

Relatório Anual 2022

SEU RELATÓRIO NUNCA FOI TÃO INTELIGENTE

**BLUM COMPANHIA DE SECURITIZACAO DE
CREDITOS**

Certificados de Recebíveis Imobiliários
5ª Série da 1ª Emissão





CARTA AOS INVESTIDORES

Conforme obrigação constante da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 ("Resolução nº 17/21") disponibilizamos para análise dos investidores e do mercado em geral, o relatório anual deste Agente Fiduciário ano base de 2021. O relatório foi confeccionado de acordo com as informações prestadas pelo Emissor e/ou Devedor no âmbito das obrigações contraídas no instrumento de emissão e seus aditamentos, todas elas registradas e monitoradas por este Agente via plataforma VxInforma+, onde os investidores que tiverem interesse podem solicitar acesso para maior transparência e informação sobre o seu investimento.

Concebemos este relatório tendo em mente dois objetivos: trazer a clareza necessária para uma análise criteriosa das informações relacionadas com suas operações e também uma profundidade de dados só alcançada com o uso de inteligência artificial.

A partir de agora, e através de tecnologia, buscamos trazer mais riqueza e qualidade para a sua análise, visando principalmente transformar o relatório anual em uma ferramenta de análise gerencial eficiente e efetiva para um olhar do que foi realizado, mas principalmente como uma boa base para sua visão de futuro. Esperamos que ele sirva a este propósito.

Este relatório foi emitido em versão on line e disponibilizado no prazo regulatório no endereço eletrônico: www.vortx.com.br para consulta pública, e está acompanhado de todos os documentos, informações e relatórios pertinentes a oferta.

1. Características da operação

1.1 Dados da emissora

Nome	BLUM COMPANHIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS
CNPJ	20.451.953/0001-83
Diretor de relação com investidores	Walter Martins Ferreira Iii
CNPJ do auditor	61.562.112/0001-20
Auditor independente	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES

1.2 Dados da emissão

Série 5

IF	17L0776216
ISIN	BRRGSSCRI050
PU de emissão	R\$1.047,19
Quantidade emitida	30.000
Volume emitido	R\$31.415.700,00
Remuneração	IPCA + 8,5000%
Amortização	Mensal
Data emissão	15/12/2017
Data vencimento	17/06/2024

Distribuição	ICVM 476
Rating	Rating não é aplicável para esta operação
Pagamento de juros	Mensal
Data da primeira integralização	15/12/2017
Data do primeiro pagamento previsto em contrato	-
Início da rentabilidade	Emissão
Inadimplemento no período	Adimplente
Risco	Corporativo
Lastro	Debenture

1.3 Principais contratos e partes

AF ACOES

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Anuente	BAX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A	23.791.690/0001-40
Fiduciario	BLUM COMPANHIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Anuente	FYP ENGENHARIA E CONSTRUCOES LTDA	09.642.594/0001-09
Fiduciante	ISO CONSTRUCOES E INCORPORACOES S.A.	69.126.357/0001-17

AF ACOES - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Anuente	BAX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A	23.791.690/0001-40
Fiduciario	BLUM COMPANHIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Anuente	FYP ENGENHARIA E CONSTRUCOES LTDA	09.642.594/0001-09
Fiduciante	ISO CONSTRUCOES E INCORPORACOES S.A.	69.126.357/0001-17

AF AÇÕES - 2 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Anuente	BAX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A	23.791.690/0001-40
Fiduciario	BLUM COMPANHIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Anuente	FYP ENGENHARIA E CONSTRUCOES LTDA	09.642.594/0001-09
Fiduciante	ISO CONSTRUCOES E INCORPORACOES S.A.	69.126.357/0001-17

AF COTAS

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	BLUM COMPANHIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Fiduciante	Marcelo Passaglia Paracchini	150.699.568-33
Fiduciante	MARE ALTA PARTICIPACOES EIRELI	17.023.392/0001-07
Anuente	REAL PARK JUNDIAI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.	30.322.193/0001-68

AF COTAS - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	BLUM COMPANHIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Fiduciante	Marcelo Passaglia Paracchini	150.699.568-33
Fiduciante	MARE ALTA PARTICIPACOES EIRELI	17.023.392/0001-07
Anuente	REAL PARK JUNDIAI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.	30.322.193/0001-68

