



**RELATÓRIO MENSAL  
JANEIRO 2023**

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
- **CNPJ:** 34.197.727/0001-22

- **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\$ 188.535.634,82
- **Valor da Cota Patrimonial + Rendimentos a Distribuir:** R\$ 81,95
- **Número de Cotistas:** 17.743
- **Dividendo no Mês:** R\$ 0,66 / 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:** 09/03/2023 às 18:00h [clique aqui](https://youtu.be/ghIW2gy6MD4)  
<https://youtu.be/ghIW2gy6MD4>



No mês o IFIX retornou -1,60% enquanto o MORE11, em sua cota patrimonial somado aos dividendos, retornou -2,10%, ficando abaixo do índice de referência.

O fundo distribuiu R\$ 0,66 por cota referente ao mês de janeiro, o que se traduz em um dividend yield de 12,38% calculado sobre a cota de fechamento do mês.

Como explicado em comunicações anteriores, a gestão segue com o movimento de compra de ações de shopping e construtoras por entender que os cap rates implícitos nas ações de properties como Iguatemi e Aliansce Sonae, e até mesmo no lucro de empresas de construção como Ezetech, principalmente, hoje tem sido muito mais alto no mercado de ações do que no mercado de FIIs.

A nossa conclusão é que faz sentido sacrificar uma parte do dividendo recorrente em busca de um ganho de capital maior, ou seja, vale mais alocar em ações do mercado imobiliário do que

a alocação em fundos do setor imobiliário.

## Venda

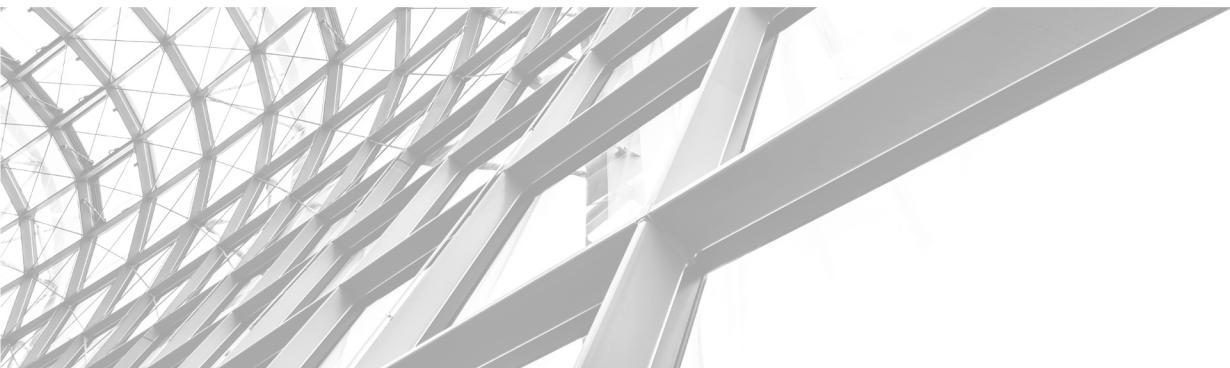
No mês, reduzimos nossas posições em diversos fundos, que somadas equivalem a 2% do patrimônio. Até o momento, como ainda estamos em processo de venda, nós optamos por não abrir os nomes. No entanto, podemos adiantar que são FIIs com contratos atípicos razoavelmente longos e com um perfil próximo ao de renda fixa. Nós temos vendido esses produtos na margem, o que vem gerando um lucro caixa.

## Compra

Compramos ações da IGTI11, ALSO3, EZTC3 e EVEN3 – entre 0,3% e 0,5% em cada uma delas. Atualmente, essa estratégia representa 2,93% do portfólio do fundo.

## Resultado

O dividendo distribuído no mês ficou voltou a ficar dentro do guidance de R\$ 0,60 e R\$ 0,90 ao mês, como esperado – compensando parte do resultado mais baixo do mês de dezembro.





