



RELATÓRIO MENSAL JULHO 2022

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\$ 196.431.822,48
- **Valor da Cota Patrimonial + Rendimentos a Distribuir:** R\$ 85,35
- **Número de Cotistas:** 15.325
- **Dividendo no Mês:** R\$ 0,65 / cota

- **Perfil do 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/moreinvest)
<https://www.youtube.com/moreinvest>
- **Próxima Live:** 05/09/2022 às 18:00h [clique aqui](https://youtu.be/FcG9l7Qvam0)
<https://youtu.be/FcG9l7Qvam0>



More 11

No mês o IFIX retornou 0,66% enquanto o MORE11, em sua cota patrimonial somado aos dividendos, retornou -0,12%, ficando abaixo do índice de referência.

Realizamos uma distribuição de R\$ 0,65 por cota referente ao mês de julho, o que se traduz em um *dividend yield* de 12,72% calculado sobre a cota de fechamento do mês.

Como anteposto em relatórios anteriores e em lives, o dividendo ficou na banda inferior do nosso *guidance* de R\$ 0,60 e R\$ 0,80. Essa redução se dá principalmente por uma alteração na composição da carteira do fundo, que visa o ganho de capital.

Venda

ALZR11: -0,7%: vendemos integralmente nossa posição. Apesar de gostarmos bastante do fundo e da gestão, no preço atual entendemos que há melhores oportunidades do mercado, ou mesmo no próprio fundo, durante a emissão.

Compra

MCHF11: (+0,3%) aumentamos ligeiramente nossa posição nos fundos MCHF11 (híbrido) da Mauá Capital que, de acordo com o *guidance* divulgado, devem manter suas distribuições de rendimentos consistentes, independente da queda no IPCA do mês. Entendemos que o desconto atual favorece um bom ponto de entrada para esse produto que mantém bons dividendos e deve se beneficiar da alta que vislumbramos para o IFIX.

RBIR11: (+0,5%) aumentamos a posição no fundo de desenvolvimento residencial da RB Capital. Com o desconto atual, e com a perspectiva de manutenção no patamar da SELIC e possível queda de juros no próximo ano, acreditamos que existe um potencial de retorno de quase 100% no preço atual, mirando os próximos 4 semestres.

RBCO11: aumentamos nossa posição no fundo para 3,07% devido ao grande desconto com relação ao valor patrimonial. Acreditamos em uma correção no preço não só pelo momento de mercado como pelas alterações propostas por nós como segue abaixo.

Recentemente fizemos parte de um movimento, junto a um grupo de cotistas, que somados detêm mais de 5% do fundo gerido pela RB Capital, o qual solicitou a convocação de uma Assembleia Geral Extraordinária

(AGE) para deliberar sobre algumas mudanças propostas, que incluem:

1. a troca da gestão atual para a Hedge Investments;
2. redução da taxa de administração do fundo para **0,83% ao ano** sobre o valor de mercado das cotas e exclusão do valor mínimo;
3. alteração do nome do fundo para **Hedge Office Income Fundo de Investimento Imobiliário**;
4. exclusão da obrigação dos cotistas de fazerem aporte de capital nas situações em que o patrimônio líquido do portfólio estiver negativo ou o fundo estiver sem caixa.

Em resposta às propostas acima descritas por nós, a RB Capital (atual gestora) reduziu unilateralmente as taxas de administração do fundo e anunciou a busca mais ávida pelas soluções dos problemas que o fundo enfrenta – alta alavancagem e alta vacância.

Hoje entendemos que o movimento já se tornou um ganha-ganha para os cotistas do RBCO11. Tanto a possível migração para uma gestão especialista da Hedge seria bem vinda sob uma nova perspectiva de maior transparência e busca de soluções para os atuais problemas do fundo (assim como já fizeram com vários outros fundos da indústria), quanto a manutenção do fundo na RB Capital se torna mais viável, com uma taxa de administração menor e com a certeza de que os cotistas não estão confortáveis na atual situação.

