



blueasset

FII Blue Recebíveis – BLUR11

Relatório Gerencial – Outubro/2022



de recebíveis imobiliários ("CRI"). Complementarmente o fundo pode aplicar em outros ativos imobiliários, como cotas de outros FIIs, LCI, LIG, entre outros.

Início do Fundo: 14/12/2021

CNPJ: 38.051.307/0001-94

Classificação Anbima: Gestão Ativa - Títulos e Valores Mobiliários

Gestor: Blue Asset Gestão de Recursos LTDA.

Administrador e Custodiante: Banco Daycoval S.A.

Código B3/ ISIN: BLUR11/ BRBLURCTF005

Taxa de Administração: 0,15% a.a. (mín. R\$ 15.000)

Taxa Gestão: 1,00% a.a. (mín. R\$ 5.000)

Taxa de Performance: 20% do que exceder IPCA + 4%

Público-alvo: Investidores em geral

Prazo de Duração: Indeterminado

Patrimônio Líquido (31/10): R\$ 9.190.161,17

Valor da Cota Patrimonial (31/10): R\$ 102,11

Valor da Cota de Mercado (31/10): R\$ 102,50

Nº de Cotas Emitidas: 90.000

Nº de Cotistas: 78

Divulgação dos dividendos: 5º dia útil anterior a data de distribuição de rendimentos de cada mês

Pagamento dos Rendimentos: 12º dia útil de cada mês

Comentário do Gestor

No mês de outubro o fundo teve distribuição de rendimentos no valor total de R\$ 92.700,00. Aos cotistas que possuíam posição no BLUR11 até o dia 10/11/22 serão distribuídos R\$ 1,03 por cota, resultando em um *dividend yield* de 1,00% equivalente a 98,52% do CDI de outubro. Considerando o *gross up* de imposto de renda, o rendimento equivale a 115,90% do CDI.

out/22	
Ativo	BLUR11
Dist. por Cota	1,03
Cota Fech. Mercado	102,50
DY mensal	1,00%
DY Gross Up (*)	1,18%

*O *gross up* é calculado com tendo por base uma alíquota de 15% do IR.

A gestora mantém uma gestão ativa dos ativos, fazendo o acompanhamento mensal do fluxo de recebimento das carteiras dos ativos. Dessa forma é possível atuar de forma preventiva caso haja algum fato que possa impactar os recebimentos do mês seguinte. Sobre a carteira do fundo, todos os ativos estão com o pagamento de suas obrigações em dia. **Objetivo do fundo:** Aplicar seus recursos, primordialmente, em certificados



