



**blueasset**

# **FII Blue Recebíveis – BLUR11**

Relatório Gerencial – Novembro/2023

## Comentário do Gestor

No mês de novembro o fundo teve distribuição de rendimentos no valor total de R\$ 46.800,00. Aos cotistas que possuíam posição no BLUR11 até o dia 11/12/23 serão distribuídos R\$ 0,52 por cota, resultando em um *Dividend Yield* de 0,58% equivalente a 62,52% do CDI de novembro. Considerando o *gross up* de imposto de renda, o rendimento equivale a 73,55% do CDI.

nov/23	
Ativo	BLUR11
Dist. por Cota	0,52
Cota Fech. Mercado	90,41
DY mensal	0,58%
DY Gross Up (*)	0,68%

\* O Gross Up é calculado tendo por base a 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, em outubro/23 as operações **Gramado BV** e **GVI** voltaram a pagar suas respectivas PMTs. A operação **Termas Resort** permanece não realizando os seus pagamentos desde maio/23.

Em 05/05/23 foi aprovado em assembleia a Recompra Total dos Créditos e Execução das Garantias das operações **Termas Resort**, **Gramado BV** e **GVI**. No dia 10/10/23 foi aprovado em assembleia o pedido de waiver das operações **Gramado BV** e **GVI**, que suspendeu os efeitos de vencimento antecipado e aprovou a modificação de suas curvas de pagamento. Já a operação **Termas Resort** teve seu pedido de waiver rejeitado pela assembleia, e teve nova assembleia convocada para o dia 22/12/23. No dia 02/05/23 foi aprovado em assembleia a Recompra Total dos Créditos da operação **Golden Laghetto**, contudo, as ações foram suspensas por interpretação de decisão judicial, de tal forma, a operação segue com o fluxo normal. A gestora está realizando o acompanhamento destes casos junto a securitizadora.

**Objetivo do fundo:** Aplicar seus recursos, primordialmente, em certificados 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 (30/11):** R\$ 8.064.507,20

**Valor da Cota Patrimonial (30/11):** R\$ 89,61

**Valor da Cota de Mercado (30/11):** R\$ 90,41

**Nº de Cotas Emitidas:** 90.000

**Nº de Cotistas:** 135

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

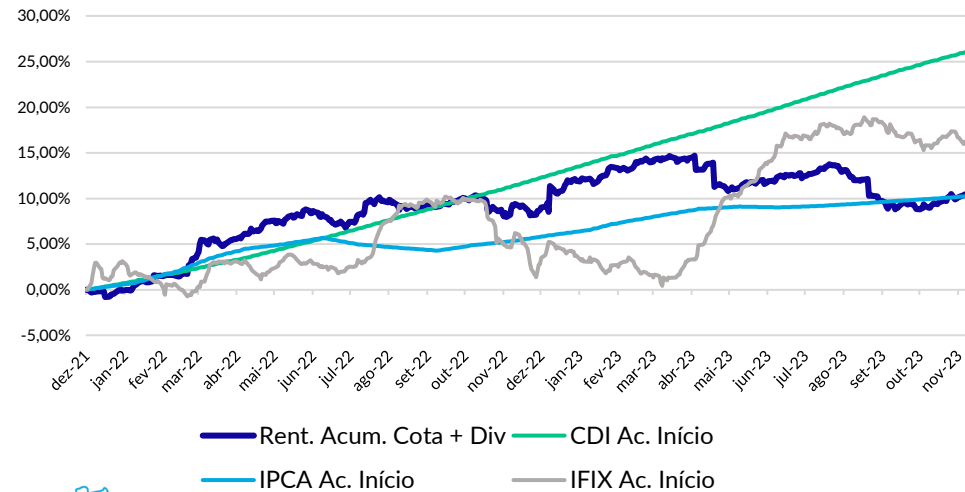
**Pagamento dos Rendimentos:** 12º dia útil de cada mês

