



RELATÓRIO MENSAL MARÇO 2021

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\$ 229.316.670,62

- **Valor da Cota Patrimonial + Rendimentos a Distribuir:** R\$ 99,45
- **Número de Cotistas:** 6.230
- **Dividendo no Mês:** R\$ 0,57/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:** 05/05/2021 às 14:30Hs. [Clique aqui](https://www.youtube.com/watch?v=y4ASd3coheQ)
<https://www.youtube.com/watch?v=y4ASd3coheQ>



Durante o mês de março observamos o agravamento da pandemia no país. A renovação de medidas de restrição de circulação de pessoas, como fechamento de shoppings e escritórios, causaram novas quedas nesses segmentos do mercado imobiliário.

Junto a isso, o atraso nas discussões em relação ao orçamento e novos pacotes de ajuda colocaram novamente em destaque o risco fiscal de descontrole da dívida pública brasileira. Como consequência, vimos o aumento do prêmio de risco na parte mais longa da curva de juros, levando a um aumento de 3,8% para 4% nos títulos públicos de longo prazo atrelados à inflação.

Já a parte curta da curva de juros também teve um movimento de alta após a última reunião do COPOM. Desde meados de 2020, a Selic se manteve em 2%, seu menor nível na história, causando diversos impactos no mercado mas principalmente uma fuga de investidores de ativos relacionados ao CDI migrando para outros mercados. Para combater o cenário inflacionário, durante março o COPOM elevou a Selic de 2% para 2,75% surpreendendo o mercado não só na magnitude (75 pontos de alta versus 50 esperado pelos economistas) quanto na indicação futura de que elevaria mais 75 pontos na próxima reunião, levando a curva de juros a precificar a Selic acima de 6% para o final desse ano.

Dado esse novo cenário de juros mais altos e de agravamento da pandemia, temos reformulado constantemente a carteira de investimentos do MORE11.

Como visto no cenário mundial, a aceleração da vacinação tem sido capaz de conter a disseminação do COVID-19 e países mais avançados nesse processo já estão com estabelecimentos abertos sem restrições e até promovendo eventos públicos. Sabendo que nosso processo de vacinação, apesar de lento, tem sido contínuo e, portanto, entendemos que em breve estaremos na mesma situação que tais países. Dessa forma, temos adicionado posições nos setores mais sensíveis ao covid, como shoppings e escritórios, já bem descontados.

Temos alocado com mais cautela no setor de recebíveis. Entendemos que esses fundos são bem heterogêneos entre si, de forma que a sensibilidade ao nível de juros de cada um é diferente. Assim, temos buscado fundos que tem elevado risco de crédito (fundos *High Yield*) pois a retomada pós pandemia deve reduzir o risco de crédito e prover ganhos para esses produtos, e fundos cujo indexador principal seja o CDI, que se beneficiam com a alta de juros. Temos evitado novas alocações em fundos high grade com títulos de longo prazo.

More 11

O mês de março foi de performance negativa para a maioria dos fundos imobiliários. No mês, o IFIX retornou -1,38% enquanto o MORE11 retornou 1,23% em sua cota patrimonial somado aos dividendos, novamente acima do IFIX.

Nos últimos meses temos visto a valorização da maioria dos fundos do seguimento de recebíveis imobiliários enquanto vemos a deterioração do valor de mercado dos fundos de Lajes Corporativas e de Shopping. Para nós, esse movimento é reflexo direto das novas restrições impostas pela segunda onda de contágio do COVID-19. Com a progressão da vacinação esse movimento deve se reverter e, portanto, estamos posicionando a carteira para tal.

Em março entramos na reta final da alocação dos recursos da 2ª emissão de cotas do MORE11. Entramos o mês com 37% de caixa e encerramos com apenas 13%, sendo que tal caixa já se encontra comprometido com ofertas que estão se liquidando durante o mês de abril. É importante destacar que em apenas 2 meses alocamos completamente o caixa da emissão e a partir de maio o fundo deverá começar a renovar sua carteira.

