

Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Aberto Blue Crédito Imobiliário

CNPJ nº 39.857.521/0001-03

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A. –
CNPJ nº 62.232.889/0001-90)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor
independente

Em 31 de dezembro de 2022



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 13 de maio de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à Administradora do
Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Aberto Blue Crédito Imobiliário
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Aberto Blue Crédito Imobiliário (“Fundo”), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2022 e as 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 o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis referidas acima apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Aberto Blue Crédito Imobiliário em 31 de dezembro de 2022, 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 em Direitos Creditórios, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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 do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. 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 (PAA) 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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimentos em direitos creditórios com aquisição substancial de riscos e benefícios

(Conforme Nota Explicativa nº 5, Direitos creditórios)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob forma de condomínio aberto e é destinado a investidores qualificados. Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía o montante de R\$ 73.612 mil, o equivalente a 96,13% de seu Patrimônio Líquido, investido em direitos creditórios com aquisição substancial de riscos e benefícios, representados por ativos com garantia de alienação fiduciária de bem imóvel. Desta forma, em nosso julgamento os riscos mais significativos para fins de auditoria são a mensuração do valor justo, a existência e a realização desses ativos e, por este motivo, foram tratados como assuntos relevantes em nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo do valor justo dos recebíveis por amostragem; **(iii)** análise do enquadramento dos direitos creditórios adquiridos no exercício quanto aos critérios de elegibilidade definidos no regulamento do Fundo; **(iv)** verificação dos termos e condições de cessão para as aquisições de direitos creditórios ocorridas no exercício, por amostragem; **(v)** verificação dos lastros das operações de crédito, por amostragem; **(vi)** exame da liquidação financeira das aquisições e recebimentos dos direitos creditórios ocorridas no exercício; **(vii)** acompanhamento dos níveis de inadimplência e recálculo da provisão no valor de recuperação de recebíveis, com base nas premissas disponibilizadas pela administradora do Fundo, para direitos creditórios; e, **(viii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para a apuração do valor justo, a existência e liquidação do seu investimento em direitos creditórios no exercício, foram adequados no contexto das demonstrações contábeis do Fundo.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior e período anterior

O exame das demonstrações contábeis do período de 13 de maio de 2021 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2021 e período de 01 de janeiro de 2022 a 12 de junho de 2022 (data da transferência de administração) foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria datado de 30 de março de 2022 e 06 de dezembro de 2022, respectivamente, sem modificações.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações contábeis

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento em Direitos Creditórios e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administradora é responsável dentro das prerrogativas previstas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), 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 contábeis, 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.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, 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 Administradora;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, 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 contábeis 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; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

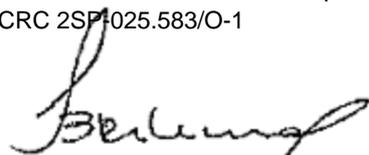
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança 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 os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis 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, 29 de março de 2023

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer
Contador CRC 1SP-260.164/O-4

FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 39.857.521/0001-03

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	2022		2021	
		Valor	% sobre o Patrimônio Líquido	Valor	% sobre o Patrimônio Líquido
Ativo					
Caixa e equivalente de caixa	4	3.275	4,25	72	0,01
Disponibilidades		22	-	2	-
Depósitos bancários (*)		22	-	2	0,01
Operações compromissadas		-	-	70	0,13
Notas do Tesouro Nacional - B		-	-	70	0,13
Fundos de Investimento - Instrução CVM 555/14		3.253	4,25	-	-
Daycoval Títulos Públicos I Fundo de Investimento Renda Fixa		3.253	4,25	-	-
Direitos creditórios	5	73.612	96,13	51.860	100,01
Com aquisição substancial dos riscos e benefícios		73.612	96,13	51.860	100,01
A vencer		74.817	97,70	51.860	100,01
Vencidos		808	1,06	-	-
(-) Provisão para perdas por redução no valor de recuperação dos direitos creditórios		(2.013)	(2,63)	-	-
Total do Ativo		76.887	100,38	51.932	100,15
Passivo					
Valores a pagar		311	0,38	78	0,15
Outros valores a pagar		152	0,19	30	0,06
Direitos creditórios a identificar		68	0,08	-	-
À sociedade Gestora (*)	8	39	0,04	28	0,05
Auditoria		27	0,03	-	-
À sociedade Administradora e Custodiante (*)	8	21	0,03	20	0,04
Cetip		4	0,01	-	-
Total do passivo		311	0,38	78	0,15
Patrimônio líquido		76.576	100,00	51.854	100,00
Cotas do Fundo	10	76.576	100,00	51.854	100,00
Cotas Subordinadas		74.499	97,29	51.854	100,00
Cotas Sênior		2.077	2,71	-	-
Total do passivo e patrimônio líquido		76.887	100,38	51.932	100,15

(*) Transações com partes relacionadas.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 39.857.521/0001-03

