

More
Real Estate
Fundo de Fundos

Relatório Mensal



DEZEMBRO | 2020



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.



[Clique aqui e 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: 63.128.380,38
- Valor da Cota Patrimonial + Rendimentos a Distribuir: R\$ 108,13
- Número de Cotistas: 336
- Dividendo no Mês: R\$ 1,00/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: 04/02/2020 às 19:00Hs.

Comentário do Gestor

Cenário Macro

Dezembro seguiu a toada positiva de novembro. As principais bolsas no mundo obtiveram bons retornos no mês, dessa vez com destaque para o nosso Ibovespa cuja performance foi de +9,30%. As principais expectativas do mercado no âmbito internacional deram mais um passo para se concretizarem ao longo do mês, impulsionando os ativos ao redor do mundo.

O mercado internacional seguiu como destaque. A aprovação da vacina pelos órgãos reguladores dos EUA e Reino Unido fez com que a vacinação já começasse em tais países, se tornando questão de tempo para os demais. No âmbito político, houve a confirmação da eleição de Joe Biden pelo colégio eleitoral americano e a subsequente aprovação do pacote de estímulo na casa de USD 900bi e do orçamento para 2021. Em meio a tantas notícias positivas os principais bancos centrais mundiais seguem estimulando. O FED reforçou o compromisso de continuar a compra de ativos, o ECB segue expandindo seu balanço e o BOJ estendeu o programa emergencial por mais um semestre.

No mercado local vimos poucos movimentos. A política segue focada nas eleições da presidência da Câmara e Senado, mas tal cenário já está equalizado pelo mercado financeiro. As pautas seguem paralisadas até tais eleições. A inflação segue mostrando números altos, porém já conseguimos perceber algum arrefecimento nos núcleos, nos dando conforto de que a mesma deve reduzir o ritmo para os próximos trimestres. O câmbio foi o destaque do mercado local, com as intervenções ocorridas para absorver o temido “overhedge”.

Seguimos vendo os principais riscos advindos do cenário inflacionário e de possíveis derrapadas do lado fiscal. Mesmo os números apontando um cenário inflacionário mais calmo para 2021, temos que nos manter atentos, principalmente dado o atual nível de juros. Dessa forma, seguimos na estratégia de manter ativos reais que possuem uma proteção “natural” contra a inflação como bolsa e fundos imobiliários, evitando posições aplicadas na parte curta e intermediária da curva de juros.

Comentário do Gestor

More 11

Dezembro seguiu sendo bem positivo para os mercados. O Ibovespa atingiu novas máximas, refletindo as boas notícias em relação à vacinação, enquanto o IFIX seguiu uma recuperação mais tímida, ainda digerindo a quantidade de novas ofertas no mercado imobiliário.

Já o nosso portfólio obteve uma performance bem acima do benchmark, nos possibilitando não só aumentar a distribuição de dividendos do fundo (que saiu de 0,90 para 1,00 por cota), como auferir um ganho patrimonial acima de 5,5% no mês. O ano que já estava excelente para o nosso FoF ficou melhor ainda com a maturação de algumas teses que colocamos no portfólio no segundo semestre do ano.

Primeiro, o fundo GALG11 obteve sucesso em sua segunda emissão de cotas. Tal emissão ocorreu conforme esperado, acima do valor que entramos no fundo, auferindo um ganho de mais de 30% na posição. Ao preço de hoje ainda vemos com bons olhos tal fundo e devemos mantê-lo no portfólio, uma vez que após a alocação do caixa captado nessa segunda oferta, o fundo deve seguir como uma das melhores rentabilidade entre os fundos de logística.

Segundo, nossa posição em Shoppings Centers obteve um ganho expressivo no mês após as notícias de vacinação, destacando nossa maior posição no setor, o fundo MALL11.

Por fim, quase a totalidade da carteira obteve boa performance no mês, ao ponto de alguns fundos chegarem ao preço alvo que tínhamos para eles e possibilitarem o início da venda de nossa posição a fim de liberar caixa para entrarmos em outras oportunidades.

Vendemos integralmente nossa posição no fundo VRTA11. Iniciamos nossa trajetória nesse fundo na última emissão ao preço de 103,05 por cota. Nossa tese para esse fundo era que tanto o aumento inflacionário quanto a reciclagem do portfólio do gestor seriam responsáveis por um aumento substancial no dividendo levando a cota para acima de 110. Isso ocorreu durante dezembro de forma que realizamos a posição em patamares até mais elevados do que esperávamos. É importante ressaltar que ainda gostamos tanto do fundo quanto da gestão e seguiremos monitorando.

