



# MORE CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII

FUNDO DE  
INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO

Relatório Gerencial  
Outubro 2025





Esta carta é publicada somente com o propósito de divulgação de informações e não deve ser considerada como uma oferta de venda, nem tampouco como uma recomendação de investimento em nenhum dos valores mobiliários aqui citados. As informações contidas nesta carta não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Todos os julgamentos e estimativas aqui contidos são apenas exposições de opiniões até a presente data e podem mudar, sem prévio aviso, a qualquer momento. Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura. Os investidores em fundos imobiliários não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou ainda, pelo fundo garantidor de crédito - FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.



**Nome**

More Crédito Imobiliário FII -  
Fundo de Investimento  
Imobiliário

**Gestor**

More Invest Gestora  
de Recursos

**Administrador**

BTG Pactual Serviços  
Financeiros S/A DTVM

**CNPJ**

51.192.125/0001-00

**Taxa de administração**

1,20 % a.a.

**Taxa de performance**

20% sobre Yield IMA-B 5 + IPCA

**Objetivo do fundo**

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

**Data de início**

15 de agosto 2023

**Prazo de duração**

Indeterminado

**Patrimônio Líquido**

R\$ 105.947.982,51

**Número de Cotistas**

1.284

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

R\$ 10,29

**Dividendo no Mês**

R\$ 0,10 / cota

**Regulamento**

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

**Demais publicações oficiais**

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



## Outubro 2025

Realizamos a distribuição de R\$0,10 por cota referente ao mês de **outubro**, permanecendo dentro do guidance estabelecido de R\$0,10 a R\$0,15 por cota. Esse valor reflete um dividend yield de 12,42%, calculado sobre o valor patrimonial de R\$10,20, mantendo um desempenho consistente em relação aos meses anteriores.

A distribuição dos rendimentos é detalhada da seguinte maneira: dos R\$0,10 distribuídos por cota, R\$0,024 provêm da parcela CDI+ da carteira, enquanto os R\$0,076 restantes são oriundos da parcela IPCA+. Essa estrutura reflete a composição atual do fundo, que segue diversificada entre CRIs residenciais e corporativos, além da posição em caixa.

No mês de outubro, a inflação teve alta de 0,09%, uma desaceleração em relação à inflação de setembro (+0,48%). No acumulado dos últimos 12 meses, o indicador ficou em 4,68%, abaixo do número registrado no mês anterior (5,17%). Na abertura dos componentes, o principal impacto no índice foi do grupo "Saúde e Cuidados Pessoais", contribuindo com um impacto individual de 0,41 p.p. na taxa. Vale destacar que para as operações atreladas ao IPCA (em sua maioria), é utilizado o número-índice do IPCA do segundo mês imediatamente anterior ao mês de atualização:

**Exemplo:** Se a data do evento ocorrer no mês de novembro, será utilizado o número-índice do IPCA do mês de setembro (divulgado em agosto)

Sobre as movimentações do mês, comentários abaixo:

**CRI BONELLI JABOH:** Aquisição de R\$ 2,0 milhões de reais, à taxa média de IPCA + 12,0% a.a. A operação de término de obras em Sorocaba SP encontra-se em estágio intermediário de obras, com 49,62% realizado (2,19% adiantado em relação ao previsto). No quesito vendas, o empreendimento apresenta 72,5% das unidades vendidas. A razão de garantia da operação permanece devidamente enquadrada, atingindo o número de 126% (Razão de Garantia Mínima 120%). Entendemos que a operação apresenta bons indicadores, com obras e vendas e patamares sólidos, além da inadimplência controlada (6% da carteira acima de 90 dias)

**CRI BONELLI LISIEUX:** O outro empreendimento da devedora Bonelli, que atualmente visa a construção do Empreendimento Lisieux. Foi feita a aquisição de R\$ 1,5 milhões de reais, à taxa de IPCA+ 12,68% a.a. A operação de término de obras em Sorocaba SP, encontra-se em ritmo inicial de obras, atingindo 19,52% realizado. No quesito vendas, o empreendimento conta com as garantias do Empreendimento Concetto Campolim (74,4%) e Lisieux (77,6%). Vale lembrar que o empreendimento Concetto Campolim já está com as obras concluídas e Habite-se emitido. A razão de garantia da operação permanece devidamente enquadrada, atingindo o número de 139,0% (Razão de Garantia Mínima 130%).

