



**RELATÓRIO MENSAL  
JULHO 2023**

**MORE11**

More Real Estate Fundo de Fundos



---

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
- **CNPJ:** 34.197.727/0001-22

- **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\$ 198.130.030,65
- **Valor da Cota Patrimonial + Rendimentos a Distribuir:** R\$ 86,03
- **Número de Cotistas:** 17.105
- **Dividendo no Mês:** R\$ 0,60 / 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:** 05/09/2023 às 18:00h - [clique aqui](https://youtu.be/pRsUZ92s9Yk)  
<https://youtu.be/pRsUZ92s9Yk>



No mês, o IFIX retornou 1,33%, enquanto o MORE11, em sua cota patrimonial somada aos dividendos retornou 2,08%, ficando acima do índice de referência.

Voltamos a realizar uma distribuição de R\$0,60 por cota referente ao mês de julho, o que se traduz em um *dividend yield* de 9,92%, calculado sobre a cota de fechamento do mês.

Durante o período foram aprovadas as assembleias de dois fundos da nossa carteira – MINT11 e SPVJ11. Ambas foram aprovadas para a venda de ativos em troca de cotas do HGRU11 – assim que concluídas, o MORE11 passará a ter 4,7% do portfólio alocado neste fundo. Em relação aos termos de troca, estimamos que em ambos os casos gerarão ganho de capital potencial, além de – possivelmente – aumentar nosso resultado recorrente mensal em cerca de 0,03/mês.

Outro desenvolvimento nesse período foi em relação ao BPML11 – fundo que anunciou a potencial venda de um dos shoppings do portfólio. Esse movimento é muito importante para esse fundo uma vez que com o nível atual de juros e o nível de alavancagem, os encargos financeiros corrompem boa parte (se não todo) o

resultado distribuível. Com a venda, imaginamos que haverá desalavancagem do portfólio e o fundo volte a distribuir. Hoje a posição representa 4,36% do MORE11 e se concretizada a operação, devemos ter outro aumento de resultado recorrente mensal.

No âmbito macroeconômico seguimos vendo um movimento mais lento, porém mais duradouro, de queda de juros. Entendemos que tanto o nível de inflação dos componentes mais sensíveis à política monetária quanto o nível de atividade geral da economia já mostram sinais de arrefecimento suficientes para que o banco central dê continuidade ao ciclo de cortes. Neste momento, entendemos que tanto os fundos de incorporação, quanto de lajes comerciais, tendem a se beneficiar – de forma que mais uma vez o MORE11 obteve um retorno acima do IFIX.

## Resultado

O resultado financeiro recorrente do fundo foi de R\$ 0,56 por cota no mês (já deduzidos os custos). Além desse resultado, auferimos R\$ 0,08 de ganho de capital. Assim aumentamos a reserva de resultado do fundo e mantemos o *guidance* de distribuição entre 0,60 e 0,80 por cota por mês.



