



RELATÓRIO MENSAL NOVEMBRO 2022

More Real Estate
Fundo de Fundos
MORE11



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.



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\$ 193.189.471,08
- **Valor da Cota Patrimonial + Rendimentos a Distribuir:** R\$ 83,90
- **Número de Cotistas:** 17.941
- **Dividendo no Mês:** R\$ 0,60 / cota

- **Perfil do 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/moreinvest)
<https://www.youtube.com/moreinvest>
- **Próxima Live:** 08/12/2022 às 19:00h [clique aqui](https://youtu.be/RNsLSkcFd0I)
<https://youtu.be/RNsLSkcFd0I>



MORE11

No mês o IFIX retornou -4,15% enquanto o MORE11, em sua cota patrimonial somado aos dividendos, retornou -4,35%, ficando abaixo do índice de referência.

O fundo distribuiu R\$ 0,60 por cota referente ao mês de novembro, o que se traduz em um *dividend yield* de 11,12% calculado sobre a cota de fechamento do mês.

O IFIX sofreu queda em todos os seguimentos refletindo à alta da curva de juros futuros. Tal alta de juros traz um ajuste para o mercado de FIIs de forma a refletir um *dividend yield* maior através de valores mais baixos de cotas de mercado. Esse movimento, como já descrevemos algumas vezes em nossos relatórios, causa um descasamento entre os preços por m² implícitos nas cotas dos FIIs e o que vemos nas transações no mercado real e até mesmo nos custos de reposição. Vemos esse tipo de movimento como oportunidade para aporte em FIIs ou, no caso do fundo, continuar o movimento de rotação para ativos com maior exposição aos movimentos de curvatura de juros.

Continuamos com a rotação no portfólio, vendendo parcialmente alguns FII de Shopping, cuja queda foi muito branda, e alocando diretamente as ações do mesmo setor, com maiores descontos. Atualmente nossa aplicação em ações de shopping está em cerca de 1,4% do fundo, que, apesar de entendermos ser uma das maiores oportunidades no seguimento, não devemos aumentar de forma expressiva para não prejudicar ainda mais nosso dividendo recorrente – um balanço entre resultado recorrente e potencial de valorização que temos sempre que dosar.

Venda

Vendemos o equivalente à 2,1% do patrimônio

do fundo em diversos fundos de CRI cujos valores de mercado encontram-se próximos ao patrimonial.

Reduzimos em 0,5% nossa posição em alguns FIIs de shopping.

Compra

VRTA11 (oferta): Alocamos 2,5% da carteira na oferta do fundo gerido pelo Fator com o recurso gerado a partir da venda de outros fundos. Através dessa alocação, recebemos uma parcela dos custos de emissão do fundo como reversão de resultados – de forma a gerar um ganho extraordinário que deve impactar nosso caixa no mês de dezembro.

Aportamos também cerca de 0,7% da carteira em mais uma chamada de capital do BICE11, fundo de CRI no qual realizamos um compromisso de investimento ainda em 2021.

Compramos cerca de 0,8% em ações de shopping, que incluem Iguatemi, Multiplan e Aliansce Sonae.

Resultado

O dividendo distribuído no mês situou-se novamente no limite inferior da banda do nosso *guidance*. Com as oscilações típicas da incerteza sobre o novo governo, os fundos e empresas do setor imobiliário tem demonstrado um novo ponto de entrada para os investidores - entendemos que o momento atual ainda é de grandes oportunidades de alocação que nem sempre tem seu resultado de forma momentânea.

Aos poucos temos posicionado o fundo de forma a capturar de forma mais expressiva o momento em que os ativos investidos voltem a refletir seus fundamentos.