Vendemos também parte da nossa posição no TRXF11. Entramos nesse fundo visando o contrato com as

Comentário do Gestor

varejistas, mas o fundo está buscando diversificar o portfólio em outros ativos, de modo que descolou do motivo pelo qual entramos na oferta. Resolvemos reduzir a posição.

No lado das compras, iniciamos a posição em dois novos fundos.

Colocamos 2,5% do portfólio no GCRI11, fundo de CRIs da Galápagos. Esse fundo já nasce com um portfólio alocado em CRIs com uma excelente estrutura de garantias. Nossa previsão é que esse fundo renda próximo a 9%aa, com a expectativa de um ganho de capital pra o horizonte próximo.

Alocamos também 3% no FII PRAZO. Esse é um fundo imobiliário estruturado e, diferente dos fundos tradicionais, possui cota Senior e Subordinada.

Compramos a cota Senior que, além do lastro imobiliário, conta com 40% de subordinação e rentabilidade de 10%aa.

Por fim é importante ressaltar a quantidade de novas oportunidades que temos visto no mercado primário de fundos imobiliários. Já temos ao menos 5 ofertas mapeadas nas quais devemos nos envolver nos próximos dois meses. Tais ofertas, todas no âmbito restrito das ICVM 476, possuem expectativa de retorno de 10% ao ano ou mais, ou são fundos que vemos um potencial de ganho de capital expressivo (acima de 15%) nos próximos meses, nos deixando bem confortáveis e ansiosos com a alocação do fundo para os próximos meses.

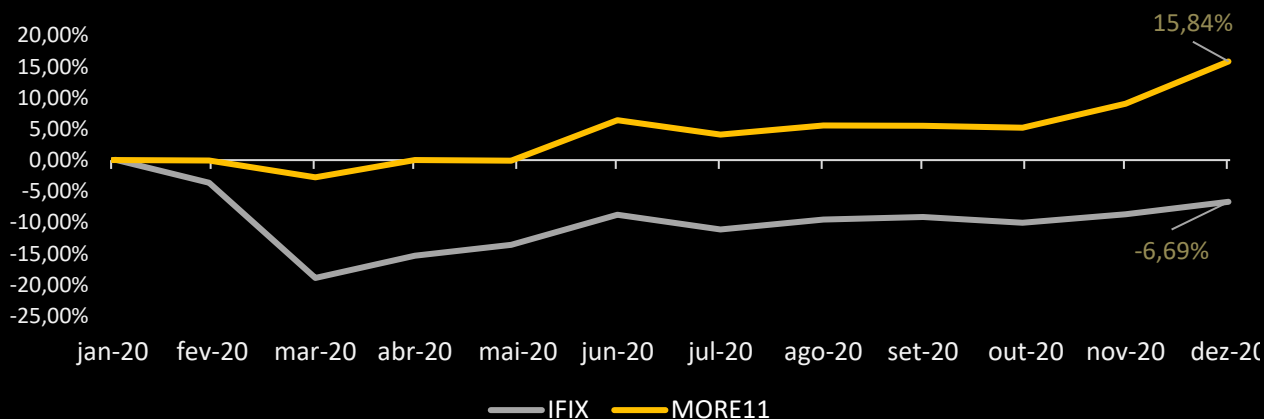
Principais Números

Dezembro | 2020

Dividendos

2020	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Jan	Ano	12 meses
Dividendos (R\$)	0,37	0,37	0,32	0,60	0,83	0,90	0,90	0,90	0,90	1,00	1,00	7,09
Anualizado em relação à Cota Mercado (%)	4,53	4,53	3,91	7,20	9,96	10,60	10,35	10,08	10,27	11,36	11,36	7,94
Anualizado em relação à Cota Inicial (%)	4,53	4,53	3,91	7,44	10,43	11,35	11,35	11,35	11,35	12,68	12,68	8,85