AF IMOVEL ARARAQUARA

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	BLUM COMPANHIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Fiduciante	BRLAND 23 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE S.A.	23.651.143/0001-69
Anuente	ISO CONSTRUCOES E INCORPORACOES S.A.	69.126.357/0001-17

AF IMOVEL ARARAQUARA - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	BLUM COMPANHIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Fiduciante	BRLAND 23 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE S.A.	23.651.143/0001-69
Anuente	ISO CONSTRUCOES E INCORPORACOES S.A.	69.126.357/0001-17

AF IMOVEL ARARAQUARA - 2 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	BLUM COMPANHIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS	20.451.953/0001-83

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	BRLAND 23 EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS SPE S.A.	23.651.143/0001-69
Anuente	ISO CONSTRUCOES E INCORPORACOES S.A.	69.126.357/0001-17

AF IMOVEL ARARAQUARA - 3 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	BLUM COMPANHIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Fiduciante	BRLAND 23 EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS SPE S.A.	23.651.143/0001-69
Anuente	ISO CONSTRUCOES E INCORPORACOES S.A.	69.126.357/0001-17

AF IMOVEL JUNDIAI

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	BLUM COMPANHIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Fiduciante	REAL PARK JUNDIAI EMPREENDEIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.	30.322.193/0001-68

AF IMOVEL JUNDIAI - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	BLUM COMPANHIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Fiduciante	REAL PARK JUNDIAI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.	30.322.193/0001-68

CESSAO CREDITO - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Cessionario	BLUM COMPANHIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Fiador	Gustavo Passaglia Rocha	101.550.178-88
Devedor	ISO CONSTRUCOES E INCORPORACOES S.A.	69.126.357/0001-17
Cedente	ISO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	29.266.812/0001-65
Fiador	Julio Cesar de Oliveira	018.552.348-07

CESSAO CREDITO - 2 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Cessionario	BLUM COMPANHIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Fiador	Gustavo Passaglia Rocha	101.550.178-88

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Devedor	ISO CONSTRUCOES E INCORPORACOES S.A.	69.126.357/0001-17
Cedente	ISO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	29.266.812/0001-65
Fiador	Julio Cesar de Oliveira	018.552.348-07
Fiador	Marcelo Passaglia Paracchini	150.699.568-33

CESSAO CREDITO - 3 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Cessionario	BLUM COMPANHIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Fiador	Gustavo Passaglia Rocha	101.550.178-88
Devedor	ISO CONSTRUCOES E INCORPORACOES S.A.	69.126.357/0001-17
Cedente	ISO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	29.266.812/0001-65
Fiador	Julio Cesar de Oliveira	018.552.348-07
Fiador	Marcelo Passaglia Paracchini	150.699.568-33

CESSAO CREDITOS

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Cessionario	BLUM COMPANHIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS	20.451.953/0001-83

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Anuente	Gustavo Passaglia Rocha	101.550.178-88
Devedor	ISO CONSTRUÇOES E INCORPORACOES S.A.	69.126.357/0001-17
Cedente	ISO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	29.266.812/0001-65
Anuente	Julio Cesar de Oliveira	018.552.348-07

EMISSAO CCI

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	BLUM COMPANHIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Custodiante	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

EMISSAO CCI - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	BLUM COMPANHIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Custodiante	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

EMISSAO CCI - 2 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	BLUM COMPANHIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Custodiante	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

EMISSAO DEBENTURE - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiador	Gustavo Passaglia Rocha	101.550.178-88
Emissor	ISO CONSTRUCOES E INCORPORACOES S.A.	69.126.357/0001-17
Fiador	Julio Cesar de Oliveira	018.552.348-07
Fiador	Marcelo Passaglia Paracchini	150.699.568-33

EMISSAO DEBENTURE - 2 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiador	Gustavo Passaglia Rocha	101.550.178-88
Emissor	ISO CONSTRUCOES E INCORPORACOES S.A.	69.126.357/0001-17
Fiador	Julio Cesar de Oliveira	018.552.348-07
Fiador	Marcelo Passaglia Paracchini	150.699.568-33

EMISSAO DEBENTURE - 3 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiador	Gustavo Passaglia Rocha	101.550.178-88
Emissor	ISO CONSTRUCOES E INCORPORACOES S.A.	69.126.357/0001-17
Fiador	Julio Cesar de Oliveira	018.552.348-07
Fiador	Marcelo Passaglia Paracchini	150.699.568-33

