

RELATÓRIO ANUAL 2022

Mais inteligente. Mais completo. Mais inovador.

da 211ª Série da 1ª Emissão de CRI

OPEA SECURITIZADORA SA



Rio de Janeiro, Abril de 2023

Senhores Investidores
OPEA SECURITIZADORA SA
Comissão de Valores Mobiliários
B3
ANBIMA

Prezados Senhores,

Na qualidade de Agente Fiduciário da 211ª Série da 1ª Emissão de CRI da OPEA SECURITIZADORA SA apresentamos a V.Sas. o relatório anual sobre a referida emissão, atendendo o disposto na Resolução Comissão de Valores Mobiliários nº 17/2021, na alínea "b" do parágrafo 1º do artigo 68 da Lei 6.404/76 e no termo de securitização.

A apreciação sobre a situação da empresa foi realizada com base nas informações fornecidas pela Emissora, demonstrativos contábeis e controles internos deste Agente Fiduciário.

Informamos, também, que este relatório encontra-se à disposição dos investidores na sede da companhia emissora, na Simplific Pavarini DTVM, e na instituição que liderou a colocação dos CRIs.

A versão eletrônica deste relatório foi enviada à companhia emissora, estando também disponível em nosso website www.simplificpavarini.com.br.

Atenciosamente,

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Agente Fiduciário

EMISSORA

OPEA SECURITIZADORA SA, localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 4.440, 11º andar, parte - Itaim Bibi, São Paulo São Paulo. Inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 02.773.542/0001-22.

OBJETO SOCIAL

A Companhia tem por objeto: (i) aquisição de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, bem como de créditos e direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios do agronegócio; (ii) gestão e administração de carteiras de crédito imobiliário e de créditos e direitos creditórios do agronegócio, próprias ou de terceiros; (iii) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários que sejam compatíveis com as suas atividades; (iv) emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios do agronegócio que sejam compatíveis com as suas atividades; (v) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão; (vi) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros; (vii) consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos imobiliários e créditos e direitos creditórios do agronegócio; e (viii) 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 créditos e direitos creditórios do agronegócio.

CARACTERÍSTICAS DO CRI

Código CETIP / Código ISIN	19D0618118/BRRBRACRI5M7
Instrução CVM	ICVM 476
Coordenador Líder	RB CAPITAL INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Banco Liquidante	ITAÚ UNIBANCO S.A.
Banco Escriturador	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.
Status da Emissão	ATIVA
Título	CRI
Emissão / Séries	1/211
Valor Total da Emissão	100.000.000,00
Valor Nominal	1.000,00
Quantidade de Títulos	100.000
Forma	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie	GARANTIA REAL
Data de Emissão	05/04/2019
Data de Vencimento	05/04/2024
Forma de Subscrição e Integralização e Preço de Integralização	Os CRI serão integralizados à vista na data de sua subscrição, nos termos acordados no respectivo boletim de subscrição, pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração calculada desde a primeira Data de Integralização, podendo ser colocados com ágio ou deságio, a ser definido, se for o caso, na data de subscrição dos CRI, desde que assegurado a todos os investidores em condição de igualdade;
Remuneração	%DI 100
Data de Integralização	24/09/2019
Repactuação	n/a

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para a integralização das Debêntures. O destino final dos recursos captados por meio das Debêntures será o investimento, direto ou indireto, através das SPEs, nos Empreendimentos Imobiliários.

COMPROVAÇÃO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

A Simplific Pavarini, na qualidade de Agente Fiduciário e, com base nos documentos recebidos e analisados, declara que foi possível constatar a efetiva utilização dos recursos captados com a Emissão para as respectivas finalidades determinadas nos termos dos documentos da Emissão.

[Saiba mais.](#)

POSIÇÃO DO CRI

Custódia	Data	Emitidas	Adquiridas	Resgatadas	Canceladas	Vencidas	Convertidas	Circulação
B3	05/04/2019	100.000	0	0	0	0	0	0
B3	31/12/2019	0	0	0	0	0	0	100.000
B3	31/12/2020	0	0	0	0	0	0	100.000
B3	31/12/2021	0	0	0	0	0	0	100.000
B3	31/12/2022	0	0	0	0	0	0	100.000

GARANTIA

Garantias: Com exceção do Regime Fiduciário, os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora;

Regime Fiduciário: Será instituído, pela Emissora, regime fiduciário sobre as Debêntures, os Créditos Imobiliários e as CCI, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado;

LASTRO

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI

3.1. Características dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários vinculados à presente Emissão possuem as seguintes características:

- (i) *Emissão*: 11ª (décima primeira) emissão de debêntures da Devedora;
- (ii) *Série*: série única;
- (iii) *Quantidade de Debêntures*: 100.000 (cem mil) Debêntures;
- (iv) *Valor total da Emissão de Debêntures*: R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais);
- (v) *Valor Nominal Unitário das Debêntures*: R\$1.000,00 (mil reais), na Data de primeira integralização das Debêntures;
- (vi) *Pagamento da Amortização das Debêntures*:

AMORTIZAÇÃO

O pagamento da Amortização será realizado em 03 (três) parcelas do Valor Nominal Unitário, nas datas e proporções estabelecidos abaixo:

nº	Datas de Pagamento da Amortização	Percentual de Amortização sobre o saldo do Valor Nominal Unitário
1	10 de abril de 2023	33,3333%
2	09 de outubro de 2023	49,9999%
3	Data de Vencimento	100,00%

REMUNERAÇÃO

Datas de Pagamento da Remuneração: O primeiro pagamento da Remuneração será realizado em 09 de julho de 2019 e os demais pagamentos trimestralmente, nos meses abril, julho, outubro e janeiro, sendo o último pagamento na Data de Vencimento, conforme tabela constante abaixo:

nº	Datas de Pagamento da Remuneração
1	09 de julho de 2019
2	09 de outubro de 2019
3	08 de janeiro de 2020
4	08 de abril de 2020
5	08 de julho de 2020
6	07 de outubro de 2020
7	07 de janeiro de 2021
8	07 de abril de 2021
9	07 de julho de 2021
10	07 de outubro de 2021
11	07 de janeiro de 2022
12	07 de abril de 2022
13	07 de julho de 2022
14	07 de outubro de 2022
15	09 de janeiro de 2023
16	10 de abril de 2023
17	07 de julho de 2023
18	09 de outubro de 2023
19	09 de janeiro de 2024
20	Data de Vencimento

RESGATE ANTECIPADO

Resgate Antecipado: A Emissora realizará o resgate antecipado integral dos CRI nas hipóteses de pagamento antecipado facultativo dos Créditos Imobiliários em caso de vencimento antecipado das Debêntures, em razão do Resgate Antecipado Facultativo Especial, nos termos da Cláusula 5.2 da Escritura de Emissão das Debêntures. O resgate antecipado integral dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos operacionais da B3 (segmento CETIP UTVM).

