DEMONSTRATIVO TRIMESTRAL – 3º TRIMESTRE 2026

Fundo: **BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO FIDC ABERTO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 39857521000103

Em atendimento ao disposto no artigo 27º, do anexo II da Instrução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, segue:

Informações da carteira do fundo e cumprimento da alocação mínima em direitos creditórios:

I) Limites de Composição:

Os critérios de composição, enquadramento e concentração da carteira de direitos creditórios seguirão o disposto no regulamento do fundo, que estabelece os respectivos percentuais e limites.

a. Composição da Carteira em

Composição	Valor Mercado Atual (R$)	Quantidade de Direitos Creditórios	% PL
Direitos Creditórios Adimplentes	R$22.804.015,10	15.798	79,35%
Direitos Creditórios Inadimplentes	R$0,00	0	0,00%
Total	R$22.804.015,10	15.798	79,35%
PDD	R$0,00		0,00%

Outros Ativos	R$6.324.686,27		22,01%
Passivo	R$ 391.411,79		1,36%
Patrimônio líquido	R$ 28.737.289,58		100,00%

b. Aquisições no trimestre:

Quantidade de Direitos Creditórios	Valor Mercado Atual (R$)
0	**R$0,00**

c. Taxas:

Não houve aquisições durante o trimestre

II) Os resultados da última verificação do lastro dos direitos creditórios realizado pelo custodiante:

a. Metodologia:

Conforme previsto no Art. 38 do Anexo II da Instrução 175, o custodiante dos direitos creditórios deve verificar a existência, integridade e titularidade do lastro dos direitos creditórios que ingressaram na carteira no período a título de substituição, assim como o lastro dos direitos creditórios vencidos e não pagos no mesmo período.

b. População de títulos vencidos e não liquidados no trimestre:

Quantidade de Direitos Creditórios	Valor Mercado Atual (R$)
0	**R$0,00**

c. População de títulos substituídos no trimestre:

Quantidade de Direitos Creditórios	Valor Mercado Atual (R$)
0	**R$0,00**

II) Resultado da verificação de lastro por amostragem ou não, realizada pelo custodiante, explicitando, dentre o universo analisado, a quantidade e a relevância dos créditos inexistentes porventura encontrados:

Composição	Amostra	Quant. Inconsistências	% de inconsistências	Quant. Itens pendentes	% de pendência	Valor de Mercado Atual
Direitos Creditórios Substituídos (a)	0	0	0,00%	0	0,00%	R$0,00
Direitos Creditórios Inadimplentes	0	0	0,00%	0	0,00%	R$0,00
Total	**0**	**0**	**0,00%**	**00**	**00,00%**	**R$0,00**

[1] validamos a documentação comprobatória de 0 recebíveis, que representam a totalidade de direitos creditórios substituídos que permaneceram no estoque até a data-base.
[2] validamos a documentação comprobatória de 0 recebíveis, que representam a totalidade de 0 parcelas inadimplentes.

Conclusão:

Com base nos levantamentos efetuados pela Administração, concluímos que, não houve pendências e/ou inconsistências significativas nos direitos creditórios, de acordo com as obrigações de inspeção estabelecidas pelo artigo 27º, do anexo II da Instrução CVM nº 175, visto que, não há títulos inadimplentes ou que foram substituídos no trimestre base. Além disso, avaliamos possíveis inconsistências no trimestre anterior e constatamos que não houve irregularidades presentes no atual trimestre.

III) Os resultados do registro dos direitos creditórios no que se refere à origem, existência e exigibilidade desses ativos, explicitando a quantidade e a relevância dos créditos que não foram aceitos para registro:

	Quantidade	Valor
Direitos Creditórios Registrados	0	R$0,00
Direitos Creditórios Rejeitados	0	R$0,00

Atenciosamente,

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliário Ltda.

