MORE INVEST

MORE CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Relatório Gerencial

Julho 2026



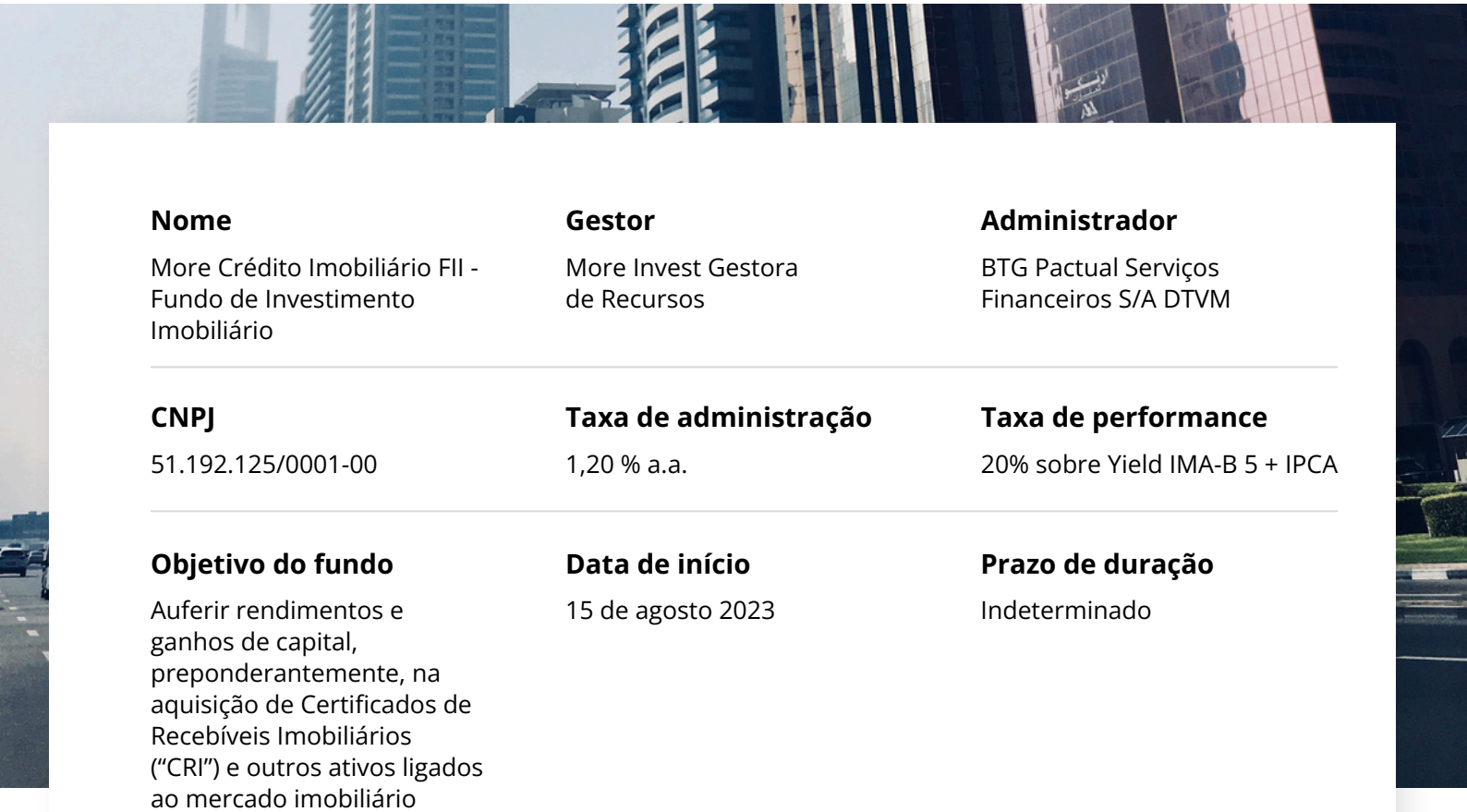


MORE INVEST

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.

Autorregulação ANBIMA

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$ 107.776.835,05

Número de Cotistas
1.215

Valor da Cota Patrimonial + Rendimentos a Distribuir
R$ 10,47

Dividendo no Mês
R$ 0,10 / cota

Regulamento
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

Julho 2026

Comentário do Gestor – Julho/2026

Realizamos a distribuição de R$0,10 por cota referente ao mês de Julho, dentro do guidance estabelecido de R$0,10 a R$0,15 por cota. O valor distribuído no mês reflete um dividend yield de 12,20%, calculado sobre o valor patrimonial de R$10,37.