Oferta de Resgate Antecipado Facultativo: A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, mediante deliberação do seu Conselho de Administração, realizar a Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures endereçada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário e operacionalizada da seguinte forma:

(i) a Devedora realizará a Oferta de Resgate Antecipado Facultativo por meio da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo à Securitizadora e ao Agente Fiduciário nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures;

(ii) após o recebimento pela Securitizadora da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo, esta publicará, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da referida comunicação, os termos da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo, para que os Titulares de CRI se manifestem acerca da sua adesão, ou não, à oferta de resgate antecipado dos CRI na forma prevista no Termo de Securitização. Após consulta e decisão dos titulares de CRI, a Securitizadora terá 1 (um) Dia Útil, contado do prazo final de recebimento da manifestação dos titulares de CRI, para enviar Resposta à Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado à Devedora a respeito da quantidade de CRI e do valor a ser resgatado antecipadamente;

(iii) a Devedora poderá condicionar a Oferta de Resgate Antecipado Facultativo à sua aceitação por um percentual mínimo de Debêntures, a ser definido pela Devedora quando da realização da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo. Tal percentual deverá estar estipulado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado. Nesta hipótese, caso não seja atingida a adesão do percentual mínimo estabelecido pela Devedora,

não será realizado o resgate antecipado; e

(iv) o valor a ser pago à Securitizadora a título de Resgate Antecipado Facultativo será equivalente: (i) ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário acrescido (ii) da respectiva Remuneração até a data de Resgate Antecipado Facultativo, calculada nos termos da Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de Debêntures; e (iii) de eventual prêmio de resgate a ser oferecido à Securitizadora, a exclusivo critério da Devedora, o qual não poderá ser negativo.

As Debêntures resgatadas antecipadamente serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora.

A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, promover o resgate antecipado da totalidade das Debêntures em circulação (“Resgate Antecipado Facultativo Especial”).

Resgate Antecipado Facultativo Especial: A Devedora realizará o Resgate Antecipado Facultativo Especial por meio de Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Especial endereçada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização do Resgate Facultativo Especial.

O valor a ser pago à Securitizadora a título de Resgate Antecipado Facultativo Especial será o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário acrescido (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização, ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data de Resgate Antecipado Facultativo Especial, conforme o caso, (ii) de prêmio equivalente: (a) de 05 de abril de 2021 (inclusive) a 05 de abril de 2022 (exclusive), a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) incidente sobre o somatório do Valor Nominal Unitário e da Remuneração na data do Resgate Antecipado Facultativo Especial; e (b) de 05 de abril de 2022 (inclusive) a 05 de abril de 2024 (exclusive), a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o somatório do Valor Nominal Unitário e da Remuneração na data do Resgate Antecipado Facultativo Especial.

As Debêntures resgatadas antecipadamente serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora.

Não será permitido o Resgate Antecipado Facultativo Especial parcial.

Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Especial das Debêntures, a Emissora deverá resgatar imediatamente a totalidade dos CRI.

PATRIMÔNIO SEPARADO

DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO

Regime Fiduciário: Em observância à faculdade prevista no artigo 9º da Lei nº 9.514/04, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre: (i) os Créditos Imobiliários, que são expressamente vinculados ao presente Termo de Securitização; (ii) sobre as Debêntures; (iii) a CCI; e (iv) a Conta Centralizadora, nos termos da declaração constante do Anexo IV deste Termo de Securitização.

O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será registrado na Instituição Custodiante, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, as Debêntures, a CCI e a Conta Centralizadora sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97.

O Patrimônio Separado será composto pelas Debêntures, pela CCI, pelos Créditos Imobiliários e pela Conta Centralizadora, e destinar-se-á especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97.

Os Créditos Imobiliários objeto do Regime Fiduciário responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo, estando imunes a qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não seus beneficiários, ou seja, os Titulares de CRI.

CLÁUSULA NONA - DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514/97.

Responsabilidade da Emissora: A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

Para fins do disposto no item 9 do Anexo III à Instrução CVM nº 414/04, a Emissora declara que:

(i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de uma via da Escritura de Emissão das Debêntures que deu origem aos Créditos Imobiliários, bem como o envio de uma cópia digitalizada da Escritura de Emissão das Debêntures à Instituição Custodiante previamente ao registro da CCI; e

(ii) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora e distribuídos aos Titulares de CRI, na proporção que detiverem dos referidos títulos.

Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora:

(i) controlar a evolução da dívida de responsabilidade da Devedora, observadas as condições estabelecidas na Escritura de Emissão de CCI; e

(ii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança de eventuais Créditos Imobiliários inadimplidos.

Insuficiência de Bens: A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra.

CLÁUSULA DEZ - DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário:

(i) pedido por parte da Emissora de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;

(ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101/05 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

(iii) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

(iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 8 (oito) Dias Úteis, contados do inadimplemento; ou

(v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo,

sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, contados do inadimplemento.

A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Referida Assembleia Geral dos Titulares deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos contados da data da convocação.

Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 10.1.2 acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando-se as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da instituição administradora nomeada.

A deliberação pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 51% (cinquenta e um por cento) dos CRI em Circulação.

Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado e caso os Titulares de CRI em Circulação assim deliberem, serão adotados os procedimentos estabelecidos na cláusula 10.2 abaixo.

Liquidação do Patrimônio Separado: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada:

automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI, nas datas de vencimento pactuadas, ou, a qualquer tempo, na hipótese de resgate antecipado ou amortização integral dos CRI; ou

após a Data de Vencimento dos CRI (seja o vencimento ora pactuado, seja o vencimento antecipado em função da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado), mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário aqui instituído.

O Agente Fiduciário deverá fornecer à Emissora, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a partir da extinção do Regime Fiduciário a que está submetida a CCI e uma vez satisfeitos os créditos dos beneficiários, termo de quitação, que servirá para baixa, junto à Instituição Custodiante, das averbações que tenham instituído tal regime fiduciário. Tal ato importará, no caso de extinção do Patrimônio Separado nos termos do inciso “(i)” da Cláusula 10.2 acima, na reintegração ao patrimônio comum da Devedora dos eventuais créditos que sobejarem. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos do inciso “(ii)” da Cláusula 10.2 acima, os Titulares de CRI receberão os créditos oriundos da CCI e do Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se o Agente Fiduciário (ou a instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI) a restituir prontamente à Devedora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares de CRI, cujo montante já deverá estar deduzido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário (ou pela instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI) com relação à cobrança dos referidos créditos derivados da CCI e dos demais Documentos da Operação.