Durante o mês de março realizamos as seguintes movimentações no fundo:

Seguimos a alocação no fundo BPML11,

comprando o equivalente a 0,8% do fundo, aumentando nossa posição para ligeiramente acima de 5%. A motivação segue a mesma do mês anterior: *esse fundo sofre mais do que os pares nos meses mais com mais restrições de circulação devido ao Covid, pois além de perder a receita referente à operação dos Shoppings, o fundo tem que pagar o custo da alavancagem. Analogamente, ao sair da crise, esse fundo deverá ter um retorno acima dos pares. Vislumbrando o progresso da vacinação, decidimos montar uma posição expressiva nesse ativo.*

Aumentamos também nossa posição no JSRE11 (em 1,1%) e BRRCR11 (em 1,9%). Já discutiremos sobre a nossa tese em ambos os fundos, porém aqui seguimos uma tese mais setorial, aumentando a posição em fundos de Laje Corporativa que se encontram descontados do valor patrimonial (e até considerando o valor de reposição dos ativos).

No setor de logística, alocamos em dois fundos com teses distintas.

Compramos o equivalente a 4,3% do fundo MGLG11, o qual se encontra em período de captação da oferta restrita. Os ativos alvo desse fundo são todos com boa localização e importantes para seus locatários, de forma que não vemos vacância no curto prazo e enxergamos a possibilidade de aumento dos valores de

aluguel. Após a alocação dos primeiros ativos do pipeline, vemos esse fundo com DY acima de 10% nos primeiros meses, convergindo próximo a 8% nos meses seguintes.

Alocamos também 2,1% do fundo no NEWL11, via mercado secundário. Esse fundo era um monoativo e, por isso, opera com desconto frente aos pares, porém devido à segunda emissão de cotas e ao nível de retorno das próximas aquisições, deve manter o alto retorno e entrar no radar de novos investidores. Da forma como está estruturado, o mesmo deve ter um retorno acima dos pares e com a entrada de novos ativos acreditamos que deverá em breve operar com ágio sobre o valor patrimonial.

Entramos novamente no setor de Renda Urbana através da alocação de 4,3% do fundo no SPVJ11. A tese do fundo é a de construir ou adquirir ativos BTS (build to suit) com contratos longos para o setor varejista. Diferente de outros fundos com a mesma tese, esse possui o diferencial de adquirir ativos já locados, além de também realizar contratos para construir novos imóveis para comportar as atividades dos varejistas, gerando novos contratos com níveis de retorno superiores do que quando os ativos são adquiridos de terceiros. Esperamos um DY próximo de 8,4% para esse fundo.

Alocamos 2,2% na oferta de RBRY11.



Apesar dos custos elevados da oferta, vemos como uma oportunidade de entrar em um ativo cuja carteira consideramos de risco mediano, mas ainda assim indexado primariamente ao CDI, o que nesse momento de alta de juros é um diferencial e pode proteger parte da nossa carteira.

Reduzimos nossa posição tanto no URPR11 quanto no TGAR11. A redução do URPR11 ocorre após aumentarmos a posição na última emissão. No TGAR reduzimos em antecipação à próxima emissão, da qual provavelmente deveremos participar.

Por fim, nossa estratégia de distribuição de dividendos tem sido conservadora, subindo gradualmente à medida que aumentamos a alocação. A distribuição de abril (de 0,57) reflete a carteira que entramos em março, ou seja, com 37% de caixa. A distribuição de maio deve refletir a carteira de abril, mês que estamos entrando com apenas 13% de caixa, ou seja, mais próximo da velocidade de cruzeiro do fundo que deve ser atingida na distribuição de junho (referente à carteira de maio que estará 100% alocada).