## INFORMAÇÕES DO FUNDO

More Real Estate Fundo  
de Fundos

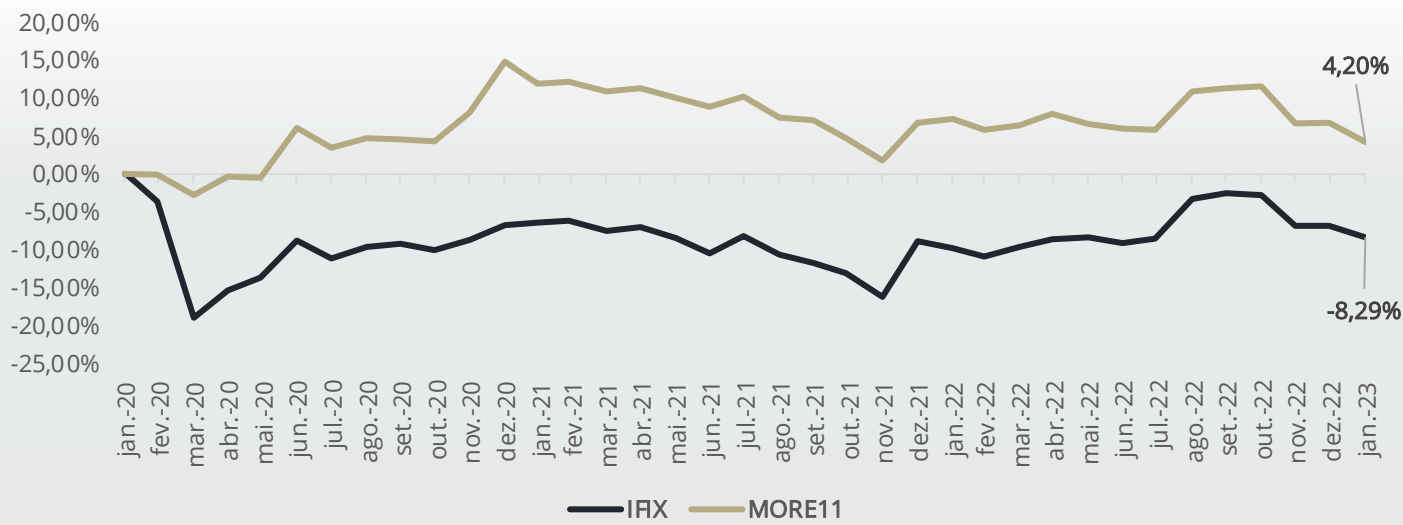
# MORE11



Dividendos

|                                          | 2022  |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 2023  |       |       |       |
|------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                                          | JAN   | FEV   | MAR   | ABR   | MAI   | JUN   | JUL   | AUG   | SEP   | OCT   | NOV   | DEC   | JAN   | FEB   | ANO   | 12 M  |
| DIVIDENDOS (R\$)                         | 0,70  | 0,70  | 0,70  | 0,70  | 0,70  | 0,70  | 0,86  | 0,65  | 0,65  | 0,60  | 0,60  | 0,60  | 0,54  | 0,66  | 1,20  | 7,96  |
| Anualizado em relação à Cota Mercado (%) | 11,63 | 11,61 | 11,61 | 12,31 | 12,42 | 12,85 | 17,14 | 12,72 | 11,16 | 10,21 | 10,44 | 11,12 | 10,03 | 12,38 | 11,89 | 13,22 |
| Anualizado em relação à Cota Inicial (%) | 8,73  | 8,73  | 8,73  | 8,73  | 8,73  | 8,73  | 10,82 | 8,08  | 8,08  | 7,44  | 7,44  | 7,44  | 6,68  | 8,21  | 7,44  | 8,26  |