A distribuição dos rendimentos é detalhada da seguinte maneira: dos R$0,10 distribuídos por cota, R$0,047 provêm da parcela CDI+ da carteira, enquanto os R$0,053 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.

No cenário interno, para o mês de julho, a inflação teve alta de 0,07%, queda em relação à inflação de junho (+0,16%). No acumulado dos últimos 12 meses, o indicador ficou em 4,44%, abaixo dos 4,64% anteriores. Na abertura dos componentes, o grupo Habitação (+0,99%) foi o responsável pela maior contribuição no indicador, impactando em 0.13 p.p. no indicador. Na ponta contraria, o grupo Alimentação e Bebidas caiu 0,67%, impactando em -0,14 p.p. no indicador.

Sobre as movimentações do mês, comentários abaixo:

- **Compra CRI BONELLI:** Realizamos uma compra de posição no CRI BONELLI Concetto Campolim, posição que estava em um dos fundos administrados pela More Invest. O financeiro envolvido é de R$ 384 mil, e trata-se apenas de uma melhor utilização do caixa.

- **Amortizações:** Ao longo do mês, através de uma nova amortização da operação Franco Ribeiro, tivemos a devolução do principal de R$ 846 mil. Com a nova disponibilidade de caixa, reforçamos o posicionamento de caixa, e realizamos a compra mencionada acima. Vale dizer que o mecanismo de amortização da operação é Full Cash Sweep, dessa forma, conforme os repasses bancários ocorrem, temos o pagamento dos juros, e com o excedente da arrecadação, a amortização do saldo devedor. Monitoramos atentamente os repasses bancários, de forma a garantirmos uma curva de amortização saudável para a operação.

Ao todo, permanecemos com uma posição de caixa do fundo de apenas 3%, que pretendemos manter para alocações táticas.

Carteira

O portfólio permanece saudável e adimplente, com 17 CRIs, com as movimentações citadas, todos em conformidade com as garantias estabelecidas e com níveis de LTV adequados. A alocação do fundo fechou o mês com 97,28% do patrimônio aplicado em operações de CRI, sendo 77,49% da carteira alocada em operações com taxa média de IPCA+11,68% e 22,70% em operações com taxa média de CDI+5,19%.

Quando olhamos para a marcação a mercado dos ativos (MTM), atualmente as operações atreladas ao IPCA encontram-se com taxa média de IPCA + 13,68% e as operações CDI+, que levaram à taxa média de CDI+5,34%.

Importante destacar o momento atual do fundo. As principais obras do fundo, consumidoras de caixa, estão em fase final de execução, a partir desta etapa, nos atentamos com os seguintes pontos:

1. Emissão do Habite-se
2. Início do Repasse Bancário dos Contratos (Clientes Compradores)
3. Amortização das Operações

Já prevendo a volta massiva de caixa para o fundo, no segundo semestre de 2026 e primeiro semestre de 2027, e em linha com o que temos comentado nos últimos meses, temos diligenciado novas operações, que seguem o perfil de risco do fundo, e que apresentam expectativas de integralizações casadas com a volta do caixa, com isso, trabalhamos de forma a mantermos o máximo de alocação possível.

O movimento já vem sendo observado através das operações CRI Franco Ribeiro e CRI Kreich, mas destacamos os avanços encontrados nas operações CRI Basesul e CRI Bit, que estão em momentos de pré emissão do Habite-se.

Seguimos comprometidos com a qualidade e a rentabilidade do fundo, buscando a maximização dos retornos para nossos cotistas.