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração do resultado**Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e para o período de 13 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021***(Em milhares de reais - R\$)*

	Nota	2022	13/05/2021 a 31/12/2021
Resultado		12.304	4.370
<u>Direitos creditórios</u>		11.735	4.234
Receitas de direitos creditórios	5	13.748	4.234
Provisão por redução ao valor recuperável		(2.013)	-
<u>Cotas de fundos de investimento</u>		351	-
Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento	4	351	-
<u>Títulos e valores mobiliários</u>		218	136
Operações compromissadas		218	136
Encargos		(1.371)	(416)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>		(139)	(86)
Auditoria e cobrança		(74)	(36)
Consultoria jurídica		(65)	(50)
<u>Despesas da Administração</u>	13	(679)	(284)
Taxa de Gestão		(423)	(124)
Taxa de Administração		(202)	(160)
Despesa de Controladoria		(54)	-
<u>Despesas do sistema financeiro</u>		(403)	(15)
Despesas financeiras e bancárias		(347)	-
CETIP		(36)	(10)
Taxa CVM		(15)	(5)
Taxa ANBIMA		(5)	-
<u>Outras despesas administrativas</u>		(114)	(23)
Despesas diversas		(64)	-
Seguros		(47)	-
Despesas cartorárias		(2)	(23)
Publicações e correspondências		(1)	-
<u>Demais despesas</u>		(36)	(8)
Outras despesas operacionais		(36)	(8)
Resultado do período pertencente aos detentores de cotas classificados no PL		10.933	3.954

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 45.121.220/0001-01

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e para o período de 13 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais - R\$, exceto a quantidade e o valor unitário das cotas)

	Nota	2022	13/05/2021 a 31/12/2021
Patrimônio líquido no início do exercício/período		51.854	2.000
Representado 47.806,8086 cotas subordinadas a R\$ 1.084,65 cada		51.854	
Representado 2.000,0000 cotas subordinadas a R\$ 1.000,00 cada			2.000
Cotas emitidas no exercício/período	10	22.800	45.900
6.870,38 cotas sênior		7.000	-
13.895,38 cotas subordinadas		15.800	-
45.806,81 cotas subordinadas		-	45.900
Cotas resgatadas no exercício/período	10	(8.168)	-
4.874,65 cotas sênior		(5.000)	-
3.208,68 cotas subordinadas		(3.168)	-
Varição no resgate de cotas		(843)	-
Acréscimo/decréscimo decorrente da movimentação de cotas		13.789	45.900
Resultado do período pertencente aos detentores de cotas classificadas no PL		10.933	3.954
Patrimônio líquido no final do exercício/período		76.576	51.854
Representado 1.995,7311 cotas sênior a R\$ 1.040,71 cada		2.077	-
Representado 58.493,5075 cotas subordinadas a R\$ 1.273,63 cada		74.499	-
Representado 47.806,8086 cotas subordinadas a R\$ 1.084,65 cada		-	51.854

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 39.857.521/0001-03

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e para o período de 13 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>13/05/2021 a 31/12/2021</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado líquido do exercício/período		10.933	3.954
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa			
(+) Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento		(139)	-
(-) Rendimento dos Direitos Creditórios		(13.748)	-
(+) Consultoria jurídica		15	-
(+) CETIP		36	-
(+) Despesas financeiras e bancárias		334	-
(+) Taxa CVM		13	-
(+) Taxa ANBIMA		5	-
(+) Publicações e correspondências		1	-
(+) Despesas cartorárias		2	-
(+) Despesas diversas		64	-
(+) Despesa de auditoria a pagar		40	-
(+) Taxa de administração a pagar		73	20
(+) Taxa de gestão a pagar		239	28
(+) Taxa de custódia a pagar		54	-
(+) Outros valores a pagar		23	30
Resultado líquido ajustado		<u>(2.055)</u>	<u>4.032</u>
Fluxo de caixa das atividades de operacionais			
Redução (aumento) em direitos creditórios	5	(10.777)	(51.860)
Aumento (Redução) em prov. para perdas		2.013	-
Aumento (Redução) em prov. pagtos a efetuar		233	-
Caixa líquido das atividades operacionais		<u>(8.531)</u>	<u>(51.860)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Emissão de cotas subordinadas		15.800	47.900
Emissão de cotas sênior		7.000	-
Resgate de cotas subordinadas		(3.168)	-
Resgate de cotas sênior		(5.000)	-
Variação no resgate de cotas		(843)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento		<u>13.789</u>	<u>47.900</u>
Variação no caixa e equivalentes de caixa		<u>3.203</u>	<u>72</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período		72	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período		3.275	72
Variação no caixa e equivalentes de caixa		<u>3.203</u>	<u>72</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 39.857.521/0001-03