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



# Principais Números

Janeiro | 2023

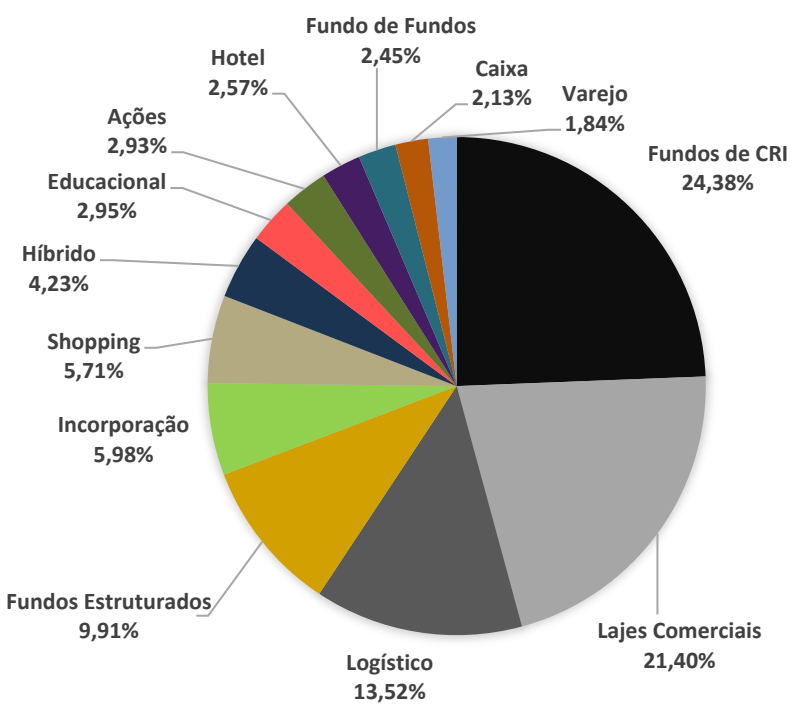
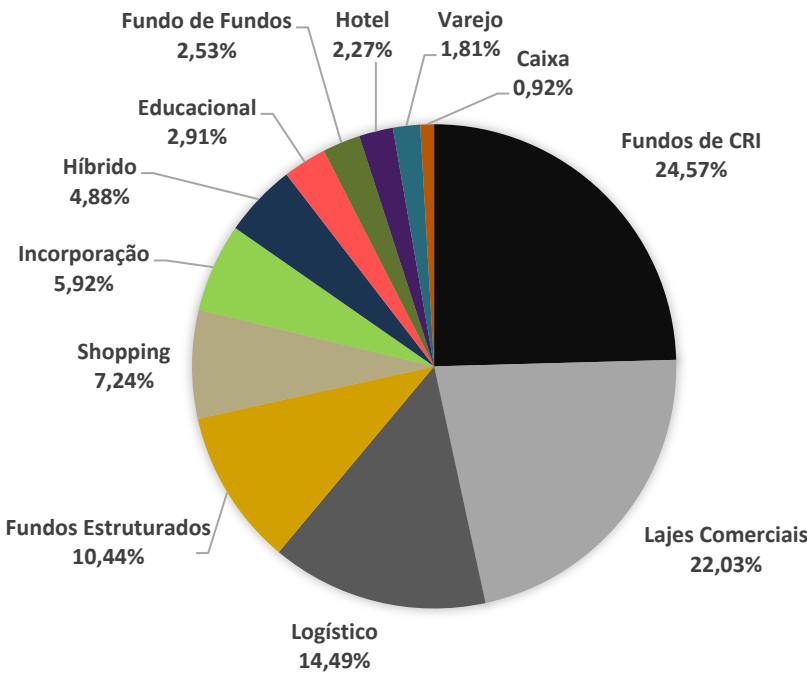
## Peso por segmento vs. mês anterior

### Mudanças

#### Alocação por Segmento Dezembro 2022

| Principais Mudanças |         |
|---------------------|---------|
| Ações               | 1,52 %  |
| Caixa               | 1,21 %  |
| Logístico           | -0,97 % |

