



RELATÓRIO MENSAL AGOSTO 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\$ 204.459.833,97
- **Valor da Cota Patrimonial + Rendimentos a Distribuir:** R\$ 88,81
- **Número de Cotistas:** 15.361
- **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:** 06/10/2022 às 19:00h [clique aqui](https://youtu.be/G-xEm33c60k)
<https://youtu.be/G-xEm33c60k>



More 11

No mês o IFIX retornou 5,76% enquanto o MORE11, em sua cota patrimonial somado aos dividendos, retornou 4,82%, ficando abaixo do índice de referência.

Pelo segundo mês consecutivo, distribuimos R\$ 0,65 por cota referente ao mês de agosto, o que se traduz em um DY de 11,16% calculado sobre a cota de fechamento do mês.

Durante o mês, os fundos de tijolo tiveram a melhor performance no IFIX – aos poucos a indicação de melhora que vimos no mercado físico tem se traduzido em redução do deságio em tais fundos – apesar dos mesmos ainda se mostrarem com um nível elevado de desconto e com alto potencial de valorização.

No setor de lajes corporativas, hoje nossa maior exposição setorial, seguimos vendo reduções de vacância generalizada e ganho de preço de aluguel principalmente nas regiões mais nobres. Nossa intenção é seguirmos alocados nesse setor.

Já na parte de logística apesar da boa demanda pelos imóveis seguir, entendemos que existe uma dificuldade maior em ganho de preço, dada a facilidade de reposição em algumas localidades, e o baixo tempo de construção de novos galpões. Assim, nossa intenção é manter uma baixa exposição ao setor atuando muito mais de forma tática.

Por fim, o setor de shoppings, que representa hoje a menor fatia de nossos investimentos em “tijolo”, segue em franca recuperação. Entendemos que o momento macroeconômico de melhora da atividade, redução da inflação e fim do ciclo de alta de juros impulsionou de forma decisiva a rápida recuperação dessa classe para níveis já acima do pré-pandemia.

Analizamos de forma abrangente esse setor e entendemos que no atual momento as ações de administradoras de shopping encontram-se em níveis muito mais atraentes do que os FIs – com ativos de melhor qualidade e *valuations* que se traduzem em um “cap-rate” bem acima dos FIs. Tais ativos possuem uma limitação e efeito colateral para os FoFs – na maioria dos casos não há dividendos mensais recorrentes o que impacta de forma negativa nossa distribuição. No entanto seguimos nosso mandato de retorno total aos cotistas – de forma que devemos aumentar nossa exposição ao setor de shoppings através da compra de ações do seguimento ao invés de FIs.

Por fim, é importante entender que os ativos imobiliários listados no mercado tendem a refletir de forma muito mais brusca as mudanças cíclicas nas condições macroeconômicas. Assim, como escrevemos diversas vezes nos últimos meses, seguimos vendo alto potencial de valorização e bons fundamentos para a classe de “tijolo” – no entanto a intensa alta das últimas semanas tem mais componentes cíclicos de fim do ciclo de alta de juros do que grandes mudanças nos fundamentos.

Venda

URPR11: Reduzimos parcialmente nossa posição nesse fundo por entendermos que teríamos uma oportunidade melhor de comprar novas cotas durante uma nova emissão.

PRAZO: Reduzimos em 1% nossa posição nesse FI. Com os últimos meses de valorização desse FI, fomos obrigados a tal redução afim de enquadrar nossa exposição dentro do limite regulatório de 10% por fundo.

More 11

Compra

ALZR11 +1,5% (Oferta) : Adquirimos novamente uma pequena posição no ALZR11 durante o período da última emissão em níveis bem atraentes quando comparado ao mercado secundário. Gostamos do fundo e da estratégia do gestor – esse é um fundo que sempre monitoramos para adquirir em momentos oportunos.

PATC11: +0,1%; APTO11: +0,2%; AIEC11: +0,4%; RCRB11: +0,3% - Somando 1%, aumentamos nossa exposição ao setor de lajes e residencial em níveis bem atraentes aproveitando a venda forçada de um FoF da indústria.

TEPP11: +0,7% - Esse é uma das nossas maiores posições no seguimento de lajes corporativas, assim foi um alvo de alocação quando vimos o potencial início de melhora cíclica.

BRCR11: +0,1% - aumentamos ligeiramente nossa posição nesse fundo que é um dos mais líquidos do seguimento.

Resultado

No mês, tivemos bastante movimentação na carteira do fundo, principalmente na compra, onde tivemos a oportunidade de aumentar nossas posições em alguns fundos com desconto.

