



MORE CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII

FUNDO DE
INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

Relatório Gerencial
FEVEREIRO 2024





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

1,00 % 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\$ 35.343.513,94

Número de Cotistas

878

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

R\$ 10,21

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)



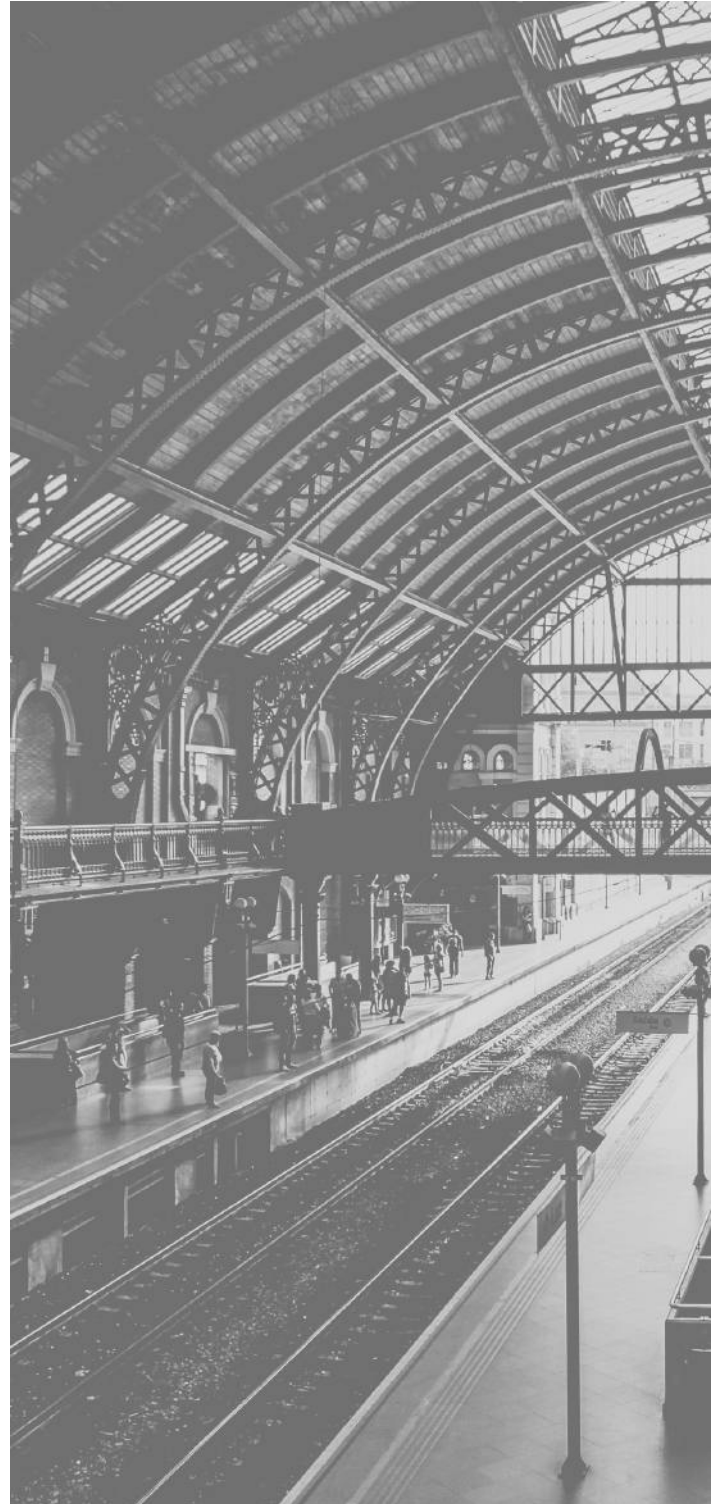
Fevereiro 2024

Realizamos uma distribuição de R\$0,10 por cota referentes ao mês de fevereiro, mantendo-se dentro do *guidance* estabelecido de R\$ 0,10 a R\$ 0,15 por cota. Isso se traduz em um *dividend yield* de 12,55% calculado sobre o valor patrimonial de R\$10,11.

