamos por volta de 3 a 5 novas ofertas, tanto restritas (ICVM 476)

quanto para o público em geral (ICVM 400).

Dentre elas, recebemos algumas muito interessantes, nas quais já estamos nos envolvendo. Por mais que esse ambiente de várias ofertas dificulte a performance do mercado de FIs no geral, é um cenário muito propício para um Fundo de Fundos como o nosso, com a oportunidade de renovar a carteira com novas teses. Se essas ofertas que estamos mapeando realmente vierem da forma como esperamos, devemos ter pelo menos 4 novas posições relevantes nos próximos 2 meses.

Em relação às movimentações, durante o mês nós vendemos integralmente nossa posição no IRDM11 que montamos durante a última emissão. Acreditamos no potencial do fundo e da gestão, porém no nível atual de preços vamos esperar por um momento mais oportuno para recompormos nossa posição.

Reduzimos também nossa posição em RBCO11 uma vez que a alta de preços desse fundo fez com que a nossa posição ficasse maior do que o limite regulatório de 10%. O aumento dos dividendos em linha com a nossa tese tem atraído novos investidores refletindo em alta do preço da cota.

Comentário do Gestor

Ainda vemos espaço para novas altas.

Vendemos também uma parte da nossa posição de TRXF11 para fazer caixa para entrar na emissão 476 do próprio fundo que ocorrerá em dezembro, realizando um pequeno ganho de capital nesse giro.

Do lado das compras, efetivamos a alocação de 5% do fundo na oferta 476 de RECR11, a qual descrevemos na última carta. O restante das vendas mantivemos em caixa para entrarmos em duas novas emissões que já estão mapeadas para dezembro.

Dessa forma, fomos capazes de distribuir um dividendo de R\$ 0,90 para nossos cotistas pelo 4º mês consecutivo. Desde julho o fundo tem trabalhado com o caixa todo alocado realizando constantes renovações da carteira. Estamos muito felizes que boa parte das teses de investimento tem maturado, nos possibilitando colher os frutos do trabalho realizado durante um ano bastante complicado. Mais ainda, continuamos enxergando diversas novas oportunidades de alocação, nos deixando confiantes para o retorno dos próximos meses.

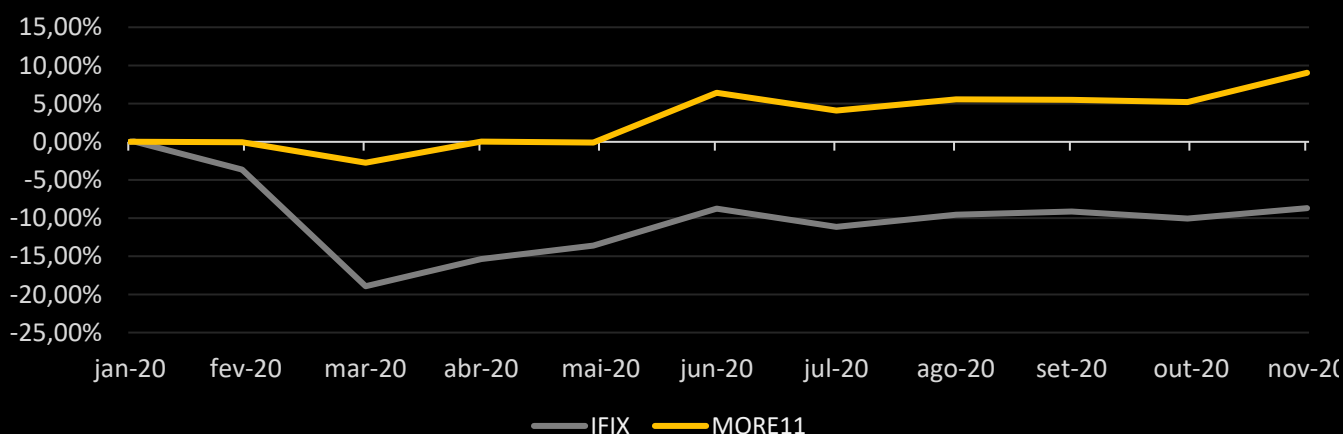
Principais Números

Novembro | 2020

Dividendos

2020	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano	12 meses
Dividendos (R\$)	0,37	0,37	0,32	0,60	0,83	0,90	0,90	0,90	0,90	6,09	6,09
Anualizado em relação à Cota Mercado (%)	4,53	4,53	3,91	7,20	9,96	10,60	10,35	10,08	10,27	7,64	7,64
Anualizado em relação à Cota Inicial (%)	4,53	4,53	3,91	7,44	10,43	11,35	11,35	11,35	11,35	8,43	8,43