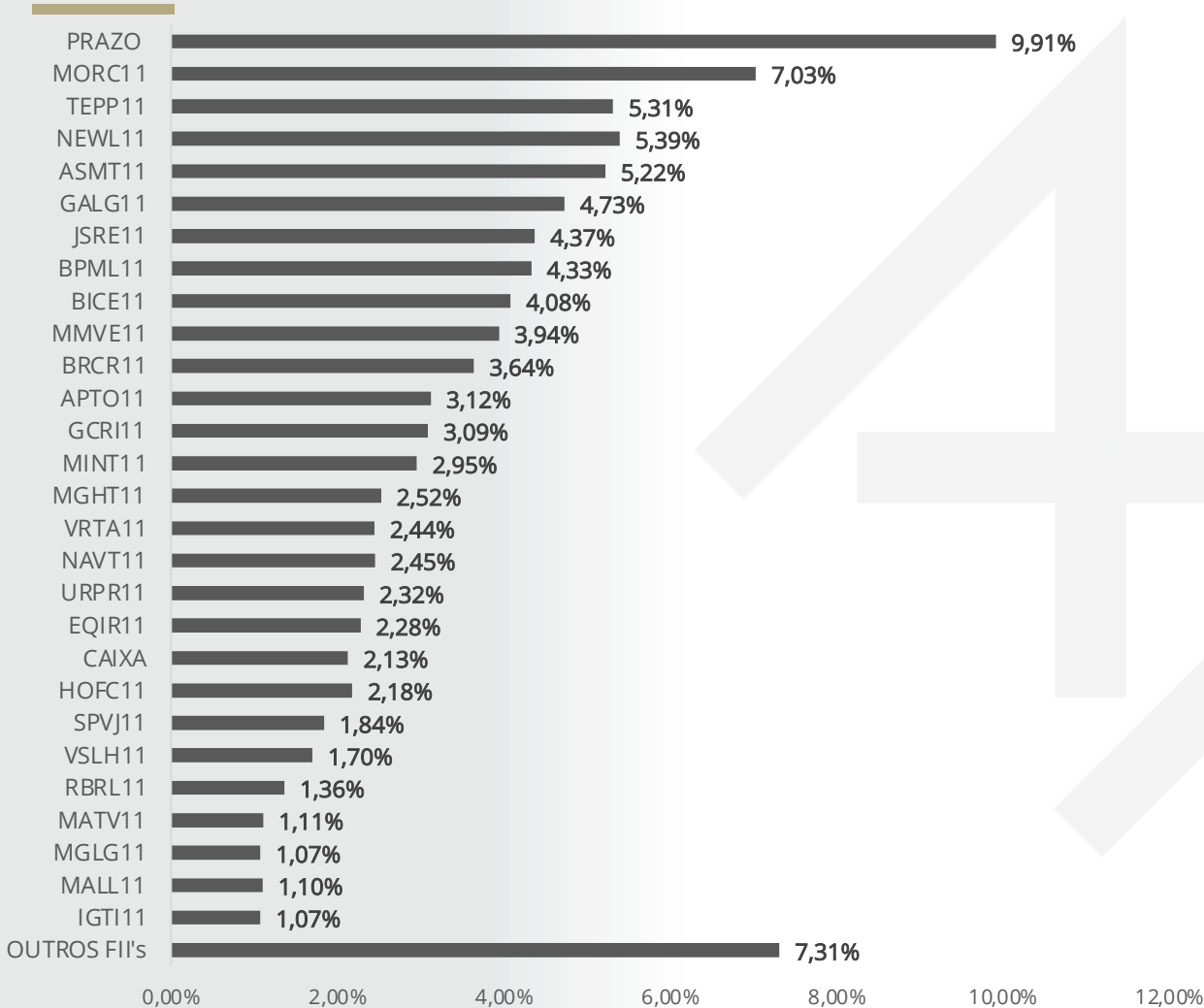
#### Alocação por Segmento Janeiro 2023



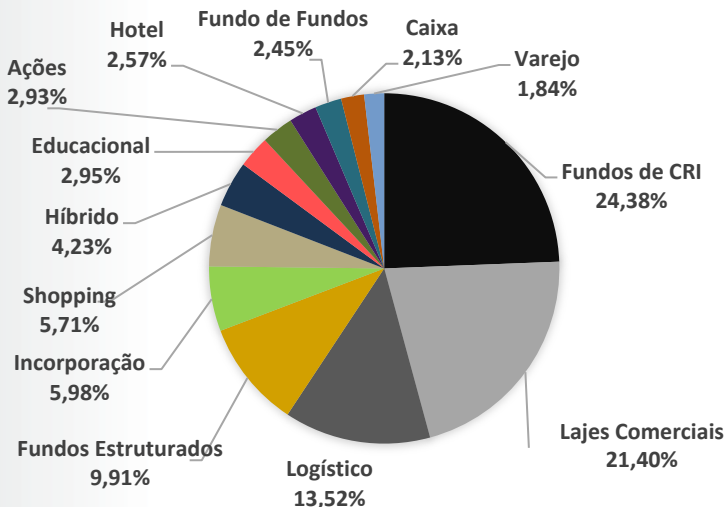
# Composição da Carteira

Janeiro | 2023

## Composição detalhada da carteira



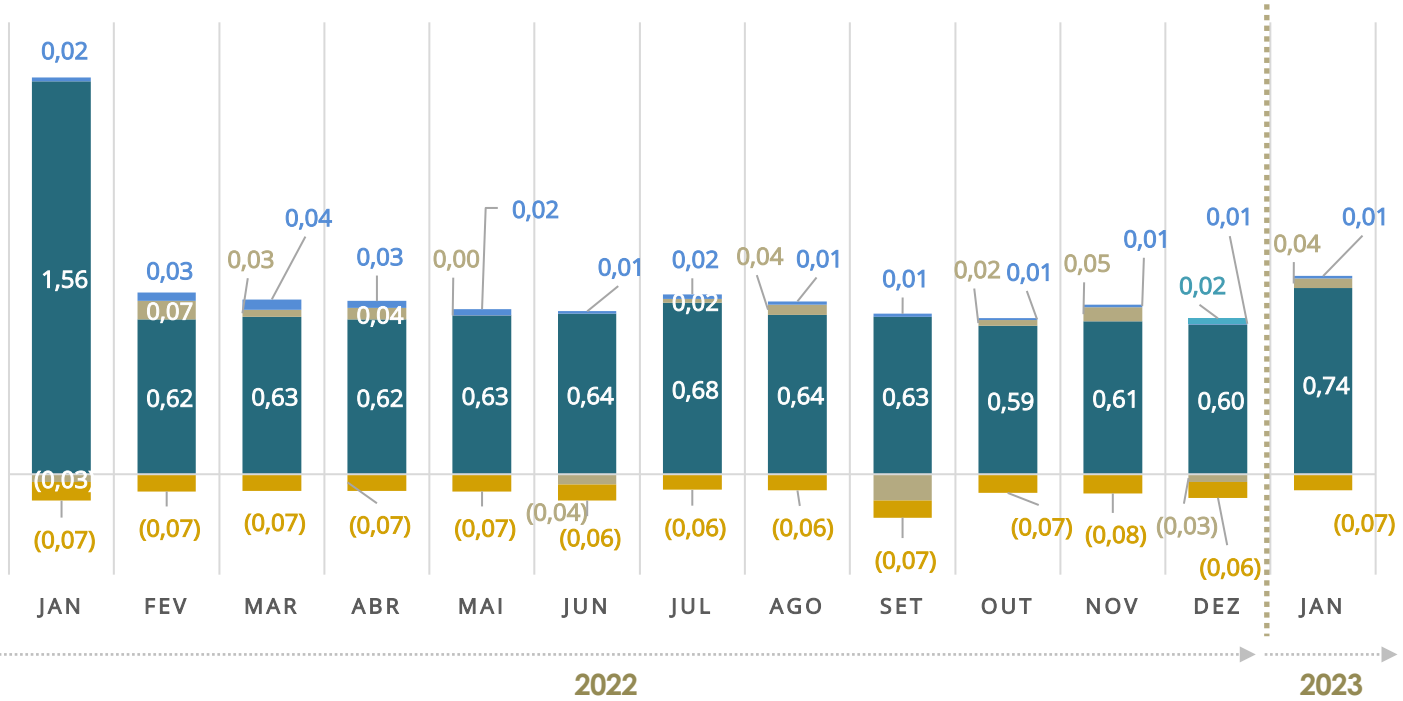
## Alocação por Segmento Janeiro 2023





Resultado por Cota

Rendimentos   Ganho de Capital   LCI e Liquidez   Despesas   Ajustes



Resultado Financeiro 2022/2023

| Valores em Reais (R\$) |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |                |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
|                        | 12 Meses     |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | Desde o Início |
|                        | 2022         |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | 2023         | Acumulado      |
|                        | Feb-22       | Mar-22       | Apr-22       | May-22       | Jun-22       | Jul-22       | Aug-22       | Sep-22       | Oct-22       | Nov-22       | Dec-22       | Jan-23       |                |
| Rendimentos            | 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 | 1.383.672,78 | 1.717.831,71 | 36.237.746,14  |
| Ganho de Capital       | 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   | -70.601,78   | 88.197,99    | 8.614.793,20   |
| LCI e Liquidez         | 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    | 11.823,19    | 23.914,40    | 1.201.935,19   |
| Despesas (+/-)         | -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  | -146.642,00  | -150.747,20  | - 4.894.578,69 |
| (+/-) Ajustes          | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | 44.058,86    | -            | 43.770,48      |
| Resultado              | 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 | 1.222.311,05 | 1.679.196,90 | 41.203.666,32  |
| 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<br>(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM) | Total do mês anterior | Movimento do mês | Total acumulado |
|                                                                                            | R\$                   | R\$              | R\$             |
| Ativos financeiros de natureza imobiliária                                                 |                       |                  |                 |
| Receitas com certificados de recebíveis imobiliários                                       | 11.013,64             | -                | 11.013,64       |
| Rendimentos com cotas de fundos imobiliários (negociados em bolsa)                         | 8.617.708,14          | 1.473.353,76     | 10.091.061,90   |
| Rendimentos com cotas de fundos imobiliários (equivalência patrimonial)                    | 160.690,91            | 244.477,95       | 405.168,86      |
| Lucro em transações com certificado de recebíveis imobiliários                             | 769,04                | -                | 769,04          |