EMISSAO DEBENTURES

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiador	Gustavo Passaglia Rocha	101.550.178-88
Emissor	ISO CONSTRUCOES E INCORPORACOES S.A.	69.126.357/0001-17
Fiador	Julio Cesar de Oliveira	018.552.348-07

TS

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	BLUM COMPANHIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

TS - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	BLUM COMPANHIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

TS - 3 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Securitizadora	BLUM COMPANHIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

TS - 2 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Securitizadora	BLUM COMPANHIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

TS - 4 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Securitizadora	BLUM COMPANHIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

TS - 5 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	BLUM COMPANHIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

TS - 6 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Securitizadora	BLUM COMPANHIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

TS - 7 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Securitizadora	BLUM COMPANHIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

TS - 8 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Securitizadora	BLUM COMPANHIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

1.4 Fluxograma



1.5 Ativos em circulação em 31.12.2021

Série 5

IF	17L0776216
Emitida:	30.000
Em circulação:	30.000
Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0

Resgatadas:	0
Saldo:	R\$25.302.978,04

1.6 Eventos financeiros

1ª Emissão - Série 5

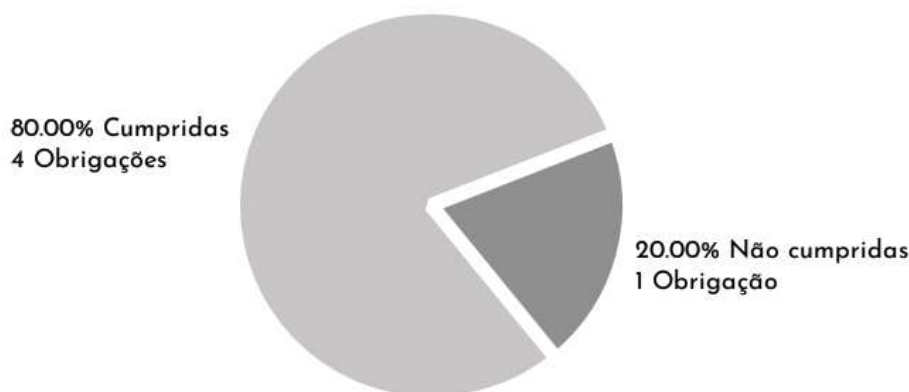
Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
15/01/2021	7,00091945	21,27305201	0,00000000	21,27305201	28,27397146
17/02/2021	6,94836132	21,70731894	0,00000000	21,70731894	28,65568026
15/03/2021	6,81728387	21,74390309	0,00000000	21,74390309	28,56118696
07/04/2021	6,72631022	986,04663658	0,00000000	986,04663658	992,77294680

2. Fatos relevantes

Sem prejuízo de todas as informações constantes deste Relatório Anual que devem ser observadas, em sua integralidade, pelos investidores, não foram publicados no site do Agente Fiduciário fatos relevantes para o período.

3. Obrigações

3.1 Resumo



3.2 Obrigações não cumpridas

EMISSAO DEBENTURES

04/01/2021

Destinação de Recursos 3.5.1 Os recursos obtidos por meio da Emissão serão utilizados pela Emissora para (v) desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários descritos e caracterizados no Anexo III ("Empreendimentos Imobiliários"), podendo destinar tais recursos à totalidade ou a parcela dos Empreendimentos Imobiliários, devendo encaminhar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, semestralmente, no que diz respeito ao item (v) acima, relatório de destinação imobiliária com as respectivas comprovações da destinação dos recursos ("Relatório Operacional").

Observação

O Agente Fiduciário informa que embora as obrigações pecuniárias tenham sido quitadas em razão da liquidação do ativo, ainda restaram pendentes obrigações não pecuniárias, as quais foram solicitadas à Emissora por meio de comunicação ou notificação, a qual se encontra disponível no site do Agente Fiduciário, sendo que até o fechamento desta edição não foram recebidos os respectivos documentos.

4. Informações financeiras

4.1 Informações financeiras da emissora

Nome auditor	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES
CNPJ	61.562.112/0001-20

 [BLUM - DF 2021.pdf](#)

Observação

A opinião do Auditor Independente é a que segue:

"Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Blum Companhia de Securitização de Créditos S.A. em 31 de dezembro de 2021, 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."

4.2 Administração do patrimônio separado

 [CRI - 1E5S - ISO - Relatorio Mensal - 202101](#)

 [CRI - 1E5S - ISO - Relatorio Mensal 202102](#)

 [.cri - 1e5s - iso - relatorio mensal - 202103](#)

Observação

A averiguação pelo Agente Fiduciário da movimentação realizada pela Emissora na Conta Centralizadora para administração do Patrimônio Separado foi realizada através dos relatórios de gestão efetivamente disponibilizados, de obrigação mensal pela Emissora, onde não se pode observar aparente irregularidade. Os relatórios mensais disponibilizados ao Agente Fiduciário podem ser consultados pelos investidores neste item 4.2, via link.

4.3 Demonstração contábil do patrimônio separado

Não há informações para o período analisado.

5. Informações societárias da emissora

5.1 Informações societárias

 [BLUM - AGE 20220110 \(RerratificacaoAGE 20211124\).pdf](#)

 [REAG - AGE 20211018 \(Alteracao denominacao Social BLUM\).pdf](#)

 [REAG - AGE 20210707 \(Eleicao CA\).pdf](#)

 [REAG - 20210715 \(Reeleicao Diretores\).pdf](#)

 [REAG - AGO 20210317 \(Aprovacao Contas Exercicio 2021\).pdf](#)

 [REAG - AGE 20211124 \(Alteracao da Sede\).pdf](#)

Observação

O Agente Fiduciário disponibiliza aos investidores neste item todos os documentos societários que foram encaminhados pelo Emissor ou disponibilizados para acesso no site da Comissão de Valores Mobiliários. Abaixo fazemos seguir a lista dos documentos disponibilizados: Ata de Assembleia Geral Extraordinária, datada de 18 de outubro de 2021 (Alteração da Denominação Social - Blum); Ata de Assembleia Geral Extraordinária, datada de 07 de julho de 2021 (Eleição Conselho Administração); Ata de Assembleia Geral Extraordinária, datada de 24 de novembro de 2021 (Alteração da Sede) e sua respectiva rerratificação conforme AGE de 24 de novembro de 20221; Ata de Assembleia Geral Ordinária, datada de 17 de março de 2021 (Aprovação de Contas Exercício 2020); Ata de Reunião do Conselho de Administração, datada de 15 de julho de 2021 (Reeleição Diretores); O Agente Fiduciário entende, dentro de sua avaliação, que as informações societárias apresentadas pelo Emissor não implicam em alterações estatutárias ou societárias com efeitos relevantes para os investidores.

5.2 Organograma

 [BLUM - Organograma 2021.pdf](#)

6. Assembleias

CRI - 1E5S - ISO - AGT

Data: 07/04/2021

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: (i) o vencimento antecipado das Debêntures e consequente Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, sem liquidação financeira, haja vista a impossibilidade de prever o momento em que a Devedora passará a cumprir todas as obrigações não pecuniárias e pecuniárias suspensas nos termos das 11ª, 12ª e 13ª Assembleias Gerais de Titulares dos CRI, conforme indicadas nos Documentos da Operação; e (ii) a autorização: (a) do encerramento do Patrimônio Separado pela Securitizadora, em função do Regate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, com a assinatura de termo de resilição dos Documentos da Operação; e (b) da emissão do termo de quitação dos CRI pelo Agente Fiduciário, bem como que a Securitizadora e o Agente Fiduciário realizem todos os atos necessários para a implementação das deliberações da presente Décima Quarta Assembleia, incluindo, mas não se limitando, à celebração de termo de resilição dos Documentos da Operação ou de quaisquer outros documentos.

 [CRI - 1E5S - ISO - AGT 20210407 \(site\).pdf](#)

7. Constituição e aplicação de fundos

1#: Fundo de Reserva

Valor em 31/12:

R\$ 0,00

Fundo de Reserva constituído para pagamento das Obrigações Garantidas na hipótese de atraso ou inadimplemento pela Emissora, no valor de R\$ 2.000.000,00. Nos termos da assembleia datada de 21 de outubro de 2019, os titulares dos CRI deliberaram por direcionar os recursos do Fundo de Liquidez para amortização ordinária do saldo dos CRI em 23 de outubro de 2019, sendo que, após a utilização dos recursos, foi deliberada pela extinção do referido fundo.

