



www.pentagonotruster.com.br

BLUM – COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A.

1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO DE 2023

1. PARTES

EMISSIONA	BLUM – COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A.
CNPJ	20.451.953/0001-83
COORDENADOR LÍDER	CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
ESCRITURADOR	Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
MANDATÁRIO	Banco Arbi S.A.

2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

1ª SÉRIE

CÓDIGO DO ATIVO	16L0178381
DATA DE EMISSÃO	20/12/2016
DATA DE VENCIMENTO	24/01/2024
VOLUME TOTAL PREVISTO**	65.893.406,71
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	1.464,30
QUANTIDADE PREVISTA**	45.000
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	IPCA
REMUNERAÇÃO VIGENTE	IPCA + 9,25% a.a.
ESPÉCIE	N/A
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**	Destinação dos Recursos: Os recursos da presente Emissão deverão ser utilizados para o pagamento do Preço de Aquisição da CCI que serve de lastro para a emissão dos CRI, conforme definido na Cláusula 2.2 do Contrato de Cessão.
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSÃO*	N/A

*Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo Gestaosec@pentagonotrustee.com.br

**Conforme previsto na Data de Emissão.

3. PAGAMENTOS OCORRIDOS EM 2023 (P.U.)

1ª SÉRIE

DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	PAGAMENTO DE JUROS	RESGATE ANTECIPADO
24/01/2023	28,96089995	3,18131422	
24/02/2023	29,37285728	2,76935690	
22/03/2023	30,00662498	2,13558920	
25/04/2023	29,59511225	2,54710193	
24/05/2023	30,17976123	1,96245295	
22/06/2023	30,39264253	1,74957164	
23/06/2023		0,00000000	231,53604706

DATA DE PAGAMENTO	CONVERTIDAS	REACTUAÇÃO

4. POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31.12.2023

SÉRIE	EMITIDAS	CIRCULAÇÃO	CANCELADAS
1	45.000	0	0

5. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS DA EMISSORA (AGE), ASSEMBLEIAS GERAL DE TITULARES (AGD/AGT) E FATOS RELEVANTES OCORRIDOS NO EXERCÍCIO SOCIAL

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS:

Em AGE, realizada em 09/03/2023, foi aprovada a alteração dos itens “i” e “iv” do art. 3º do Estatuto Social da Companhia, em virtude da inclusão da possibilidade de securitização de créditos financeiros pela Companhia.

Em AGE, realizada em 18/05/2023, foi aprovada a alteração do Estatuto Social da Companhia, conforme segue: (i) alterar o art. 22, que trata da composição da Diretoria e; (ii) alterar o art. 26, que trata da competência da Diretoria.

ASSEMBLEIAS GERAL DE TITULARES:

AGT de 02/06/2023 - Encerramento PS e Quitação dos CRI.

AGT de 14/06/2023 - Encerramento PS e Quitação dos CRI.

FATOS RELEVANTES:

O Agente Fiduciário não tomou conhecimento da divulgação de fatos relevantes no período.

6. INDICADORES ECONÔMICOS, FINANCEIROS E DE ESTRUTURA DE CAPITAL PREVISTOS NOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO*

**Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo Gestaosec@pentagonotruster.com.br*

ÍNDICE	MARÇO	JUNHO	SETEMBRO	DEZEMBRO
Dívida Líquida/ EBITDA	N/A	N/A	N/A	N/A
EBITDA/ Despesa Financeira Líquida	N/A	N/A	N/A	N/A

7. GARANTIAS DO ATIVO

7.1 DESCRIÇÃO CONTRATUAL (OBJETO DA GARANTIA)

A descrição encontra-se listada no Anexo II deste Relatório.

7.2 INVENTÁRIO DAS MEDIÇÕES FINANCEIRAS PERIÓDICAS*

**Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo Gestaosec@pentagonotruster.com.br*

MÍNIMO	CONTRATO	STATUS DA MEDIÇÃO

8. QUADRO RESUMO - INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS – ART. 15 DA RESOLUÇÃO CVM 17/21 C/C ART. 68, §1º, b DA LEI 6.404/76

Inciso I do art. 15 da Resolução CVM 17/21: "cumprimento pelo emissor das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento"	Item 9 deste relatório
Inciso II do art. 15 da Resolução CVM 17/21: "alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares de valores mobiliários"	Item 5 deste relatório