FIANÇA

n/a

FUNDO DE DESPESA

n/a

FUNDO DE RESERVA

n/a

FUNDO DE OBRAS

n/a

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS:**

1. Empreendimento "Silva Telles", localizado na Capital do Estado de São Paulo, que está sendo construído pela Living Tallinn Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.965.100/0001-55, objeto das matrículas nºs 6.633, 35.749, 35.748 e 35.750 todas do 5º Registro de Imóveis da comarca da Capital do Estado de São Paulo;

2. Empreendimento "São Felipe I", localizado na Capital do Estado de São Paulo, que está sendo construído pela Living Jacaranda Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.620.229/0001-69, objeto da matrícula nº 289.576 do 9º Registro de Imóveis da comarca da Capital do Estado de São Paulo;

3. Empreendimento "Ascendino Reis 2", localizado na Capital do Estado de São Paulo, que está sendo construído pela CBR 060 Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.178.834/0001-15, objeto das matrículas nºs 228.800, 214.014, 36.107, 227.158, 227.159, 15.470 e 114.952 do 14º Registro de Imóveis da comarca da Capital do Estado de São Paulo;

4. Empreendimento "Francisco Morato", localizado na Capital do Estado de São Paulo, que está sendo construído pela Living Cerejeira Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.620.200/0001-87, objeto das matrículas nºs 207.241, 137.386, 10.959, 10.960, 152.126, 106.752 e 190.642 do 18º Registro de Imóveis da comarca da Capital do Estado de São Paulo;

5. Empreendimento "Lauriano 2", localizado na Capital do Estado de São Paulo, que está sendo construído pela Cyrela Greenwood de Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.512.523/0001-78, objeto da matrícula nº 76.985 do 10º Registro de Imóveis da comarca da Capital do Estado de São Paulo; e

6. Empreendimento "Margaridas", localizado na Capital do Estado de São Paulo, que está sendo construído pela Cotia Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.529.157/0001-10, objeto das matrículas nºs 130.160, 85.544 e 89.710 do 15º Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo.

DECLARAÇÃO DA EMISSORA



Declaração do Diretor de Relações com Investidores atestando o cumprimento integral e manutenção das disposições contidas nos termos de securitização dos valores mobiliários da 1ª Emissão da 211 Série (CRI.1.CIA.211- Código IF: 19D0618118), e, além disso, atestando que:

- I. Os recursos captados com as emissões foram utilizados, pela Securitizadora, para o pagamento do preço da aquisição dos créditos conforme previsto no Termo de Securitização;
- II. Não foram realizadas operações fora de seu objeto social e foram observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- III. Houve alteração no Estatuto Social da Securitizadora durante o exercício social de 2022, vide item XI abaixo;
- IV. Foi mantido o registro de companhia aberta junto à Comissão de Valores Mobiliários;
- V. Manteve instituído o regime fiduciário sobre os créditos que foram utilizados para lastro da emissão dos valores mobiliários;
- VI. Assegurou a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, os quais se encontram custodiados ou são objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade nos termos dos documentos da oferta, conforme declaração de custódia do custodiante, conforme inciso XXII do art. 11º da Instrução 583/16.
- VII. (i) assegurou que adota procedimentos internos para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, não sejam cedidos a terceiros e (ii) inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, conforme inciso XXIII do art. 11º da Instrução 583/16.
- VIII. Permanece cumprindo integralmente as disposições constante do Termo de Securitização;
- IX. Os créditos objeto do regime fiduciário: (i) destinam-se exclusivamente à liquidação dos títulos a que estiverem afetados; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora ressalvado o disposto no art. 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001; e; (iii) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer dos credores da Companhia Securitizadora, por mais privilegiado que sejam; e
- X. Permanecem válidas as declarações da Securitizadora dispostas nos respectivos Termos de Securitização;
- XI. A Opea Securitizadora incorporou outras sociedades integrantes do seu grupo econômico em 31/12/2022.

São Paulo, 31 de março de 2022.

Opea Securitizadora S.A.

RELATÓRIO DA EMISSORA

O relatório da emissora na íntegra pode ser acessado e impresso através do link: [Visualizar](#)

COVENANTS

CLÁUSULA

Início apuração	Limite apuração	Data de apuração	Covenants
01/04/2019	01/07/2019	15/06/2019	Visualizar
Descrição: (DÍVIDA LÍQUIDA + IMÓVEIS A PAGAR)/PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Covenants: DEVEDORA	Apuração: 0,09	Comparação: Limite: Status: <= 0,8 OK
Descrição: (RECEBÍVEIS + RECEITAS A APROPRIAR + ESTOQUES)/(DÍVIDA LÍQUIDA + IMÓVEIS A PAGAR + CUSTOS A APROPRIAR)	Covenants: DEVEDORA	Apuração: 5,22	Comparação: Limite: Status: >= 1,5 OK
01/07/2019	30/09/2019	15/08/2019	Visualizar
Descrição: (DÍVIDA LÍQUIDA + IMÓVEIS A PAGAR)/PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Covenants: DEVEDORA	Apuração: 0,071	Comparação: Limite: Status: <= 0,8 OK
Descrição: (RECEBÍVEIS + RECEITAS A APROPRIAR + ESTOQUES)/(DÍVIDA LÍQUIDA + IMÓVEIS A PAGAR + CUSTOS A APROPRIAR)	Covenants: DEVEDORA	Apuração: 4,93	Comparação: Limite: Status: >= 1,5 OK
01/10/2019	30/12/2019	08/11/2019	Visualizar
Descrição: (DÍVIDA LÍQUIDA + IMÓVEIS A PAGAR)/PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Covenants: DEVEDORA	Apuração: 0,133	Comparação: Limite: Status: <= 0,8 OK
Descrição: (RECEBÍVEIS + RECEITAS A APROPRIAR + ESTOQUES)/(DÍVIDA LÍQUIDA + IMÓVEIS A PAGAR + CUSTOS A APROPRIAR)	Covenants: DEVEDORA	Apuração: 3,97	Comparação: Limite: Status: >= 1,5 OK
02/01/2020	01/04/2020	23/03/2020	Visualizar
Descrição: (DÍVIDA LÍQUIDA + IMÓVEIS A PAGAR)/PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Covenants: DEVEDORA	Apuração: 0,205	Comparação: Limite: Status: <= 0,8 OK
Descrição: (RECEBÍVEIS + RECEITAS A APROPRIAR + ESTOQUES)/(DÍVIDA LÍQUIDA + IMÓVEIS A PAGAR + CUSTOS A APROPRIAR)	Covenants: DEVEDORA	Apuração: 3,34	Comparação: Limite: Status: >= 1,5 OK
01/04/2020	30/06/2020	18/05/2020	Visualizar
Descrição: (DÍVIDA LÍQUIDA + IMÓVEIS A PAGAR)/PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Covenants: DEVEDORA	Apuração: 0,15	Comparação: Limite: Status: <= 0,8 OK
Descrição: (RECEBÍVEIS + RECEITAS A APROPRIAR + ESTOQUES)/(DÍVIDA LÍQUIDA + IMÓVEIS A PAGAR + CUSTOS A APROPRIAR)	Covenants: DEVEDORA	Apuração: 2,72	Comparação: Limite: Status: >= 1,5 OK
30/06/2020	29/09/2020	17/08/2020	Visualizar
Descrição: (DÍVIDA LÍQUIDA + IMÓVEIS A PAGAR)/PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Covenants: DEVEDORA	Apuração: 0,21	Comparação: Limite: Status: <= 0,8 OK
Descrição: (RECEBÍVEIS + RECEITAS A APROPRIAR + ESTOQUES)/(DÍVIDA LÍQUIDA + IMÓVEIS A PAGAR + CUSTOS A APROPRIAR)	Covenants: DEVEDORA	Apuração: 3,39	Comparação: Limite: Status: >= 1,5 OK
30/09/2020	30/12/2020	13/11/2020	Visualizar
Descrição: (DÍVIDA LÍQUIDA + IMÓVEIS A PAGAR)/PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Covenants: DEVEDORA	Apuração: 0,052	Comparação: Limite: Status: <= 0,8 OK

Início apuração	Limite apuração	Data de apuração	Covenants
Descrição: (RECEBÍVEIS + RECEITAS A APROPRIAR + ESTOQUES)/(DÍVIDA LÍQUIDA + IMÓVEIS A PAGAR + DEVEDORA CUSTOS A APROPRIAR)			
	Covenants: DEVEDORA	Apuração: 4,00	Comparação: >= Limite: 1,5 Status: OK
31/12/2020	05/04/2021	22/03/2021	Visualizar
Descrição: (DÍVIDA LÍQUIDA + IMÓVEIS A PAGAR)/PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
	Covenants: DEVEDORA	Apuração: 0,091	Comparação: <= Limite: 0,8 Status: OK
Descrição: (RECEBÍVEIS + RECEITAS A APROPRIAR + ESTOQUES)/(DÍVIDA LÍQUIDA + IMÓVEIS A PAGAR + DEVEDORA CUSTOS A APROPRIAR)			
	Covenants: DEVEDORA	Apuração: 2,99	Comparação: >= Limite: 1,5 Status: OK
31/03/2021	30/06/2021	14/05/2021	Visualizar
Descrição: (DÍVIDA LÍQUIDA + IMÓVEIS A PAGAR)/PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
	Covenants: DEVEDORA	Apuração: 0,20	Comparação: <= Limite: 0,8 Status: OK
Descrição: (RECEBÍVEIS + RECEITAS A APROPRIAR + ESTOQUES)/(DÍVIDA LÍQUIDA + IMÓVEIS A PAGAR + DEVEDORA CUSTOS A APROPRIAR)			
	Covenants: DEVEDORA	Apuração: 3,33	Comparação: >= Limite: 1,5 Status: OK
30/06/2021	29/09/2021	13/08/2021	Visualizar
Descrição: (DÍVIDA LÍQUIDA + IMÓVEIS A PAGAR)/PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
	Covenants: DEVEDORA	Apuração: 0,33	Comparação: <= Limite: 0,8 Status: OK
Descrição: (RECEBÍVEIS + RECEITAS A APROPRIAR + ESTOQUES)/(DÍVIDA LÍQUIDA + IMÓVEIS A PAGAR + DEVEDORA CUSTOS A APROPRIAR)			
	Covenants: DEVEDORA	Apuração: 2,93	Comparação: >= Limite: 1,5 Status: OK
30/09/2021	30/12/2021	12/11/2021	Visualizar
Descrição: (DÍVIDA LÍQUIDA + IMÓVEIS A PAGAR)/PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
	Covenants: DEVEDORA	Apuração: 0,09	Comparação: <= Limite: 0,8 Status: OK
Descrição: (RECEBÍVEIS + RECEITAS A APROPRIAR + ESTOQUES)/(DÍVIDA LÍQUIDA + IMÓVEIS A PAGAR + DEVEDORA CUSTOS A APROPRIAR)			
	Covenants: DEVEDORA	Apuração: 3,62	Comparação: >= Limite: 1,5 Status: OK
31/12/2021	04/04/2022	21/03/2022	Visualizar
Descrição: (DÍVIDA LÍQUIDA + IMÓVEIS A PAGAR)/PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
	Covenants: DEVEDORA	Apuração: 0,066	Comparação: <= Limite: 0,8 Status: OK
Descrição: (RECEBÍVEIS + RECEITAS A APROPRIAR + ESTOQUES)/(DÍVIDA LÍQUIDA + IMÓVEIS A PAGAR + DEVEDORA CUSTOS A APROPRIAR)			
	Covenants: DEVEDORA	Apuração: 3,68	Comparação: >= Limite: 1,5 Status: OK
31/03/2022	30/06/2022	17/05/2022	Visualizar
Descrição: (DÍVIDA LÍQUIDA + IMÓVEIS A PAGAR)/PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
	Covenants: DEVEDORA	Apuração: 0,06	Comparação: <= Limite: 0,8 Status: OK
Descrição: (RECEBÍVEIS + RECEITAS A APROPRIAR + ESTOQUES)/(DÍVIDA LÍQUIDA + IMÓVEIS A PAGAR + DEVEDORA CUSTOS A APROPRIAR)			
	Covenants: DEVEDORA	Apuração: 3,73	Comparação: >= Limite: 1,5 Status: OK
30/06/2022	29/09/2022	12/08/2022	Visualizar
Descrição: (DÍVIDA LÍQUIDA + IMÓVEIS A PAGAR)/PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
	Covenants: DEVEDORA	Apuração: 0,04	Comparação: <= Limite: 0,8 Status: OK

Início apuração	Limite apuração	Data de apuração	Covenants
Descrição: (RECEBÍVEIS + RECEITAS A APROPRIAR + Covenants: ESTOQUES)/(DÍVIDA LÍQUIDA + IMÓVEIS A PAGAR + DEVEDORA CUSTOS A APROPRIAR)			
30/09/2022	02/01/2023	14/11/2022	Apuração: 3,77 Comparação: >= Limite: 1,5 Status: OK
Visualizar			
Descrição: (DÍVIDA LÍQUIDA + IMÓVEIS A PAGAR)/PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
30/09/2022	02/01/2023	14/11/2022	Covenants: DEVEDORA Apuração: 0,02 Comparação: <= Limite: 0,8 Status: OK
Descrição: (RECEBÍVEIS + RECEITAS A APROPRIAR + Covenants: ESTOQUES)/(DÍVIDA LÍQUIDA + IMÓVEIS A PAGAR + DEVEDORA CUSTOS A APROPRIAR)			
30/12/2022	03/04/2023	22/03/2023	Apuração: 3,88 Comparação: >= Limite: 1,5 Status: OK
Visualizar			
Descrição: (DÍVIDA LÍQUIDA + IMÓVEIS A PAGAR)/PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
30/12/2022	03/04/2023	22/03/2023	Covenants: DEVEDORA Apuração: -0,032 Comparação: <= Limite: 0,8 Status: OK
Descrição: (RECEBÍVEIS + RECEITAS A APROPRIAR + Covenants: ESTOQUES)/(DÍVIDA LÍQUIDA + IMÓVEIS A PAGAR + DEVEDORA CUSTOS A APROPRIAR)			
30/12/2022	03/04/2023	22/03/2023	Apuração: 4,34 Comparação: >= Limite: 1,5 Status: OK

*As demonstrações do cálculo dos covenants podem ser acessadas no link **Visualizar**