Por fim, é importante colocar que não chamamos uma assembleia para que a gestão do fundo viesse para a More Invest. Um dia podemos virar especialistas na gestão direta de lajes corporativas, mas hoje entendemos que existem casas que fazem um trabalho já qualificado no setor. Acreditamos que nosso dever fiduciário como gestores de fundo de fundos é agir sempre em benefício dos cotistas do MORE11.

Resultado

Tivemos o primeiro mês com um resultado na banda inferior, reflexo da nossa estratégia de nos posicionar nesse momento em ativos com maior potencial de ganho de capital, apesar de possuírem um dividendo recorrente menor.

É importante lembrar que apesar de prejudicar o dividendo no curto prazo, esta estratégia deve trazer bons resultados para o primeiro semestre de 2023 com ganho de capital, principalmente.

INFORMAÇÕES DO FUNDO

More Real Estate
Fundo de Fundos

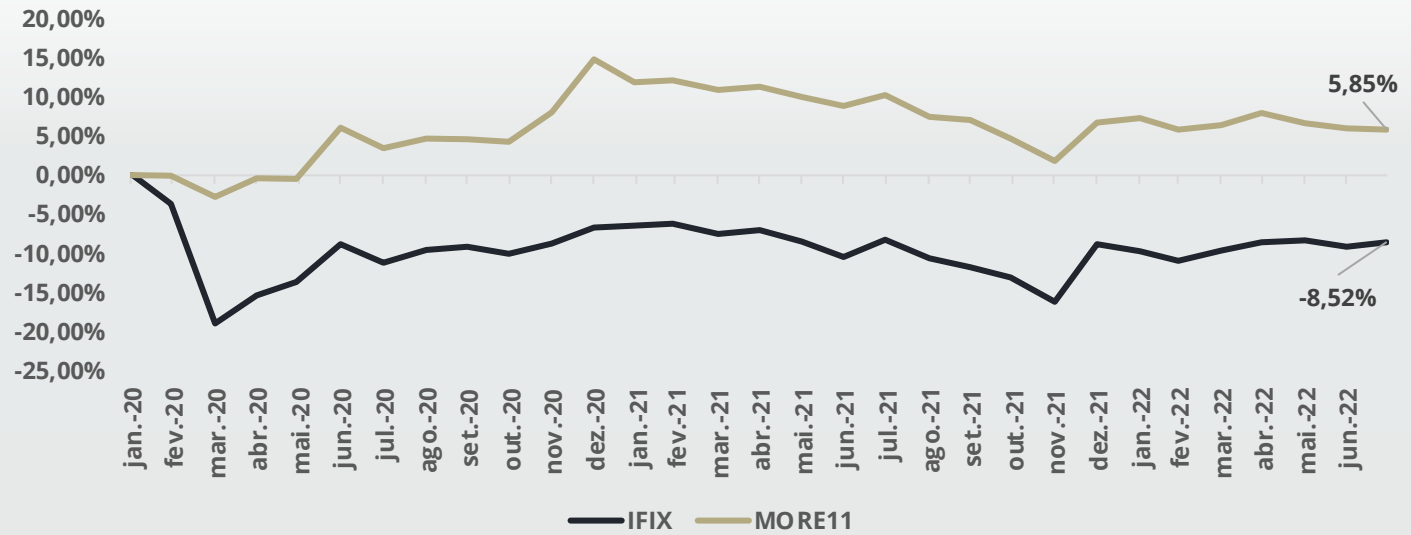
MORE11



Dividendos

	2021						2022									
	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AUG	ANO	12 M
DIVIDENDOS (R\$)	0,61	0,70	0,70	0,70	0,65	0,65	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,86	0,65	5,17	8,41
Anualizado em relação à Cota Mercado (%)	8,56	9,74	11,20	11,36	10,15	11,06	11,63	11,61	11,61	12,31	12,42	12,85	17,14	12,72	13,70	13,44
Anualizado em relação à Cota Inicial (%)	7,57	8,73	8,73	8,73	8,08	8,08	8,73	8,73	8,73	8,73	8,73	8,73	10,82	8,08	8,91	8,74