| Lucro em transações com cotas de fundos de investimento imobiliário                        | 508.994               | 99.685           | 608.679         |
| Lucro em transações com ações de companhias abertas                                        | 60.788,94             | 17.718,46        | 78.507,40       |
| Prejuízo em transações com cotas de fundos imobiliários                                    | (676.406)             | (29.205)         | (705.611)       |
| Despesas com IRPJ s/ renda variável                                                        | (9.118)               | -                | (9.118)         |
|                                                                                            | 8.674.439,95          | 1.806.029,70     | 10.480.469,65   |
|                                                                                            |                       |                  |                 |
| Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários (negociados em bolsa)               | 500.072,31            | 14.795.392,92    | 15.295.465,23   |
| Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários (equivalência patrimonial)          | 467.421,53            | (3.026.014,16)   | (2.558.592,63)  |
| Ajuste ao valor justo de ações de companhias abertas                                       | 5.631,43              | 332.927,08       | 338.558,51      |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (negociados em bolsa)                | (6.919.204)           | (18.525.856)     | (25.445.060)    |
| Ajuste ao valor justo de ações de companhias abertas                                       | (157.125)             | 139.896          | (17.229)        |
|                                                                                            | (6.103.203,71)        | (6.283.653,70)   | (12.386.857,41) |
|                                                                                            |                       |                  |                 |
| Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária                            | 2.571.236,24          | (4.477.624,00)   | (1.906.387,76)  |
|                                                                                            |                       |                  |                 |
| Outros ativos financeiros                                                                  |                       |                  |                 |
| Receitas com cotas de fundo de renda fixa                                                  | 201.882,25            | 24.723,08        | 226.605,33      |
| Despesas com IR sobre resgates cotas de fundos de renda fixa                               | (46.723,55)           | (808,68)         | (47.532,23)     |