INFORMAÇÕES DO FUNDO

More Real Estate
Fundo de Fundos
MORE11

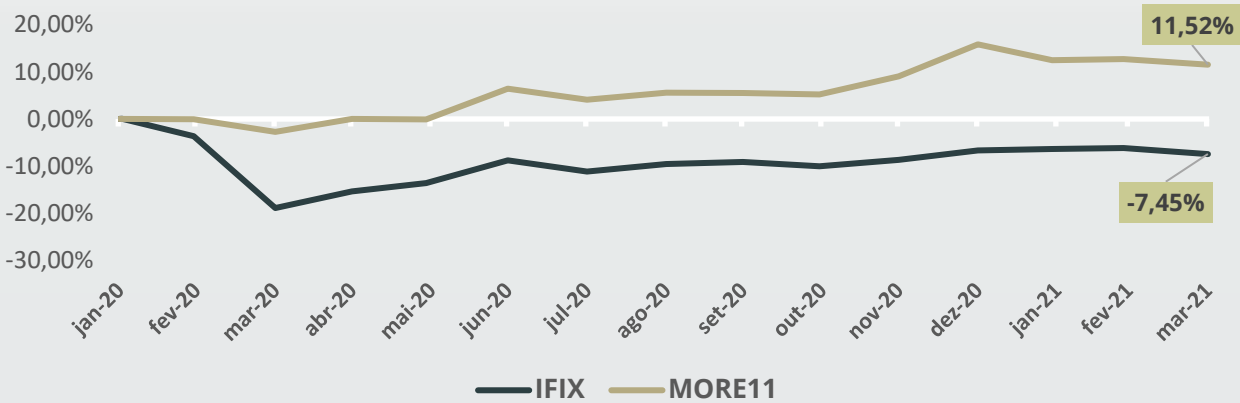


** equivalência patrimonial

Dividendos

	2020								2021				Ano	12 Meses
	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Jan	Fev	Mar	Abr		
Dividendos (R\$)	0,37	0,32	0,60	0,83	0,90	0,90	0,90	0,90	1,00	0,50	0,52	0,57	2,59	8,31
Anualizado em relação à Cota Mercado (%)	4,53	3,91	7,20	9,96	10,60	10,35	10,08	10,27	11,36	5,34	6,20	7,02	8,01	8,59
Anualizado em relação à Cota Inicial (%)	4,53	3,91	7,44	10,43	11,35	11,35	11,35	11,35	12,68	6,17	6,42	7,06	8,05	8,63

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



Peso por segmento vs. mês anterior

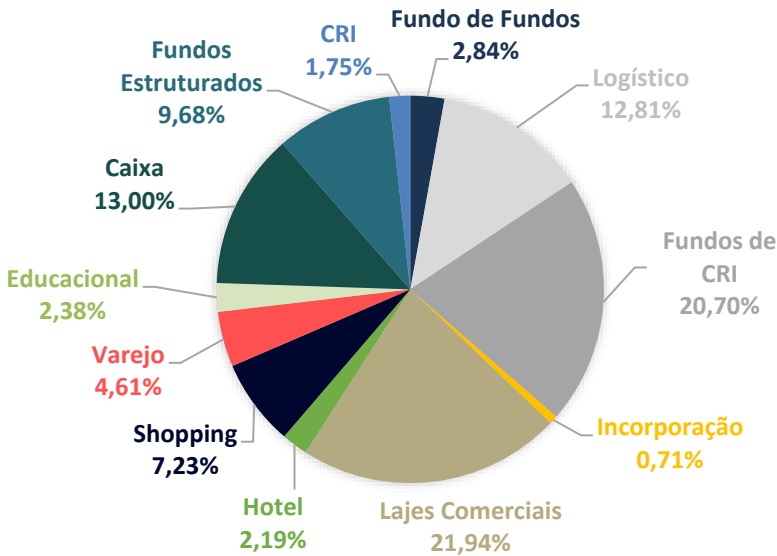
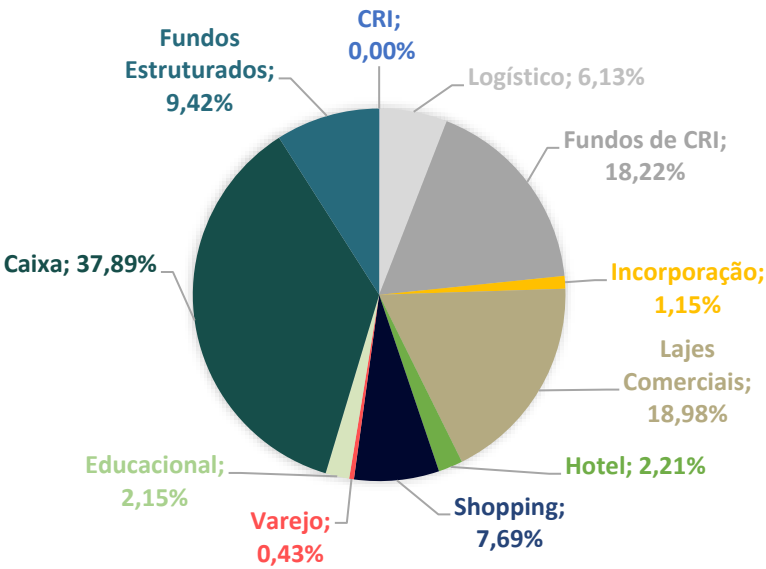
Mudanças