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

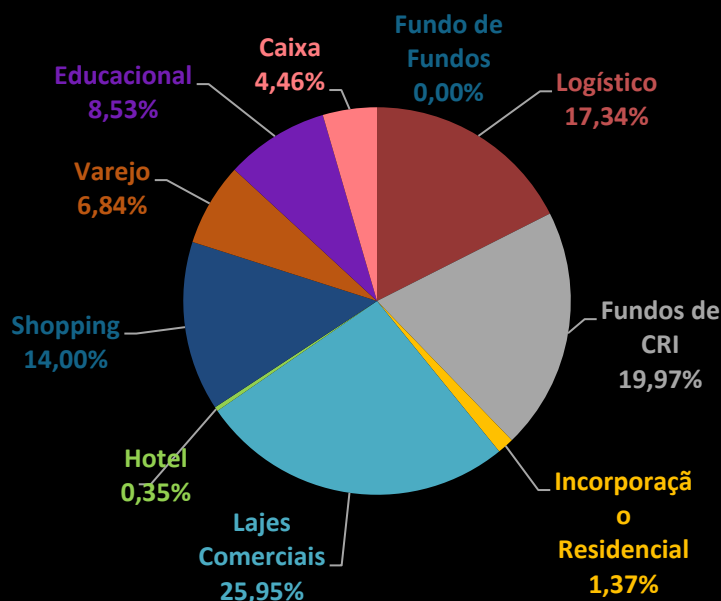


Principais Números

Novembro | 2020

Mudanças no peso por segmento em relação ao mês anterior

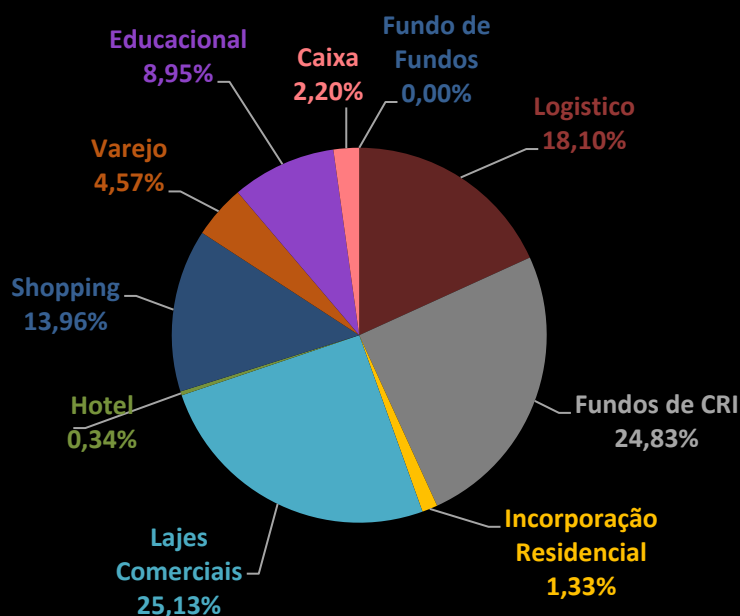