Inciso III do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital do emissor relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares dos valores mobiliários e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pelo emissor"</i>	Item 6 deste relatório
Inciso IV do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"quantidade de valores mobiliários emitidos, quantidade de valores mobiliários em circulação e saldo cancelado no período"</i>	Item 4 deste relatório
Inciso V do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos valores mobiliários realizados no período"</i>	Item 3 deste relatório
Inciso VI do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver"</i>	Anexo II deste relatório
Inciso VII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"destinação dos recursos captados por meio da emissão, conforme informações prestadas pelo emissor"</i>	Destinação comprovada.
Inciso VIII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver"</i>	Não aplicável
Inciso IX do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"cumprimento de outras obrigações assumidas pelo emissor, devedor, cedente ou garantidor na escritura de emissão, no termo de securitização de direitos creditórios ou em instrumento equivalente"</i>	Eventuais descumprimentos, se houver, se encontram detalhados neste relatório.
Inciso X do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias"</i>	Item 9 deste relatório
Inciso XI do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: a) denominação da companhia ofertante; b) valor da emissão; c) quantidade de valores mobiliários emitidos; d) espécie e garantias envolvidas; e) prazo de vencimento e taxa de juros; e f) inadimplimento no período"</i>	Anexo I deste relatório
Inciso XII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função"</i>	Item 9 deste relatório
Inciso XXII do art. 11 da Resolução CVM 17/21 – <i>"verificar os procedimentos adotados pelo emissor para</i>	Item 9 deste relatório

<i>assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade”</i>	
Inciso XXIII do art. 11 da Resolução CVM 17/21 – <i>“verificar os procedimentos adotados pelo emissor para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros”</i>	Item 9 deste relatório

9. DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A Pentágono declara que:

- (i) se encontra plenamente apta, não existindo situação de conflito de interesses que o impeça a continuar no exercício da função de agente fiduciário;
- (ii) não tem conhecimento de eventual omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, de eventuais atrasos na sua prestação de informações, nem, tampouco, de eventual depreciação e/ou perecimento da(s) garantia(s) prestada(s) nesta Emissão, exceto por eventuais indicações realizadas nos itens 5 e/ou 7 deste relatório. Assim, de acordo com as informações obtidas juntamente à Emissora, entendemos que a(s) garantia(s) permanece(m) suficiente(s) e exequível(is), tal como foi(ram) constituída(s), outorgada(s) e/ou emitida(s), exceto se informação em contrário estiver descrita nos itens 5 e/ou 7 e/ou Anexo III deste relatório;
- (iii) 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. Essas informações não devem servir de base para se empreender de qualquer ação sem orientação profissional qualificada, precedida de um exame minucioso da situação em pauta. Em nenhuma circunstância o agente fiduciário será responsável por quaisquer perdas de receitas e proveitos ou outros danos especiais, indiretos, incidentais ou punitivos, pelo uso das informações aqui contidas;
- (iv) os documentos, demonstrativos contábeis e demais informações técnicas que serviram para elaboração deste relatório encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta na sede deste Agente Fiduciário. Para maiores informações e acesso aos documentos da emissão sugerimos consultar o site da Pentágono (www.pentagonotrustee.com.br), especialmente para acesso às informações eventuais;
- (v) os valores e cálculos expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca dos documentos da operação, não implicando em qualquer compromisso legal ou financeiro;
- (vi) considerando que o documento que representa o lastro da emissão de securitização encontra-se custodiado junto à instituição custodiante, nos termos e normas aplicáveis, foram adotados pelo emissor os

procedimentos para (a) assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos, conforme aplicável, que lastreiam a operação de securitização e (b) 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;

(vii) este relatório foi preparado com todas as informações necessárias ao preenchimento dos requisitos contidos na Resolução CVM nº 17, de 09 de Fevereiro de 2021, Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e demais disposições legais e contratuais aplicáveis, com base em informações obtidas junto à Emissora. Embora tenhamos nos empenhado em prestar informações precisas e atualizadas, não há nenhuma garantia de sua exatidão na data em que forem recebidas, nem de que tal exatidão permanecerá no futuro.

