

**RELATÓRIO MENSAL
FEVEREIRO 2023**

MORE11

More Real Estate Fundo de Fundos



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\$ 186.499.626,07
- **Valor da Cota Patrimonial + Rendimentos a Distribuir:** R\$ 81,01
- **Número de Cotistas:** 17.319
- **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:** 04/04/2023 às 18:00h [clique aqui](https://youtu.be/nC5QNzymr1I)
<https://youtu.be/nC5QNzymr1I>



No mês o IFIX retornou -0,45% enquanto o MORE11, em sua cota patrimonial somado aos dividendos, retornou -0,27%, ficando acima do índice de referência.

Realizamos uma distribuição de R\$ 0,60 por cota referente ao mês de fevereiro, o que se traduz em um dividend yield de 12,43% calculado sobre a cota de fechamento do mês.

A manutenção dos juros em níveis elevados pelo Banco Central tem gerado a desaceleração econômica esperada através desse mecanismo. No entanto, dado o desenvolvimento do mercado de crédito nos últimos anos, dessa vez tal desaceleração atingiu empresas cujas dívidas estão tanto em fundos de investimento quanto distribuídas para o público através de plataformas de investimento.

O resultado é que diversas operações de dívida que foram estruturadas para financiar devedores mais alavancados, em projetos mais arrojados, tem sofrido mais no cenário atual.

Hoje o MORE11 possui uma exposição menor do que o IFIX em fundos de CRI, além de possuir a maioria dessa posição em fundos com garantias reais e de investimentos mais tradicionais, como é o caso do MORC11 (7,6%), BICE11 (4%), GCRI11 (3%), VRTA11 (2,5%), EQIR11 (2%).

O fundo possui uma pequena parcela de exposição em 2 fundos mais arrojados: URPR11 (2,3%) e VSLH11 (2%). Em relação ao primeiro não houve novidade e as operações têm andado de acordo com o esperado.

Sobre o VSLH, essa posição já foi uma das principais posições do MORE11 com cerca de 10% da nossa carteira. Reduzimos ainda em 2021 para cerca de 5% e mais um pouco durante 2022 para nossa posição atual.

Em relação à carteira, uma boa parte desse fundo encontra-se com problemas de liquidez, e algumas operações têm problemas mais estruturais.

Entendemos que a queda recente foi maior do que a representação dessas operações na carteira e a partir do momento que for resolvida a liquidez de tais CRIs o fundo, apesar de não voltar aos patamares iniciais, deve mostrar alguma reação no mercado secundário.

Em relação aos movimentos do mês, focamos as compras ainda no mercado de ações listadas.

Hoje tais posições representam um tamanho próximo de 3% da carteira do MORE11. Dentro dessa mesma carteira iniciamos um movimento de venda de opções, de exposição contrária, como forma de proteção.

Importante ressaltar que com os movimentos recentes do mercado entendemos que as ações apresentam hoje o melhor risco/retorno no setor imobiliário – principalmente dada a maturidade do portfólio e dos executivos dentro de tais empresas. Tratamos esse portfólio como uma posição tática do fundo enquanto o mercado está dessa forma – mas a ideia é encerrar assim que essa distorção for reduzida.

Compras

Seguimos incrementando algumas posições no mercado de ações do setor imobiliário. Os principais ativos foram: IGTI11, ALSO3, EZTC3, MULT3.

Vendas

Vendemos integralmente nossa posição em ALZR11, após a consulta formal de nova emissão. Gostamos da gestora e do fundo e devemos voltar a ter a posição em níveis mais atraentes.

Resultado

O dividendo distribuído no mês ficou dentro do guidance de R\$ 0,60 e R\$ 0,90 ao mês. O resultado recorrente do mês foi de R\$ 0,64, além de um pequeno ganho de capital de R\$ 0,01. Optamos por distribuir ligeiramente abaixo do resultado para formar novamente uma reserva de resultado que nos deixa mais confortáveis em entregar o guidance.