Sobre as movimentações do mês:

No mês, alocamos R\$2,2 milhões no CRI Morada do Lago, equivalente a 6,44% do patrimônio líquido do fundo, a uma taxa de IPCA+13,75%. Essa operação foi estruturada com o objetivo de financiar o término de obras do empreendimento “Morada do Lago”, que se trata de um condomínio de casas em Aracajú. A devedora é uma SPE pertencente ao grupo Stati, que foi fundada há mais de 36 anos, em Londrina, Paraná. O grupo expandiu suas operações e hoje tem sua sede em Aracajú, Sergipe. Quanto às garantias, esse CRI conta com a alienação fiduciária das unidades tanto vendidas e ainda não quitadas, quanto unidades que estão em estoque. Ainda possui alienação das ações da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis e fundos constituídos.

Em relação ao portfólio, atualmente ele está composto por 7 CRIs, e todas as operações estão adimplentes e em conformidade com as garantias, o LTV e o fluxo de receita mensal. A maior parcela da carteira, equivalente a 66%, está alocada em CRIs com taxa média IPCA+13,10%, enquanto os outros 34% estão alocados em CRIs com taxa média CDI+6,06%.





MORE CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII

FUNDO DE
INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

DADOS DO FUNDO

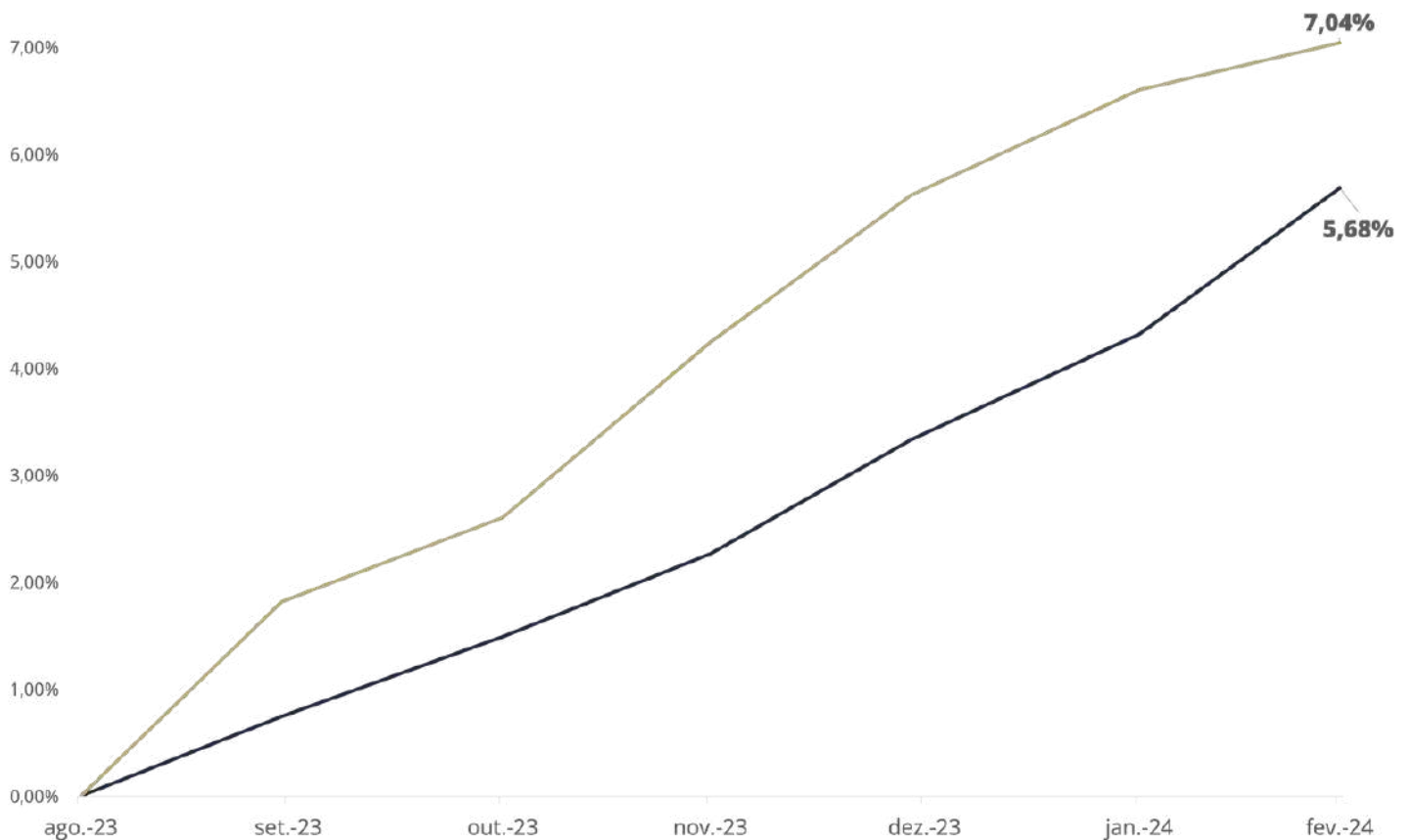




Dividendos

	2023				2024			ANO	12 M
	SET	OUT	NOV	DEZ	JAN	FEV	MAR		
DIVIDENDOS (R\$)	R\$ 0,06	R\$ 0,10	R\$ 0,10	R\$ 0,10	R\$ 0,10	R\$ 0,10	R\$ 0,10	R\$ 0,30	R\$ 0,66
Anualizado em relação à Cota Patrimonial (%)	7,44%	11,86%	12,54%	12,46%	12,42%	12,43%	12,50%	12,50%	11,66%
Anualizado em relação à Cota Inicial (%)	7,44%	12,01%	12,68%	12,68%	12,68%	12,68%	12,68%	12,68%	11,82%

