

More Recebíveis Imobiliários FII Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ (40.102.474/0001-69)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ (59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022
e relatório do auditor independente**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

More Recebíveis Imobiliários FII Fundo de Investimento Imobiliário

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora do Fundo”)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do More Recebíveis Imobiliários FII Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do More Recebíveis Imobiliários FII Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Aplicações em certificados de recebíveis imobiliários – CRI

Em 31 de dezembro de 2022, a carteira de investimentos em certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 134.648 mil, representava 106,76% do patrimônio líquido do Fundo. Consideramos este como um principal assunto de auditoria pois o investimento em certificados de recebíveis imobiliários envolve risco de crédito da contraparte, de liquidez, além do fato de sua precificação se utilizar de técnicas de valorização que envolvem grau significativo de julgamento e estimativa.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários incluíram, entre outros, a avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários; o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise do valor justo dos investimentos através da valorização dos ativos com base em dados obtidos de mercado, verificação da liquidação financeira durante período e o confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.2.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para as aplicações em certificados de recebíveis imobiliários, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Administradora do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 24 de março de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC-SP-034519/O

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rui Borges'. The signature is stylized with several loops and a horizontal line across the middle.

Rui Borges

Contador CRC SP-207135/O

More Recebíveis Imobiliários FII Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 40.102.474/0001-69****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2022	% PL	31/12/2021	% PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	3.075	2,44%	7.529	9,51%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2	134.648	106,76%	72.753	91,85%
Total do ativo		137.723	109,20%	80.282	101,36%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	7	1.469	1,16%	990	1,25%
Impostos e contribuições a recolher		1	0,00%	-	0,00%
Provisões e contas a pagar		1.277	1,01%	84	0,11%
		2.747	2,18%	1.074	1,36%
Não Circulante					
Obrigações por operações compromissadas	16.3	8.855	7,02%	-	0,00%
		8.855	7,02%	-	0,00%
Total do passivo		11.602	9,20%	1.074	1,36%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	129.194	102,44%	77.994	98,47%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(1.431)	-1,13%	(191)	-0,24%
Lucros (prejuízos acumulados)		(1.642)	-1,30%	1.405	1,77%
Total do patrimônio líquido		126.121	100,00%	79.208	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		137.723	109,20%	80.282	101,36%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

More Recebíveis Imobiliários FII Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 40.102.474/0001-69

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do resultado do exercício de 31 de dezembro de 2022 e período de 6 de abril de 2021 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2021

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2022	06/04/2021 a 31/12/2021
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	13.845	5.388
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	3.465	458
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	(1.222)	(265)
Despesas de operações compromissadas de CRI	16.3	(302)	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		15.786	5.581
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		595	467
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	10	(143)	(94)
		452	373
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas com taxa anbima	10	(4)	-
Despesas Cetip	10	(31)	-
Taxa bovespa	10	(11)	-
Taxa de fiscalização da CVM	10	(20)	(9)
Taxa de administração	6 e 10	(1.164)	(363)
Taxa de performance	6 e 10	(1.138)	-
Outras receitas (despesas) operacionais		(29)	1
		(2.397)	(371)
Lucro líquido do exercício/período		13.841	5.583
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	1.291.942	779.940
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		10,71	7,16
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		97,62	101,56

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

More Recebíveis Imobiliários FII Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 40.102.474/0001-69

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 6 de abril de 2021 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2021

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2020		-	-	-	-
Cotas de investimentos integralizadas em 6 de abril de 2021	8.1	77.994	-	-	77.994
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(191)	-	(191)
Lucro líquido do período		-	-	5.583	5.583
Rendimentos apropriados	7	-	-	(4.178)	(4.178)
Em 31 de dezembro de 2021		77.994	(191)	1.405	79.208
Cotas de investimentos integralizadas		51.200	-	-	51.200
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(1.240)	-	(1.240)
Lucro líquido do exercício		-	-	13.841	13.841
Rendimentos apropriados	7	-	-	(16.888)	(16.888)
Em 31 de dezembro de 2022		129.194	(1.431)	(1.642)	126.121

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

More Recebíveis Imobiliários FII Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 40.102.474/0001-69

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 6 de abril de 2021 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2021

