



RELATÓRIO MENSAL JULHO 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\$ 226.092.708,83

- **Valor da Cota Patrimonial + Rendimentos a Distribuir:** R\$ 98,19
- **Número de Cotistas:** 8.188
- **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:** 02/08/2021 às 18:00Hs. [Clique aqui](https://www.youtube.com/watch?v=REyXW0KD8-g)
<https://www.youtube.com/watch?v=REyXW0KD8-g>



More 11

O mês de julho marcou a volta de preço de vários FIs após a exclusão dos fundos da proposta da reforma tributária. No mês, o IFIX retornou +2,51% enquanto o MORE11, em sua cota patrimonial somado aos dividendos, retornou +1,05%.

Como prometido no último relatório, após ficar claro que a reforma tributária não modificaria a tributação dos FIs, distribuímos a parcela de dividendos retidos do último mês, aumentando nossa distribuição para R\$ 0,70 referente a julho. Nosso plano permanece o mesmo que descrevemos no estudo de viabilidade do fundo, mantendo uma distribuição entre R\$ 0,60 e R\$ 0,80 por cota durante esse semestre, salvo algum evento externo.

Após dois meses em queda, julho foi um mês positivo para o IFIX, recuperando parte dessas perdas.



Se por um lado a evolução da vacinação nos faz mais otimistas com uma possível normalização do setor, o aumento rápido da Selic está freando essa retomada, fazendo com que muitos investidores imediatistas vendam suas posições em FIs e migrem para a renda fixa.

Sobre o tema de alta de juros e os fundos imobiliários, o senso comum é que conforme os juros subam, o preço dos FIs devem cair e vice versa. Isso vem do fato de que os analistas de FIs e alguns investidores mais simplistas apenas trazem a valor presente o fluxo atual de renda desses FIs e, quanto maior a taxa de juros, menor o valor presente desse investimento.

Porém, a maior parte da valoração de médio e longo prazo dos imóveis se deve às mudanças que vão além dos juros. Fatores como crescimento econômico (que derruba a vacância) e inflação (aumento do custo de reposição dos imóveis) são tão ou mais importantes do que a taxa de juros.

Assim, é importante entender o motivo pelo qual os juros estão subindo para entender o efeito nos imóveis. Quando os juros sobem pois a economia está retomando e a inflação subindo o efeito agregado para os imóveis tende a ser positivo.

Por outro lado, uma queda de juros com a economia estagnada e inflação caindo pode não ter o efeito positivo esperado pelos investidores de FIs.

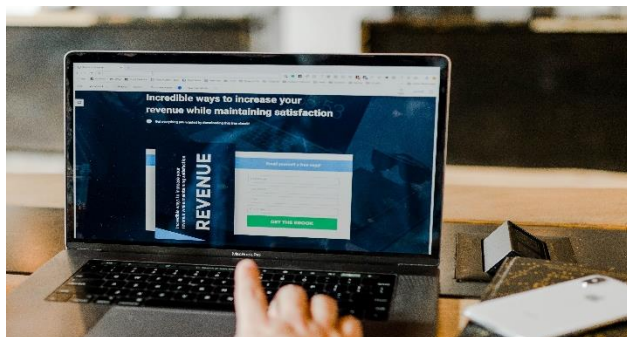
Em relação à nossa carteira, julho foi um mês com pouca movimentação.

Compras

(oferta) ALZR11 +2,2% da carteira – entramos na oferta 476 de ALZR11. Esse é um fundo conhecido da maioria dos investidores que transita muito bem entre corporativo, logístico e renda urbana, sempre com contratos longos e bem montados. Após meses em que a cota operou com um ágio relevante em relação ao valor patrimonial, tivemos novamente a oportunidade de montar posição nesse fundo que consideramos um dos mais bem geridos do setor.

Vendas

RECR11 -4,7% da carteira. Vendemos integralmente a posição que adquirimos durante a última emissão do fundo. Ainda gostamos do produto e da estratégia mas entendemos que no momento atual, dado o preço do mercado secundário, existem opções mais interessantes no mercado.



