PENTÁGONO

BLUM - COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A. (atual denominação social da REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.)

6ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO
EXERCÍCIO DE 2022

Rio de Janeiro
Centro Empresarial Barrashopping
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

São Paulo
Edifício Hyde Park
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi
01451 001

www.pentagonotrustee.com.br
Ouvidoria: 0800 282 8605

1. PARTES

EMISSORA	**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

6ª SÉRIE

CÓDIGO DO ATIVO	17L0785393
DATA DE EMISSÃO	15/12/2017
DATA DE VENCIMENTO	29/12/2027
VOLUME TOTAL PREVISTO**	65.778.593,21
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	657,79
QUANTIDADE PREVISTA**	100.000
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	IPCA
REMUNERAÇÃO VIGENTE	IPCA + 8% 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 EMISSORA / 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 2022 (P.U.)

6ª SÉRIE

DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	EVENTO GENÉRICO	PAGAMENTO DE JUROS	RESGATE ANTECIPADO
27/01/2022	6,46267629		3,45306427	
03/03/2022	5,79347908		4,12226147	
29/03/2022	6,88824443		3,02749612	
27/04/2022	6,58009743		3,33564313	
27/05/2022	6,50646571		3,40927485	
29/06/2022	6,20978173		3,70595882	
01/08/2022		9,91574055		
03/08/2022		0,20775837		
29/08/2022	6,3006889		3,61505165	
28/09/2022	6,6703517		3,24538886	
27/10/2022	6,81977474	0,6310928	3,09596581	
29/11/2022	6,43887599	0,6310928	3,47686456	
28/12/2022	5,60458436		3,0146446	

DATA DE PAGAMENTO	CONVERTIDAS	REPACTUAÇÃO

4. POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31.12.2022

SÉRIE	EMITIDAS	CIRCULAÇÃO	CANCELADAS
6	100.000	88.193	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 29/04/2022, foi aprovada a alteração do caput do art. 39, do Estatuto Social da Companhia, para modificar a forma de publicação dos atos da Companhia.

Em AGE, realizada em 24/10/2022, foi aprovada a alteração do Estatuto Social da Companhia, conforme segue: (i) alterar o art. 3º, que trata do objeto da Companhia; (ii) alterar o art. 21, que trata da competência do Conselho de Administração e; (iii) alterar o art. 39, em virtude da alteração dos meios de publicação dos documentos societários da Companhia.

Em AGE, realizada em 25/10/2022, foi aprovada a alteração do Estatuto Social da Companhia, conforme segue: (i) alterar o art. 22, em virtude da deliberação de exclusão do cargo de Diretor de Relação com Investidores e de Diretor Administrativo da Companhia; (ii) alterar o art. 23, que trata das reuniões da Diretoria; (iii) alterar o art. 26, que trata das competências da Diretoria e; (iv) alterar o art. 27, que trata dos atos que importem responsabilidade ou obrigação para a Companhia.

ASSEMBLEIAS GERAL DE TITULARES:
AGT 24/05/2022 - Waiver DFs e Alteração Envio DFs.
AGT 16/09/2022 - Waiver Descumprimento.
AGT 22/09/2022 - Reab. Waiver Descumprimento e Alter. Índice Financ.
AGT 29/09/2022 - Reab. Waiver Descumprimento.

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@pentagonotrustee.com.br*

Controladora

ÍNDICE	MARÇO	JUNHO	SETEMBRO	DEZEMBRO
Dívida Líquida/ EBITDA	N/A	N/A	N/A	Limite<= 2,5 Apurado=
EBITDA / Despesa Financeira Líquida	N/A	N/A	N/A	Limite>= 2,0 Apurado=

Consolidado

ÍNDICE	MARÇO	JUNHO	SETEMBRO	DEZEMBRO
Dívida Líquida/ EBITDA	N/A	N/A	N/A	Limite<= 3,5 Apurado=

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@pentagonotrustee.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: "*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*"	Item 6 deste relatório
Inciso IV do art. 15 da Resolução CVM 17/21: "*quantidade de valores mobiliários emitidos, quantidade de valores mobiliários em circulação e saldo cancelado no período*"	Item 4 deste relatório
Inciso V do art. 15 da Resolução CVM 17/21: "*resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos valores mobiliários realizados no período*"	Item 3 deste relatório
Inciso VI do art. 15 da Resolução CVM 17/21: "*constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver*"	Anexo II deste relatório
Inciso VII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: "*destinação dos recursos captados por meio da emissão, conforme informações prestadas pelo emissor*"	Totalidade da destinação ainda não comprovada.
Inciso VIII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: "*relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver*"	Não aplicável

Inciso IX do art. 15 da Resolução CVM 17/21: "*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*"	Eventuais descumprimentos, se houver, se encontram detalhados neste relatório.
Inciso X do art. 15 da Resolução CVM 17/21: "*manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias*"	Item 9 deste relatório
Inciso XI do art. 15 da Resolução CVM 17/21: "*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) inadimplemento no período*"	Anexo I deste relatório
Inciso XII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: "*declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função*"	Item 9 deste relatório
Inciso XXII do art. 11 da Resolução CVM 17/21 – "*verificar os procedimentos adotados pelo emissor para 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*"	Item 9 deste relatório
Inciso XXIII do art. 11 da Resolução CVM 17/21 – "*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*"	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 pela indicação feita no item 5 e 7. 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 pelo indicado no item 5 e 7 e Anexo III, caso haja;

(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

EMISSORA	BLUM - COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A. (atual denominação social da REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.)
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/1ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	65.893.406,70
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Fundo de Liquidez e Alienação Fiduciária de Imóveis
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	45.000
DATA DE VENCIMENTO	24/01/2024
REMUNERAÇÃO	IPCA + 9,25% 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. 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$ 960.000,00 (novecentos e sessenta 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;"

II. Alienação Fiduciária de Cotas:

"CONSIDERANDO QUE:
(...)