|                                                                                            | 155.158,70            | 23.914,40        | 179.073,10      |
|                                                                                            |                       |                  |                 |
| Receitas (despesas) operacionais                                                           |                       |                  |                 |
| Outras receitas operacionais                                                               | 44.321,67             | 5.380,71         | 49.702,38       |
| Serviços digitais                                                                          | (13.678)              | -                | (13.678)        |
| Despesas com taxa Anbima                                                                   | (2.712,50)            | (387,50)         | (3.100,00)      |
| Despesas com taxa Cetip                                                                    | (20.312,15)           | (2.345,96)       | (22.658,11)     |
| Despesas com taxa Bovespa                                                                  | (5.672,29)            | (1.029,53)       | (6.701,82)      |
| Despesas com taxa de custódia (CBLIC)                                                      | (3.073,89)            | (495,55)         | (3.569,44)      |
| Ajustes corretagem bolsa                                                                   | (4,12)                | -                | (4,12)          |
| Despesas com auditoria externa                                                             | (20.500,00)           | (3.250,00)       | (23.750,00)     |
| Despesas com taxa de administração do fundo                                                | (865.289,88)          | (137.298,90)     | (1.002.588,78)  |
| Despesas com taxa de fiscalização da CVM                                                   | (15.178,98)           | (2.529,83)       | (17.708,81)     |
|                                                                                            | (902.099,80)          | (141.956,56)     | (1.044.056,36)  |
|                                                                                            |                       |                  |                 |
| Lucro (prejuízo) líquido do período                                                        | 1.824.295,14          | (4.595.666,16)   | (2.771.371,02)  |
|                                                                                            |                       |                  |                 |
| Quantidade de cotas                                                                        | 2.319.115             | 2.319.115        | 2.319.115       |
|                                                                                            |                       |                  |                 |
