
***Patrimônio Separado
da Série 4 da
primeira emissão –
Código IF N° 17G0902448***

***(Administrado pela Blum Companhia
de Securitização de Créditos S.A.)
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021
e relatório do auditor independente***



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

À Administradora e aos Investidores
Patrimônio Separado da Série 4 da primeira emissão – Código IF N° 17G0902448
(Administrado pelo Blum Securitização de Créditos S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da Série 4 da primeira emissão – Código IF N° 17G0902448 ("Patrimônio Separado"), administrado pela Blum Securitizadora de Créditos S.A. ("Securitizadora") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Patrimônio Separado da Série 4 da primeira emissão – Código IF N° 17G0902448 em 31 de dezembro de 2021, e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, para atendimento da Lei n° 9.514/97 e de acordo com os requerimentos da Instrução CVM n° 480/09 para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme nota explicativa n°2.

Base para opinião

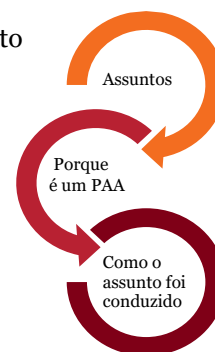
Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Patrimônio Separado, 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Chamamos a atenção para a nota explicativa n° 2 que descreve que a base contábil dessas demonstrações financeiras, elaboradas exclusivamente para atendimento da Lei n° 9.514/97 e do art. n° 25-A da Instrução CVM n° 480/2009, que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta informação para fins de elaboração de demonstrações financeiras individuais. Consequentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



Porque é um PAA

Lastro dos direitos creditórios

Devido à relevância do saldo em direitos creditórios, detidos pelo Patrimônio Separado em 31 de dezembro de 2021 e, pelo fato de não existir uma câmara de liquidação ou um mercado organizado de negociação de direitos creditórios no país, por meio do qual seja possível efetuar o controle da custódia de acordo com as negociações efetuadas, consideramos a verificação da existência dos lastros dos direitos creditórios como um assunto significativo para a nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Os nossos procedimentos de auditoria consideraram, entre outros, (i) o teste de existência por meio da inspeção da totalidade dos documentos que comprovam os lastros desses direitos creditórios e (ii) avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos dos direitos creditórios no tocante à sua existência, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Provisão para redução ao valor recuperável

O valor recuperável dos direitos creditórios detidos pelo patrimônio separado é determinado por meio do estudo efetuado pela administração, que incluem análises sobre histórico de perda, garantias, condições econômicas e a capacidade de pagamento futura pelo devedor/cedente. Esses fatores são considerados na identificação dos indícios de perda por redução ao valor recuperável dos direitos creditórios bem como no cálculo do valor recuperável e da constituição de uma provisão, quando for aplicável.

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram:

- Entendimento das análises efetuadas pela administração como parte do estudo de redução ao valor recuperável
- Avaliação do histórico de pagamentos e capacidade de liquidação futura;
- Avaliação dos cálculos matemáticos; e
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado



Patrimônio Separado da Série 1 da primeira emissão – Código IF N° 16Lo178381
(Administrado pelo Blum Securitização de Créditos S.A.)

Porque é um PAA

Devido a relevância e ao nível de julgamento inerente à determinação do valor recuperável dos direitos creditórios, consideramos esse assunto como uma área de foco em nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Com base nas evidências obtidas por meio dos nossos procedimentos acima resumidos, consideramos os procedimentos adotados pela administração como sendo razoáveis quanto à mensuração do valor recuperável dos direitos creditórios em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações contábeis.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020 apresentadas para fins de comparação, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria com data de 11 de março de 2021, sem ressalvas.

Responsabilidades da administração e da governança da Securitizadora pelas demonstrações financeiras

A administração da Securitizadora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, para atendimento da Lei nº 9.514/97 e de acordo com os requerimentos e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração da Securitizadora é responsável pela avaliação da capacidade do Patrimônio Separado continuar operando conforme o Termo de Securitização dos Créditos, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras.

Os responsáveis pela governança do Patrimônio Separado são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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



Patrimônio Separado da Série 1 da primeira emissão – Código IF N° 16Lo178381
(Administrado pelo Blum Securitização de Créditos S.A.)

Como parte de uma 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 financeiras, 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 Patrimônio Separado.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, 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 Patrimônio Separado. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.



Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras 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, 31 de março de 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'PwC Waterhouse Coopers'.