**CRI STATION:** De forma a rentabilizarmos o caixa, fizemos uma alocação temporária de aproximadamente R\$ 5 milhões de reais na operação. A operação rentabiliza à taxa de IPCA+ 12,68% a.a., e encontra-se com 87% das obras concluídas, 61% das unidades vendidas, e razão de garantia atual de 261%. A operação tem como objetivo o término de obras do Station Vila Madalena, localizado em São Paulo no bairro de Vila Madalena, área nobre da cidade. Entendemos ser uma oportunidade de rentabilização temporária do Caixa, enquanto estamos protegidos por uma boa qualidade de crédito da operação.

O portfólio permanece saudável e adimplente, com 16 CRIs, todos em conformidade com as garantias estabelecidas e com níveis de LTV adequados. A alocação do fundo fechou o mês com 91,69% do patrimônio aplicado em operações de CRI, sendo 74,62% da carteira alocada em operações com taxa média de IPCA+11,91% e 17,07% em operações com taxa média de CDI+5,24%.

Quando olhamos para a marcação a mercado dos ativos (MTM), atualmente as operações atreladas ao IPCA encontram-se com taxa média de IPCA + 12,85% e as operações CDI+, que levaram à taxa média de CDI+5,56%. Continuamos a diligenciar novas operações, de forma a sempre manter um pipeline alvo para os próximos meses. As operações em análise seguem o perfil de risco do fundo, com expectativa de novas integralizações ao longo do segundo semestre de 2025. Seguimos comprometidos com a qualidade e a rentabilidade do fundo, buscando a maximização dos retornos para nossos cotistas.



