



**Patrimônio Separado da Série 7 da Primeira Emissão  
Colocação Privada  
(Administrado pela BLUM - COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A.)**

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2023  
Com relatório dos auditores independentes**

**PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 7 DA PRIMEIRA EMISSÃO COLOCAÇÃO PRIVADA**  
**(Administrado pela BLUM - COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A.)**

**Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023**

**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 dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

À administradora e aos investidores do  
Patrimônio Separado da Série 7 da primeira emissão de colocação privada  
(Administrado pela Blum Companhia de Securitização de Créditos S.A.)  
Barueri – SP

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da Série 7 da primeira emissão de colocação privada (“Patrimônio Separado”), administrado pela Blum Companhia de Securitização de Créditos S.A. (“Securitizadora”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o período de 20 de dezembro (data da emissão) à 31 de dezembro de 2023, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

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 7 da primeira emissão de colocação privada em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 20 de dezembro (data da emissão) à 31 de dezembro de 2023, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Resolução CVM nº60 e Lei nº 14.430/22, para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme nota explicativa nº 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

#### **Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e restrição sobre o uso**

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 2 que descreve que a base contábil dessas demonstrações financeiras, elaboradas exclusivamente para atendimento da Resolução CVM nº 60/21 e nº 80/22, que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Consequentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

## **Principais assuntos de auditoria**

Os 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.

### **Perda por redução ao valor recuperável (impairment) dos direitos creditórios (Notas explicativas nº 3.4 e 4)**

O valor recuperável dos direitos creditórios detidos pelo Patrimônio Separado é determinado por meio de estudo técnico, o qual contempla a utilização de julgamentos e premissas relevantes, que incluem análises sobre fatores externos, condições econômicas gerais e capacidade de liquidação futura pelo devedor/cedente, bem como fatores internos, tais como histórico de pagamentos e garantias. Esses fatores são considerados na identificação de indícios de perda por redução ao valor recuperável dos direitos creditórios bem como no cálculo do valor recuperável. Devido à relevância e ao nível de julgamento inerente à determinação do valor recuperável dos direitos creditórios, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.

### **Como foi conduzido em nossa auditoria**

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram:

- Avaliação da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse estudo, tais como histórico de pagamentos, capacidade de liquidação futura e avaliações das garantias;
- Avaliação dos cálculos matemáticos incluídos em tais estudos; e
- 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 recuperabilidade, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período de 20 de dezembro (data da emissão) à 31 de dezembro de 2023.

### **Lastro dos direitos creditórios (Notas explicativas nº 4)**

Devido à relevância do saldo em direitos creditórios, detidos pelo Patrimônio Separado em 31 de dezembro de 2023 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.

### **Como foi conduzido em nossa auditoria**

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram:

- Teste de existência por meio da inspeção, em base amostral, dos documentos que comprovam os lastros desses direitos creditórios;
- 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 período de 20 de dezembro (data da emissão) à 31 de dezembro de 2023.

### **Responsabilidades da administração da Securitizadora 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, regidos pela Resolução CVM 60/21 e que também consideram as disposições previstas na Resolução CVM 80/22 e Lei Lei nº 14.430/22 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, dentro das prerrogativas previstas na Resolução CVM nº 60/21, 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.

Os responsáveis pela administração da Securitizadora são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### **Responsabilidade 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 da 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.
- Obtivemos 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 práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.

- 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 a Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela Administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos e assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela Administração, determinamos aquele que foi considerado como mais significativo na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constitui os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que a lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos 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, 28 de março de 2024.

**Crowe Macro Auditores Independentes**  
CRC 2SP033508/O-1



**Fabio Debiaze Pino**  
Contador – CRC1SP251154/O-9

**BLUM - COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A.****BALANÇO PATRIMONIAL VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 7 DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COLOCAÇÃO PRIVADA DO PERÍODO DE 20 DE DEZEMBRO (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2023**

(Em milhares de reais - R\$)

	<u>2023</u>		<u>2023</u>
<b>Ativo</b>		<b>Passivo</b>	
<b>Circulante</b>		<b>Circulante</b>	
Bancos	115	Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário	44.385
Caixa e equivalentes de caixa	<b>115</b>	Captação de recursos	<b>44.385</b>
<b>Não circulante</b>		<b>Não circulante</b>	
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário	44.385	Valores a pagar - cedente/emissora	115
Direitos creditórios	<b>44.385</b>	Outras obrigações	<b>115</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b><u>44.500</u></b>	<b>Total do passivo</b>	<b><u>44.500</u></b>