Alocação por Segmento
Fev 2021

Principais Mudanças

Caixa	-24,89 %
Logístico	+ 6,68 %
Varejo	+ 4,18 %

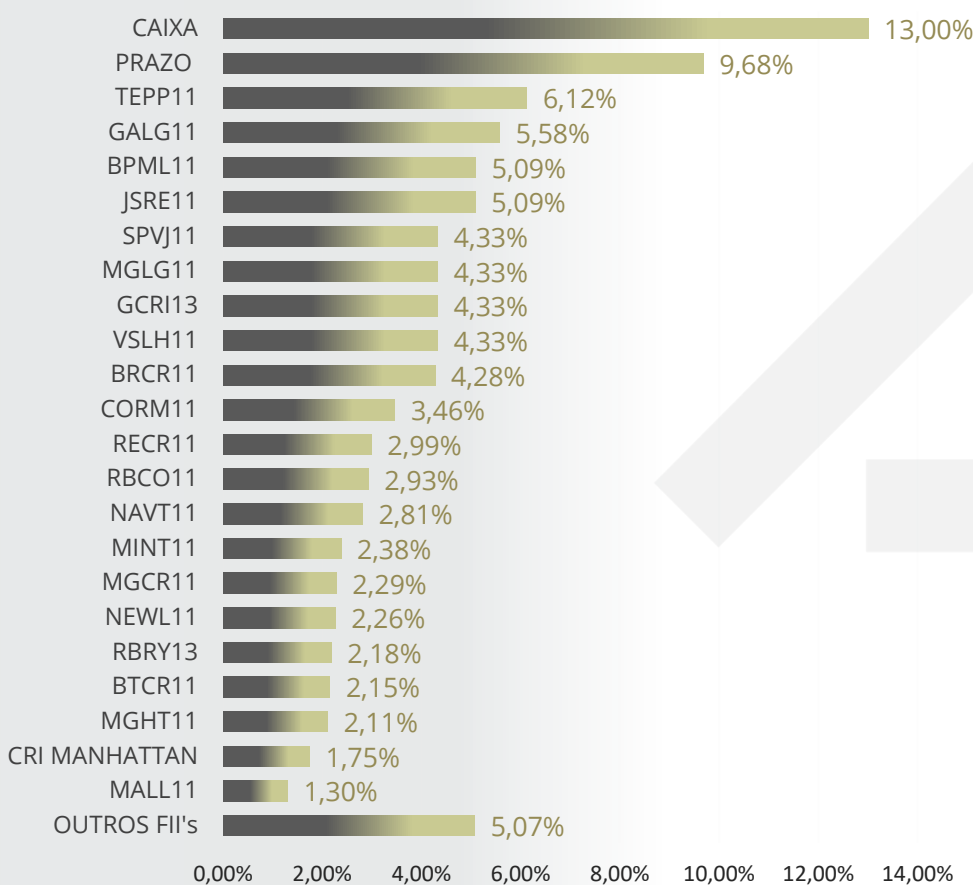
Alocação por Segmento
Mar 2021



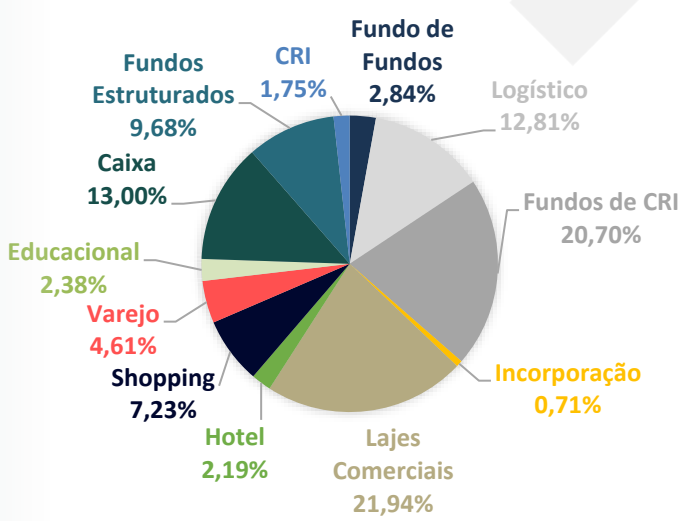
Composição da Carteira

Março | 2021

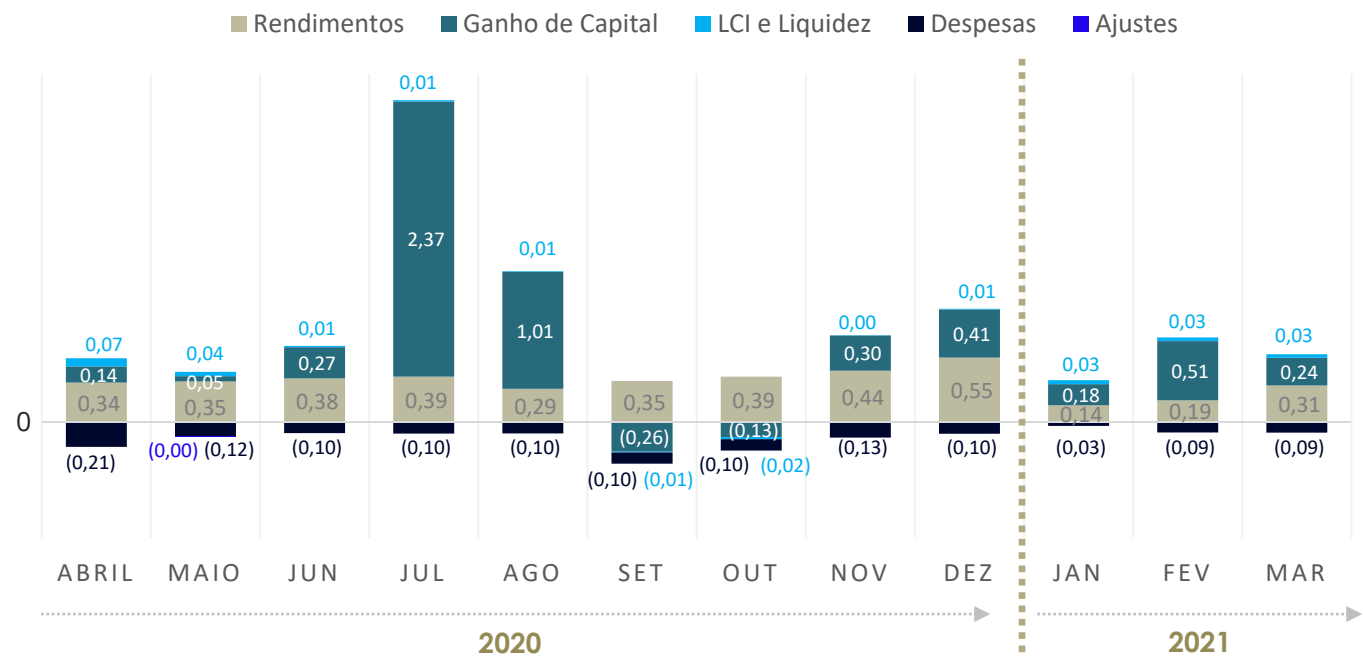
Composição detalhada da carteira



Alocação por Segmento Mar 2021



Resultado por Cota



Resultado Financeiro 2020/2021

Valores em Reais (R\$)													
	12 MESES												DESDE O INÍCIO
	2020									2021			
	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	
													Acumulado
Rendimentos	198.313,66	203.871,11	219.198,90	228.158,41	166.788,71	206.784,58	228.443,45	258.353,49	323.715,93	335.994,21	434.913,68	729.592,79	3.619.176,08
Ganho de Capital	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	242.249,02	419.637,50	1.181.999,90	554.581,39	4.670.564,56
LCI e Liquidez	41.493,54	21.608,96	6.132,36	6.668,36	3.655,32	-3.844,19	-10.955,69	1.326,22	2.953,26	80.594,79	72.940,25	70.595,72	505.976,21
Despesas (+/-)	-125.120,97	-69.891,36	-55.990,46	-58.192,03	-57.149,30	-56.392,54	-57.164,79	-78.239,24	-58.488,46	-76.078,18	-209.253,73	-210.836,42	-1.223.147,83
(+/-) Ajustes	0,00	-288,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-288,38
Resultado	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	510.429,75	760.148,32	1.480.600,10	1.143.933,48	7.572.280,64
Qtdd de cotas	583.842	583.842	583.842	583.842	583.842	583.842	583.842	583.842	583.842	2.319.115	2.319.115	2.319.115	2.319.115

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

