



RELATÓRIO MENSAL AGOSTO 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\$ 218.242.576,03
- **Valor da Cota Patrimonial + Rendimentos a Distribuir:** R\$ 94,81
- **Número de Cotistas:** 9.726
- **Dividendo no Mês:** R\$ 0,70/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:** 05/10/2021 às 18:00Hs. [clique aqui](https://www.youtube.com/watch?v=9V8UNa0rM-k)
<https://www.youtube.com/watch?v=9V8UNa0rM-k>



More 11

No mês o IFIX retornou -2,63% enquanto o MORE11, em sua cota patrimonial somado aos dividendos, retornou -2,47%, superando ligeiramente o índice.

Fizemos um trabalho bem intenso de giro da carteira durante o mês através de pequenas movimentações pontuais em diversos FIs. Assim, conseguimos assegurar o dividendo de R\$ 0,70 pelo segundo mês consecutivo. Seguimos nosso plano de distribuição entre R\$ 0,60 e R\$ 0,80 por cota durante o semestre.

Considerando nossa cota a valor de mercado de fechamento de agosto, esse dividendo representa uma taxa anualizada de 11,44%, substancialmente acima da média dos FIs.

O cenário atual é bastante desafiador para os fundos imobiliários e para os gestores das carteiras de FIs. A intensa oscilação dos fundos tem sido um empecilho para as estratégias de compra baseada em fundamentos dos ativos. Nesses momentos entendemos ser importante adaptar a estratégia da gestão.

Por um lado, vemos como crucial a reavaliação constante das teses de investimento que nos fizeram adquirir as posições. Esse é um ponto importante para evitar que sejamos levados pela volatilidade do mercado a nos desfazer de posições que, em diversos casos, até

aumentaram seu potencial de valorização de médio prazo. Assim, sempre testamos nossa convicção e através da análise fundamentalista dos ativos temos a tranquilidade de manter posições cujos frutos serão colhidos no médio prazo - esse é o caso do nosso book de fundos de lajes corporativas.

Por outro, a intensa oscilação do mercado tornou o componente de giro da nossa carteira peça fundamental para a manutenção do nosso ganho de capital e, assim, dos dividendos distribuídos nos últimos meses. Desde o início a proposta do fundo contempla uma alta movimentação da carteira, possível pelo tamanho do nosso fundo, condizente com a liquidez dos FIs e liberdade da gestão para realizar movimentos pontuais sem passar por uma estrutura engessada de comitês (convocados apenas para as posições fundamentais de médio prazo). Em momentos como o atual, a rapidez na decisão do dia a dia ganha peso e permite a manutenção das posições fundamentais, sem reduzirmos os dividendos distribuídos.

Em relação à nossa carteira, agosto foi um mês intenso no qual as principais movimentações foram:

Compras

(oferta) ALZR11 +2,2% da carteira - Aumentamos nossa posição em ALZR.

O momento atual proporcionou novamente um bom ponto de entrada para um dos fundos baseados em contratos atípicos e longos mais sólido da indústria. Esse é um fundo que já tivemos algumas vezes em nossa carteira e que nos níveis atuais nos envolvemos novamente.

(oferta) IRDM11 +1,2% da carteira – Entramos novamente na oferta de IRDM11. O descolamento entre o valor de mercado e o preço da oferta além dos altos rendimentos recorrentes do fundo nos fizeram entrar novamente nessa tese.

(oferta) ARRI11 +0,3% da carteira – Compramos uma pequena posição na oferta desse fundo. Um fundo de crédito com alto risco e alto retorno esperado, diversificando assim os gestores do nosso book de fundos de CRI.

(oferta) URPR11 +0,4% da carteira – Entramos novamente na oferta de URPR11. Além do descolamento entre o valor de mercado e o preço da emissão, o alto dividendo recorrente compõe bem com nossa carteira de fundos de CRI *High Yield*. Aqui o alto risco de crédito da carteira nos faz segurar sempre uma posição pequena nesse ativo.