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

Marcelo Luis Teixeira Santos
Contador CRC 1PRO50377/O-6



Patrimônio Separado da Série 4 da Primeira Emissão
Código IF N° 17G0902448
(Administrado pela BLUM - COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A.)

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021
Com relatório dos auditores independentes

BLUM - COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A**BALANÇO PATRIMONIAL VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 4 DA PRIMEIRA EMISSÃO – IF N° 17G0902448 DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO****(Em milhares de reais - R\$)**

Ativo	2021	2020	Passivo	2021	2020
Circulante			Circulante		
Bancos	12	-			
Aplicações financeiras	15	31	Captação de recursos	5.174	5.174
Aplicações financeiras de liquidez imediata	27	31	Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário	2.558	5.174
			(-) Redução do valor da emissão decorrente de potenciais perdas no lastro	-	-
Direitos creditórios	2.558	5.174	Outras obrigações	27	31
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário	2.558	5.174	Valores a pagar - cedente/emissora	27	31
(-) Provisão para a redução no valor de recuperação dos direitos creditórios	-	-			
Total do ativo	2.585	5.205	Total do passivo	2.585	5.205

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BLUM - COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 4 DA
PRIMEIRA EMISSÃO – IF N° 17G0902448 DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO
(Em milhares de reais – R\$)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Receitas da intermediação financeira		
Operações de crédito	<u>625</u>	<u>682</u>
Total das receitas da intermediação financeira	<u>625</u>	<u>682</u>
Despesas da intermediação financeira		
Operações de crédito	<u>(625)</u>	<u>(682)</u>
Total das despesas da intermediação financeira	<u>(625)</u>	<u>(682)</u>
Resultado bruto da intermediação financeira	<u>-</u>	<u>-</u>
Outras receitas (despesas) operacionais		
Outras despesas administrativas	<u>(1)</u>	<u>(6)</u>
Outras receitas operacionais	<u>1</u>	<u>6</u>
Total de outras receitas (despesas) operacionais	<u>-</u>	<u>-</u>
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	<u>-</u>	<u>-</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BLUM - COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A
DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO - SÉRIE 4
DA PRIMEIRA EMISSÃO - IF Nº 17G0902448 DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de carteira	3.913	3.418
Pagamento de amortização e juros de CRI	(3.913)	(2.818)
Repasse de créditos não cedidos	(37)	(600)
Pagamento de impostos	-	(1)
Pagamento de despesas diversas	(20)	(959)
Receitas financeiras	54	89
Despesas financeiras	(1)	(2)
Caixa gerado proveniente das atividades operacionais	<u>(4)</u>	<u>(872)</u>
Redução de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>(4)</u></u>	<u><u>(872)</u></u>
No início do período	31	903
No final do período	27	31
Redução de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>(4)</u></u>	<u><u>(872)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BLUM - COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A
NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO PATRIMÔNIO
SEPARADO SÉRIE 4 DA PRIMEIRA EMISSÃO - IF Nº 17G0902448 DO EXERCÍCIO FINDO EM 31
DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020

(Em milhares de reais - R\$)

1. Contexto operacional

A **BLUM - COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A**, sociedade anônima de capital fechado, é uma empresa domiciliada no Brasil, com escritório localizado na cidade de Barueri - SP, na Alameda Rio Negro, nº 1.030, escritório 206, parte, Condomínio Stadium, Bairro Alphaville Centro Industrial e Empresarial, inscrita no CNPJ sob o nº 20.451.953/0001-83 ("Emissora").

A Emissora iniciou suas atividades em 27 de março de 2014, sob a denominação social de REAG Serviços Contábeis Ltda., tendo sido transformada em sociedade anônima em 29 de julho de 2015, ocasião em que também foram alterados sua denominação social e seu objeto social. Em 18 de outubro de 2021, conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária, a denominação social da Companhia foi alterada para BLUM – Companhia de Securitização de Créditos S.A. A Emissora tem como principais objetivos sociais: (a) a aquisição e securitização de créditos imobiliários, hipotecários e do agronegócio, bem como de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, hipotecários e do agronegócio; (b) a gestão, administração e recuperação de carteira de crédito imobiliário e de crédito do agronegócio, próprias ou de terceiros; (c) a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e sua colocação no mercado financeiro, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, créditos hipotecários e créditos do agronegócio que sejam compatíveis com as suas atividades; (d) a distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão; (e) a prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros; (f) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários e em créditos do agronegócio; (g) a prestação de garantias para os valores mobiliários emitidos pela Emissora; (h) realização de operações no mercado de derivativos visando a cobertura de riscos e (i) a participação em outras sociedades, como sócia, acionista ou quotista, no país ou no exterior (holding).

