



Patrimônio Separado da Série 1 da Primeira Emissão
Código IF N° 16L0178381
(Administrado pela BLUM - COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A.)

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022
Com relatório dos auditores independentes

PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 1 DA PRIMEIRA EMISSÃO

CÓDIGO IF N° 16L0178381

(Administrado pela BLUM - COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A.)

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras

Balanço patrimonial	7
Demonstração do resultado	8
Demonstração dos fluxos de caixa	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

À Administradora e aos Investidores
Patrimônio Separado da Série 1 da primeira emissão –
Código IF nº 16Lo178381
(Administrado pelo Blum Securitização de Créditos S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da Série 1 da primeira emissão - Código IF nº 16Lo178381 ("Patrimônio Separado"), administrado pela Blum Securitizadora de Créditos S.A ("Securitizadora") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 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 1 da primeira emissão - Código IF nº 16Lo178381 em 31 de dezembro de 2022, 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 nº 9.514/97 e de acordo com os requerimentos da Instrução CVM nº 480/09 para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme Nota 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.

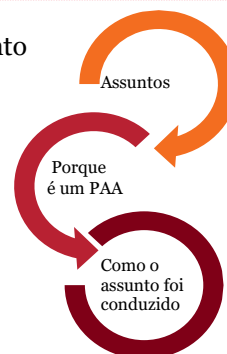
Ênfase

Chamamos a atenção para a Nota 2 que descreve que a base contábil dessas demonstrações financeiras, elaboradas exclusivamente para atendimento da Lei nº 9.514/97 e do art. nº 25-A da Instrução CVM nº 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.

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

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	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Lastro dos direitos creditórios Devido à relevância do saldo em direitos creditórios, detidos pelo Patrimônio Separado em 31 de dezembro de 2022 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.	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 2022.
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. Devido a relevância e ao nível de julgamento inerente à determinação do valor recuperável dos	Os nossos procedimentos de auditoria consideraram, entre outros (i) entendimento das análises efetuadas pela administração como parte do estudo de redução ao valor recuperável; (ii) avaliação do histórico de pagamentos e capacidade de liquidação futura; (iii) avaliação dos cálculos matemáticos; e (iv) avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado. Com base nas evidências obtidas por meio dos nossos procedimentos acima resumidos, consideramos os procedimentos adotados pela administração como sendo razoáveis quanto à

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

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
direitos creditórios, consideramos esse assunto como uma área de foco em nossa auditoria.	mensuração do valor recuperável dos direitos creditórios em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações contábeis.

Responsabilidades da administração e da governança 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.

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.



Patrimônio Separado da Série 1 da primeira emissão –
Código IF Nº 16Lo178381
(Administrado pelo Blum Securitização de Créditos S.A.)

- 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 Patrimônio Separado 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 2023

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

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

BLUM - COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A**BALANÇO PATRIMONIAL VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 1 DA PRIMEIRA EMISSÃO – IF N° 16L0178381****EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022****(Em milhares de reais - R\$)**

Ativo	2022	2021	Passivo	2022	2021
Circulante			Circulante		
Bancos	35	35			
Aplicações financeiras de liquidez imediata	6.013	5.650	Captação de recursos	16.889	28.259
Caixa e equivalente de caixa	6.048	5.685	Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário	16.889	28.259
			(-) Redução do valor da emissão decorrente de potenciais perdas no lastro	-	-
Direitos creditórios	16.889	28.259	Outras obrigações	6.048	5.685
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário	16.889	28.259	Valores a pagar - cedente/emissora	6.048	5.685
(-) Provisão para a redução no valor de recuperação dos direitos creditórios	-	-			
Total do ativo	22.937	33.944	Total do passivo	22.937	33.944

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 1 DA
PRIMEIRA EMISSÃO – IF N° 16L0178381 DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022
(Em milhares de reais – R\$)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Receitas da intermediação financeira		
Operações de crédito	5.003	4.787
Total das receitas da intermediação financeira	5.003	4.787
 Despesas da intermediação financeira		
Operações de crédito	(5.003)	(4.787)
Total das despesas da intermediação financeira	(5.003)	(4.787)
 Resultado bruto da intermediação financeira	 <u>-</u>	 <u>-</u>
 Outras receitas (despesas) operacionais		
Outras despesas administrativas	(683)	(247)
Outras receitas operacionais	683	247
Total de outras receitas (despesas) operacionais	<u>-</u>	<u>-</u>
 Lucro líquido (prejuízo) do exercício	 <u><u>-</u></u>	 <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 1
DA PRIMEIRA EMISSÃO - IF Nº 16L0178381 DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE
2022

(Em milhares de reais - R\$)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Fluxo de caixa das atividades operacionais</u>		
Recebimento de carteira	16.454	14.950
Pagamento de amortização e juros de CRI	(16.454)	(14.950)
Pagamento de impostos	(111)	(69)
Pagamento de despesas diversas	(97)	(109)
Receitas financeiras	582	250
Despesas financeiras	(11)	(1)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	<u>363</u>	<u>71</u>
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	<u>363</u>	<u>71</u>
No início do período	5.685	5.614
No final do período	6.048	5.685
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	<u>363</u>	<u>71</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 1 DA PRIMEIRA EMISSÃO - IF Nº 16L0178381 DO
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(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, 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 e sua colocação no mercado financeiro, bem como de outros títulos de securitização, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM nº 60"); (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. 26 da Lei 14.430, de 03 de agosto de 2022 e na Resolução CVM nº 60, 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 2022.

