



MORE CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII

FUNDO DE
INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

Relatório Gerencial
Julho 2025





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.



Gestão de Recursos

**Nome**

More Crédito Imobiliário FII -
Fundo de Investimento
Imobiliário

Gestor

More Invest Gestora
de Recursos

Administrador

BTG Pactual Serviços
Financeiros S/A DTVM

CNPJ

51.192.125/0001-00

Taxa de administração

1,20 % a.a.

Taxa de performance

20% sobre Yield IMA-B 5 + IPCA

Objetivo do fundo

Auferir rendimentos e
ganhos de capital,
preponderantemente, na
aquisição de Certificados de
Recebíveis Imobiliários
("CRI") e outros ativos ligados
ao mercado imobiliário

Data de início

15 de agosto 2023

Prazo de duração

Indeterminado

Patrimônio Líquido

R\$ 81.711.863,39

Número de Cotistas

1.213

**Valor da Cota Patrimonial
+ Rendimentos a Distribuir**

R\$ 10,33

Dividendo no Mês

R\$ 0,10 / cota

**Regulamento**

[https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?
id=489177&cvm=true](https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=489177&cvm=true)

Demais publicações oficiais

[https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?
cnpjFundo=51192125000100](https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=51192125000100)



Julho 2025

Realizamos a distribuição de R\$0,10 por cota referente ao mês de maio, permanecendo dentro do guidance estabelecido de R\$0,10 a R\$0,15 por cota. Esse valor reflete um dividend yield de 12,38%, calculado sobre o valor patrimonial de R\$10,23, mantendo um desempenho consistente em relação aos meses anteriores.

A distribuição dos rendimentos é detalhada da seguinte maneira: dos R\$0,10 distribuídos por cota, R\$0,027 provêm da parcela CDI+ da carteira, enquanto os R\$0,073 restantes são oriundos da parcela IPCA+. Essa estrutura reflete a composição atual do fundo, que segue diversificada entre CRIs residenciais e corporativos, além da posição em caixa. O aumento da componente IPCA+ em relação ao mês anterior reflete a amortização completa da operação CRI TORRE LUMIAR, que contribuía na componente CDI+.

No mês de julho, a inflação teve alta de 0,26%, uma leve aceleração em relação ao mês de junho (+0,24%). No acumulado dos últimos 12 meses, o indicador ficou em 5,23%, abaixo do número registrado no mês anterior (5,35%). Como maior impacto individual no aumento da inflação, destaca-se a energia elétrica residencial (+0,12 p.p.), já na ponta contrária, o grupo de Alimentação e Bebidas apresentou variação negativa de -0,27%.

No mês, tivemos a amortização completa do CRI TORRE LUMIAR, operação que rentabilizava à taxa de CDI + 3,00% a.a. A operação tinha como objetivo o término de obras do Empreendimento Torre Lumiar, localizado em Belém (PA). Com a conclusão das obras, os repasses bancários dos contratos passaram a ser acompanhados de perto, resultando na quitação integral do ativo. A operação entra como mais um case de sucesso do fundo, mostrando a robustez da análise de crédito e das garantias da operação, assim como o fomento do desenvolvimento residencial em diversas regiões do Brasil.

Sobre as movimentações do mês, destaque para a nova operação do fundo:

CRI MOOV: Ao longo do mês, realizamos a compra de R\$ 2 milhões no ativo. Esta operação tem como objetivo o desenvolvimento do empreendimento Moov Smart Home localizado em Cuiabá (MT), à taxa de IPCA + 12,68% a.a. Este CRI está em estágio avançado, com as obras 100% concluídas, e início de repasses bancários previstos. A razão de garantia da operação é de 144,26%, e atualmente, a carteira de recebíveis trazidas a Valor Presente + Saldo dos Fundos da operação é suficiente para amortização de 98% do saldo devedor. Apesar de a operação ser curta, apresenta uma excelente oportunidade de remuneração do caixa no curto prazo.

