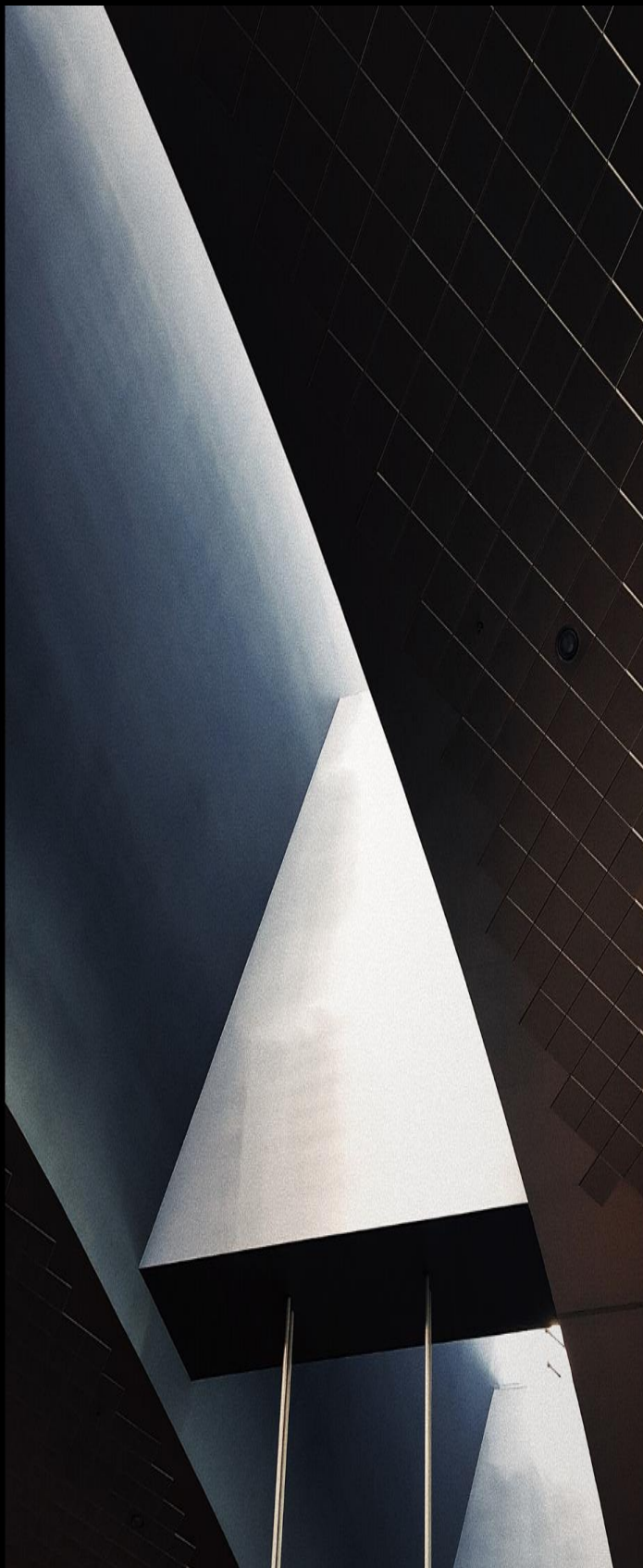


More  
Real Estate  
Fundo de Fundos



Relatório Mensal



JANEIRO | 2021



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: R\$ 234.181.721,90
- Valor da Cota Patrimonial + Rendimentos a Distribuir: R\$ 101,33
- Número de Cotistas: 6.416
- Dividendo no Mês: R\$ 0,50/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://youtu.be/mYnlkYj-Y_4)  
[https://youtu.be/mYnlkYj-Y\\_4](https://youtu.be/mYnlkYj-Y_4)  
Próxima Live: 04/03/2020 às 14:00Hs.

# Comentário do Gestor

## Cenário Macro

---

O ano de 2021 começou com uma pausa no movimento positivo dos mercados desde a confirmação da eleição nos EUA em novembro. Novas mutações do vírus covid-19 e também uma maior lentidão na fabricação das vacinas frustraram as expectativas de reabertura e retomada de crescimento das principais economias no mundo.