2#: Fundo de Liquidez

Valor em 31/12:

R\$ 0,00

Fundo de Liquidez constituído em decorrência da integralização dos CRI, no valor de R\$ 2.000.000,00. Nos termos da assembleia datada de 21 de outubro de 2019, os titulares dos CRI deliberaram por direcionar os recursos do Fundo de Liquidez para amortização ordinária do saldo dos CRI em 23 de outubro de 2019, sendo que, após a utilização dos recursos, foi deliberada pela extinção do referido fundo.

8. Destinação de recursos

Observando o disposto na cláusula 3.5.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, os recursos obtidos por meio da Emissão serão utilizados pela Emissora para (i) pagamento das despesas decorrentes da Emissão, conforme indicados no Anexo II; (ii) composição do Fundo de Liquidez, nos termos da Cláusula 4.1.8.2 abaixo; (iii) subscrição e integralização, pela Emissora, de aumento de capital social da SPE Campinas (conforme abaixo definido) a ser futuramente aprovado; (iv) quitação do Preço de Aquisição do Imóvel Araraquara (Conforme abaixo definido); e (v) desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários descritos e caracterizados no Anexo III, podendo destinar tais recursos à totalidade ou parcela dos Empreendimentos Imobiliários, devendo encaminhar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, semestralmente, no que diz respeito ao item (v) acima, relatório de destinação imobiliária com as respectivas comprovações da destinação dos recursos.

A correta destinação dos recursos relativamente ao item (v) acima não pôde ser verificada pelo Agente Fiduciário até o fechamento deste relatório, em razão do não envio pelo Emissor dos respectivos comprovantes. A impossibilidade de acompanhamento da destinação de recursos pelo Agente Fiduciário não exime o Emissor da sua responsabilidade perante os investidores e ao mercado em geral em dar o correto destino, em acordo com o que prevê o instrumento de emissão. No entanto, em razão das deliberações feitas na Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, realizada em 07/04/2021, os investidores anuíram em vencer antecipadamente as debêntures e, conseqüentemente, os CRI, devido a incapacidade do devedor em cumprir com as obrigações pecuniárias e não pecuniárias, inclusive, não sendo mais possível a verificação da destinação dos recursos.

9. Manutenção da suficiência e exequibilidade de garantias

1ª Garantia: Fiança

Valor: R\$ 0,00

Porcentagem: 0%

Fiança prestada por Julio Cesar de Oliveira, inscrito no CPF/MF sob o nº 018.552.348-07, formalizado nos termos do 1º Aditamento da Escritura de Emissão de Debentures. Foi apresentada a seguinte comprovação para constituição da garantia: registro da referida escritura no 8º Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 1489771. O Agente Fiduciário não recebeu o informações financeiras do fiador para que seja possível a análise da suficiência da garantia prestada. Esta garantia pode ser afetada pela existência de passivos contra o fiador, tanto em razão de assunção de dívidas, como de natureza fiscal e trabalhista. A análise aqui descrita não contempla análise de todo o passivo do fiador.

2ª Garantia: Alienação Fiduciária de Imóvel
Araraquara

Valor: R\$ 0,00

Porcentagem: 0%

Alienação fiduciária da totalidade do imóvel objeto da matrícula nº 109.645 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara, Estado de São Paulo, conforme registrada no R. 7 da referida matrícula. Considerando que (i) consta registrada a alienação fiduciária na respectiva matrícula, bem como (ii) não fomos informados sobre eventual deterioração do imóvel ou outro aspecto que possa impactar negativamente o valor atribuído ao imóvel, concluímos que a garantia se mantém suficiente no período analisado. Conforme cláusula 6.1.1. do contrato, o valor do imóvel será atualizado quando a Fiduciante ou a Fiduciária solicitar a reavaliação do Imóvel. Não houve notícias de deterioração da garantia prestada, ou envio pela Fiduciante da situação do imóvel. Nos termos da cláusula 1.2 do contrato, ficou estabelecido que deverá ser mantida uma razão de garantia em que as partes estabelecem que, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, a soma do valor integral de liquidação forçada do Imóvel Araraquara objeto desta Alienação Fiduciária, somado a 50% (cinquenta por cento) do valor de liquidação forçada do Imóvel Campinas, auferidos com base nos respectivos Laudos de Avaliação elaborados nos termos da Cláusula 1.2.1 do contrato, deverá corresponder, no mínimo, a 200% (duzentos por cento) do Saldo Devedor dos CRI, na medida em que tenham sido constituídas. Nos termos da 11ª, 12ª e 13ª Assembleia de titulares dos CRI realizadas em 03 de dezembro de 2019, 20 de maio e 26 de novembro de 2020, foi dispensada a apresentação dos laudos pelo Devedor.