Resultado

Apesar do resultado do mês ter sido abaixo do IFIX, conseguimos concretizar algumas das pretensões que tínhamos sem sacrificar as posições nas quais miramos um resultado futuro com a retomada da economia e avanço da inflação. Aumentamos os dividendos “recorrentes” – aquele valor que não depende do ganho de capital – para 0,55/mês (como mostramos na página “Resultado por Cota”) além de concretizarmos novamente mais um giro positivo da carteira, atividade que consideramos ser nosso diferencial frente aos outros fundos disponíveis na indústria. Até julho, completamos mais de R\$ 1,90/cota de ganho de capital, com giro médio acima de 10% do fundo por mês. Dessa forma devemos manter nossa distribuição de dividendos nesse semestre entre 0,60 e 0,80/cota – em linha com nosso estudo de viabilidade da oferta.

INFORMAÇÕES DO FUNDO

More Real Estate
Fundo de Fundos

MORE11

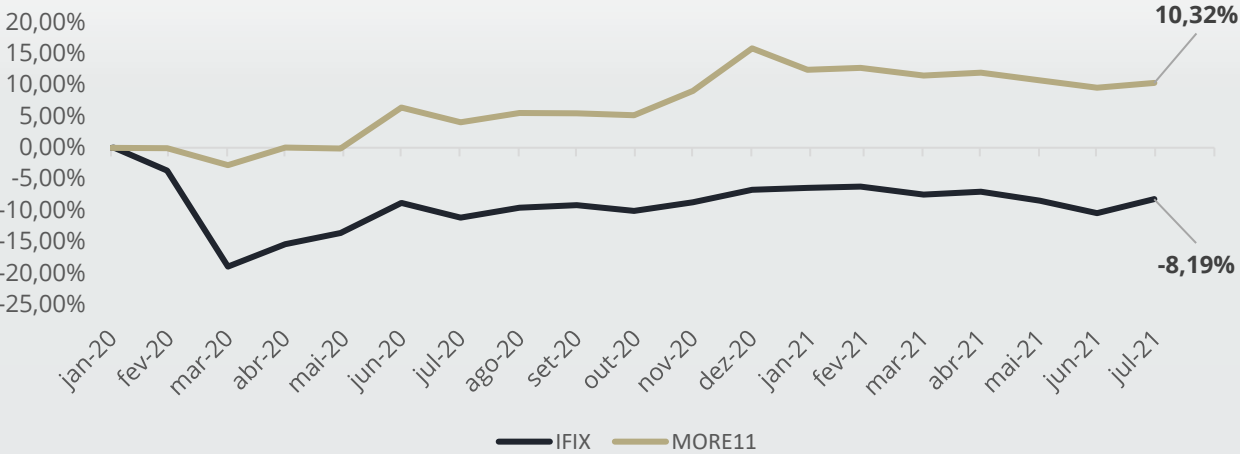


** equivalência patrimonial

Dividendos

	2020								2021							
	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	ANO	12 M
DIVIDENDOS (R\$)	0,60	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	5,19	8,79
Anualizado em relação à Cota Mercado (%)	7,20	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	9,00	10,22
Anualizado em relação à Cota Inicial (%)	7,44	10,43	11,35	11,35	11,35	11,35	12,68	6,17	6,42	7,06	7,70	8,34	7,57	8,73	8,07	9,15