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

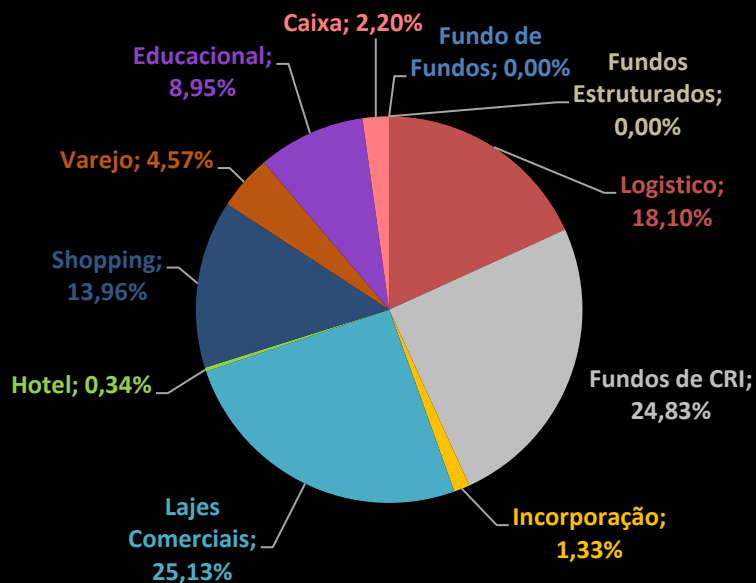


Principais Números

Dezembro | 2020

Mudanças no peso por segmento em relação ao mês anterior

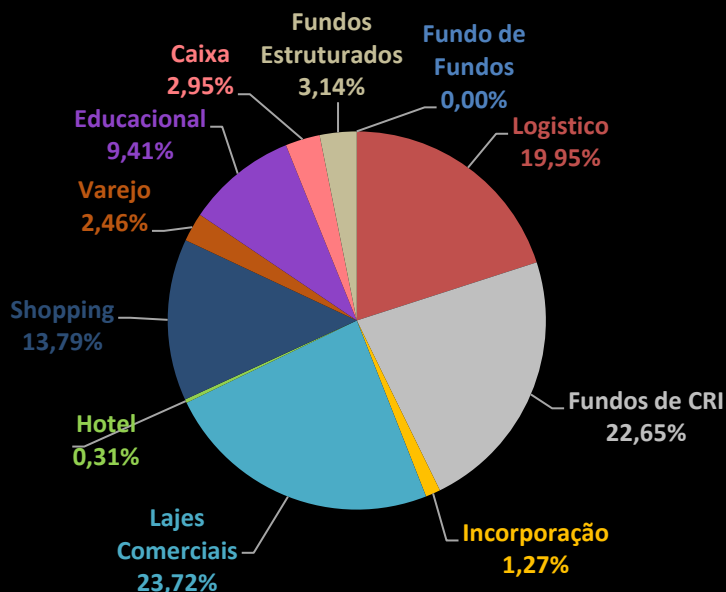
Alocação por segmento
Nov 2020



Principais Mudanças

Fundos Estruturados	+3,14%
Fundos de CRI	-2,18%
Varejo	-2,11%

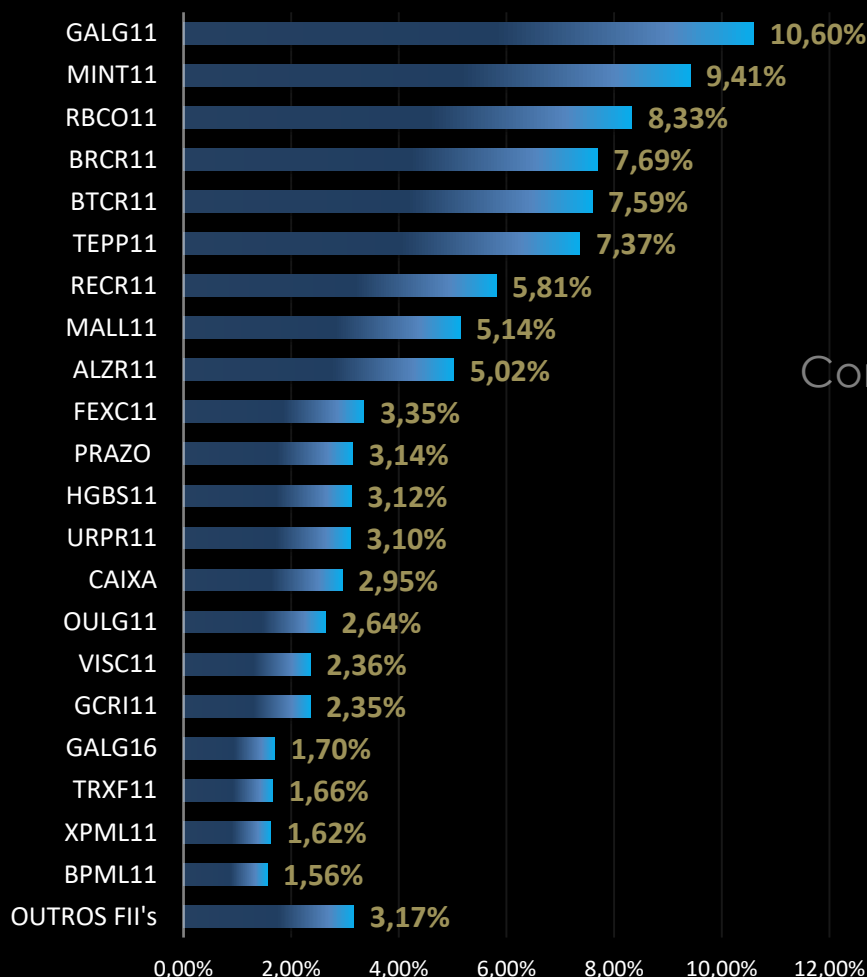