3ª Garantia: Alienação Fiduciária de Cotas

Valor: R\$ 0,00

Porcentagem: 0%

Alienação Fiduciária de 1.210.000 das cotas da sociedade denominada Real Park Jundiá Empreendimento Imobiliário SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.322.193/0001-68, correspondente a 100% de seu capital social. Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: (i) registro do referido contrato no 8º Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 1.464.980. Até o fechamento deste relatório anual, o Agente Fiduciário ainda não havia recebido cópia da demonstração financeira da sociedade para verificação de eventual alteração patrimonial que possa impactar a garantia prestada. Alertamos ainda que garantia pode ser afetada pela existência de passivos da sociedade, tanto em razão de assunção de dívidas, como de natureza fiscal e trabalhista. A análise aqui descrita não contempla análise de todo o passivo da sociedade. Esta garantia pode ser afetada pela existência de passivos da sociedade, tanto em razão de assunção de dívidas, como de natureza fiscal e trabalhista. A análise aqui descrita não contempla análise de todo o passivo da sociedade.

4ª Garantia: Alienação Fiduciária de Imóvel Jundiá

Valor: R\$ 0,00

Porcentagem: 0%

Alienação fiduciária da totalidade do imóvel objeto da matrícula nº 95.066 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí, Estado de São Paulo, conforme registrada no R. 33 da referida matrícula. Considerando que (i) consta registrada a alienação fiduciária na respectiva matrícula, bem como (ii) não fomos informados sobre eventual deterioração do imóvel ou outro aspecto que possa impactar negativamente o valor atribuído ao imóvel, concluímos que a garantia se mantém suficiente no período analisado. Conforme cláusula 6.1.1. do contrato, o valor do imóvel será atualizado quando a Fiduciante ou a Fiduciária solicitar a reavaliação do Imóvel. Não houve notícias de deterioração da garantia prestada, ou envio pela Fiduciante da situação do imóvel. Nos termos da cláusula 1.2 do contrato, ficou estabelecido que deverá ser mantida uma razão de garantia em que as partes estabelecem que, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, a soma do valor integral de liquidação forçada do Imóvel Jundiaí objeto desta Alienação Fiduciária, somado ao valor de liquidação forçada do Imóvel Araraquara, auferidos com base nos respectivos Laudos de Avaliação elaborados nos termos da Cláusula 1.2.1 do contrato, deverá corresponder, no mínimo, a 200% (duzentos por cento) do Saldo Devedor dos CRI, na medida em que tenham sido constituídas. Nos termos da 11ª, 12ª e 13ª Assembleia de titulares dos CRI realizadas em 03 de dezembro de 2019, 20 de maio e 26 de novembro de 2020, foi dispensada a apresentação dos laudos pelo Devedor.

5ª Garantia: Alienação Fiduciária de Ações

Valor: R\$ 0,00

Porcentagem: 0%

A alienação Fiduciária de 500 das ações da sociedade denominada Bax Empreendimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.791.690/0001-40, correspondente a 50% de seu capital social, é celebrada sob condição suspensiva. Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: (i) registro do referido contrato no 2 Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 3.660.077. Até o fechamento deste relatório anual, o Agente Fiduciário ainda não havia recebido cópia da demonstração financeira da sociedade para verificação de eventual alteração patrimonial que possa impactar a garantia prestada. O 1º Aditamento ao Instrumento de Alienação Fiduciária de Ações excluiu a obrigação de envio anual da renovação do laudo de avaliação. Esta garantia pode ser afetada pela existência de passivos da sociedade, tanto em razão de assunção de dívidas, como de natureza fiscal e trabalhista. A análise aqui descrita não contempla análise de todo o passivo da sociedade

6ª Garantia: Fiança

Valor: R\$ 0,00

Porcentagem: 0%

Fiança prestada por Gustavo Passáglio Rocha, inscrito no CPF/MF sob o nº 101.550.178-88, formalizado nos termos da Escritura de Emissão de Debentures, datado de 15 de dezembro de 2017. Foi apresentada a seguinte comprovação para constituição da garantia: registro da referida escritura no 8º Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 1448043. O Agente Fiduciário não recebeu o informações financeiras do fiador para que seja possível a análise da suficiência da garantia prestada. Esta garantia pode ser afetada pela existência de passivos contra o fiador, tanto em razão de assunção de dívidas, como de natureza fiscal e trabalhista. A análise aqui descrita não contempla análise de todo o passivo do fiador.