**INFORMAÇÕES  
DO FUNDO**

# MORE11

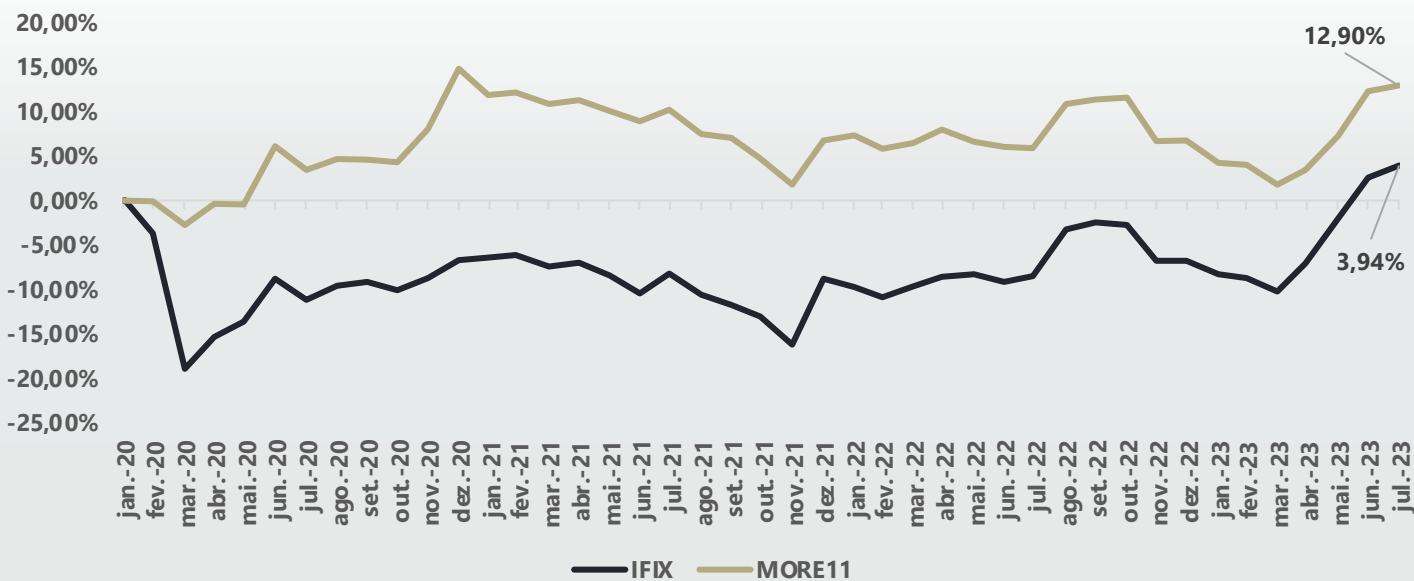
More Real Estate Fundo de Fundos



## Dividendos

	2022						2023						ANO	12 M		
	JUL	AUG	SEP	OCT	NOV	DEC	JAN	FEB	MAR	APR	MAY	JUN			JUL	AUG
<b>DIVIDENDOS (R\$)</b>	0,86	0,65	0,65	0,60	0,60	0,60	0,54	0,66	0,60	0,60	0,59	0,60	0,62	0,60	4,81	7,26
<b>Anualizado em relação à Cota Mercado (%)</b>	17,14	12,72	11,16	10,21	10,44	11,12	10,03	12,38	12,43	12,63	12,21	11,50	10,70	9,92	9,94	10,00
<b>Anualizado em relação à Cota Inicial (%)</b>	10,82	8,08	8,08	7,44	7,44	7,44	6,68	8,21	7,44	7,44	7,31	7,44	7,70	7,44	7,46	7,51

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



## Peso por segmento vs. mês anterior

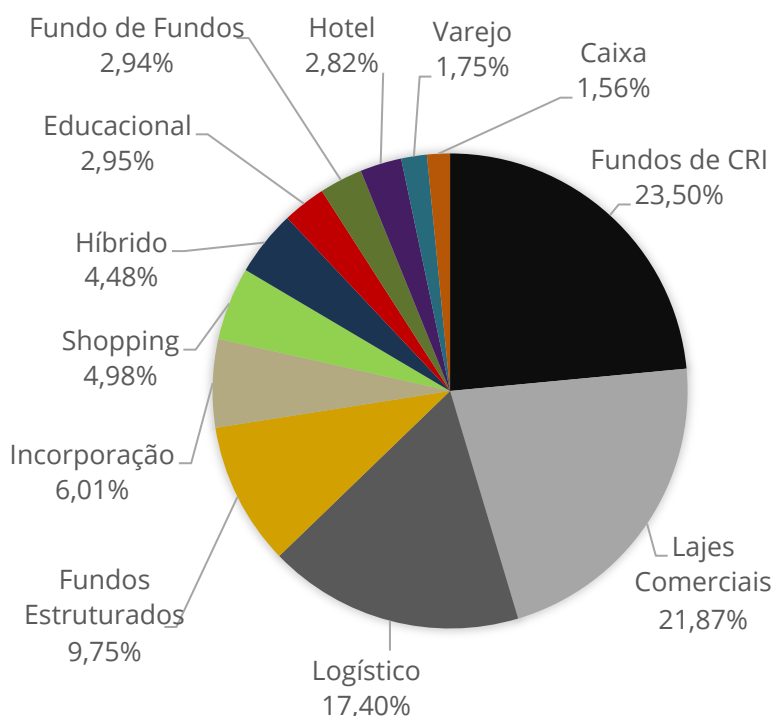
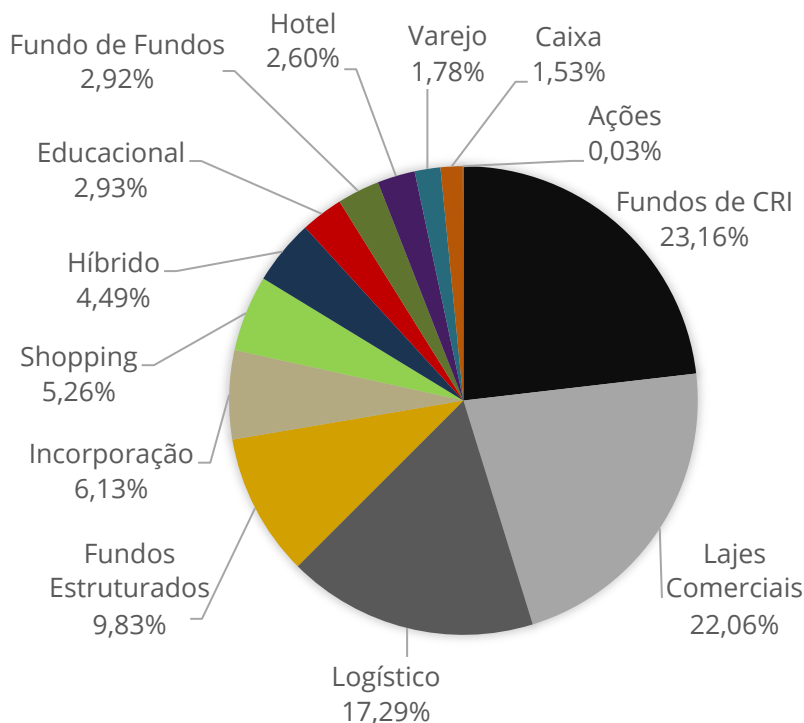
### Mudanças