No desempenho do seu objeto social e na condição de Emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e em cumprimento ao disposto no art. 12 da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997 e da ICVM nº 600, de 1º de agosto de 2018, a Emissora constituiu o Patrimônio Separado ("Patrimônio Separado"), aos quais se referem as demonstrações financeiras ora disponibilizadas, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Em complemento, registramos a seguir outras informações relacionadas ao Patrimônio Separado Série 4 da Primeira Emissão com o Código IF N 17G0902448:

a) Datas de início e término da emissão: 27 de julho de 2017 à 20 de outubro de 2022.

b) Sumário das operações efetuadas: a emissão é lastreada em 4 (quatro) Cédulas de Crédito Imobiliário representativas dos fluxos de pagamentos mensais decorrentes de contratos de locação. A operação está ativa e possui como garantia a alienação fiduciária de parte das cotas do Brazil Properties Invest - Fundo de Investimento Imobiliário – FII e o Contrato de Locação Tampão, conforme indicado no item "e" abaixo. Volume global da emissão: R\$ 10.401.

c) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: a operação não tem previsão de aquisição de novos direitos creditórios durante o seu curso.

d) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos: a emissão não conta com a contratação de instrumentos financeiros derivativos, motivo pelo qual não foram

(Em milhares de reais - R\$)

identificados riscos relacionados à contratação desses instrumentos na estrutura da Emissão.

e) Garantias envolvidas na estrutura da securitização, tais como sobrecolateralização, subordinação ou coobrigação e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o exercício: i) a alienação fiduciária de 12,60% das cotas do Brazil Properties Invest - Fundo de Investimento Imobiliário – FII; e ii) o “Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial e Outras Avenças”, celebrado em 27 de julho de 2017, entre a Brazil Properties Invest Fundo de Investimentos Imobiliário – FII e a Indústria de Bebidas Mestre Álvaro Ltda. (“Contrato de Locação Tampão”), que inicialmente se encontrava sob condição suspensiva, tendo sido acionado em 15 de outubro de 2020, em razão do término do prazo de vigência do contrato de locação representado pela CCI#1, momento em que a Indústria de Bebidas Mestre Álvaro Ltda. assumiu todos os direitos e obrigações oriundos do galpão 02.

2. Base de preparação

As informações anuais individuais do Patrimônio Separado foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados (nota explicativa nº 3), para atendimento da Lei nº 9.514/97 e de acordo com os requerimentos da ICVM 480/09 e das modificações advindas do art. 34 da ICVM nº 600/18.

A emissão das informações anuais individuais foi autorizada pela Diretoria da Emissora em XX de março de 2022.

2.1 Moeda funcional e moeda de apresentação

Estas informações anuais individuais são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Emissora. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

2.2 Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das informações anuais individuais exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados efetivos podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas, quando necessárias, são revistas de maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas.

3. Principais práticas contábeis aplicáveis aos patrimônios separados

As práticas contábeis descritas abaixo foram aplicadas de maneira consistente no exercício apresentado.

3.1 Moeda estrangeira

No atual contexto operacional, o Patrimônio Separado não tem transações referenciadas em moeda estrangeira.

(Em milhares de reais - R\$)

3.2 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem os saldos de caixa e depósitos à vista.

3.3 Instrumentos financeiros

3.3.1 Ativos financeiros não derivativos

São classificados nas seguintes categorias: (i) ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado e (ii) ativos financeiros mensurados ao custo amortizado. A Emissora baixa um ativo financeiro relacionado ao Patrimônio Separado, se for o caso, quando tem seus direitos contratuais retirados, cancelados ou vencidos.

Tanto a Emissora, quanto o Patrimônio em Separado não possuem operações que envolvam instrumentos financeiros derivativos.

3.3.2 Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado (VJR)

Representados por aplicações financeiras e mensurados pelo valor justo por meio do resultado, de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos.

3.3.3 Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado

São representados por direitos creditórios, com pagamentos fixos ou calculáveis, que não são cotados no mercado ativo, cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais e seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor do principal em aberto. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os direitos creditórios são medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

3.3.4 Passivos financeiros não derivativos

São representados substancialmente por obrigações por emissão de CRI, reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis na data de negociação na qual a Emissora identifica que o Patrimônio Separado se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. São medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos e sua baixa ocorre quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou vencidas.

