

Mais inteligente. Mais completo. Mais Beyond

SMART REPORT

RELATÓRIO ANUAL 2022

**BLUM COMPANHIA DE SECURITIZACAO DE
CREDITOS**

Certificados de Recebíveis Imobiliários
4ª 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 2022. 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

1.2 Dados da emissão

Série 4

IF	17G0902448
ISIN	BRRGSSCRI035
PU de emissão	R\$1.040,0728
Quantidade emitida	10.000
Volume emitido	R\$10.400.728,29
Remuneração	IPCA + 8,5000%
Amortização	Mensal
Data emissão	27/07/2017
Data vencimento	20/10/2022
Distribuição	ICVM 476
Rating	Rating não é aplicável para esta operação
Pagamento de juros	Mensal
Data da primeira integralização	27/07/2017

Data do primeiro pagamento previsto em contrato

-

Início da rentabilidade

Emissão

Inadimplemento no período

Adimplente

Risco

Corporativo

Lastro

Locação

1.3 Principais contratos e partes

AF COTAS

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	BLUM COMPANHIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Anuente	BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	22.081.808/0001-83
Fiduciante	Juliana Vello Sartorio	099.209.127-60

AF COTAS - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	BLUM COMPANHIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Anuente	BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	22.081.808/0001-83

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	Juliana Vello Sartorio	099.209.127-60

AF COTAS - 2 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	BLUM COMPANHIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Anuente	BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	22.081.808/0001-83
Fiduciante	Juliana Vello Sartorio	099.209.127-60

CESSAO CREDITO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Securitizadora	BLUM COMPANHIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Cedente	BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	22.081.808/0001-83
Anuente	INDUSTRIA DE BEBIDAS MESTRE ALVARO LTDA	05.275.975/0001-46
Anuente	P.R.W. - COMERCIAL LTDA	01.136.127/0001-03

CESSAO CREDITO - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Securitizadora	BLUM COMPANHIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Cedente	BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	22.081.808/0001-83
Anuente	INDUSTRIA DE BEBIDAS MESTRE ALVARO LTDA	05.275.975/0001-46
Anuente	P.R.W. - COMERCIAL LTDA	01.136.127/0001-03

CESSAO CREDITO - 2 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Securitizadora	BLUM COMPANHIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Cedente	BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	22.081.808/0001-83
Anuente	INDUSTRIA DE BEBIDAS MESTRE ALVARO LTDA	05.275.975/0001-46
Anuente	P.R.W. - COMERCIAL LTDA	01.136.127/0001-03

CESSAO CREDITO - 3 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Cessionario	BLUM COMPANHIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Cedente	BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	22.081.808/0001-83
Anuente	INDUSTRIA DE BEBIDAS MESTRE ALVARO LTDA	05.275.975/0001-46
Anuente	P.R.W. - COMERCIAL LTDA	01.136.127/0001-03

CESSÃO CRÉDITO - 4 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Cessionario	BLUM COMPANHIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Cedente	BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	22.081.808/0001-83
Anuente	INDUSTRIA DE BEBIDAS MESTRE ALVARO LTDA	05.275.975/0001-46
Anuente	P.R.W. - COMERCIAL LTDA	01.136.127/0001-03

CESSÃO CRÉDITO - 5 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Securitizadora	BLUM COMPANHIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Cedente	BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	22.081.808/0001-83
Anuente	INDUSTRIA DE BEBIDAS MESTRE ALVARO LTDA	05.275.975/0001-46
Anuente	P.R.W. - COMERCIAL LTDA	01.136.127/0001-03

CESSÃO DE CRÉDITO - 6 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Cessionario	BLUM COMPANHIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS	20.451.953/0001-83
Cedente	BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	22.081.808/0001-83
Anuente	INDUSTRIA DE BEBIDAS MESTRE ALVARO LTDA	05.275.975/0001-46
Anuente	P.R.W. - COMERCIAL LTDA	01.136.127/0001-03

CONTRATO DE LOCAÇÃO TAMPAO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Locador	BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	22.081.808/0001-83
Locatário	INDUSTRIA DE BEBIDAS MESTRE ALVARO LTDA	05.275.975/0001-46

CONTRATO DE LOCAÇÃO TAMPAO - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Locador	BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	22.081.808/0001-83
Locatário	INDUSTRIA DE BEBIDAS MESTRE ALVARO LTDA	05.275.975/0001-46

CONTRATO DE LOCAÇÃO TAMPAO - 2 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Locador	BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	22.081.808/0001-83
Locatário	INDUSTRIA DE BEBIDAS MESTRE ALVARO LTDA	05.275.975/0001-46

EMISSAO CCI

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	22.081.808/0001-83
Custodiante	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

EMISSAO CCI - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	22.081.808/0001-83
Custodiante	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

EMISSAO CCI - 2 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	22.081.808/0001-83
Custodiante	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

EMIÇÃO CCI - 3 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	22.081.808/0001-83
Custodiante	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

EMIÇÃO CCI - 4 ADITAMENO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	22.081.808/0001-83
Custodiante	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

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
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 - 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 - 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
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 - 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