No mercado internacional a preocupação com as novas variantes e transmissão do vírus covid-19 pesaram sobre os mercados acionários. Nos EUA foi confirmada a vitória democrata na eleição do senado e também Joseph Biden foi empossado como novo presidente. A bolsa americana apresentou alta volatilidade no mês em decorrência de um movimento técnico e pontual em grupo específico de ações, sendo este fato gerado pela combinação explosiva entre investidores do varejo de um lado e hedge funds alavancados do outro.

No cenário doméstico a eleição no Congresso Nacional dominou o

noticiário político e também a crescente pressão do coro em Brasília para extensão do auxílio emergencial. O governo brasileiro enfrenta dificuldades para endereçar o desafio da vacinação e a questão do teto fiscal aguarda a pauta de reformas dos novos presidentes do congresso. Do lado da política monetária, o banco central abandonou o forward guidance frente a uma crescente pressão inflacionária e mostrou sinais que o ciclo de alta de juros está mais próximo do que o esperado.

Ainda permanecemos positivos com bolsa e crédito frente a um ciclo moderado de alta de juros somado a um ambiente global de juros estimulativos e de alta liquidez nos mercados internacionais. Vemos como principal risco a possibilidade do governo estender o auxílio sem ter avançado com a pauta de reformas e, desta forma, estourar o teto de gastos em 2021 e piorar ainda mais a trajetória fiscal do país.

# Comentário do Gestor

## More 11

Antes de comentarmos o novo posicionamento do MORE11, gostaríamos de agradecer a confiança dos 6.174 novos cotistas que aderiram a última emissão e nos colocar inteiramente à disposição para responder a quaisquer dúvidas sobre o fundo através de nossos canais diretos de atendimento. O fundo seguirá na mesma estratégia que realizamos em 2020, buscando sempre novas oportunidades e renovação da carteira.

De acordo com os termos da oferta, os recursos captados ficaram segregados, rentabilizando pela taxa básica de juros até o dia 27 de janeiro quando houve o encerramento da oferta e consequente liberação para uso dos recursos como parte da estratégia do fundo. Ou seja, em janeiro tivemos apenas 3 dias para alocar os recursos.

Nesses 3 dias alocamos cerca de 60 milhões dos 173m líquidos que captamos na última emissão.

Alocamos 10m (4,3%) do fundo na emissão 476 do TEPP11, levando essa posição para 6,3% do fundo. É um fundo que continuamos gostando, com lajes comerciais em boa localização, cujo upside se encontra no retrofit e ganho de valor de locação por m<sup>2</sup>.

Entramos na primeira oferta do fundo

Versalhes (VSLH11) também com 10m (4,3%) do fundo. Esse fundo é da gestora do Hectare, uma das especialistas em crédito para loteamento e multipropriedades, mirando ativos de risco medianos com taxas que giram em torno de inflação +12%. Após os custos, vemos um DY próximo a 13% nominal para o produto, mas não por muito tempo pois ao se analisar os outros fundos de estratégia parecida da gestora vemos uma boa chance da cota já subir agressivamente nos primeiros meses.

Aportamos mais 10m no GCRI11 (fundo de CRI da Galápagos). Iniciamos essa alocação em dezembro, aumentando agora na última rodada da oferta 476. Abordamos essa tese no último relatório e seguimos confiantes na expectativa de retorno próximo a 9 a 10% aa do produto, com operações de baixo risco.

Aportamos também 5m (2,15%) no MGHT11, fundo de hotéis da Mogno. Em uma parceria firmada entre o fundo e a rede de hotéis SELINA, o fundo adquire as propriedades e aluga para o operador em contratos atípicos entre 8 e 10% de cap rate, além de financiar a reforma com um CRI a uma taxa de IPCA+8,6%, com participação em um % do lucro da operadora. Com essa estrutura, o fundo passou ileso pelo período mais agudo da pandemia e estimamos um yield próximo a 7,5%

# Comentário do Gestor

nesse ano, podendo ser acrescido de 2% dependendo do resultado operacional da SELINA. Essa tese é bem diferente das que costumamos ver na indústria e, apesar do risco inerente ao setor, o fundo conseguiu montar uma estrutura estável e com co-participação na alta.