PAGAMENTOS PROGRAMADOS E EFETUADOS

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
09/07/2019	09/07/2019	Juros		Liquidado	R\$ 12,13536000	
09/10/2019	09/10/2019	Juros		Liquidado	R\$ 15,25879000	
08/01/2020	08/01/2020	Juros		Liquidado	R\$ 11,89502000	
08/04/2020	08/04/2020	Juros		Liquidado	R\$ 10,20699000	
08/07/2020	08/07/2020	Juros		Liquidado	R\$ 7,17367000	
07/10/2020	07/10/2020	Juros		Liquidado	R\$ 5,01629000	
07/01/2021	07/01/2021	Juros		Liquidado	R\$ 4,64134000	
07/04/2021	07/04/2021	Juros		Liquidado	R\$ 4,88790000	
07/07/2021	07/07/2021	Juros		Liquidado	R\$ 8,09993000	
07/10/2021	07/10/2021	Juros		Liquidado	R\$ 12,45844000	
07/01/2022	07/01/2022	Juros		Liquidado	R\$ 18,75482000	
07/04/2022	07/04/2022	Juros		Liquidado	R\$ 24,52146000	
07/07/2022	07/07/2022	Juros		Liquidado	R\$ 29,22823000	
07/10/2022	07/10/2022	Juros		Liquidado	R\$ 33,15662000	
09/01/2023	09/01/2023	Juros		Liquidado	R\$ 32,50544000	
10/04/2023	10/04/2023	Juros		Liquidado	R\$ 31,98132000	
10/04/2023	10/04/2023	Amortização Variável	33,333330%	Liquidado	R\$ 333,33300000	
07/07/2023	07/07/2023	Juros		Agendado	-	
09/10/2023	09/10/2023	Juros		Agendado	-	
09/10/2023	09/10/2023	Amortização Variável	49,999990%	Agendado	-	
09/01/2024	09/01/2024	Juros		Agendado	-	
09/04/2024	09/04/2024	Juros		Agendado	-	
09/04/2024	09/04/2024	Amortização Variável	100,000000%	Agendado	-	

RATING

Esta emissão não possui classificação de risco.

ASSEMBLEIAS DE INVESTIDORES

Não ocorreram assembleias de investidores no ano de 2022.

ADITAMENTOS

TERMO DE SECURITIZACAO - 1º ADITAMENTO Realizado em 26/04/2019

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	26/04/2019	Visualizar

PREÇOS UNITÁRIOS AO PAR - PU'S

Os valores disponíveis nos links abaixo refletem nossa interpretação da documentação da emissão, não implicando em aceitação de compromisso legal ou financeiro. Os PU's disponíveis nos links abaixo foram calculados ao par, isto é, na curva de atualização e remuneração estabelecida nos documentos da operação. Outros agentes do mercado financeiro poderão apresentar valores diferentes, dependendo da metodologia de cálculo aplicada. Em caso de dúvida de como os aqui apresentados foram apurados, solicitamos entrar em contato para maiores esclarecimentos com o spvalores@simplificpavarini.com.br.

Planilha

Planilha de PU da 211ª Série

Baixar

[Baixar](#)

EVENTOS SOCIETÁRIOS E ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

AGE Realizada em 30/12/2022 | [Visualizar](#)

AGE Realizada em 30/12/2022 | [Visualizar](#)

AGO Realizada em 29/04/2022 | [Visualizar](#)

RCA Realizada em 30/12/2022 | [Visualizar](#)

FATOS RELEVANTES

Fato Relevante Divulgado em 31/12/2022 | [Visualizar](#)

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2022)

O Relatório da Administração, na íntegra, pode ser acessado e impresso através do link: [Visualizar](#)

NOTAS EXPLICATIVAS

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2022)

As Notas Explicativas, na íntegra, podem ser acessadas e impressas através do link: [Visualizar](#)

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CONTROLADORA

Opea Securitizadora S.A. R\$ - MIL							
Controladora	ATIVO	31/12/2022	AV	31/12/2021	AV	31/12/2020	AV
1	Ativo Total	98,872	100.00%	20,108	100.00%	16,780	100.00%
1.01	Ativo Circulante	45,886	46.41%	14,958	74.39%	14,134	84.23%
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	16,926	17.12%	1,297	6.45%	4,319	25.74%
1.01.02	Aplicações Financeiras	55	0.06%	224	1.11%	0	0.00%
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	55	0.06%	224	1.11%	0	0.00%
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	55	0.06%	224	1.11%	0	0.00%
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.03	Contas a Receber	548	0.55%	1,092	5.43%	300	1.79%
1.01.03.01	Clientes	548	0.55%	1,092	5.43%	300	1.79%
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.04	Estoques	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.05	Ativos Biológicos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.06	Tributos a Recuperar	17,250	17.45%	3,505	17.43%	2,754	16.41%
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	17,250	17.45%	3,505	17.43%	2,754	16.41%
1.01.06.01.01	Impostos a recuperar	17,250	17.45%	3,505	17.43%	2,754	16.41%
1.01.07	Despesas Antecipadas	0	0.00%	260	1.29%	0	0.00%
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	11,107	11.23%	8,580	42.67%	6,761	40.29%
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08.02	Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08.03	Outros	11,107	11.23%	8,580	42.67%	6,761	40.29%
1.01.08.03.01	Aplicações financeiras vinculadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08.03.02	Outros créditos	11,107	11.23%	8,580	42.67%	6,761	40.29%
1.01.08.03.03	Recebíveis imobiliários	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02	Ativo Não Circulante	52,986	53.59%	5,150	25.61%	2,646	15.77%
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	561	0.57%	58	0.29%	0	0.00%
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	146	0.15%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.02.02	Títulos para Negociação	146	0.15%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.04	Contas a Receber	291	0.29%	48	0.24%	0	0.00%
1.02.01.04.01	Clientes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.04.02	Outros créditos	291	0.29%	48	0.24%	0	0.00%
1.02.01.05	Estoques	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.06	Ativos Biológicos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.07	Tributos Diferidos	0	0.00%	8	0.04%	0	0.00%
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	0.00%	8	0.04%	0	0.00%
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	124	0.13%	2	0.01%	0	0.00%
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	124	0.13%	2	0.01%	0	0.00%
1.02.01.09.03	Créditos com Controladores	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.10.01	Ativos Não-Correntes a Venda	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.10.02	Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02	Investimentos	109	0.11%	10	0.05%	0	0.00%
1.02.02.01	Participações Societárias	109	0.11%	10	0.05%	0	0.00%
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	109	0.11%	10	0.05%	0	0.00%
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%