# MORE CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII

FUNDO DE  
INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO

DADOS DO FUNDO

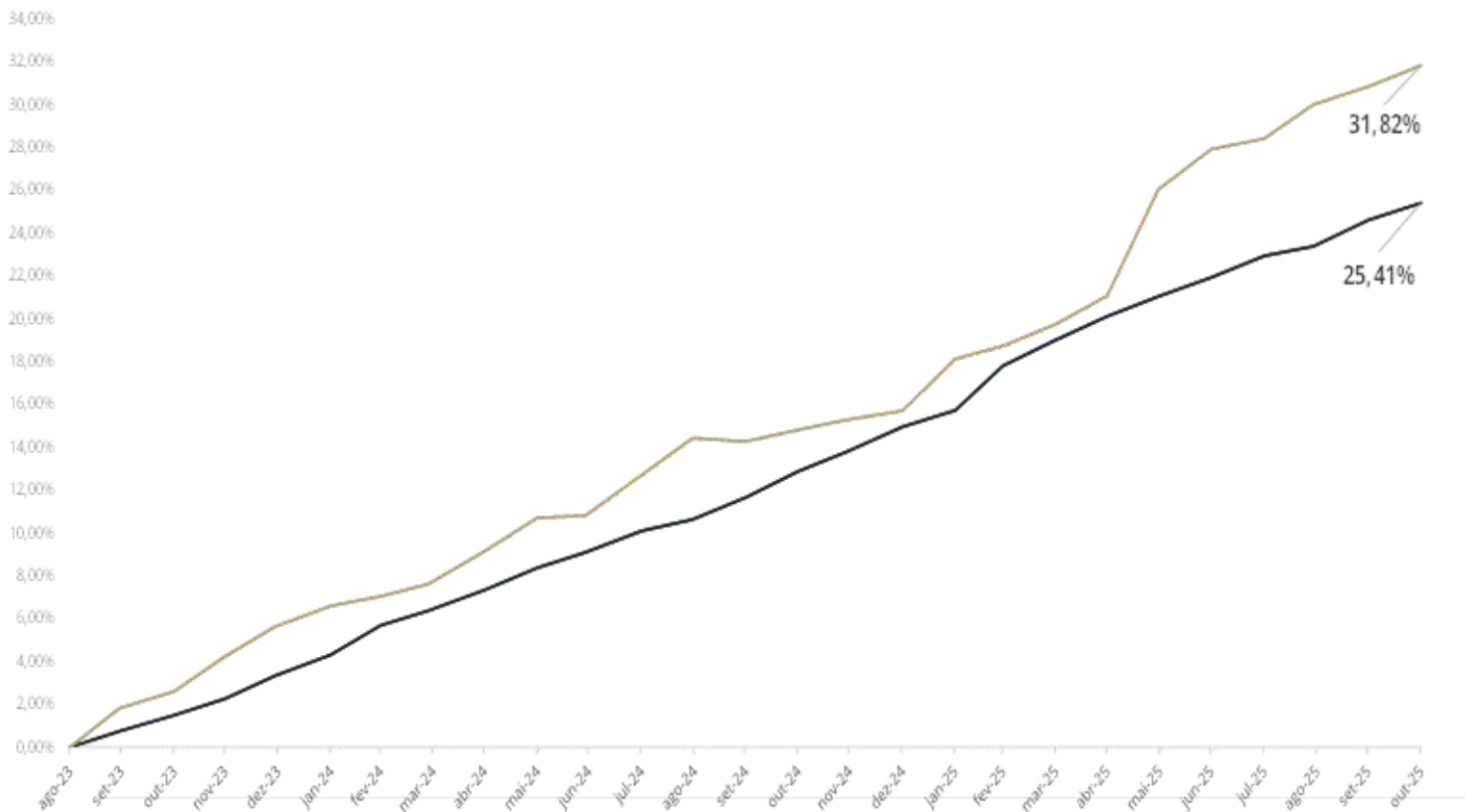




## Dividendos

	2024			2025										ANO	12 M	
	OUT	NOV	DEZ	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT			
<b>DIVIDENDOS (R\$)</b>	R\$ 0,10	R\$ 0,10	R\$ 0,10	R\$ 0,10	R\$ 0,10	R\$ 0,10	R\$ 0,10	R\$ 0,10	R\$ 0,10	R\$ 0,10	R\$ 0,10	R\$ 0,10	R\$ 0,10	R\$ 0,10	<b>RS 1,00</b>	<b>RS 1,20</b>
<b>Anualizado em relação à Cota Patrimonial (%)</b>	12,76%	12,76%	12,85%	12,70%	12,77%	12,79%	12,78%	12,37%	12,31%	12,38%	12,35%	12,39%	12,42%	<b>12,39%</b>	<b>12,39%</b>	
<b>Anualizado em relação à Cota Inicial (%)</b>	12,68%	12,68%	12,68%	12,68%	12,68%	12,68%	12,68%	12,68%	12,68%	12,68%	12,68%	12,68%	12,68%	<b>12,68%</b>	<b>12,68%</b>	