Finalizando as ofertas 476, aportamos 20m (8,6%) no FII PRAZO, levando nossa posição para acima de 9%. Aqui a tese é a de buy, fix & flip, comprando ativos a um preço bem abaixo do mercado mas que possuem alguma complicação, seja necessidade de reforma, ou através de leilões judiciais, ou outras complicações jurídicas, as quais os gestores do fundo já mapearam a solução. A partir disso, a gestão resolve as questões pendentes, desembaraça os ativos e os vende para terceiros a preços de mercado. Esse é um fundo que ajudamos a estruturar e possuímos participação ativa no comitê de investimentos. Esperamos um retorno de 10% aa na cota senior que possuímos, com uma proteção de até 40% de queda através da cota junior (que absorve as perdas, se houver).

Já no secundário compramos 4,3m (2%) em cotas do BPML11 (fundo de shopping do BTG). Esse é um fundo de shopping que possui alta alavancagem, o que fez com que

durante o período mais intenso da crise a receita do fundo não fosse suficiente para pagar os CRIs e, apesar de possuir caixa para arcar com os pagamentos, o fundo apresentou déficit durante alguns meses. Analisando os últimos dados contábeis do fundo chegamos a conclusão de que o déficit desse período já havia sido coberto com a receita do último trimestre do ano e que os dividendos voltariam a partir de janeiro desse ano. Enxergamos um DY próximo a 7,5%, ou seja, 1% acima dos demais fundos de shopping. Seguimos na compra do ativo durante fevereiro para completar 5% de posição.

Já nas vendas, como estamos alocando o caixa da nova emissão, vendemos apenas os ativos que chegaram no nosso preço alvo. Encerramos nossa posição no ALZR11 e no XPML11. Ainda gostamos da gestão e carteira de ambos os fundos e seguimos acompanhando para novos pontos de entrada.

Para fevereiro, temos mapeados mais 4 ofertas nas quais devemos participar, em um montante total de 57m (24.2% do fundo) que devemos alocar entre todas. Além disso temos analisado a possibilidade de alocar, nesse período de maior caixa do nosso FOF, em algumas operações de CRI carregando para outros fundos e rentabilizando o caixa nesse período. Nesse sentido já

# Comentário do Gestor

---

temos mapeado +14m (6%) em alocação. Completaremos também nossa posição em alguns ativos no mercado secundário e algumas ofertas menores que devem somar +13m (5,5%). Assim, esperamos alocar 35% do patrimônio do fundo em fevereiro, apesar de uma parte das ofertas chamarem capital ao longo de um período mais longo.

Sumarizando os pontos, no dia 27 de janeiro o fundo estava com 62m alocados (da 1ª emissão) e 173m de caixa (recursos da 2ª emissão) equivalente a 73,6% dos recursos em caixa. Encerramos janeiro com 50% de caixa e esperamos encerrar fevereiro

com 28%, buscando alocar integralmente no mês de março.

Por fim é necessário endereçarmos a queda de dividendos que já ocorreu na distribuição referente a janeiro. Estávamos distribuindo cerca de 90c por mês nos últimos meses com 100% dos recursos alocados e passamos a distribuir 50c refletindo esse período em que o fundo está com caixa relevante e em processo de alocação. Vemos esse nível de dividendos como baixo e assim que esse período acabar, seguiremos a mesma estratégia e mandato do fundo que trabalhamos ao longo do ano passado.