#### Alocação por Segmento Junho 2022

#### Principais Mudanças

Fundos de CRI	0,34 %
Shopping	-0,28 %
Hotel	0,22 %

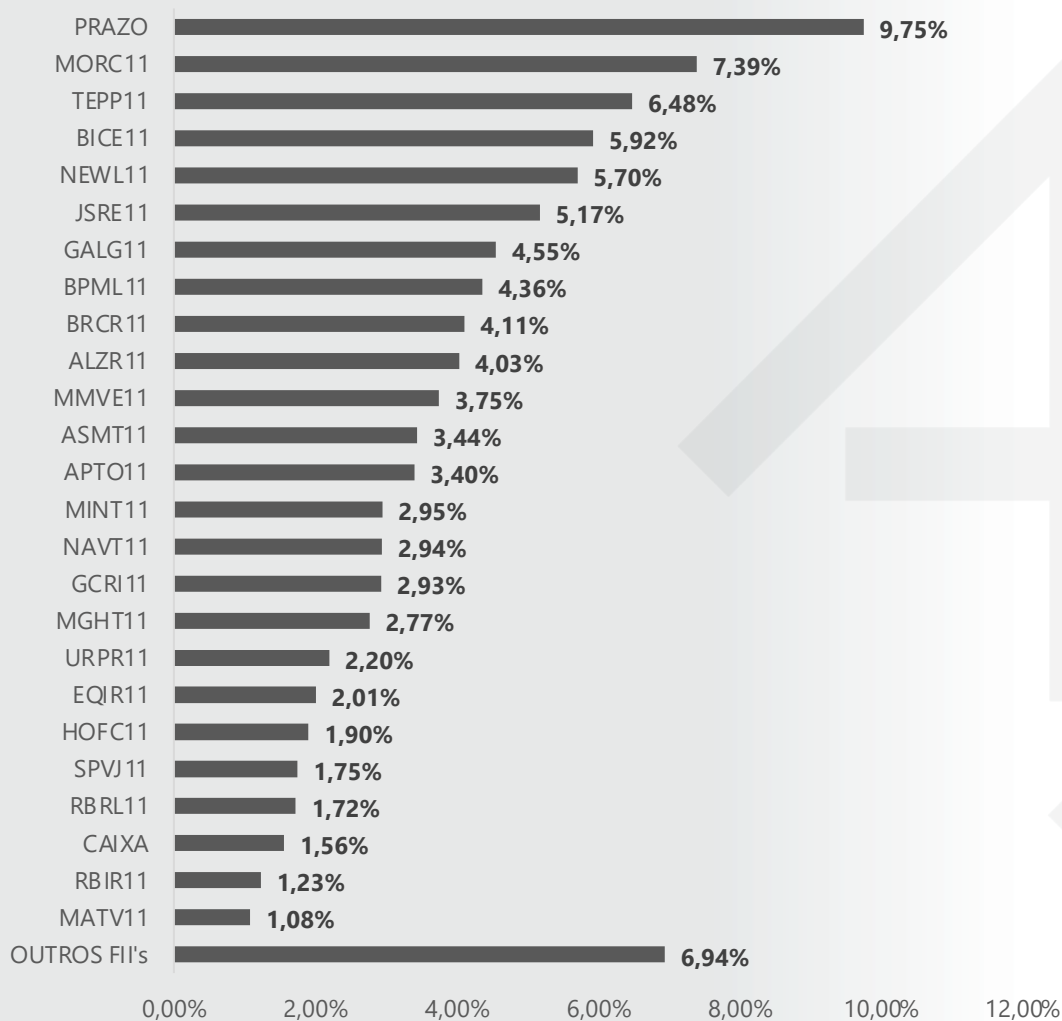
#### Alocação por Segmento Julho 2023



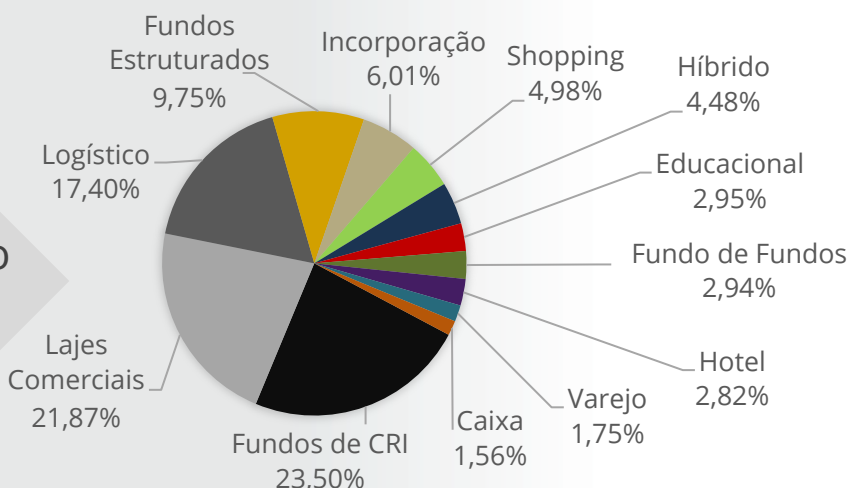
# Composição da Carteira

Julho | 2023

## Composição detalhada da carteira

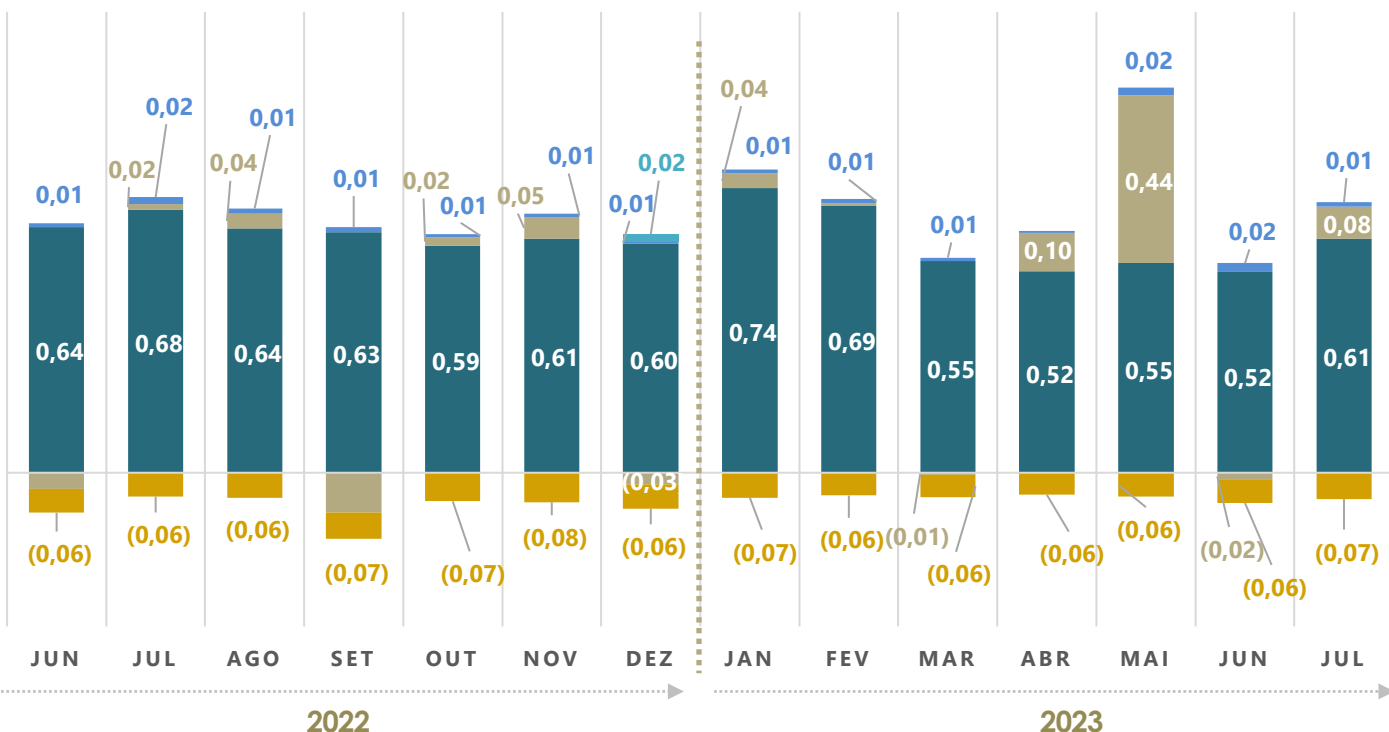


## Alocação por Segmento Julho 2023



## Resultado por Cota

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



## Resultado Financeiro

Valores em Reais (R\$)

12 Meses