Em milhares de Reais

	Nota	31/12/2022	06/04/2021 a 31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Pagamento de taxa de administração e performance		(1.125)	(292)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(20)	(9)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(58)	14
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(143)	(94)
Caixa líquido das atividades operacionais		(1.346)	(381)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		595	467
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	101.690	7.153
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	(170.672)	(80.062)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	7.520	2.034
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	15.655	3.703
Aquisição de operações compromissadas certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	16.5	8.553	-
Caixa líquido das atividades de investimento		(36.659)	(66.705)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	51.200	77.994
Pagamento de gastos com colocação de cotas	8.4	(1.240)	(191)
Rendimentos distribuídos	7	(16.409)	(3.188)
Caixa líquido das atividades de financiamento		33.551	74.615
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa		(4.454)	7.529
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período		7.529	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período exercício/período		3.075	7.529

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

More Recebíveis Imobiliários FII Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício de 31 de dezembro de 2022 e período de 6 de abril de 2021 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O More Recebíveis Imobiliários FII Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 26 de março de 2021, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, e início de suas atividades em 6 de abril de 2021.

O Fundo é destinado a investidores em geral e tem por objeto o investimento, preponderantemente, em certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") e, complementarmente, nos seguintes ativos, abaixo: (i) cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("FII") admitidas à negociação nos mercados organizados administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão ("B3"); (ii) letras hipotecárias; (iii) letras de crédito imobiliário; (iv) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, nos termos da Instrução CVM 472, observado ainda o disposto no Art. 6º, inciso II, da Instrução CVM 472 e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (v) excepcionalmente, e sem prejuízo da presente política de investimentos, o Fundo pode deter imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, direitos reais sobre referidos imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência de liquidação dos Ativos Imobiliários descritos nos incisos anteriores; e (vi) letras imobiliárias garantidas (doravante denominados em conjunto como os "Ativos Alvo").

O investimento do Fundo em CRI deve representar, no mínimo, 70% (setenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do período findo em 31 de dezembro de 2022:

MORC11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	99,80
Fevereiro	99,36
Março	102,99
Abril	101,00
Maió	99,94
Junho	97,51
Julho	96,11
Agosto	95,68
Setembro	93,77
Outubro	93,23
Novembro	91,09
Dezembro	95,13

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 24 de março de 2023.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação de ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

• Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

• Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

• Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como certificados de recebíveis imobiliários, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

• Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

a) Negociadas na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente dos volumes negociados.

b) Não negociadas na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

More Recebíveis Imobiliários FII Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício de 31 de dezembro de 2022 e período de 6 de abril de 2021 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.3.2 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através taxa de negociação. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira do Fundo, pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.8 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

More Recebíveis Imobiliários FII Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício de 31 de dezembro de 2022 e período de 6 de abril de 2021 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações dos valores dos ativos mobiliários, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A Administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