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



Peso por segmento vs. mês anterior

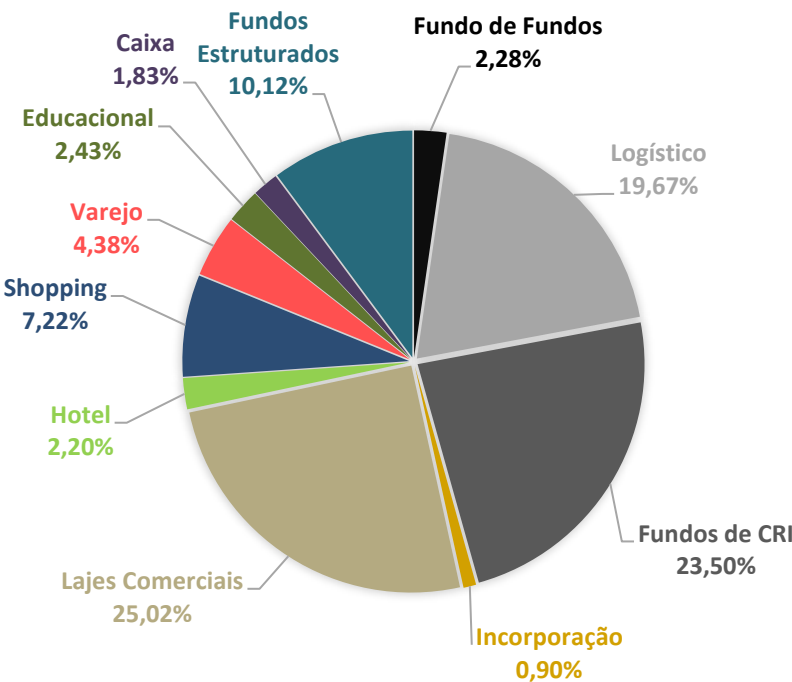
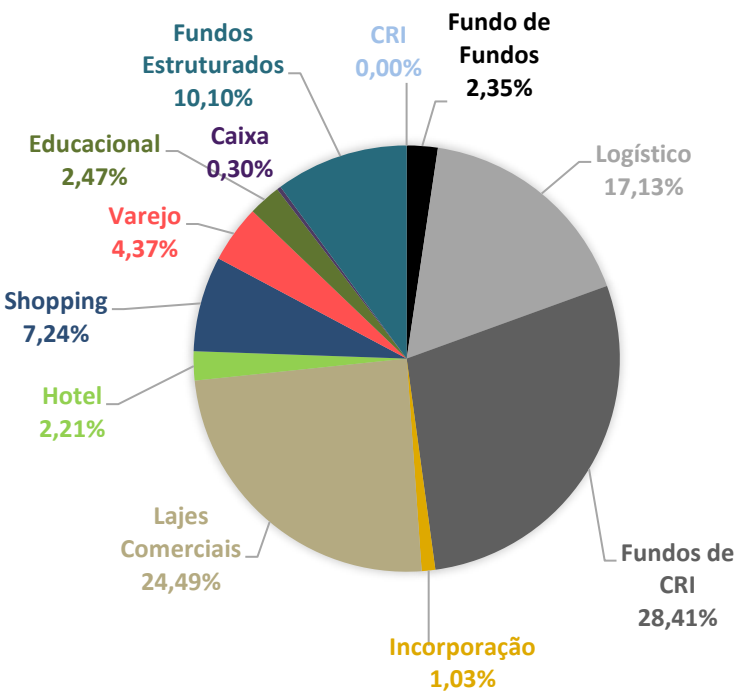
Mudanças