Alocação por
segmento
Out 2020



Principal mudança

Fundos de CRI	+ 4,86 %
---------------	----------

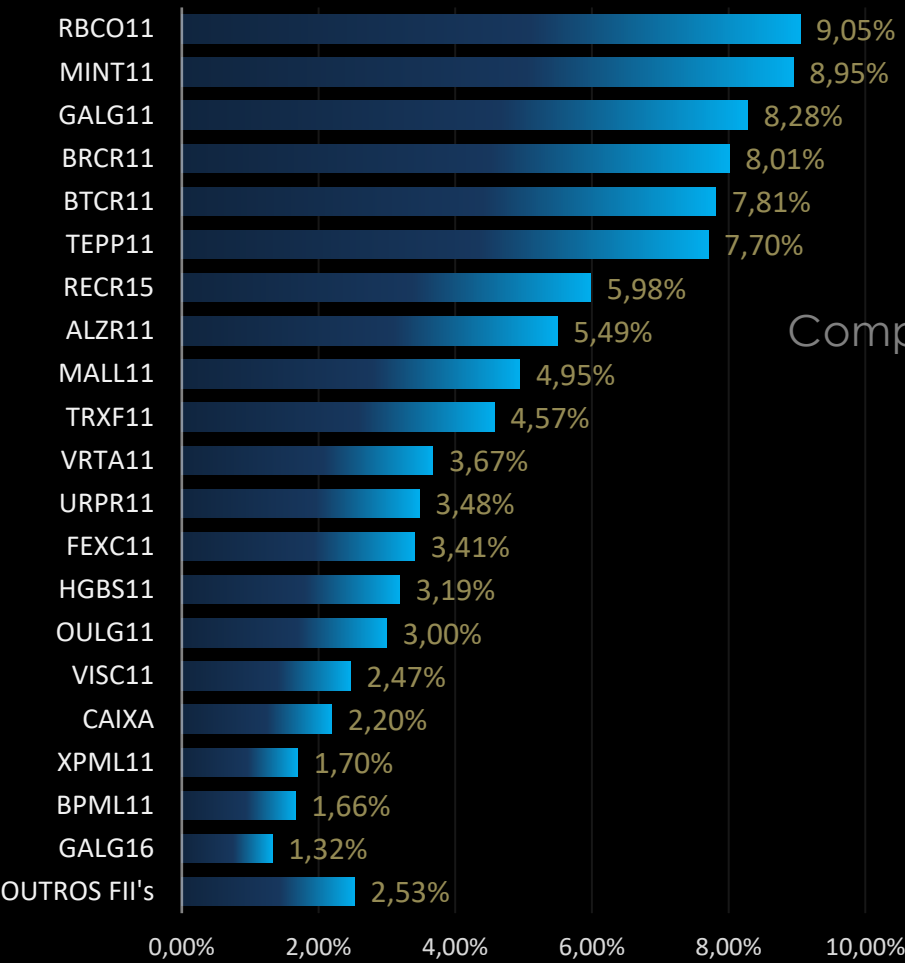
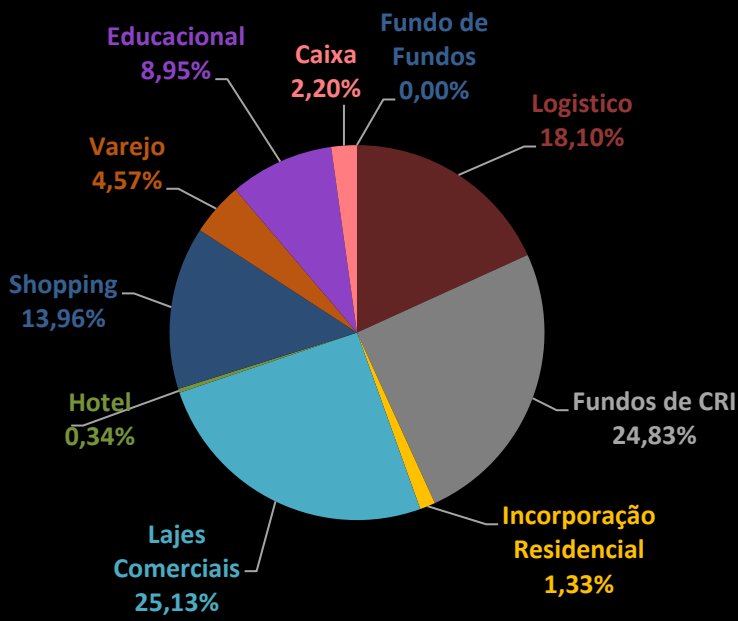
Alocação por
segmento
Nov 2020