## Portfólio

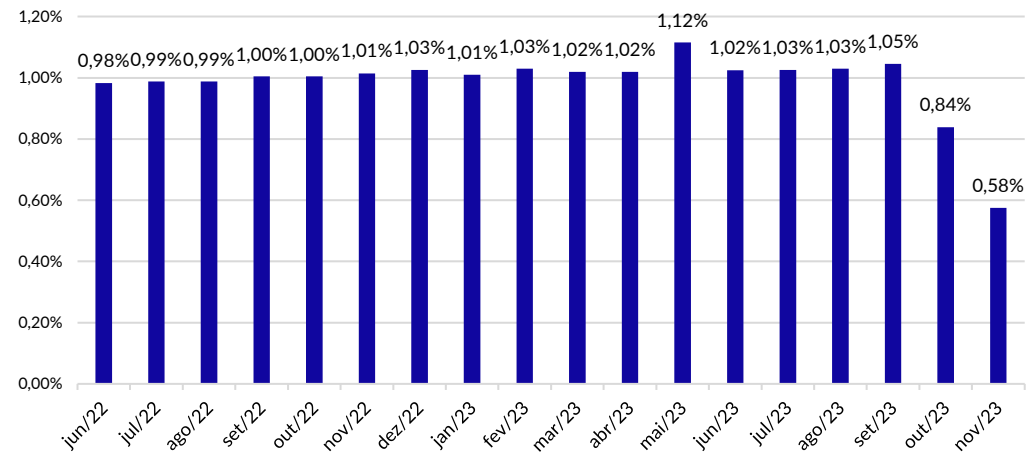
CRI	Tipo	IF	Classe	Segmento	Estado	Duration (anos)	Indexador	Taxa	Valor (R\$)	% do PL	Venc.	Razão Saldo Devedor (Mín)	Razão Saldo Devedor Total	Razão Fluxo Mensal (Mín)	Razão Fluxo Mensal Total	% Obras	% Vendido	LTV
Golden Laghetto	CRI	21I0183215	Sênior	Multipropriedade	RS	2,00	IPCA	10,00%	1.403.313,39	17,23%	jan/30	115%	245%	115%	127%	100,0%	85,8%	75,9%
Termas Resort	CRI	20G0661474	Sênior	Multipropriedade	RS	0,90	IPCA	10,00%	109.761,60	1,35%	jan/26	120%	800%	120%	N/A	100,0%	92,9%	88,7%
Grupo CEM	CRI	20D1003072	Sênior	Loteamento	GO	2,60	IPCA	7,50%	656.785,57	8,07%	mai/30	115%	211%	115%	238%	100,0%	95,6%	87,0%
GVI	CRI	21F0950048	Sênior	Multipropriedade	RS	2,10	IPCA	9,50%	284.577,36	3,49%	jun/28	110%	202%	110%	1250%	100,0%	95,4%	84,6%
GVI	CRI	21F0950049	Sênior	Multipropriedade	RS	2,10	IPCA	9,50%	26.100,29	0,32%	jun/28	110%	202%	110%	1250%	100,0%	95,4%	84,6%
Gramado BV	CRI	21L1228732	Sênior	Multipropriedade	RS	1,90	IPCA	10,00%	117.629,04	1,44%	dez/28	120%	186%	120%	956%	100,0%	83,1%	107,1%
Macapá	CRI	22A0933881	Sênior	Loteamento	AP	7,20	IPCA	10,00%	751.984,94	9,24%	jan/37	110%	276%	N/A	241%	100,0%	69,8%	66,1%
Macapá	CRI	22A0933884	Subordinada	Loteamento	AP	7,20	IPCA	10,00%	320.757,77	3,94%	jan/37	110%	175%	N/A	132%	100,0%	69,8%	66,1%
Blue Crédito I	CRI	22B0581013	Sênior	Pulverizado	Pulverizado	3,36	IPCA	10,00%	1.480.194,82	18,18%	fev/32	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	53,3%
Termas São Pedro	CRI	21J0856192	Sênior	Multipropriedade	SP	2,20	IPCA	10,00%	662.373,18	8,13%	abr/29	110%	229%	115%	146%	66,6%	65,4%	78,9%
Matarazzo Rosewood	CRI	21K0906902	Única	Invest. Imobiliário	SP	4,48	IPCA	7,00%	508.830,53	6,25%	nov/33	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	70,0%
TRX IV	CRI	20F0689770	Única	Pulverizado	Pulverizado	5,50	IPCA	5,75%	508.593,98	6,25%	jun/35	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	76,0%
Grupo Matheus	CRI	20B0980166	Única	Varejo	Pulverizado	3,90	IPCA	4,70%	360.232,83	4,42%	fev/32	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	70,0%
Blue Crédito V	CRI	23E2052806	Sênior	Pulverizado	Pulverizado	4,00	IPCA	10,00%	371.550,90	4,56%	jun/33	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	49,1%
Blue Crédito II	CRI	22D0749868	Sênior	Pulverizado	Pulverizado	3,60	IPCA	10,00%	401.491,86	4,93%	mai/32	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	47,5%
Caixa	Caixa	---	---	---	---	---	---	---	177.502,28	2,18%	---	---	---	---	---	---	---	---