O portfólio permanece saudável e adimplente, com 15 CRIs, todos em conformidade com as garantias estabelecidas e com níveis de LTV adequados. A alocação do fundo fechou o mês com 94,93% do patrimônio aplicado em operações de CRI, sendo 78,24% da carteira alocada em operações com taxa média de IPCA+11,94% e 21,76% em operações com taxa média de CDI+5,22%.

Quando olhamos para a marcação a mercado dos ativos (MTM), atualmente as operações atreladas ao IPCA encontram-se com taxa média de IPCA + 13,09% e as operações CDI+, que levaram à taxa média de CDI+5,52%.

Continuamos a diligenciar novas operações, de forma a sempre manter um pipeline alvo para os próximos meses. As operações em análise seguem o perfil de risco do fundo, com expectativa de novas integralizações ao longo do segundo semestre de 2025. Seguimos comprometidos com a qualidade e a rentabilidade do fundo, buscando a maximização dos retornos para nossos cotistas



MORE CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII

FUNDO DE
INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

DADOS DO FUNDO

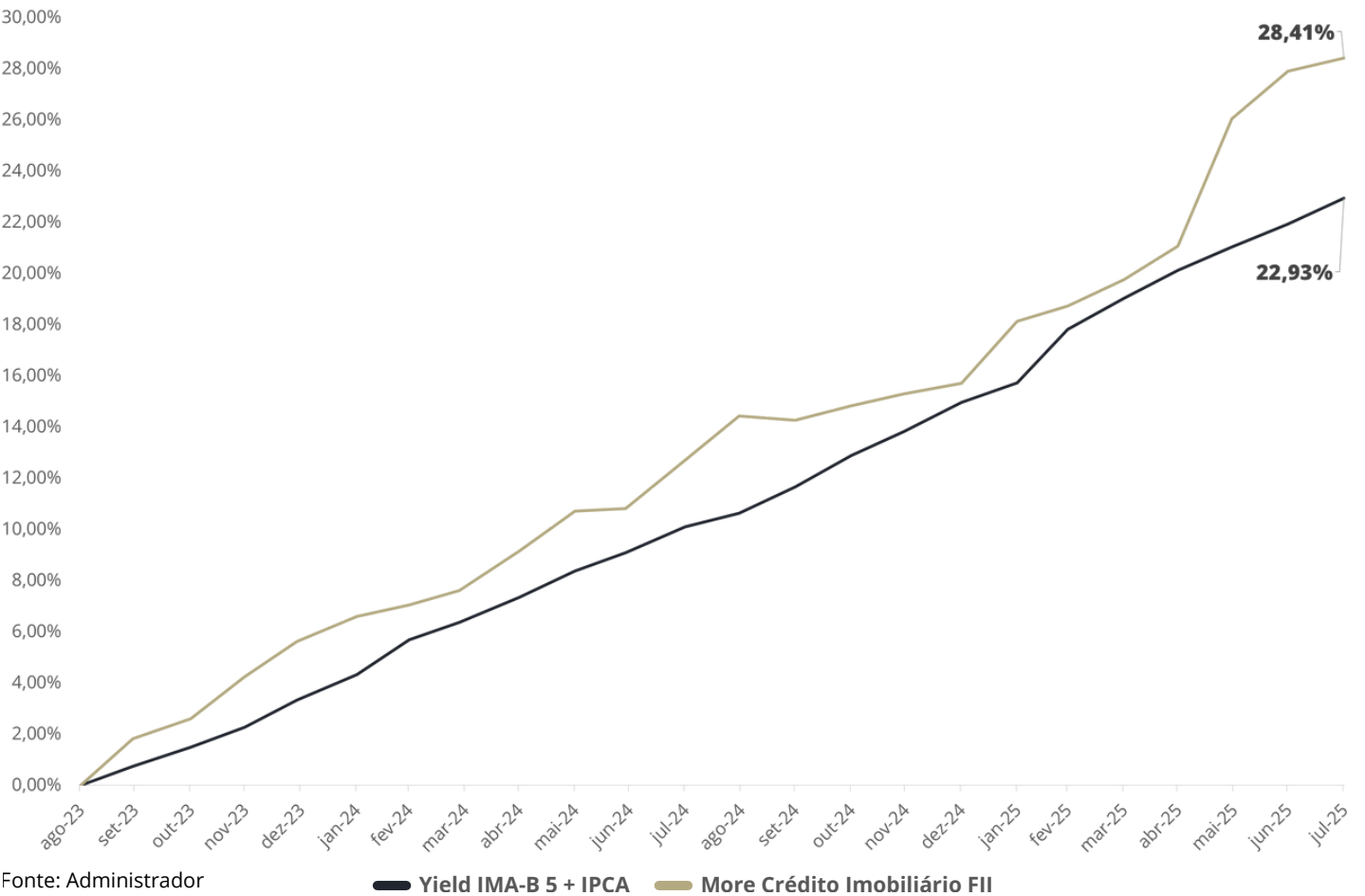




Dividendos

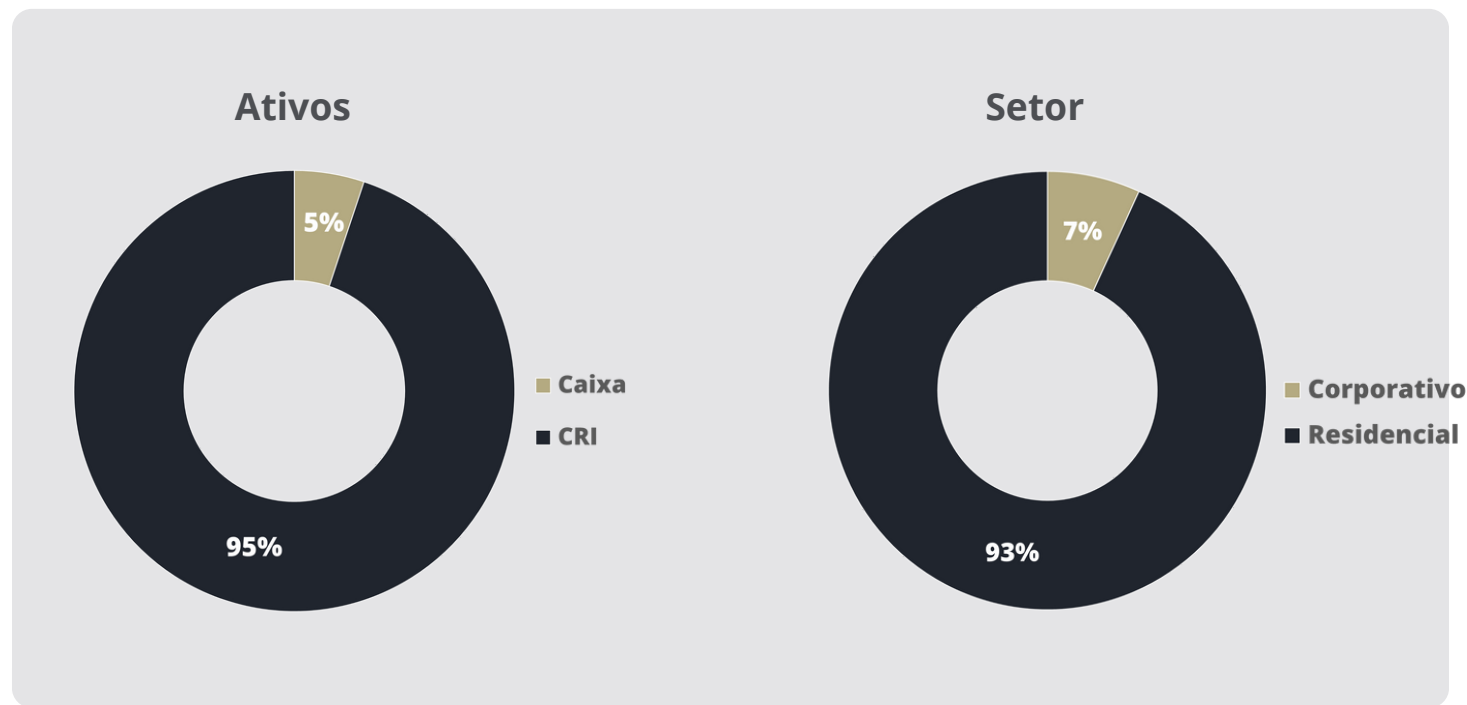
	2024				2025									
	SET	OUT	NOV	DEZ	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	ANO	12 M
DIVIDENDOS (R\$)	R\$ 0,10	R\$ 0,10	R\$ 0,10	R\$ 0,10	R\$ 0,10	R\$ 0,10	R\$ 0,10	R\$ 0,10	R\$ 0,10	R\$ 0,10	R\$ 0,10	R\$ 0,10	R\$ 0,80	R\$ 1,20
Anualizado em relação à Cota Patrimonial (%)	12,46%	12,61%	12,68%	12,76%	12,85%	12,70%	12,77%	12,79%	12,78%	12,37%	12,31%	12,38%	12,38%	12,38%
Anualizado em relação à Cota Inicial (%)	12,68%	12,68%	12,68%	12,68%	12,68%	12,68%	12,68%	12,68%	12,68%	12,68%	12,68%	12,68%	12,68%	12,68%

