

[www.pwc.com.br](http://www.pwc.com.br)

---

***More Recebíveis  
Imobiliários FII Fundo de  
Investimento Imobiliário***

***(CNPJ nº 40.102.474/0001-69)  
(Administrado pela BTG Pactual  
Serviços Financeiros S.A. DTVM)  
Demonstrações financeiras em  
31 de julho de 2023  
e relatório do auditor independente***





## ***Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras***

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

### **Opinião**

---

Examinamos as demonstrações financeiras do More Recebíveis Imobiliários FII Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de julho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o período de 1º janeiro a 31 de julho de 2023, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

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 julho de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 1º janeiro a 31 de julho de 2023, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516.

### **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.

### **Ênfase**

---

#### **Evento de incorporação**

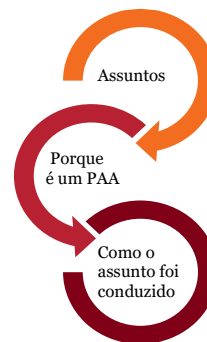
Conforme mencionado na Nota 1, o Termo de Apuração de Consulta Formal divulgado em 17 de abril de 2023 deliberou a incorporação ao Fundo do More Gestão Ativa de Recebíveis Fundo de Investimento Imobiliário, com efetivação no fechamento dos mercados de 31 de julho de 2023. Para fins de apresentação, a posição patrimonial do Fundo está sendo apresentada no momento imediatamente anterior ao da ocorrência do evento. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.



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

## Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período 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.



### Porque um PAA

### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

#### Mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI) (nota explicativa 3.3.2 e 5.2)

A mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de elevado nível de julgamento, por parte da Administração, uma vez que dependem de técnicas de avaliação realizadas por meio de modelos internos baseados em determinadas premissas de mercado para valorização de instrumentos com pouca liquidez.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração na construção do modelo de precificação, em base amostral.

Consideramos que os critérios adotados pela administração para mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é consistente com as informações analisadas em nossa auditoria.

## Outros assuntos - valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram o relatório de auditoria, com data de 24 de março de 2023, sem ressalvas.



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

### **Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

---

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516, 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 Administração é responsável pela avaliação da capacidade do 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 continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### **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 de uma 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 obtemos 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.
- Obtemos 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 do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, 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



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

continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos 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.

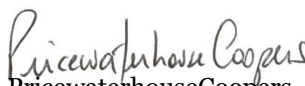
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



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.

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.

Rio de Janeiro, 25 de setembro de 2023

  
PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by:  
  
Signed By: MARCOS PAULO PUTINI.17668525807  
CPF: 17668525807  
Signer Role: Partner  
Signing Time: 25 September 2023 | 20:47 BRT  
  
Marcos Paulo Putini  
Contador CRC 1SP212529/O-8

**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 julho de 2023**

Em milhares de Reais

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>31/07/2023</b>	<b>% PL</b>
<b>Circulante</b>			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	<b>5.1</b>	1.211	0,83%
De natureza imobiliária			
Certificados de recebíveis imobiliários	<b>5.2</b>	159.665	107,51%
Outros créditos		13	0,01%
<b>Total do ativo</b>		<b>160.889</b>	<b>108,33%</b>
<b>Passivo</b>			
<b>Circulante</b>			
Rendimentos a distribuir	<b>7</b>	2.603	1,75%
Impostos e contribuições a recolher		2	0,00%
Provisões e contas a pagar		313	0,21%
Obrigações por operações compromissadas	<b>16.3</b>	9.455	6,37%
<b>Total do passivo</b>		<b>12.373</b>	<b>8,33%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Cotas de investimentos integralizadas	<b>8.1</b>	150.216	101,14%
Gastos com colocação de cotas	<b>8.4</b>	(1.960)	-1,32%
Lucros (prejuízos acumulados)		260	0,18%
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>148.516</b>	<b>100,00%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>160.889</b>	<b>108,33%</b>