Vendas

SPVJ11 -2,6% da carteira. - Com vários

FIs de tijolo operando a valores substancialmente abaixo do patrimonial, decidimos nos desfazer de parte da posição nesse ativo para rotacionar a carteira para ativos mais descontados. MGLG11 -2,2% da carteira. - Com vários FIs de tijolo operando a valores substancialmente abaixo do patrimonial, decidimos nos desfazer de parte da posição nesse ativo para rotacionar a carteira para ativos mais descontados.

RBRY11 -0,7% da carteira. - Redução da posição visando a diversificação de gestores da nossa carteira de FIs de CRI.

Resultado

O resultado do fundo no mês foi ligeiramente acima do IFIX. Os dividendos "recorrentes" – aquele valor que não depende do ganho de capital – representaram R\$ 0,60 do resultado do mês enquanto a componente de ganho de capital, reflexo da nossa estratégia de "trading", foi de R\$ 0.46 (como mostramos na página "Resultado por Cota"). Seguimos implementando uma estratégia agressiva de "trading" cujo retorno possibilita segurar investimentos com prazo de maturidade mais longo, mas que hoje passa por um período de baixa distribuição de resultados. Devemos manter nossa distribuição de dividendos nesse semestre entre R\$ 0,60 e R\$ 0,80/cota – em linha com nosso estudo de viabilidade da oferta.

INFORMAÇÕES DO FUNDO

More Real Estate
Fundo de Fundos

MORE11

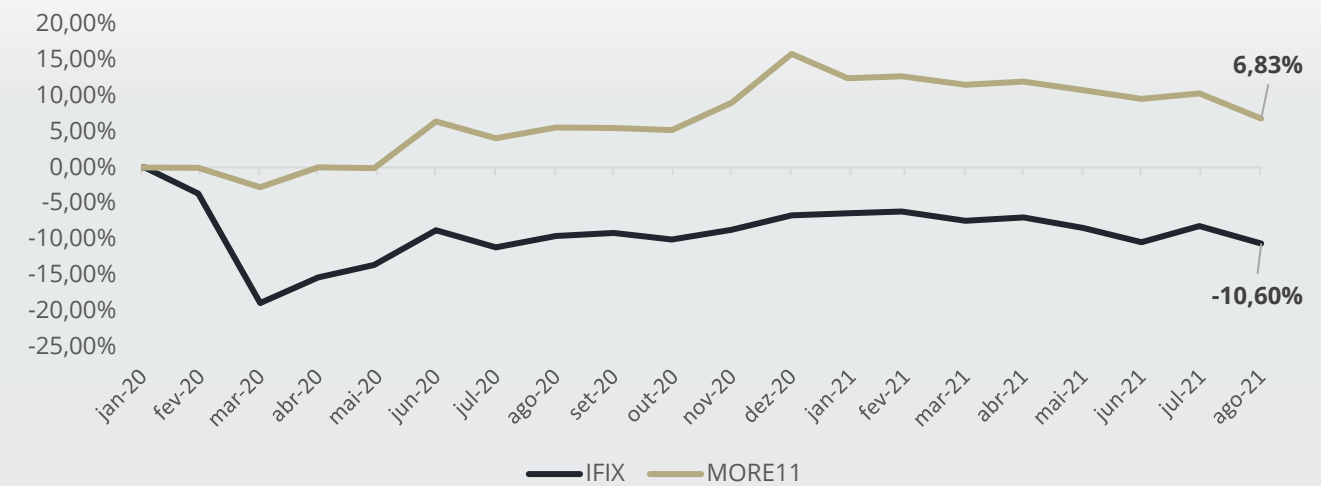


** equivalente patrimonial

Dividendos

	2020					2021											
	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	ANO	12 M	
DIVIDENDOS (R\$)	0,83	0,90	0,90	0,90	0,90	1	0,50	0,52	0,57	0,62	0,67	0,61	0,70	0,70	5,89	8,59	
Anualizado em relação à Cota Mercado (%)	9,96	10,60	10,35	10,08	10,27	11,36	5,34	6,20	7,02	8,22	9,15	8,56	9,74	11,44	10,66	11,71	
Anualizado em relação à Cota Inicial (%)	10,43	11,35	11,35	11,35	11,35	12,68	6,17	7,06	7,06	7,06	8,34	7,57	7,57	8,73	8,14	8,94	