Opea Securitizadora S.A. R\$ - MIL							
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.03	Imobilizado	1,449	1.47%	1,281	6.37%	0	0.00%
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	700	0.71%	313	1.56%	0	0.00%
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	749	0.76%	968	4.81%	0	0.00%
1.02.03.03	Imobilizado em Andamento	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.04	Intangível	50,867	51.45%	3,801	18.90%	2,646	15.77%
1.02.04.01	Intangíveis	50,867	51.45%	3,801	18.90%	2,646	15.77%
1.02.04.01.01	Contrato de Concessão	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.04.01.02	Intangíveis	50,867	51.45%	3,801	18.90%	2,646	15.77%
Controladora	PASSIVO	31/12/2022	AV	31/12/2021	AV	31/12/2020	AV
2	Passivo Total	98,872	100.00%	20,108	100.00%	16,780	100.00%
2.01	Passivo Circulante	23,337	23.60%	5,109	25.41%	7,214	42.99%
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	7,256	7.34%	3,600	17.90%	555	3.31%
2.01.01.01	Obrigações Sociais	7,256	7.34%	3,600	17.90%	555	3.31%
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.02	Fornecedores	673	0.68%	726	3.61%	1,358	8.09%
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	673	0.68%	726	3.61%	1,358	8.09%
2.01.02.02	Fornecedores Estrangeiros	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.03	Obrigações Fiscais	2,233	2.26%	331	1.65%	2,092	12.47%
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	2,233	2.26%	331	1.65%	2,092	12.47%
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.03.01.02	Impostos, taxas e contribuições	2,233	2.26%	331	1.65%	2,092	12.47%
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.04.01.02	Em Moeda Estrangeira	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.04.02	Debêntures	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05	Outras Obrigações	13,175	13.33%	452	2.25%	3,209	19.12%
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	3,209	19.12%
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	0	0.00%	0	0.00%	3,209	19.12%
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02	Outros	13,175	13.33%	452	2.25%	0	0.00%
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02.03	Obrigações por Pagamentos Baseados em Ações	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02.04	Cessão de certificados de créditos imobiliários a pagar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02.05	Adiantamentos recebidos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02.06	Outras contas a pagar	13,175	13.33%	452	2.25%	0	0.00%
2.01.06	Provisões	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01.03	Provisões para Benefícios a Empregados	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.02	Outras Provisões	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.02.02	Provisões para Reestruturação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.02.03	Provisões para Passivos Ambientais e de Desativação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.07	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.07.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.07.02	Passivos sobre Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02	Passivo Não Circulante	4,149	4.20%	856	4.26%	26	0.15%
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.01.01.02	Em Moeda Estrangeira	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%

Opea Securitizadora S.A. R\$ - MIL							
2.02.01.02	Debêntures	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02	Outras Obrigações	4,149	4.20%	832	4.14%	0	0.00%
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	2,610	2.64%	249	1.24%	0	0.00%
2.02.02.01.01	Débitos com Coligadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.01.02	Débitos com Controladas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.01.03	Débitos com Controladores	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.02	Outros	1,539	1.56%	583	2.90%	0	0.00%
2.02.02.02.01	Obrigações por Pagamentos Baseados em Ações	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.02.03	Dividendos a Pagar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.03	Tributos Diferidos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04	Provisões	0	0.00%	24	0.12%	26	0.15%
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	0	0.00%	24	0.12%	26	0.15%
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01.03	Provisões para Benefícios a Empregados	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	0	0.00%	24	0.12%	0	0.00%
2.02.04.01.05	Provisão para riscos	0	0.00%	0	0.00%	26	0.15%
2.02.04.02	Outras Provisões	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.02.02	Provisões para Reestruturação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.02.03	Provisões para Passivos Ambientais e de Desativação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.05	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.05.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.05.02	Passivos sobre Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.06.01	Lucros a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.06.03	Subvenções de Investimento a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03	Patrimônio Líquido	71,386	72.20%	14,143	70.34%	9,540	56.85%
2.03.01	Capital Social Realizado	22,999	23.26%	12,311	61.22%	1,191	7.10%
2.03.02	Reservas de Capital	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.02	Reserva Especial de Ágio na Incorporação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.03	Alienação de Bônus de Subscrição	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.04	Opções Outorgadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.03	Reservas de Reavaliação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04	Reservas de Lucros	48,387	48.94%	1,832	9.11%	8,349	49.76%
2.03.04.01	Reserva Legal	463	0.47%	290	1.44%	238	1.42%
2.03.04.02	Reserva Estatutária	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.03	Reserva para Contingências	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	47,924	48.47%	1,542	7.67%	8,111	48.34%
2.03.04.06	Reserva Especial para Dividendos Não Distribuídos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.07	Reserva de Incentivos Fiscais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.07	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Controladora	DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS	31/12/2022	AV	31/12/2021	AV	31/12/2020	AV
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	11,024	100.00%	12,424	100.00%	12,395	100.00%
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-400	-3.63%	-1,529	-12.31%	-1,093	-8.82%
3.03	Resultado Bruto	10,624	96.37%	10,895	87.69%	11,302	91.18%
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-17,787	-161.35%	-13,223	-106.43%	-4,624	-37.31%

Opea Securitizadora S.A. R\$ - MIL							
3.04.01	Despesas com Vendas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-5,743	-52.10%	-3,374	-27.16%	-1,738	-14.02%
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-12,030	-109.13%	-9,848	-79.27%	-2,886	-23.28%
3.04.05.01	Despesas tributárias	-118	-1.07%	-17	-0.14%	-78	-0.63%
3.04.05.02	Despesas de comercialização	-324	-2.94%	-473	-3.81%	-95	-0.77%
3.04.05.03	Outras (despesas) receitas operacionais líquidas	3,141	28.49%	-209	-1.68%	-13	-0.10%
3.04.05.04	Despesas com pessoal	-14,729	-133.61%	-9,149	-73.64%	-2,700	-21.78%
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-14	-0.13%	-1	-0.01%	0	0.00%
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-7,163	-64.98%	-2,328	-18.74%	6,678	53.88%
3.06	Resultado Financeiro	10,624	96.37%	5,394	43.42%	3,283	26.49%
3.06.01	Receitas Financeiras	11,564	104.90%	5,530	44.51%	3,526	28.45%
3.06.02	Despesas Financeiras	-940	-8.53%	-136	-1.09%	-243	-1.96%
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	3,461	31.40%	3,066	24.68%	9,961	80.36%
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-8	-0.07%	-2,020	-16.26%	-3,206	-25.87%
3.08.01	Corrente	0	0.00%	-2,028	-16.32%	-3,206	-25.87%
3.08.02	Diferido	-8	-0.07%	8	0.06%	0	0.00%
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	3,453	31.32%	1,046	8.42%	6,755	54.50%
3.1	Resultado Líquido de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.10.01	Lucro/Prejuízo Líquido das Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.10.02	Ganhos/Perdas Líquidas sobre Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	3,453	31.32%	1,046	8.42%	6,755	54.50%
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.99.01	Lucro Básico por Ação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.99.01.01	ON	0,411	0.00%	0,132	0.00%	0,852	0.01%
3.99.02	Lucro Diluído por Ação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.99.02.01	ON	0,411	0.00%	0,132	0.00%	0,852	0.01%
Controladora	FLUXO DE CAIXA	31/12/2022	AV	31/12/2021	AV	31/12/2020	AV
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-941		-2,701		6,369	
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	256		3,909		9,735	
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) do período	3,453		1,046		6,755	
6.01.01.02	Depreciação	151		12		0	
6.01.01.03	Provisão (reversão) para créditos de liquidação duvidosa	-129		100		-294	
6.01.01.04	Despesa com imposto e contribuição social	8		2,020		3,206	
6.01.01.05	Atualização monetária	27		28		-363	
6.01.01.06	Amortização	1,293		705		431	
6.01.01.07	Incorporação RB Capital Securitizadora S.A	0		0		0	
6.01.01.08	Constituição da provisão para riscos	-24		-2		0	
6.01.01.09	Resultado Incorporado Opea Capital SA	-4,524		0		0	
6.01.01.10	Ganho de Capital	-1		0		0	
6.01.01.11	Perda de Capital	2		0		0	
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-1,197		-6,610		-3,366	
6.01.02.01	Contas a receber	943		-892		1,017	
6.01.02.02	Impostos a recuperar	-4,482		-759		-1,375	
6.01.02.03	Outros créditos	-1,897		-2,127		-1,395	
6.01.02.04	Contas a pagar	4,439		2,564		301	
6.01.02.05	Cessão de CCIs a pagar	0		0		0	
6.01.02.06	Impostos, taxas e contribuições	146		-2,642		-555	
6.01.02.07	Adiantamentos recebidos	0		0		0	
6.01.02.08	Caixa restrito	0		0		0	
6.01.02.09	Imposto de renda e contribuição social pagos	-115		-1,139		-3,279	
6.01.02.10	Aplicação financeira vinculada	0		0		0	
6.01.02.11	Títulos e valores mobiliários	0		0		0	
6.01.02.12	Recebíveis imobiliários a receber	0		0		0	
6.01.02.13	Partes relacionadas	-22		-1,582		1,920	
6.01.02.14	Juros Pagos	-209		-33		0	
6.01.02.15	Juros recebidos	0		0		0	
6.01.02.16	Pagamentos de contingências	0		0		0	
6.01.02.17	Outras contas a pagar	0		0		0	