(a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI

	31/12/2022	31/12/2021
	3.075	7.529
	3.075	7.529

(a) Está composto por cotas Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

5.2 De caráter imobiliário

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRI's

	31/12/2022	31/12/2021
	134.648	72.753
	134.648	72.753

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRI's

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Composição da carteira

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

31/12/2022										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
Barigui Securitizadora S.A.	22C0750182	(6)	N/A	Emissão: 1 Série: 99	18/03/2022	04/06/2032	CDIE + 4%	12.000	12.144	11.925
Vert Companhia Securitizadora	21L0329277	(1)	N/A	Emissão: 60 Série: 1	12/09/2021	11/09/2026	CDIE + 4,25%	10.020	10.122	10.333
Companhia Provincia de Securitizacao	22E0886427	(1)	N/A	Emissão: 5 Série: 1 SÉRIE	27/05/2022	30/05/2028	IPCA + 10%	10.000	10.138	9.947
True Securitizadora S.A.	22E1321751	(1)	N/A	Emissão: 37 Série: 1	07/06/2022	07/03/2026	IPCA + 10,5%	9.200	9.229	9.250
Ourinvest Securitizadora S.A.	21H0891311	(2)	N/A	Emissão: 1 Série: 43	23/08/2021	25/08/2031	IPCA + 10,75%	8.390	9.048	9.090
Virgo Companhia de Securitizacao	22E0120555	(6)	N/A	Emissão: 14 Série: 1	05/11/2022	21/05/2027	IPCA + 8,5%	10.000	9.145	8.989
Virgo Companhia de Securitizacao	22H0028631	(5)	N/A	Emissão: 24 Série: 1	08/01/2022	02/12/2026	CDIE + 6%	8.500	8.475	8.475
Virgo Companhia de Securitizacao	22F0236430	(1)	N/A	Emissão: 23 Série: 1	06/06/2022	25/05/2026	CDIE + 4,5%	8.000	7.805	7.805
True Securitizadora S.A.	21I0892057	(1)	N/A	Emissão: 1 Série: 433	15/10/2021	15/10/2031	IPCA + 8,0804%	7.148	7.626	7.449
Habitasec Securitizadora S.A.	22J1411295	(2)	N/A	Emissão: 1 Série: 18	31/10/2022	23/10/2026	CDIE + 5,5%	6.689	6.713	6.689
Barigui Securitizadora S.A.	21K0938679	(2)	N/A	Emissão: 1 Série: 97	22/11/2021	20/11/2024	CDIE + 2,5%	6.597	6.613	6.613
Habitasec Securitizadora S.A.	21C0731381	(1)	N/A	Emissão: 1 Série: 240	03/12/2021	25/02/2025	IPCA + 11,52%	5.900	6.016	5.869
Ourinvest Securitizadora S.A.	21I0912120	(1)	N/A	Emissão: 1 Série: 46	24/09/2021	22/09/2026	IPCA + 7,5%	7.500	5.602	5.528
Reit Securitizadora S.A.	21G0707741	(1)	N/A	Emissão: 2 Série: 22	26/07/2021	28/01/2030	IPCA + 10%	4.982	4.791	4.479
Virgo Companhia de Securitizacao	21H0001650	(4)	N/A	Emissão: 4 Série: 320	08/06/2021	25/06/2036	IPCA + 7%	4.561	4.065	3.945
Habitasec Securitizadora S.A.	20L0870667	(2)	N/A	Emissão: 1 Série: 196	17/12/2024	17/12/2024	IPCA + 12%	4.000	3.418	3.389
Virgo Companhia de Securitizacao	21D0779652	(4)	N/A	Emissão: 4 Série: 252	27/04/2021	25/01/2036	IPCA + 7,5%	3.010	2.534	2.459
Virgo Companhia de Securitizacao	21J0856001	(4)	N/A	Emissão: 4 Série: 403	22/10/2021	25/08/2036	IPCA + 7%	2.999	2.391	2.286
Habitasec Securitizadora S.A.	21C0731447	(1)	N/A	Emissão: 1 Série: 241	03/12/2021	25/02/2025	IPCA + 11,52%	2.283	2.352	2.286
Vert Companhia Securitizadora	21L0329279	(1)	N/A	Emissão: 60 Série: 2	12/09/2021	11/09/2026	CDIE + 4,25%	2.000	2.020	2.062
Habitasec Securitizadora S.A.	21L0868593	(1)	N/A	Emissão: 1 Série: 312	12/10/2021	21/11/2031	IPCA + 13%	1.900	2.007	1.933
Habitasec Securitizadora S.A.	21L0868658	(1)	N/A	Emissão: 1 Série: 313	12/10/2021	21/11/2031	IPCA + 13%	1.900	2.007	1.933
Virgo Companhia de Securitizacao	20D0809562	(1)	N/A	Emissão: 4 Série: 98	17/04/2020	25/05/2023	CDIE + 7%	4.775	1.874	1.914
								136.135	134.648	
31/12/2021										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
Virgo Companhia de Securitizacao	20D0809562	1	N/A	Emissão: 4 Série: 98	17/04/2020	25/05/2023	IPCA + 12,68%	4.775	3.612	3.612
Habitasec Securitizadora S.A.	20L0870667	4	N/A	Emissão: 1 Série: 196	17/12/2020	17/12/2024	IPCA + 12%	4.000	3.870	3.881
Habitasec Securitizadora S.A.	21B0716603	5	N/A	Emissão: 1 Série: 234	11/02/2021	18/02/2031	IPCA + 12,6825%	2.232	2.389	2.425
Habitasec Securitizadora S.A.	21C0731381	1	N/A	Emissão: 1 Série: 240 Senior	12/03/2021	25/02/2025	IPCA + 11,52%	5.355	5.712	5.347
Habitasec Securitizadora S.A.	21C0731447	1	N/A	Emissão: 1 Série: 241	12/03/2021	25/02/2025	IPCA + 11,52%	3.163	3.386	3.143
Virgo Companhia de Securitizacao	21D0779652	4	N/A	Emissão: 4 Série: 252 Senior	27/04/2021	25/01/2036	IPCA + 7,5%	3.010	2.759	2.818
Reit Sec. Recebíveis Imobiliários S.A.	21G0707741	5	N/A	Emissão: 2 Série: 22	26/07/2021	28/01/2030	IPCA + 10%	4.982	5.001	4.769
Virgo Companhia de Securitizacao	21H0001650	4	N/A	Emissão: 4 Série: 320 Senior	08/06/2021	25/06/2036	IPCA + 7%	6.621	6.824	6.979
Ourinvest Securitizadora S.A.	21H0891311	5	N/A	Emissão: 1 Série: 43	23/08/2021	25/08/2031	IPCA + 10,75%	7.400	7.741	7.897
True Securitizadora S.A.	21I0892057	5	N/A	Emissão: 1 Série: 433	15/10/2021	15/10/2031	IPCA + 8,0804%	5.000	5.127	5.220
Ourinvest Securitizadora S.A.	21I0912120	1	N/A	Emissão: 1 Série: 46	24/09/2021	22/09/2026	IPCA + 7,5%	7.500	7.757	7.823
Virgo Companhia de Securitizacao	21J0856001	4	N/A	Emissão: 4 Série: 403 Senior	22/10/2021	25/08/2036	IPCA + 7%	2.999	2.954	2.961
VERT Companhia Securitizadora	21L0329277	5	N/A	Emissão: 60 Série: 1	09/12/2021	09/11/2026	CDIE + 4,25%	12.000	12.074	12.074
Habitasec Securitizadora S.A.	21L0868593	5	N/A	Emissão: 1 Série: 312	10/12/2021	21/11/2031	IPCA + 13%	1.900	1.906	1.902
Habitasec Securitizadora S.A.	21L0868658	5	N/A	Emissão: 1 Série: 313	10/12/2021	21/11/2031	IPCA + 13%	1.900	1.906	1.902
								73.018	72.753	

More Recebíveis Imobiliários FII Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício de 31 de dezembro de 2022 e período de 6 de abril de 2021 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: True Securitizadora S.A. (www.truesecritizadora.com.br), Habitasec Securitizadora S.A. (www.habitasec.com.br), Ourinvest Securitizadora S.A. (www.ourinvestsecuritizadora.com.br), VERT Capital Securitizadora (www.vert-capital.com), Barigui Securitizadora (www.barisec.com.br), Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A. (www.reit.net.br) e Virgo Companhia de Securitização (virgo.inc).

31/12/2022				
Emissor	Ativo	Devedor	Garantia	31/12/2022
Barigui Securitizadora S.A.	22C0750182	Primato Cooperativa Agroindustrial	a, b, c, e, g, h, j,	11.925
True Securitizadora S.A.	21L0329277	Symbol Participações S.A.	a,b,g,j	10.333
Habitasec Securitizadora S.A.	22E0886427	Dwell Construções e Incorporações De Imóveis	a, b, c, e, g, h, k, l	9.947
Habitasec Securitizadora S.A.	22E1321751	Cam Ferreira Empreendimentos Eireli	a, b, e, g, k,	9.250
Habitasec Securitizadora S.A.	21H0891311	Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.	a,b,e,g	9.090
Habitasec Securitizadora S.A.	22E0120555	Mogno Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda	a,b,g,e	8.989
Ourinvest Securitizadora S.A.	22H0028631	Caparaó Santo Agostinho S.A	a,b,c,e,g,j,k,l	8.475
Virgo Companhia de Securitizacao	22F0236430	Vitacon Participações S.A.	a,b,c,e,g, j,	7.805
True Securitizadora S.A.	21I0892057	Melhoramentos Florestal Ltda	a,b,f,h	7.449
Virgo Companhia de Securitizacao	22J1411295	M. Zacaro EmpreendimentosImobiliarios SPE LTDA	a,b,c,e,g,h,k	6.689
Virgo Companhia de Securitizacao	21K0938679	Helbor Empreendimentos S.A.	a, b,e,k,	6.613
Ourinvest Securitizadora S.A.	21C0731381	Colmeia Living Garden Empreendimentos Imobiliários LTDA	a,b,c,e,g	5.869
Vert Companhia Securitizadora	21I0912120	Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	a,e,g,h	5.528
Virgo Companhia de Securitizacao	21G0707741	Socicam Administração, Projetos E Representações LTDA	a,b,e,g	4.479
Habitasec Securitizadora S.A.	21H0001650	Pulverizado	b,d,e	3.945
True Securitizadora S.A.	20L0870667	Manhattan Spring Park - Empreendimento Imobiliário LTDA	a, b, e, g	3.389
Vert Companhia Securitizadora	21D0779652	Pulverizado	a,b,d,e	2.459
Virgo Companhia de Securitizacao	21J0856001	Pulverizado	b,e	2.286
Virgo Companhia de Securitizacao	21C0731447	Colmeia Ponta Negra Empreendimentos Imobiliários LTDA	b,c,e,g	2.286
Virgo Companhia de Securitizacao	21L0329279	Symbol Participações S.A.,	a,b,g,j	2.062
Reit Securitizadora S.A.	21L0868593	Clotho Empreendimentos e Participações S.A.	b,e,g,h	1.933
Habitasec Securitizadora S.A.	21L0868658	Clotho Empreendimentos e Participações S.A.	b,e,g,h	1.933
Barigui Securitizadora S.A.	20D0809562	Capa Incorporadora Imobiliária Porto Alegre III SPE LTDA	a,b,e,g,h	1.914
				134.648

31/12/2021				
Composição por tipo de devedor				
Emissor	Ativo	Devedor	Garantia	31/12/2021
Virgo Companhia de Securitização	20D0809562	Capa Incorporadora Imobiliária Porto Alegre III SPE Ltda	a,b,e,g,h, k	3.612
Habitasec Securitizadora S.A.	20L0870667	Manhattan Spring Park e , Manhattan RiveEmpreendimento Imobiliário Ltda	a,b,e,g,j,k,l	3.881
Habitasec Securitizadora S.A.	21B0716603	Clotho Empreendimentos e Participações S.A.	a,b,e,g,j	2.425
Habitasec Securitizadora S.A.	21C0731381	Colmeia Living Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda	a,b,e,g,h,j,k,m,n,o	5.347
Habitasec Securitizadora S.A.	21C0731447	Colmeia Ponta Negra Empreendimentos Imobiliários Ltda	a,b,e,g,h,k,m,n,o	3.143
Virgo Companhia de Securitização	21D0779652	Pulverizado	a,b,d,e,k,p	2.818
Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.	21G0707741	Infra6 Participações S.A.	a,b,c,e,g,j	4.769
Virgo Companhia de Securitização	21H0001650	Pulverizado	d,b,d,e,k,p	6.979
Ourinvest Securitizadora S.A.	21H0891311	Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.	a,b,e,g,j,m	7.898
True Securitizadora S.A.	21I0892057	Melhoramentos Florestal Ltda	a,b,c,g	5.220
Ourinvest Securitizadora S.A.	21I0912120	Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda..	a,b,e,g,h,k,m,n	7.822
Virgo Companhia de Securitização	21J0856001	Pulverizado	a,b,d,e,k,p	2.961
Vert Companhia Securitizadora	21L0329277	Symbol Participações S.A.	a,b,d,e,g,j	12.074
Habitasec Securitizadora S.A.	21L0868593	Clotho Empreendimentos e Participações S.A.	a,b,e,f,g,j	1.902
Habitasec Securitizadora S.A.	21L0868658	Clotho Empreendimentos e Participações S.A.	a,b,f,g,i	1.902
				72.753

Legendas

Lastro

- (1) - Financiamento imobiliário
- (2) - Lastro em Recebíveis Pulverizados
- (3) - Contrato de Compra e Venda
- (4) - Pulverizado
- (5) - Debenture
- (6) - Contrato de locação

(*) - Montante de quantidade não está apresentado em milhar.

Movimentação do período/exercício

Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	80.062
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(7.153)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(265)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.388
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	458
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(3.703)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(2.034)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	72.753
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	170.672
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(101.690)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(1.222)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	13.845
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	3.465
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(15.655)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(7.520)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	134.648

6. Taxa de administração e performance

	31/12/2022	31/12/2021
Taxa de administração	1.164	363
Taxa de performance	1.138	-
	2.302	363

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração ("Taxa de Administração"): equivalente a (a) 1% (um inteiro por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (a.) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") e que deve ser paga diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20 (vinte mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do décimo segundo mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; e (b) valor de até 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, a incidir sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, correspondente aos serviços de escrituração de cotas do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo. A Taxa de Administração é calculada e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de cotas do Fundo, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de cotas do Fundo.

Além de parcela da Taxa de Administração, o Gestor faz jus a uma taxa de performance a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo Fundo ao Gestor. A taxa de performance é calculada conforme descrito no Regulamento.

More Recebíveis Imobiliários FII Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício de 31 de dezembro de 2022 e período de 6 de abril de 2021 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá, a critério da Administradora, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 18º (décimo oitavo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no 18º (décimo oitavo) dia útil dos meses de Fevereiro e Agosto, ou terá a destinação que lhe der Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério do Gestor e da Administradora, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2022	31/12/2021
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício/período	13.841	5.583
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	1.810	(1.685)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	1.222	265
Despesas operacionais não pagas	15	15
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	16.888	4.178
Rendimentos apropriados	16.888	4.178
Rendimentos (a distribuir)	(1.469)	(990)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	990	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício/período	16.409	3.188
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	12,70	4,09
% do resultado exercício/período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-	-

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos subscritas e integralizadas

Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

8.2 Emissão de novas cotas

Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão autorizada no Artigo 15 do Regulamento, a Administradora poderá, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 2.000.000 (dois bilhões de reais), para atender à política de investimentos do Fundo, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ("Capital Autorizado"). A decisão relativa à eventual nova emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pela Administradora ("Nova Emissão"). O comunicado a ser enviado pela Administradora deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas, o procedimento a ser adotado para exercício do direito de preferência e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado o estabelecido no Regulamento.

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 77.994 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 779.940 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 26 de março de 2021 e encerrada em 12 de novembro de 2021. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$191, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 51.200 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 512.000 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 13 de maio de 2022 e encerrada em 27 de maio de 2022. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 1.240, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

8.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de Ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, após o recebimento das recomendações do Gestor.

No exercício de 31 de dezembro de 2022 e período de 6 de abril de 2021 a 31 de dezembro de 2021 não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

Durante o exercício de 31 de dezembro de 2022 e período de 6 de abril de 2021 a 31 de dezembro de 2021, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas registrados na conta redutora do patrimônio líquido.

8.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido do exercício/período

Patrimônio líquido inicial

Adições/deduções

Cotas de investimentos integralizadas

Gastos com colocação de cotas

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

10. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2022		31/12/2021	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	1.164	1,02%	363	0,73%
Taxa de performance	1.138	1,00%	-	0,00%
Taxa de fiscalização da CVM	20	0,02%	9	0,02%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	143	0,13%	94	0,19%
Outras despesas operacionais	46	0,04%	-	0,00%
	2.511	2,21%	466	0,94%
Patrimônio líquido médio do período/exercício		113.648		49.522

11. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

12. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

More Recebíveis Imobiliários FII Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício de 31 de dezembro de 2022 e período de 6 de abril de 2021 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

13. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo são prestados pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas do Fundo é prestado pela Administradora.

14. Partes relacionadas

Durante o exercício de 31 de dezembro de 2022 e período de 6 de abril de 2021 a 31 de dezembro de 2021, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 6 e 13.

15. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	31/12/2022			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificados de recebíveis imobiliários	-	134.648	-	134.648
Cotas de fundo de renda fixa	-	3.075	-	3.075
Total do ativo	-	137.723	-	137.723

Ativos	31/12/2021			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificados de recebíveis imobiliários	-	72.753	-	72.753
Cotas de fundo de renda fixa	-	7.529	-	7.529
Total do ativo	-	80.282	-	80.282

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa e no valor justo dos Certificados de recebíveis imobiliários estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 5.2 (aplicações financeiras de caráter imobiliário).

16. Outras informações

16.1 Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S.S Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

16.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

16.3 O saldo de de obrigações por operações compromissadas monta R\$ 8.855 (2021 - R\$ 0) e está composto por operações com lastro em CRIs, com volta entre 17 de maio de 2022 e 27 de junho de 2022.

A movimentação do exercício/período está apresentada a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2021

Despesas de obrigações por operações compromissadas (CRIs)

Aquisição de operações compromissadas certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Saldo em 31 de dezembro de 2022

-
302
8.553
8.855

17. Eventos subsequentes

Em Ato do Administrador datado de 26 de janeiro de 2023, foi aprovada a realização da distribuição primária da terceira emissão das cotas do Fundo, no montante de até R\$ 100.000, equivalente a 1.031.141 novas cotas com um preço de emissão de R\$ 96,98.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Allan Haddid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *