

More Crédito Imobiliário
Fundo de Investimento
Imobiliário
Responsabilidade
Limitada

(anteriormente denominado More Crédito Imobiliários
FII - Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 51.192.125/0001-00
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros
S.A. DTVM)
(CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em
30 de junho de 2025**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	7
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações do fluxo de caixa - Método direto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Verbo Divino, 1400, Conjuntos 101, 201, 301 e 401,

Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil

Telefone 55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

More Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do More Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado More Crédito Imobiliários FII - Fundo de Investimento Imobiliário) ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e a 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 as políticas contábeis materiais 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 Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2025 e 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 dos auditores 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.

Existência e valorização de ativos financeiros

Veja a Nota 5.2 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 30 de junho de 2025, o Fundo possuía 92,95% de seu patrimônio líquido representado por Certificados de Recebíveis Imobiliários mensurados ao valor justo que são ativamente negociados e para os quais há indexadores/parâmetros observáveis no mercado, registrados e custodiados em órgão regulamentado de liquidação e custódia (B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão). Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: <ul style="list-style-type: none">• Teste de existência por meio de conciliação das posições mantidas pelo Fundo com as informações fornecidas pelo custodiante;• Com auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, recalculamos a valorização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários com base em indexadores disponíveis obtidos junto a fontes de mercado independente;• Avaliação da rentabilidade obtida pelo Fundo auditado no exercício, por meio do teste de liquidação financeira da movimentação da carteira de aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários; e• Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis a existência e os critérios utilizados para a valorização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, assim como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2024.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora 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 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 não ser que a Administradora 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 detectam 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 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 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 a administração 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 à administração 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 a Administração, 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, 3 de setembro de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-014428/O-6

Willian Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP281835/O-2

More Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado More Crédito Imobiliários FII - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 51.192.125/0001-00

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

Balancos patrimoniais em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2025	% do PL	30/06/2024	% do PL
Circulante					
Disponibilidades		-	0,00%	543	0,83%
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	6.634	8,15%	17.726	27,17%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2	75.696	92,95%	47.655	73,04%
Outros créditos		8	0,01%	5	0,01%
		82.338	101,11%	65.929	101,05%
Total do ativo		82.338	101,11%	65.929	101,05%
Passivo					
	Nota	30/06/2025	% do PL	30/06/2024	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	7	786	0,97%	591	0,91%
Provisões e contas a pagar		114	0,14%	93	0,14%
Total do passivo		900	1,11%	684	1,05%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	81.601	100,20%	66.881	102,51%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(2.112)	(2,59%)	(1.544)	(2,37%)
Lucros/(Prejuízos) acumulados		1.949	2,39%	(92)	(0,14%)
Total do patrimônio líquido		81.438	100,00%	65.245	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		82.338	101,11%	65.929	101,05%

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

**More Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado More Crédito Imobiliários FII - Fundo de Investimento Imobiliário)**

CNPJ: 51.192.125/0001-00

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

Demonstrações do resultado do exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 15 de agosto de 2023 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2024

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

	Nota	30/06/2025	Período de 15/08/2023 a 30/06/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	9.241	5.670
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	619	351
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	1.461	(2.036)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		11.321	3.985
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		1.024	602
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(229)	(126)
		795	476
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração	6 e 10	(1.069)	(494)
Taxa de performance	6 e 10	(75)	(77)
Outras despesas operacionais	10	(91)	(51)
		(1.235)	(622)
Lucro líquido do exercício/período		10.881	3.839
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	7.987.333	6.524.941
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		1,36	0,59
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		10,20	10,00

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

**More Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado More Crédito Imobiliários FII - Fundo de Investimento Imobiliário)**

CNPJ: 51.192.125/0001-00

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 15 de agosto de 2023 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2024

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros/ (Prejuízos) acumulados	Total
Cotas de investimentos integralizadas em 15 de agosto de 2023	8.1	66.881	-	-	66.881
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(1.544)	-	(1.544)
Lucro líquido do período		-	-	3.839	3.839
Rendimentos apropriados	7	-	-	(3.931)	(3.931)
Em 30 de junho de 2024		66.881	(1.544)	(92)	65.245
Cotas de investimentos integralizadas		14.720	-	-	14.720
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(568)	-	(568)
Lucro líquido do exercício		-	-	10.881	10.881
Rendimentos apropriados	7	-	-	(8.840)	(8.840)
Em 30 de junho de 2025		81.601	(2.112)	1.949	81.438

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

More Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado More Crédito Imobiliários FII - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 51.192.125/0001-00

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

Demonstrações do fluxo de caixa (método direto) do exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 15 de agosto de 2023 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2024

Em milhares de Reais

	Nota	30/06/2025	Período de 15/08/2023 a 30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		1.024	602
Pagamento de taxa de performance	10	(107)	(45)
Pagamento de taxa de administração	10	(1.023)	(447)
Outros pagamentos operacionais	10	(87)	(42)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(229)	(126)
Caixa líquido das atividades operacionais		(422)	(660)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	39.422	42.837
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	(77.454)	(95.347)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	12.651	4.959
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	8.661	3.881
Caixa líquido das atividades de investimento		(16.720)	(43.068)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	14.720	66.881
Pagamento de gastos com colocação de cotas	8.4	(568)	(1.544)
Rendimentos distribuídos	7	(8.645)	(3.340)
Caixa líquido das atividades de financiamento		5.507	61.997
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(11.635)	18.269
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período		18.269	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período	5.1	6.634	18.269

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

More Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado More Crédito Imobiliários FII - Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 51.192.125/0001-00
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 15 de agosto de 2023 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O More Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma Classe Única de Cotas, denominada Classe Única de Cotas do More Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe ou Fundo"). O Fundo foi constituído, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e início de suas atividades em 15 de agosto de 2023.

A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de aplicação: (a) preponderante, em certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") e, (b) complementarmente nos seguintes ativos: (i) cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("Cotas de FII"); (ii) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado ("Cotas de FIDC"); (iii) letras hipotecárias ("LH"), (iv) letras de crédito imobiliário ("LCI"), (v) letras imobiliárias garantidas ("LIG"), (vi) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84 de 31 de março de 2022 ("CEPAC"); (vii) ações ("Ações Imobiliárias"), debêntures ("Debêntures"), bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("Outros Ativos"); (viii) ações ou cotas de sociedade cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliário ("Participações Societárias"); (ix) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Resolução 175, excetuados os ativos financeiros elencados no artigo 2º, inciso I, do Anexo Normativo I da Resolução 175; e (x) excepcionalmente, a classe poderá deter a titularidade de bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis ("Bens Imóveis"), sendo que todos os ativos listados nos itens (a) e (b) acima são denominados, em conjunto, "Ativos Imobiliários". Adicionalmente, a classe poderá investir em Ativos Financeiros, conforme disposto na política de investimento da classe.

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 não possui suas cotas negociadas na B3.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 3 de setembro de 2025.

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 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 acrescido 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, na seguinte categoria:

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 títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

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 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 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

More Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado More Crédito Imobiliários FII - Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 51.192.125/0001-00
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 15 de agosto de 2023 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

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 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, conseqüentemente, 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.

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 de valor dos imóveis e das cotas de FII, 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

	30/06/2025	30/06/2024
(a) Cotas do BTG Tesouro Selic FI RF	6.634	-
(b) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	-	17.726
	6.634	17.726

(a) Estão compostas por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: Títulos públicos federais, operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e outras aplicações.

(b) Estão compostas por cotas do 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

	30/06/2025	30/06/2024
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	75.696	47.655
	75.696	47.655

Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

Certificados de recebíveis imobiliários 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:

30/06/2025										
Emissor	Ativo	Lastro	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo	
Habitasec Securitizadora S.A.	24F2418658	CCI	62 / 1	28/06/2024	29/06/2027	IPCA+11,5%	10.206	10.768	10.366	
Habitasec Securitizadora S.A.	24B1417493	CCB	50 / 2	05/02/2024	16/02/2029	IPCA+9,3%	8.212	7.643	8.531	
12										

More Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado More Crédito Imobiliários FII - Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 51.192.125/0001-00
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 15 de agosto de 2023 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Emissor	Ativo	Lastro	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
Habitasec Securitizadora S.A.	23H4498402	CCB	30 / 2	23/08/2023	21/11/2030	IPCA+14,68%	6.804	7.457	7.524
Habitasec Securitizadora S.A.	23H1753231	CCB	30 / 1	23/08/2023	21/11/2030	IPCA+10,68%	6.804	6.922	7.500
Habitasec Securitizadora S.A.	24K1659470	CCI	67 / 1	08/11/2024	09/11/2029	IPCA+10,0%	6.306	6.582	6.464
Habitasec Securitizadora S.A.	24B1404788	CCB	50 / 1	05/02/2024	16/02/2029	IPCA+9,3%	5.036	5.344	5.046
Habitasec Securitizadora S.A.	22J1411297	CCB	18 / 2	22/11/2022	23/10/2026	100,00% DI+5,5%	4.958	4.973	4.973
Bari Securitizadora S.A.	22C0750182	CCB	1 / 99	18/03/2022	06/04/2032	100,00% DI+4,0%	5.495	4.918	4.748
Habitasec Securitizadora S.A.	22J1411295	CCB	18 / 1	22/11/2022	23/10/2026	100,00% DI+5,5%	3.952	3.964	3.964
Habitasec Securitizadora S.A.	24B1418674	CCB	50 / 3	05/02/2024	16/02/2029	IPCA+9,3%	3.062	3.301	3.018
Habitasec Securitizadora S.A.	24J4614457	CCB	68 / 2	16/10/2024	16/10/2029	IPCA+14,0%	2.950	3.093	3.012
Habitasec Securitizadora S.A.	24J4614247	CCB	68 / 1	16/10/2024	16/10/2029	IPCA+10,0%	2.950	2.993	3.010
Habitasec Securitizadora S.A.	22J2609554	CCB	18 / 3	31/10/2022	23/10/2026	100,00% DI+5,5%	2.499	2.507	2.492
Virgo Companhia De Securitizacao	24A2951984	CCB	127 / 1	01/02/2024	24/01/2028	IPCA+13,75%	2.621	1.838	1.740
Virgo Companhia De Securitizacao	22H1237620	CCI	20 / 6	18/08/2022	21/07/2027	100,00% DI+3,0%	5.300	1.501	1.607
Virgo Companhia De Securitizacao	22H1237622	CCI	20 / 8	18/08/2022	21/07/2027	100,00% DI+3,0%	3.463	1.843	1.059
Virgo Companhia De Securitizacao	22H1237621	CCI	20 / 7	18/08/2022	21/07/2027	100,00% DI+3,0%	2.500	625	641
Virgo Companhia De Securitizacao	20D0809562	CCB	4 / 98	17/04/2020	28/01/2026	100,00% DI+7,0%	14.688	1	1
								76.273	75.696

30/06/2024

Emissor	Ativo	Lastro	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
Habitasec Securitizadora S.A.	23H1753231	CCB	Classe: Senior Série: 1 Emissão: 30	23/08/2023	24/08/2026	IPCA + 12,68%	12.500	12.981	12.715
Habitasec Securitizadora S.A.	24B1404788	CCB	Classe: Senior Série: 1 Emissão: 50	05/02/2024	16/02/2029	IPCA + 9,3%	8.078	8.261	7.950
Bari Securitizadora S.A.	22C0750182	CCB	Classe: Senior Série: 99 Emissão: 1	18/03/2022	06/04/2032	CDIE + 4%	5.495	5.219	5.018
Habitasec Securitizadora S.A.	24B1417493	CCB	Classe: Senior Série: 2 Emissão: 50	05/02/2024	16/02/2029	IPCA + 9,3%	5.207	6.121	4.961
Habitasec Securitizadora S.A.	22J1411297	CCB	Classe: Senior Série: 2 Emissão: 18	31/10/2022	23/10/2026	CDIE + 5,5%	4.958	4.970	4.959
Habitasec Securitizadora S.A.	22J1411295	CCB	Classe: Senior Série: 1 Emissão: 18	31/10/2022	23/10/2026	CDIE + 5,5%	3.952	3.962	3.962
Canal Companhia De Securitizacao	22H1333201	CCB	Classe: Senior Série: 1 Emissão: 8	17/08/2022	20/08/2026	IPCA + 15,38%	4.331	3.944	3.852
Virgo Companhia De Securitizacao	24A2951984	CCB	Classe: Senior Série: 1 Emissão: 127	01/02/2024	24/01/2028	IPCA + 13,75%	2.621	2.263	2.198
Virgo Companhia De Securitizacao	20D0809562	CCB	Classe: Senior Série: 98 Emissão: 4	17/04/2020	28/01/2026	CDIE + 7%	14.688	1.970	2.040
								49.691	47.655

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Habitasec (www.habitasec.com.br), Virgo Companhia de Securitização (www.virgo.inc), Bari (www.barisec.com.br) e Canal (canalsecuritizadora.com.br).

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

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Devedor	Garantia	30/06/2025
Habitasec Securitizadora S.A.	SPE Franco Ribeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	a,b,e,g,h,k,l	10.366
Habitasec Securitizadora S.A.	BASE EMPREENDIMENTOS LTDA.	a,b,e,g,h,l	8.531
Habitasec Securitizadora S.A.	EDIFÍCIO CONCETTO CAMPOLIM SPE LTDA	a,b,e,g,h,k,l	7.524
Habitasec Securitizadora S.A.	EDIFÍCIO CONCETTO CAMPOLIM SPE LTDA	a,b,e,g,h,k,l	7.500
Habitasec Securitizadora S.A.	Kreich Empreendimentos LTDA	a,b,e,g,h,k,l	6.464
Habitasec Securitizadora S.A.	BASE EMPREENDIMENTOS LTDA.	a,b,e,g,h,l	5.046
Habitasec Securitizadora S.A.	M. ZACARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE	a,b,c,e,g,h,k	4.973
Bari Securitizadora S.A.	PRIMATO COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL	a,b,c,e,g,i,j	4.748
Habitasec Securitizadora S.A.	M. ZACARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE	a,b,c,e,g,h,k	3.964
Habitasec Securitizadora S.A.	BASE EMPREENDIMENTOS LTDA.	a,b,e,g,h,l	3.018
Habitasec Securitizadora S.A.	JABOH EDIFÍCIO RESIDENCIAL SPE LTDA	a,b,e,g,h,k,l	3.012
Habitasec Securitizadora S.A.	JABOH EDIFÍCIO RESIDENCIAL SPE LTDA	a,b,e,g,h,k,l	3.010
Habitasec Securitizadora S.A.	M. ZACARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE	a,b,c,e,g,h,k	2.492
Virgo Companhia De Securitizacao	Bonanza Nordeste Aju Empreendimentos Imobiliários.SA	a,b,e,g,k,l	1.740
Virgo Companhia De Securitizacao	SPE BOGOTÁ INCORPORADORA LTDA	a,b,e,g,h,k	1.607
Virgo Companhia De Securitizacao	SPE BOGOTÁ INCORPORADORA LTDA	a,b,e,g,h,k	1.059
Virgo Companhia De Securitizacao	SPE BOGOTÁ INCORPORADORA LTDA	a,b,e,g,h,k,l	641
Virgo Companhia De Securitizacao	Capa Incorporadora Imobiliária Porto Alegre III SPE LTDA	a,b,c,e,g,h,j,k	1
			75.696

Emissor	Devedor	Garantia	30/06/2024
Habitasec Securitizadora S.A.	EDIFÍCIO CONCETTO CAMPOLIM SPE LTDA	a,b,e,g,h,i,k,l	12.715
Habitasec Securitizadora S.A.	BASE EMPREENDIMENTOS LTDA.	a,b,e,g,h,i,l	7.950
Bari Securitizadora S.A.	PRIMATO COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL	a,b,c,e,g,i,j	5.018
Habitasec Securitizadora S.A.	BASE EMPREENDIMENTOS LTDA.	a,b,e,g,h,i,l	4.961
Habitasec Securitizadora S.A.	M. ZACARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE	a,b,c,e,g,h,i,j,k	4.959
Habitasec Securitizadora S.A.	M. ZACARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE	a,b,c,e,g,h,i,j,k	3.962
Canal Companhia De Securitizacao	Mussumés Empreendimentos Imobiliários Ltda	a,b,c,e,g,j,k	3.852
Virgo Companhia De Securitizacao	Bonanza Nordeste Aju Empreendimentos Imobiliários.SA	a,b,e,g,i,k,l	2.198
Virgo Companhia De Securitizacao	Capa Incorporadora Imobiliária Porto Alegre III SPE LTDA	a,b,c,e,g,h,j,k	2.040
			14.344.155