**INFORMAÇÕES
DO FUNDO**

MORE11

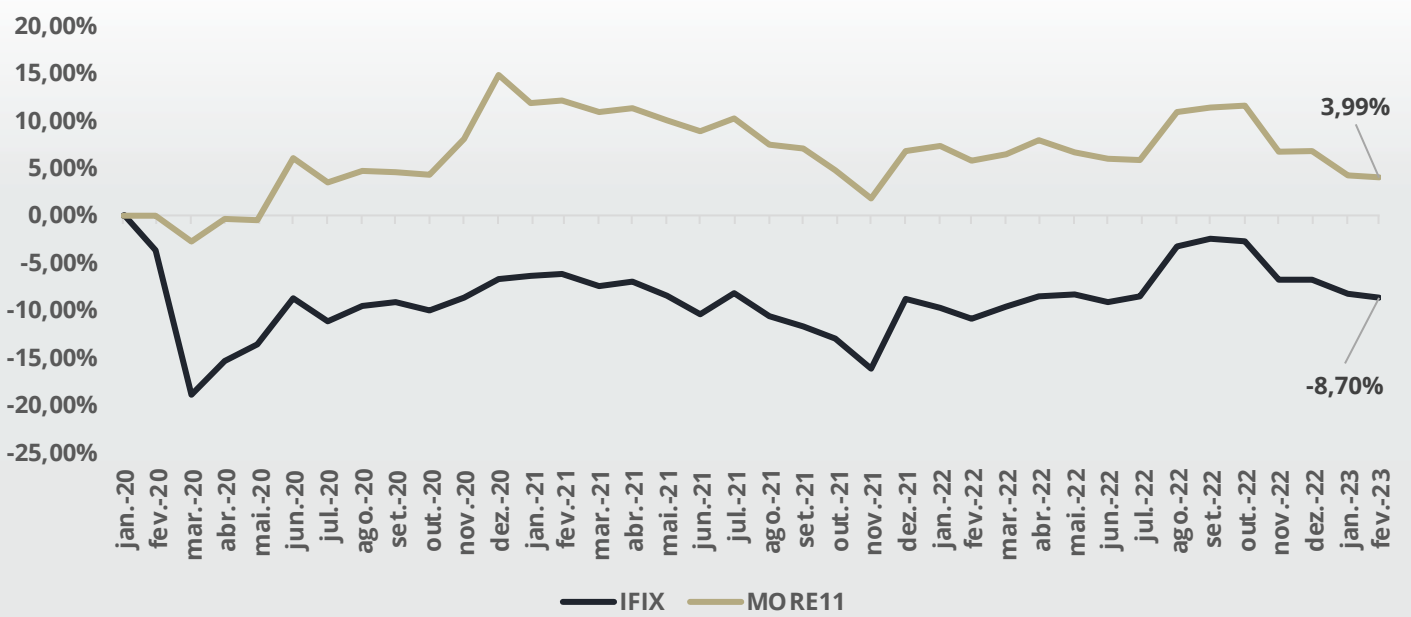
More Real Estate Fundo de Fundos



Dividendos

	2022												2023				
	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AUG	SEP	OCT	NOV	DEC		JAN	FEB	MAR	ANO	12 M
DIVIDENDOS (R\$)	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	0,60	1,80	7,86
Anualizado em relação à Cota Mercado (%)	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	12,43	12,43	13,64
Anualizado em relação à Cota Inicial (%)	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	7,44	8,15