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 13 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Aberto Blue Crédito Imobiliário (“Fundo”), foi constituído em 11 de novembro de 2020 e iniciou suas atividades em 13 de maio de 2021, sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado. Destinado a investidores qualificados, assim definidos pelo Artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

O Fundo possui 1 (uma) classe de cotas sênior, 2 (duas) classes de cotas subordinadas e poderá emitir séries de cotas da classe sênior com prazos e valores para amortização, resgate e remuneração distintos. O Fundo tem como objetivo de investimento buscar proporcionar a valorização de suas cotas, por meio da aplicação preponderante de seus recursos na aquisição de direitos de crédito elegíveis, observada a política de investimento e de composição da carteira definida em seu regulamento.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Custodiante, da Gestora, do Agente de Cobrança, do Cedente ou de suas partes relacionadas, nem do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

Não obstante a diligência do Administrador no gerenciamento dos recursos do Fundo, não há garantia de eliminação dos riscos relacionados ao Fundo, notadamente do risco de crédito inerente a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

A administração da carteira do Fundo é realizada pelo Banco Daycoval S.A. (“Administrador”) e a gestão da carteira do Fundo é realizada pela Blue Asset Gestão de Recursos Ltda. (“Gestora”).

2 Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento em direitos creditórios, que são definidas pela Instrução Normativa nº 489, de 14 de janeiro de 2011 e demais orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

As demonstrações contábeis incluem, quando aplicável, estimativas e premissas na mensuração e avaliação dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes dos estimados.

No período de 1º de janeiro a 12 de junho de 2022 a administração do Fundo pertencia a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sendo transferida para o Banco Daycoval S.A. na abertura do dia 13 de junho de 2022, conforme divulgado na nota explicativa nº 19. Em decorrência da transferência ocorrida, apresentamos abaixo o resultado apurado no antigo administrador:

FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 39.857.521/0001-03

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 13 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Composição do resultado do período	01/01/2022 a 12/06/2022
Receitas com direitos creditórios	4.639
Receitas com operações compromissadas	215
Encargos	(443)
Resultado líquido no período	4.411

A transferência de administração do Fundo foi auditada pela Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S., que emitiu seu relatório em 06 de dezembro de 2022.

Essas demonstrações contábeis, foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 29 de março de 2023 que autorizou sua divulgação.

3 Práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional").

b) Caixa e equivalentes de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

(ii) Cotas de fundos de investimento

As aplicações em cotas de fundos de investimento no Brasil são atualizadas com base no valor da cota divulgada, periodicamente, pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 39.857.521/0001-03

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 13 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento”.

(iii) Aplicações interfinanceiras de liquidez

São demonstradas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos.

c) Instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos 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 acrescidos 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, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio de resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;
- Ativos financeiros mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem a intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes ativos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

O Fundo não possui títulos classificados na categoria de mantidos até o vencimento em 31 de dezembro de 2022.

FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 39.857.521/0001-03

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 13 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

d) Títulos públicos

Os títulos públicos integrantes da carteira são contabilizados pelo custo de aquisição, acrescido diariamente dos rendimentos incorridos (curva) até a data do balanço, e ajustados ao valor justo, quando aplicável, em função da classificação dos títulos prevista na Instrução CVM n.º 577/16.

e) Direitos creditórios

São avaliados pelo seu valor de aquisição e acrescidos de juros calculados com base na taxa interna de retorno dos contratos, pelo critério *pro rata temporis*. A taxa interna foi calculada com base no valor de aquisição, valor de vencimento e prazo de recebimento dos direitos creditórios.

Os direitos creditórios vencidos e não pagos estão registrados pelo valor contratado, acrescido dos rendimentos até a data do seu vencimento.

Os direitos creditórios são classificados nos seguintes grupos:

- i. **Operações com aquisição substancial de riscos e benefícios** - quando o fundo adquire substancialmente todos os riscos e benefícios de propriedade do direito creditório objeto da operação, ensejando na baixa do direito creditório no registro contábil do cedente; e
- ii. **Operações sem aquisição substancial de riscos e benefícios** - quando o fundo não adquire substancialmente todos os riscos e benefícios de propriedade do direito creditório objeto da operação, não ensejando na baixa do direito creditório no registro contábil do cedente.

A classificação dos grupos acima é de responsabilidade do Administrador que é estabelecida utilizando-se como metodologia, preferencialmente, o nível de exposição do Fundo à variação no fluxo de caixa futuro associado ao direito creditório objeto da operação.

O registro contábil deve ser feito em conta separada de acordo com a classificação do ativo. Para os casos em que a aquisição substancial dos riscos e benefícios sobre os direitos creditórios não puderem ser definidos objetivamente devem ser observados os seguintes procedimentos:

- Classificar no ativo as operações com aquisição substancial de riscos e benefícios, em conformidade com a natureza da operação original, da proporção correspondente aos riscos e benefícios dos direitos creditórios transferidos para o fundo; e
- Classificar no ativo as operações sem aquisição substancial de riscos e benefícios, da proporção correspondente aos riscos e benefícios dos direitos creditórios não transferidos para o fundo.

FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 39.857.521/0001-03

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 13 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

f) Provisão para perda por redução no valor recuperável

A provisão, quando aplicável, é constituída sempre quando há evidências de redução no valor recuperável dos ativos do Fundo. Caso haja perda por valor recuperável, a provisão é mensurada e registrada pela diferença entre o valor contábil do ativo antes da mudança de estimativa e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa, desde que a mudança seja relacionada a uma deterioração da estimativa de perdas de crédito esperada.

Para classificação da perda esperada destes ativos devem ser utilizados critérios consistentes e verificáveis que combinam as informações econômico-financeiras, cadastrais e mercadológicas do tomador, com as garantias acessórias oferecidas a operação. As ponderações desses itens devem estabelecer o provisionamento mínimo necessário para fazer frente aos níveis de riscos assumidos, em atendimento ao disposto na ao disposto a ICVM 489/11.

O Administrador realiza o provisionamento de acordo com a faixa de atraso dos direitos creditórios e percentual definido pela classificação de risco de acordo com o histórico de inadimplência dos cedentes e/ou sacados, conforme demonstrado a seguir:

<u>Períodos de Atraso</u>	<u>Classificação do Risco</u>	<u>% de Provisão</u>
A vencer / Vencidos até 5 dias	AA	00
Vencidos de 6 a 14 dias	A	0,50
Vencidos de 15 a 30 dias	B	1,00
Vencidos de 31 a 60 dias	C	3,00
Vencidos de 61 a 90 dias	D	10,00
Vencidos de 91 a 120 dias	E	30,00
Vencidos de 121 a 150 dias	F	50,00
Vencidos de 151 a 180 dias	G	70,00
Superior a 181 dias	H	100,00

Vale ressaltar que os parâmetros estabelecidos na tabela acima, constituem critérios mínimos a serem observados podendo ser substituído por critérios definidos em regulamento, mediante avaliação, em conjunto ou não, dos seguintes critérios:

- Análise da capacidade de recuperação dos direitos creditórios vencidos e não pagos;
- Capacidade econômica do cedente e/ou sacado;
- Viabilidade econômica da operação.

g) Outros ativos e passivos

Os valores a receber e as obrigações são demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis incluindo, quando aplicável, os encargos e as variações monetárias incorridas.

FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 39.857.521/0001-03

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 13 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

h) Reconhecimento de receitas e despesas

O Administrador adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

4 Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2022 e de 2021:

Ativos - sem vencimento	2022		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	22
Cotas de fundo de investimento (*)	1.210,0474	2.688,0199	3.253
Total		2.688,0199	3.275

Ativos - sem vencimento	2021		
	Espécie	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	2
Operações compromissadas	NTN-B	18	70
Total		18	72

(*) O investimento não possui prazo de carência para resgate e a conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.

5 Direitos creditórios

O Fundo adquiriu direitos creditórios registrando-os como sendo com aquisição substancial de riscos e benefícios. Tal definição está em consonância com o artigo 3º da Instrução CVM nº 489, onde o Fundo adquire os riscos e benefícios da propriedade do direito de crédito objeto da operação e que, como consequência, ensejam a baixa do direito creditório nos registros contábeis do cedente.

5.1 - Descrição das características dos direitos creditórios adquiridos pelo Fundo

Os direitos creditórios adquiridos pelo Fundo são (i) oriundos de Contratos de Crédito; ou (ii) representados por CRI, que compreendem a obrigação de pagamento pelo devedor ou da companhia securitizadora, conforme o caso, do valor de principal atualizado pela atualização monetária, dos juros remuneratórios, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelo Devedor ou pela companhia securitizadora, conforme o caso, por força dos respectivos contratos de crédito ou termos de securitização, conforme o caso, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos dos respectivos contratos de crédito ou termos de securitização, conforme o caso.

FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 39.857.521/0001-03

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 13 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

5.2 - Critérios de elegibilidade e condições de cessão

Os direitos creditórios adquiridos pelo Fundo deverão atender, nas respectivas datas de cessão, cumulativamente, aos critérios de elegibilidade abaixo definidos:

- (i) Cada direito creditório deverá estar representado por: (a) um Contrato de Crédito devidamente formalizado e pela respectiva CCI, se os respectivos Direitos Creditórios forem oriundos de Contratos de Crédito; ou (b) um Termo de Securitização, se os respectivos Direitos Creditórios forem representados por CRI;
- (ii) O respectivo imóvel deverá ser de uso residencial, comercial, urbano ou rural; e
- (iii) Para os direitos creditórios representados por CRI, um regime fiduciário deverá ter sido instituído sobre os direitos creditórios que servem de lastro aos CRI.