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 7 DA**  
**PRIMEIRA EMISSÃO DE COLOCAÇÃO PRIVADA DO PERÍODO DE 20 DE DEZEMBRO (DATA DE**  
**EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2023**  
**(Em milhares de reais – R\$)**

---

	<u>2023</u>
<b>Receitas da intermediação financeira</b>	
Operações de crédito	<u>385</u>
<b>Total das receitas da intermediação financeira</b>	<b>385</b>
<b>Despesas da intermediação financeira</b>	
Operações de crédito	<u>(385)</u>
<b>Total das despesas da intermediação financeira</b>	<b>(385)</b>
<b>Lucro líquido (prejuízo) do exercício</b>	<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 7 DA**  
**PRIMEIRA EMISSÃO DE COLOCAÇÃO PRIVADA DO PERÍODO DE 20 DE DEZEMBRO (DATA DE**  
**EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2023**  
**(Em milhares de reais - R\$)**

---

	<u>2023</u>
<b>Fluxo de caixa de atividades operacionais</b>	
Valores a repassar	115
<b>Caixa gerado nas atividades operacionais</b>	<u>115</u>
<b>Aumento de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>115</u>
Caixa e equivalentes de caixa em 20 de dezembro	-
Caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro	115
<b>Aumento de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u><u>115</u></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 DA SÉRIE 7 DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COLOCAÇÃO PRIVADA DO PERÍODO DE**  
**20 DE DEZEMBRO (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 20233**  
**(Em milhares de reais - R\$)**

---

## **1. Contexto operacional**

A BLUM Companhia de Securitização de Créditos S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima com registro na categoria S1 na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") desde 01 de junho de 2022, com sede na cidade de Barueri, estado de São Paulo.

A Companhia tem como principais atividades: (i) aquisição e securitização de créditos imobiliários, créditos hipotecários, créditos do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, créditos hipotecários e créditos do agronegócio; (ii) gestão, administração e recuperação de carteira de crédito imobiliário e de crédito do agronegócio, próprias ou de terceiros; (iii) emissão de Certificados de Recebíveis e sua colocação no mercado financeiro, bem como de outros títulos nos termos da Resolução CVM nº 60, ; (iv) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão; (v) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros; (vi) 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; (vii) prestação de garantias para os valores mobiliários emitidos pela Companhia; (viii) realização de operações no mercado de derivativos visando a cobertura de riscos; e (ix) 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 período de 20 de dezembro (data de emissão) a 31 de dezembro de 2023.

Em complemento, registramos a seguir outras informações relacionadas ao Patrimônio Separado Série 7 da Primeira Emissão da Colocação Privada:

a) Datas de início e término da emissão: 20 de dezembro de 2023 a 10 de junho de 2025.

b) Sumário das operações efetuadas: a emissão é lastreada por direitos creditórios imobiliários representados pelos "Direitos Créditos Put" e pelos "Recebíveis da Venda das Unidades de Permuta" (conforme termos definidos no Contrato de Cessão e, em conjunto, os "Créditos Imobiliários"). A operação está ativa e não possui garantias. Volume global da emissão: R\$ 44.000.

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

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.

- Garantias: não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI ou sobre os Créditos Imobiliários.

**BLUM - COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 7 DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COLOCAÇÃO PRIVADA DO PERÍODO DE 20 DE DEZEMBRO (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2023**  
**(Em milhares de reais - R\$)**

---

## **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 de acordo com os requerimentos da Resolução CVM 80/22, publicadas em 29 de março de 2022 e da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, ambas entraram em vigor a partir do dia 2 de maio de 2022.

A emissão das informações anuais individuais foi autorizada pela Diretoria da Emissora em 26 de março de 2024.

### **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.

### **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.

### **3.2 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

**BLUM - COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO PATRIMÔNIO**  
**SEPARADO DA SÉRIE 7 DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COLOCAÇÃO PRIVADA DO PERÍODO DE**  
**20 DE DEZEMBRO (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 20233**  
**(Em milhares de reais - R\$)**

---

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.

### **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 do 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.

### **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

**BLUM - COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO PATRIMÔNIO**  
**SEPARADO DA SÉRIE 7 DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COLOCAÇÃO PRIVADA DO PERÍODO DE**  
**20 DE DEZEMBRO (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 20233**  
**(Em milhares de reais - R\$)**

---

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).

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 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 econômicos-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.

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.