INFORMAÇÕES DO FUNDO

More Real Estate
Fundo de Fundos

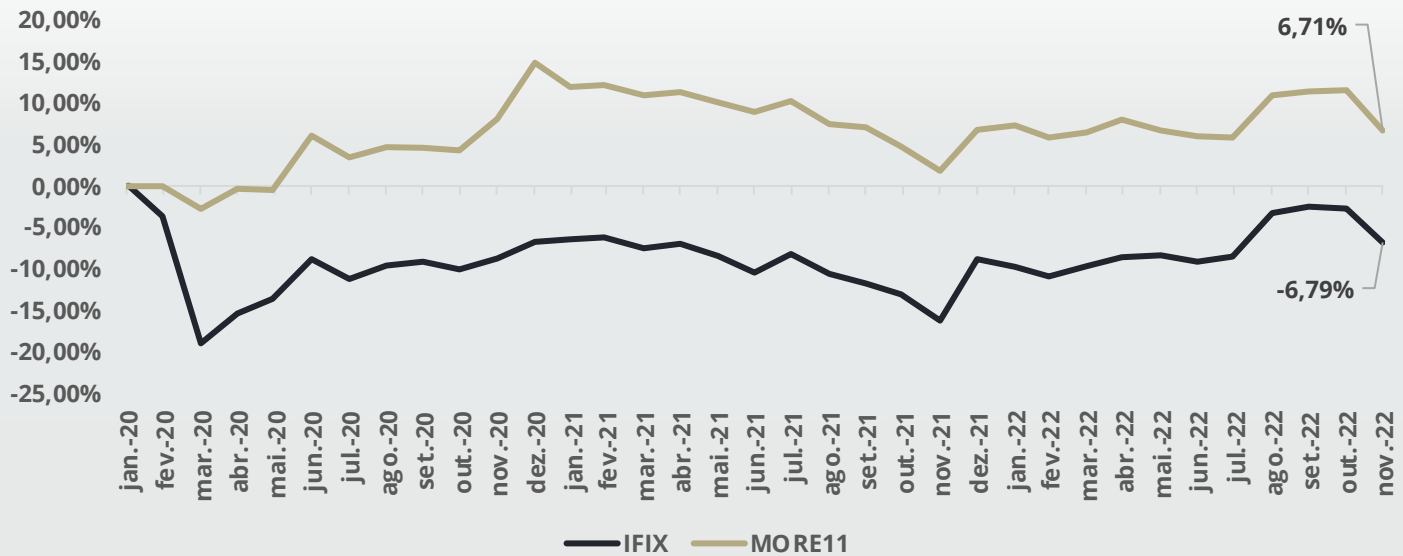
MORE11



Dividendos

	2021		2022													
	NOV	DEZ	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AUG	SEP	OCT	NOV	DEC	ANO	12 M
DIVIDENDOS (R\$)	0,65	0,65	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,86	0,65	0,65	0,60	0,60	0,60	8,16	8,16
Anualizado em relação à Cota Mercado (%)	10,15	11,06	11,63	11,61	11,61	12,31	12,42	12,85	17,14	12,72	11,16	10,21	10,44	11,12	12,68	12,68
Anualizado em relação à Cota Inicial (%)	8,08	8,08	8,73	8,73	8,73	8,73	8,73	8,73	10,82	8,08	8,08	7,44	7,44	7,44	8,47	8,47