Informe Trimestral

Fundo: BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO FIDC ABERTO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 39.857.521/0001-03

Conforme o capítulo VI, art. 27 – alíneas “c” e “d”, precisamos que nos enviem as informações descritas, caso aplicáveis:

1. O eventual ajuizamento de ação judicial de cobrança ou propositura de processo administrativo, judicial ou arbitral envolvendo a classe de cotas, bem como a indicação do percentual do patrimônio envolvido e em risco;

Contrato	Processo	IF	Polo ativo/passivo	Matéria	Data da Ação	Valor histórico da causa	VP Crédito	% PL fundo
202111111090	5299728-32.2022.8.09.0006	21K00842393	Ativo	Inadimplemento do contrato 20211111-1090	23/05/2022	R$ 290.891,44	R$ 1.725.285,71	6,65%
	5405440-11.2022.8.09.0006	21K00842393	Passivo	Anulação/Suspensão Contratual; Nulidade de Negócio Jurídico e Indenização por danos Morais	11/07/2022	R$ 20.843,84		
202111031006	5684189-20.2022.8.09.0051	21K00563921	Passivo	Revisional de contrato	18/11/2024	R$ 139.789,08	R$ 280.881,82	1,08%
2024043005451	1183735-73.2024.8.26.0100	24E01445244	Ativo	Inadimplemento do contrato 20240430-05451	18/11/2024	R$ 60.466,61	R$ 479.984,35	1,85%
	1016942-13.2025.8.26.0100	24E01445244	Passivo	Embargos à execução do contrato 20240430-05451 – alegam execução indevida/abusividade de cobrança; julgados improcedentes (ED rejeitados).	10/02/2025	R$ 60.466,61		
2024042207277	1197386-75.2024.8.26.0100	24D03562393	Ativo	Inadimplemento do contrato 20240422-07277	12/12/2024	R$ 67.631,04	R$ 368.007,36	1,42%
202110261013A	5420251-98.2023.8.09.0051	21K00199547	Passivo	Revisional de contrato	10/12/2025	R$ 35.743,00	R$ 373.216,88	1,44%
2026020224303	6001281-83.2024.8.09.0174	21J00869527	Passivo	Revisional de contrato	19/12/2025	R$ 92.602,40	R$ 72.976,13	0,28%
2024122011308	1067695-71.2025.8.26.0100	25A04038125	Passivo	Nulidade de Negócio Jurídico c/c cancelamento de registro imobiliário (alega fraude na contratação do contrato 20241220-11308); liminar deferida bloqueando a matrícula e suspendendo os boletos	20/05/2025	N/D	R$ 0,00	0,00%
202203221603	1000357-97.2023.8.26.0505	22C01051466	Passivo	Revisional de contrato (com pedido de tutela para suspender leilão extrajudicial do imóvel)	08/02/2023	R$ 18.558,90	R$ 0,00	0,00%
202205311986	5268106-86.2025.8.09.0051	22F00229371	Passivo	Revisional de contrato (juros abusivos)	07/04/2025	R$ 45.547,33	R$ 170.704,91	0,66%

2. Informações contidas no relatório trimestral do gestor a que se refere o § 3º deste artigo;

Em complemento à solicitação, os §§ 2º e 3º:

§ 2º A informação de que trata a alínea “c” do inciso V do caput:

I. pode ser dada de forma agregada, caso a quantidade e valores envolvidos nas ações judiciais e arbitrais assim justifiquem;

II. pode ser omitida do demonstrativo trimestral, a critério do gestor, caso sua divulgação possa prejudicar a estratégia de cobrança ou fomentar a inadimplência de direitos creditórios.

§ 3º Para efeitos da alínea “d” do inciso V do caput, o gestor deve elaborar e encaminhar ao administrador, em até 40 (quarenta) dias após o encerramento do trimestre civil a que se referir, relatório contendo:

I. os efeitos de eventual alteração na política de investimento sobre a rentabilidade da carteira de ativos;

Não houve alteração na política de investimento do fundo.

II. em relação aos originadores que representem individualmente 10% (dez por cento) ou mais da carteira de direitos creditórios no trimestre:

a. critérios para a concessão de crédito adotados pelos originadores, caso tais critérios não tenham sido descritos no regulamento ou em outros demonstrativos trimestrais;

Não houve alteração nos critérios para concessão de crédito.

b. eventuais alterações nos critérios para a concessão de crédito adotados por tais originadores, caso os critérios adotados já tenham sido descritos no regulamento ou em outros demonstrativos trimestrais;

Não houve alteração nos critérios para concessão de crédito.