**BLUM - COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO PATRIMÔNIO**  
**SEPARADO DA SÉRIE 7 DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COLOCAÇÃO PRIVADA DO PERÍODO DE**  
**20 DE DEZEMBRO (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 20233**  
**(Em milhares de reais - R\$)**

---

**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 14.430, de 03 de 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.

**4.1 Descrição dos direitos creditórios imobiliários:**

Emissão lastreada em direitos creditórios imobiliários representados pelos “Direitos Créditos Put” e pelos “Recebíveis da Venda das Unidades de Permuta” (conforme termos definidos no Contrato de Cessão e, em conjunto, os “Créditos Imobiliários”), custodiada pela REAG. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, vinculados em regime fiduciário para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, sendo a 7ª série da 1ª Emissão da Emissora.

**BLUM - COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 7 DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COLOCAÇÃO PRIVADA DO PERÍODO DE 20 DE DEZEMBRO (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 20233**  
**(Em milhares de reais – R\$)**

---

**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 das cedentes, não há provisão de perdas a ser constituída para os ativos vinculados ao patrimônio no período de 20 de dezembro (data de emissão) a 31 de dezembro de 2023.

**4.3 Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios:**

A emissão não conta garantias.

**4.4 Procedimentos de cobrança dos direitos creditórios inadimplidos, incluindo a execução de garantias e custos envolvidos:**

Em caso de inadimplemento dos CRI, a Emissora deverá notificar as Cedentes para que seja realizado o pagamento pendente. Caso tal pagamento não seja realizado em até 3 (três) dias úteis após o recebimento da notificação, ocorrerá um Evento de Recompra Compulsória, situação na qual as Cedentes deverão, em até 2 (dois) dias úteis após a decretação do Evento de Recompra Compulsória, efetuar a recompra integral dos Créditos Imobiliários, de acordo com o cálculo previsto na cláusula 3.4 do Contrato de Cessão.

Caso o valor de recompra compulsória não seja pago pelas Cedentes no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após a decretação do Evento de Recompra Compulsória pela Emissora, incidirão sobre os valores em atraso, a partir do vencimento até a data do efetivo pagamento, atualização monetária, multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês pro rata die.

Caso, a qualquer tempo, tenha havido a declaração de recompra compulsória dos Créditos Imobiliários, mas, por qualquer razão, não seja possível ou haja maiores dificuldades de reaver judicialmente a referida obrigação inadimplida de recompra compulsória pelas Cedentes, estas estarão obrigadas imediatamente ao pagamento de indenização em benefício da Emissora de mesmo valor da recompra compulsória.

Os custos e as despesas gerais para a realização de cobrança dos direitos creditórios, 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 14.430/22 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 12.3 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**

Não houve eventos de pré-pagamento das operações no período de 20 de dezembro (data de emissão) a 31 de dezembro de 2023.

**BLUM - COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO PATRIMÔNIO**  
**SEPARADO DA SÉRIE 7 DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COLOCAÇÃO PRIVADA DO PERÍODO DE**  
**20 DE DEZEMBRO (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2023**  
**(Em milhares de reais - R\$)**

---

**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).

**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 desses CRIs será efetuado pela Emissora e pelos 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:

Série: 7 Primeira emissão privada  
Valor global da série na data de emissão: R\$ 44.000.000  
Prazo de vencimento: 19 meses  
Taxa de juros efetiva: CDI + 5,0% a.a  
Indexador: CDI  
Periodicidade de indexação: anual  
Cronograma de amortização: semestral

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 desde o início da emissão:

Não foi realizada assembleia de investidores no período de 20 de dezembro (data de emissão) a 31 de dezembro de 2023.



**BLUM - COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO PATRIMÔNIO**  
**SEPARADO DA SÉRIE 7 DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COLOCAÇÃO PRIVADA DO PERÍODO DE**  
**20 DE DEZEMBRO (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 20233**  
**(Em milhares de reais - R\$)**

---

**6. Classificação de risco da emissão**

Não foi contratada empresa para realização de classificação de risco para esta emissão. Lembrando que se trata de uma oferta privada, realizada com investidores profissionais, os quais estão cientes dos riscos envolvidos na referida operação.

**7. 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 Crowe Macro Auditores Independentes S.S., 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.

**8. Eventos subsequentes**

Em conformidade com as normas brasileiras de contabilidade, a administração da Emissora fez suas avaliações e chegou à conclusão de que não ocorreram fatos relevantes a serem divulgados entre a data base do encerramento das demonstrações financeiras e a data da sua respectiva aprovação.