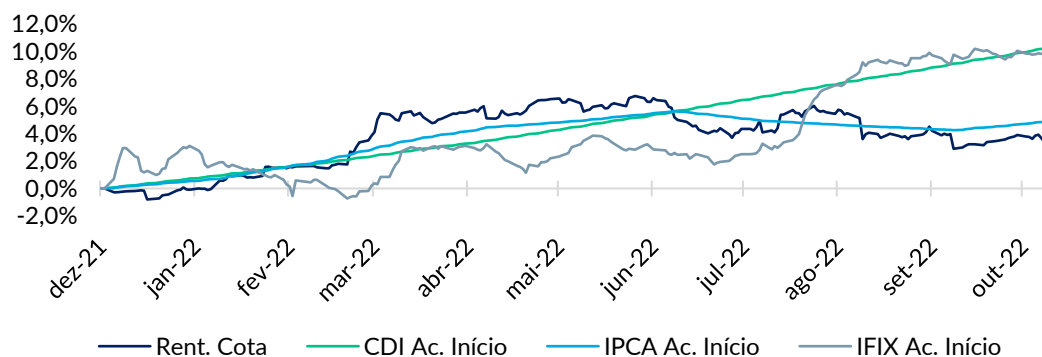
Portfólio

CRI	Tipo	IF	Classe	Segmento	Estado	Duration	Indexador	Taxa	Valor (R\$)	% do PL	Venc.	Razão Saldo Devedor (Mín)	Razão Saldo Devedor Total	Razão Fluxo Mensal (Mín)	Razão Fluxo Mensal Total	% Obras	% Vendido	LTV
Golden Laghetto	CRI	21I0183215	Sênior	Multipropriedade	RS	2,99	IPCA	10,00%	1.914.954,28	20,27%	jan/30	115%	227%	115%	511%	100,0%	94,4%	70,1%
Termas Resort	CRI	20G0661474	Sênior	Multipropriedade	RS	2,20	IPCA	10,00%	378.202,94	4,00%	jan/26	120%	539%	120%	365%	100,0%	95,9%	81,7%
Grupo CEM	CRI	20D1003072	Sênior	Loteamento	GO	3,34	IPCA	7,50%	803.670,99	8,51%	mai/30	115%	180%	115%	166%	100,0%	92,8%	92,5%
GVI	CRI	21F0950048	Sênior	Multipropriedade	RS	2,83	IPCA	9,50%	744.727,32	7,88%	jun/28	110%	225%	110%	659%	100,0%	90,7%	76,8%
GVI	CRI	21F0950049	Sênior	Multipropriedade	RS	2,83	IPCA	9,50%	65.831,16	0,70%	jun/28	110%	225%	110%	659%	100,0%	90,7%	76,8%
Gramado BV	CRI	21L1228732	Sênior	Multipropriedade	RS	2,84	IPCA	10,00%	284.274,27	3,01%	dez/28	125%	219%	125%	505%	100,0%	88,1%	99,9%
Macapá	CRI	22A0933881	Sênior	Loteamento	AP	5,06	IPCA	10,00%	734.578,89	7,78%	jan/37	110,00%	279%	244,27%	N/A	100,0%	73,3%	72,5%
Macapá	CRI	22A0933884	Subordinada	Loteamento	AP	5,06	IPCA	10,00%	315.578,44	3,34%	jan/37	110,00%	172%	130,22%	N/A	100,0%	73,3%	72,5%
Blue Crédito	CRI	22B0581013	Sênior	Pulverizado	Pulverizado	4,14	IPCA	10,00%	3.081.912,18	32,62%	fev/32	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	45,7%
Thermas São Pedro	CRI	21J0856192	Sênior	Multipropriedade	SP	2,60	IPCA	10,00%	319.620,79	3,38%	abr/29	110,00%	171%	115,00%	jan/00	57,6%	45,6%	84,2%
Caixa	Caixa	---	---	---	---	---	---	---	320.620,79	3,39%	---	---	---	---	---	---	---	---

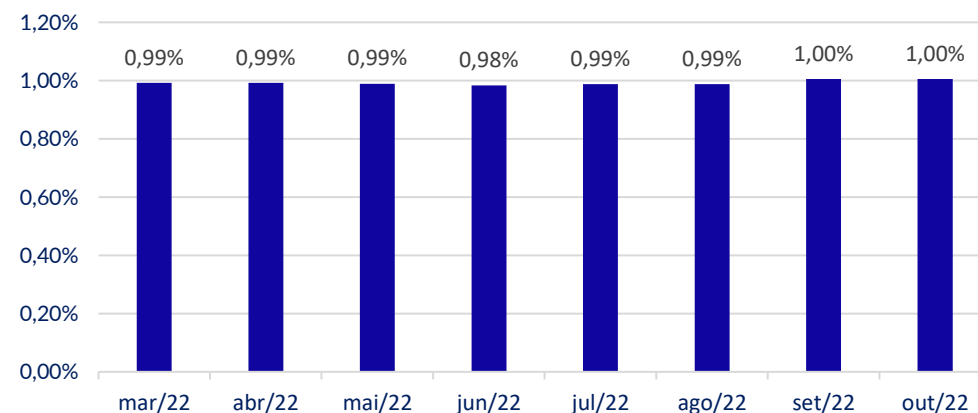
Taxa Média 9,35% +IPCA

LTV Média 66,40%

Rentabilidade Acumulada



Dividend Yield



*Rentabilidade da cota patrimonial ajustada pela distribuição de rendimentos

A Blue Asset é apoiadora do projeto Conecta Brasil – [clique aqui](#) e saiba mais