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



Peso por segmento vs. mês anterior

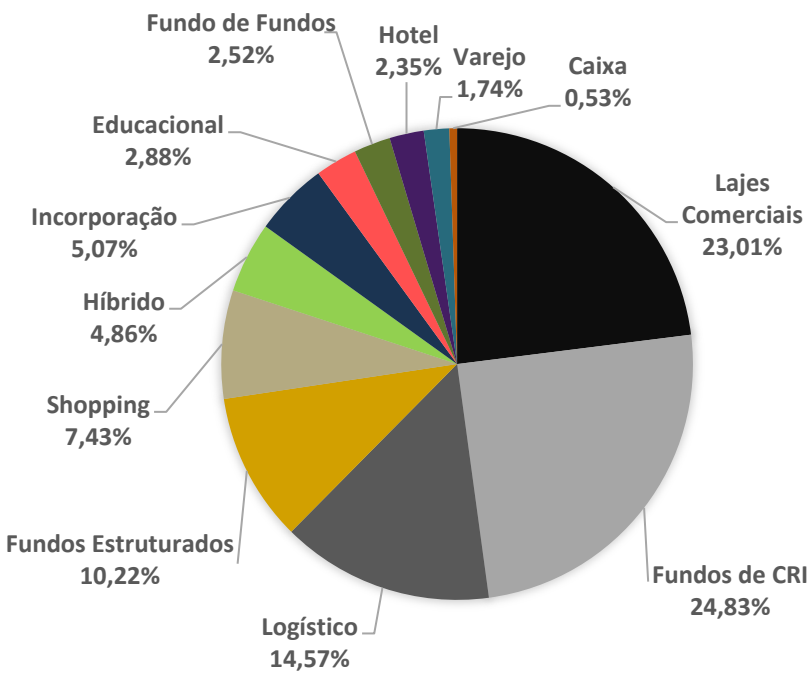
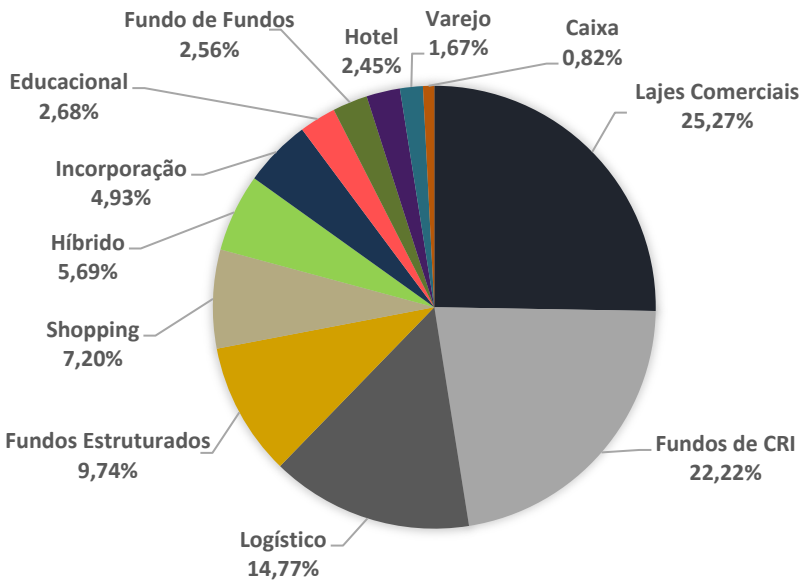
Mudanças