Em complemento, registramos a seguir outras informações relacionadas ao Patrimônio Separado Série 1 da Primeira Emissão com o Código IF N 16L0178381:

a) Datas de início e término da emissão: 20 de dezembro de 2016 à 24 de janeiro 2024.

b) Sumário das operações efetuadas: a emissão é lastreada por uma Cédula de Crédito Imobiliário representativa do fluxo de pagamentos mensais decorrentes de contrato de locação atípico "*Built to Suit*". A operação está ativa e possui as seguintes garantias: (a) fiança; (b) fundo de liquidez; e (c) alienação fiduciária de imóveis. Volume global da emissão: R\$ 65.893.

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

BLUM - COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A
NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO
PATRIMÔNIO SEPARADO SÉRIE 1 DA PRIMEIRA EMISSÃO - IF Nº 16L0178381 DO
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

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

e) Garantias envolvidas na estrutura da securitização, tais como sobre colateralização, subordinação ou coobrigação e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o exercício:

- Fianças prestadas pelas fiadoras Sra. Janete Ana Ribeiro Vaz e Sra. Sandra Santana Soares Costa, no âmbito do Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípico “Built to Suit” e Outras Avenças, com a competente outorga uxória, bem como por essas últimas em conjunto com o Devedor da operação no âmbito do Contrato de Cessão.
- Fundo de liquidez no valor de R\$ 5.350, que permanecerá retido e rendendo na conta centralizadora até o término da operação; e
- Alienação fiduciária dos imóveis objeto: (i) da matrículas nº 161.612 junto ao 2º Cartório de Imóveis do Distrito Federal; (ii) das matrículas nºs 141.767, 141.723 e 141.757, junto ao 1º Cartório de Imóveis do Distrito Federal; (iii) das matrículas nºs 109.517 e 109.518, junto ao 1º Cartório de Imóveis do Distrito Federal; (iv) da matrícula nº 92.232 junto ao Cartório de Imóveis do Distrito Federal; (v) das matrículas nºs 153.811 à 153.814 junto ao 1º Cartório de Imóveis do Distrito Federal; (vi) da matrícula nº 100.749 junto ao 1º Cartório de Imóveis do Distrito Federal; (vii) da matrícula nº 118.074 junto ao 1º Cartório de Imóveis do Distrito Federal; (viii) das matrículas nºs 63.516 à 63.519, 63.524, 63.530, junto ao 2º Cartório de Imóveis do Distrito Federal; e (ix) da matrícula nº 229.883 junto ao 1º Cartório de Imóveis de São José dos Campos/SP.

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 14.430 e Resolução CVM nº 60. .

A emissão das informações anuais individuais foi autorizada pela Diretoria da Emissora em 31 de março de 2023.

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.

BLUM - COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A
NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO
PATRIMÔNIO SEPARADO SÉRIE 1 DA PRIMEIRA EMISSÃO - IF Nº 16L0178381 DO
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

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.

3.4 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.

BLUM - COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A
NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO
PATRIMÔNIO SEPARADO SÉRIE 1 DA PRIMEIRA EMISSÃO - IF Nº 16L0178381 DO
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

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 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 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).

BLUM - COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A
NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO
PATRIMÔNIO SEPARADO SÉRIE 1 DA PRIMEIRA EMISSÃO - IF Nº 16L0178381 DO
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

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 recebíveis imobiliários.

Essas receitas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que é provável que os benefícios econômico-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.

BLUM - COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A
NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO
PATRIMÔNIO SEPARADO SÉRIE 1 DA PRIMEIRA EMISSÃO - IF Nº 16L0178381 DO
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

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, a Lei nº 14.430, de 3 agosto de 2022 e Resolução CVM nº 60, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário. Essas operações têm condições de realização contratualmente 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 1 DA PRIMEIRA EMISSÃO - IF N° 16L0178381 DO
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

4.1 Descrição dos direitos creditórios imobiliários:

Emissão lastreada em Cédulas de Crédito Imobiliário, representativas de direitos creditórios imobiliários decorrentes de Contrato de Locação Atípico “Built To Suit”, emitidas pelo Cedro Properties – Fundo de Investimento Imobiliário – FII, custodiadas pela Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, vinculados em regime fiduciário para a emissão de Certificados de Recebíveis imobiliários - CRI, sendo a 1ª série da 1º Emissão da Emissora, sob o registro IF N° 16L0178381.