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

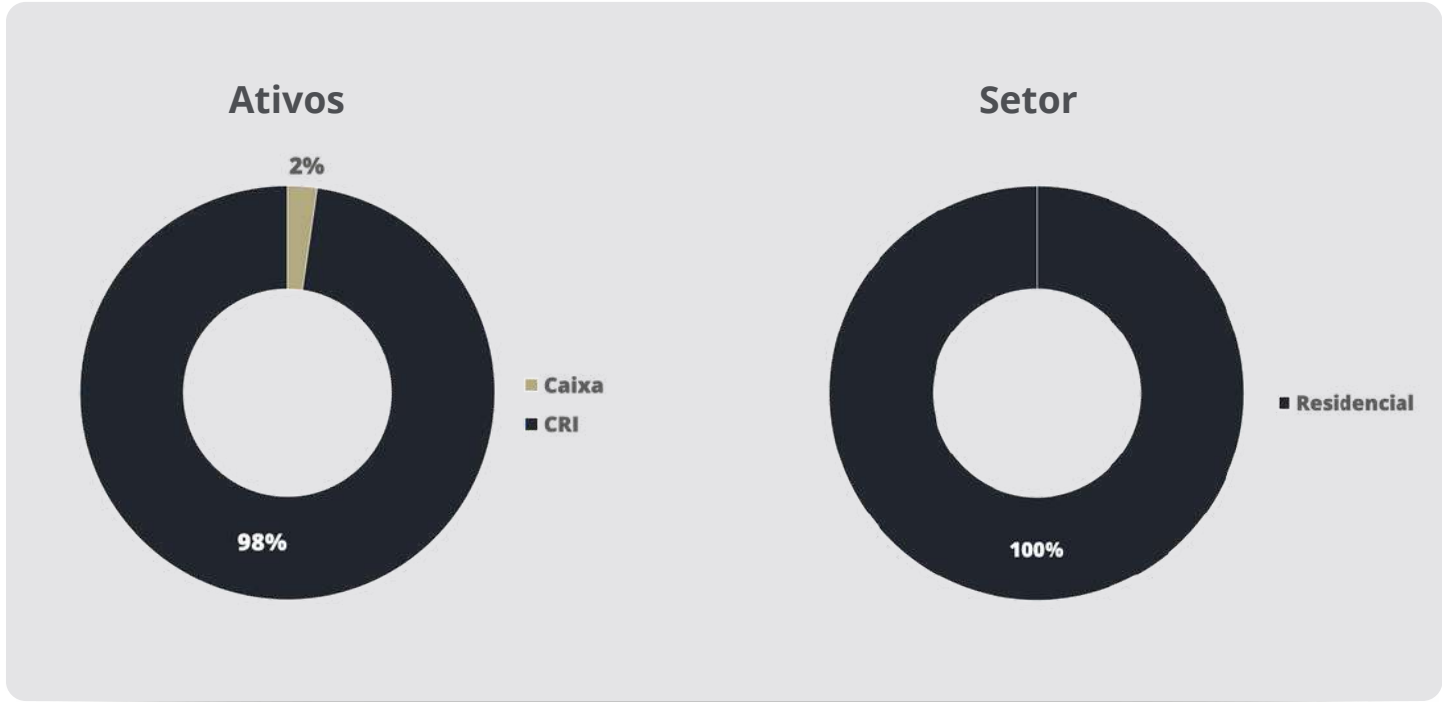