| Lucro (prejuízo) líquido por cota                                                          | 0,7866                | (1,9816)         | (1,1950)        |
|                                                                                            |                       |                  |                 |
| Ajuste para distribuição do resultado (patrimônio líquido)                                 |                       |                  |                 |
| Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários                                     | 6.463.080,13          | 3.730.462,75     | 10.193.542,88   |
| Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários (equivalência patrimonial)          | (511.369,89)          | 3.026.014,16     | 2.514.644,27    |
| Despesas operacionais                                                                      | -                     | 1.029,53         | 1.029,53        |
| Despesas operacionais - auditoria                                                          | (3.900,00)            | (12.350,00)      | (16.250,00)     |
| Despesas operacionais - taxa de fiscalização CVM                                           | -                     | 2.529,83         | 2.529,83        |
| Auste ao valor justo com ações de companhias abertas                                       | 151.493,47            | (472.823,21)     | (321.329,74)    |
|                                                                                            | 6.099.303,71          | 6.274.863,06     | 12.374.166,77   |
|                                                                                            |                       |                  |                 |
| Lucro (prejuízo) ajustado do período                                                       | 7.923.598,85          | 1.679.196,90     | 9.602.795,75    |
|                                                                                            |                       |                  |                 |
| Quantidade de cotas                                                                        | 2.319.115             | 2.319.115        | 2.319.115       |
|                                                                                            |                       |                  |                 |
| Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota - R\$                                        | 3,4166                | 0,7241           | 4,1407          |

## 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](mailto: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](http://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](http://www.moreinvest.com.br)

[Cadastre-se](#)

Para receber este relatório mensalmente.



[@More.invest](#)



[More Invest](#)



[More Invest](#)