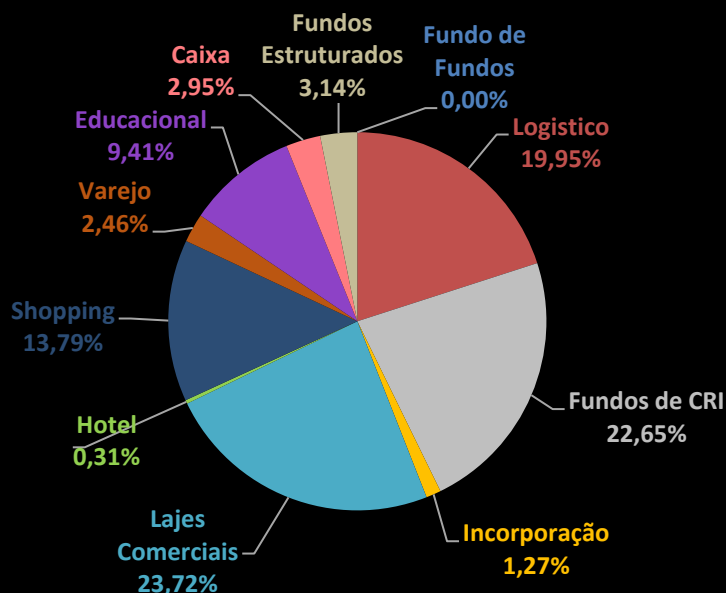
Alocação por segmento
Dez 2020



Composição da Carteira

Dezembro | 2020

Alocação por Segmento



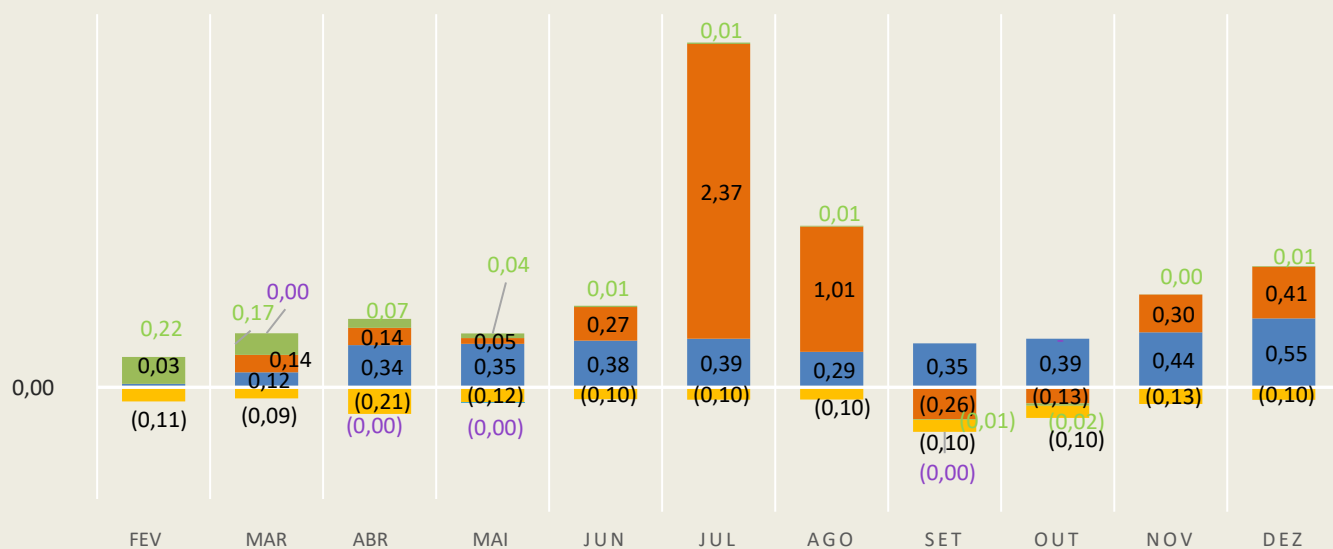
Composição detalhada da carteira

Resultados do Mês

Dezembro | 2020

Resultado por Cota

■ Rendimentos ■ Ganho de Capital ■ LCI e Liquidez ■ Despesas ■ Ajustes



Resultado Financeiro 2020

Valores em Reais (R\$)