Taxa Média	8,57% +IPCA
LTV Média	69,19%

### Rentabilidade Acumulada



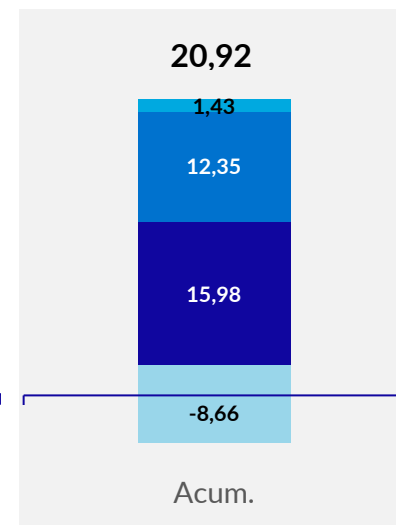
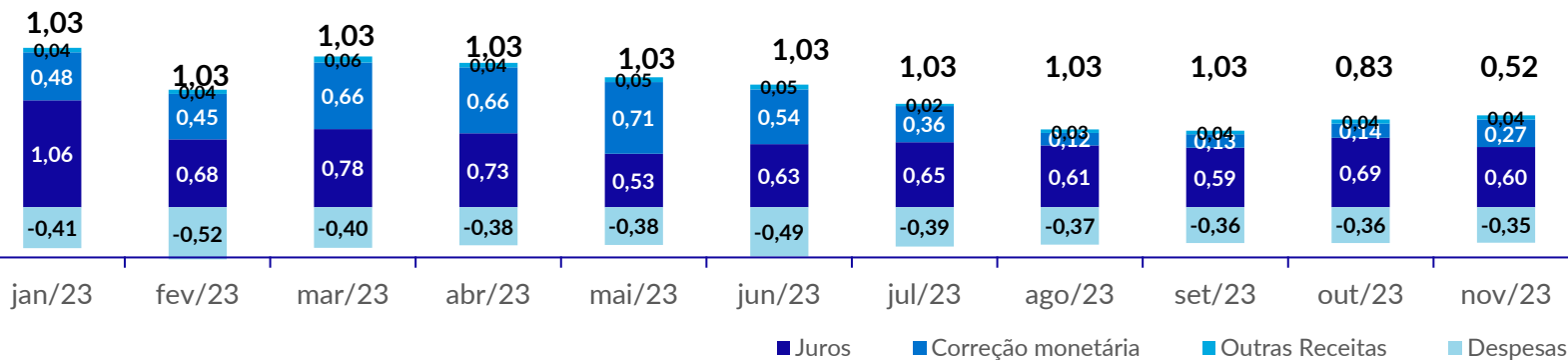
### Dividend Yield