3.4 Redução ao valor recuperável (“impairment”)

Ativos financeiros

O Patrimônio Separado reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente

(Em milhares de reais - R\$)

desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, o Patrimônio Separado considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica do Patrimônio Separado, na avaliação de crédito e suas garantias considerando informações prospectivas.

O Patrimônio Separado considera um ativo financeiro como inadimplente quando o ativo estiver vencido há mais de 90 dias.

Mensuração das perdas de crédito esperadas

As perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos e o Patrimônio Separado de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que o Patrimônio Separado espera receber).

Em decorrência da relação estabelecida entre a Emissora e o Patrimônio Separado objeto de divulgação, se concluído como necessário o registro de uma provisão para suportar eventuais perdas, os seus respectivos impactos serão igualmente registrados contabilmente no passivo do Patrimônio Separado. Considerando a estrutura financeira da operação de securitização, as garantias a ela agregadas, bem como a expectativa de evolução e recebimento dos recebíveis-lastro da Emissão, para a apuração de eventual provisão, são considerados adicionalmente os requisitos a seguir:

- **Com relação aos devedores:** será considerada a situação atual de cada crédito que lastreia a emissão, mediante classificação em (i) em dia e (ii) em atraso, classificado por número de parcelas em atraso.
- **Com relação às garantias:** será considerada a existência e respectiva capacidade de realização, na operação, das seguintes garantias: (i) coobrigação do cedente ou de terceiros ("fiança"), (ii) cessão fiduciária ("colateral"), (iii) garantia real imobiliária (alienação fiduciária ou hipoteca) e (iv) outras.
- **Com relação às obrigações do Patrimônio Separado:** serão considerados os valores relativos a (i) pagamentos futuros devidos aos investidores, (ii) despesas para administração da operação até seu encerramento e (iii) custos estimados com execução das garantias.

Ativos não financeiros

O valor contábil dos ativos não financeiros do Patrimônio Separado é revisto a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

3.5 Resultado

Receita intermediação financeira

É formada pelo montante de juros, deságios/ágios, atualização monetária e outras eventuais receitas acessórias (encargos moratórios, multas, entre outras) auferidas nas carteiras de

(Em milhares de reais - R\$)

recebíveis imobiliários.

Essas receitas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que é provável que os benefícios econômicos financeiros poderão ser efetivamente auferidos, (ii) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (iii) de que o valor da receita operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

Resultado auferido nas aplicações financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre os valores investidos e variações no valor justo de ativos financeiros e aplicações financeiras mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método dos juros efetivos.

Quando aplicável, as despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, líquidas do desconto a valor presente das provisões, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado, perdas por redução ao valor recuperável ("*impairment*") reconhecidas nos ativos financeiros.

Despesa de intermediação financeira

É formada pelo montante de juros, ágios/deságios e atualização monetária apuradas nos Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos, bem como demais despesas vinculadas diretamente à emissão desses certificados.

Essas despesas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (ii) de que o valor da despesa operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

Caso seja provável que ganhos adicionais serão oferecidos aos investidores e o valor possa ser mensurado de maneira confiável, o ganho é reconhecido como uma elevação da despesa operacional conforme as demais despesas vinculadas às emissões sejam reconhecidas.

3.6 Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário

É formado como consequência do processo de segregação das demonstrações financeiras dos Patrimônios Separados das demonstrações financeiras da Emissora, dentre os quais se destacam a observância da legislação aplicável aos CRIs e a legislação tributária, representando a destinação do resultado apurado no período, para composição dos valores a serem suportados pelo investidor caso essas insuficiências venham efetivamente a impactar as expectativas de retorno da emissão ou por valores a serem destinados no encerramento da operação conforme estabelece as determinações legais.

4. Informações sobre os direitos creditórios – recebíveis imobiliários

Representam valores de operações de aquisição de recebíveis imobiliários, efetuadas de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário. Essas operações têm condições de realização contratualmente

BLUM - COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A
NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO PATRIMÔNIO
SEPARADO SÉRIE 4 DA PRIMEIRA EMISSÃO - IF Nº 17G0902448 DO EXERCÍCIO FINDO EM 31
DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020

(Em milhares de reais - R\$)

estabelecidas e caracterizam-se como financiamento via mercado de capitais, intermediado pela Emissora. Esse fato implica em apresentação dos seus saldos a valor presente apurado pela taxa contratada.