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)	2022	2021
i. até 30 dias	1.371	1.246
ii. de 31 a 60 dias	1.371	1.246
iii. de 61 a 90 dias	1.371	1.246
iv. de 91 a 120 dias	1.371	1.246
v. de 121 a 150 dias	1.371	1.246
vi. de 151 a 180 dias	1.371	1.246
vii. acima de 180 dias	9.598	23.671
a. inadimplentes (valor das parcelas inadimplentes)	2022	2021
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 2022 e de 2021.

4.3 Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios:

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

BLUM - COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A
NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO
PATRIMÔNIO SEPARADO SÉRIE 1 DA PRIMEIRA EMISSÃO - IF Nº 16L0178381 DO
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

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.

Após 2 (dois) 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 14.430/2022 e da Resolução CVM nº 60, 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 2022 e de 2021, 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).

BLUM - COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A
NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO
PATRIMÔNIO SEPARADO SÉRIE 1 DA PRIMEIRA EMISSÃO - IF Nº 16L0178381 DO
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

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 destes CRIs são efetuados pela Emissora em conjunto com o agente fiduciário, legitimado a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores.

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: 86 meses
Taxa de juros efetiva: IPCA + 9,25% 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 durante o exercício:

25 de janeiro de 2017 - **1ª Assembleia Geral de Titulares dos CRI**, que aprovou a alteração do prazo para cumprimento das condições precedentes e de registro dos contratos de alienação fiduciária da operação, bem como o ajuste das declarações e garantias prestados pelo Devedor nos documentos da operação, além da substituição dos laudos de avaliação de alguns dos imóveis dados em garantia na operação.

10 de maio de 2017 - **2ª Assembleia Geral de Titulares dos CRI**, que aprovou a alteração das informações bancárias do Cedente e da fórmula de apuração do preço de integralização, bem como a alteração do prazo para envio das demonstrações financeiras auditadas do devedor e das condições de contratação dos seguros dos imóveis da operação.

8 de junho de 2017 - **3ª Assembleia Geral de Titulares dos CRI**, que aprovou a alteração da forma de pagamento do preço de aquisição dos imóveis sede e a alteração das condições dos seguros contratados para os imóveis da operação.

BLUM - COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A
NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO
PATRIMÔNIO SEPARADO SÉRIE 1 DA PRIMEIRA EMISSÃO - IF Nº 16L0178381 DO
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

20 de dezembro de 2017 - **4ª Assembleia Geral de Titulares dos CRI**, que aprovou a prorrogação do prazo para o devedor regularizar a situação das benfeitorias dos imóveis, bem como a alteração dos prazos de registro de contratos da operação.

20 de maio de 2019 - **5ª Assembleia Geral de Titulares dos CRI**, que aprovou a prorrogação do prazo para envio das demonstrações financeiras e apuração dos covenants financeiros, além da aprovação da Terra Investimentos DTVM Ltda. como escrituradora da operação.

14 de junho de 2019 - **6ª Assembleia Geral de Titulares dos CRI**, que aprovou a prorrogação do prazo para envio das demonstrações financeiras e apuração dos covenants financeiros.

13 de dezembro de 2019 - **7ª 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.

01 de setembro de 2022 - **8ª Assembleia Geral de Titulares dos CRI**, que aprovou: (i) a alteração da forma de publicação, que passou a ser realizada nos mesmos jornais utilizados pela Securitizadora para suas publicações societárias; (ii) a alteração do banco liquidante dos CRI, que passou a ser realizado pelo Banco Arbi S/A; (iii) a não decretação da Resolução da Cessão e do vencimento antecipado dos CRI em razão do atraso de 10 dias corridos no pagamento da PMT dos CRI, com os respectivos encargos moratórios, referente ao mês de julho de 2022, ocorrido em razão de problema operacional gerado a partir da substituição do escriturador dos CRI; e (iv) a isenção dos encargos oriundos do atraso no pagamento da remuneração dos CRI referente ao mês de março de 2020.

6. Prestadores de serviços

<u>Descrição</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BLUM Companhia de Securitização (Taxa de administração)	33	33
Terra DTVM (Taxa de escrituração)	5	10
BLUM Companhia de Securitização (CETIP)	9	3
BLUM Companhia de Securitização (Reembolso)	105	5
Tributos federais	6	9
Luz Publicidade SP Sul Ltda.	2	-
Fitch Ratings Brasil Ltda.	88	78
Pentágono S.A. DTVM	42	39
PricewaterhouseCoopers (Auditoria)	9	-
Total	291	177

BLUM - COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A
NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO
PATRIMÔNIO SEPARADO SÉRIE 1 DA PRIMEIRA EMISSÃO - IF Nº 16L0178381 DO
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

7. Classificação de risco da emissão

A classificação de risco para esta emissão foi emitida pela Fitch Ratings, conforme estipulado na cláusula 1.14 do Contrato de Cessão, mantido o rating em 2022 e 2021 em “AA-sf(bra)”.

8. Relacionamento com os auditores independentes

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

* * *