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



Principais Números

Agosto | 2021

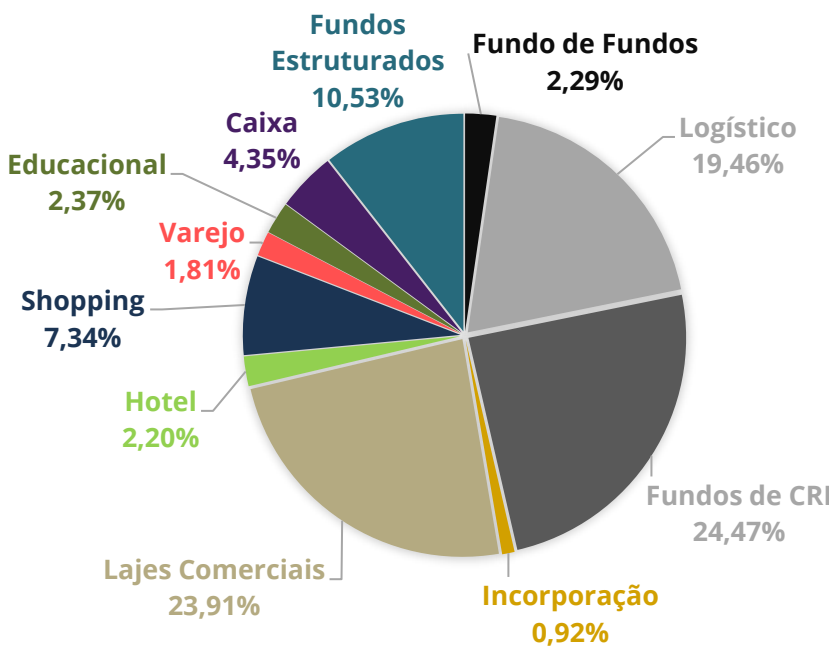
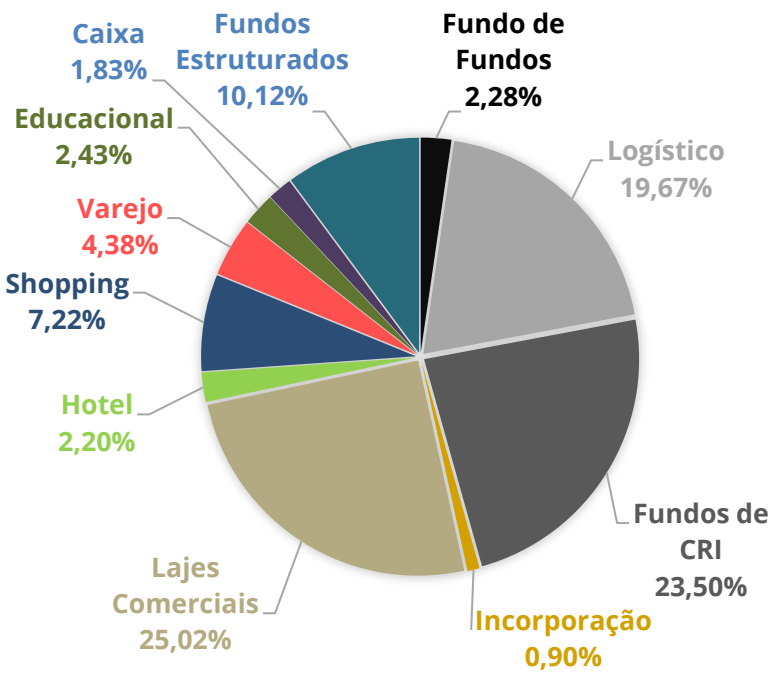
Peso por segmento vs. mês anterior

Mudanças

Alocação por Segmento Julho 2021

Principais Mudanças	
Varejo	-2,57%
Caixa	2,52%
Lajes Comerciais	-1,11%

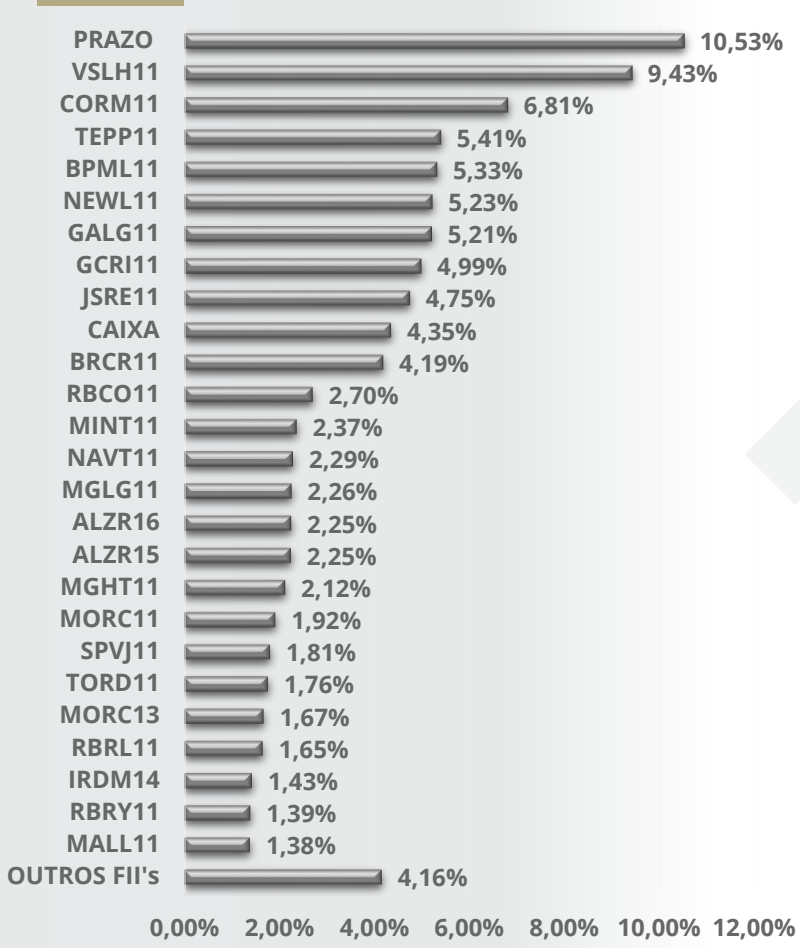
Alocação por Segmento Agosto 2021



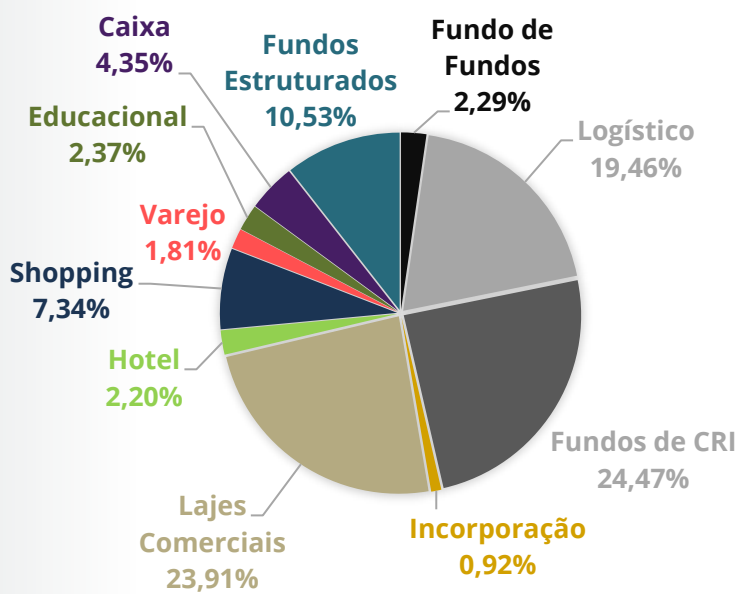
Composição da Carteira

Agosto | 2021

Composição detalhada da carteira

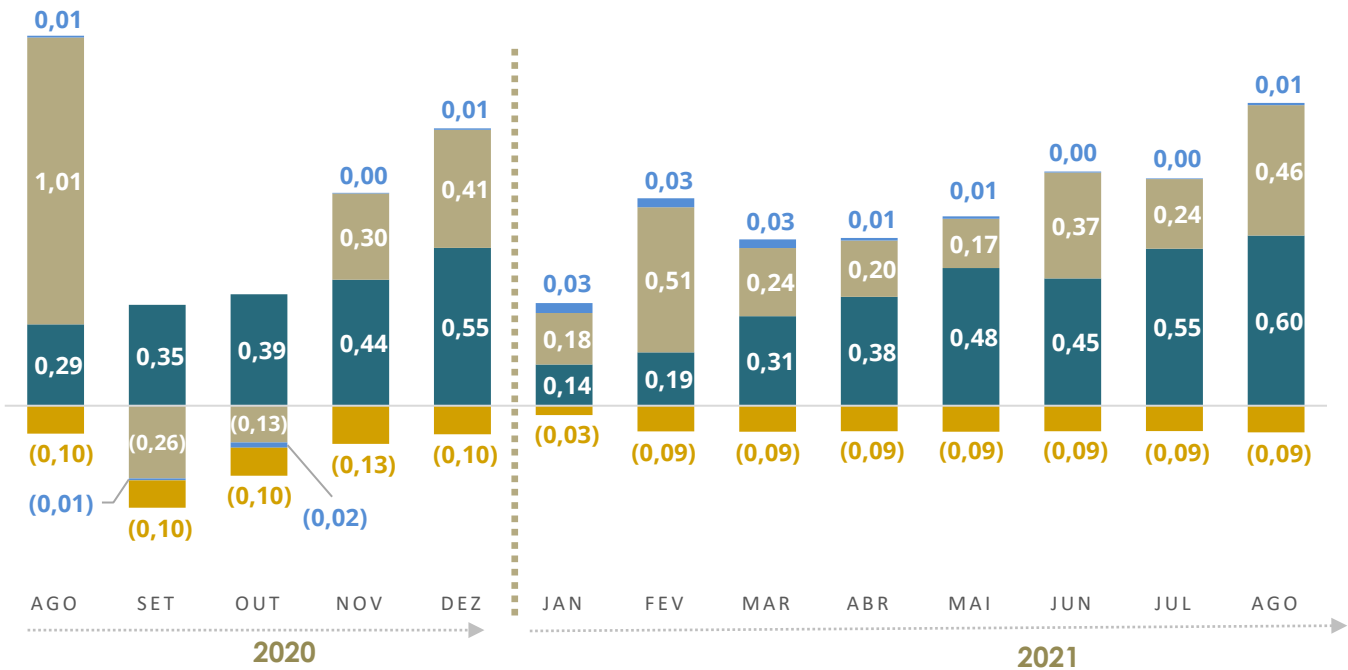


Alocação por Segmento Agosto 2021



Resultado por Cota

Rendimentos Ganho de Capital LCI e Liquidez Despesas Ajustes



Resultado Financeiro 2020/2021

Valores em Reais (R\$)													
	12 Meses												Desde o Início
	2020				2021								
	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	
Rendimentos	206.784,58	228.443,45	258.353,49	323.715,93	335.994,21	434.913,68	729.592,79	887.405,16	1.121.594,13	1.036.971,65	1.279.846,66	1.386.686,66	9.331.680,34
Ganho de Capital	-148.962,42	- 75.222,00	176.968,57	242.249,02	419.637,50	1.181.999,90	554.581,39	458.660,36	400.790,87	862.575,30	565.947,10	1.061.016,67	8.019.554,86
LCI e Liquidez	- 3.844,19	- 10.955,69	1.326,22	2.953,26	80.594,79	72.940,25	70.595,72	20.673,44	19.855,37	7.517,74	5.605,61	18.661,26	578.289,63
Despesas (+/-)	- 56.392,54	- 57.164,79	- 78.239,24	- 58.488,46	- 76.078,18	- 209.253,73	- 210.836,42	- 207.309,27	-210.982,53	-207.263,04	-205.586,13	-216.912,40	- 2.271.201,20
(+/-) Ajustes	- 0,00	- 0,00	- 0,00	- 0,00	- 0,00	- 0,00	- 0,00	- 0,00	- 0,00	- 0,00	- 0,00	- 0,00	- 288,38
Resultado	- 2.414,57	85.100,97	358.409,04	510.429,75	760.148,32	1.480.600,10	1.143.933,48	1.159.429,69	1.331.257,84	1.699.801,65	1.645.813,24	2.249.452,19	15.658.035,25
Qtde de cotas	583.842	583.842	583.842	583.842	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