MORE INVEST

MORE CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

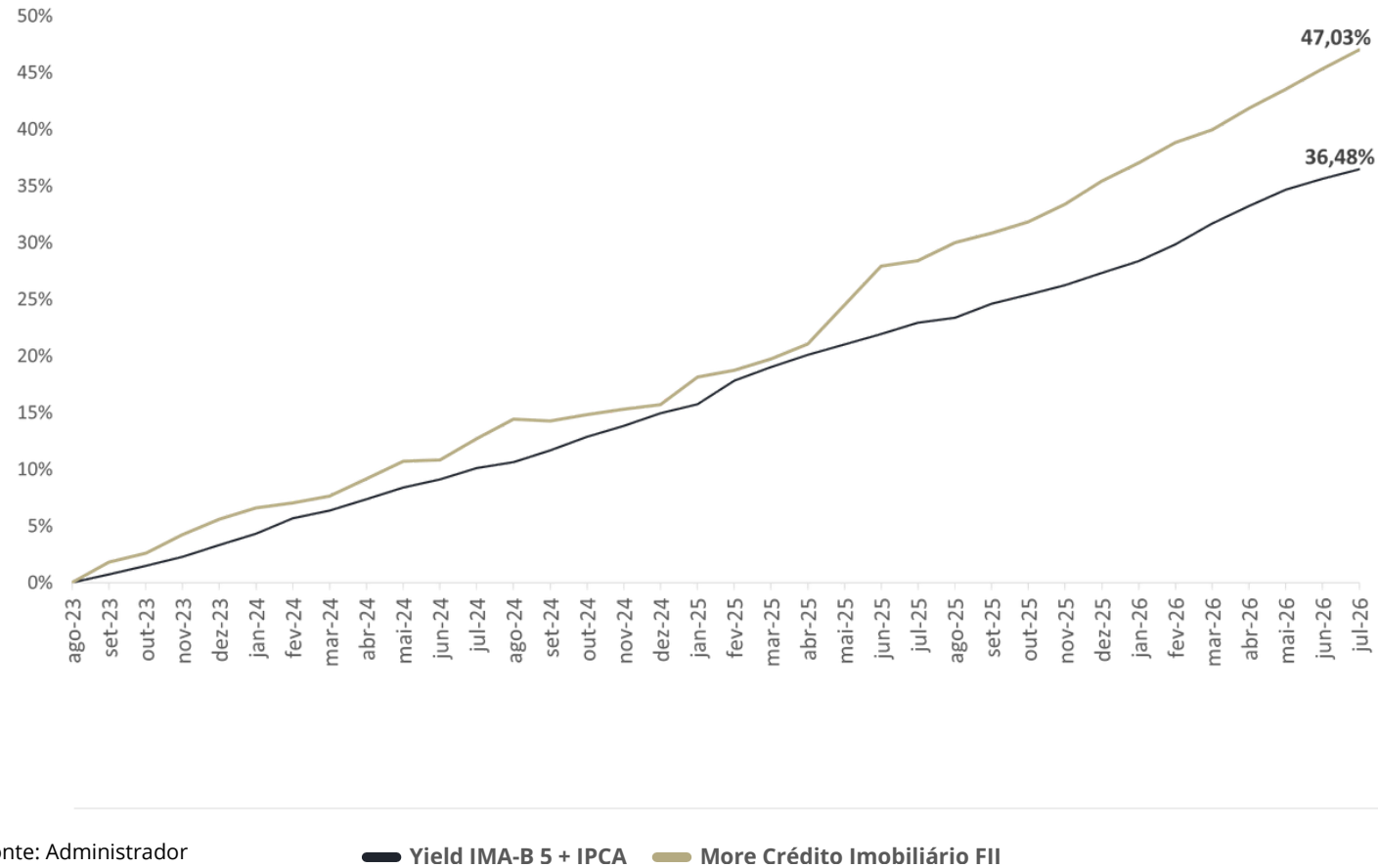


DADOS DO FUNDO

Dividendos

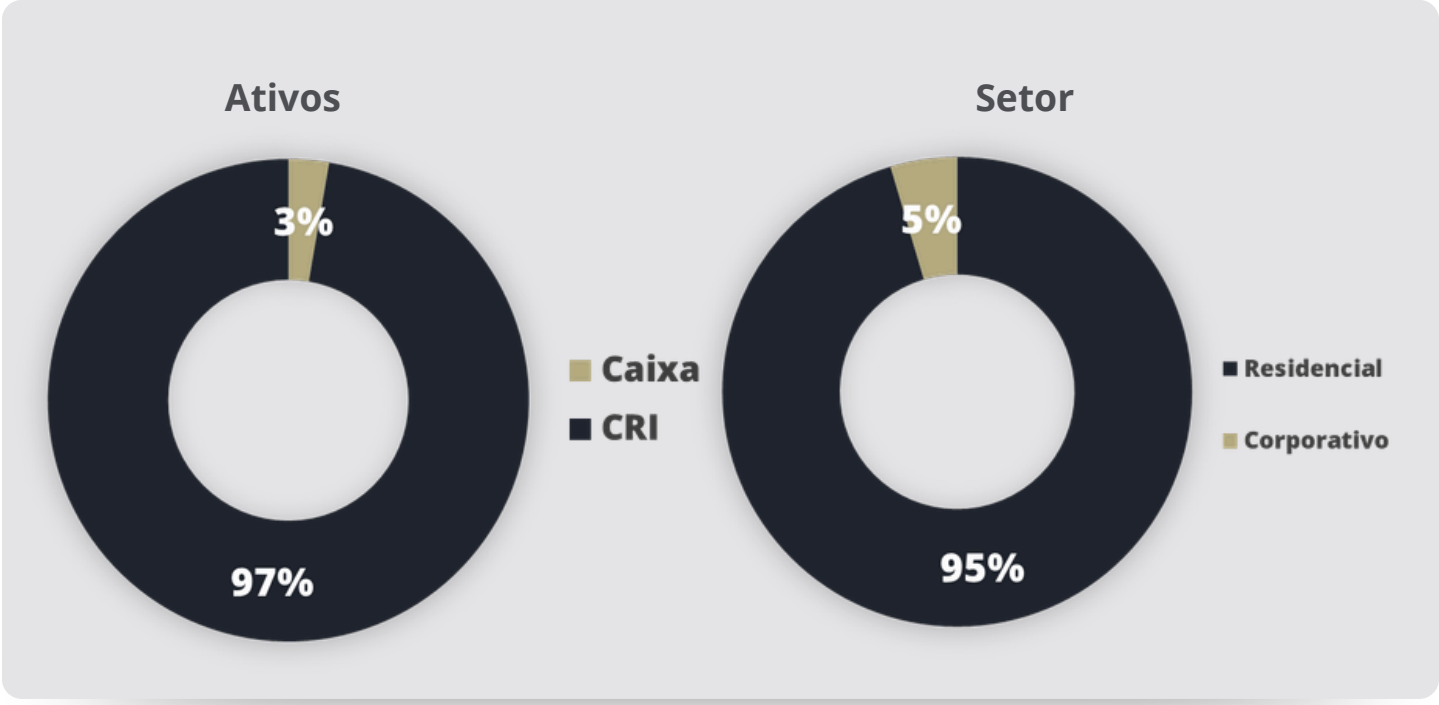
	2025									2026						
	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	ANO	12 M
DIVIDENDOS (R$)	R$ 0,10	R$ 0,10	R$ 0,10	R$ 0,10	R$ 0,10	R$ 0,10	R$ 0,13	R$ 0,10	R$ 0,10	R$ 0,10	R$ 0,10	R$ 0,10	R$ 0,13	R$ 0,10	**R$ 0,73**	**R$ 1,25**
Anualizado em relação à Cota Patrimonial (%)	12,31%	12,38%	12,35%	12,39%	12,42%	12,39%	15,92%	12,33%	12,29%	11,65%	12,25%	12,22%	16,42%	12,20%	**12,70%**	**12,78%**
Anualizado em relação à Cota Inicial (%)	12,68%	12,68%	12,68%	12,68%	12,68%	12,68%	16,35%	12,68%	12,68%	12,01%	12,68%	12,68%	17,04%	12,68%	**13,20%**	**13,29%**