Alocação por Segmento Junho 2021

Principais Mudanças

Fundos de CRI	-4,91%
Logístico	2,54%
Caixa	1,53%

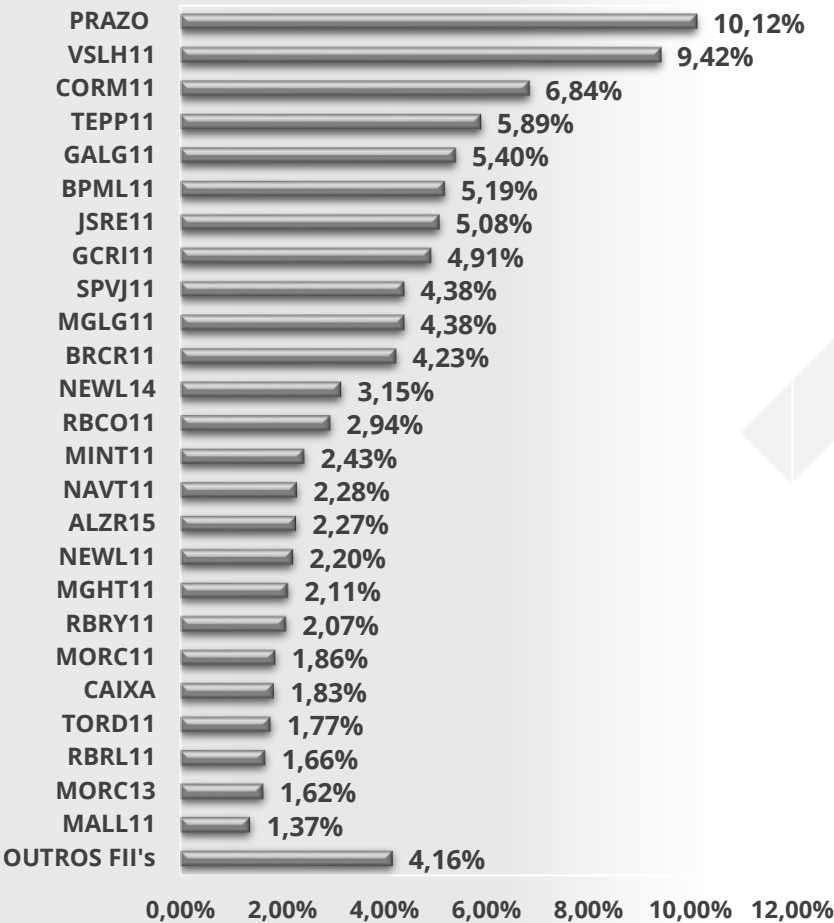
Alocação por Segmento Julho 2021



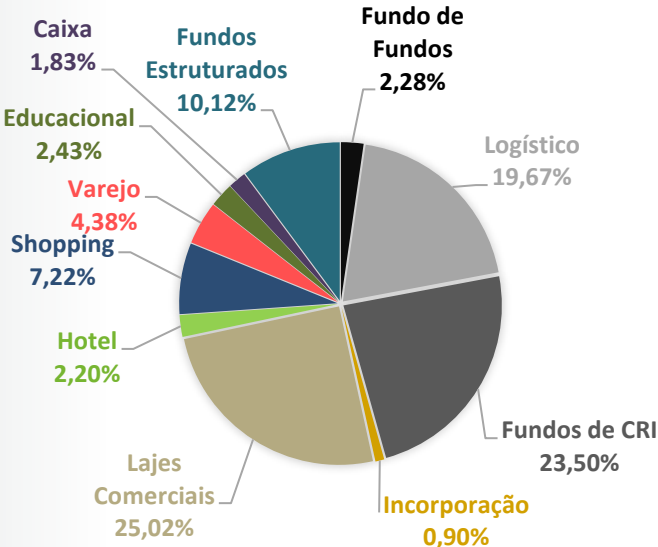
Composição da Carteira

Julho | 2021

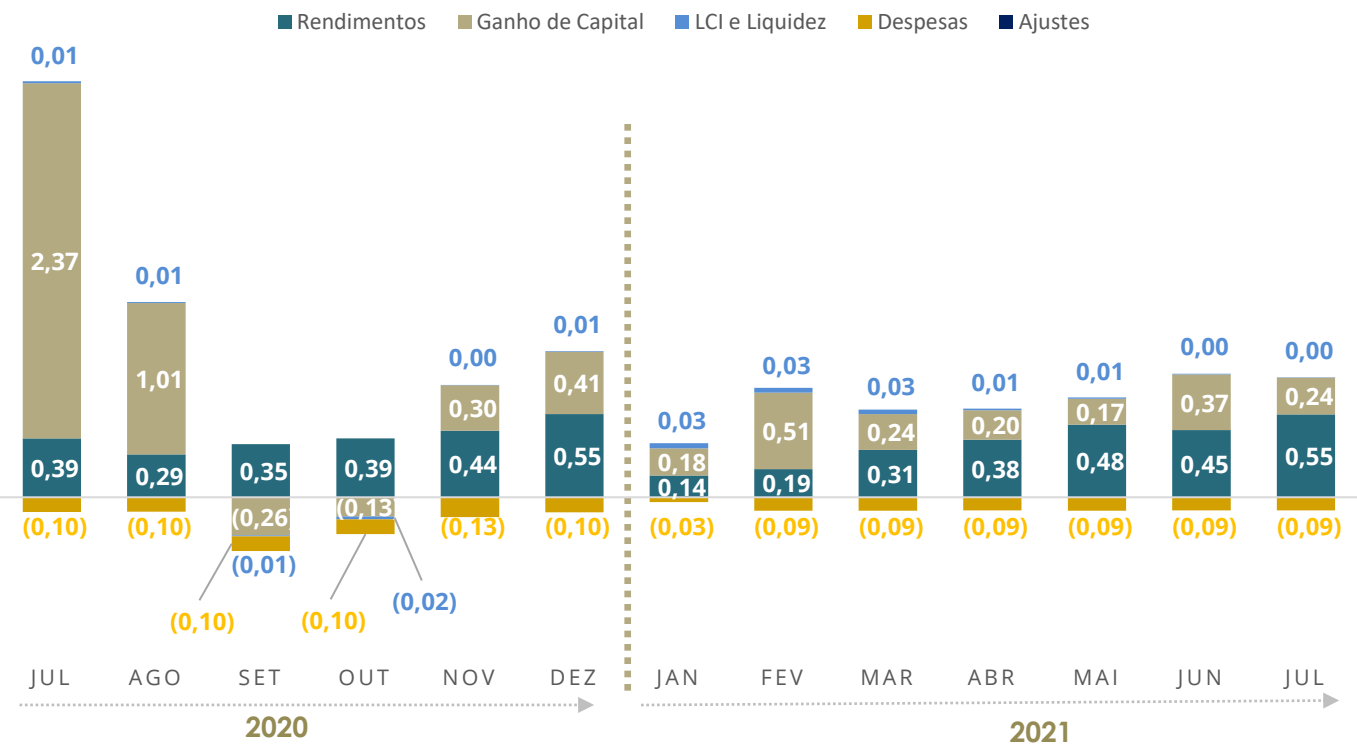
Composição detalhada da carteira



Alocação por Segmento Julho 2021



Resultado por Cota



Resultado Financeiro 2020/2021

Valores em Reais (R\$)													
	12 Meses												
	2020					2021							Desde o Início
	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	
Rendimentos	166.788,71	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	7.944.993,68
Ganho de Capital	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	458.660,36	400.790,87	862.575,30	565.947,10	6.958.538,19
LCI e Liquidez	3.655,32	-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	559.628,37
Despesas (+/-)	-57.149,30	-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	-2.054.288,80
(+/-) 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	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	1.159.429,69	1.331.257,84	1.699.801,65	1.645.813,24	13.408.583,06
Qtde de cotas	583.842	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

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 (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	1.220.914,19
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	707.433,88
Despesas com IRPJ s/ renda variável	-	(141.486,78)	(141.486,78)
	-	1.845.793,77	1.845.793,77
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários *	-	(150.875.059,44)	(150.875.059,44)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários **	-	151.618.058,91	151.618.058,91