A versão eletrônica deste relatório foi enviada à Emissora, estando também disponível em www.pentagonotrustee.com.br

PENTÁGONO S.A. DTVM



ANEXO I

DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADO, FEITAS PELA EMISSORA, SOCIEDADES COLIGADAS, CONTROLADAS, CONTROLADORAS OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

**Informações adicionais podem ser obtidas no relatório deste ativo, disponível em www.pentagonotrustee.com.br*

**Com relação aos dados deste Anexo I, foram considerados aqueles na data de assinatura da respectiva Escritura de Emissão, do Termo de Securitização ou documento equivalente, conforme aplicável, exceto os inadimplementos ocorridos no período.*

Certificados de Recebíveis Imobiliários

EMISSIONA	BLUM - COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A. (atual denominação social da Reag Securities - Securitizadora de Créditos S.A.)
EMIÇÃO/SÉRIE	1ª/6ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	65.778.593,21
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fundo de Liquidez e Alienação Fiduciária de Cotas
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	100.000
DATA DE VENCIMENTO	29/12/2027
REMUNERAÇÃO	IPCA + 8,00% a.a.
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	N/A

ANEXO II

GARANTIAS DO ATIVO - DESCRIÇÃO CONTRATUAL (OBJETO DA GARANTIA*)

FUNDO DE AMORTIZAÇÃO OU DE OUTROS TIPOS FUNDOS, QUANDO HOUVER – DESCRIÇÃO CONTRATUAL

(Informações Adicionais podem ser obtidas no respectivo contrato de garantia e/ou Termo de Securitização.)

**Texto extraído do(s) respectivo(s) contrato(s) de garantia e/ou Termo de Securitização.*

I. Fiança: garantia fidejussória prestada por (i) Sra. Janete Ana Ribeiro Vaz; (ii) Sra. Sandra Santana Soares Costa; e (iii) Laboratório Sabin de Análises Clínicas Ltda..

II. Fundo de Liquidez:

“CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Os termos abaixo relacionados, quando iniciados com letra maiúscula no corpo deste Termo de Securitização, no singular ou no plural, terão o significado que lhes é atribuído a seguir: (...)

“Fundo de Liquidez”: Fundo de liquidez, no valor de R\$ 5.350.000,00 (cinco milhões, trezentos e cinquenta mil reais), a ser constituído na Conta Centralizadora, em garantia do cumprimento das obrigações pecuniárias previstas no presente Termo de Securitização, e demais Documentos da Operação, o qual deverá ser mantido até a integral quitação das Obrigações Garantidas e será formado integralmente com parte dos recursos decorrentes da integralização dos CRI;”

III. Alienação Fiduciária de Imóveis (Imóveis Sede – matrícula 161.612 (fusão das matrículas 21.499 e 20.565) – 2º Registro de Imóveis/DF):

“CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Em garantia ao cumprimento de (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, pecuniárias ou não, assumidas ou que venham a ser assumidas pelo Sabin e/ou pelas Fiadoras Sandra e Janete, no âmbito dos Documentos da Operação, incluindo o pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos, das despesas do Patrimônio Separado (conforme abaixo definido), indicadas na Cláusula Décima Oitava do Termo de Securitização, e de todos os encargos legais ou contratuais, (ii) bem como custos com a excussão das Garantias (conforme definidas na Cláusula Oitava do Contrato de Cessão), honorários advocatícios e todos os outros valores devidos em razão da execução dos Créditos Imobiliários Cedidos e, ainda, (iii) todas as obrigações do FII decorrentes do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação de que seja parte (“Obrigações Garantidas”), os Fiduciantes alienam a propriedade fiduciária dos Imóveis Sede, conforme devidamente descritos no Anexo I ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65 e do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, em favor da Fiduciária e se obrigam, por si, seus sucessores e cessionários, a fazer esta

alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção de direito, na forma da legislação vigente aplicável (“Alienação Fiduciária”).

1.1.1. A transferência da propriedade resolúvel fiduciária dos Imóveis Sede, na forma da Cláusula 1.1 supra, operar-se-á somente após o envio de cópia das matrículas imobiliárias atualizadas indicando o cancelamento dos gravames incidentes sobre os Imóveis Sede, nos termos e prazos previstos na Cláusula 1.8 da Promessa de Compra e Venda, e será constituída mediante o registro da presente Alienação Fiduciária nas matrículas dos Imóveis, no 2º Registro de Imóveis do Distrito Federal, subsistindo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

1.1.2. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa em exoneração correspondente da Alienação Fiduciária ora constituída.