\*\*\*



**Patrimônio Separado da Série 8 da Primeira Emissão  
Colocação Privada  
(Administrado pela BLUM - COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A.)**

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2023  
Com relatório dos auditores independentes**

**PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 8 DA PRIMEIRA EMISSÃO COLOCAÇÃO PRIVADA**  
**(Administrado pela BLUM - COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A.)**

**Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023**

**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 dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

À administradora e aos investidores do  
Patrimônio Separado da Série 8 da primeira emissão de colocação privada  
(Administrado pela Blum Companhia de Securitização de Créditos S.A.)  
Barueri – SP

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da Série 8 da primeira emissão de colocação privada (“Patrimônio Separado”), administrado pela Blum Companhia de Securitização de Créditos S.A. (“Securitizadora”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o período de 20 de dezembro (data da emissão) à 31 de dezembro de 2023, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

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 8 da primeira emissão de colocação privada em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 20 de dezembro (data da emissão) à 31 de dezembro de 2023, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Resolução CVM nº60 e Lei nº 14.430/22, para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme nota explicativa nº 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

#### **Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e restrição sobre o USO**

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 2 que descreve que a base contábil dessas demonstrações financeiras, elaboradas exclusivamente para atendimento da Resolução CVM nº 60/21 e nº 80/22, que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Consequentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

## **Principais assuntos de auditoria**

Os 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.

### **Perda por redução ao valor recuperável (impairment) dos direitos creditórios (Notas explicativas nº 3.4 e 4)**

O valor recuperável dos direitos creditórios detidos pelo Patrimônio Separado é determinado por meio de estudo técnico, o qual contempla a utilização de julgamentos e premissas relevantes, que incluem análises sobre fatores externos, condições econômicas gerais e capacidade de liquidação futura pelo devedor/cedente, bem como fatores internos, tais como histórico de pagamentos e garantias. Esses fatores são considerados na identificação de indícios de perda por redução ao valor recuperável dos direitos creditórios bem como no cálculo do valor recuperável. Devido à relevância e ao nível de julgamento inerente à determinação do valor recuperável dos direitos creditórios, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.

### **Como foi conduzido em nossa auditoria**

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram:

- Avaliação da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse estudo, tais como histórico de pagamentos, capacidade de liquidação futura e avaliações das garantias;
- Avaliação dos cálculos matemáticos incluídos em tais estudos; e
- 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 recuperabilidade, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período de 20 de dezembro (data da emissão) à 31 de dezembro de 2023.

### **Lastro dos direitos creditórios (Notas explicativas nº 4)**

Devido à relevância do saldo em direitos creditórios, detidos pelo Patrimônio Separado em 31 de dezembro de 2023 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.

### **Como foi conduzido em nossa auditoria**

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram:

- Teste de existência por meio da inspeção, em base amostral, dos documentos que comprovam os lastros desses direitos creditórios;
- 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 período de 20 de dezembro (data da emissão) à 31 de dezembro de 2023.

### **Responsabilidades da administração da Securitizadora 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, regidos pela Resolução CVM 60/21 e que também consideram as disposições previstas na Resolução CVM 80/22 e Lei Lei nº 14.430/22 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, dentro das prerrogativas previstas na Resolução CVM nº 60/21, 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.

Os responsáveis pela administração da Securitizadora são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### **Responsabilidade 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 da 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.
- Obtivemos 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 práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.

- 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 a Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela Administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos e assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela Administração, determinamos aquele que foi considerado como mais significativo na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constitui os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que a lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos 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, 28 de março de 2024.

**Crowe Macro Auditores Independentes**  
CRC 2SP033508/O-1



**Fabio Debiaze Pino**  
Contador – CRC1SP251154/O-9

**BLUM - COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A.****BALANÇO PATRIMONIAL VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 8 DA PRIMEIRA EMISSÃO - COLOCAÇÃO PRIVADA DO PERÍODO DE 20 DE DEZEMBRO (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2023****(Em milhares de reais - R\$)**

---

	<u>2023</u>		<u>2023</u>
<b>Ativo</b>		<b>Passivo</b>	
<b>Não circulante</b>		<b>Não circulante</b>	
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário	<u>2.010</u>	Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário	<u>2.010</u>
Direitos creditórios	<b>2.010</b>	Captação de recursos	<b>2.010</b>
<b>Total do Ativo</b>	<u><u>2.010</u></u>	<b>Total do passivo</b>	<u><u>2.010</u></u>