Fonte: Administrador

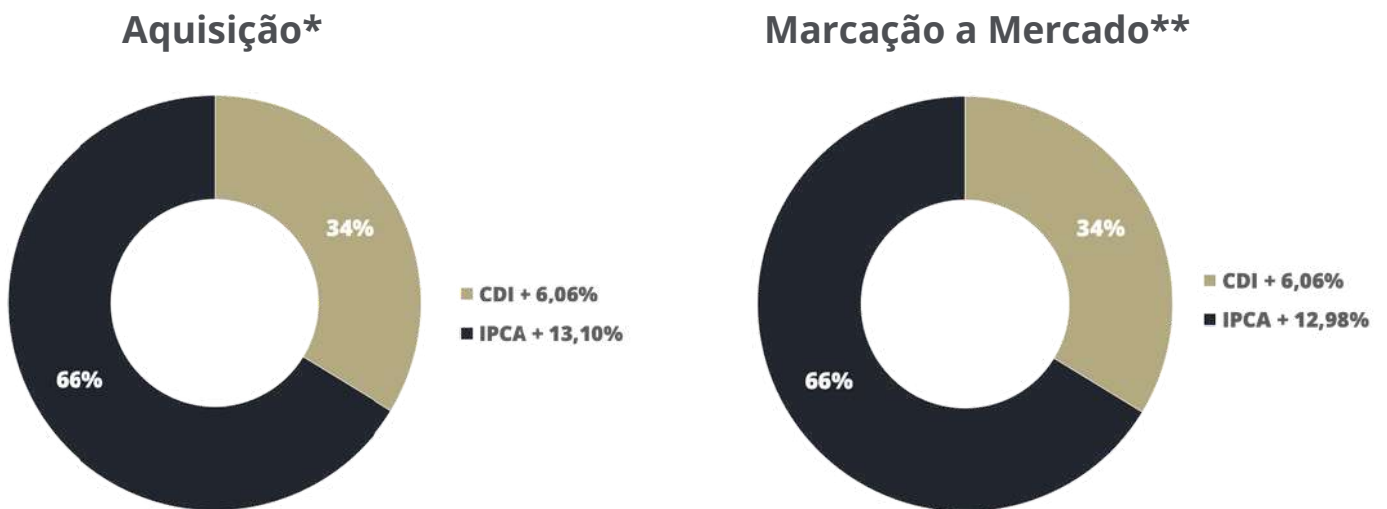
— Yield IMA-B 5 + IPCA — More Crédito Imobiliário FII