1.2. Para a celebração do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, a York & Partners Consultoria SS Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.587.588/0001-33 (“Empresa de Avaliação”) elaborou o laudo de avaliação dos Imóveis Sede nº LAP 1081.00.2016, datado de outubro de 2016, nos moldes da ABNT – NBR 14653-3 (“Laudo de Avaliação”), constante do Anexo II deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, tendo apresentado os seguintes valores de avaliação:

Descrição dos Imóveis	Valor de Liquidação Forçada	Valor de Mercado
Matrículas nº 21.499	R\$ 29.200.500,00	R\$ 35.450.500,00
Matrícula nº 20.565	R\$ 29.200.500,00	R\$ 35.450.500,00

1.2.1. Para fins de acompanhamento da Razão de Garantia, conforme definida na Cláusula 1.7 do Contrato de Cessão, o Sabin compromete-se a enviar, às suas expensas, anualmente, à Fiduciária, a partir da data de confecção do Laudo de Avaliação e até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, até o dia 30 de setembro de cada ano, laudo de avaliação atualizado dos Imóveis Sede, o qual deverá ser elaborado, nos moldes da ABNT – NBR 14653-3, pela Empresa de Avaliação, devendo conter (i) o valor de liquidação forçada dos Imóveis Sede; (ii) o valor de mercado dos Imóveis Sede; e (iii) as informações referentes ao estado de conservação dos Imóveis Sede.

1.2.2. Caso não seja observada a Razão de Garantia e optando a Fiduciária por exigir a substituição dos Imóveis Sede ou o reforço da presente Alienação Fiduciária, nos termos da Cláusula 1.7.2 do Contrato de Cessão, a substituição ou o reforço deverá ser realizado no prazo de até 90 (noventa) dias contados da assembleia que aceitar os novo(s) imóvel(is) oferecido(s) pelos Fiduciantes para substituição ou reforço da garantia ora outorgada, sendo certo que nesse caso a aceitação do(s) novo(s) imóvel(is) competirá à Fiduciária, conforme orientação dos Titulares dos CRI e desde que seja atendida a Razão de Garantia.

1.3. Em qualquer hipótese de avaliação dos Imóveis Sede (ou outro imóvel que venha a ser oferecido/dado em substituição aos Imóveis Sede ou reforço dessa Alienação Fiduciária), as Partes concordam e aceitam a contratação da própria Empresa de Avaliação ou de qualquer das

empresas indicadas na Cláusula 1.3.1 abaixo, para elaboração do Laudo de Avaliação, sendo certo que todos os custos envolvidos na elaboração do Laudo de Avaliação serão de responsabilidade exclusiva do Sabin.

1.3.1. Na hipótese de os Fiduciantes optarem por avaliar os Imóveis Sede (ou outro imóvel que venha a ser oferecido/dado em substituição aos Imóveis Sede ou reforço dessa Alienação Fiduciária) por empresa especializada distinta daquela relacionada no caput dessa Cláusula 1.3, deverão optar entre a (i) Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.636.857/0005-51; (ii) Approval Avaliações e Engenharia S/C Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.636.513/0001-44; (iii) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.730.611/0001-10; (iv) Jones Lang Lasalle Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.999.856/0001-12; ou (v) CB Richard Ellis Rio S/C Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.764.437/0001-64; ou outra empresa internacional de renome e com marca consolidada no mercado, desde que previamente aprovada em assembleia geral dos Titulares dos CRI.”

IV. Alienação Fiduciária de Imóveis (Imóveis Garantia – matrícula 229.883 – 1º Registro de Imóveis/ São José dos Campos):

“CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Em garantia ao cumprimento de (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, pecuniárias ou não, assumidas ou que venham a ser assumidas pelo Fiduciante e/ou pelas Fiadoras Sandra e Janete, no âmbito dos Documentos da Operação, incluindo o pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos, das despesas do Patrimônio Separado (conforme abaixo definido), indicadas na Cláusula Décima Oitava do Termo de Securitização, e de todos os encargos legais ou contratuais, (ii) bem como custos com a excussão das Garantias (conforme definidas na Cláusula Oitava do Contrato de Cessão), honorários advocatícios e todos os outros valores devidos em razão da execução dos Créditos Imobiliários Cedidos e, ainda, (iii) todas as obrigações do FII decorrentes do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação de que seja parte (“Obrigações Garantidas”), o Fiduciante aliena a propriedade fiduciária dos Imóveis, conforme devidamente descritos no Anexo I ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65 e do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, em favor da Fiduciária e se obriga, por si, seus sucessores e cessionários, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção de direito, na forma da legislação vigente aplicável (“Alienação Fiduciária”).

1.1.1. A transferência da propriedade resolúvel fiduciária dos Imóveis, na forma da Cláusula 1.1 supra, operar-se-á com o registro da presente Alienação Fiduciária nas matrículas dos Imóveis, no 1º Oficial de Registro de Imóveis de São José dos Campos (“Cartório de Registro de Imóveis”) e subsistirá até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

1.1.2. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa em exoneração correspondente da Alienação Fiduciária ora constituída.