** equivalente patrimonial

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 mês anterior	Movimento do mês	Total acumulado
Ativos financeiros de natureza imobiliária	R\$	R\$	R\$
Rendimentos com cotas de fundos imobiliários *	1.220.914,19	1.386.686,66	2.607.600,85
Rendimentos com cotas de fundos imobiliários **	58.932,48	-	58.932,48
Lucro em transações com cotas de fundos de investimento imobiliário	707.433,88	1.418.295,38	2.125.729,26
Prejuízo em transações com cotas de fundos imobiliários	-	(92.024,54)	(92.024,54)
Despesas com IRPJ s/ renda variável	(141.486,78)	(265.254,17)	(406.740,95)
	1.845.793,77	2.447.703,33	4.293.497,10
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários *	(150.875.059,44)	(6.290.339,06)	(157.165.398,50)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários **	151.618.058,91	(1.567.210,41)	150.050.848,50
	742.999,47	(7.857.549,47)	(7.114.550,00)
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	2.588.793,24	(5.409.846,14)	(2.821.052,90)
Outros ativos financeiros			
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	6.460,15	22.783,73	29.243,88
Despesas com IR sobre resgates cotas de fundos de renda fixa	(854,54)	(4.122,47)	(4.977,01)
	5.605,61	18.661,26	24.266,87
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas com postais	-	(146,77)	(146,77)
Despesas com taxa Anbima	(387,50)	(387,50)	(775,00)
Despesas com taxa Cetip	(3.738,54)	(3.584,99)	(7.323,53)
Despesas com taxa Bovespa	(860,42)	(860,42)	(1.720,84)
Despesas com taxa de custódia (CBLIC)	(408,58)	(492,58)	(901,16)
Ajustes corretagem bolsa	-	8,92	8,92
Despesas com serviços gráficos	-	(110,55)	(110,55)
Despesas com auditoria externa	(3.083,33)	(3.083,33)	(6.166,66)
Despesas com taxa de administração do fundo	(197.183,70)	(197.831,12)	(395.014,82)
Despesas com taxa de fiscalização da CVM	(3.007,39)	(3.007,39)	(6.014,78)
	(208.669,46)	(209.495,73)	(418.165,19)
Lucro (prejuízo) líquido do período	2.385.729,39	(5.600.680,61)	(3.214.951,22)
Quantidade de cotas	2.319.115	2.319.115	2.319.115
Lucro (prejuízo) líquido por cota	1,0287	(2,4150)	(1,3863)
Ajuste para distribuição do resultado ***			
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	(0,01)	-	(0,01)
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários	(463.541,51)	8.050.461,57	7.586.920,06
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários **	(279.457,96)	(192.912,10)	(472.370,06)
Despesas operacionais	3.083,33	(7.416,67)	(4.333,34)
	(739.916,15)	7.850.132,80	7.110.216,65
Lucro (prejuízo) ajustado do período	1.645.813,24	2.249.452,19	3.895.265,43
Quantidade de cotas	2.319.115	2.319.115	2.319.115
Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota - R\$	0,7097	0,9700	1,6796

*Negociados em bolsa** Equivalência patrimonial *** Patrimônio líquido

Demais Fundos sob Gestão

	MORE CRÉDITO FIC FIM	M CAII 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 + 6,50%	CDI + 4%	CDI + 3,5%	CDI + 2,0%	12%
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\$ 1,00	R\$ 5.000,00	R\$ 5.000,00	R\$ 1.000,00	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 *
Categoria	Fundo Imobiliário - Fundo de Fundos (FOF)	Fundo Imobiliário - Fundo de CRI High Yield
Meta**	Superar o IFIX	IPCA+8%
Tx. Adm.	1%	1%
Tx. Perfor.	20% sobre IGPM+3% ou 6% ao semestre (o que for maior)	20% sobre IPCA+IMAB-5
Tributação	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 confirmam 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)