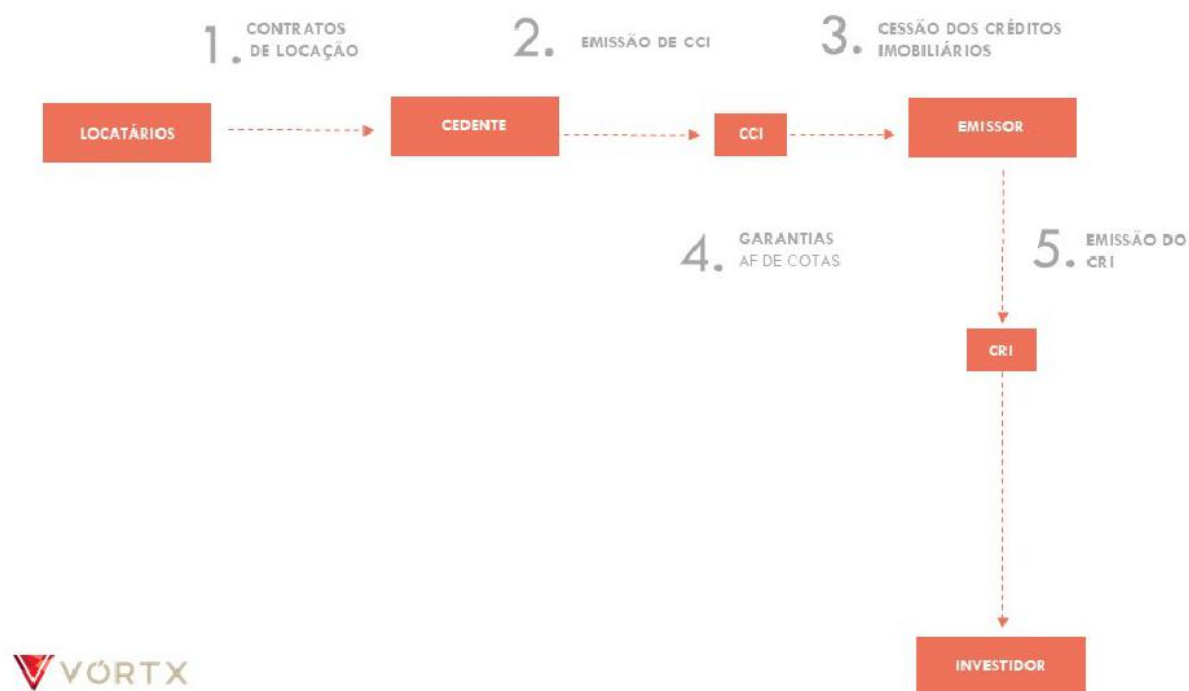
TS - 7 ADITAMENTO

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 31.12.2022

Operação sem ativos em circulação no período analisado.

1.6 Eventos financeiros

1º Emissão - Série 4

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
19/01/2022	1,71689387	27,91810972	0,00000000	27,91810972	29,63500359
21/02/2022	1,68254002	27,95246220	0,00000000	27,95246220	29,63500222
21/03/2022	1,25134068	28,38367412	0,00000000	28,38367412	29,63501479
20/04/2022	1,15005911	28,48494996	0,00000000	28,48494996	29,63500907
19/05/2022	0,92637902	28,70864060	0,00000000	28,70864060	29,63501961
21/06/2022	0,84208922	28,79292198	0,00000000	28,79292198	29,63501119
19/07/2022	0,53334901	24,46144220	0,00000000	24,46144220	24,99479121
19/08/2022	0,47061517	30,41864258	0,00000000	30,41864258	30,88925775
20/09/2022	0,26751219	30,62180636	0,00000000	30,62180636	30,88931855
20/10/2022	0,04472142	6,64738670	0,00000000	6,64738670	6,69210812

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. Assembleias

CRI - 1E4S - UAI - AGT

Data: 23/06/2022

(i) autorização para que os aluguéis dos Galpões 01 e 01-A, oriundos do Contrato de Locação Uai Refrigerantes também possam ser pagos diretamente pelo FII Cedente, até a liquidação financeira da Operação, em outubro/2022, sem que seja necessário ocorrer previamente a hipótese de Alameda Rio Negro, nº 1030, escritório 206, Condomínio Stadium, Bairro Alphaville, Centro Industrial e Empresarial, Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP 06454-000 inadimplemento dos Créditos Imobiliários Cedidos, conforme procedimento indicado na cláusula 1.5 do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, assim como já ocorre com os aluguéis do Galpão 02, valendo essa regra a partir da parcela dos CRI com vencimento previsto para o dia 15 de julho de 2022, de modo que a Locatária Uai Refrigerantes permanece com a obrigação de pagamento dos aluguéis, apenas cedendo a primariedade do adimplemento ao FII Cedente; (ii) que o seguro contratado para os Galpões, em 23 de maio de 2022, pela Frigelar - Anexo III, continue sendo aceito pela Securitizadora a partir de julho/2022, sem a necessidade de que a Locatária UAI Refrigerantes contrate o seguro dos Galpões diretamente, já que a sublocatária Frigelar permanecerá ocupando os Galpões e manterá a obrigação de constar o FII como beneficiário do seguro, tal qual obriga a Cláusula 6.1 do Contrato de Locação Uai Refrigerantes; e (iii) em havendo autorização dos Titulares dos CRI para os itens (i) e (ii) acima, que seja dispensada a formalização de aditamentos aos Documentos da Operação refletindo tais autorizações, em virtude do curto período restante até o término da Operação.

 CRI - 1E4S - UAI - AGT 20220623 (site).pdf

4. Destinação de recursos

Os recursos adquiridos com a integralização dos CRI visam o pagamento do Preço de Cessão. Considerando que os Créditos Imobiliários são decorrentes de Contrato de Locação, os créditos imobiliários são caracterizados pela origem. Deste modo, a Securitizadora declara que os recursos decorrentes da integralização da Emissão foram destinados para quitação do preço de cessão.

5. Parecer e declaração do agente fiduciário

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

** Ressaltamos que os valores expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca dos Instrumentos da operação, se existentes, não implicando em compromisso legal ou financeiro.

6. Outras emissões

A presente Emissora não possui outras emissões nas quais a Vórtx exerce o papel de Agente Fiduciário