	-	742.999,47	742.999,47
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	-	2.588.793,24	2.588.793,24
Outros ativos financeiros			
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	-	6.460,15	6.460,15
Despesas com IR sobre resgates cotas de fundos de renda fixa	-	(854,54)	(854,54)
	-	5.605,61	5.605,61
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas com taxa Anbima	-	(387,50)	(387,50)
Despesas com taxa Cetip	-	(3.738,54)	(3.738,54)
Despesas com taxa Bovespa	-	(860,42)	(860,42)
Despesas com taxa de custódia (CBLC)	-	(408,58)	(408,58)
Despesas com auditoria externa	-	(3.083,33)	(3.083,33)
	-	(197.183,70)	(197.183,70)
Despesas com taxa de fiscalização da CVM	-	(3.007,39)	(3.007,39)
	-	(208.669,46)	(208.669,46)
Lucro (prejuízo) líquido do período	-	2.385.729,39	2.385.729,39
Quantidade de cotas	2.319.115	2.319.115	2.319.115
Lucro (prejuízo) líquido por cota	-	1,0287	1,0287
Ajuste para distribuição do resultado ***			
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	(1.682.077,64)	(0,01)	(1.682.077,65)
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários	6.679.050,24	(463.541,51)	6.215.508,73
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários **	(808.736,56)	(279.457,96)	(1.088.194,52)
Despesas operacionais	(660,00)	-	(660,00)
Ajuste ao valor justo com certificado de recebíveis imobiliários	1.207.992,42	-	1.207.992,42
	5.393.568,46	(739.916,15)	4.653.652,31
Lucro (prejuízo) ajustado do período	5.393.568,46	1.645.813,24	7.039.381,70
Quantidade de cotas	2.319.115	2.319.115	2.319.115
Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota - R\$	2,3257	0,7097	3,0354

*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.

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)