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



Peso por segmento vs. mês anterior

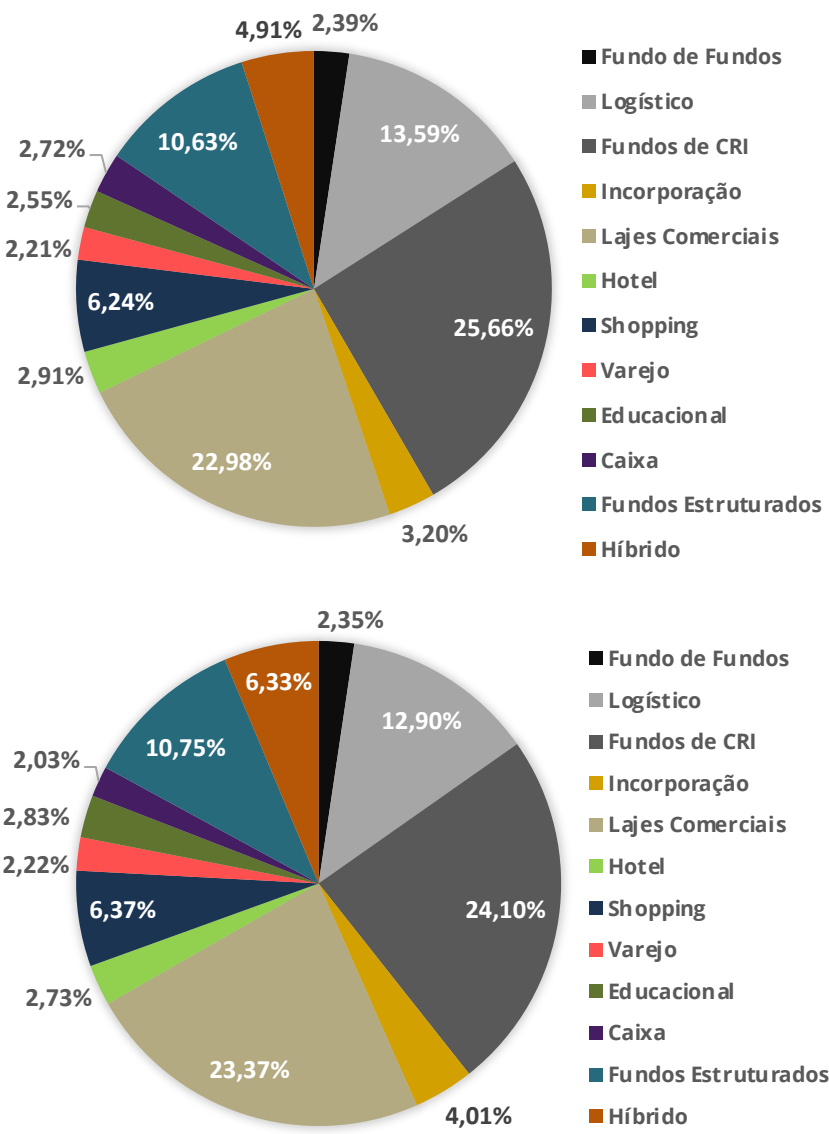
Mudanças

Alocação por Segmento
Junho 2022

Principais Mudanças

Fundos de CRI	-1,56 %
Híbrido	1,42 %
Incorporação	0,81 %

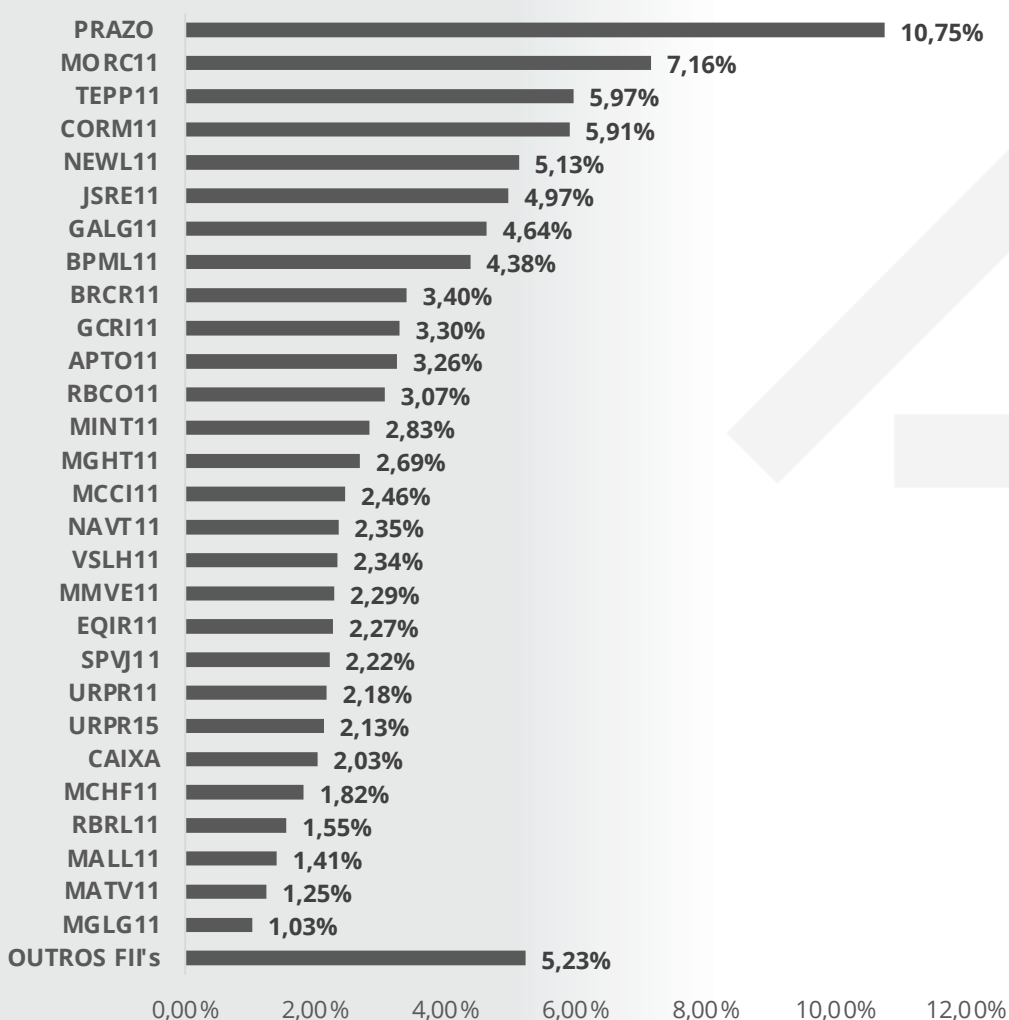
Alocação por Segmento
Julho 2022



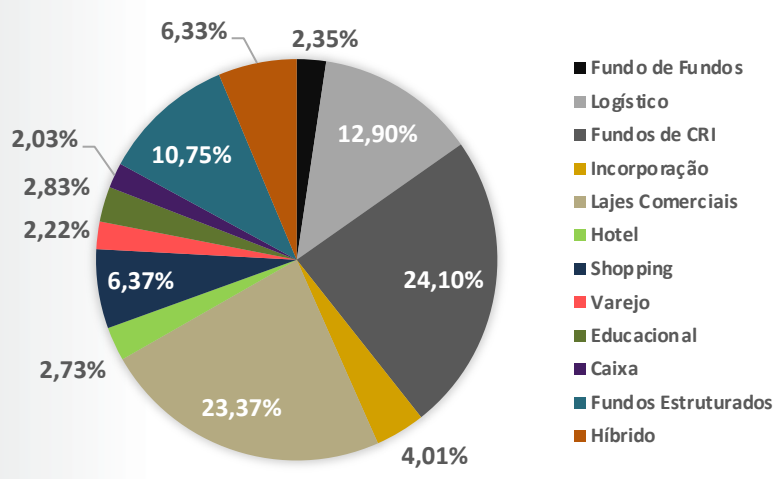
Composição da Carteira

Julho | 2022

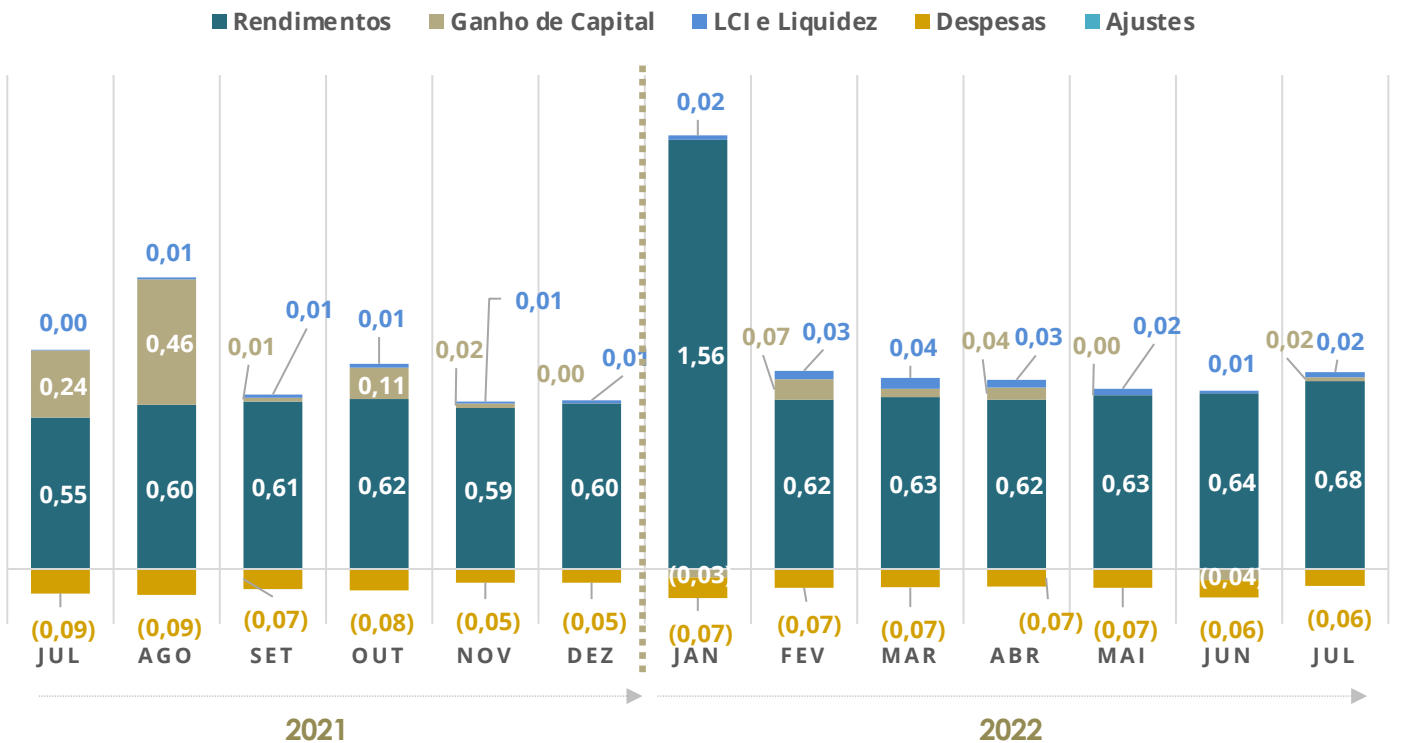
Composição detalhada da carteira



Alocação por Segmento Julho 2022



Resultado por Cota



Resultado Financeiro 2021/2022