More Real Estate
Fundo de Fundos
MORE11



** equivalência patrimonial

MORE11

More Real Estate FOF FII Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ 34.197.727/0001-22	Movimento	Total (R\$)
Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM	do mês (R\$)	acumulado
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Rendas de Direito Emprestimos de Cotas de Fundos	-	6,52
Redimentos juros sobre capital próprio	-	(366,91)
Rendimentos com cotas de fundos imobiliários*	729.592,79	2.913.105,64
Lucro em transações com certificado de recebíveis imobiliários	50.517,29	50.517,29
Lucro em transações com cotas de fundos de investimento imobiliário	682.858,58	5.795.073,17
Despesas de empréstimos - cota de fundo	-	(35,45)
Prejuízo em transações com cotas de fundos imobiliários	(3.151,21)	(405.036,41)
Despesas com IRPJ s/ renda variável	(135.941,47)	(1.078.040,19)
	1.323.875,98	7.275.223,66
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários*	(1.014.084,53)	(488.083,40)
Ajuste ao valor justo de certificado de recebíveis imobiliários*	(8.089,78)	(8.089,78)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	(3.032.438,92)	(3.791.556,52)
	(4.054.613,23)	(4.287.729,70)
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	(2.730.737,25)	2.987.493,96
Outros ativos financeiros		
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	97.605,66	284.225,01
Despesas com cotas de fundo de renda fixa	-	(16.971,95)
Despesas com IR sobre resgates cotas de fundos de renda fixa	(27.009,94)	(43.319,02)
	70.595,72	223.934,04
Receitas (despesas) operacionais		
Serviços digitais	-	(378,00)