	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Acumulado
Rendimentos	14.450,00	70.597,16	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	2.118.675,40
Ganho de Capital	0,00	81.825,10	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	2.514.345,77
LCI e Liquidez	111.169,46	101.637,85	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	281.845,45
Despesas (+/-)	-58.658,15	-51.692,20	-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	-726.979,50
(+/-) Ajustes	0,00	0,00	0,00	-288,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-288,38
Resultado	66.961,31	202.367,91	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	4.187.598,74
Qtdd de cotas	514.851	583.842	583.842	583.842	583.842	583.842	583.842	583.842	583.842	583.842	583.842	583.842

Dados Contábeis

More Real Estate FOF FII Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ 34.197.727/0001-22 Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM	Período de 31/12/2020 (R\$)		
	Total do mês anterior	Movimento do mês	Total acumulado
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendas de Direito Emprestimos de Cotas de Fundos	0,00	6,52	6,52
Redimentos juros sobre capital próprio	-371,64	4,73	-366,91
Rendimentos com cotas de fundos imobiliários*	1.088.900,28	323.704,68	1.412.604,96
Lucro em transações com cotas de fundos de investimento mobiliário	2.917.234,14	304.081,24	3.221.315,38
Despesas de empréstimos - cota de fundo	0,00	-35,45	-35,45
Prejuízo em transações com cotas de fundos imobiliários	-499.960,36	-13.073,66	-513.034,02
Despesas com IRPJ s/ renda variável	-492.929,53	-48.758,56	-541.688,09
	3.012.872,89	565.929,50	3.578.802,39
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários*	1.066.499,45	2.788.065,51	3.854.564,96
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários*	-1.714.358,63	476.938,03	-1.237.420,60
	-647.859,18	3.265.003,54	2.617.144,36
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	2.365.013,71	3.830.933,04	6.195.946,75
Outros ativos financeiros			
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	16.381,59	3.002,83	19.384,42
Despesas com cotas de fundo de renda fixa	-16.971,95	0,00	-16.971,95
Despesas com IR sobre resgates cotas de fundos de renda fixa	-2.559,62	-49,57	-2.609,19
	-3.149,98	2.953,26	-196,72
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas com postais	-53,99	0,00	-53,99
Despesas com taxa Anbima	-880,00	-220,00	-1.100,00
Despesas com taxa Cetip	-6.684,30	-1.336,86	-8.021,16
Despesas com taxa Bovespa	0,00	-302,92	-302,92
Despesas com taxa de custódia (CBLC)	-806,79	-168,57	-975,36
Despesas com taxa de manutenção de custódia (CBLC)	-46,40	-9,28	-55,68
Ajustes corretagem bolsa	0,00	-252,15	-252,15
Despesas com serviços gráficos	-41,30	0,00	-41,30
Despesas com auditoria externa	-8.958,35	-1.791,67	-10.750,02
Despesas com taxa de administração do fundo	-270.570,36	-54.910,15	-325.480,51
Despesas de cartório e emolumentos judiciais	-289,38	0,00	-289,38
Despesas com taxa de fiscalização da CVM	-6.265,38	-1.253,08	-7.518,46
	-294.596,25	-60.244,68	-354.840,93
Lucro (prejuízo) líquido do período	2.067.267,48	3.773.641,62	5.840.909,10
Quantidade de cotas	583.842	583.842	583.842
Lucro (prejuízo) líquido por cota	3,5408	6,4635	10,0043
Ajuste para distribuição do resultado (patrimônio líquido)			
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários	647.859,18	-3.258.190,75	-2.610.331,57
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários**	0,00	-6.812,79	-6.812,79
Despesas operacionais - auditoria	-12.541,65	1.791,67	-10.749,98
	635.317,53	-3.263.211,87	-2.627.894,34
Lucro (prejuízo) ajustado do período	2.702.585,01	510.429,75	3.213.014,76
Quantidade de cotas	583.842	583.842	583.842
Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota - R\$	4,6290	0,8743	5,5032

* negociados em bolsa

** equivalência patrimonial

Disclaimer

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, conseqüentemente, 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 inexactidões, 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

Clique aqui e cadastre-se para
receber este relatório mensalmente