Sem prejuízo dos critérios de elegibilidade previstos acima, os direitos creditórios a serem cedidos ao Fundo deverão atender às seguintes condições de cessão, a serem validadas pela Gestora:

- (i) Os direitos creditórios deverão ter sido originados em observância à política de crédito, descrita no anexo IV do regulamento do Fundo;
- (ii) Os direitos creditórios a serem cedidos ao Fundo deverão estar livres e desembaraçados de ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, com base em declaração a ser prestada pelas respectivas cedentes nos respectivos instrumentos de aquisição, conforme aplicável;
- (iii) Os direitos creditórios e os respectivos documentos comprobatórios não deverão estar sob questionamentos ou discussões judiciais, parcial ou totalmente, com base em declaração a ser prestada pelas respectivas cedentes nos respectivos instrumentos de aquisição, conforme aplicável;
- (iv) Os direitos creditórios não poderão ter sido originados de operações realizadas entre a cedente e devedores pertencentes ao mesmo grupo econômico, com base em declaração a ser prestada pelas respectivas cedentes nos respectivos instrumentos de aquisição, conforme aplicável;
- (v) A cedente não deverá estar em processo de intervenção, liquidação extrajudicial, falência ou regime especial de fiscalização ou cassação da autorização para funcionamento, com base em declaração das respectivas cedentes nos respectivos instrumentos de aquisição, conforme aplicável;
- (vi) Não ter sido verificado ou, em caso de verificação, não ter sido sanado qualquer evento de avaliação ou evento de liquidação até a data de cessão;
- (vii) Os direitos creditórios não poderão ter mais de 1 (uma) parcela de pagamento vencida e pendente de pagamento;
- (viii) Os direitos creditórios não poderão ter parcela de pagamento vencida e pendente de pagamento há mais de 90 (noventa) dias;
- (ix) Considerada pro forma a cessão a ser realizada, os direitos creditórios em atraso por mais de 45 (quarenta e cinco) dias devidos pelo respectivo devedor, bem como pelos demais devedores pertencentes ao seu grupo econômico, não poderão representar mais que 2% (dois por cento) do patrimônio líquido; e

FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 39.857.521/0001-03

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis**Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 13 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021***(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

(x) Considerada pro forma a cessão a ser realizada, o índice de concentração por devedor em relação ao respectivo devedor não deverá superar o limite máximo de concentração por devedor.

5.3 - Composição de direitos creditórios

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, o Fundo detém em sua carteira direitos creditórios registrando-os como sendo com aquisição substancial de riscos e benefícios, conforme apresentado abaixo:

Direitos de crédito	2022		
	A Vencer	Vencidos	Totais
Até 5 dias	156	-	156
De 6 a 14 dias	669	-	669
De 15 a 30 dias	-	254	254
De 31 a 60 dias	932	234	1.166
De 61 a 90 dias	1.083	139	1.222
De 91 a 120 dias	1.102	83	1.185
De 121 a 150 dias	1.085	58	1.143
De 151 a 180 dias	1.070	25	1.095
Acima de 181 dias	68.720	15	68.735
Total	74.817	808	75.625

Direitos de crédito	2021		
	A Vencer	Vencidos	Totais
Acima de 360 dias	51.860	-	51.860
Total	51.860	-	51.860

5.4 - Movimentação dos direitos creditórios

As movimentações dos direitos creditórios ocorrida no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e no período de 13 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021, estão demonstradas abaixo:

Descrição	2022
Saldo inicial	51.860
Aquisições	105.938
Liquidações	(95.921)
Rendimentos	13.748
(-) Provisão para perdas por redução no valor recuperável	(2.013)
Saldo final	73.612

FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 39.857.521/0001-03

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 13 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Descrição	De 13/05/2021 a 31/12/2021
Saldo inicial	-
Aquisições	52.004
Recebimentos	(4.234)
Vendas	4.090
Saldo final	51.860

5.5 - Taxas praticadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, as operações classificadas como com aquisição substancial de risco e benefícios tiveram as seguintes taxas de cessão praticadas:

Taxa mínima (% ao ano)	Taxa média (% ao ano)	Taxa máxima (% ao ano)
9,90%	17,58%	25,18%

5.6 - Composição dos maiores devedores

Os 10 (dez) maiores devedores dos direitos creditórios do Fundo em 31 de dezembro de 2022 estão assim representados:

Devedor	A vencer	
	Saldo	% sobre PL
1	15.377	20,08%
2	9.416	12,30%
3	5.205	6,80%
4	5.165	6,74%
5	4.970	6,49%
6	3.613	4,72%
7	3.367	4,40%
8	3.297	4,31%
9	3.296	4,30%
10	3.231	4,22%
Demais devedores	18.688	24,40%
Total	75.625	98,76%

5.7 - Provisão para perdas por redução no valor de recuperação

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Administrador do Fundo realizou provisão para perdas por redução no valor de recuperação no montante de R\$ 2.013. No período de 13 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021, não houve provisão.

FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 39.857.521/0001-03

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 13 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

5.8 - Enquadramento da carteira de direitos creditórios

A Instrução CVM 356/01, em seu artigo 40, determinada que após 90 dias do início de suas atividades, o Fundo deve ter 50%, no mínimo, de seu patrimônio líquido representado por direitos creditórios. Em 31 de dezembro de 2022 a carteira de direitos creditórios do Fundo representava 98,36% do seu patrimônio líquido, percentual este superior ao exigido pela referida instrução.

5.9 - Garantias

Os imóveis objeto da alienação fiduciária são outorgados em garantia do pagamento do respectivo direito creditório, conforme especificado no regulamento do Fundo e nos termos do respectivo contrato de crédito.

6 Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo a realização de operações com instrumentos financeiros derivativos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e no período de 13 de maio (data de início das atividades do Fundo), o Fundo não realizou operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

7 Gerenciamento de riscos

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das contrapartes que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo do e para o cotista.

Abaixo estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos do Fundo:

Risco de mercado: O desempenho dos ativos financeiros que compõem a carteira do Fundo está diretamente ligado a alterações nas perspectivas macroeconômicas de mercado, o que pode causar oscilações em seus preços. Tais oscilações também poderão ocorrer em função de alterações nas expectativas do mercado, acarretando mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos. As referidas oscilações podem afetar negativamente o desempenho do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade das cotas.

FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 39.857.521/0001-03

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 13 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Risco de crédito: O risco de crédito decorre da capacidade dos devedores e/ou emissores dos ativos integrantes da carteira do Fundo e/ou das contrapartes do Fundo em operações com tais ativos em honrarem seus compromissos, conforme contratados. Alterações no cenário macroeconômico que possam comprometer a capacidade de pagamento de tais devedores ou emissores, bem como alterações nas suas condições financeiras e/ou na percepção do mercado acerca de tais Devedores e/ou emissores ou da qualidade dos créditos, podem trazer impactos significativos aos preços e liquidez dos ativos desses devedores e/ou emissores, provocando perdas para o Fundo e para os cotistas. Adicionalmente, a falta de capacidade e/ou disposição de pagamento de qualquer dos devedores e/ou emissores dos ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo acarretará perdas para o Fundo, podendo este, inclusive, incorrer em custos com o fim de recuperar os seus créditos.

Investimento de baixa liquidez: Os fundos de investimento em direitos creditórios são um sofisticado tipo de investimento no mercado financeiro brasileiro e, no caso do Fundo, com aplicação restrita a pessoas físicas ou jurídicas que se classifiquem como investidores profissionais. Considerando-se isso, os investidores podem preferir formas de investimentos mais tradicionais, o que afetará de forma adversa o desenvolvimento do mercado de fundos de investimento em direitos creditórios e a liquidez desse tipo de investimento, inclusive a liquidez das cotas do Fundo. Ademais, não há um mercado secundário desenvolvido para a negociação de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios, o que resulta em baixa liquidez desse tipo de investimento. A baixa liquidez do investimento nas cotas pode implicar impossibilidade de venda das cotas ou venda a preço inferior ao seu valor patrimonial, causando prejuízo aos cotistas.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no regulamento do Fundo, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

8 Partes relacionadas

É vedado ao Administrador, a Gestora, ao Custodiante, ao agente de cobrança, ao banco cobrador e os demais prestadores de serviço do Fundo, ou partes a eles relacionadas, tal como definidas elas regras contábeis que tratam desse assunto, ceder ou originar direitos creditórios ao Fundo, seja direta ou indiretamente.

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

- **Empresas do Grupo Daycoval (“Administrador”)**

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 1, junto ao Banco Daycoval S.A, Administrador do Fundo.

FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 39.857.521/0001-03

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 13 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração e controladoria no montante de R\$ 21. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e no período de 13 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021, a título de taxa de administração e controladoria encontra-se divulgada na nota explicativa nº 13.

- **Blue Asset Gestão de Recursos Ltda. (“Gestora”)**

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R\$39. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e no período de 13 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 13.

9 Rating

O Fundo é avaliado trimestralmente, a partir da data da sua constituição, por agência de rating especializada, conforme detalhado em seu regulamento.

O Comitê de Classificação de Risco da Austim Ratings, em reunião realizada no dia 11 de novembro de 2022, indicou o rating ‘brBBB’ para as cotas de classe sênior e ‘brBBB-’ para as cotas de classe subordinada.

10 Emissão, resgate e amortização de cotas

As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, observadas as características de cada classe de cotas, são escriturais e mantidas em conta de depósitos em nome de seus respectivos titulares junto ao custodiante, na qualidade de agente escriturador das cotas do Fundo.

a) Emissão

O Fundo poderá emitir uma ou mais classes de cotas Subordinadas Mezanino, sendo que o valor unitário de emissão da cota inicial é de R\$ 1.000,00 (um mil reais) na 1ª emissão e, as cotas Subordinadas Mezanino emitidas posteriormente terão seu valor unitário de emissão calculado com base no regulamento do Fundo.