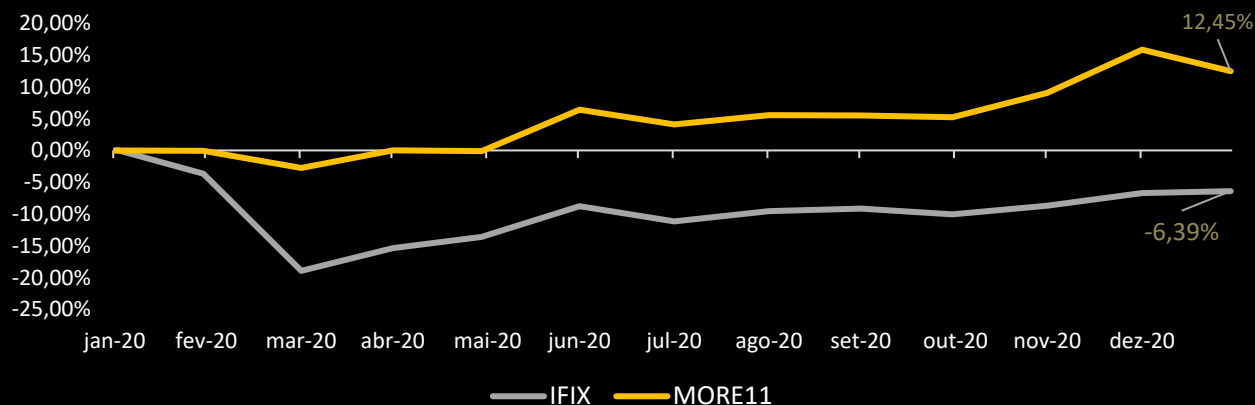
# Principais Números

Janeiro | 2021

## Dividendos

	2020									2021		Ano	12 Meses
	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Jan	Fev		
Dividendos (R\$)	0,37	0,37	0,32	0,60	0,83	0,90	0,90	0,90	0,90	1,00	0,50	1,50	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	5,34	8,11	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	6,17	9,38	8,85