Opea Securitizadora S.A. R\$ - MIL						
6.01.03	Outros	0	0	0		
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	12,027	-2,447	-1,308		
6.02.01	Participações societárias	-1	-10	0		
6.02.02	Venda de títulos e valores mobiliários	0	0	0		
6.02.03	Venda de ativo não circulante disponível para venda	0	0	0		
6.02.04	Aquisição de ativo não circulante mantido para venda	0	0	0		
6.02.05	Títulos e valores mobiliários	0	-252	0		
6.02.06	Aquisição de ativo intangível e Imobilizado	-1,722	-2,185	-1,308		
6.02.07	Aquisição de Direito de Uso	0	0	0		
6.02.08	Saldo Caixa e equivalentes Incorporado Opea Capital S.A.	13,750	0	0		
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	4,543	2,126	-5,203		
6.03.01	Partes relacionadas	0	0	0		
6.03.02	Dividendos pagos	0	-112	-5,629		
6.03.03	Juros sobre o capital próprio	0	0	-774		
6.03.04	Redução de capital	0	0	0		
6.03.05	Aumento de capital	5,000	2,289	1,200		
6.03.06	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	0	0		
6.03.07	Leasing pago	-457	-51	0		
6.04	Variação Cambial s/ Caixa e Equivalentes	0	0	0		
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	15,629	-3,022	-142		
Controladora	INDICADORES ECONÔMICO-FINANCEIROS		31/12/2022	31/12/2021		31/12/2020
	Liquidez Geral		168.98%	251.74%		195.22%
	Liquidez Corrente		196.62%	292.78%		195.92%
	Endividamento Total		38.50%	42.18%		75.89%
	Endividamento Oneroso		0.00%	0.00%		0.00%
	Margem Bruta		96.37%	87.69%		91.18%
	Margem Líquida		31.32%	8.42%		54.50%
	Rentabilidade do Capital Próprio		5.08%	7.99%		242.55%

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2022)

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE - SEM RESSALVA

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras À Administradora e aos Investidores da Securitizadora, OPEA SECURITIZADORA S.A São Paulo – SP Opinião Examinamos as demonstrações financeiras da Opea Securitizadora S.A, (“Companhia”), para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022, das mutações patrimônio líquido, demonstrações de resultado, resultado abrangente e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, incluindo as notas explicativas. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes a posição patrimonial e financeira, da Opea Securitizadora S.A em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas financeiras adotadas no Brasil. 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 dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação a Companhia, 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 de acordo com essas normas Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. Principais assuntos de auditoria Principais assuntos de auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto. Receita Operacional (Conforme Nota Explicativa no 1) Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA Conforme descrito na Nota Explicativa nº1, nomeada como “Contexto Operacional” a principal atividade da Companhia a aquisição de créditos imobiliários, títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários e em direitos do agronegócio bem como a gestão e administração dos certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio respectivamente. Consideramos este assunto relevante para a nossa auditoria. Esse tema foi considerado como uma área crítica e, portanto, de risco em nossa abordagem de auditoria, tendo em vista ser o processo de reconhecimento de receitas, além de área crítica e de risco, tratar-se de rubrica de significativo impacto nas demonstrações financeiras da Companhia, sendo os procedimentos de auditoria de maior complexidade, dado ao tempo envolvido na análise das operações, leitura de contratos, entre outros aspectos. Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações financeiras Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: (i) realizamos a análise das movimentações dos saldos; (ii) indagamos a administração referente a prática contábil para apropriação da receita; (iii) confeccionamos um memorando com o entendimento realizado; (iv) realizamos uma seleção com base em amostragem quantitativa; (v) validamos as informações com as notas emitidas pelo cliente, cobrindo os riscos necessários de forma evidente; (vi) inspeção da liquidação financeira das notas emitidas; (vii) teste de aderência entre as informações registradas e as informações financeiras registradas e divulgadas. Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pela Companhia para reconhecimento dos ativos e o resultado obtido no exercício foram adequados no contexto das demonstrações financeiras da Companhia. Combinação de Negócios (Conforme Nota Explicativa no 1.1) Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA Conforme descrito na Nota Explicativa nº1.1, nomeada como “Aquisições e principais eventos societários” a Companhia realizou uma reestruturação societária no exercício de 2022, que originou ágio por expectativa de rentabilidade futura e subsequente benefício econômico que resultou em um aproveitamento dos efeitos fiscais decorrentes dessa combinação de negócios. Consideramos este assunto relevante para a nossa auditoria. Esse tema foi considerado como uma área crítica e, portanto, de risco em nossa abordagem de auditoria, tendo em vista sua complexidade e relevância dos montantes envolvidos, tratar-se de rubrica de significativo impacto nas demonstrações financeiras da Companhia. Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações financeiras Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: (i) realizamos a análise das movimentações dos atos