## Demonstração de Resultados Mensal

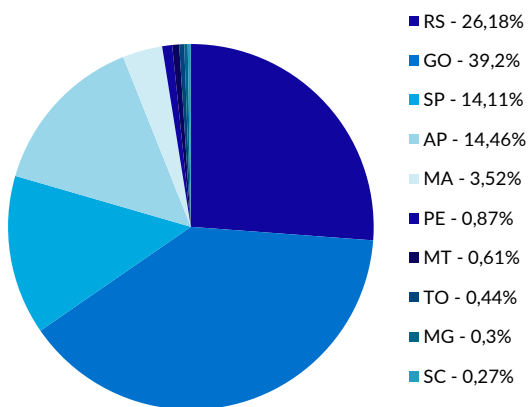
DRE - Blue Recebíveis Imobiliários FII	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	Acumulado Total
Receitas	142.497,90	104.922,39	134.668,99	128.955,28	116.136,24	109.643,61	92.368,98	69.471,08	68.416,66	78.284,22	82.149,46	2.678.606,67
CRI	138.505,45	101.145,99	129.270,22	124.970,36	111.936,36	105.304,92	90.312,23	66.381,39	65.210,44	74.678,98	78.300,36	2.550.277,07
Juros	95.584,41	60.762,59	69.756,45	66.003,95	47.778,63	56.270,58	58.127,45	55.248,63	53.089,08	62.062,66	53.895,44	1.438.489,52
Correção monetária	42.921,04	40.383,40	59.513,77	58.966,41	64.157,73	49.034,34	32.184,78	11.132,76	12.121,36	12.616,31	24.404,92	1.111.787,55
Fundo de Zeragem	3.992,45	3.776,40	5.398,77	3.984,92	4.199,88	4.338,69	2.056,76	3.089,68	3.206,22	3.605,24	3.849,10	128.329,60
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Despesas	36.464,49	46.629,95	36.247,45	34.152,75	33.800,49	43.941,27	35.278,79	33.456,94	32.031,98	32.091,36	31.744,08	779.708,28
Resultado	106.033,41	58.292,44	98.421,54	94.802,53	82.335,75	65.702,34	57.090,19	36.014,13	36.384,68	46.192,86	50.405,38	1.898.898,40
Reserva de Lucros	13.333,41	-34.407,56	5.721,54	2.102,53	-10.364,25	-26.997,66	-35.609,81	-56.685,87	-56.315,32	-28.507,14	3.605,38	16.098,40
Valor Distribuído	-92.700,00	-92.700,00	-92.700,00	-92.700,00	-92.700,00	-92.700,00	-92.700,00	-92.700,00	-92.700,00	-74.700,00	-46.800,00	-1.882.800,00
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	90.000,00
Distribuição/Cota	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	0,83	0,52	20,92

## Composição dos Rendimentos

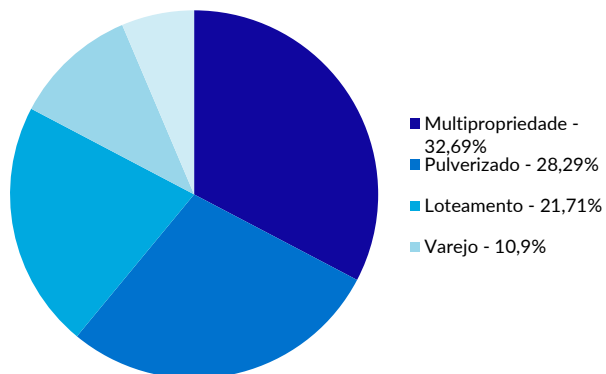


## Segmentação

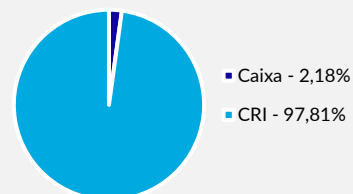
Por Estado



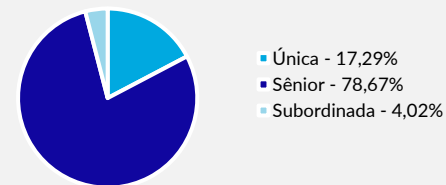
Por Segmento



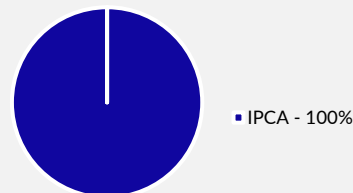
Por Ativo



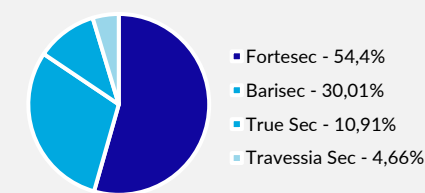
Por Classe



Por Indexador



Securitizadora



CRI

Fotos	Operação	Golden Laghetto	Resumo	Garantias
	<b>Tipo</b>	Multipropriedade	<p>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.</p>	Coobrigação da cedente
	<b>Localização</b>	Gramado/RS		Cessão Fiduciária de Créditos
	<b>VG</b>	R\$ 403.358.963,00		Alienação Fiduciária das Quotas da Cedente
	<b>Lastro</b>	CCIs (Contratos de Compra e Venda)		Fundo de Reserva
	<b>Data da Emissão</b>	10/09/2021		Fundo de Despesas
	<b>Data do Vencimento</b>	20/01/2030		Hipoteca
	<b>Tipo de Oferta</b>	ICVM 476		Fiança