Despesas com postais	(389,15)	(468,60)
Despesas com taxa Anbima	(220,00)	(1.760,00)
Despesas com taxa Cetip	(3.584,99)	(14.337,49)
Despesas com taxa Bovespa	(860,42)	(2.884,18)
Despesas com taxa de custódia (CBLC)	(58,72)	(1.389,23)
Despesas com taxa de manutenção de custódia (CBLC)	(235,10)	(309,34)
Ajustes corretagem bolsa	(8,07)	(260,22)
Despesas com serviços gráficos	(60,16)	(121,00)
Despesas com auditoria externa	(1.791,67)	(16.125,03)
Despesas com taxa de administração do fundo	(204.166,72)	(806.784,11)
Despesas de cartório e emolumentos judiciais	-	(289,38)
Despesas com taxa de fiscalização da CVM	(1.253,09)	(11.277,69)
	(212.628,09)	(856.384,27)
Lucro (prejuízo) líquido do período	(2.872.769,62)	2.355.043,73
Quantidade de cotas	2.319.115	2.319.115
Lucro (prejuízo) líquido por cota	(1,2387)	1,0155
Ajuste para distribuição do resultado (patrimônio líquido)		
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	(39.701,80)	(39.701,80)
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários	4.128.709,17	4.534.323,84
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários**	(82.185,72)	(254.683,92)
Despesas operacionais - auditoria	1.791,67	(5.374,97)
Ajuste ao valor justo com certificado de recebíveis imobiliários	8.089,78	8.089,78
	4.016.703,10	4.242.652,93
Lucro (prejuízo) ajustado do período	1.143.933,48	6.597.696,66
Quantidade de cotas	2.319.115	2.319.115
Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota - R\$	0,4933	2,8449

* negociados em bolsa ** equivalência patrimonial

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.