Retorno Total More Crédito Imobiliário FII (Patrimonial + Dividendos) vs. Benchmark
Mês a Mês desde o final da primeira operação

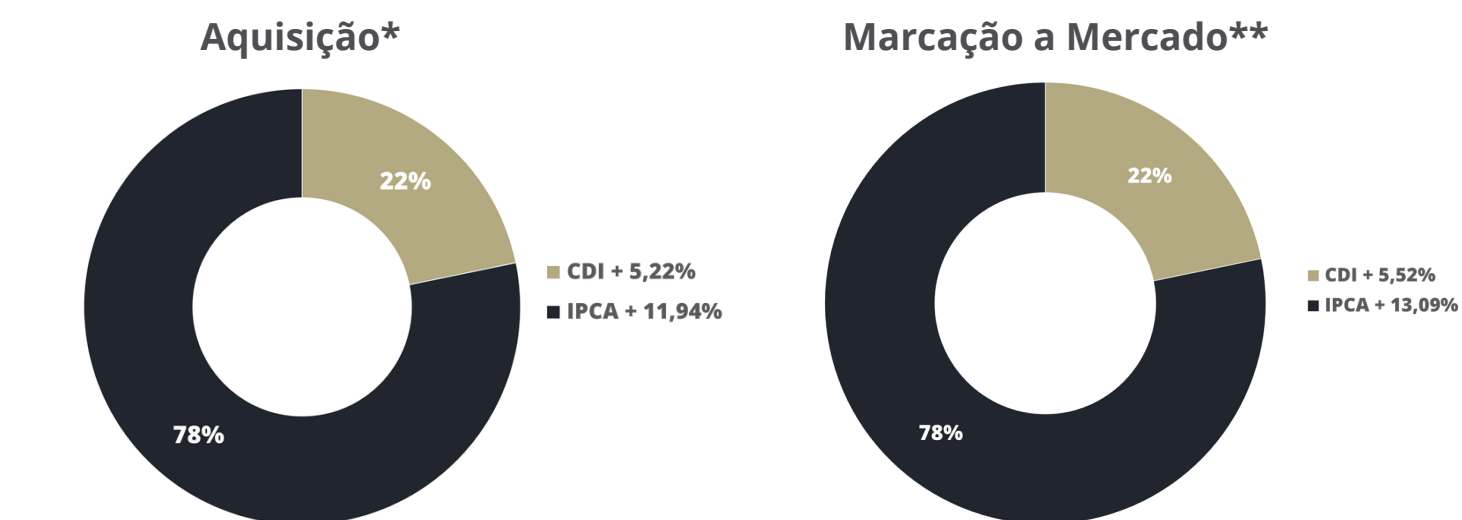




Carteira de CRI



Indexador e Spread



* Taxa média de aquisição das operações

** Taxa média de marcação a mercado das operações no último dia do mês pelo administrador do fundo



Carteira de CRI

Ativo	Emissor	Investido	% de PL	Index	Taxa	LTV	Vcto	Segmento	Estado
FRANCO RIBEIRO	Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 10.376.300	15,05%	IPCA	11,50%	70%	jun/27	Residencial	GO
BASESUL (3ª SÉRIE)	Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 7.513.680	10,90%	IPCA	12,00%	63%	fev/29	Residencial	PR
BASESUL (2ª SÉRIE)	Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 7.506.549	10,89%	IPCA	12,00%	63%	fev/29	Residencial	PR
BONELLI (2ª SÉRIE)	Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 7.441.725	10,80%	IPCA	14,68%	69%	nov/30	Residencial	SP
BONELLI (1ª SÉRIE)	Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 7.402.713	10,74%	IPCA	10,68%	69%	nov/30	Residencial	SP
KREICH	Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 6.401.014	9,29%	IPCA	10,00%	36%	nov/29	Residencial	SC
BASESUL (1ª SÉRIE)	Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 5.017.359	7,28%	IPCA	12,00%	63%	fev/29	Residencial	PR
BIT (2ª SÉRIE)	Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 4.976.966	7,22%	CDI	5,50%	69%	out/26	Residencial	SP
PRIMATO	Bari Securitizadora S.A.	R\$ 4.735.060	6,87%	CDI	4,50%	67%	abr/32	Corporativo	PR
BIT (1ª SÉRIE)	Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 3.967.118	5,76%	CDI	5,50%	69%	out/26	Residencial	SP
BIT (3ª SÉRIE)	Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 3.317.242	4,81%	CDI	5,50%	69%	out/26	Residencial	SP
JABOH (2ª SÉRIE)	Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 2.987.684	4,33%	IPCA	14,00%	65%	out/29	Residencial	SP
JABOH (1ª SÉRIE)	Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 2.982.433	4,33%	IPCA	10,00%	65%	out/29	Residencial	SP
CRI MOOV	Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 1.793.883	2,60%	IPCA	12,68%	69%	abr/28	Residencial	MT
MORADA DO LAGO	Virgo Companhia Securitização	R\$ 1.700.425	2,47%	IPCA	13,75%	70%	jan/28	Residencial	SE

Detalhamento dos CRIs

BIT



Devedor: M. Zacaro Empreendimentos Imobiliarios SPE LTDA
Juros: CDI + 5,50%
Vencimento: 31/10/2026

Localização:
Barueri – SP

Garantias:

- CF de 100% da carteira de recebíveis;
- CF dos recebíveis decorrentes das vendas futuras
- AF de 100% das cotas/ações da SPE Cedente/Devedora;
- Fiança/Aval dos sócios da Cedente/Devedora;
- Coobrigação da Cedente/Devedora;
- Fundo de Obras
- Fundo de Juros
- AF da matrícula do empreendimento BIT BARUERI;
- Fundo de Despesas: no valor referente aos custos da dívida durante todo seu prazo
- Razão de Garantia Mínima: 140 % (Observadas durante todo o prazo)
- AF Terreno Adicional



Detalhamento dos CRIs

Primato



Devedor: Primato Agroindustrial

Juros: CDI + 4,5%

Vencimento: 06/04/2032

Localização:

Toledo - Paraná

Garantias:

- Cessão Fiduciária
- Alienação Fiduciária de Imóveis
- Fiança
- Fundo de Reserva

Franco Ribeiro



Devedor: SPE Franco Ribeiro

Empreendimentos Imobiliários LTDA

Juros: IPCA + 11,50%

Vencimento: 29/06/2027

Localização:

Goiânia – GO

Garantias:

- Aval dos sócios
- Alienação Fiduciária das Unidades do Empreendimento
- Alienação Fiduciária de Participações
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis das Unidades Vendidas
- Fundo de Despesas, Reserva, Obras

Kreich



Devedor: Kreich Empreendimentos LTDA

Juros: IPCA + 10,00%

Vencimento: 09/11/2029

Localização:

Governador Celso

Ramos – Santa Catarina

Garantias:

- Alienação Fiduciária das unidades futuras
- Cessão Fiduciária dos recebíveis das unidades vendidas e promessa de cessão fiduciária das futuras vendas
- Aval dos sócios
- Fundo de obras



Detalhamento dos CRIs

Jaboh (1ª Série)



Devedor: Jaboh Edifício Residencial SPE LTDA.

Juros: IPCA + 10,00%

Vencimento: 16/10/2029

Localização:

Sorocaba – São Paulo

Garantias:

- Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária das unidades do empreendimento
- Alienação Fiduciária das futuras unidades autônomas do empreendimento
- Aval dos sócios
- Fiduciária das cotas da SPE
- Fundo de Despesas
- Fundo de Reserva
- Fundo de Obras

Jaboh (2ª Série)



Devedor: Jaboh Edifício Residencial SPE LTDA.

Juros: IPCA + 14,00%

Vencimento: 16/10/2029

Localização:

Sorocaba – São Paulo

Garantias:

- Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária das unidades do empreendimento
- Alienação Fiduciária das futuras unidades autônomas do empreendimento
- Aval dos sócios
- Fiduciária das cotas da SPE
- Fundo de Despesas
- Fundo de Reserva
- Fundo de Obras

Bonelli (2ª Série)



Devedor: Edifício Concetto Campolim SPE LTDA

Juros: IPCA + 14,68%

Vencimento: 21/01/2030

Localização:

Sorocaba – SP

Garantias:

- AF das unidades do imóvel onde está sendo desenvolvida a obra
- CF dos Recebíveis das unidades vendidas e promessa das futuras vendas
- Aval dos Sócios
- Fundos Constituídos (Fundo de Obras, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas)



Detalhamento dos CRIs

Morada do Lago



Devedor: Bonanza Nordeste Aju Empreendimentos Imobiliários S.A.
Juros: IPCA + 13,75%
Vencimento: 24/01/2028

Localização:
Aracajú – SE

Garantias:

- AF das unidades vendidas e ainda não quitadas
- AF de unidades em estoque de imóveis do empreendimento alvo
- Alienação das ações da (SPE)
- Fiança dos Sócios
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis
- Fundos Constituídos (Fundo de Obras, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas)

Basesul



Devedor: Base Empreendimentos LTDA
Juros: IPCA + 12,00%
Vencimento: 16/02/2029

Localização:
Curitiba – PR

Garantias:

- AF e CF do empreendimento de 3 empreendimentos
- Aval dos Sócios
- Fundo de Obras
- Fundo de Reserva
- Fundo de Despesas

Moov



Devedor: GVIVART 300 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
Juros: IPCA + 12,68%
Vencimento: 24/04/2028

Localização:
Cuiaba – MT

Garantias:

- AF de Quotas da Devedora
- CF de 100% dos Direitos Creditórios atuais e futuros do Empreendimento
- AF do Imóvel
- Aval dos Sócios



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), 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. Pres. Juscelino Kubitschek, 360 - cj 162
Vila Nova Conceição – CEP 04543-000
São Paulo – SP – Brasil
Tel.: +55 (11) 3371-9290



@more.invest



/more-invest



/moreinvest

www.moreinvest.com.br