Composição da Carteira

Novembro | 2020

Alocação por Segmento



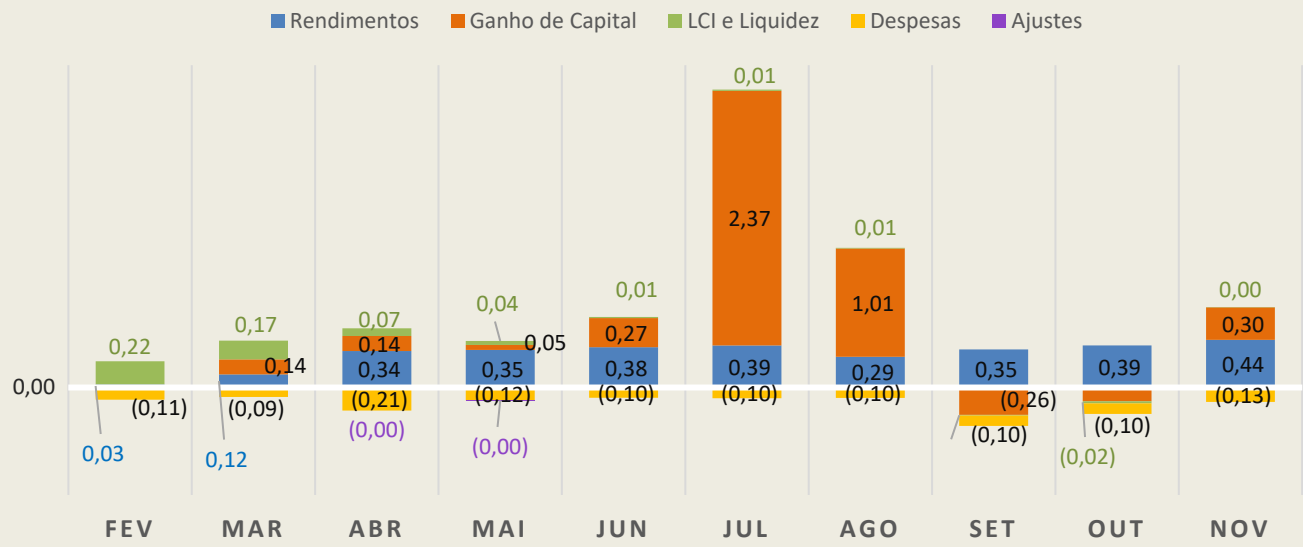
Composição detalhada da carteira

Resultados do Mês

Outubro | 2020

Resultado por Cota

TÍTULO DO GRÁFICO



Resultado Financeiro 2020

Valores em Reais (R\$)											
	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Novembro	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	228.443,45	258.353,49	1.794.959,47
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	-75.222,00	176.968,57	2.095.128,18
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	-10.955,69	1.326,22	278.892,19
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	-57.164,79	-78.239,24	-668.491,04
(+/-) Ajustes	0,00	0,00	0,00	-288,38	0,00	0,00	0,00	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	-2.414,57	85.100,97	358.409,04	3.677.168,99
Qtdd de cotas	514.851	583.842	583.842	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 30/11/2020 (R\$)		
	Movimento do Mês anterior	Movimento do mês	Total acumulado do semestre
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Redimentos juros sobre capital próprio	-371,64	0,00	-371,64
Rendimentos com cotas de fundos imobiliários*	830.546,79	258.353,49	1.088.900,28
Lucro em transações com cotas de fundos de investimento mobiliário	2.693.050,97	224.183,17	2.917.234,14
Prejuízo em transações com cotas de fundos imobiliários	-452.745,76	-47.214,60	-499.960,36
Despesas com IRPJ s/ renda variável	-492.929,53	0,00	-492.929,53
	2.577.550,83	435.322,06	3.012.872,89
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários*	294.845,88	771.653,57	1.066.499,45
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários*	-2.710.095,04	995.736,41	-1.714.358,63
	-2.415.249,16	1.767.389,98	-647.859,18
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	162.301,67	2.202.712,04	2.365.013,71
Outros ativos financeiros			
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	15.053,11	1.328,48	16.381,59
Despesas com cotas de fundo de renda fixa	-16.969,85	-2,10	-16.971,95
Despesas com IR sobre resgates cotas de fundos de renda fixa	-2.559,46	-0,16	-2.559,62
	-4.476,20	1.326,22	-3.149,98
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas com postais	-27,63	-26,36	-53,99
Despesas com taxa Anbima	-660,00	-220,00	-880,00
Despesas com taxa Cetip	-5.347,44	-1.336,86	-6.684,30
Despesas com taxa de custódia (CBLC)	-652,47	-154,32	-806,79
Despesas com taxa de manutenção de custódia (CBLC)	-37,12	-9,28	-46,40
Despesas com serviços gráficos	-20,67	-20,63	-41,30
Despesas com auditoria externa	-7.166,68	-1.791,67	-8.958,35
Despesas com taxa de administração do fundo	-216.851,65	-53.718,71	-270.570,36
Despesas de cartório e emolumentos judiciais	-289,38	0,00	-289,38
Despesas com taxa de fiscalização da CVM	-5.012,30	-1.253,08	-6.265,38
	-236.065,34	-58.530,91	-294.596,25
Lucro (prejuízo) líquido do período	-78.239,87	2.145.507,35	2.067.267,48
Quantidade de cotas	583.842	583.842	583.842
Lucro (prejuízo) líquido por cota	-0,1340	3,6748	3,5408
Ajuste para distribuição do resultado (patrimônio líquido)			
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários	2.415.249,16	-1.767.389,98	647.859,18
Despesas operacionais - auditoria	7.166,68	-19.708,33	-12.541,65
	2.422.415,84	-1.787.098,31	635.317,53
Lucro (prejuízo) ajustado do período	2.344.175,97	358.409,04	2.702.585,01
Quantidade de cotas	583.842	583.842	583.842
Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota - R\$	4,0151	0,6139	4,6290

* 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