1.2. Para a celebração do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, a York & Partners Consultoria SS Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.587.588/0001-33 (“Empresa de Avaliação”) elaborou o laudo de avaliação dos Imóveis nº LAP 0969 00 2016, datado de dezembro de 2016, nos moldes da ABNT - NBR 14653-3 (“Laudos de Avaliação”), constante do Anexo II deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, tendo apresentado os seguintes valores de avaliação:

Descrição dos Imóveis	Valor de Liquidação Forçada	Valor de Mercado
Imóvel 8 (Matrícula nº 229.883)	R\$ 7.646.000,00	R\$ 8.735.000,00

1.2.1. Para fins de acompanhamento da Razão de Garantia, conforme definida na Cláusula 1.7 do Contrato de Cessão, o Fiduciante compromete-se a enviar, às suas expensas, anualmente, à Fiduciária, a partir da data de confecção do Laudo de Avaliação e até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, até o dia 14 de dezembro de cada ano, laudo de avaliação atualizado dos Imóveis, o qual deverá ser elaborado, nos moldes da ABNT – NBR 14653-3, pela Empresa de Avaliação, devendo conter (i) o valor de liquidação forçada dos Imóveis; (ii) o valor de mercado dos Imóveis; e (iii) as informações referentes ao estado de conservação dos Imóveis.

1.2.2. Caso não seja observada a Razão de Garantia e optando a Fiduciária por exigir a substituição dos Imóveis ou o reforço da presente Alienação Fiduciária, nos termos da Cláusula 1.7.2 do Contrato de Cessão, a substituição ou o reforço deverá ser realizado no prazo de até 90 (noventa) dias contados da assembleia que aceitar o(s) novo(s) imóvel(is) oferecidos pelo Fiduciante para substituição ou reforço da garantia ora outorgada, sendo certo que nesse caso a aceitação do(s) novo(s) imóvel(is) competirá à Fiduciária, conforme orientação dos Titulares dos CRI, desde que seja atendida a Razão de Garantia.

1.3. Em qualquer hipótese de avaliação dos Imóveis (ou outro imóvel que venha a ser oferecido/dado em substituição aos Imóveis ou reforço dessa Alienação Fiduciária), as Partes concordam e aceitam a contratação da própria Empresa de Avaliação ou de qualquer das empresas indicadas na Cláusula 1.3.1 abaixo, para elaboração dos Laudos de Avaliação, sendo certo que todos os custos envolvidos na elaboração dos Laudos de Avaliação serão de responsabilidade exclusiva do Fiduciante.

1.3.1. Na hipótese de o Fiduciante optar por avaliar os Imóveis (ou outro imóvel que venha a ser oferecido/dado em substituição aos Imóveis ou reforço dessa Alienação Fiduciária) por empresa especializada distinta daquela relacionada no caput dessa Cláusula 1.3, deverão optar entre a (i) Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.636.857/0005-51; (ii) Approval Avaliações e Engenharia S/C Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.636.513/0001-44; (iii) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.730.611/0001-10; (iv) Jones Lang Lasalle Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.999.856/0001-12; (v) CB Richard Ellis Rio S/C Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.764.437/0001-64; ou outra empresa internacional de renome e com marca consolidada no mercado, desde que previamente aprovada em assembleia geral dos Titulares dos CRI.”

V. Alienação Fiduciária de Imóveis (Imóveis Garantia – matrículas nº 141.767, 141.723, 109.518, 109.517, 92.232, 153.811, 153.812, 153.813, 153.814, 100.749 e 118.074 – 1º Ofício de Imóveis/DF):

“CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Em garantia ao cumprimento de (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, pecuniárias ou não, assumidas ou que venham a ser assumidas pelo Fiduciante e/ou pelas Fiadoras Sandra e Janete, no âmbito dos Documentos da Operação, incluindo o pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos, das despesas do Patrimônio Separado (conforme abaixo definido), indicadas na Cláusula Décima Oitava do Termo de Securitização, e de todos os encargos legais ou contratuais, (ii) bem como custos com a excussão das Garantias (conforme definidas na Cláusula Oitava do Contrato de Cessão), honorários advocatícios e todos os outros valores devidos em razão da execução dos Créditos Imobiliários Cedidos e, ainda, (iii) todas as obrigações do FII decorrentes do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação de que seja parte (“Obrigações Garantidas”), o Fiduciante aliena a propriedade fiduciária dos Imóveis, conforme devidamente descritos no Anexo I ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65 e do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, em favor da Fiduciária e se obriga, por si, seus sucessores e cessionários, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção de direito, na forma da legislação vigente aplicável (“Alienação Fiduciária”).