Fotos	Operação	Termas Resort	Resumo	Garantias
	<b>Tipo</b>	Multipropriedade	<p>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.</p>	Coobrigação da cedente
	<b>Localização</b>	Gramado/RS		Fiança
	<b>VG</b>	R\$ 471.369.220,57		Cessão Fiduciária dos Créditos
	<b>Lastro</b>	Contratos de Compra e Venda		Alienação Fiduciária das Quotas da Cedente
	<b>Data da Emissão</b>	15/07/2020		Fundo de Obras
	<b>Data do Vencimento</b>	20/01/2026		Fundo de Reserva
	<b>Tipo de Oferta</b>	ICVM 476		

Fotos	Operação	GVI	Resumo	Garantias
	<b>Tipo</b>	Multipropriedade	<p>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.</p>	Coobrigação da cedente
	<b>Localização</b>	Gramado/RS		Cessão Fiduciária dos Créditos
	<b>VG</b>	R\$ 765.778.641,00		Alienação Fiduciária das Quotas da Cedente
	<b>Lastro</b>	Debênture/CCVs		Fundo de Obras
	<b>Data da Emissão</b>	24/06/2021		Fundo de Reserva
	<b>Data do Vencimento</b>	20/06/2028		Fundo de Juros
	<b>Tipo de Oferta</b>	ICVM 476		

CRI's

Fotos

Operação

Macapá

Resumo

Garantias



Tipo	Loteamento
Localização	Macapá/AM
VGv	R\$ 362.340.000,00
Lastro	Contratos de Compra e Venda
Data da Emissão	28/01/2022
Data do Vencimento	20/01/2037
Tipo de Oferta	ICVM 476

A Macapá Investimentos Imobiliários S A é uma holding que concentra empreendimentos residenciais e comerciais em Macapá. Possui loteamentos lançados em ParauapeBBs (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.

- Coobrigação da cedente
- Fiança
- Cessão Fiduciária dos Créditos
- Alienação Fiduciária das Quotas da Cedente
- Razões de Garantia
- Obrigações garantidas

Fotos

Operação

Grupo CEM

Resumo

Garantias



Tipo	Loteamento
Localização	Rio Verde/GO
VGv	R\$ 1.085.522.000,00
Lastro	CCB's/CCV's
Data da Emissão	29/04/2020
Data do Vencimento	20/05/2030
Tipo de Oferta	ICVM 476

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.

- Coobrigação da cedente
- Fiança
- Razões de Garantia
- Fundo de Reserva
- Cessão Fiduciária dos Créditos
- Alienação Fiduciária das Quotas da Cedente

Fotos

Operação

Gramado BV

Resumo

Garantias



Tipo	Multipropriedade
Localização	Gramado/RS
VGv	R\$ 202.000.000,00
Lastro	Contratos de Compra e Venda
Data da Emissão	30/12/2021
Data do Vencimento	20/12/2028
Tipo de Oferta	ICVM 476

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.

- Aval e Coobrigação
- Fundo de Reserva
- Cessão Fiduciária dos Créditos
- Alienação Fiduciária das quotas da Cedente
- Fiança

CRI's

Fotos	Operação	Blue Crédito I	Resumo	Garantias
	<b>Tipo</b>	Home Equity - Pulverizado	<p>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.</p>	<p>Cessão Fiduciária dos créditos Fundo de Reserva Alienação Fiduciária das Garantias Subordinação dos CRI da série 102</p>
	<b>Localização</b>	Diversos		
	<b>Lastro</b>	CCI's com Alienação Fiduciária		
	<b>Data da Emissão</b>	25/02/2022		
	<b>Data do Vencimento</b>	15/02/2032		
	<b>Tipo de Oferta</b>	ICVM 476		

Fotos	Operação	Termas São Pedro	Resumo	Garantias
	<b>Tipo</b>	Multipropriedade	<p>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 <i>Thermas Water Park</i> possui 7.904 unidades.</p>	<p>Coobrigação Cessão Fiduciária dos Créditos Alienação Fiduciária de Quotas Fundo de Reserva Fundo de Obras Hipoteca Fiança</p>
	<b>Localização</b>	São Pedro/SP		
	<b>VG</b>	R\$ 131.806.109,00		
	<b>Lastro</b>	Contratos de Compra e Venda		
	<b>Data da Emissão</b>	26/10/2021		
	<b>Data do Vencimento</b>	20/08/2032		
	<b>Tipo de Oferta</b>	ICVM 476		