Alocação por Segmento Outubro 2022

Principais Mudanças

Fundos de CRI	2,61 %
Lajes Comerciais	-2,09 %
Híbrido	0,83 %

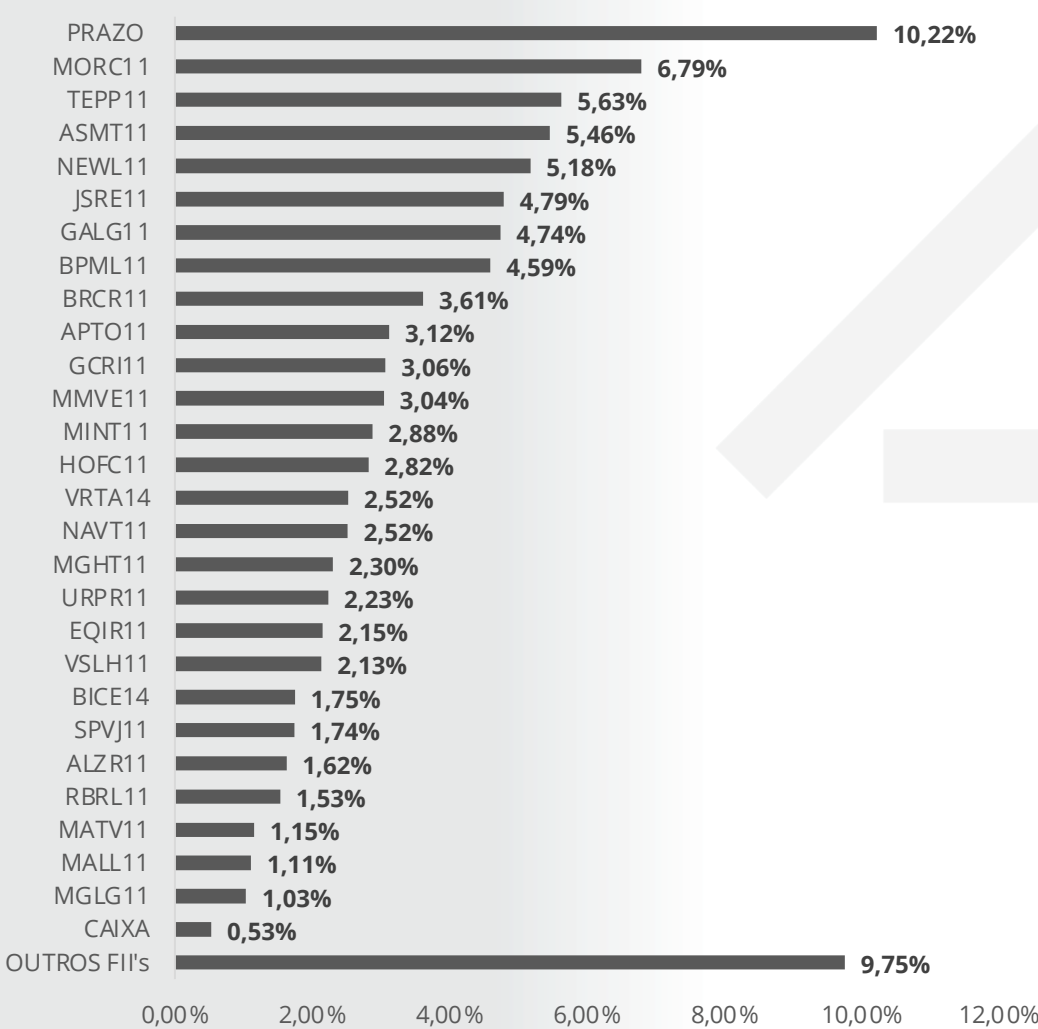
Alocação por Segmento Novembro 2022



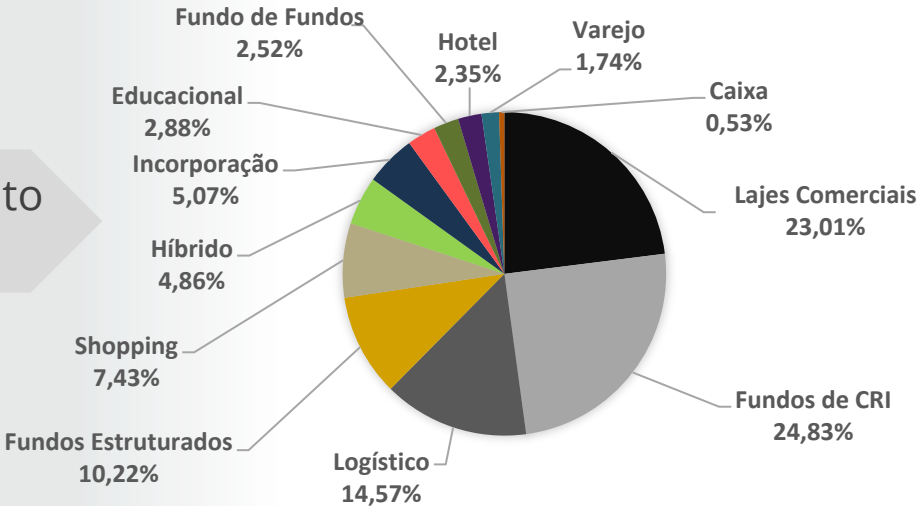
Composição da Carteira

Novembro | 2022

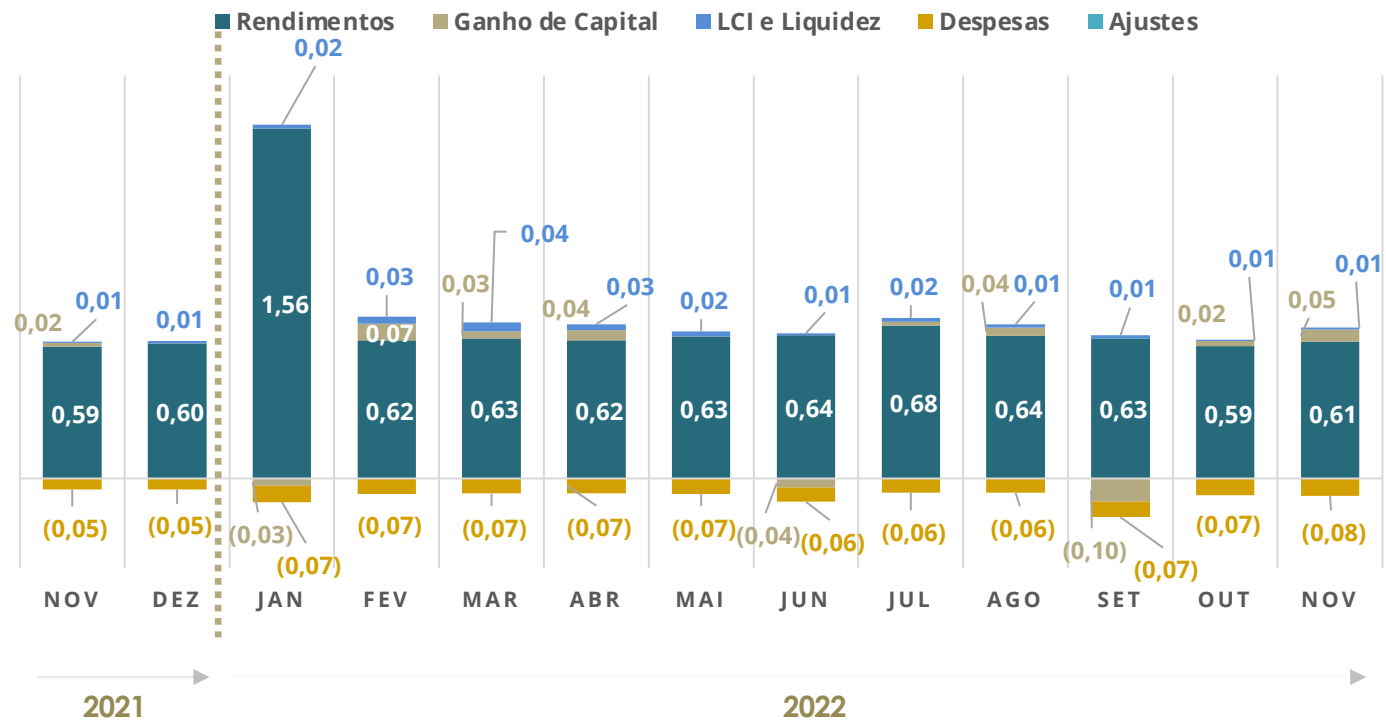
Composição detalhada da carteira



Alocação por Segmento Novembro 2022



Resultado por Cota



Resultado Financeiro 2021/2022

Valores em Reais (R\$)													
	12 Meses												Desde o Início
	2021	2022											
	Dec-21	Jan-22	Feb-22	Mar-22	Apr-22	May-22	Jun-22	Jul-22	Aug-22	Sep-22	Oct-22	Nov-22	Acumulado
Rendimentos	1.398.455,81	3.627.559,18	1.431.678,91	1.453.351,35	1.430.310,46	1.467.278,86	1.484.467,19	1.585.871,30	1.474.137,05	1.452.004,49	1.370.092,23	1.415.124,09	33.136.241,65
Ganho de Capital	584,81	-70.895,63	171.828,57	67.194,49	-28.787,70	593,27	-96.764,62	35.833,01	90.687,83	-241.424,78	51.946,64	127.097,39	8.597.196,99
LCI e Liquidez	26.493,54	35.437,71	72.590,10	94.574,77	64.516,95	57.377,99	20.214,14	42.049,30	31.783,56	29.765,02	17.565,40	22.172,23	1.166.197,60
Despesas (+/-)	-114.221,58	-172.724,79	-159.382,57	-156.693,59	-151.177,12	-159.003,57	-145.549,79	-144.752,53	-149.702,04	-159.186,83	-172.381,59	-177.393,97	- 4.597.189,49
(+/-) Ajustes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00	- 288,38
Resultado	1.311.312,58	3.419.376,47	1.516.715,01	1.458.427,02	1.447.782,74	1.366.246,55	1.262.366,92	1.519.001,08	1.446.906,40	1.081.157,90	1.267.222,68	1.386.999,74	38.302.158,37
Qtde de cotas	2.319.115	2.319.115	2.319.115	2.319.115	2.319.115	2.319.115	2.319.115	2.319.115	2.319.115	2.319.115	2.319.115	2.319.115	2.319.115