1.1.1. A transferência da propriedade resolúvel fiduciária dos Imóveis, na forma da Cláusula 1.1 supra, operar-se-á com o registro da presente Alienação Fiduciária nas matrículas dos Imóveis, no 1º Registro de Imóveis do Distrito Federal (“Cartório de Registro de Imóveis”) e subsistirá até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

1.1.2. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa em exoneração correspondente da Alienação Fiduciária ora constituída.

1.2. Para a celebração do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, a York & Partners Consultoria SS Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.587.588/0001-33 (“Empresa de Avaliação”) elaborou os laudos de avaliação dos Imóveis nº (i) LAP 0964 00 2016; (ii) LAP 0967 00 2016; (iii) LAP 0962 00 2016; (iv) 0965 00 2016; (v) LAP 0966 00 2016; e (vi) LAP 0963 00 2016 , todos datados de dezembro de 2016, nos moldes da ABNT - NBR 14653-3 (“Laudos de Avaliação”), constantes do Anexo II deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, tendo apresentado os seguintes valores de avaliação:

Descrição dos Imóveis	Valor de Liquidação Forçada	Valor de Mercado
Imóvel 1 (Matrículas nº 141.767 e 141.723)	R\$ 1.332.600,00	R\$ 1.574.000,00
Imóvel 2 (Matrículas nº 109.517 e 109.518)	R\$ 1.044.400,00	R\$ 1.233.600,00
Imóvel 3 (Matrícula nº 92.232)	R\$ 1.202.100,00	R\$ 1.468.000,00
Imóvel 4 (Matrículas nº 153.811, 153.812, 153.813 e 153.814)	R\$ 1.960.200,00	R\$ 2.393.800,00
Imóvel 5 (Matrícula nº 100.749)	R\$ 448.800,00	R\$ 512.800,00
Imóvel 6 (Matrícula nº 118.074)	R\$ 1.508.500,00	R\$ 1.842.200,00

1.2.1. Para fins de acompanhamento da Razão de Garantia, conforme definida na Cláusula 1.7 do Contrato de Cessão, o Fiduciante compromete-se a enviar, às suas expensas, anualmente, à Fiduciária, a partir da data de confecção dos Laudos de Avaliação e até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, até o dia 14 de dezembro de cada ano, laudos de avaliação atualizados dos Imóveis, os quais deverão ser elaborados, nos moldes da ABNT – NBR 14653-3, pela Empresa de Avaliação, devendo conter (i) o valor de liquidação forçada dos Imóveis; (ii) o valor de mercado dos Imóveis; e (iii) as informações referentes ao estado de conservação dos Imóveis.

1.2.2. Caso não seja observada a Razão de Garantia e optando a Fiduciária por exigir a substituição dos Imóveis ou o reforço da presente Alienação Fiduciária, nos termos da Cláusula 1.7.2 do Contrato de Cessão, a substituição ou o reforço deverá ser realizado no prazo de até 90 (noventa) dias contados da assembleia que aceitar o(s) novo(s) imóvel(is) oferecidos pelo Fiduciante para substituição ou reforço da garantia ora outorgada, sendo certo que nesse caso a aceitação do(s) novo(s) imóvel(is) competirá à Fiduciária, conforme orientação dos Titulares dos CRI, desde que seja atendida a Razão de Garantia.

1.3. Em qualquer hipótese de avaliação dos Imóveis (ou outro imóvel que venha a ser oferecido/dado em substituição aos Imóveis ou reforço dessa Alienação Fiduciária), as Partes concordam e aceitam a contratação da própria Empresa de Avaliação ou de qualquer das empresas indicadas na Cláusula 1.3.1 abaixo, para elaboração dos Laudos de Avaliação, sendo certo que todos os custos envolvidos na elaboração dos Laudos de Avaliação serão de responsabilidade exclusiva do Fiduciante.

1.3.1. Na hipótese de o Fiduciante optar por avaliar os Imóveis (ou outro imóvel que venha a ser oferecido/dado em substituição aos Imóveis ou reforço dessa Alienação Fiduciária) por empresa especializada distinta daquela relacionada no caput dessa Cláusula 1.3, deverão optar entre a (i) Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.636.857/0005-51; (ii) Approval Avaliações e Engenharia S/C Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.636.513/0001-44; (iii) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.730.611/0001-10; (iv) Jones Lang Lasalle Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.999.856/0001-12; (v) CB Richard Ellis Rio S/C Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.764.437/0001-64; ou outra

empresa internacional de renome e com marca consolidada no mercado, desde que previamente aprovada em assembleia geral dos Titulares dos CRI.”