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



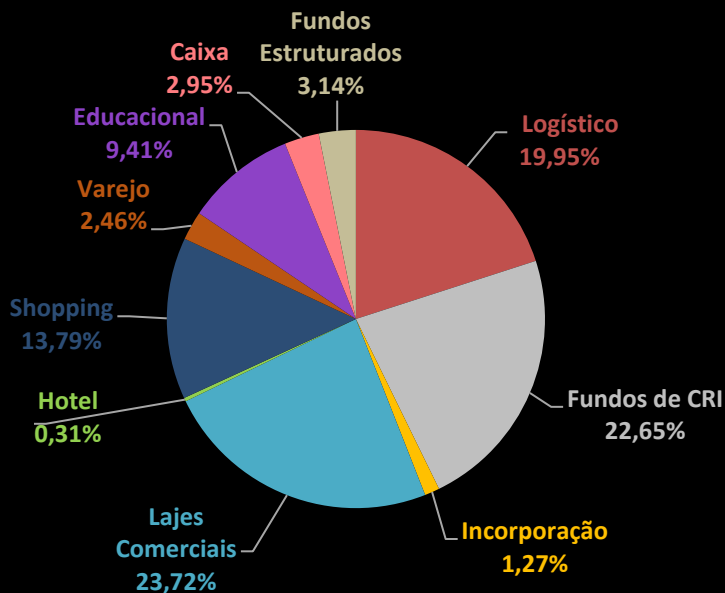


# Principais Números

Janeiro | 2021

Mudanças no peso por segmento em relação ao mês anterior

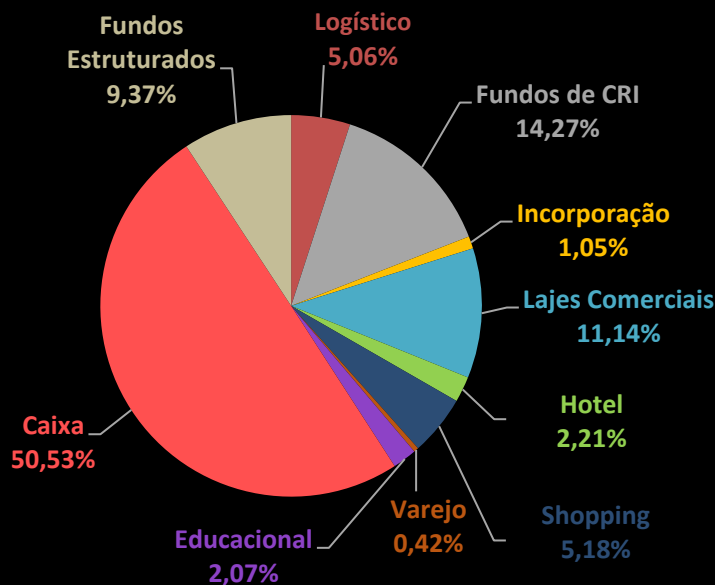
Alocação por segmento  
Dez 2020



## Principais Mudanças

Caixa	+47,58 %
Logístico	-14,90 %
Lajes Comerciais	-12,58 %

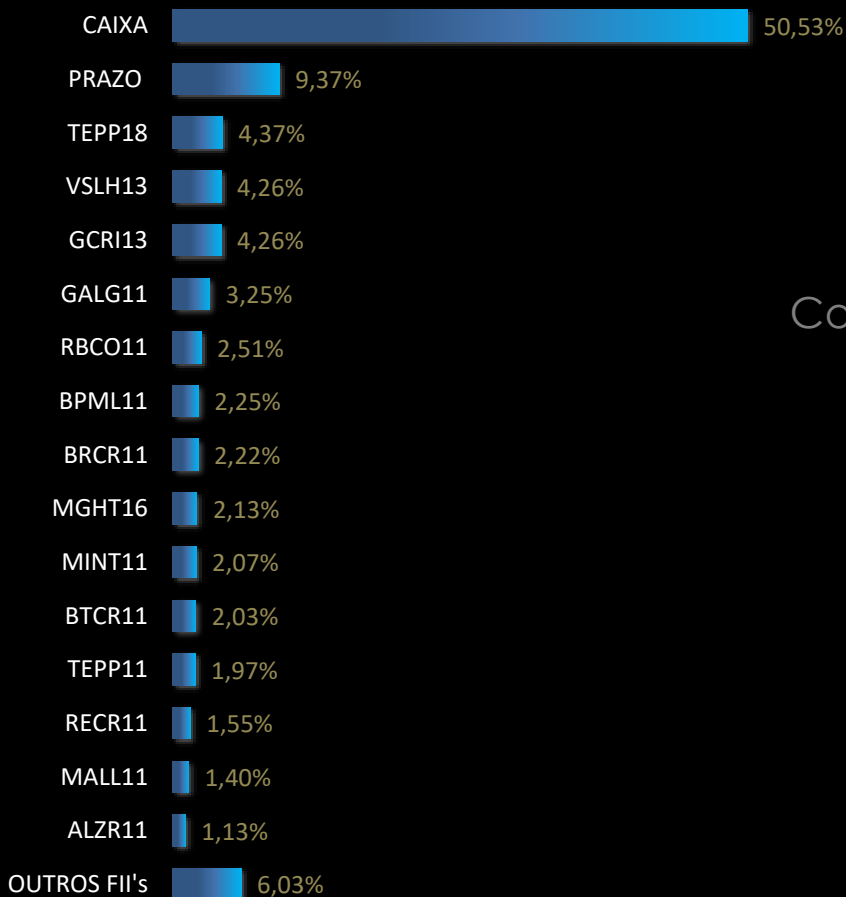
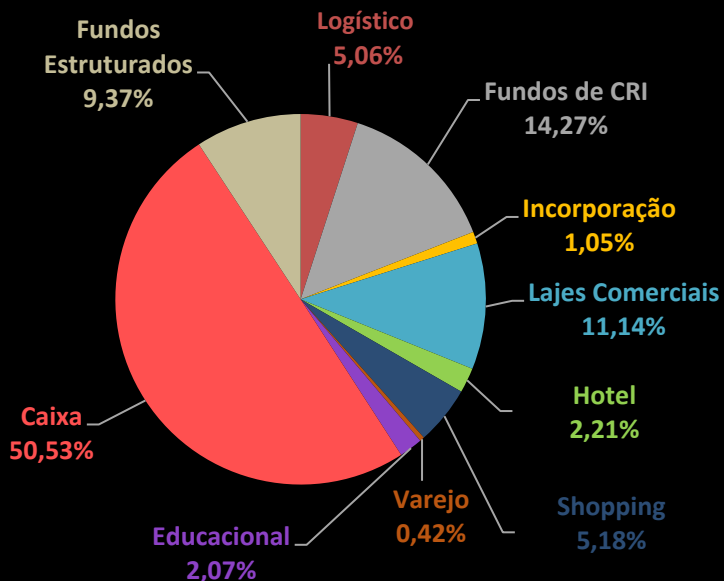
Alocação por segmento  
Jan 2021