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

More Real Estate
Fundo de Fundos

MORE11



MORE11

More Real Estate FOF FII Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.197.727/0001-22 (Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)	Total do mês anterior	Movimento do mês	Total acumulado
Ativos financeiros de natureza imobiliária	R\$	R\$	R\$
Rendimentos com cotas de fundos imobiliários (negociados em bolsa)	5.829.924,91	1.415.124,09	7.245.049,00
Rendimentos com cotas de fundos imobiliários (equivalência patrimonial)	160.690,91	-	160.690,91
Lucro em transações com cotas de fundos de investimento imobiliário	188.888	298.399	487.287
Lucro em transações com ações de companhias abertas	60.788,94	-	60.788,94
Prejuízo em transações com cotas de fundos imobiliários	(412.027)	(171.302)	(583.329)
Despesas com IRPJ sem renda variável	(9.118)	-	(9.118)
	5.819.147,47	1.542.221,48	7.361.368,95
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários (negociados em bolsa)	(70.924,62)	(679.113,90)	(750.038,52)
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários (equivalência patrimonial)	149.585,24	150.721,04	300.306,28
Ajuste ao valor justo de ações de companhias abertas	145.319,11	(127.097,95)	18.221,16
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (negociados em bolsa)	5.013.231	(9.529.108)	(4.515.877)
Ajuste ao valor justo de ações de companhias abertas	-	(71.379)	(71.379)
	5.237.210,52	(10.255.976,97)	(5.018.766,45)
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	11.056.357,99	(8.713.755,49)	2.342.602,50
Outros ativos financeiros			
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	151.310,85	35.337,32	186.648,17