(ix) em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, pecuniárias ou não, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e ou pelos Garantidores, no âmbito dos Documentos da Operação, incluindo o pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos, das despesas do Patrimônio Separado (conforme 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, 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 alienarão fiduciariamente determinadas cotas de emissão do FII, conforme disciplinado abaixo ("Alienação Fiduciária de Cotas");
(...)

CLÁUSULA PRIMEIRA - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

1.1. Considerando que os Fiduciantes são titulares, nesta data, de 100% (cem por cento) das cotas de emissão do FII, os Fiduciantes, em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, conforme acima definidas, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, alienam fiduciariamente à Fiduciária, com a anuência do próprio FII, a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta da totalidade das cotas de emissão do FII que titulam, equivalentes a 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do FII ("Garantia Fiduciária" e "Cotas Alienadas Fiduciariamente"). Os Fiduciantes se comprometem, neste ato, a não constituir quaisquer ônus, gravames, restrições de natureza real ou pessoal (incluindo quaisquer restrições provenientes de acordo de cotistas) ou outorgar opções de compra sobre as Cotas Alienadas Fiduciariamente.

1.1.1. As Partes concordam que a presente garantia contempla, além das Cotas Alienadas Fiduciariamente, todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos delas decorrentes, e/ou quaisquer outros proventos, bens, valores, produtos decorrentes de venda dos ativos do FII ou rendimentos a serem distribuídos ou pagos em decorrência da titularidade das Cotas Alienadas Fiduciariamente ("Direitos"), observadas todas as condições estabelecidas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas para efetivo acesso aos referidos Direitos pela Fiduciária, o que inclui as hipóteses de inadimplência das Obrigações Garantidas.

1.1.2. O valor da totalidade das Cotas Alienadas Fiduciariamente foi apurado por laudos de avaliação elaborados pela York & Partners Consultoria SS Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 08.587.588/0001-33 ("Empresa de Avaliação"), os quais integram o Anexo V ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, considerando que, atualmente, apenas os Imóveis compõem o patrimônio do FII ("Laudo de Avaliação dos Imóveis"). Os Fiduciantes se obrigam a apresentar, anualmente, até o final do mês de dezembro de cada ano, novos Laudos de Avaliação dos Imóveis para fins de verificação do valor da Garantia Fiduciária e da Razão de Garantia, conforme definida na Cláusula 1.7 do Contrato de Cessão ("Novos Laudos de Avaliação dos Imóveis").

1.1.3. Sem prejuízo do disposto neste Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, as Partes concordam que o valor da presente Garantia Fiduciária, somada ao valor do Fundo de Liquidez, conforme definido no Contrato de Cessão, para fins de atendimento da Razão de Garantia, conforme definida na Cláusula 1.7 do Contrato de Cessão, deverá, durante todo o prazo da Operação, corresponder a, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento) do saldo devedor dos CRI.

1.1.4. As Partes concordam desde já que 01 (uma) via original deste Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas deverá ser mantida na sede do FII.

1.1.5. A transferência da titularidade fiduciária das Cotas Alienadas Fiduciariamente se opera pelo presente Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, observado o previsto na Cláusula Quinta abaixo.

1.2. Para fins da legislação aplicável, as principais características das Obrigações Garantidas estão descritas no Anexo II deste Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas.

1.3. Até o cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, as Cotas Alienadas Fiduciariamente e os Direitos considerar-se-ão incorporados a este Contrato de Alienação

Fiduciária de Cotas e dele passarão a fazer parte integrante, estando compreendidos na definição de Garantia Fiduciária acima e subordinando-se a todas as cláusulas e condições deste Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas para todos os fins e efeitos de direito.

1.4. Desde que os Créditos Imobiliários Cedidos estejam sendo regularmente pagos, todo e qualquer produto do pagamento dos Direitos deverá ser pago diretamente para as contas de titularidade dos Fiduciantes, sendo, contudo, expressamente vedada a amortização das Cotas Alienadas Fiduciariamente durante o período de vigência da Operação.

1.5. Na hipótese de inadimplemento dos Créditos Imobiliários Cedidos que não seja sanado no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis a contar da correspondente data de vencimento, a Fiduciária fica, desde já autorizada pelos Fiduciantes a enviar notificação ao FII e à Administradora, nos termos da minuta constante do Anexo I ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, solicitando que qualquer pagamento decorrente dos Direitos seja feito pela Administradora diretamente em conta corrente ou vinculada, de titularidade da Fiduciária ("Conta Centralizadora").

1.6. A presente Garantia Fiduciária vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, sendo certo que o cumprimento parcial das Obrigações Garantidas, nos termos da Cláusula 2.1.3 poderá ensejar a liberação proporcional da presente Garantia Fiduciária, depois que as respectivas escrituras de compra e venda forem registradas nas matrículas da totalidade dos Imóveis. A execução da presente Garantia Fiduciária, sem a satisfação integral do crédito da Fiduciária, não implicará na liberação dos Fiduciantes e/ou de qualquer outro garantidor quanto às Obrigações Garantidas, podendo a Fiduciária buscar a satisfação integral de seu crédito por meio da execução das demais garantias ou qualquer outro meio que possa propiciar tal objetivo.

1.7. A presente Garantia Fiduciária poderá ser excutida e exigida quantas vezes for necessária, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, de modo que uma ou mais ações em separado poderão ser propostas contra os Fiduciantes para execução da presente Alienação Fiduciária de Cotas, independentemente de qualquer medida judicial ou extrajudicial a ser proposta contra a Devedora e/ou o FII."