VI. Alienação Fiduciária de Imóveis (Imóveis Garantia – matrículas nº 63.516, 63.517, 63.518, 63.519, 63.524 e 63.530 – 2º Registro de Imóveis/DF):

“CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Em garantia ao cumprimento de (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, pecuniárias ou não, assumidas ou que venham a ser assumidas pelo Fiduciante e/ou pelas Fiadoras Sandra e Janete, no âmbito dos Documentos da Operação, incluindo o pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos, das despesas do Patrimônio Separado (conforme abaixo definido), indicadas na Cláusula Décima Oitava do Termo de Securitização, e de todos os encargos legais ou contratuais, (ii) bem como custos com a excussão das Garantias (conforme definidas na Cláusula Oitava do Contrato de Cessão), honorários advocatícios e todos os outros valores devidos em razão da execução dos Créditos Imobiliários Cedidos e, ainda, (iii) todas as obrigações do FII decorrentes do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação de que seja parte (“Obrigações Garantidas”), o Fiduciante aliena a propriedade fiduciária dos Imóveis, conforme devidamente descritos no Anexo I ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65 e do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, em favor da Fiduciária e se obriga, por si, seus sucessores e cessionários, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção de direito, na forma da legislação vigente aplicável (“Alienação Fiduciária”).

1.1.1. A transferência da propriedade resolúvel fiduciária dos Imóveis, na forma da Cláusula 1.1 supra, operar-se-á com o registro da presente Alienação Fiduciária nas matrículas dos Imóveis, no 2º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal (“Cartório de Registro de Imóveis”) e subsistirá até a integral liquidação das Obrigações Garantidas. No que diz respeito aos imóveis inscritos sob as matrículas nº 63.516, 63.517, 63.518, 63.519 e 63.524, a constituição da presente Alienação Fiduciária de Imóveis operar-se-á somente após o registro do cancelamento dos gravames incidentes sobre os Imóveis nas respectivas matrículas imobiliárias.

1.1.2. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa em exoneração correspondente da Alienação Fiduciária ora constituída.

1.2. Para a celebração do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, a York & Partners Consultoria SS Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.587.588/0001-33 (“Empresa de Avaliação”) elaborou o laudo de avaliação dos Imóveis nº LAP 0968 00 2016 datado de dezembro de 2016, nos moldes da ABNT - NBR 14653-3 (“Laudo de Avaliação”), constante do Anexo II deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, tendo apresentado os seguintes valores de avaliação:

Descrição dos Imóveis	Valor de Liquidação Forçada	Valor de Mercado
Imóvel 7 (Matrículas nº 63.516, 63.517, 63.518, 63.519, 63.524 e 63.530)	R\$ 7.471.100,00	R\$ 8.824.800,00

1.2.1. Para fins de acompanhamento da Razão de Garantia, conforme definida na Cláusula 1.7 do Contrato de Cessão, o Fiduciante compromete-se a enviar, às suas expensas, anualmente, à Fiduciária, a partir da data de confecção do Laudo de Avaliação e até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, até o dia 14 de dezembro de cada ano, laudo de avaliação atualizado dos Imóveis, o qual deverá ser elaborado, nos moldes da ABNT – NBR 14653-3, pela Empresa de Avaliação, devendo conter (i) o valor de liquidação forçada dos Imóveis; (ii) o valor de mercado dos Imóveis; e (iii) as informações referentes ao estado de conservação dos Imóveis.

1.2.2. Caso não seja observada a Razão de Garantia e optando a Fiduciária por exigir a substituição dos Imóveis ou o reforço da presente Alienação Fiduciária, nos termos da Cláusula 1.7.2 do Contrato de Cessão, a substituição ou o reforço deverá ser realizado no prazo de até 90 (noventa) dias contados da assembleia que aceitar o(s) novo(s) imóvel(is) oferecidos pelo Fiduciante para substituição ou reforço da garantia ora outorgada, sendo certo que nesse caso a aceitação do(s) novo(s) imóvel(is) competirá à Fiduciária, conforme orientação dos Titulares dos CRI, desde que seja atendida a Razão de Garantia.

1.3. Em qualquer hipótese de avaliação dos Imóveis (ou outro imóvel que venha a ser oferecido/dado em substituição aos Imóveis ou reforço dessa Alienação Fiduciária), as Partes concordam e aceitam a contratação da própria Empresa de Avaliação ou de qualquer das empresas indicadas na Cláusula 1.3.1 abaixo, para elaboração do Laudo de Avaliação, sendo certo que todos os custos envolvidos na elaboração do Laudo de Avaliação serão de responsabilidade exclusiva do Fiduciante.