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



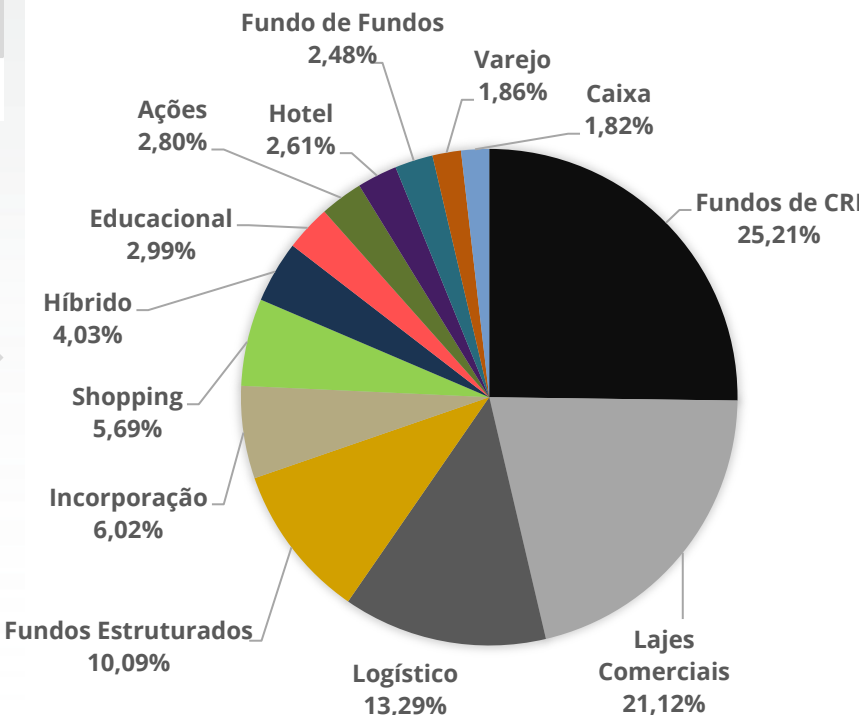
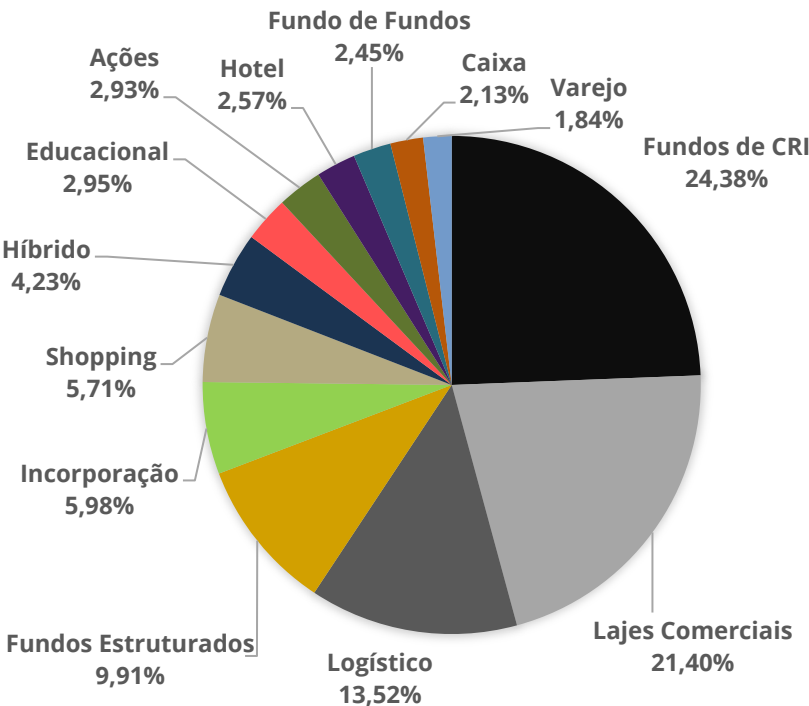
Peso por segmento vs. mês anterior