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 8 DA**  
**PRIMEIRA EMISSÃO - COLOCAÇÃO PRIVADA DO PERÍODO DE 20 DE DEZEMBRO (DATA DE**  
**EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2023**  
**(Em milhares de reais - R\$)**

---

	<u>2023</u>
<b>Receitas da intermediação financeira</b>	
Operações de crédito	<u>10</u>
<b>Total das receitas da intermediação financeira</b>	<b>10</b>
<b>Despesas da intermediação financeira</b>	
Operações de crédito	<u>(10)</u>
<b>Total das despesas da intermediação financeira</b>	<b>(10)</b>
<b>Lucro líquido (prejuízo) do período</b>	<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 8 DA**  
**PRIMEIRA EMISSÃO - COLOCAÇÃO PRIVADA DO PERÍODO DE 20 DE DEZEMBRO (DATA DE**  
**EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2023**  
(Em milhares de reais - R\$)

---

<b>Método direto</b>	<b>2023</b>
<b>Fluxo de caixa de atividades operacionais</b>	
<b>Caixa líquido (gerado) proveniente das atividades operacionais</b>	-
<b>Aumento de caixa e equivalentes de caixa</b>	-
Caixa e equivalentes de caixa em 20 de dezembro	-
Caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro	-
<b>Redução de caixa e equivalentes de caixa</b>	-

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 DA SÉRIE 8 DA PRIMEIRA EMISSÃO – COLOCAÇÃO PRIVADA DO PERÍODO DE**  
**20 DE DEZEMBRO (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 20233**  
**(Em milhares de reais – R\$)**

---

## **1. Contexto operacional**

A BLUM Companhia de Securitização de Créditos S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima com registro na categoria S1 na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) desde 01 de junho de 2022, com sede na cidade de Barueri, estado de São Paulo.

A Companhia tem como principais atividades: (i) aquisição e securitização de créditos imobiliários, créditos hipotecários, créditos do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, créditos hipotecários e créditos do agronegócio; (ii) gestão, administração e recuperação de carteira de crédito imobiliário e de crédito do agronegócio, próprias ou de terceiros; (iii) emissão de Certificados de Recebíveis e sua colocação no mercado financeiro, bem como de outros títulos nos termos da Resolução CVM nº 60, ; (iv) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão; (v) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros; (vi) 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; (vii) prestação de garantias para os valores mobiliários emitidos pela Companhia; (viii) realização de operações no mercado de derivativos visando a cobertura de riscos; e (ix) 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 período de 20 de dezembro (data de emissão) a 31 de dezembro de 2023.

Em complemento, registramos a seguir outras informações relacionadas ao Patrimônio Separado Série 8 da Primeira Emissão da Colocação Privada:

a) Datas de início e término da emissão: 20 de dezembro de 2023 à 18 de abril de 2028.

b) Sumário das operações efetuadas: a emissão é lastreada por direitos creditórios imobiliários representados pelos “Direitos Créditos Put” e pelos “Recebíveis da Venda das Unidades de Permuta” (conforme termos definidos no Contrato de Cessão e, em conjunto, os “Créditos Imobiliários”). A operação está ativa e não possui garantias. Volume global da emissão: R\$ 2.000.

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

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: não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI ou sobre os Créditos Imobiliários.

**BLUM - COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO PATRIMÔNIO**  
**SEPARADO DA SÉRIE 8 DA PRIMEIRA EMISSÃO – COLOCAÇÃO PRIVADA DO PERÍODO DE**  
**20 DE DEZEMBRO (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2023**  
**(Em milhares de reais – R\$)**

---

## **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 28 de março de 2024.

### **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.

### **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.

### **3.2 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.

**BLUM - COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO PATRIMÔNIO**  
**SEPARADO DA SÉRIE 8 DA PRIMEIRA EMISSÃO – COLOCAÇÃO PRIVADA DO PERÍODO DE**  
**20 DE DEZEMBRO (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 20233**  
**(Em milhares de reais – R\$)**

---

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.

### **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 do 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.

### **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

**BLUM - COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO PATRIMÔNIO**  
**SEPARADO DA SÉRIE 8 DA PRIMEIRA EMISSÃO – COLOCAÇÃO PRIVADA DO PERÍODO DE**  
**20 DE DEZEMBRO (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2023**  
**(Em milhares de reais – R\$)**

---

receber).

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 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 econômicos-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.

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

**BLUM - COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO PATRIMÔNIO**  
**SEPARADO DA SÉRIE 8 DA PRIMEIRA EMISSÃO – COLOCAÇÃO PRIVADA DO PERÍODO DE**  
**20 DE DEZEMBRO (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 20233**  
**(Em milhares de reais – R\$)**

---

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 14.430, de 03 de 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.