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

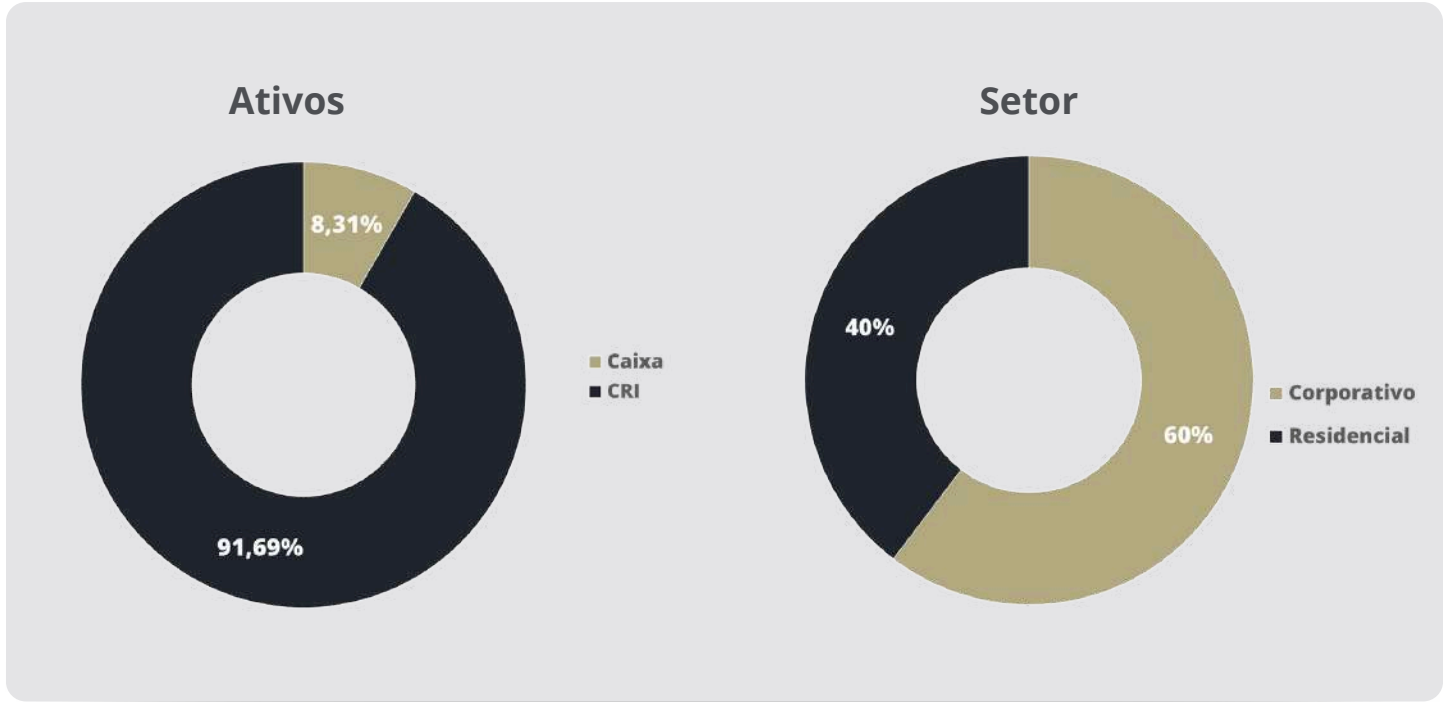


Fonte: Administrador

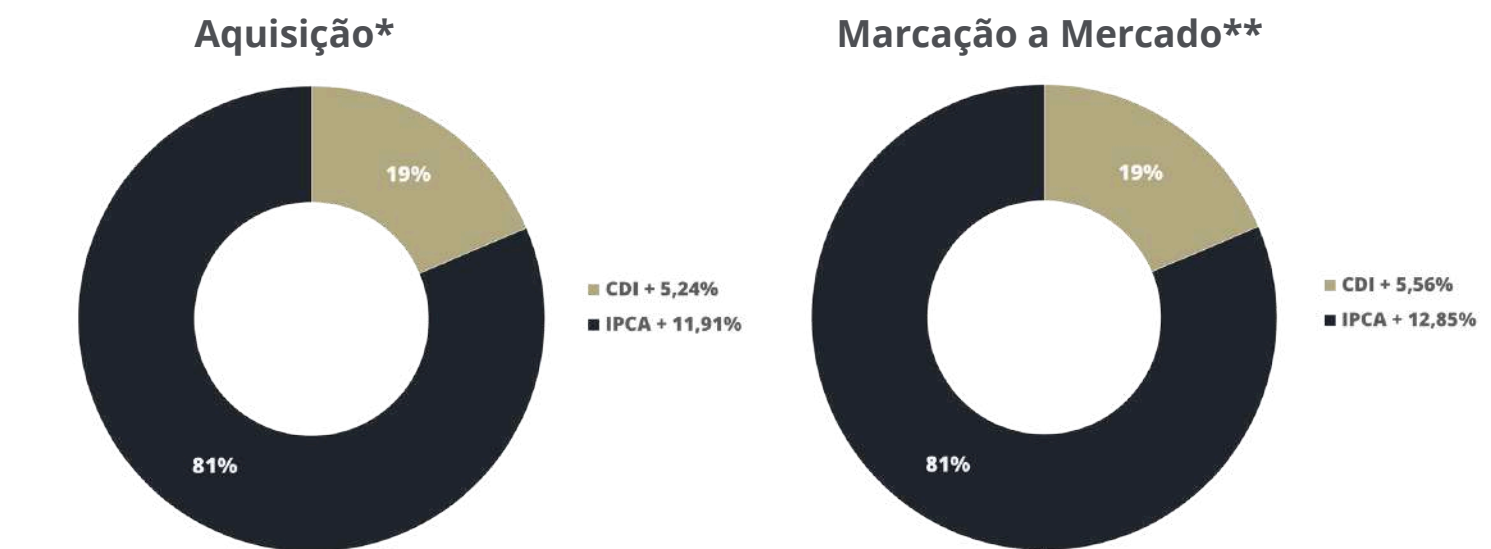
— Yield IMA-B 5 + IPCA — More Crédito Imobiliário FII



## Carteira de CRI



## Indexador e Spread



\* Taxa média de aquisição das operações

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



## Carteira de CRI

Ativo	Emissor	Investidor	% de PL	Index	Taxa	LTV	Vcto	Segmento	Estado
FRANCO RIBEIRO	Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 10.461.035,39	13,53%	IPCA	11,50%	70%	jun/27	Residencial	GO
BASESEUL (3ª SÉRIE)	Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 8.498.079,22	10,99%	IPCA	12,00%	63%	fev/29	Residencial	PR
BASESUL (2ª SÉRIE)	Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 7.583.725,89	9,81%	IPCA	12,00%	63%	fev/29	Residencial	PR
BONELLI (2ª SÉRIE)	Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 7.486.455,55	9,68%	IPCA	14,68%	69%	nov/30	Residencial	SP
BONELLI (1ª SÉRIE)	Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 7.450.586,83	9,63%	IPCA	10,68%	69%	nov/30	Residencial	SP
KREICH	Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 7.818.373,41	10,11%	IPCA	10,00%	36%	nov/29	Residencial	SC
BASESUL (1ª SÉRIE)	Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 5.066.012,98	6,55%	IPCA	12,00%	63%	fev/29	Residencial	PR
BIT (2ª SÉRIE)	Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 4.976.966,35	6,44%	CDI	5,50%	69%	out/26	Residencial	SP
PRIMATO	Bari Securitizadora S.A.	R\$ 4.701.242,52	6,08%	CDI	4,50%	67%	abr/32	Corporativo	PR
BIT (1ª SÉRIE)	Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 3.967.118,00	5,13%	CDI	5,50%	69%	out/26	Residencial	SP
BIT (3ª SÉRIE)	Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 3.318.340,67	4,29%	CDI	5,50%	69%	out/26	Residencial	SP
JABOH (2ª SÉRIE)	Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 3.009.314,17	3,89%	IPCA	14,00%	65%	out/29	Residencial	SP
JABOH (1ª SÉRIE)	Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 3.006.260,41	3,89%	IPCA	10,00%	65%	out/29	Residencial	SP
CRI MOOV	Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 1.906.007,22	2,46%	IPCA	12,68%	69%	abr/28	Residencial	MT
MORADA DO LAGO	Virgo Companhia Securitização	R\$ 1.675.444,50	2,17%	IPCA	13,75%	70%	jan/28	Residencial	SE

## Detalhamento dos CRIs

### BIT



**Devedor:** M. Zacaro Empreendimentos Imobiliarios SPE LTDA

**Juros:** CDI + 5,50%

**Vencimento:** 31/10/2026

**Localização:**

Barueri – SP

### Garantias:

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



## Detalhamento dos CRIs

### Primato



**Devedor:** Primato Agroindustrial

**Juros:** CDI + 4,5%

**Vencimento:** 06/04/2032

**Localização:**

Toledo - Paraná

**Garantias:**

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

### Franco Ribeiro



**Devedor:** SPE Franco Ribeiro

Empreendimentos Imobiliários LTDA

**Juros:** IPCA + 11,50%

**Vencimento:** 29/06/2027

**Localização:**

Goiânia – GO

**Garantias:**

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

### Kreich



**Devedor:** Kreich Empreendimentos LTDA

**Juros:** IPCA + 10,00%

**Vencimento:** 09/11/2029

**Localização:**

Governador Celso

Ramos – Santa Catarina

**Garantias:**

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



## Detalhamento dos CRIs

### Jaboh (1ª Série)



**Devedor:** Jaboh Edifício Residencial SPE LTDA.  
**Juros:** IPCA + 10,00%  
**Vencimento:** 16/10/2029

**Localização:**  
Sorocaba – São Paulo

#### Garantias:

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

### Jaboh (2ª Série)



**Devedor:** Jaboh Edifício Residencial SPE LTDA.  
**Juros:** IPCA + 14,00%  
**Vencimento:** 16/10/2029

**Localização:**  
Sorocaba – São Paulo

#### Garantias:

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

### Bonelli (2ª Série)



**Devedor:** Edifício Concetto Campolim SPE LTDA  
**Juros:** IPCA + 14,68%  
**Vencimento:** 21/01/2030

**Localização:**  
Sorocaba – SP

#### Garantias:

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



## Detalhamento dos CRIs

### Morada do Lago



**Devedor:** Bonanza Nordeste Aju Empreendimentos Imobiliários S.A.

**Juros:** IPCA + 13,75%

**Vencimento:** 24/01/2028

**Localização:**

Aracajú – SE

#### Garantias:

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

### Basesul



**Devedor:** Base Empreendimentos LTDA

**Juros:** IPCA + 12,00%

**Vencimento:** 16/02/2029

**Localização:**

Curitiba – PR

#### Garantias:

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

### Moov



**Devedor:** GVIVART 300 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

**Juros:** IPCA + 12,68%

**Vencimento:** 24/04/2028

**Localização:**

Cuiaba – MT

#### Garantias:

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



A More Invest Gestora de Recursos ("More Invest"), não comercializa ou distribui cotas de fundos de investimentos ou qualquer outro valor mobiliário. As informações contidas neste documento têm caráter meramente informativo e não constituem qualquer tipo de aconselhamento de investimentos ou oferta para aquisição de valores mobiliários. O conteúdo deste material é limitado e não deve ser usado pelos destinatários como única base para tomada de decisão de investimentos. Investimentos nos mercados financeiros e de capitais estão sujeitos a riscos de perda do capital investido, não representando a rentabilidade obtida no passado garantia de rentabilidade futura. Caso os fundos de investimento aplicados, utilizem estratégias com derivativos como parte integrante de sua política de investimentos, tais estratégias, da forma como forem adotadas, poderão resultar em perdas patrimoniais para seus cotistas, sendo possível a ocorrência de patrimônio líquido negativo e a consequente necessidade de novos aportes. Os fundos de investimento não contam com garantia do respectivo administrador, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, portanto ao investidor, é recomendada a leitura cuidadosa e completa do prospecto e do regulamento dos fundos de investimento e demais valores mobiliários, antes de tomar a decisão de aplicar seus recursos, bem como, a partir delas, estar ciente dos riscos inerentes aos diversos mercados em que os ativos relacionados atuam e, conseqüentemente, as possíveis variações no patrimônio investido. O investidor deve buscar aconselhamento profissional com relação aos aspectos tributários, regulatórios e outros que sejam relevantes à sua condição específica. Ainda que o gestor possa manter sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para os fundos de investimento e para o investidor. Para avaliação da performance dos fundos de investimento, é recomendável uma análise de períodos de, no mínimo, 12 (doze) meses. Sobre os ganhos auferidos, há a incidência de tributação. A rentabilidade divulgada é líquida de taxa de administração e de taxa de performance e não é líquida de impostos. Os produtos e serviços mencionados podem não estar disponíveis em todas as categorias de investidores. A More Invest, seus administradores e funcionários isentam-se da responsabilidade sobre quaisquer danos resultantes direta ou indiretamente da utilização das informações contidas neste material, não se responsabilizando por eventuais inexatidões, omissões ou erros cometidos por suas fontes. Eventuais informações relativas à expectativa de resultados futuros que constam neste relatório são baseadas em simulações, sendo que os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. As comparações a certos índices de mercado foram incluídas apenas para referência e não representam garantia de retorno pela More Invest. O conteúdo deste material não deverá ser reproduzido, distribuído ou publicado sob qualquer propósito, sem o prévio consentimento e autorização da More Invest. Os regulamentos dos fundos geridos pela More Invest, estão disponíveis no site da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)), bem como no Administrador.

A Administradora não expressa nenhuma opinião, nem assume qualquer responsabilidade pela suficiência, consistência ou completude de qualquer das informações aqui apresentadas, ou por qualquer omissão com relação a esta apresentação. Nenhuma parte mencionada neste parágrafo será responsável por quaisquer perdas ou danos de qualquer natureza que decorram do uso das informações contidas neste documento, ou que eventualmente sejam obtidas por terceiros por qualquer outro meio. A Administradora não assume responsabilidade pela concretização das informações descritas neste documento e seu conteúdo não deve ser interpretado como aconselhamento financeiro, fiscal ou jurídico”.



**More Invest Gestora de Recursos Ltda.**

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



@more.invest



/more-invest



/moreinvest

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