O valor nominal unitário da cota será de R\$1.000,00 (mil reais), na respectiva Data de Subscrição Inicial.

FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 39.857.521/0001-03

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 13 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

As classes de cotas que sejam destinadas a um único cotista, ou a um grupo de cotistas vinculados por interesse único e indissociável, estarão dispensadas da classificação de risco por agência classificadora de risco em funcionamento no País, nos termos do artigo 23-A da Instrução CVM 356. Na hipótese de nova emissão junto a outros investidores de cotas das classes referidas no regulamento do Fundo, de modo que seja permitida a transferência ou a negociação dessas cotas no mercado secundário, em observância ao disposto no artigo 23-A, inciso III, da Instrução CVM 356, será obrigatório o prévio registro na CVM e a apresentação do relatório de classificação de risco correspondente.

As cotas serão subscritas e integralizadas pelo valor atualizado da cota desde a respectiva Data de Subscrição Inicial até o dia da efetiva integralização. Deverá ser utilizado, portanto, o valor da cota em vigor na abertura do mesmo dia da efetiva disponibilização dos recursos pelo investidor diretamente na conta do Fundo para aferição da efetiva quantidade de cotas a que o cotista fará jus.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e no período de 13 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021, foram emitidas e subscritas:

Classe	2022		2021	
	Quantidade	Montante Subscrito	Quantidade	Montante Subscrito
Subordinada	13.895,38	15.800	47.806,81	47.900
Sênior	6.870,38	7.000	-	-
Total	20.765,76	22.800	47.806,81	47.900

b) Resgate de cotas

Os cotistas seniores poderão requerer o resgate de suas cotas seniores em qualquer data de solicitação de resgate, por meio de solicitação escrita ao Administrador, conforme procedimentos previstos no regulamento do Fundo.

Respeitadas a ordem de alocação de recursos e a subordinação sênior mínima, os cotistas Subordinados Mezanino poderão requerer o resgate de suas cotas Subordinadas Mezanino em qualquer data de solicitação de resgate, por meio de solicitação escrita ao Administrador, conforme procedimentos previstos no regulamento do Fundo.

FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 39.857.521/0001-03

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 13 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Nos exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foram resgatadas:

Classe	2022	
	Quantidade	Montante resgatado
Subordinada	3.208,68	3.168
Sênior	4.874,65	5.000
Total	8.083,33	8.168

No período de 13 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021, não houve resgate de cotas.

c) Amortização de cotas

O Fundo poderá emitir séries de cotas da classe sênior com prazos e valores para amortização, resgate e remuneração distintos, conforme descrito em seu regulamento.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e no período de 13 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021, não ocorreu amortização de cotas.

11 Classe de cotas do Fundo

O Fundo é constituído por classes de cotas, sênior e subordinada conforme previsto no regulamento do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possui 60.489,24 cotas, conforme demonstrado abaixo.

Classe	2022	
	Quantidade	Patrimônio Líquido
Subordinadas	58.493,51	74.499
Sênior	1.995,73	2.077
Total	60.489,24	76.576

12 Prestadores de serviços e Custódia dos títulos da carteira

- a) Os serviços de administração, tesouraria, controladoria, distribuição e escrituração das cotas, são prestados pelo Banco Daycoval S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na avenida Paulista, nº 1793, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 62.232.889/0001-90. Devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 17.552 de 05 de dezembro de 2019 (“Administrador” e “Custodiante”).

FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 39.857.521/0001-03

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 13 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

- b) A gestão da carteira do Fundo é prestada pela Blue Asset Gestão de Recursos Ltda., sociedade com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325 – 7º andar, Jardim Goiás, inscrita no CNPJ sob o nº 35.068.183/0001-61. Devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 18.328, de 04 de janeiro de 2021 (“Gestora”).
- c) O controle das cotas dos fundos de investimento que compõem a carteira do Fundo está sob a responsabilidade do Administrador do fundo investido e a documentação comprobatória dos direitos creditórios está sob responsabilidade do custodiante do Fundo.

13 Encargos do Fundo

a) Taxa de administração, gestão e controladoria

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, gestão da carteira, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, e a escrituração da emissão e do resgate de cotas, será devida pelo Fundo uma taxa de administração equivalente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, observada a remuneração mínima mensal de R\$ 28 (vinte e oito mil reais), corrigido anualmente pelo IGP-M ou por outro índice que venha a substituí-lo, a partir da data de primeira integralização de cotas.