### **4.1 Descrição dos direitos creditórios imobiliários:**

Emissão lastreada em direitos creditórios imobiliários representados pelos “Direitos Créditos Put” e pelos “Recebíveis da Venda das Unidades de Permuta” (conforme termos definidos no Contrato de Cessão e, em conjunto, os “Créditos Imobiliários”), custodiada pela REAG S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, vinculados em regime fiduciário para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, sendo a 8ª série da 1ª Emissão da Emissora.

### **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 das cedentes, não há provisão de perdas a ser constituída para os ativos vinculados ao patrimônio separado no período de 20 de dezembro (data de emissão) a 31 de dezembro de

**BLUM - COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO PATRIMÔNIO**  
**SEPARADO DA SÉRIE 8 DA PRIMEIRA EMISSÃO – COLOCAÇÃO PRIVADA DO PERÍODO DE**  
**20 DE DEZEMBRO (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2023**  
**(Em milhares de reais – R\$)**

---

2023.

**4.3 Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios:**

A emissão não conta com garantias.

**4.4 Procedimentos de cobrança dos direitos creditórios inadimplidos, incluindo a execução de garantias e custos envolvidos:**

Em caso de inadimplemento dos CRI, a Emissora deverá notificar as Cedentes para que seja realizado o pagamento pendente. Caso tal pagamento não seja realizado em até 3 (três) dias úteis após o recebimento da notificação, ocorrerá um Evento de Recompra Compulsória, situação na qual as Cedentes deverão, em até 2 (dois) dias úteis após a decretação do Evento de Recompra Compulsória, efetuar a recompra integral dos Créditos Imobiliários, de acordo com o cálculo previsto na cláusula 3.4 do Contrato de Cessão.

Caso o valor de recompra compulsória não seja pago pelas Cedentes no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após a decretação do Evento de Recompra Compulsória pela Emissora, incidirão sobre os valores em atraso, a partir do vencimento até a data do efetivo pagamento, atualização monetária, multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês pro rata die.

Caso, a qualquer tempo, tenha havido a declaração de recompra compulsória dos Créditos Imobiliários, mas, por qualquer razão, não seja possível ou haja maiores dificuldades de reaver judicialmente a referida obrigação inadimplida de recompra compulsória pelas Cedentes, estas estarão obrigadas imediatamente ao pagamento de indenização em benefício da Emissora de mesmo valor da recompra compulsória.

Os custos e as despesas gerais para a realização de cobrança dos direitos creditórios, 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 12.3 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**

No período de 20 de dezembro (data de emissão) a 31 de dezembro de 2023, 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



**BLUM - COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO PATRIMÔNIO**  
**SEPARADO DA SÉRIE 8 DA PRIMEIRA EMISSÃO – COLOCAÇÃO PRIVADA DO PERÍODO DE**  
**20 DE DEZEMBRO (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2023**  
**(Em milhares de reais – R\$)**

---

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).

**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 desses CRIs será efetuado pela Emissora e pelos 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:

Série: 8 da primeira emissão privada

Valor global da série na data de emissão: R\$ 2.000.000

Prazo de vencimento: 53 meses

Taxa de juros efetiva: CDI

Indexador: CDI

Periodicidade de indexação: anual

Cronograma de amortização: bullet

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 desde o início da emissão:

Não foi realizada assembleia de investidores no período de 20 de dezembro (data de emissão) a 31 de dezembro de 2023.

**6. Classificação de risco da emissão**

Não foi contratada empresa para realização de classificação de risco para esta emissão. Lembrando que se trata de uma oferta privada, realizada com investidores profissionais, os quais estão cientes dos riscos envolvidos na referida operação.

**BLUM - COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO PATRIMÔNIO**  
**SEPARADO DA SÉRIE 8 DA PRIMEIRA EMISSÃO – COLOCAÇÃO PRIVADA DO PERÍODO DE**  
**20 DE DEZEMBRO (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2023**  
**(Em milhares de reais – R\$)**

---

**7. 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 Crowe Macro Auditores Independentes S.S., 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.

**8. Eventos subsequentes**

Em conformidade com as normas brasileiras de contabilidade, a administração da Emissora fez suas avaliações e chegou à conclusão de que não ocorreram fatos relevantes a serem divulgados entre a data base do encerramento das demonstrações financeiras e a data da sua respectiva aprovação.

\*\*\*