Fotos	Operação	Hotel Rosewood	Resumo	Garantias
	<b>Tipo</b>	Investimento Imobiliário	<p>A operação consiste em um projeto hoteleiro do complexo de luxo <i>Cidade Matarazzo</i>, localizado na Av. Paulista, o primeiro da marca <i>Rosewood</i> na América do Sul. A emissão com série única totalizando um volume de R\$230 milhões (7,00% + IPCA).</p>	<p>Alienação Fiduciária de imóveis Cessão Fiduciária Fundo de Reserva Fundo de Despesas</p>
	<b>Localização</b>	São Paulo/SP		
	<b>Lastro</b>	Títulos de dívidas		
	<b>Data da Emissão</b>	22/11/2021		
	<b>Data do Vencimento</b>	22/11/2033		
	<b>Tipo de Oferta</b>	ICVM 476		

CRI's

Fotos	Operação	TRX IV	Resumo	Garantias
Pulverizado	Tipo	Varejo	Operação de adiantamento de recebíveis de aluguel de contratos na modalidade BTS, referente a sete imóveis alugados para a rede Pão de Açúcar e Assaí Atacadista, localizados nos estados do Rio de Janeiro, Goiás, Piauí e Paraíba. Consiste em uma emissão de série única no valor de R\$216,4 milhões (5,75% + IPCA)	Alienação Fiduciária de imóveis
	Localização	Diversos		Fundo de Despesa
	Lastro	Contratos de locação		Fundo de Reserva
	Data da Emissão	26/06/2022		Fiança
	Data do Vencimento	10/06/2035		
	Tipo de Oferta	ICVM 476		

Fotos	Operação	Grupo Mateus	Resumo	Garantias
Pulverizado	Tipo	Varejo	Operação de adiantamento de recebíveis de aluguel de contratos, com lastro em CCI's representando o somatório das parcelas dos aluguéis, referentes aos imóveis do Grupo Mateus Supermercados, localizados nas regiões norte e nordeste. Consiste em uma emissão de R\$200 milhões com série única com remuneração de 4,7% + IPCA.	Alienação Fiduciária de imóveis
	Localização	Diversos		Cessão Fiduciária
	Lastro	Contratos de locação		Fiança
	Data da Emissão	17/02/2020		
	Data do Vencimento	16/02/2032		
	Tipo de Oferta	ICVM 476		

Fotos	Operação	Blue Crédito V	Resumo	Garantias
Home Equity - Pulverizado	Tipo	Home Equity - Pulverizado	A operação consiste em uma antecipação de recebíveis referente a uma carteira de 49 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
	Localização	Diversos		Fundo de Reserva
	Lastro	CCI's com Alienação Fiduciária		Alienação Fiduciária das Garantias
	Data da Emissão	26/05/2023		Subordinação do CRI das séries 2 e 3
	Data do Vencimento	15/06/2033		
	Tipo de Oferta	ICVM 160		

CRI's

	Operação	Blue Crédito II	Resumo	Garantias
Home Equity - Pulverizado	<b>Tipo</b>	Home Equity - Pulverizado	A operação consiste em uma antecipação de recebíveis referente a uma carteira de 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
	<b>Localização</b>	Diversos		Fundo de Reserva
	<b>Lastro</b>	CCI's com Alienação Fiduciária		Alienação Fiduciária das Garantias
	<b>Data da Emissão</b>	20/04/2022		Subordinação dos CRI da série 108
	<b>Data do Vencimento</b>	15/05/2032		
	<b>Tipo de Oferta</b>	ICVM 476		

# BLUR11

## Histórico de Ofertas

**1ª Emissão de Cotas:**

**PU:** R\$ 1.000,00

**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. Para avaliação da performance de um fundo de investimento, é recontável a análise de, no mínimo, 12 (doze meses).



Siga nossas redes sociais



[blueasset.com.br](http://blueasset.com.br)



A Blue Asset apoia o Conecta Brasil. Saiba mais sobre o instituto e ajude a transformar a realidade e milhares de brasileiros.

[conectabrasil.org](http://conectabrasil.org)