Valores em Reais (R\$)													
	12 Meses												
	2021					2022							Desde o Início
	Aug-21	Sep-21	Oct-21	Nov-21	Dec-21	Jan-22	Feb-22	Mar-22	Apr-22	May-22	Jun-22	Jul-22	
Rendimentos	1.386.686,66	1.416.224,82	1.436.380,85	1.361.624,72	1.398.455,81	3.627.559,18	1.431.678,91	1.453.351,35	1.430.310,46	1.467.278,86	1.484.467,19	1.585.871,30	27.424.883,79
Ganho de Capital	1.061.016,67	33.208,81	264.144,70	39.475,19	584,81	-70.895,63	171.828,57	67.194,49	-28.787,70	593,27	-96.764,62	35.833,01	8.568.889,91
LCI e Liquidez	18.661,26	26.482,21	33.262,89	13.622,16	26.493,54	35.437,71	72.590,10	94.574,77	64.516,95	57.377,99	20.214,14	42.049,30	1.064.911,39
Despesas (+/-)	-216.912,40	-167.758,25	-181.551,03	-114.509,04	-114.221,58	-172.724,79	-159.382,57	-156.693,59	-151.177,12	-159.003,57	-145.549,79	-144.752,53	- 3.938.525,06
(+/-) Ajustes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	288,38
Resultado	2.249.452,19	1.308.157,59	1.552.237,41	1.300.213,03	1.311.312,58	3.419.376,47	1.516.715,01	1.458.427,02	1.447.782,74	1.366.246,55	1.262.366,92	1.519.001,08	33.119.871,65
Qtde de cotas	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	2.319.115	2.319.115	2.319.115	2.319.115

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

More Real Estate
Fundo de Fundos
MORE11



MORE11

More Real Estate FOF FII Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.197.727/0001-22	Total do mês anterior	Movimento do mês	Total acumulado
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)			
Ativos financeiros de natureza imobiliária	R\$	R\$	R\$
Rendimentos com cotas de fundos imobiliários (negociados em bolsa)	-	1.585.871,30	1.585.871,30
Rendimentos com cotas de fundos imobiliários (equivalência patrimonial)	-	45.330,75	45.330,75
Prejuízo em transações com cotas de fundos imobiliários	-	(9.497,74)	(9.497,74)
	-	1.621.704,31	1.621.704,31
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários (negociados em bolsa)	-	(362.745,89)	(362.745,89)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (negociados em bolsa)	-	(1.403.269,16)	(1.403.269,16)
	-	(1.766.015,05)	(1.766.015,05)
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	-	(144.310,74)	(144.310,74)
Outros ativos financeiros			
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	-	45.125,98	45.125,98
Despesas com IR sobre resgates cotas de fundos de renda fixa	-	(3.076,68)	(3.076,68)
	-	42.049,30	42.049,30
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas com taxa Anbima	-	(775,00)	(775,00)
Despesas com taxa Cetip	-	(3.970,02)	(3.970,02)
Despesas com taxa Bovespa	-	(945,38)	(945,38)
Despesas com taxa de custódia (CBLC)	-	(488,63)	(488,63)
Ajustes corretagem bolsa	-	(4,12)	(4,12)
Despesas com auditoria externa	-	(3.250,00)	(3.250,00)
Despesas com taxa de administração do fundo	-	(136.039,55)	(136.039,55)
Despesas com taxa de fiscalização da CVM	-	(2.529,83)	(2.529,83)
	-	(148.002,53)	(148.002,53)
Lucro (prejuízo) líquido do período	-	(250.263,97)	(250.263,97)
Quantidade de cotas	2.319.115	2.319.115	2.319.115
Lucro (prejuízo) líquido por cota	-	(0,1079)	(0,1079)
Ajuste para distribuição do resultado (patrimônio líquido)			
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários	-	1.811.289,50	1.811.289,50
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários (equivalência patrimonial)	-	(45.274,45)	(45.274,45)
Despesas operacionais - auditoria	-	3.250,00	3.250,00
	-	1.769.265,05	1.769.265,05
Lucro (prejuízo) ajustado do período	-	1.519.001,08	1.519.001,08
Quantidade de cotas	2.319.115	2.319.115	2.319.115
Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota - R\$	-	0,6550	0,6550

Demais Fundos sob Gestão

	MORE CRÉDITO FIC FIM	M CA II 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%	CDI + 4%	CDI + 3,5%	CDI + 2%	CDI + 7,5%
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 *	MATV11 *
Categoria	Fundo Imobiliário - Fundo de Fundos (FOF)	Fundo Imobiliário - Fundo de CRI High Yield	Fundo Imobiliário Híbrido
Meta **	Superar o IFIX	IPCA+8%	12% a.a.
Tx. Adm.	1%	1%	1%
Tx. Perfor.	20% sobre IGPM+3% ou 4,5% ao semestre (o que for maior)	20% sobre IPCA+IMAB-5	20% sobre IPCA+IMAB-5
Tributação	Isento para Pessoa Física*	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 confiram 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)