A taxa de administração é calculada e provisionada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa e é paga pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a despesa de taxa de administração foi de R\$ 202 (R\$ 160 no período de 13 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da administração” na demonstração do resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a despesa de taxa de gestão foi de R\$ 423 (R\$ 124 período de 13 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021) e encontra-se apresentada na rubrica de “Taxa gestão” na demonstração do resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a despesa de taxa de controladoria foi de R\$ 54 (R\$0 período de 13 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021) e encontra-se apresentada na rubrica de “Despesa de Controladoria” na demonstração do resultado.

FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 39.857.521/0001-03

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 13 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

14 Evolução do valor da cota e rentabilidade

<u>Data</u>	<u>Valor da Cota Sub.</u>	<u>Rentabilidade da Cota</u>	<u>Benchmark</u>
Período de 13 de junho a 31 de dezembro de 2022	R\$ 1.273,6310	8,20%	Não aplicável
Período de 01 de janeiro a 12 de junho de 2022 (*)	R\$ 1.167,62	7,65%	Não definido
Período de 13 de maio (**) a 31 de dezembro de 2021	R\$ 1.084,65	8,47%	Não definido

<u>Data</u>	<u>Valor da Cota Sênior</u>	<u>Rentabilidade da Cota</u>	<u>Benchmark (ao ano)</u>
Período de 13 de junho a 31 de dezembro de 2022	R\$ 1.040,7101	4,07%	IPCA + 6%

(*) Data da transferência da Administração do Fundo.

(**) Data de início das atividades do Fundo.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

15 Tributação

a) Fundo

A carteira do Fundo não está sujeita a qualquer tributação.

b) Cotistas

Imposto de Renda

Conforme Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585/15 o imposto de renda incidente sobre os rendimentos dos cotistas, quando aplicável, é apurado no momento da amortização à alíquota de 15% (quinze por cento).

Na apuração do imposto de renda, as perdas apuradas na amortização de cotas dos fundos de investimento poderão ser compensadas com rendimentos auferidos em resgates/amortizações ou incidências posteriores, no mesmo Fundo ou em outro fundo de investimento com a mesma classificação tributária e administrado pela mesma pessoa jurídica em que os cotistas possuam investimentos.

IOF - (Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007)

FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 39.857.521/0001-03

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 13 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Os resgates, quando realizados em prazo inferior a 30 dias, estão sujeitos à cobrança do IOF. A alíquota do IOF será de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, limitado a um percentual do rendimento da operação, decrescente em função do prazo da aplicação. Para os resgates efetuados a partir do trigésimo dia da data da aplicação, não haverá cobrança desse IOF.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do imposto de renda na fonte e/ou IOF.

16 Política de divulgação das informações

O Administrador deve enviar o informe mensal à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da Comissão na rede mundial de computadores, conforme modelo e conteúdo disponíveis no Anexo A da Instrução Normativa CVM nº 489/11, observando o prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento de cada mês do calendário civil, com base no último dia útil daquele mês. O Administrador é obrigado a divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao fundo, de modo a garantir a todos os condôminos acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões quanto à respectiva permanência no mesmo, se for o caso.

O Administrador deve, no prazo máximo de dez dias após o encerramento de cada mês, colocar à disposição dos condôminos, em sua sede e dependências, informações sobre:

- (I) o número de cotas de propriedade de cada um e o respectivo valor;
- (II) a rentabilidade do fundo, com base nos dados relativos ao último dia do mês; e
- (III) o comportamento da carteira de direitos creditórios e demais ativos do fundo, abrangendo, inclusive, dados sobre o desempenho esperado e o realizado.

O Administrador deve enviar à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM, em até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social ao qual se referam, as demonstrações financeiras anuais do Fundo.

O Administrador disponibiliza aos cotistas, mensalmente, extrato de conta contendo o saldo e o valor das cotas no início e no final no período e a movimentação ocorrida ao longo do mesmo e rentabilidade do Fundo auferido entre o último dia útil do mês anterior e o último dia útil do mês de referência do extrato.

FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 39.857.521/0001-03

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 13 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

17 Contingências

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no período, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra o Administrador do Fundo.

18 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, registre-se que o Administrador, no período auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

19 Alterações estatutárias

Conforme Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 25 de maio de 2022, foi deliberado e aprovado a transferência da administração, custódia, controladora e escrituração do Fundo, a partir da abertura dos mercados no dia 13 de junho de 2022, da Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, para o Banco Daycoval S.A.

20 Eventos subsequentes

Conforme Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 03 de fevereiro de 2023, foi deliberado e aprovado: (i) a alteração da taxa de administração do Fundo; e (ii) a alteração da metodologia de avaliação dos ativos.

21 Informações adicionais

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 356/01 e entrará em vigor em 2 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 39.857.521/0001-03

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 13 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

O Administrador está em processo de avaliação das eventuais adequações que serão necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo regulador. Na data de publicação dessas demonstrações contábeis, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução.

* * *

Luiz Alexandre Cadorin

Contador CRC - 1SP243564/O-2

Erick Warner de Carvalho

Diretor responsável