Despesas com IR sobre resgates cotas de fundos de renda fixa	(30.147,57)	(13.165,09)	(43.312,66)
	121.163,28	22.172,23	143.335,51
Receitas (despesas) operacionais			
Outras receitas operacionais	512,33	(249,52)	262,81
Serviços digitais	-	(13.678)	(13.678)
Despesas com taxa Anbima	(1.937,50)	(387,50)	(2.325,00)
Despesas com taxa Cetip	(12.372,11)	(3.970,02)	(16.342,13)
Despesas com taxa Bovespa	(3.781,52)	(945,38)	(4.726,90)
Despesas com taxa de custódia (CBLC)	(2.051,69)	(530,21)	(2.581,90)
Ajustes corretagem bolsa	(4,12)	-	(4,12)
Despesas com auditoria externa	(14.000,00)	(3.250,00)	(17.250,00)
Despesas com taxa de administração do fundo	(583.568,76)	(143.403,85)	(726.972,61)
Despesas com taxa de fiscalização da CVM	(10.119,32)	(2.529,83)	(12.649,15)
	(627.322,69)	(168.943,97)	(796.266,66)
Lucro (prejuízo) líquido do período	10.550.198,58	(8.860.527,23)	1.689.671,35
Quantidade de cotas	2.319.115	2.319.115	2.319.115
Lucro (prejuízo) líquido por cota	4,5492	(3,8207)	0,7286
Ajuste para distribuição do resultado (patrimônio líquido)			
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários	(4.898.357,81)	10.208.221,43	5.309.863,62
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários (equivalência patrimonial)	(193.533,60)	(150.721,04)	(344.254,64)
Despesas operacionais - auditoria	1.300,00	(8.450,00)	(7.150,00)
Auste ao valor justo com ações de companhias abertas	(145.319,11)	198.476,58	53.157,47
	(5.235.910,52)	10.247.526,97	5.011.616,45
Lucro (prejuízo) ajustado do período	5.314.288,06	1.386.999,74	6.701.287,80
Quantidade de cotas	2.319.115	2.319.115	2.319.115
Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota - R\$	2,2915	0,5981	2,8896