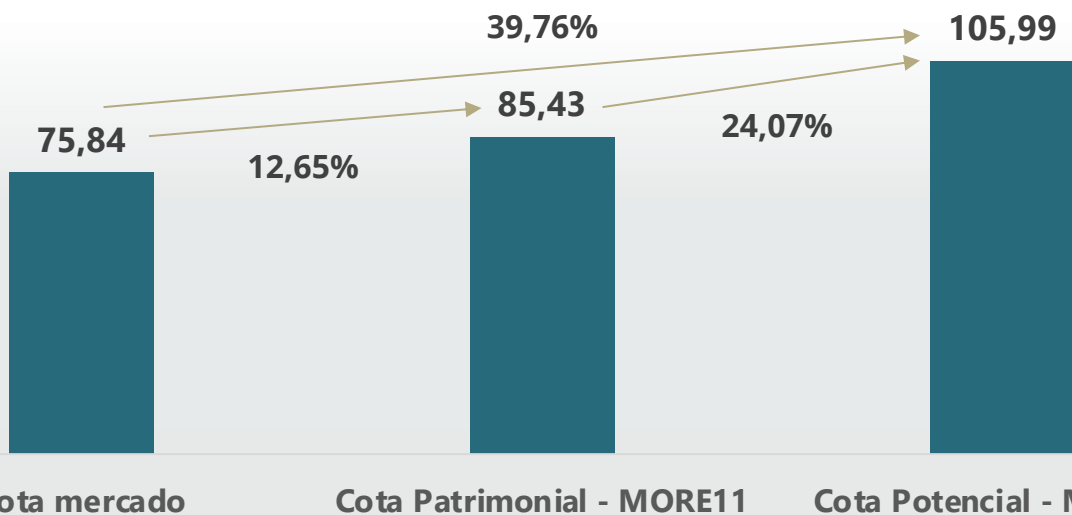
Desde o Início

	2022												Acumulado
	Aug-22	Sep-22	Oct-22	Nov-22	Dec-22	Jan-23	Feb-23	Mar-23	Apr-23	May-23	Jun-23	Jul-23	
Rendimentos	1.474.137,05	1.452.004,49	1.370.092,23	1.415.124,09	1.383.672,78	1.717.831,71	1.609.663,25	1.277.673,17	1.216.965,41	1.266.321,09	1.211.803,07	1.414.834,01	44.235.006,14
Ganho de Capital	90.687,83	-241.424,78	51.946,64	127.097,39	-70.601,78	88.197,99	15.774,45	-14.145,94	231.285,47	1.014.650,52	-45.264,36	192.917,95	10.010.011,29
LCI e Liquidez	31.783,56	29.765,02	17.565,40	22.172,23	11.823,19	23.914,40	27.310,09	21.538,10	9.738,86	46.181,16	52.985,27	24.658,89	1.384.347,56
Despesas (+/-)	-149.702,04	-159.186,83	-172.381,59	-177.393,97	-146.642,00	-150.747,20	-137.776,21	-134.141,36	-133.710,86	-144.909,64	-137.044,29	-158.985,06	- 5.741.146,11
(+/-) Ajustes	-	-	-	-	44.058,86	-	-	-	-	-	-	-	43.770,48
Resultado	1.446.906,40	1.081.157,90	1.267.222,68	1.386.999,74	1.222.311,05	1.679.196,90	1.514.971,58	1.150.923,97	1.324.278,88	2.182.243,13	1.082.479,69	1.473.425,79	49.931.989,36
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