# Composição da Carteira

Janeiro | 2021

Alocação por Segmento



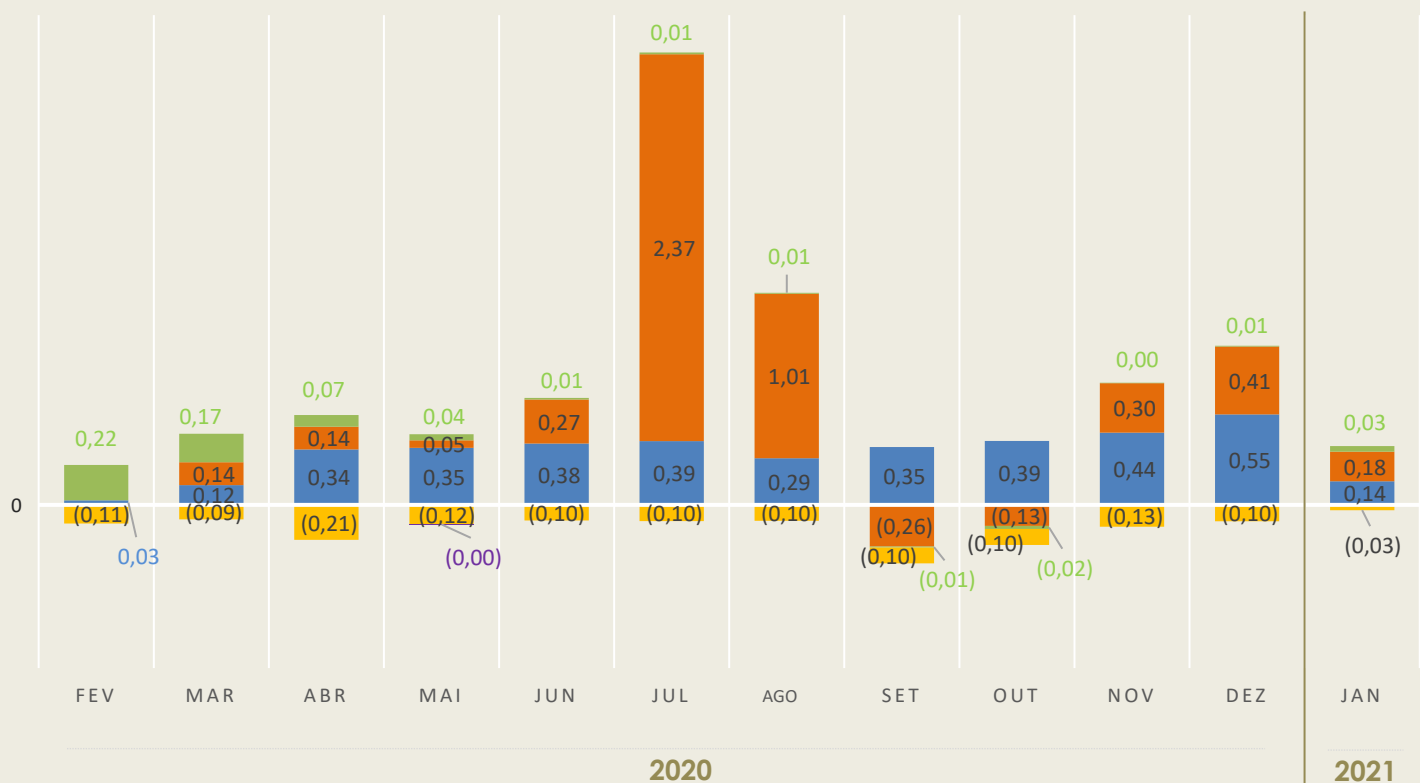
Composição detalhada da carteira

# Resultados do Mês

## Janeiro 2021

### Resultado por Cota

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



### Resultado Financeiro 2020/2021

Valores em Reais (R\$)

	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	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	335.994,21	2.454.669,61
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	419.637,50	2.933.983,27
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	80.594,79	362.440,24
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	-76.078,18	-803.057,68
(+/-) Ajustes	0,00	0,00	0,00	-288,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-288,38
<b>Resultado</b>	<b>66.961,31</b>	<b>202.367,91</b>	<b>195.970,56</b>	<b>182.510,97</b>	<b>326.773,23</b>	<b>1.559.989,97</b>	<b>701.499,60</b>	<b>-2.414,57</b>	<b>85.100,97</b>	<b>358.409,04</b>	<b>510.429,75</b>	<b>760.148,32</b>	<b>4.947.747,06</b>
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	2.319.115	2.319.115

# 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 31/01/2021 (R\$)	
	Movimento do mês	Total do semestre
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		
Rendimentos com cotas de fundos imobiliários*	335.994,21	335.994,21
Lucro em transações com cotas de fundos de investimento mobiliário	400.499,38	400.499,38
Prejuízo em transações com cotas de fundos imobiliários	124.048,78	124.048,78
Despesas com IRPJ s/ renda variável	-104.910,66	-104.910,66
	<b>755.631,71</b>	<b>755.631,71</b>
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários*	-3.708.624,43	-3.708.624,43
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários*	1.704.920,11	1.704.920,11
	<b>-2.003.704,32</b>	<b>-2.003.704,32</b>