Mudanças

Alocação por Segmento
Janeiro 2022

Principais Mudanças	
Fundos de CRI	0,83 %
Caixa	-0,31 %
Lajes Comerciais	-0,28 %

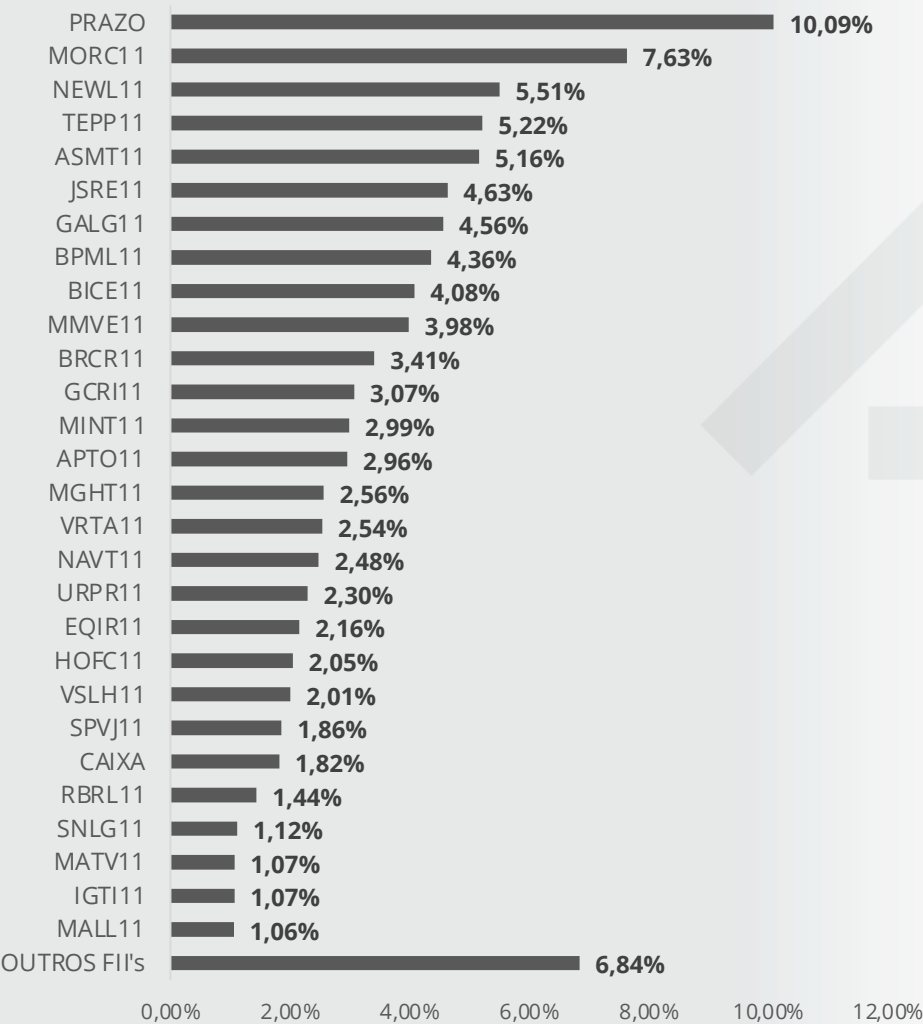
Alocação por Segmento
Fevereiro 2023



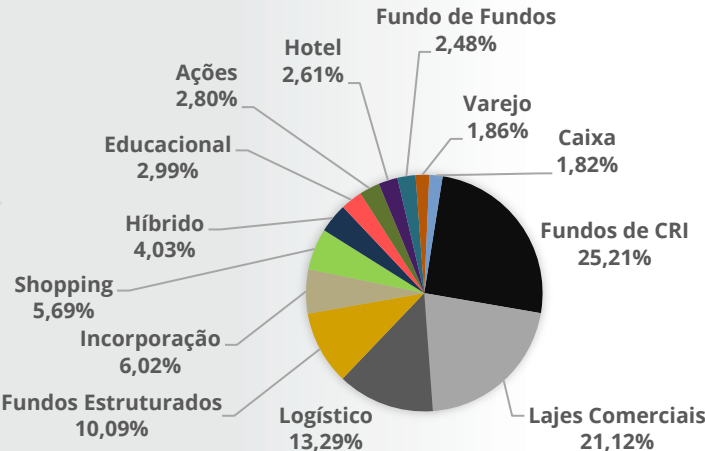
Composição da Carteira

Fevereiro | 2023

Composição detalhada da carteira

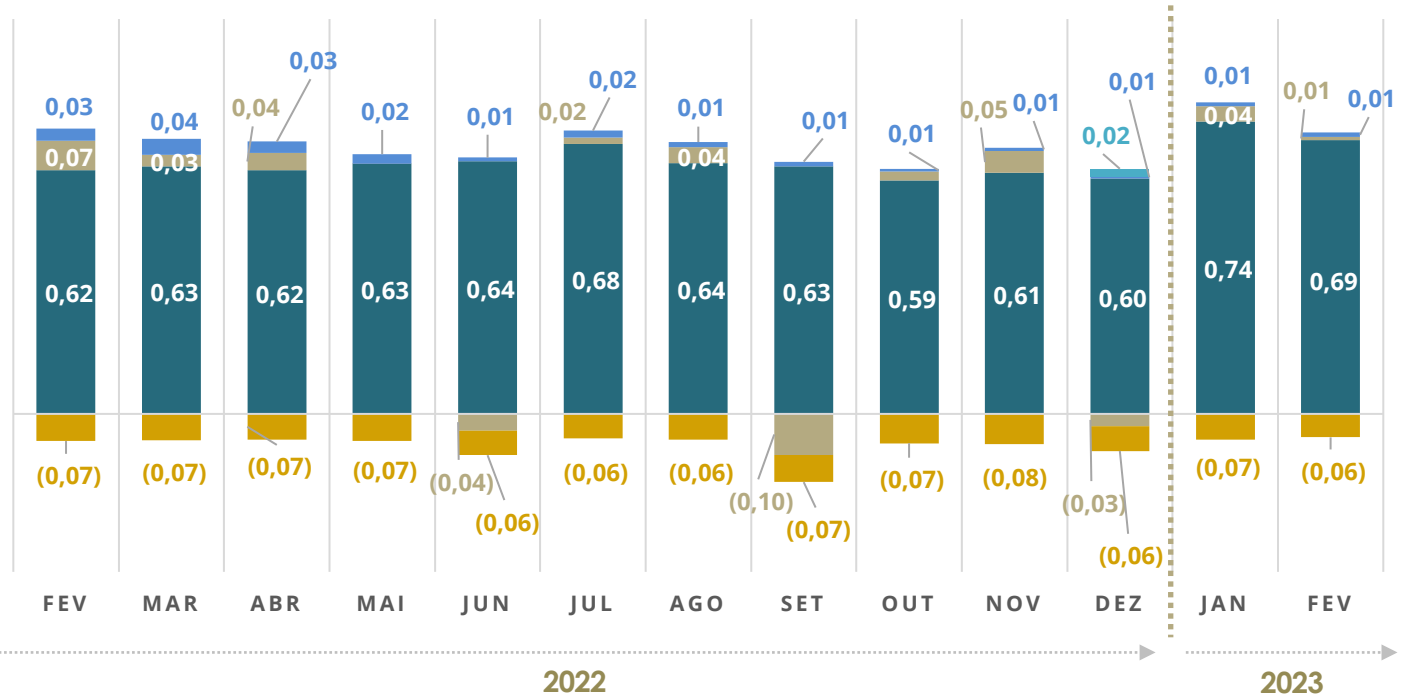


Alocação por Segmento Fevereiro 2023



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		
	Mar-22	Apr-22	May-22	Jun-22	Jul-22	Aug-22	Sep-22	Oct-22	Nov-22	Dec-22	Jan-23	Feb-23	Acumulado
Rendimentos	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	1.609.663,25	37.847.409,39
Ganho de Capital	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	15.774,45	8.630.567,65
LCI e Liquidez	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	27.310,09	1.229.245,28
Despesas (+/-)	-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	-137.776,21	- 5.032.354,90
(+/-) Ajustes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44.058,86	-	-	43.770,48
Resultado	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	1.514.971,58	42.718.637,90
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