Os recebíveis vinculados ao regime fiduciário constituem lastro de CRI emitido nesse regime. Pela fidúcia, tais créditos ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora, passando a constituir direitos patrimoniais separados, com o propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores, exceto caso houvesse regime fiduciário com coobrigação da Emissora, o que já resta adiantado que não há.

BLUM - COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A
NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO PATRIMÔNIO
SEPARADO SÉRIE 4 DA PRIMEIRA EMISSÃO - IF Nº 17G0902448 DO EXERCÍCIO FINDO EM 31
DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020

(Em milhares de reais - R\$)

4.1 Descrição dos direitos creditórios imobiliários:

Emissão lastreada em 4 (quatro) Cédulas de Crédito Imobiliário, representativas de direitos creditórios imobiliários decorrentes de Contrato de Locação de Imóveis, emitidas pela Brazil Properties Invest – Fundo de Investimento Imobiliário – FII, custodiadas pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., vinculados em regime fiduciário para a emissão de Certificados de Recebíveis imobiliários - CRI, sendo a 4ª série da 1ª Emissão da Emissora, sob o registro IF Nº 17G0902448.

Valores vencidos e a vencer, por faixa de vencimento, incluindo os montantes a vencer e os montantes de parcelas vencidas, os quais estão sendo apresentados pelos seus valores justos (taxa de retorno) da cessão de créditos, e não pelos seus valores nominais:

Créditos vinculados

a. por prazo de vencimento (a vencer)	2021	2020
i. até 30 dias	308	261
ii. de 31 a 60 dias	308	261
iii. de 61 a 90 dias	308	261
iv. de 91 a 120 dias	308	261
v. de 121 a 150 dias	308	261
vi. de 151 a 180 dias	308	261
vii. acima de 180 dias	1.161	4.392

a. inadimplentes (valor das parcelas inadimplentes)	2021	2020
i. vencidos e não pagos até 30 dias	-	-
ii. vencidos e não pagos de 31 a 60 dias	-	-
iii. vencidos e não pagos de 61 a 90 dias	-	-
iv. vencidos e não pagos de 91 a 120 dias	-	-
v. vencidos e não pagos de 121 a 150 dias	-	-
vi. vencidos e não pagos de 151 a 180 dias	-	-
vii. vencidos e não pagos acima de 180 dias	-	-

4.2 Montante da provisão constituída e a sua movimentação durante o exercício:

Na análise da Emissora, que levou em consideração o histórico de pagamentos, a capacidade de liquidação do cedente e a avaliação das garantias em relação ao saldo devedor, não há provisão de perdas a ser constituída para os ativos vinculados ao patrimônio separado nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020.

4.3 Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios:

A emissão conta com as garantias descritas no item “e”, da (nota explicativa nº 1).

4.4 Procedimentos de cobrança dos direitos creditórios inadimplidos, incluindo a execução de garantias e custos envolvidos:

Em caso de inadimplemento dos CRI, fica facultado à Emissora entrar em contato com o devedor, por meio dos canais de comunicação do devedor, para iniciar o procedimento de cobrança extrajudicial.

(Em milhares de reais - R\$)

Após 8 (oito) dias úteis de atraso no pagamento das parcelas dos Créditos Imobiliários Cedidos representados pela CCI, iniciarão os procedimentos de convocação de Assembleia Geral para deliberar sobre a decretação ou não do vencimento antecipado dos CRI, em razão do inadimplemento do devedor.

Caso seja aprovado pelos titulares dos CRI, em assembleia, pela decretação de vencimento antecipado dos CRI, a Emissora iniciará os procedimentos necessários para excussão das garantias, de acordo com os critérios definidos pelos titulares dos CRI.

Os custos e as despesas gerais para a realização de cobrança dos direitos creditórios e excussão das garantias, no âmbito judicial ou extrajudicial, incluindo, mas não se limitando, às custas judiciais, os honorários advocatícios e as despesas cartorárias, serão arcados exclusivamente pelo Patrimônio Separado da operação.

Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso este não seja suficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, tais despesas serão suportadas pelos titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, conforme disposto na cláusula 18.2 do Termo de Securitização.

4.5 Eventos de pré-pagamento ocorridos durante o exercício e o impacto sobre o resultado e a rentabilidade dos investidores

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, não houve eventos de pré-pagamento das operações.

4.6 Informações sobre aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira

Informações sobre a aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira, incluindo, a metodologia adotada pela Emissora para a definição dessa avaliação, os valores dos direitos creditórios adquiridos com ou sem retenção substancial de riscos e, para os direitos creditórios adquiridos sem retenção substancial de riscos, a segregação dos valores por entidade que reteve substancialmente os riscos e benefícios:

A emissora não assume a retenção de riscos e benefícios vinculados às emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários de titularidade dos investidores, atuando apenas como entidade intermediadora entre devedor (es) e investidor(es).

5. Informações sobre o passivo da emissão – recursos de certificados de recebíveis imobiliários

Referem-se a operações de captação de recursos no mercado financeiro, através de títulos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). Os CRIs são títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constituem promessa de pagamento em dinheiro.

Os CRIs emitidos sob o regime fiduciário estão lastreados por créditos imobiliários vinculados a esse regime, os quais ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora. O acompanhamento desses CRIs são efetuados pela Emissora em conjunto com o agente fiduciário, legitimado a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores.

BLUM - COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A
NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO PATRIMÔNIO
SEPARADO SÉRIE 4 DA PRIMEIRA EMISSÃO - IF Nº 17G0902448 DO EXERCÍCIO FINDO EM 31
DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020

(Em milhares de reais - R\$)

A totalidade dos títulos emitidos vinculados a este Patrimônio Separado apresenta as seguintes características:

a) Valores relativos à série e as suas principais características:

Prazo de vencimento: 64 meses
Taxa de juros efetiva: IPCA + 8,5% a.a
Indexador: IPCA
Periodicidade de indexação: anual
Cronograma de amortização: mensal

b) Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado:

Todos os certificados são da classe sênior.

c) Sumário das principais deliberações de investidores reunidos em assembleia desde o início da emissão:

14 de novembro de 2017- **1ª Assembleia Geral de Titulares dos CRI**, que aprovou a prorrogação do prazo para apresentação das apólices de seguro do imóvel.

27 de dezembro de 2017 - **2ª Assembleia Geral de Titulares dos CRI**, que aprovou a alteração do prazo de cura para pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos; bem como a alteração das datas de pagamento de amortização e juros remuneratórios dos CRI.

7 de maio de 2018 - **3ª Assembleia Geral de Titulares dos CRI**, que aprovou a alteração dos documentos da operação para ajustar a obrigação da Fedex Brasil Logística e Transporte Ltda. ("Fedex") de enviar anualmente a declaração da seguradora informando sobre a renovação da apólice de seguro.

2 de outubro de 2018 - **4ª Assembleia Geral de Titulares dos CRI**, que aprovou a manutenção da Vórtx DTVM Ltda. como Instituição Custodiante e agente fiduciário da operação dos CRI.

30 de abril de 2019 - **5ª Assembleia Geral de Titulares dos CRI**, que aprovou: i) a substituição do índice de correção do contrato de locação firmado com a Fedex, que passou a ser atualizado pelo IPCA; ii) a concessão de desconto de 4,87% sobre o valor do aluguel oriundo do contrato de locação firmado com a Frigelar Comércio e Indústria Ltda. ("Frigelar"), referente ao galpão 01-A, durante os meses novembro de 2018 até outubro de 2019, além do pagamento posterior, no valor de R\$ 24.901,23, a ser realizado até 31 de maio de 2019, referente aos valores de correção vencidos e não pagos no período de dezembro de 2018 até abril de 2019.

17 de dezembro de 2019 - **6ª Assembleia Geral de Titulares dos CRI**, que aprovou a alteração do domicílio bancário da conta centralizadora dos CRI, do Banco Itaú S.A para o Banco Santander S.A, além da contratação da Terra Investimentos DTVM Ltda. para a função de escriturador dos CRIs.