7ª Garantia: Fiança

Valor: R\$ 0,00

Porcentagem: 0%

Fiança prestada por Marcelo Passaglia Paracchini, inscrito no CPF/MF sob o nº 150.699.568-33, formalizado nos termos do 1º Aditamento da Escritura de Emissão de Debentures. Foi apresentada a seguinte comprovação para constituição da garantia: registro da referida escritura no 8º Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 1489771. O Agente Fiduciário não recebeu o informações financeiras do fiador para que seja possível a análise da suficiência da garantia prestada. Esta garantia pode ser afetada pela existência de passivos contra o fiador, tanto em razão de assunção de dívidas, como de natureza fiscal e trabalhista. A análise aqui descrita não contempla análise de todo o passivo do fiador.

Consolidado

Soma total	Soma porcentagem	Saldo devedor em 31.12.2021
R\$ 0,00	0%	R\$25.302.978,04

Observação

Em relação à suficiência e exequibilidade de cada garantia constituída nos termos deste item, observamos individualmente seu valor atribuído de forma percentual, frente ao saldo devedor da operação em 31.12.2021. Alertamos os investidores que nos casos em que a garantia não possui representatividade percentual em relação ao saldo devedor da operação, este fato decorre exclusivamente da ausência expressa de valor atribuído pelas partes nos documentos da operação ou do não envio de informações ao Agente Fiduciário. Esta informação não deprecia a garantia formalizada, uma vez que, eventualmente em um procedimento de execução, será atribuído valor de acordo com o procedimento estabelecido no referido contrato.

10. Covenants financeiros

Observando os parâmetros aplicados para o cálculo dos índices financeiros, foi concedido waiver sobre o cumprimento das obrigações pecuniárias e não pecuniárias, conforme estabelecido: (i) na 12ª Assembleia Geral de Titulares dos CRI em 20/05/2020 até parcela de nov/2020; e (ii) sobrestadas até a parcela de novembro de 2021 na 13ª Assembleia Geral de Titulares dos CRI em 29/11/2020.

11. Bens entregues ao fiduciário

Não foram entregues bens à administração do Agente Fiduciário no período analisado.

12. Verificação de lastro

Nos termos dos documentos da operação, a Emissora contratou a instituição custodiante para realizar a custódia do lastro da emissão, de acordo com os procedimentos e normas aplicáveis, dentre as quais, inclui a obrigação de manter todos os procedimentos necessários para assegurar a existência e a integridade do lastro da operação. Ainda, a instituição custodiante é regularmente auditada pelos órgãos reguladores, que verificam sua atuação e a aderência às normas aplicáveis para sua atividade. A Emissora e Custodiante atestam ao Agente Fiduciário que: (i) foram adotados procedimentos para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos contratuais, conforme aplicável, que lastreiam a operação de securitização, não sejam cedidos a terceiros, na medida em que a Emissora; e (ii) o lastro mantém-se, conforme o caso, registrado/escriturado em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil, nos termos e de acordo com da Lei nº 10.931/2004.

13. Parecer e declaração do agente fiduciário

A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. declara que (i) está plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório; (ii) não tem conhecimento de eventual omissão ou inverdade contida nas informações divulgadas pela companhia ou, ainda, de inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela companhia, dentro dos parâmetros estabelecidos na documentação da emissão; (iii) não foram entregues bens e valores à sua administração; e, (iv) não possui qualquer conflito com a Emissora que o impeça de exercer sua função.

As informações contidas no presente relatório estão baseadas exclusivamente na documentação recebida pelo Agente Fiduciário nos termos dos instrumentos da emissão, incluindo a documentação fornecida pela Emissora e devedores, conforme o caso.

As informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos.

*Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para elaboração deste Relatório e estão em formato de link, encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta online no site do Agente Fiduciário

14. Outras emissões

Uai | 1ª Emissão 4ª Série

Tipo	CRI
Emissora	BLUM COMPANHIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS
IF	17G0902448
Volume emitido	R\$10.400.728,29
Quantidade	10.000
Remuneração	IPCA + 8,50%
Data de emissão	27/07/2017
Data de vencimento	20/10/2022
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	AF Quotas, Regime Fiduciário, Seguro