MORE11

More Real Estate Fundo de Fundos



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
	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)	10.091.061,90	1.479.445,58	11.570.507,48
Rendimentos com cotas de fundos imobiliários (equivalência patrimonial)	405.168,86	130.217,67	535.386,53
Lucro em transações com certificado de recebíveis imobiliários	769,04	-	769,04
Lucro em transações com cotas de fundos de investimento imobiliário	608.679	12.192	620.871
Lucro em transações com ações de companhias abertas	78.507,40	7.872,48	86.379,88
Prejuízo em transações com cotas de fundos imobiliários	(705.611)	(4.290)	(709.902)
Despesas com IRPJ s/ renda variável	(9.118)	-	(9.118)
	10.480.469,65	1.625.437,70	12.105.907,35
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários (negociados em bolsa)	15.295.465,23	(104.531,47)	15.190.933,76
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários (equivalência patrimonial)	150.121,43	122.010,44	272.131,87
Ajuste ao valor justo de ações de companhias abertas	338.558,51	(173.961,57)	164.596,94
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (negociados em bolsa)	(25.445.060)	(1.820.492)	(27.265.552)
Ajuste ao valor justo de ações de companhias abertas	(17.229)	(54.284)	(71.513)
	(9.678.143,35)	(2.031.258,45)	(11.709.401,80)
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	802.326,30	(405.820,75)	396.505,55
Outros ativos financeiros			
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	226.605,33	29.259,12	255.864,45
Despesas com IR sobre resgates cotas de fundos de renda fixa	(47.532,23)	(1.949,03)	(49.481,26)
	179.073,10	27.310,09	206.383,19
Receitas (despesas) operacionais			
Outras receitas operacionais	49.702,38	-	49.702,38
Serviços digitais	(13.678)	-	(13.678)
Despesas com taxa Anbima	(3.100,00)	(368,00)	(3.468,00)
Despesas com taxa Cetip	(22.658,11)	(2.430,51)	(25.088,62)
Despesas com taxa Bovespa	(6.701,82)	(1.044,20)	(7.746,02)
Despesas com taxa de custódia (CBLIC)	(3.569,44)	(501,45)	(4.070,89)
Ajustes corretagem bolsa	(4,12)	-	(4,12)
Despesas com auditoria externa	(23.750,00)	(3.250,00)	(27.000,00)
Despesas com taxa de administração do fundo	(1.002.588,78)	(132.402,52)	(1.134.991,30)
Despesas com taxa de fiscalização da CVM	(17.708,81)	(2.529,83)	(20.238,64)
	(1.044.056,36)	(142.526,51)	(1.186.582,87)
Lucro (prejuízo) líquido do período	(62.656,96)	(521.037,17)	(583.694,13)
Quantidade de cotas	2.319.115	2.319.115	2.319.115
Lucro (prejuízo) líquido por cota	(0,0270)	(0,2247)	(0,2517)
Ajuste para distribuição do resultado (patrimônio líquido)			
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários	10.193.542,88	1.925.023,22	12.118.566,10
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários (equivalência patrimonial)	(194.069,79)	(122.010,44)	(316.080,23)
Despesas operacionais	1.029,53	(1.029,53)	-
Despesas operacionais - auditoria	(16.250,00)	3.250,00	(13.000,00)
Despesas operacionais - taxa de fiscalização CVM	2.529,83	2.529,83	5.059,66
Auste ao valor justo com ações de companhias abertas	(321.329,74)	228.245,67	(93.084,07)
	9.665.452,71	2.036.008,75	11.701.461,46
Lucro (prejuízo) ajustado do período	9.602.795,75	1.514.971,58	11.117.767,33
Quantidade de cotas	2.319.115	2.319.115	2.319.115
Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota - R\$	4,1407	0,6533	4,7940

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)