25 de maio de 2020 - **7ª Assembleia Geral de Titulares dos CRI**, que aprovou: i) a postergação do pagamento de 50% dos aluguéis dos galpões 01 e 01-A, referente aos meses de junho, julho e agosto de 2020 (relacionados às locações de maio, junho e julho

BLUM - COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A
NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO PATRIMÔNIO
SEPARADO SÉRIE 4 DA PRIMEIRA EMISSÃO - IF Nº 17G0902448 DO EXERCÍCIO FINDO EM 31
DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020

(Em milhares de reais - R\$)

de 2020), os quais foram igualmente diluídos nas últimas parcelas dos meses de julho de 2021 à junho de 2022. Essa aprovação foi concedida em razão da situação da pandemia da Covid-19; ii) a substituição do índice de correção dos contratos de locação firmados com a Frigelar para o IPCA; iii) a concessão de *waiver* pelo não pagamento, pela Fedex, dos juros e encargos moratórios incidentes em razão do atraso no pagamento das parcelas dos meses de dezembro/19 e abril/20, somando o montante de R\$ 8.851,61; iv) a alteração as datas de pagamento do aluguel da Locatária Fedex para o 15º de cada mês; v) a concessão de prazo adicional de 30 dias úteis para registro do 3º Aditamento ao Contrato de Cessão oriundo das aprovações realizadas da 6ª Assembleia Geral dos CRIs, bem como para registro dos aditamentos oriundos desta assembleia; e vi) a prorrogação de mais 30 dias úteis para cumprimento das obrigações periódicas que vencerão no decorrer de 2020, em razão da situação causada pela pandemia da Covid-19.

19 de novembro de 2020 - **8ª Assembleia Geral de Titulares dos CRI**, que aprovou: i) a concessão de *waiver* pelo não pagamento dos encargos moratórios devidos, no montante de R\$ 3.416,19, em virtude do atraso de 4 dias no pagamento do aluguel de setembro de 2020, referente ao Contrato de Locação Fedex; ii) a alteração das datas de pagamento dos aluguéis do Contrato de Locação Uai Refrigerantes para o 15º dia de cada mês, além da alteração do índice de atualização anual para o IPCA; iii) a autorização para que os aluguéis do galpão 02, oriundos do Contrato de Locação Uai Refrigerantes, possam ser pagos diretamente pelo FII Cedente, a partir da parcela de novembro de 2020, com vencimento no dia 15 de dezembro de 2020 e até o final da operação, sem que seja necessária a chamada de novas Assembleias Gerais de Titulares dos CRIs para autorização desse procedimento. Também foi aprovada a concessão de *waiver* pelo pagamento do aluguel do galpão 02, referente ao mês de outubro de 2020, com vencimento no dia 5 de novembro de 2020, que foi quitado diretamente pelo FII Cedente; e iv) a prorrogação do prazo para apresentação da apólice de seguro do galpão 02, referente à renovação de 2020, que poderá ser apresentado até 18 de janeiro de 2021.

6. Prestadores de serviços

<u>Descrição</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BLUM Companhia de Securitização (Taxa de administração)	37	37
Terra DTVM (Taxa de escrituração)	10	2
Vórtx DTVM Ltda.	27	23
BLUM Companhia de Securitização (Taxa CETIP)	3	12
BLUM Companhia de Securitização (Reembolso)	2	1
Reag DTVM S.A. (Estruturação)	-	848
Luz Publicidade SP Sul Ltda.	-	3
Total	78	927

7. Classificação de risco da emissão

Não existe a obrigatoriedade de emissão de rating nesta operação.

8. Relacionamento com os auditores independentes

Para o adequado gerenciamento e divulgação da existência de eventuais conflitos de

BLUM - COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A
NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO PATRIMÔNIO
SEPARADO SÉRIE 4 DA PRIMEIRA EMISSÃO - IF Nº 17G0902448 DO EXERCÍCIO FINDO EM 31
DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020

(Em milhares de reais - R\$)

interesse, a Emissora, como parte de suas práticas de governança corporativa, evidencia que não contratou quaisquer outros serviços, além da auditoria independente de suas demonstrações financeiras, dentre as quais estão consideradas as demonstrações financeiras desse Patrimônio Separado, junto à empresa PricewaterhouseCoopers., ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente.

Em complemento, a Emissora observa premissas que a orientam no relacionamento com os seus auditores independentes. Essas premissas estabelecem: (a) que o auditor não representa a companhia em quaisquer níveis; (b) que as atividades gerenciais são estritamente reservadas para serem desempenhadas por funcionários da própria companhia, sendo responsabilidade destes o resultado do trabalho realizado; e (c) que os trabalhos a serem auditados foram realizados por profissionais sem quaisquer vínculos, diretos ou indiretos, com a empresa de auditoria independente contratada para emitir uma opinião acerca desses trabalhos.

Em consequência, a Emissora considera que estão preservadas a independência e objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria externa.