## Perspectiva de Upside

	% FII	Ágio/Deságio Portfólio	Ágio/Deságio Total	Upside
Fundos de CRI	23,50%	-6,2%	-16,7%	20,05%
Lajes Comerciais	21,87%	-28,8%	-36,8%	58,30%
Logístico	17,40%	-3,0%	-13,8%	16,07%
Fundos Estruturados	9,75%	0,0%	-11,2%	12,65%
Incorporação	6,01%	-1,8%	-12,9%	14,74%
Shopping	4,98%	-45,4%	-51,6%	106,49%
Híbrido	4,48%	-5,8%	-16,4%	19,57%
Educacional	2,95%	-18,5%	-27,6%	38,19%
Fundo de Fundos	2,94%	-6,3%	-16,8%	20,19%
Hotel	2,82%	-22,8%	-31,5%	45,90%
Varejo	1,75%	0,0%	-11,2%	12,65%
Caixa	1,56%	0,0%	-11,2%	12,65%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>-19,40%</b>	<b>-28,45%</b>	<b>39,76%</b>

## Potencial de Valorização da Cota de Mercado\*



\*Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura

**DEMONSTRAÇÃO  
DOS RESULTADOS**

**MORE11**

More Real Estate Fundo de Fundos



## 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
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>
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
<b>Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários (negociados em bolsa)</b>	-	(362.745,89)	(362.745,89)
<b>Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (negociados em bolsa)</b>	-	(1.403.269,16)	(1.403.269,16)
	-	(1.766.015,05)	(1.766.015,05)
<b>Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária</b>	-	(144.310,74)	(144.310,74)
<b>Outros ativos financeiros</b>			
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
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>			
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)
<b>Lucro (prejuízo) líquido do período</b>	-	(250.263,97)	(250.263,97)
<b>Quantidade de cotas</b>	2.319.115	2.319.115	2.319.115
<b>Lucro (prejuízo) líquido por cota</b>	-	(0,1079)	(0,1079)
<b>Ajuste para distribuição do resultado (patrimônio líquido)</b>			
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
<b>Lucro (prejuízo) ajustado do período</b>	-	1.519.001,08	1.519.001,08
<b>Quantidade de cotas</b>	2.319.115	2.319.115	2.319.115
<b>Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota - R\$</b>	-	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
<b>Categoria</b>	Crédito Estruturado	Crédito Estruturado	Crédito Estruturado	Renda Fixa Grau de Investimento	Best ideas
<b>Meta</b>	CDI + 6%	CDI + 4%	CDI + 3,5%	CDI + 2%	CDI + 7,5%
<b>Tx. Adm.</b>	1,20%	1,00%	0,50%	0,80%	1,50%
<b>Tx. Perfor.</b>	20% sobre 120% CDI	Não Possui	Não Possui	20% sobre CDI	25% sobre CDI
<b>Tributação</b>	Longo Prazo	Longo Prazo	Longo Prazo	Longo Prazo	Longo Prazo
<b>Aplicação</b>	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 5.000,00
<b>Cotização Aplicação</b>	D + 1 du	D + 1 du	D + 1 du	D + 1 du	D + 1 du
<b>Cotização Resgate</b>	D + 180	D + 60	D + 30	D + 4 du	D + 30
<b>Pagamento Resgate</b>	D + 181	D + 61	D + 31	D + 5 du	D + 31

	MORE11 *	MORC11 *	MATV11 *
<b>Categoria</b>	Fundo Imobiliário - Fundo de Fundos (FOF)	Fundo Imobiliário - Fundo de CRI High Yield	Fundo Imobiliário Híbrido
<b>Meta **</b>	Superar o IFIX	IPCA+8%	12% a.a.
<b>Tx. Adm.</b>	1%	1%	1%
<b>Tx. Perfor.</b>	20% sobre IGPM+3% ou 4,5% ao semestre (o que for maior)	20% sobre IPCA+IMAB-5	20% sobre IPCA+IMAB-5
<b>Tributação</b>	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 confirmem 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](mailto: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, 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 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](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.**

Pres. Juscelino Kubitschek, 360 - cj 162  
Vila Nova Conceição – CEP 13571-410  
São Paulo – SP – Brasil  
Tel.: 55 11 3371-9290  
[www.moreinvest.com.br](http://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)