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	Investido	% de PL	Index	Taxa	LTV	Vcto	Segmento	Estado
BONELLI	Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 10.147.643	28,57%	IPCA	12,68%	40%	Aug-26	Residencial	SP
BASESUL	Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 6.292.303	17,72%	IPCA	12,00%	63%	Feb-29	Residencial	PR
CAPARAÓ	Virgo Companhia Securitização	R\$ 5.021.778	14,14%	CDI	6,00%	75%	Feb-26	Residencial	MG
OXE	Canal Securitizadora	R\$ 4.272.239	12,03%	IPCA	15,39%	73%	Jun-26	Residencial	SP
BIT	Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 3.962.002	11,16%	CDI	5,50%	69%	Oct-26	Residencial	SP
NEX LIFE	Virgo Companhia Securitização	R\$ 2.714.197	7,64%	CDI	7,00%	28%	Jun-24	Residencial	RS
MORADA DO LAGO	Virgo Companhia Securitização	R\$ 2.285.871	6,44%	IPCA	13,75%	70%	Jan-28	Residencial	SE

Detalhamento dos CRIs

Caparaó



Devedor: CAPARAÓ SANTO AGOSTINHO SPE LTDA.

Juros: CDI + 6,00%

Vencimento: 12/02/2026

Localização:

Belo Horizonte - MG

Garantias:

- Aval Construtora Caparaó S/A e seus sócios pessoas físicas
- CF de 100% das cotas da SPE proprietária do Ativo Alvo
- 80% da fração ideal do terreno e/ou unidades ainda não vendidas
- CF Futura correspondente à 100% do fluxo futuro de vendas da carteira líquida de permuta
- CF dos Direitos Creditórios da incorporadora sobre a SPE até a liquidação da operação financeira
- Seguro Performance
- Fundo de Obras
- Fundo de Despesa
- Fundo de Juros (5 PMT's)

Nex Life



Devedor: Capa Incorporadora Imobiliária Porto Alegre III SPE LTDA

Juros: CDI + 7,00%

Vencimento: 25/05/2023

Localização:

Canoas – Rio Grande do Sul

Garantias:

- CF das unidades comercializadas
- AF das unidades em estoque
- Aval dos sócios
- Fundo de Reserva de juros
- Fundo de Despesas
- Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários
- Conta Centralizadora para arrecadação dos Créditos Imobiliários
- Patrimônio Separado
- Cash sweep



Detalhamento dos CRIs

BIT



Devedor: M. Zacaro Empreendimentos Imobiliarios SPE LTDA

Juros: CDI + 5,50%

Vencimento: 31/10/2026

Localização:

Barueri – SP

Garantias:

- Cessão Fiduciária de 100% da carteira de recebíveis;
- Cessão Fiduciária dos recebíveis decorrentes das vendas futuras
- Alienação fiduciária 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
- Alienação Fiduciária 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)
- Alienação Fiduciária Terreno Adicional

OXE



Devedor: Mussumés Empreendimentos e Santa Ângela Empreendimentos

Juros: IPCA + 15,39%

Vencimento: 20/08/2026

Localização:

São Paulo – SP

Garantias:

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis das SPE's
- Alienação Fiduciária do Estoque
- Alienação Fiduciária das quotas das SPE's
- Coobrigação do Devedor
- Fundo de Reserva, Obras, Despesas

Basesul



Devedor: Base Empreendimentos LTDA

Juros: IPCA + 12,00%

Vencimento: 16/02/2029

Localização:

Curitiba – PR

Garantias:

- Alienação fiduciária e Cessão Fiduciária do empreendimento de 3 empreendimentos
- Aval dos Sócios
- Fundos Constituídos (Fundo de Obras, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas)



Detalhamento dos CRIs

Bonelli



Devedor: Edifício Concetto Campolim SPE LTDA

Juros: IPCA + 12,68%

Vencimento: 16/02/2029

Localização:

Sorocaba – SP

Garantias:

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

Morada do Lago



Devedor: Bonanza Nordeste Aju Empreendimentos Imobiliários S.A.

Juros: IPCA + 13,75%

Vencimento: 24/01/2028

Localização:

Aracajú – SE

Garantias:

- Alienação fiduciária das unidades vendidas e ainda não quitadas
- Alienação fiduciária 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)



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), 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