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 período de 1º de janeiro de 2023 a 31 de julho de 2023 (data de incorporação do Fundo)**

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

	Nota	Período de 01/01/2023 a 31/07/2023
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	13.997
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	408
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	243
Despesas de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	16.3	(729)
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>		<b>13.919</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		956
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(214)
		<b>742</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>		
Taxa de administração	6 e 10	(801)
Taxa de performance	6 e 10	(121)
Outras receitas (despesas) operacionais		92
		<b>(830)</b>
<b>Lucro líquido do período</b>		<b>13.831</b>
<b>Quantidade de cotas integralizadas</b>	8.1	<b>1.508.706</b>
<b>Lucro líquido por cota integralizada - R\$</b>		<b>9,17</b>
<b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>		<b>98,44</b>

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 período de 1º de janeiro de 2023 a 31 de julho de 2023 (data de incorporação do Fundo)

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>		<b>129.194</b>	<b>(1.431)</b>	<b>(1.642)</b>	<b>126.121</b>
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	21.022	-	-	21.022
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(529)	-	(529)
Lucro líquido do período		-	-	13.831	13.831
Rendimentos apropriados	7	-	-	(11.929)	(11.929)
<b>Em 31 de julho de 2023</b>		<b>150.216</b>	<b>(1.960)</b>	<b>260</b>	<b>148.516</b>

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 período de 1º de janeiro de 2023 a 31 de julho de 2023 (data de incorporação do Fundo)**

Em milhares de Reais

	Nota	Período de 01/01/2023 a 31/07/2023
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Pagamento de taxa de administração		(789)
Pagamento de taxa de performance		(1.138)
Pagamento (compensação) de IR		(213)
Outros recebimentos operacionais		120
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>		<b>(2.020)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		956
Aquisição de operações compromissadas certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	<b>16.3</b>	9.016
Liquidação de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs).	<b>16.3</b>	(9.145)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	<b>5.2</b>	12.997
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	<b>5.2</b>	(43.282)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	<b>5.2</b>	7.687
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	<b>5.2</b>	12.229
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>		<b>(9.542)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Cotas de investimentos integralizadas	<b>8.1</b>	21.022
Pagamento de gastos com colocação de cotas	<b>8.4</b>	(529)
Rendimentos distribuídos	<b>7</b>	(10.795)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>		<b>9.698</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(1.864)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do período</b>		<b>3.075</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do período período</b>		<b>1.211</b>

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 período de 1º de janeiro de 2023 a 31 de julho de 2023 (data de incorporação do Fundo)

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").

Em Termo de Apuração do Procedimento de Consulta Formal iniciado em 17 de abril de 2023, informou a deliberação sobre

- a) a proposta de incorporação pelo Fundo do More Gestão Ativa FII ("MATV"). A relação de troca considera o valor de R\$ 91,0854 por cota do MATV e o valor de R\$ 97,2168 por cota do Fundo, com base no valor patrimonial na data base de 31 de março de 2023;
- b) o valor atribuído ao patrimônio líquido do Fundo;
- c) a autorização e ratificação de todos os atos da Administradora para praticar todos os atos necessários à implementação e efetivação da Incorporação do MATV.

Em Fato Relevante divulgado em 27 de julho de 2023, foi informado a incorporação ocorreria no fechamento do mercado do dia 31 de julho de 2023.

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 de janeiro a julho de 2023 (data da incorporação do Fundo)

MORC11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	94,70
Fevereiro	93,40
Março	89,40
Abril	84,71
Maior	88,49
Junho	91,05
Julho	93,25

**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 compreendem o período de 1º de janeiro de 2023 a 31 de julho de 2023 sem comparação com o exercício anterior, em função do evento de incorporação do Fundo descrito na Nota 1.

**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 período 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 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.

**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 período de 1º de janeiro de 2023 a 31 de julho de 2023 (data de incorporação do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**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.

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.