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

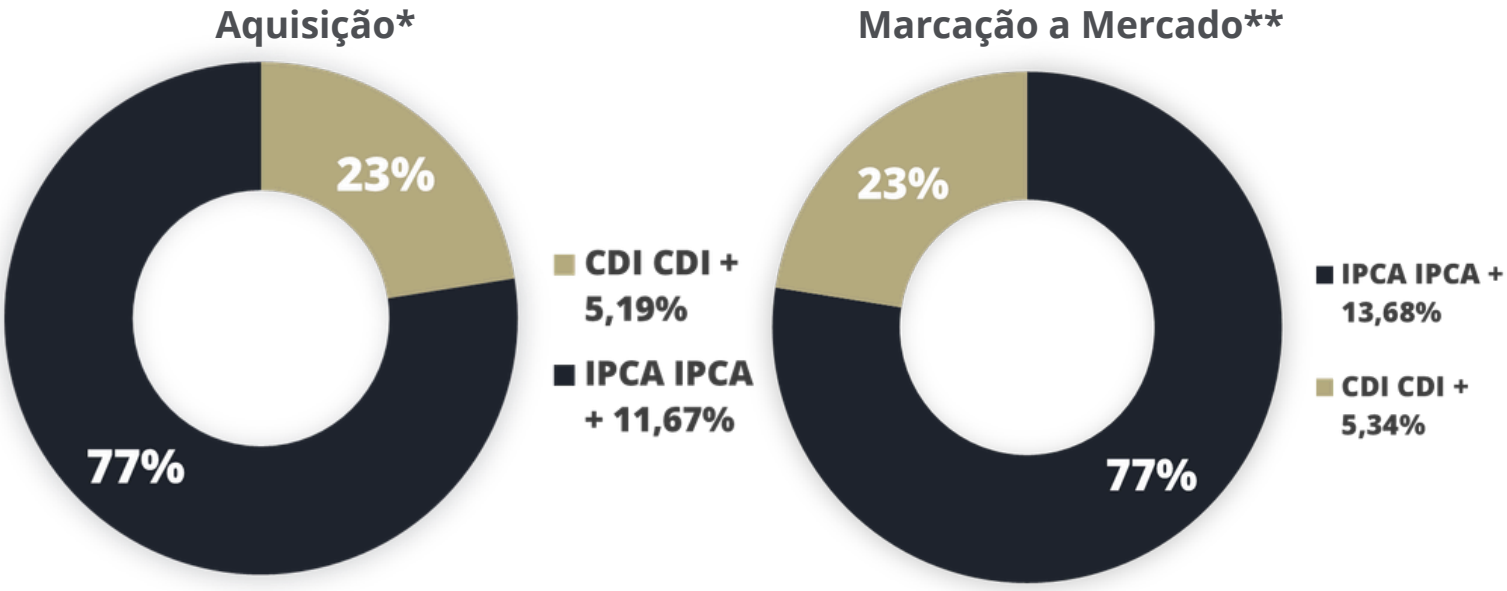


Fonte: Administrador

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		Investidor	% de PL	Index	Taxa	LTV	Vcto	Segmento	Estado
FRANCO RIBEIRO	Habitasec Securitizadora S.A.	R$	3.848.042,31	3,58%	IPCA	11,50%	70%	jun/27	Residencial	GO
BASESUL (3ª SÉRIE)	Habitasec Securitizadora S.A.	R$	8.600.044,63	8,01%	IPCA	12,00%	63%	fev/29	Residencial	PR
BASESUL (2ª SÉRIE)	Habitasec Securitizadora S.A.	R$	7.662.960,04	7,14%	IPCA	12,00%	63%	fev/29	Residencial	PR
BONELLI (2ª SÉRIE)	Habitasec Securitizadora S.A.	R$	8.724.049,95	8,13%	IPCA	14,68%	69%	nov/30	Residencial	SP
BONELLI (1ª SÉRIE)	Habitasec Securitizadora S.A.	R$	8.668.950,99	8,07%	IPCA	10,68%	69%	nov/30	Residencial	SP
KREICH	Habitasec Securitizadora S.A.	R$	10.664.389,19	9,93%	IPCA	10,00%	36%	nov/29	Residencial	SC
BASESUL (1ª SÉRIE)	Habitasec Securitizadora S.A.	R$	8.051.338,29	7,50%	IPCA	12,00%	63%	fev/29	Residencial	PR
BIT (1ª SÉRIE)	Habitasec Securitizadora S.A.	R$	3.966.602,59	3,69%	CDI	5,50%	69%	out/26	Residencial	SP
BIT (3ª SÉRIE)	Habitasec Securitizadora S.A.	R$	4.510.468,63	4,20%	CDI	5,50%	69%	out/26	Residencial	SP
JABOH (2ª SÉRIE)	Habitasec Securitizadora S.A.	R$	5.906.945,75	5,50%	IPCA	14,00%	65%	out/29	Residencial	SP
JABOH (1ª SÉRIE)	Habitasec Securitizadora S.A.	R$	5.891.877,95	5,49%	IPCA	10,00%	65%	out/29	Residencial	SP
CRI GRUPO SINAL	Riza Securitizadora S.A.	R$	5.012.487,88	4,67%	CDI	4,09%	69%	fev/34	Corporativo	SP
BIT (4ª SÉRIE)	Habitasec Securitizadora S.A.	R$	6.153.653,97	5,73%	CDI	5,50%	69%	out/26	Residencial	SP
BASESUL (4ª SÉRIE)	Habitasec Securitizadora S.A.	R$	6.931.494,73	6,46%	IPCA	9,30%	63%	fev/29	Residencial	PR
BIT (2ª SÉRIE)	Habitasec Securitizadora S.A.	R$	4.976.319,75	4,64%	CDI	5,50%	69%	out/26	Residencial	SP
BASESUL (5ª SÉRIE)	Habitasec Securitizadora S.A.	R$	8.583.133,63	7,99%	IPCA	12,00%	63%	fev/29	Residencial	PR
MORADA DO LAGO	Riza Securitizadora S.A.	R$	1.211.779,00	1,13%	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

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

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

Detalhamento dos CRIs

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 (2º 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)

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)

Detalhamento dos CRIs

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

CRI GRUPO SINAL

Devedor: MIX EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
Juros: CDI + 4,08% a.a.
Vencimento: 22/02/2034

Localização:
São Paulo - SP

Garantias:
- Alienação Fiduciária de Imóveis
- Fundo de Reserva
- Aval dos Sócios e Empresas Imobiliários do Grupo Sinal

DISCLAIMER

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. 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