Este é o segundo mês em que distribuímos um resultado na banda inferior. Como explicado anteriormente, este impacto é causado pela nossa estratégia de nos posicionar nesse momento em ativos com maior potencial de ganho de capital, apesar de possuírem um dividendo recorrente menor. No entanto, vale reforçar que esta estratégia visa trazer bons resultados para o primeiro semestre de 2023.



INFORMAÇÕES DO FUNDO

More Real Estate
Fundo de Fundos

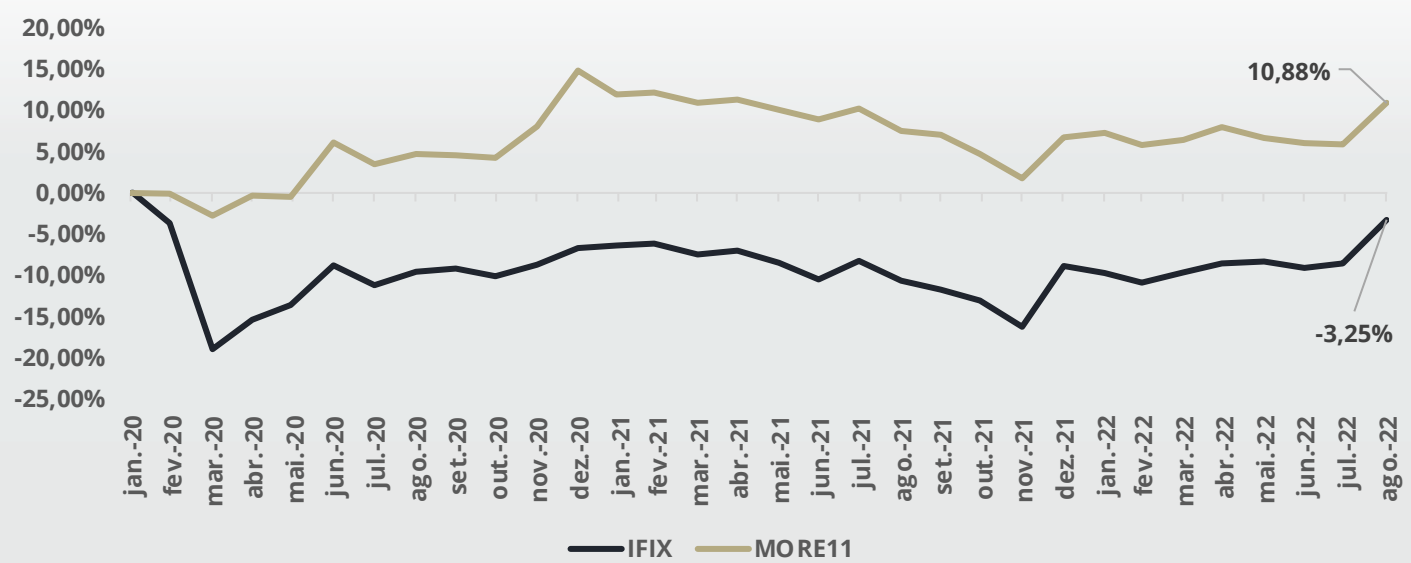
MORE11



Dividendos

	2021					2022											
	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AUG	SEP	ANO	12 M	
DIVIDENDOS (R\$)	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	0,65	6,36	8,36	
Anualizado em relação à Cota Mercado (%)	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	11,16	12,19	12,01	
Anualizado em relação à Cota Inicial (%)	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	8,08	8,69	8,69	