<b>Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária</b>	<b>-1.248.072,61</b>	<b>-1.248.072,61</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>		
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	87.625,59	87.625,59
Despesas com IR sobre resgates cotas de fundos de renda fixa	-7.030,80	-7.030,80
	<b>80.594,79</b>	<b>80.594,79</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>		
Despesas com taxa Anbima	-220,00	-220,00
Despesas com taxa Cetip	-1.336,86	-1.336,86
Despesas com taxa Bovespa	-860,42	-860,42
Despesas com taxa de custódia (CBLC)	-170,68	-170,68
Despesas com taxa de manutenção de custódia (CBLC)	-9,28	-9,28
Despesas com auditoria externa	-1.791,67	-1.791,67
Despesas com taxa de administração do fundo	-72.227,87	-72.227,87
Despesas com taxa de fiscalização da CVM	-1.253,07	-1.253,07
	<b>-77.869,85</b>	<b>-77.869,85</b>
<b>Lucro (prejuízo) líquido do período</b>	<b>-1.245.347,67</b>	<b>-1.245.347,67</b>
<b>Quantidade de cotas</b>	<b>2.319.115</b>	<b>2.319.115</b>
<b>Lucro (prejuízo) líquido por cota</b>	<b>-0,5370</b>	<b>-0,5370</b>
<b>Ajuste para distribuição do resultado (patrimônio líquido)</b>		
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários	2.019.023,22	2.019.023,22
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários**	-15.318,90	-15.318,90
Despesas operacionais - auditoria	1.791,67	1.791,67
	<b>2.005.495,99</b>	<b>2.005.495,99</b>
<b>Lucro (prejuízo) ajustado do período</b>	<b>760.148,32</b>	<b>760.148,32</b>
<b>Quantidade de cotas</b>	<b>2.319.115</b>	<b>2.319.115</b>
<b>Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota - R\$</b>	<b>0,3278</b>	<b>0,3278</b>

\* 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](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)

Clique aqui e cadastre-se para  
receber este relatório mensalmente

---