1.3.1. Na hipótese de o Fiduciante optar por avaliar os Imóveis (ou outro imóvel que venha a ser oferecido/dado em substituição aos Imóveis ou reforço dessa Alienação Fiduciária) por empresa especializada distinta daquela relacionada no caput dessa Cláusula 1.3, deverão optar entre a (i) Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.636.857/0005-51; (ii) Approval Avaliações e Engenharia S/C Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.636.513/0001-44; (iii) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.730.611/0001-10; (iv) Jones Lang Lasalle Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.999.856/0001-12; (v) CB Richard Ellis Rio S/C Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.764.437/0001-64; ou outra empresa internacional de renome e com marca consolidada no mercado, desde que previamente aprovada em assembleia geral dos Titulares dos CRI.”

ANEXO III

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Segue abaixo a lista do(s) processo(s) judicial(is) em trâmite:

- (i) **Processo nº 0011298-79.2020.5.03.0098 – Reclamação Trabalhista** - 18ª Vara do Trabalho da Comarca de Belo Horizonte/MG
Autor: Carlos Augusto Boechat dos Santos Junior
Réu: Ricardo Eletro Divinópolis Ltda, Reag Administradora, Benevento Fundos de Investimentos e Blum Companhia de Securitização.
- (ii) **Processo nº 0011298-79.2020.5.03.0098 – Reclamação Trabalhista** – 2ª Vara do Trabalho de Divinópolis/MG
Autor: Nairon Clemente Moraes
Réu: MV Participações S.A, Lojas Insinuante S.A, Maquina de Vendas Brasil Participações S.A, RN Comércio Varejista S.A, MVN Investimentos Imobiliários e Participações S.A, ES Promotora de Vendas, Dismobras Importação, Exportação e Distribuição de Móveis e Eletrodomesticos, Centro Norte Participações, Esca Participações, WG Eletro S.A, Nordeste Participações S.A, Lojas Salver S.A, LIR Comércio Varejista de Eletrodomesticos Ltda, Máquina de Vendas Brasil Holding S.A, Ricardo Eletro Atacado Ltda, BRN Holding Patrimonial S.A, HR Participações S.A, HRI Investimentos e Participações Ltda, RAN Holding Patrimonial, RPAY Soluções Para Pagamento Ltda, Benevento Fundo de Investimentos em Participações Multiestratégia.
- (iii) **Processo nº 0011691-76.2017.5.03.0011 – Reclamação Trabalhista** – 11ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG
Autor: Diego Junio de Oliveira Martins Mageste
Réu: MV Participações S.A, Lojas Insinuante S.A, Maquina de Vendas Brasil Participações S.A, RN Comércio Varejista S.A, MVN Investimentos Imobiliários e Participações S.A, ES Promotora de Vendas, Dismobras Importação, Exportação e Distribuição de Móveis e Eletrodomesticos, Centro Norte Participações, Esca Participações, WG Eletro S.A, Nordeste Participações S.A, Lojas Salver S.A, LIR Comércio Varejista de Eletrodomesticos Ltda, Máquina de Vendas Brasil Holding S.A, Ricardo Eletro Atacado Ltda, BRN Holding Patrimonial S.A, HR Participações S.A, HRI Investimentos e Participações Ltda, RAN Holding Patrimonial, RPAY Soluções Para Pagamento Ltda, Benevento Fundo de Investimentos em Participações Multiestratégia.
- (iv) **Processo nº 0000431-07.2014.5.03.0011 – Reclamação Trabalhista** – 11ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG
Autor: Alberto Valentin Mendez
Réu: MV Participações S.A, Lojas Insinuante S.A, Maquina de Vendas Brasil Participações S.A, RN Comércio Varejista S.A, MVN Investimentos Imobiliários e Participações S.A, ES Promotora de Vendas, Dismobras Importação, Exportação e Distribuição de Móveis e Eletrodomesticos, Centro Norte Participações, Esca Participações, WG Eletro S.A, Nordeste Participações S.A, Lojas Salver S.A, LIR Comércio Varejista de Eletrodomesticos Ltda, Máquina de Vendas Brasil Holding S.A, Ricardo

Eletro Atacado Ltda, BRN Holding Patrimonial S.A, HR Participações S.A, HRI Investimentos e Participações Ltda, RAN Holding Patrimonial, RPAY Soluções Para Pagamento Ltda, Benevento Fundo de Investimentos em Participações Multiestratégia.