Demais Fundos sob Gestão

	MORE CRÉDITO FIC FIM	M CA II FIC FIM	M CA FIC FIM	MORE PREMIUM FIC FIM	MORE TOTAL RETURN FIM CP
Categoria	Crédito Estruturado	Crédito Estruturado	Crédito Estruturado	Renda Fixa Grau de Investimento	Best ideas
Meta	CDI + 6%	CDI + 4%	CDI + 3,5%	CDI + 2%	CDI + 7,5%
Tx. Adm.	1,20%	1,00%	0,50%	0,80%	1,50%
Tx. Perfor.	20% sobre 120% CDI	Não Possui	Não Possui	20% sobre CDI	25% sobre CDI
Tributação	Longo Prazo	Longo Prazo	Longo Prazo	Longo Prazo	Longo Prazo
Aplicação	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 5.000,00
Cotização Aplicação	D + 1 du	D + 1 du	D + 1 du	D + 1 du	D + 1 du
Cotização Resgate	D + 180	D + 60	D + 30	D + 4 du	D + 30
Pagamento Resgate	D + 181	D + 61	D + 31	D + 5 du	D + 31

	MORE11 *	MORC11 *	MATV11 *
Categoria	Fundo Imobiliário - Fundo de Fundos (FOF)	Fundo Imobiliário - Fundo de CRI High Yield	Fundo Imobiliário Híbrido
Meta **	Superar o IFIX	IPCA+8%	12% a.a.
Tx. Adm.	1%	1%	1%
Tx. Perfor.	20% sobre IGPM+3% ou 4,5% ao semestre (o que for maior)	20% sobre IPCA+IMAB-5	20% sobre IPCA+IMAB-5
Tributação	Isento para Pessoa Física*	Isento para Pessoa Física*	Isento para Pessoa Física*

O cotista pessoa física terá os rendimentos distribuídos pelo Fundo isentos do IR, desde que sejam cumpridas as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% da totalidade das cotas do Fundo e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 cotistas.

** A meta estipulada na tabela acima não está relacionada à performance do fundo e, sim, ao objetivo da Gestora.

Para maiores informações entre em contato com: ri@moreinvest.com.br

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

Cadastre-se

Para receber este relatório mensalmente.



[@More.invest](https://www.instagram.com/More.invest)



[More Invest](https://www.linkedin.com/company/More-Invest)



[More Invest](https://www.youtube.com/More-Invest)