societários no exercício; (ii) exame, das liquidações financeiras relativas as aquisições; (iii) entendimento da reestruturação societária junto a Administração; (iv) revisão e validação dos cálculos realizados para determinar os montantes de ágio a serem registrados; (v) envolvimento de nossos especialistas em finanças corporativas para revisão do laudo elaborados; (vi) teste de aderência entre as informações registradas e as informações financeiras registradas e divulgadas. Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pela Companhia para reconhecimento dos ativos e o resultado obtido no exercício foram adequados no contexto das demonstrações financeiras da Companhia. Ênfase Incorporação Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 1.1, referente ao contexto operacional, no qual expõe como foi realizada a aquisição das companhias: Nova Atlantis Ltda, Planeta Securitizadora S.A, PlanetaSec Assessoria Financeira Ltda, Gaia Cred II Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros S.A e Gaia Cred III Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros S.A que se passou a fazer parte do quadro societário da Opea Securitizadora S.A a partir do dia 18 de março de 2022. Nosso relatório não contém ressalva em relação a este assunto. Outros assuntos Demonstrações do Valor Adicionado As Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas e apresentadas como informação suplementar para os demais tipos de sociedade, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros financeiros, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório do auditor A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito. Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas financeiras adotadas no Brasil 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 é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras. Responsabilidades dos auditores 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 obtivemos 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 da Companhia; • Avaliamos a adequação das políticas financeiras utilizadas e a razoabilidade das estimativas financeiras e respectivas divulgações feitas pela Administração; • Concluímos 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 da Companhia. 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 a Companhia 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 governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público. São Paulo, 30 de março de 2023. Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. CRC 2SP-025.583/O-1 Thiago Benazzi Arteiro Contador CRC 1SP-273.332/O-9

VENCIMENTO ANTECIPADO

Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.

DECLARAÇÃO

A Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. declara que (i) se encontra plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório e que inexistem situações de conflito de interesses que impeçam a continuidade do exercício da função; (ii) a emissora manteve atualizadas as informações periódicas junto ao agente fiduciário durante o período a que se refere este relatório e não tem conhecimento de eventual omissão ou inconsistência contida nas informações divulgadas pela companhia ou, ainda, de inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela companhia, dentro dos parâmetros estabelecidos na documentação da emissão; (iii) não foram entregues bens e valores à sua administração; (iv) não foram identificadas alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares dos valores mobiliários objeto deste relatório; e (v) para fins do disposto na Resolução Comissão de Valores Mobiliários nº 17/2021, na data de elaboração do presente relatório, a Simplific Pavarini, com base no organograma societário enviado pela emissora, identificou que presta/prestou serviços de agente fiduciário na(s) emissão(ões) descrita(s) abaixo:

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	OPEA SECURITIZADORA SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	100
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 512.100.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	358.658
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	28/05/2012
Data de vencimento:	18/02/2032
Taxa de Juros:	IPCA + 4,9781% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	OPEA SECURITIZADORA SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	138
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 225.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	100.000
Forma:	ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	23/05/2016
Data de vencimento:	27/05/2031

Taxa de Juros:	DI+ 1,75% a.a.
Vencimento Antecipado:	Nos termos da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, realizada em 02 de dezembro de 2022, os Titulares dos CRI aprovaram a não declaração de vencimento antecipado dos créditos imobiliários e, conseqüentemente, a não realização do resgate antecipado dos CRI, conforme previsto na Cláusula 6.7 do Termo de Securitização, em razão da ocorrência do Evento de Inadimplemento Não Automático previsto na Cláusula 6.5.2, item (ix) do Termo de Securitização, em razão da movimentação societária da BR Malls, aprovada por seus acionistas nos termos do Protocolo e Justificação, qual seja: incorporação das ações de emissão da BR Malls pela Dolunay Empreendimentos e Participações S/A, seguida da incorporação da Dolunay pela Aliansce Sonae Shopping Centers S.A., conforme Fato Relevante divulgado em 8 de junho de 2022. Dessa forma, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado nos Documentos da Operação que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais de Investidores, durante o exercício de 2022.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	OPEA SECURITIZADORA SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	17
Status:	VENCIDA ANTECIPADAMENTE
Data do Vencimento Antecipado:	17/03/2009
Situação da emissora:	INADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 20.000.000,46
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	66
Forma:	ESCRITURAL
Espécie:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	28/07/2004
Data de vencimento:	28/07/2024
Taxa de Juros:	IPCA + + 12% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	OPEA SECURITIZADORA SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	212
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 601.809.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	601.809

Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	15/07/2019
Data de vencimento:	17/07/2024
Taxa de Juros:	%DI 100
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	OPEA SECURITIZADORA SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	275
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 190.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	190.000
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Fiança,Fundo de Obra,Hipoteca
Data de emissão:	16/09/2020
Data de vencimento:	17/09/2024
Taxa de Juros:	DI+ 6,00% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	OPEA SECURITIZADORA SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	280
Status:	RESGATADA
Data do Resgate:	03/03/2022
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 138.507.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	138.507
Forma:	ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Fundo de Reserva

Data de emissão:	25/06/2020
Data de vencimento:	24/02/2023
Taxa de Juros:	DI+ a) 3,000% (três por cento) ao ano, até 22/02/2021 e b) 2,866% (dois inteiros, oitocentos e sessenta e seis milésimos por cento) ao ano, a partir de 22/02/2021
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	OPEA SECURITIZADORA SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	73
Status:	VENCIDA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 350.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	455.906
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	15/08/2011
Data de vencimento:	17/02/2023
Taxa de Juros:	IPCA + 6,84% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	OPEA SECURITIZADORA SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	99
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 512.100.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	252.770
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	25/05/2012
Data de vencimento:	19/02/2025
Taxa de Juros:	IPCA + 4,0933% a.a.

Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	OPEA SECURITIZADORA SA
Valores mobiliários emitidos:	CRA
Número da emissão:	12
Número da série:	1
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 1.876.344.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	387.000
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	16/11/2020
Data de vencimento:	16/11/2027
Taxa de Juros:	IPCA + 4,2957%
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	OPEA SECURITIZADORA SA
Valores mobiliários emitidos:	CRA
Número da emissão:	12
Número da série:	2
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 1.876.344.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	1.489.344
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	16/11/2020
Data de vencimento:	18/11/2030
Taxa de Juros:	IPCA + 4,7218%

Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	OPEA SECURITIZADORA SA
Valores mobiliários emitidos:	CRA
Número da emissão:	5
Número da série:	1
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 568.049.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	59.549
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	11/10/2019
Data de vencimento:	16/10/2023
Taxa de Juros:	%DI 115
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	OPEA SECURITIZADORA SA
Valores mobiliários emitidos:	CRA
Número da emissão:	5
Número da série:	2
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 568.049.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	508.500
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	11/10/2019
Data de vencimento:	15/10/2024
Taxa de Juros:	IPCA + 4,50% a.a.

Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

As informações contidas no presente relatório estão baseadas exclusivamente na documentação recebida pelo Agente Fiduciário nos termos dos Instrumentos da operação, incluindo documentação fornecida pela Emissora.

As informações contidas neste relatório não representam uma recomendação de investimento, uma 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.

Rio de Janeiro, Abril de 2023

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Agente Fiduciário