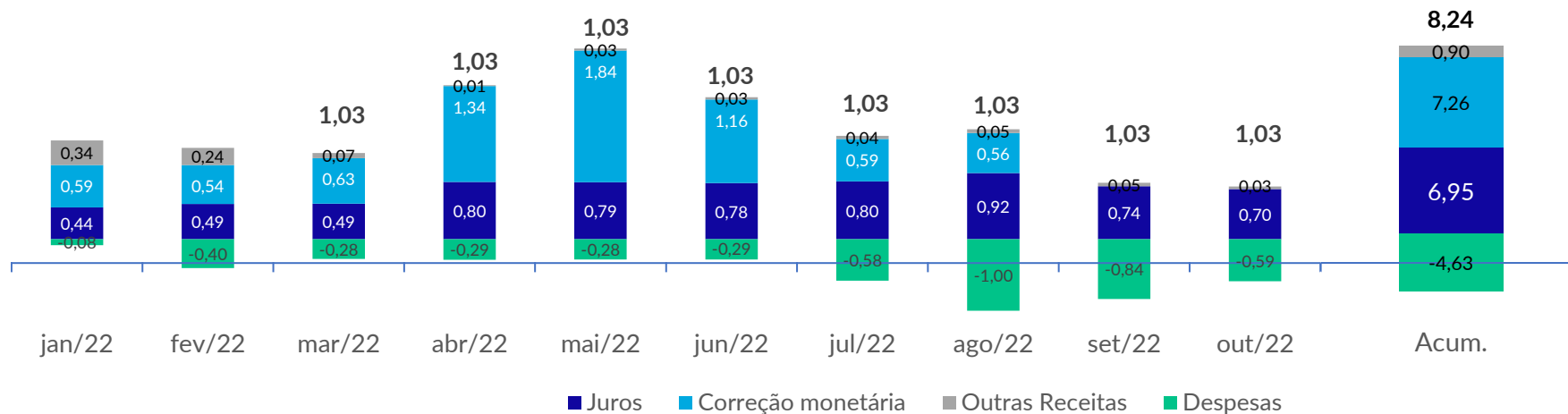
**Resultado Financeiro**

DRE - Blue Recebíveis Imobiliários FII	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	Ac. 2022
Receitas	123.785,32	114.422,49	108.005,91	193.154,59	238.931,49	178.099,76	129.373,27	137.659,61	70.646,93	66.031,98	1.360.111,35
CRI	92.959,76	93.076,25	101.589,03	191.841,76	236.672,37	175.098,50	125.640,61	133.032,83	66.223,38	62.899,49	1.279.033,98
Juros	39.706,28	44.102,95	44.526,42	71.604,06	71.353,28	70.259,60	72.402,22	82.821,59	66.223,38	62.899,49	625.899,27
Correção monetária	53.253,48	48.973,30	57.062,61	120.237,70	165.319,09	104.838,90	53.238,39	50.211,24	0,00	0,00	653.134,71
Fundo de Zeragem	30.825,56	21.346,24	6.416,88	1.312,83	2.259,12	3.001,26	3.732,66	4.626,78	4.423,55	3.132,49	81.077,37
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Despesas	7.608,80	36.344,57	25.000,00	25.835,69	25.527,05	25.680,05	52.265,17	89.918,49	75.211,78	52.973,79	416.365,38
Taxa de Administração	4.565,28	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	139.565,28
Taxa de Gestão	1.521,76	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.683,75	7.748,32	7.716,95	7.318,36	54.989,14
Taxa de Custódia	1.521,76	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	6.190,56	10.000,00	10.000,00	10.000,00	62.712,32
Imposto s/ ganho de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Taxa Anual B3	0,00	11.344,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.344,57
Taxa CVM	0,00	0,00	0,00	527,05	527,05	527,05	527,05	576,02	576,02	576,06	3.836,30
Performance	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.863,81	56.594,15	30.763,85	15.896,17	128.117,97
Auditoria	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.154,96	4.183,20	15.338,16
Outras despesas	0,00	0,00	0,00	308,64	0,00	153,00	0,00	0,00	0,00	0,00	461,64
Resultado	116.176,52	78.077,92	83.005,91	167.318,90	213.404,44	152.419,71	77.108,10	47.741,12	-4.564,85	13.058,19	943.745,97
Reserva de Lucros	116.176,52	78.077,92	-9.694,09	74.618,90	120.704,44	59.719,71	-15.591,90	-44.958,88	-97.264,85	-79.641,81	202.145,97
Valor Distribuído	0,00	0,00	-92.700,00	-92.700,00	-92.700,00	-92.700,00	-92.700,00	-92.700,00	-92.700,00	-92.700,00	-741.600,00
Nº de Cotas	90.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00
Distribuição/Cota	0,00	0,00	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	8,24



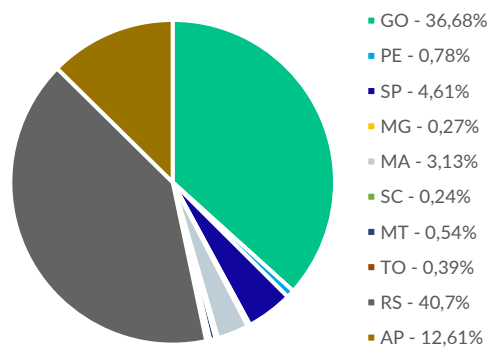


Composição dos Rendimentos

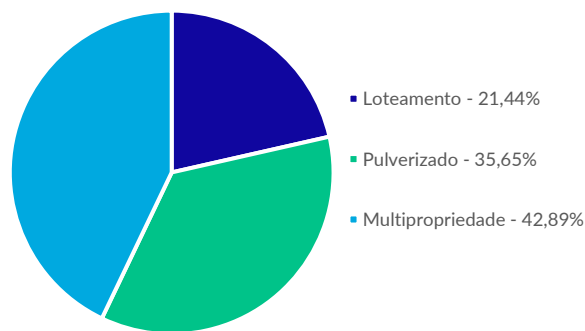


Segmentação

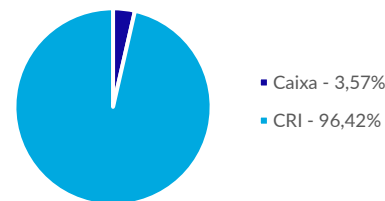
Por Estado



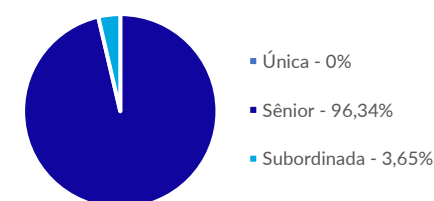
Por Segmento



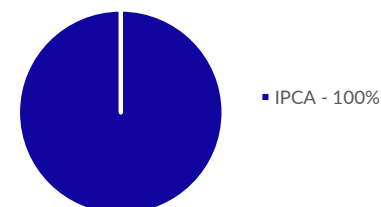
Por Ativo



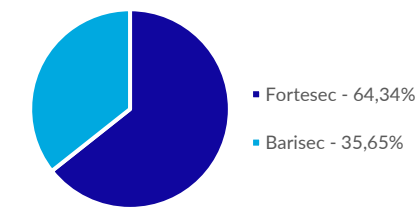
Por Classe



Por Indexador



Securitizadora



A Blue Asset é apoiadora do projeto Conecta Brasil – [clique aqui](#) e saiba mais





CRI's

Fotos	Operação	Golden Laghetto	Resumo	Garantias
	Tipo	Multipropriedade	A operação consiste em uma antecipação de recebíveis referente à venda de unidades do empreendimento Golden Gramado Laghetto, com volume de emissão de R\$ 160 milhões, sendo dividido entre Série Sênior (10% + IPCA) e Série Subordinada (13,34% + IPCA). A operação possui 30% de subordinação entre série sênior e subordinada. O empreendimento conta com 8.970 frações, das quais 93% já foram vendidas.	Coobrigação da cedente
	Localização	Gramado - RS		Cessão Fiduciária de Créditos
	VG	R\$ 403.358.963,00		Alienação Fiduciária das Quotas da Cedente
	Lastro	CCIs (Contratos de Compra e Venda)		Fundo de Reserva
	Data da Emissão	10/09/2021		Fundo de Despesas
	Data do Vencimento	20/01/2030		Hipoteca
	Tipo de Oferta	ICVM 476		Fiança

Fotos	Operação	Termas Resort	Resumo	Garantias
	Tipo	Multipropriedade	A operação é composta de 2 tranches com volume de emissão de R\$155 milhões, divididos entre séries sênior (R\$ 50,6 milhões à taxa de 10% a.a. + IPCA), mezanino (R\$ 17,25 milhões à taxa de 12% a.a. + IPCA) e subordinada (R\$ 47,15 milhões à taxa de 15,8% a.a. + IPCA). O empreendimento Gramado Termas Resort possui 7.449 frações, das quais 95% já foram vendidas.	Coobrigação da cedente
	Localização	Gramado - RS		Fiança
	VG	R\$ 471.369.220,57		Cessão Fiduciária dos Créditos
	Lastro	Contratos de Compra e Venda		Alienação Fiduciária das Quotas da Cedente
	Data da Emissão	15/07/2020		Fundo de Obras
	Data do Vencimento	20/01/2026		Fundo de Reserva
	Tipo de Oferta	ICVM 476		

Fotos	Operação	GVI	Resumo	Garantias
	Tipo	Multipropriedade	O CRI GVI é composto por quatro Tranches que totalizam uma emissão de R\$ 280.000.000 e dividido entre duas subordinações: Sênior (IPCA + 9,50%) e Subordinada (IPCA + 14,50%), já 100% liquidadas. O empreendimento é o Gramado Buona Vitta Resort SPA, que possui 9.997 unidades, das quais 85% já foram vendidas.	Coobrigação da cedente
	Localização	Gramado - RS		Cessão Fiduciária dos Créditos
	VG	R\$ 765.778.641,00		Alienação Fiduciária das Quotas da Cedente
	Lastro	Debênture/CCVs		Fundo de Obras
	Data da Emissão	24/06/2021		Fundo de Reserva
	Data do Vencimento	20/06/2028		Fundo de Juros
	Tipo de Oferta	ICVM 476		

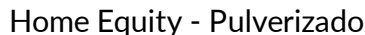


Fotos	Operação	Macapá	Resumo	Garantias
	Tipo	Loteamento	A Macapá Investimentos Imobiliários S A é uma holding que concentra empreendimentos residenciais e comerciais em Macapá. Possui loteamentos lançados em Parauapebas (PA), Macapá (AP) e Porto Nacional (TO) e projetos de desenvolvimento em Belém (PA), Altamira (PA) e Campo Grande (MS). A operação é referente a antecipação de créditos da venda de um total de 5.669 lotes, dos quais 75% já foram vendidos.	Coobrigação da cedente
	Localização	Macapá/AM		Fiança
	VG	R\$ 362.340.000,00		Cessão Fiduciária dos Créditos
	Lastro	Contratos de Compra e Venda		Alienação Fiduciária das Quotas da Cedente
	Data da Emissão	28/01/2022		Razões de Garantia
	Data do Vencimento	20/01/2037		Obrigações garantidas
	Tipo de Oferta	ICVM 476		

Fotos	Operação	Grupo CEM	Resumo	Garantias
	Tipo	Loteamento	O Grupo CEM é uma empresa que conta com vários loteamentos no interior de SP e Rio Verde em seu portfólio. O CRI Grupo CEM é composto por 12 séries, divididas em 4 tranches e 3 subordinações (sênior/mezanino/subordinada). A operação conta com 12.044 unidades, das quais 93% já foram vendidas.	Coobrigação da cedente
	Localização	Rio Verde - GO		Fiança
	VG	R\$ 1.085.522.000,00		Razões de Garantia
	Lastro	CCB's/CCV's		Fundo de Reserva
	Data da Emissão	29/04/2020		Cessão Fiduciária dos Créditos
	Data do Vencimento	20/05/2030		Alienação Fiduciária das Quotas da Cedente
	Tipo de Oferta	ICVM 476		

Fotos	Operação	Gramado BV	Resumo	Garantias
	Tipo	Multipropriedade	O empreendimento é um resort de cotas fracionado, denominado Gramado BV Resort. A operação é composta por uma tranche, dividida entre Série Sênior (10,00% + IPCA) e Subordinada (15,00% + IPCA), que encontra-se 100% integralizada. Conta com 4.099 unidades, das quais 90% já foram vendidas.	Aval e Coobrigação
	Localização	Gramado/RS		Fundo de Reserva
	VG	R\$ 202.000.000,00		Cessão Fiduciária dos Créditos
	Lastro	Contratos de Compra e Venda		Alienação Fiduciária das quotas da Cedente
	Data da Emissão	30/12/2021		Fiança
	Data do Vencimento	20/12/2028		
	Tipo de Oferta	ICVM 476		



Fotos	Operação	Blue Crédito	Resumo	Garantias
	Tipo	Home Equity - Pulverizado	A operação consiste em uma antecipação de recebíveis referente a uma carteira de 28 operações de <i>Home Equity</i> garantidos por alienação fiduciária dos imóveis. Toda a estrutura das políticas de crédito é monitorada no detalhe pela gestora e a operação possui 20% de subordinação.	Cessão Fiduciária dos créditos Fundo de Reserva Alienação Fiduciária das Garantias Subordinação dos CRI da série 102
	Localização	Diversos		
	Lastro	CCI's com Alienação Fiduciária		
	Data da Emissão	25/02/2022		
	Data do Vencimento	15/02/2032		
	Tipo de Oferta	ICVM 476		

Fotos	Operação	Thermas São Pedro	Resumo	Garantias
	Tipo	Multipropriedade	A operação é composta por 7 Tranches, que totalizam uma emissão de R\$194 milhões, sendo dividido entre e Série Sênior (10% a.a. + IPCA) e Série Subordinada (17,50% a.a. + IPCA). O empreendimento Thermas Water Park possui 7.904 unidades, das quais 87% foram vendidas.	Coobrigação Cessão Fiduciária dos Créditos Alienação Fiduciária de Quotas Fundo de Reserva Fundo de Obras Hipoteca Fiança
	Localização	São Pedro/SP		
	VG	R\$ 131.806.109,00		
	Lastro	Contratos de Compra e Venda		
	Data da Emissão	26/10/2021		
	Data do Vencimento	20/08/2032		
	Tipo de Oferta	ICVM 476		



Histórico de Ofertas

1ª Emissão de Cotas

PU: R\$ 100,00

Coordenador Líder: Banco Daycoval S.A.

Tipo de Oferta: ICVM 476 / Oferta Pública com Esforços Restritos

Início: 23/12/2021

Encerramento: 30/12/2021

Quantidade de Cotas Integralizadas: 90.000

Valor Total Subscrito: R\$ 9.000.000,00



As informações disponíveis neste material não devem ser entendidas como colocação, distribuição ou oferta de fundo de investimento ou qualquer outro valor mobiliário, leia o Regulamento do Fundo antes de investir. Rentabilidades passadas não representam garantia de performance futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de Investimentos não contam com a garantia do Administrador, Gestor da carteira ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito-FGC. Os dados utilizados para a confecção dos gráficos e tabelas são extraídos diretamente da nossa base de dados. Este fundo tem menos de 12 (doze) meses. Para avaliação da performance de um fundo de investimento, é recontável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses).



A Blue Asset é apoiadora do projeto Conecta Brasil – [clique aqui](#) e saiba mais