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



Peso por segmento vs. mês anterior

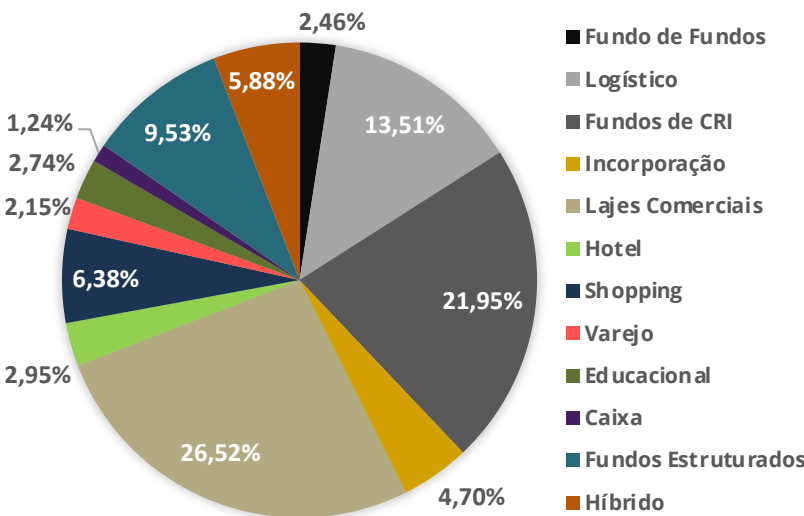
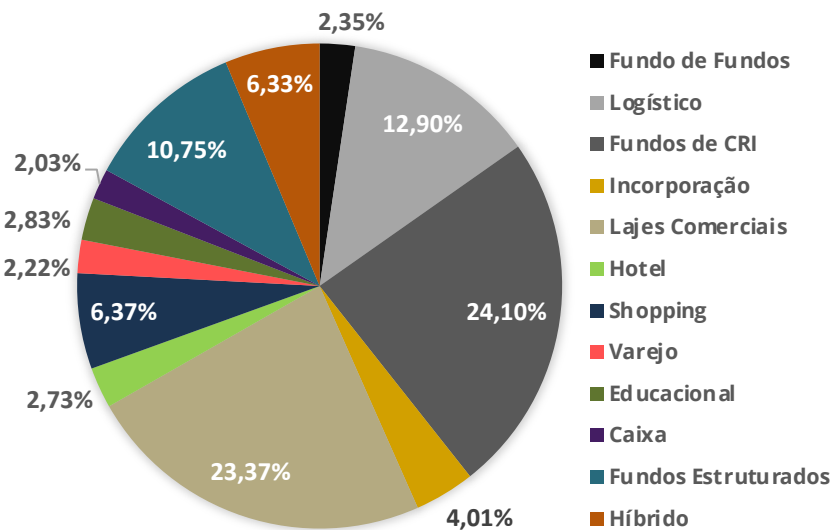
Mudanças

Alocação por Segmento
Julho 2022

Principais Mudanças

Lajes Comerciais	3,15 %
Fundos de CRI	-2,15 %
Fundos Estruturados	-1,22 %

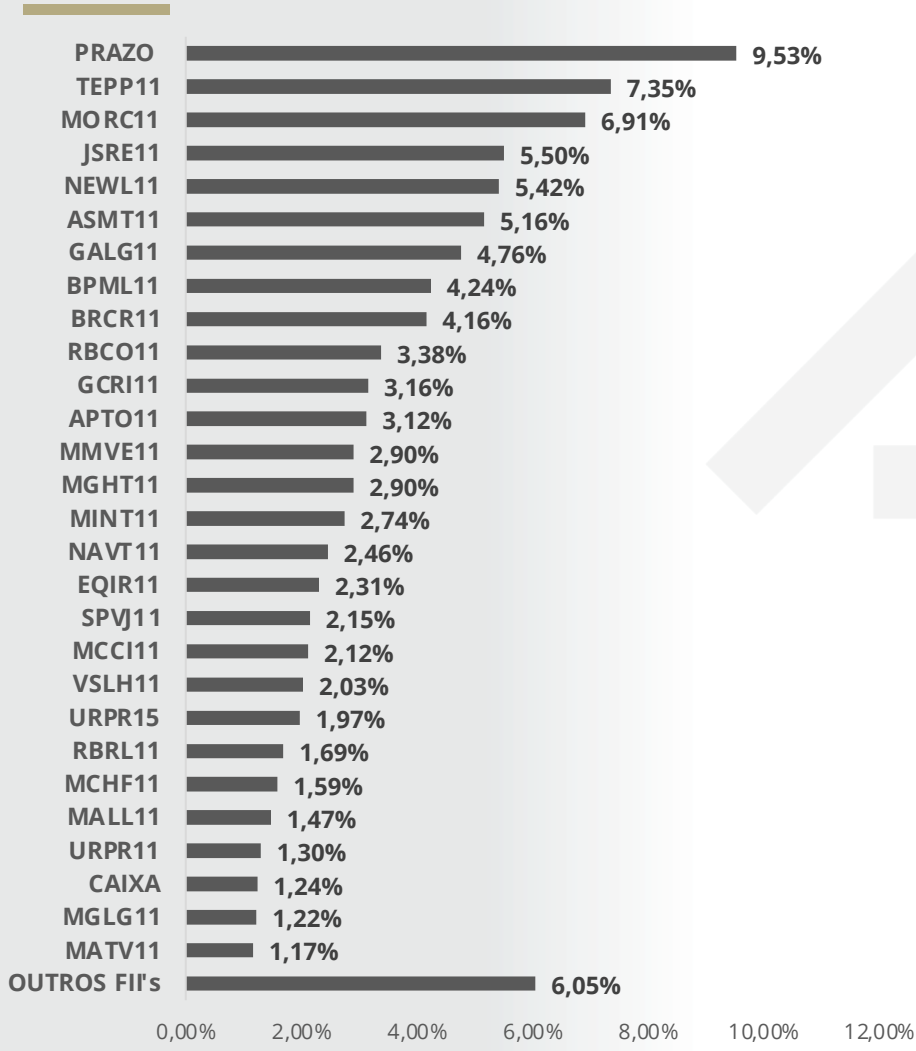
Alocação por Segmento
Agosto 2022



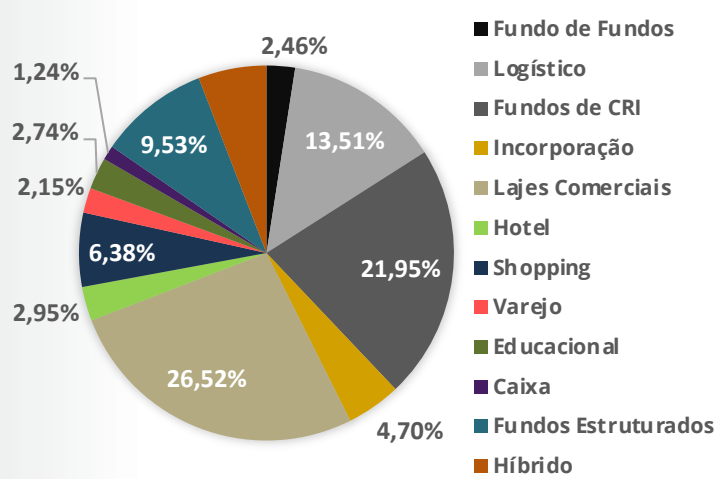
Composição da Carteira

Agosto | 2022

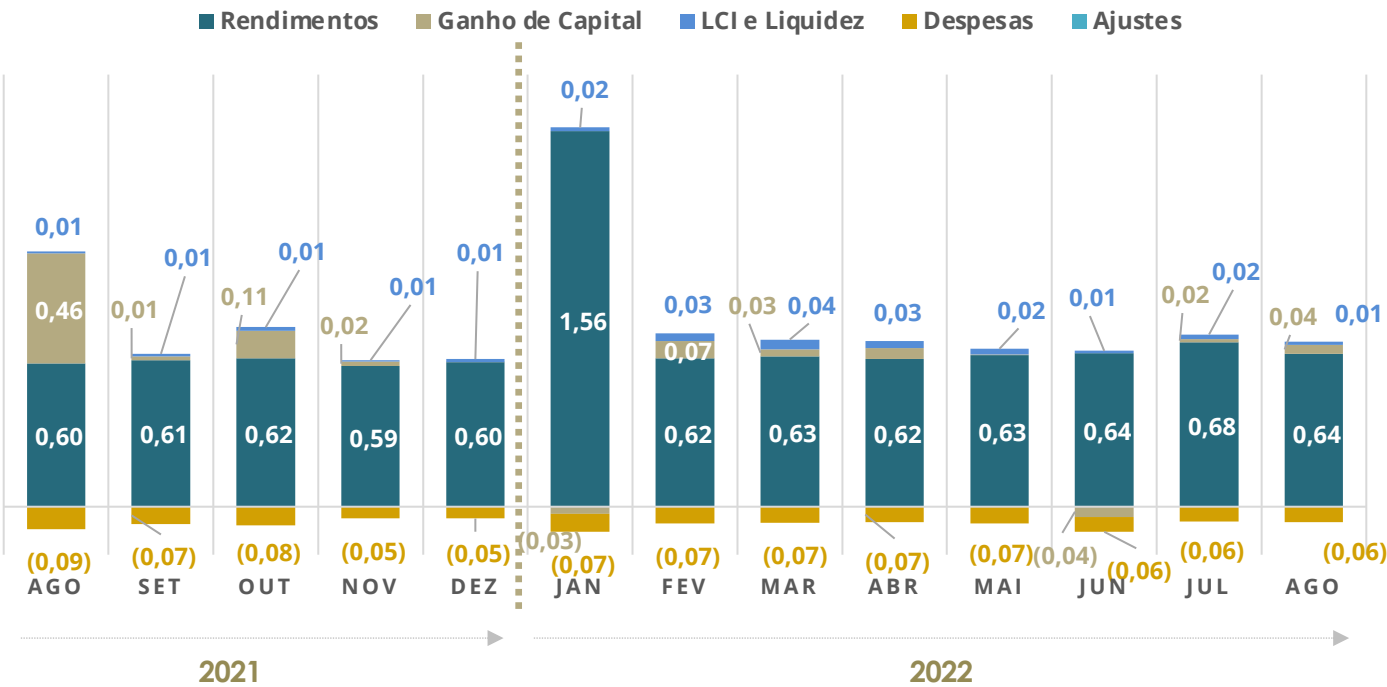
Composição detalhada da carteira



Alocação por Segmento Agosto 2022



Resultado por Cota



Resultado Financeiro 2021/2022

Valores em Reais (R\$)													
	12 Meses												Desde o Início
	2021				2022								
	Sep-21	Oct-21	Nov-21	Dec-21	Jan-22	Feb-22	Mar-22	Apr-22	May-22	Jun-22	Jul-22	Aug-22	Acumulado
Rendimentos	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	1.474.137,05	28.899.020,84
Ganho de Capital	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	90.687,83	8.659.577,74
LCI e Liquidez	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	31.783,56	1.096.694,95
Despesas (+/-)	-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	-149.702,04	- 4.088.227,10
(+/-) Ajustes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	288,38
Resultado	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	1.446.906,40	34.566.778,05
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 (Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)	Total do mês anterior	Movimento do mês	Total acumulado
Ativos financeiros de natureza imobiliária	R\$	R\$	R\$
Rendimentos com cotas de fundos imobiliários (negociados em bolsa)	1.585.871,30	1.427.337,05	3.013.208,35
Rendimentos com cotas de fundos imobiliários (equivalência patrimonial)	45.330,75	46.800,00	92.130,75
Lucro em transações com cotas de fundos de investimento imobiliário	-	131.204	131.204
Prejuízo em transações com cotas de fundos imobiliários	(9.497,74)	(40.515,77)	(50.013,51)
	1.621.704,31	1.564.824,88	3.186.529,19
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários (negociados em bolsa)	(362.745,89)	329.340,64	(33.405,25)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (negociados em bolsa)	(1.403.269,16)	7.701.920,85	6.298.651,69
	(1.766.015,05)	8.031.261,49	6.265.246,44
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	(144.310,74)	9.596.086,37	9.451.775,63
Outros ativos financeiros			
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	45.125,98	38.471,63	83.597,61
Despesas com IR sobre resgates cotas de fundos de renda fixa	(3.076,68)	(6.688,07)	(9.764,75)
	42.049,30	31.783,56	73.832,86
Receitas (despesas) operacionais			
Outras receitas operacionais	-	304,73	304,73
Despesas com taxa Anbima	(775,00)	(387,50)	(1.162,50)
Despesas com taxa Cetip	(3.970,02)	(2.295,08)	(6.265,10)
Despesas com taxa Bovespa	(945,38)	(945,38)	(1.890,76)
Despesas com taxa de custódia (CBLC)	(488,63)	(504,44)	(993,07)
Ajustes corretagem bolsa	(4,12)	-	(4,12)
Despesas com auditoria externa	(3.250,00)	(3.250,00)	(6.500,00)
Despesas com taxa de administração do fundo	(136.039,55)	(143.344,54)	(279.384,09)
Despesas com taxa de fiscalização da CVM	(2.529,83)	(2.529,83)	(5.059,66)
	(148.002,53)	(152.952,04)	(300.954,57)
Lucro (prejuízo) líquido do período	(250.263,97)	9.474.917,89	9.224.653,92
Quantidade de cotas	2.319.115	2.319.115	2.319.115
Lucro (prejuízo) líquido por cota	(0,1079)	4,0856	3,9777
Ajuste para distribuição do resultado (patrimônio líquido)			
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários	1.811.289,50	(8.143.979,05)	(6.332.689,55)
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários (equivalência patrimonial)	(45.274,45)	112.717,56	67.443,11
Despesas operacionais - auditoria	3.250,00	3.250,00	6.500,00
	1.769.265,05	(8.028.011,49)	(6.258.746,44)
Lucro (prejuízo) ajustado do período	1.519.001,08	1.446.906,40	2.965.907,48
Quantidade de cotas	2.319.115	2.319.115	2.319.115
Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota - R\$	0,6550	0,6239	1,2789

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)