Legendas:

Regime de Garantias

(a) - Regime fiduciário	(h) - Aval
(b) - Alienação fiduciária do imóvel	(i) - Fundo de overcollateral
(c) - Coobrigação	(j) - Fiança
(d) - Subordinação	(k) - Alienação fiduciária de ações
(e) - Fundo de reserva	(l) - Fundo de liquidez
(f) - Hipoteca	(m) - Direito de retrocesso
(g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis	(n) - Carta fiança

Movimentação do exercício/período

Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	95.347
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(42.837)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(2.036)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.670
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	351
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(3.881)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(4.959)
Saldo em 30 de junho de 2024	47.655
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	77.454
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(39.422)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	1.461
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	9.241
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	619
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(8.661)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(12.651)
Saldo em 30 de junho de 2025	75.696

6. Encargos e taxa de administração e performance

	30/06/2025	30/06/2024
Taxa de administração	1.069	494
Taxa de performance	75	77
	1.144	571

As seguintes remunerações serão devidas pela Classe para remunerar os seus prestadores de serviços (base 1/12): 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas do Fundo; ou (a.2) 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 da classe de cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observada a remuneração mínima mensal de R\$ 20 (vinte mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do Índice de Preços do Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IPCA.

A Taxa Global da classe de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, acima indicada, compreende as taxas dos fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em que a classe invista. A Taxa Máxima Global acima indicada não será aplicável a (i) classes de fundos de investimento negociadas em mercados organizados; e (ii) classes de fundos de investimento que não se encontrem sob gestão do Gestor.

Não serão cobradas taxas de ingresso da Classe ou dos Cotistas. Não obstante, a cada nova Emissão de Cotas, poderá ser cobrada taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da Oferta da nova Emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia de Cotistas ou no ato do Administrador que aprovar a respectiva Oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso. É vedada cobrança da Classe ou dos Cotistas de taxas de saída.

More Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado More Crédito Imobiliários FII - Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 51.192.125/0001-00
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 15 de agosto de 2023 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o Gestor fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o último dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pela classe ao Gestor. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:
 $VT \text{ Performance} = 0,20 \times [(Va) - (Taxa \text{ de Correção} \times Vb)]$

Sendo:
Va = rendimento efetivamente distribuído aos cotistas no semestre (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pela Taxa de Correção), atualizado e apurado conforme fórmula:
 $Va = \text{Soma rendimento mês} \times \text{Índice de correção}$
M = Mês referência;
N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.
Taxa de Correção = Variação do Benchmark (IPCA + X, sendo que o "X" é a média aritmética do Yield IMA-B 5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), divulgado diariamente pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website). O fator "X" que vigorará para um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, o fator "X" será a média aritmética de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base semestral pela seguinte fórmula: $[(1 + \text{média IMA-B 5 do período mencionado})^{(\text{quantidade de dias úteis do mês de apuração da performance}/252) - 1]$. Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.
Vb = somatório do valor total integralizado pelos investidores desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração do fundo, deduzido de eventuais amortizações de cotas.

7. Política de distribuição dos resultados

A Classe deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição"). Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários pode, a critério da Gestora, de comum acordo com a Administradora, ser divulgada ao mercado a distribuição de rendimentos até o 9º dia útil do mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Divulgação de Distribuição de Rendimentos", respectivamente) e distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 10º dia útil do mês subsequente ao Mês de Competência, observado que, na Data de Distribuição relativa aos ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	30/06/2025	30/06/2024
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício/período	10.881	3.839
Ajuste de distribuição de rendimento com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(580)	(1.789)
Despesas operacionais não pagas	7	15
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	(1.461)	2.036
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	8.847	4.101
Retenção de rendimentos - até 5%	(7)	(170)
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	(7)	(170)
Rendimentos declarados	8.840	3.931
Rendimentos (a distribuir)	(786)	(591)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício /período	591	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício/período	8.645	3.340
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	1,08	0,51
% do resultado do período declarado (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	99,92%	95,85%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	(7)	(170)