III. eventuais alterações nas garantias existentes para o conjunto de direitos creditórios;

Não tivemos alterações nas garantias ofertadas.

IV. forma como se operou a cessão dos direitos creditórios, incluindo:

a. descrição de contratos relevantes firmados com esse propósito, se houver;

Em 10 de julho de 2026, o fundo, na qualidade de cessionário, firmou com o Deck Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado (cedente) o Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, que tem por objeto a aquisição de 11 créditos imobiliários, pelo valor total de R$ 3.776.679,30, sendo um de devedor pessoa jurídica e dez de pessoas físicas. Os créditos decorrem de contratos de empréstimo concedidos pelo próprio cedente, com garantia de alienação fiduciária de imóvel, e são representados por Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) escriturais, com prazos de 72 a 120 meses. O preço foi pactuado para pagamento à vista na data da cessão, com liquidação via B3 e transferência da titularidade das CCIs no sistema da B3, por duplo comando das partes, em até um dia útil da assinatura. A instituição custodiante é a QI Sociedade de Crédito Direto S.A. O instrumento registra que a alienação fiduciária ainda não havia sido registrada no Registro de Imóveis na data da cessão, cabendo ao fundo promover seu registro e constituição. Adicionalmente, o fundo adquiriu 3 CRIs no mercado secundário, cuja aquisição se formalizou com a transferência dos títulos para a conta de depósito do fundo, sem celebração de contrato de cessão específico, nos termos do regulamento.

b. indicação do caráter definitivo, ou não, da cessão de direitos creditórios; **A cessão é definitiva: foi pactuada em caráter irrevogável e irretratável, sem coobrigação ou responsabilidade do cedente, solidária ou subsidiária, pela solvência dos devedores e sem direito de regresso. O cedente permanece obrigado a adotar as medidas necessárias para que a cessão seja boa, firme e valiosa, a colaborar com o fundo na execução das garantias e a repassar valores eventualmente recebidos por engano. O instrumento não prevê**

obrigação de recompra dos créditos. As aquisições de CRIs no mercado secundário também foram realizadas em caráter definitivo, sem coobrigação do vendedor.

V. impacto dos eventos de pré-pagamento no valor do patrimônio líquido e na rentabilidade da carteira;

Os pré-pagamentos do terceiro trimestre de 2026 representaram um volume de 0,0014% do Patrimônio Líquido do fundo. Esses eventos não representam impacto significativo na rentabilidade do fundo ao longo dos próximos 180 meses (-0,00000765%). Tal rentabilidade é recuperada no curto prazo com a utilização dos recursos dos pré-pagamentos para realização de novas alocações em direitos creditórios.

VI. condições de alienação, a qualquer título, de direitos creditórios, incluindo:

a. momento da alienação (antes ou depois do vencimento);

Não houve alienações no período analisado.

b. motivação da alienação;

N/A

VII. impacto no valor do patrimônio líquido e na rentabilidade da carteira de ativos de uma possível descontinuidade, a qualquer título, da originação ou cessão de direitos creditórios;

Ao final do período, o fundo mantinha 87,89% do PL alocado em direitos creditórios. Em caso de descontinuidade da originação ou cessão, o fundo deixaria de adquirir novos direitos creditórios e os recursos da liquidação da carteira existente seriam destinados às amortizações o que reduziria gradualmente o PL em ritmo compatível com o prazo médio da carteira. A carteira remanescente continuaria rendendo conforme as taxas pactuadas, de modo que não se espera impacto relevante sobre sua rentabilidade.

VIII. informações sobre fatos ocorridos que afetaram a regularidade dos fluxos financeiros oriundos dos direitos creditórios, incluindo, mas não se limitando, a quaisquer eventos que acarretem a liquidação ou amortização antecipada de direitos creditórios.

Os eventos que impactaram a regularidade dos fluxos financeiros oriundos dos direitos creditórios foram a inadimplência, estando a carteira com um total de parcelas em atraso que representam 5,01% do Patrimonio Líquido. Além disso, as antecipações apresentaram 0,0014% do Patrimonio Líquido do fundo.