**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:

l) 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 período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada período/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:

- taxas de juros;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- flutuações cambiais;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal;
- instabilidade social e política; e
- 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.

**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 período de 1º de janeiro de 2023 a 31 de julho de 2023 (data de incorporação do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**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.

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, mantêm 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, mantêm 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, mantêm 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

31/07/2023

1.211

1.211

(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

31/07/2023

159.665

159.665

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:

31/07/2023										
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
OURINVEST SECURITIZADORA SA	21H0891311	6	N/A	Emissão: 1 Série: 43	23/08/2021	25/08/2031	IPCA + 12%	12.000	14.279	13.930
VIRGO COMPANHIA DE SECUR	22H0028631	3	N/A	Emissão: 24 Série: 1 Tipo	08/01/2022	02/12/2026	CDIE + 6%	12.000	11.973	11.973
BARJ SECURITIZADORA S.A.	22C0750182	3	N/A	Emissão: 1 Série: 99 Tipo	18/03/2022	04/06/2032	CDIE + 4%	12.000	11.991	11.563
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F2433792	7	N/A	Emissão: 172 Série: 1	28/06/2023	14/07/2038	IPCA + 6,66%	10.300	10.354	10.376
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21L0329277	6	N/A	Emissão: 60 Série: 1	12/09/2021	11/09/2026	CDIE + 4,25%	10.020	10.122	10.314
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22E1321751	3	N/A	Emissão: 37 Série: 1	07/06/2022	07/03/2026	IPCA + 10,5%	9.351	9.719	9.952
COMPANHIA PROVINCIA DE SEC	22E0886427	3	N/A	Emissão: 5 Série: 1 Tipo	27/05/2022	30/05/2028	IPCA + 10%	10.000	10.373	9.820
VIRGO COMPANHIA DE SECUR	22E0120555	7	N/A	Emissão: 14 Série: 1 Tipo	05/11/2022	21/05/2027	IPCA + 8,5%	10.000	9.032	9.050
VIRGO COMPANHIA DE SECUR	22F0236430	3	N/A	Emissão: 23 Série: 1 Tipo	06/06/2022	25/05/2026	CDIE + 4,5%	8.000	7.356	7.356
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22J1411295	3	N/A	Emissão: 18 Série: 1	31/10/2022	23/10/2026	CDIE + 5,5%	6.689	6.713	6.691
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21I0892057	6	N/A	Emissão: 1 Série: 433	15/10/2021	15/10/2031	IPCA + 8,0804%	5.314	5.806	5.864
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22J1411297	3	N/A	Emissão: 18 Série: 2	31/10/2022	23/10/2026	CDIE + 5,5%	5.822	5.843	5.826
BARJ SECURITIZADORA S.A.	21K0938679	3	N/A	Emissão: 1 Série: 97 Tipo	22/11/2021	20/11/2024	CDIE + 2,5%	597	5.670	5.659
CANAL COMPANHIA DE SECURIT	22H1333201	3	N/A	Emissão: 8 Série: 1 Tipo	17/08/2022	20/08/2026	IPCA + 15,39%	4.331	4.495	4.536
REIT SECURITIZADORA S.A.	21G0707741	6	N/A	Emissão: 2 Série: 22	26/07/2021	28/01/2030	IPCA + 10%	4.982	4.700	4.451
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21C0731381	3	N/A	Emissão: 1 Série: 240 Tipo	03/12/2021	25/02/2025	IPCA + 11,52%	5.900	4.498	4.433
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0868658	6	N/A	Emissão: 1 Série: 313	12/10/2021	21/11/2031	IPCA + 13%	3.697	3.932	3.910
OURINVEST SECURITIZADORA SA	21I0912120	3	N/A	Emissão: 1 Série: 46	24/09/2021	22/09/2026	IPCA + 7,5%	7.500	3.670	3.658
VIRGO COMPANHIA DE SECUR	21H0001650	5	N/A	Emissão: 4 Série: 320 Tipo	08/06/2021	25/06/2036	IPCA + 7%	4.561	3.598	3.648
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0870667	5	N/A	Emissão: 1 Série: 196	17/12/2020	17/12/2024	IPCA + 12%	4.000	3.398	3.358
VIRGO COMPANHIA DE SECUR	20D0809562	5	N/A	Emissão: 4 Série: 98	17/04/2020	28/06/2024	CDIE + 7%	10.113	2.806	2.871
VIRGO COMPANHIA DE SECUR	21D0779652	5	N/A	Emissão: 4 Série: 252 Tipo	27/04/2021	25/01/2036	IPCA + 7,5%	3.010	2.352	2.202
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21C0731447	3	N/A	Emissão: 1 Série: 241	03/12/2021	25/02/2025	IPCA + 11,52%	2.283	2.119	2.083
VIRGO COMPANHIA DE SECUR	21J0856001	5	N/A	Emissão: 4 Série: 403 Tipo	22/10/2021	25/08/2036	IPCA + 7%	2.999	2.067	2.070
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21L0329279	6	N/A	Emissão: 60 Série: 2 Tipo	12/09/2021	11/09/2026	CDIE + 4,25%	2.000	2.020	2.059
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0868593	6	N/A	Emissão: 1 Série: 312	12/10/2021	21/11/2031	IPCA + 13%	1.900	2.021	2.009
									160.908	159.665

**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 período de 1º de janeiro de 2023 a 31 de julho de 2023 (data de incorporação do Fundo)

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).

31/07/2023				
Emissor	Ativo	Devedor	Garantia	31/07/2023
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H0891311	LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.	a,b,c,e,g,i,j,k	13.930
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22H0028631	CAPARÃO SANTO AGOSTINHO S.A.	a,b,c,e,g,j,k	11.973
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22C0750182	PRIMATO COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL	a,b,c,e,g,i,j	11.563
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23F2433792	COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO	j	10.376
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0329277	SYMBOL PARTICIPAÇÕES S.A.,	a,b,c,e,g,i,j,k	10.314
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22E1321751	CAM FERREIRA EMPREENDIMENTOS EIREL	a,b,c,e,g,i,j,k	9.952
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22E0886427	DWELL CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES DE IMÓVEIS EIREL.	a,b,c,e,g,j,k	9.820
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22E0120555	MOGNO LOGÍSTICAEMPREENDIMENTOSIMOBILIÁRIOS LTDA.	a,b,c,e,g,i,j	9.050
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22F0236430	VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.	a,b,c,e,g,i,j,k	7.356
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22J1411295	M. ZACARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	a,b,c,e,g,h,i,j,k	6.691
REIT SECURITIZADORA S.A.	21I0892057	MELHORAMENTOS FLORESTAL LTDA	a,b,c,e,g,i	5.864
BARI SECURITIZADORA S.A.	22J1411297	M. ZACARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	a,b,c,e,g,h,i,j,k	5.826
BARI SECURITIZADORA S.A.	21K0938679	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.	a,c,e,k	5.659
OURINVEST SECURITIZADORA SA	22H1333201	MUSSUMES EMPREENDIMENTOS E SANTA ÂNGELA EMPREENDIMENTOS	a,b,c,e,g,j,k	4.536
OURINVEST SECURITIZADORA SA	21G0707741	INFRA6 PARTICIPAÇÕES S.A.	a,b,c,e,g,i,j	4.451
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21C0731381	COLMEIA LIVING GARDEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	a,b,c,e,g,h,i,j,k	4.433
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21L0868658	CLOTHO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES AS	a,b,c,e,g,i,j	3.910
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21I0912120	SPE BRISA 14 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	a,b,c,e,g,h,k	3.658
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0001650	PULVERIZADO	a,b,c,d,e,g,i,j	3.648
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0870667	MANHATTAN SPRING PARK - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDAMANHATTAN	a,b,c,e,g,i,j,k	3.358
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20D0809562	CAPA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO ALEGRE III SPE LTDA	a,b,c,e,g,h,i,k	2.871
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0779652	PULVERIZADO	a,b,c,d,e,g,i,j	2.202
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0731447	COLMEIA PONTA NEGRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - SPE	a,b,c,e,g,h,i,j,k	2.083
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0856001	PULVERIZADO	a,b,c,d,e,g,i,j	2.070
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CRED	21L0329279	SYMBOL PARTICIPAÇÕES S.A.,	a,b,c,e,g,i,j,k	2.059
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0868593	CLOTHO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES AS	a,b,c,e,g,i,j	2.009
				<b>159.665</b>

**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.

**Regime de Garantias**

- (a) - Regime fiduciário  
(b) - Alienação fiduciária do imóvel  
(c) - Coobrigação  
(d) - Alienação fiduciária de ações

- (e) - Fundo de reserva  
(f) - Penhor  
(g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis  
(h) - Aval

- (i) - Fundo de overcollateral  
(j) - Fiança  
(k) - Fundo de despesa  
(l) - Hipoteca

- (m) - Alienação fiduciária de cotas  
(n) - Fundo de obras  
(o) - Fundo de juros  
(p) - Seguro

**Movimentação do período**

**Saldo em 31 de dezembro de 2022**

Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	43.282
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(12.997)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	243
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	13.997
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	408
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(12.229)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(7.687)
<b>Saldo em 31 de julho de 2023</b>	<b>159.665</b>

**6. Taxa de administração e performance**

	31/07/2023
Taxa de administração	801
Taxa de performance	121
	<b>922</b>

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 período de 1º de janeiro de 2023 a 31 de julho de 2023 (data de incorporação do Fundo)

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:

<b>Rendimentos</b>	<b>31/07/2023</b>
Lucro líquido do período	13.831
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(1.768)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(243)
Despesas operacionais não pagas	109
<b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)</b>	<b>11.929</b>
<b>Rendimentos apropriados</b>	<b>11.929</b>
Rendimentos (a distribuir)	(2.603)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no período	1.469
<b>Rendimentos líquidos pagos no período</b>	<b>10.795</b>
<b>Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)</b>	<b>7,16</b>
% do resultado período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-

**8. Patrimônio Líquido****8.1 Cotas integralizadas**

	<b>31/07/2023</b>	
	<b>R\$</b>	<b>Quantidade</b>
Cotas de investimentos subscritas e integralizadas	150.216	1.508.706
<b>Cotas de investimentos integralizadas</b>	<b>150.216</b>	<b>1.508.706</b>
<b>Valor por cota (valor expresso em reais)</b>		<b>99,57</b>

**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.

No período de 1º de janeiro de 2023 a 31 de julho de 2023 não houve emissão de novas cotas.

**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 período de 1º de janeiro de 2023 a 31 de julho de 2023 não houve amortização de cotas.

**8.4 Gastos com colocação de cotas**

	<b>31/07/2023</b>
Gastos com colocação de cotas	1.960
	<b>1.960</b>

Durante o período de 1º de janeiro de 2023 a 31 de julho de 2023, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas registrados na conta redutora do patrimônio líquido no valor de R\$ 529.

**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 período de 1º de janeiro de 2023 a 31 de julho de 2023 o Fundo não constituiu reserva de contingência.

**9. Retorno sobre patrimônio líquido**

	<b>31/07/2023</b>
Lucro líquido do período	13.831
Patrimônio líquido inicial	126.121
<b>Adições/deduções</b>	
Cotas de investimentos integralizadas	150.216
Gastos com colocação de cotas	(1.960)
	148.256
<b>Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)</b>	<b>5,04%</b>

(\*) 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**

	<b>31/07/2023</b>	
	<b>Valores</b>	<b>Percentual</b>
Taxa de administração	801	0,56%
Taxa de performance	121	0,09%
	<b>1.136</b>	<b>0,80%</b>
<b>Patrimônio líquido médio do período</b>		<b>141.771</b>

**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 período de 1º de janeiro de 2023 a 31 de julho de 2023 (data de incorporação do Fundo)

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 período de 1º janeiro de 2023 a 31 de julho de 2023, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 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 dos mensuramentos 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	31/07/2023			Total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Certificados de recebíveis imobiliários	-	159.665	-	159.665
Cotas de fundo de renda fixa	-	1.211	-	1.211
<b>Total do ativo</b>	-	<b>160.876</b>	-	<b>160.876</b>

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 período de 1º de janeiro de 2023 a 31 de julho de 2023, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes 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 obrigações por operações compromissadas está composto por operações com lastro em CRIs, com volta entre 20 de novembro de 2024 e 25 de agosto de 2036.

A movimentação do período está apresentada a seguir:

**Saldo em 31 de dezembro de 2022**

Despesas de obrigações por operações compromissadas (CRIs)	729
Aquisição de operações compromissadas certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	9.016
Liquidação de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs).	(9.145)
<b>Saldo em 31 de julho de 2023</b>	<b>9.455</b>

**16.4** A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.

A alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 31 de dezembro de 2024.

Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FIIs, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

**17. Eventos subsequentes**

Após 31 de julho de 2023 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes  
Contadora  
CRC: SP-292201/O-0Allan Haddid  
Diretor  
CPF: 071.913.047-66

\* \* \*

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: 32A69CF0447B4209BBD7312CBBD6697A

Status: Completed

Subject: DF MORE CRI FIL\_Julho23 incorporador.pdf

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Source Envelope:

Document Pages: 15

Signatures: 1

Envelope Originator:

Certificate Pages: 2

Initials: 0

Jefferson Pereira

AutoNav: Enabled

Av. Francisco Matarazzo, 1400, Torre Torino, Água Branca

Envelopeld Stamping: Enabled

São Paulo, SP 05001-100

Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

jefferson.pereira@pwc.com

IP Address: 18.231.224.80

**Record Tracking**

Status: Original

25 September 2023 | 20:38

Holder: Jefferson Pereira

jefferson.pereira@pwc.com

Location: DocuSign

Status: Original

25 September 2023 | 20:47

Holder: CEDOC Brasil

BR\_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com

Location: DocuSign

**Signer Events**

Marcos Paulo

marcos.paulo@pwc.com

Sócio

PricewaterhouseCoopers

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

**Signature Provider Details:**

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC SERASA RFB v5

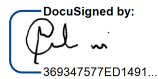
Signer CPF: 17668525807

Signer Role: Partner

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

**Signature**

DocuSigned by:  
  
 369347577ED1491...

Signature Adoption: Drawn on Device

Using IP Address: 54.94.244.235

**Timestamp**

Sent: 25 September 2023 | 20:42

Viewed: 25 September 2023 | 20:42

Signed: 25 September 2023 | 20:47

**In Person Signer Events****Signature****Timestamp****Editor Delivery Events****Status****Timestamp****Agent Delivery Events****Status****Timestamp****Intermediary Delivery Events****Status****Timestamp****Certified Delivery Events****Status****Timestamp****Carbon Copy Events****Status****Timestamp**

Jefferson Pereira

jefferson.pereira@pwc.com

Security Level: Email, Account Authentication (None)

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

**COPIED**

Sent: 25 September 2023 | 20:47

Viewed: 25 September 2023 | 20:47

Signed: 25 September 2023 | 20:47

**Witness Events****Signature****Timestamp**



<b>Notary Events</b>	<b>Signature</b>	<b>Timestamp</b>
----------------------	------------------	------------------

<b>Envelope Summary Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
--------------------------------	---------------	-------------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	25 September 2023   20:42
Certified Delivered	Security Checked	25 September 2023   20:42
Signing Complete	Security Checked	25 September 2023   20:47
Completed	Security Checked	25 September 2023   20:47

<b>Payment Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
-----------------------	---------------	-------------------