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

	30/06/2025		30/06/2024	
	R\$	Quantidade	R\$	Quantidade
Cotas de investimentos subscritas	81.601	7.987.333	66.881	6.524.941
Cotas de investimentos integralizadas	81.601	7.987.333	66.881	6.524.941
Valor por cota (valor expresso em reais)		10,22		10,25

8.2 Emissão de novas cotas

Encerrada a Primeira Emissão, a Administradora poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 8.000 ("Capital Máximo Autorizado"). Por proposta da Administradora, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão ou da emissão anterior, conforme o caso, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, ou submeter à deliberação dos cotistas o aumento do Capital Máximo Autorizado.

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 36.297 com valor unitário de R\$ 10,38, totalizando 3.496.778 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 11 de julho de 2023 e encerrada em 19 de outubro de 2023. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 1.160, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 30.584 com valor unitário de R\$ 10,10, totalizando 3.182.163 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 21 de maio de 2024 e encerrada em 16 de agosto de 2024. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 384, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A terceira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 35.000 com valor unitário de R\$ 10,00, totalizando 3.500.000 cotas ainda não foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 30 de abril de 2025 e em 30 de junho de 2025 ainda encontrava-se em aberto. Até 30 de junho de 2025 foi integralizado o total de R\$ 14.720 com valor unitário de R\$ 10,04, totalizando 1.465.919 cotas. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 568, 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, conforme instruções da Gestora.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024 não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2025	30/06/2024
Gastos com colocação de cotas	2.112	1.544
	2.112	1.544

Durante o exercício, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas registrados na conta redutora do patrimônio líquido no montante de R\$ 568.

8.5 Reserva de contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, 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 aos Ativos. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2025	30/06/2024
Lucro líquido do exercício/período	10.881	3.839
Patrimônio líquido inicial	65.245	-
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	14.720	66.881
Gastos com colocação de cotas	(568)	(1.544)
	14.152	65.337
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	13,70%	5,88%

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido 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

	30/06/2025		30/06/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	1.069	1,42%	494	1,30%
Taxa de performance	75	0,10%	77	0,20%
Outras despesas operacionais	91	0,12%	51	0,13%
	1.235	1,64%	622	1,63%
		75,459		38,036

Patrimônio líquido médio do exercício/período

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, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

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.

13. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, custódia e escrituração do Fundo são prestados pela própria Administradora.

14. Partes relacionadas

More Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado More Crédito Imobiliários FII - Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 51.192.125/0001-00
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 15 de agosto de 2023 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5, 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:

	30/06/2025			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificados de recebíveis imobiliários	-	75.696	-	75.696
Cotas de fundo de renda fixa	-	6.634	-	6.634
Total do ativo	-	82.330	-	82.330
	30/06/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificados de recebíveis imobiliários	-	47.655	-	47.655
Cotas de fundo de renda fixa	-	17.726	-	17.726
Total do ativo	-	65.381	-	65.381

16. Outras informações

16.1 Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2025, contratou a KPMG Auditores Independentes 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 Em 5 de junho de 2025 a Administradora publicou o Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, servindo-se do presente para adaptar o Regulamento do Fundo ao, que dispõem a parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("Resolução CVM nº 175"). Em decorrência dessa alteração e da Instituição da responsabilidade limitada dos cotistas, o Fundo também teve sua denominação ajustada, passando de MORE CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO para CLASSE ÚNICA DO MORE CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA". O Regulamento do Fundo foi atualizado para refletir essas alterações, sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral. Ressalta-se que tais mudanças não impactam a política de investimento, regras de resgate ou estrutura de remuneração do Fundo, preservando-se integralmente as disposições anteriormente estabelecidas. Dessa forma, nos termos da Resolução nº 175, o Fundo será de classe única, contando com Regulamento e Anexo, que trazem as regras aplicáveis ao mesmo, na forma dos documentos consolidados e anexos ao Regulamento, que entraram em vigor a partir do fechamento do dia 5 de junho de 2025.

17. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2025 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Beatriz Reis
Contadora
1-SP296266

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *