

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO 2021

ABRIL/2022

da 275ª Série da 1ª Emissão de CRI

OPEA SECURITIZADORA SA

São Paulo

Rua Joaquim Floriano 466
Conj 1401, Itaim Bibi
(11) 3090-0447



www.simplificpavarini.com.br
fiduciario@simplificpavarini.com.br

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro 99
24 andar, Centro
(21) 2507-1949

Rio de Janeiro, Abril de 2022

Senhores Investidores
OPEA SECURITIZADORA S.A.
Comissão de Valores Mobiliários
B3
ANBIMA

Prezados Senhores,

Na qualidade de Agente Fiduciário da **275ª Série da 1ª Emissão de CRI da OPEA SECURITIZADORA S.A.** 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 na escritura de emissão.

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	2010668028/BRRBRACRI762
Instrução CVM	ICVM 476
Coordenador Líder	PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
Banco Liquidante	ITAÚ UNIBANCO S.A
Banco Escriurador	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.
Status da Emissão	ATIVA
Título	CRI
Emissão / Séries	1/275
Valor Total da Emissão	190.000.000,00
Valor Nominal	1.000,00
Quantidade de Títulos	190.000
Forma	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie	GARANTIA REAL
Data de Emissão	16/09/2020
Data de Vencimento	17/09/2024

Forma de Subscrição e Integralização
 e Preço de Integralização

4.1 Subscrição e Integralização dos CRI: Os CRI serão subscritos e integralizados na forma do item 4.1.1 abaixo.

4.1.1 Os CRI serão subscritos após a verificação das Condições Precedentes nos termos do Contrato de Distribuição.

4.1.2 A integralização dos CRI será realizada à vista, em moeda corrente nacional, por meio da B3 (Segmento CETIP UTM).

4.2 Os CRI que venham a ser integralizados na Primeira Data de Integralização, serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário sem qualquer atualização. Os CRI que venham a ser integralizados após a Primeira Data de Data de Integralização, serão integralizados pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização.

4.3 Procedimento de Integralização: A integralização dos CRI será realizada via B3 (Segmento Cetip UTM), e os recursos serão depositados na Conta Centralizadora e utilizados para o pagamento das Debêntures.

Remuneração	DI+ 6,00% a.a.
Data de Integralização	25/09/2020
Repactuação	n/a

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

3.11 Destinação dos Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Securitizadora exclusivamente para o pagamento à Devedora do preço de integralização das Debêntures.

3.11.1 Os recursos líquidos obtidos pela Devedora serão destinados (i) ao reembolso de gastos e despesas de natureza imobiliária relacionadas à aquisição, construção e reforma dos empreendimentos imobiliários objetos das matrículas indicadas no ANEXO IV ao presente Termo de Securitização, nos montantes ali descritos ("Recursos Reembolso" e "Destinação dos Recursos Reembolso", respectivamente); e (ii) ao pagamento dos custos e despesas, ainda não incorridos, diretamente atinentes à construção e/ou desenvolvimento dos Empreendimentos ("Recursos Desenvolvimento dos Empreendimentos" e, em conjunto com os Recursos Reembolso, "Recursos"; e, respectivamente, "Destinação dos Recursos Desenvolvimento dos Empreendimentos" e, em conjunto com a Destinação dos Recursos Reembolso, "Destinação dos Recursos"), observadas as disposições descritas abaixo.

3.11.2 Destinação dos Recursos Reembolso. Na mesma data da disponibilização dos recursos oriundos da integralização das Debêntures, os Recursos relativos à Destinação dos Recursos Reembolso serão integralmente utilizados para o reembolso dos gastos e despesas de natureza imobiliária relacionadas à aquisição, construção e reforma dos empreendimentos imobiliários objetos das matrículas indicadas no ANEXO IV deste Termo de Securitização.

3.11.2.1A Devedora declara ter encaminhado ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, as Notas Fiscais e os comprovantes de pagamentos relativos ao reembolso de gastos e despesas de natureza imobiliária relacionadas à aquisição, construção e reforma dos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pelas empresas integrantes do grupo econômico da Devedora indicadas no ANEXO IV deste Termo de Securitização.

3.11.2.2 Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário poderá, a qualquer tempo, solicitar, a Devedora quaisquer documentos (contratos, notas fiscais, faturas, recibos, dentre outros) e informações necessárias relacionadas ao reembolso de gastos e despesas, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, ou em prazo inferior se assim solicitado por autoridades, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.

3.11.2.3 Sem prejuízo do seu dever de diligência, o Agente Fiduciário e a Securitizadora presumirão que os

documentos originais ou cópias autenticadas de documentos eventualmente encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a estes a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emissora, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações encaminhadas nos termos das cláusulas acima.

3.11.2.4 O descumprimento das obrigações dispostas nesta Cláusula deverá ser informado pelo Agente Fiduciário à Debenturista, e poderá resultar no vencimento antecipado das Debêntures, na forma prevista na Cláusula 8 da Escritura de Emissão de Debêntures.

3.11.2.5 Os gastos, custos e despesas, objetos de reembolso, descritos no ANEXO IV deste Termo de Securitização, incorridos pelas Desenvolvedoras na construção e desenvolvimento dos Empreendimentos mediante a utilização dos Recursos Desenvolvimento dos Empreendimentos, não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários, conforme declaração constante no ANEXO X deste Termo de Securitização.

3.11.3 Destinação dos Recursos Desenvolvimento dos Empreendimentos. Os Recursos relativos à Destinação dos Recursos Desenvolvimento dos Empreendimentos (que integrarão o Fundo de Obras) serão integralmente utilizados para a execução das obras e desenvolvimento dos Empreendimentos, de acordo com o Cronograma e Orçamento de Obras e/ou o Cronograma e Orçamento de Obras Atualizado, conforme o caso, observadas as disposições relativas à Liberação dos Recursos do Fundo de Obras

3.11.4 Cronograma Indicativo. Os Recursos Desenvolvimento dos Empreendimentos deverão seguir, em sua integralidade, a destinação aqui prevista, até a Data de Vencimento das Debêntures, conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no ANEXO III deste Termo de Securitização ("Cronograma e Orçamento de Obras"), sendo que, caso necessário, a Emissora poderá realizar a Destinação dos Recursos em datas diversas das previstas no Cronograma e Orçamento de Obras, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma e Orçamento de Obras: (i) não será necessário notificar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, tampouco aditar a Escritura de Emissão de Debêntures ou quaisquer outros documentos da Documentos da Oferta, incluindo este Termo de Securitização, exceto pela formalização do aditamento na forma prevista na Cláusula 3.11.4.1.1 abaixo; e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado ou resgate antecipado das Debêntures e/ou dos CRI, desde que a Devedora realize a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento.

3.11.4.1 Na hipótese de ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma e Orçamento de Obras, conforme acima descrito, um novo Cronograma e Orçamento de Obras, conforme elaborado pelo Agente de Obras (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) ou um dos Medidores de Obras Substitutos, a Devedora deverá disponibilizar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário ("Cronograma e Orçamento de Obras Atualizado"), devendo o Cronograma e Orçamento de Obras Atualizado ser apresentado mensalmente, conforme previsto na Cláusula 7.7.1.1(iii) da Escritura de Emissão de Debêntures.

3.11.4.2 Na hipótese em que seja estabelecido um novo Cronograma e Orçamento de Obras com variações (positivas ou negativas) iguais ou superiores a 15% (quinze por cento) do quanto indicado no Cronograma e Orçamento de Obras constante do ANEXO III deste Termo de Securitização, mediante aprovação dos Titulares dos CRI, as Partes deverão celebrar um aditamento a este Termo de Securitização para fins de prever tal novo Cronograma e Orçamento de Obras.

3.11.4.3 A Devedora se obriga, desde já, a destinar todo o valor relativo aos Recursos na forma acima estabelecida, independentemente da realização, pela Devedora, de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures e/ou do Vencimento Antecipado das Debêntures, cabendo ao Agente Fiduciário verificar o emprego de tais Recursos.

3.11.4.4 A destinação dos Recursos pela Emissora será realizada conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, nos termos do ANEXO III deste Termo de Securitização.

COMPROVAÇÃO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

[Saiba mais.](#)

POSIÇÃO DO CRI

Custódia	Data	Emitidas	Adquiridas	Resgatadas	Canceladas	Vencidas	Convertidas	Circulação
B3	30/09/2020	190.000	0	0	0	0	0	0
B3	31/12/2020	0	0	0	0	0	0	124.987
B3	31/12/2021	0	0	0	0	0	0	190.000

GARANTIA

- a) Garantia Flutuante: Não;
- b) Garantias dos CRI: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, diretamente sobre os CRI, que gozarão indiretamente das Garantias dos Créditos Imobiliários;
- c) Garantia dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários são garantidos por (i) Hipotecas; (ii) Alienação Fiduciária de Ações e Quotas; (iii) Cessão Fiduciária; (iv) Fiança, (v) o Fundo de Despesas, (vi) o Fundo de Reserva; e (vi) o Fundo de Obras;

LASTRO

2.4. Valor Nominal dos Créditos Imobiliários: Em 15 de setembro de 2020 o valor nominal dos Créditos Imobiliários é de R\$190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais).

2.4.1. O Regime Fiduciário, instituído pela Securitizadora mediante o presente Termo, será registrado na Instituição Custodiante, conforme o disposto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, nos termos da declaração constante do ANEXO V a este Termo.

2.5. Aquisição dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários representado pela CCI foi adquirida pela Securitizadora por meio da subscrição das Debêntures nos termos do Escritura de Emissão de Debêntures e desde que tenham sido satisfeitas, a exclusivo critério da Securitizadora, as condições precedentes previstas na Cláusula 7.17.3 da Escritura de Emissão de Debêntures.

2.6. Características dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, conta com as características descritas e caracterizadas no ANEXO I.

2.7. Autorização da Securitizadora: A Emissão foi autorizada em Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora, realizada em 29 de julho de 2020, em fase de registro perante a JUCESP.

AMORTIZAÇÃO

Conforme Anexo II do Termo de Securitização, o pagamento de Amortização é feito na data de vencimento, ou seja, em 17 de setembro de 2024.

REMUNERAÇÃO

Conforme Anexo II do Termo de Securitização, o pagamento de Juros Remuneratórios é feito mensalmente, a partir de 16 de outubro de 2020.

RESGATE ANTECIPADO

6.7 Resgate Antecipado Facultativo: A Securitizadora deverá realizar o resgate antecipado facultativo da

totalidade dos CRI, caso a Devedora opte por realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, a partir de 16 de setembro de 2022 ("Resgate Antecipado Facultativo dos CRI"), mediante o pagamento aos titulares do CRI (i) do Valor Nominal Unitário ou pelo saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Preço de Resgate"); acrescido (ii) do Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo, apurado conforme abaixo ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI").

6.7.1 Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo. O prêmio a ser pago aos titulares do CRI na hipótese da realização, pela Securitizadora, do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI, será calculado de acordo com a seguinte fórmula ("Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo"):

Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo = (Preço de Resgate x 0,01)

6.7.2. Na hipótese da realização de Resgate Antecipado Facultativo dos CRI acima, a Securitizadora deverá comunicar os titulares dos CRI, sobre a realização do respectivo Resgate Antecipado Facultativo dos CRI por meio de comunicação escrita endereçada aos titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário, com, no mínimo, 5 (dez) Dias Úteis de antecedência da data do evento. Tal comunicado deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI, incluindo (i) a projeção do Valor do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI; (ii) a data efetiva para o Resgate Antecipado Facultativo dos CRI; e (iii) demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI ("Notificação de Resgate Antecipado Facultativo dos CRI").

6.7.3. O envio da Notificação de Resgate Antecipado Facultativo dos CRI implicará na obrigação irrevogável e irretratável de resgate antecipado dos CRI pelo Valor do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI.

6.7.4. Uma vez pago o Valor do Resgate Antecipado Facultativo do CRI, a Securitizadora cancelará os CRI.

PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei 9.514, a Securitizadora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários incluindo a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI.

10.1.1. O Regime Fiduciário, instituído pela Securitizadora por meio deste Termo de Securitização, será registrado no Custodiante da CCI, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931, por meio da declaração contida no ANEXO V deste Termo de Securitização.

10.2. Taxa de Administração: A Securitizadora receberá, mensalmente, a Taxa de Administração, no valor de R\$8.000,00 (oito mil reais), líquidos de todos e quaisquer tributos, atualizada mensalmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário.

10.2.1. A Taxa de Administração será custeada pelos recursos do Patrimônio Separado, e será paga mensalmente, sendo o primeiro pagamento na data de subscrição e integralização dos CRI, e os demais no mesmo dia dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI. A Taxa de Administração será acrescida do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL e Imposto de Renda – IR.

10.2.2. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos titulares de CRI, recurso este que será devido proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora.

10.2.3. A remuneração definida no item 10.2, acima, não inclui as despesas incorridas durante ou após a

prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função da Securitizadora, tais como, por exemplo, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia dos Titulares dos CRI etc.), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, contratação de especialistas tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal da Securitizadora, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação quando for o caso e acompanhamento das Garantias, despesas com conference call ou contatos telefônicos, as quais serão cobertas, a expensas do Patrimônio Separado.

10.2.4. A Taxa de administração inclui o pagamento dos prestadores de serviços do patrimônio separado quais sejam: Agente Fiduciário, Banco Liquidante, Escriturador, custos relativos à manutenção do CRI na B3, auditor do Patrimônio Separado, terceiro contratado para contabilidade do patrimônio separado e tarifas bancárias.

10.2.5. Caso ocorra aumento na remuneração dos prestadores de serviços abrangidos na Taxa de Administração, conforme item 10.2 acima, superior à variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, para o período, a Securitizadora poderá aumentar a Taxa de Administração em valor correspondente ao aumento do(s) prestador(es) de serviço(s).

10.2.6. Ainda, mas não se limitando a, caso ocorra inclusão de prestadores de serviço por lei e/ou norma e/ou regulamentação específica.

10.3. Remuneração da Securitizadora no caso de Reestruturação dos CRI: em caso de reestruturação das características dos CRI após a Data de Emissão, será devido à Securitizadora o valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) ("Fee de Reestruturação").

10.3.1. O Fee de Reestruturação inclui a participação da Securitizadora em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, Assembleias Gerais Extraordinárias presenciais ou virtuais e a análise e comentários nos documentos dos CRI relacionados à reestruturação. Sendo certo que o Fee de Reestruturação não inclui as despesas mencionadas na Cláusula 10.2.3 acima.

10.3.2. Entende-se por reestruturação alterações nas condições do CRI relacionadas a: (i) às garantias; (ii) às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, Data de Vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (iii) covenants operacionais ou financeiros; (iv) eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos deste Termo; e/ou (iv) quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos documentos da oferta também serão consideradas reestruturação.

10.3.3. O Fee de Reestruturação deverá ser pago pela parte que solicitar a reestruturação, ou seja: (i) caso a reestruturação seja solicitada pelo devedor dos Créditos Imobiliários, o Devedor será o responsável pelo pagamento; (ii) caso a reestruturação seja solicitada pelos Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI serão o responsável pelo pagamento com os recursos do patrimônio separado.

10.3.4. Em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para o pagamento do Fee de Reestruturação nas hipóteses (ii) e (iii) da Cláusula 10.3.3 acima, os Titulares de CRI deverão aportar recursos no Patrimônio Separado na proporção de cada Titular de CRI de forma a viabilizar o pagamento.

10.3.5. O Fee de Reestruturação deverá ser pago em até 5 (cinco) dias úteis após a apresentação da nota fiscal por parte da Securitizadora. O Fee de Reestruturação será acrescido do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL e Imposto de Renda - IR.

10.3.6. Ocorrendo impontualidade no pagamento da Taxa de Administração e/ou do Fee de Reestruturação, será devido desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor em atraso.

10.4. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior, inclusive em caso dos pagamentos e/ou recebimentos dos recursos decorrentes da excussão das Garantias:

- a) Taxa de Administração e o Fee de Reestruturação, quando aplicável;
- b) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;
- c) Remuneração vencidos;
- d) Remuneração do período em referência; e
- e) Amortização dos CRI, conforme previsto neste Termo, e encargos moratórios eventualmente incorridos.

10.5. Patrimônio Separado: As CCI, a Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e o Fundo de Obras encontram-se sob o Regime Fiduciário e permanecerão separadas e segregadas do patrimônio comum da Securitizadora, até que se complete a integral liquidação dos CRI.

10.6. Obrigações do Patrimônio Separado: Na forma do artigo 11 da Lei 9.514, as CCI e a Conta Centralizadora, incluindo o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e o Fundo de Obras, estão isentas de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

10.7. Administração e Manutenção do Patrimônio Separado: A Securitizadora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios.

10.7.1. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM 414, a Securitizadora declara que:

- a) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original, será realizada pelo Custodiante;
- b) a guarda de todos e quaisquer documentos originais que evidenciam a validade e a eficácia da constituição dos Créditos Imobiliários e das Garantias é de responsabilidade da Securitizadora; e
- c) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI são atividades que serão realizadas pela Securitizadora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI; (ii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado; e (iii) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, mediante ciência do Agente Fiduciário, dos respectivos termos de liberação de garantias.

10.8. Hipótese de Responsabilização da Securitizadora: A Securitizadora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, devidamente comprovada.

10.9. Administração do Patrimônio Separado: A Securitizadora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei 9.514.

FIANÇA

7.6.5. Fiança. Em garantia das Obrigações Garantidas, a Fiadora presta fiança em favor da Debenturista, obrigando-se como fiadora e principal pagadora pelo cumprimento de todos os valores devidos pela Emissora no âmbito da Emissão e da presente Escritura de Emissão, nos termos a seguir descritos ("Fiança" e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Ações e Quotas, Cessão Fiduciária e com as Hipotecas, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e o Fundo de Obras, as "Garantias").

7.6.5.1. O valor devido em decorrência das Obrigações Garantidas será pago pela Fiadora, desde que não quitado ordinariamente pela Emissora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado a partir da data de recebimento de comunicação por escrito enviada pela Debenturista à Fiadora, informando o descumprimento de qualquer das Obrigações Garantidas, inclusive, mas não exclusivamente, o descumprimento de obrigação pecuniária, na data de pagamento respectiva, de qualquer valor devido pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, incluindo os montantes devidos à Debenturista a título de principal, remuneração ou encargos de qualquer natureza.

7.6.5.2. A Fiadora expressamente renuncia aos benefícios de ordem, direitos e/ou faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 277, 333, parágrafo único, 366, 368, 821, 827, 834, 835, 837, 838, e 839, todos do Código Civil, e dos artigos 130, 131 e 794 do Código de Processo Civil, sendo certo que qualquer alteração relativa aos prazos de pagamentos e vencimentos, remuneração ou do valor de principal das Debêntures dependerá de prévia e expressa anuência da Fiadora.

7.6.5.3. Cabe à Debenturista requerer a execução, judicial ou extrajudicial, da Fiança, conforme função que lhe é atribuída, uma vez verificado o descumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas, inclusive, mas não exclusivamente, na hipótese de insuficiência de pagamento de quaisquer valores, principais ou acessórios, devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, observadas as disposições da Cláusula 7.6.5.1 acima. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pela Debenturista, dos prazos para execução da Fiança em seu favor não ensejará a perda de qualquer direito ou faculdade previsto nesta Escritura de Emissão.

7.6.5.4. Após a excussão da Fiança aqui prevista, a Fiadora sub-rogar-se-á nos direitos da Debenturista perante a Emissora, conforme aplicável.

7.6.5.5. A Fiadora desde já concorda e obriga-se a somente exigir e/ou demandar da Emissora qualquer valor por ela honrado nos termos da Fiança após o atendimento de todas as Obrigações Garantidas.

7.6.5.6. A Fiança aqui prevista entrará em vigor na Data de Emissão, vigendo até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

7.6.5.7. A Fiadora desde já reconhece como prazo determinado, para fins do artigo 835 do Código Civil, a data de pagamento integral das Obrigações Garantidas.

7.6.5.8. A Fiança aqui prevista poderá ser executada e exigida pela Debenturista quantas vezes for necessário até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

7.6.6. As Partes reconhecem o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Debenturista, a seu exclusivo critério, executar as Garantias em conjunto ou cada uma delas individualmente, indiscriminadamente, para os fins de amortizar ou liquidar as Obrigações Garantidas, ficando ainda estabelecido que a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Debenturista, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

FUNDO DE DESPESA

Significa o fundo de reserva a ser constituído na Conta do Centralizadora da Securitizadora para fins de

pagamento das Despesas ("Fundo de Despesas"), no valor inicial de R\$200.000,00 (duzentos mil reais), devendo o Fundo de Despesas sempre manter recursos no montante mínimo de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"). Para fins de utilização do Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá enviar previamente à Devedora os comprovantes das Despesas, observado que, caso a Devedora não se manifeste no prazo de 5 (cinco) dias a contar do recebimento da Despesa, a Securitizadora deverá considerar a aprovação tácita da Emissora para o pagamento, conforme Cláusula 7.7.3 da Escritura de Emissão de Debêntures. Os recursos mantidos no Fundo de Despesas poderão ser investidos nos Investimentos Permitidos.

FUNDO DE RESERVA

Significa o fundo de reserva a ser constituído na Conta do Centralizadora da Securitizadora, no montante mínimo correspondente a 3 (três) vezes do valor da parcela da Remuneração devida no mês imediatamente anterior, observado que, até que ocorra o pagamento da primeira parcela de Remuneração, o fundo de reserva será constituído no montante de R\$3.000.000,00 (três milhões de reais), conforme Cláusula 7.7.2 da Escritura de Emissão de Debêntures. Os recursos mantidos no Fundo de Reserva poderão ser investidos nos Investimentos Permitidos.

FUNDO DE OBRAS

Significa o fundo de obras a ser constituído na Conta do Centralizadora da Securitizadora que servirá como reserva para a execução das obras relativas ao desenvolvimento dos Empreendimentos, conforme cronograma de obras a serem realizados nos Empreendimentos, bem como uma estimativa de seu orçamento total, conforme preparado pelo Agente de Obras. Os recursos mantidos no Fundo de Obras poderão ser investidos nos Investimentos Permitidos.

A Securitizadora liberará à Devedora os recursos relativos ao Fundo de Obras na forma estabelecida na Cláusula 7.7. da Escritura de Emissão de Debêntures.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

"Moov Belém", em desenvolvimento pela I240 Serra de Jaire SPE no imóvel objeto da matrícula nº 196.760 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

"Moov Estação Brás", em desenvolvimento pela I230 Coronel Mursa no imóvel objeto da matrícula nº 151.675 do 3º Oficial Registro de Imóveis de São Paulo.

"Moov Parque Maia", em desenvolvimento pela I610 Antonieta SPE no imóvel objeto da matrícula nº 16.457 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Guarulhos.

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

DocuSign Envelope ID: 258EE2F2-A6A3-4A0A-A665-4303C0A44E2E



Declaração do Diretor de Relações com Investidores atestando o cumprimento integral e manutenção das disposições contidas nos termos de securitização da 1ª Emissão da 275ª Série (CRI.1.CIA.275 – Código IF: 20I0668028), 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 2021, conforme anexo, qual seja o aumento de capital de social realizado em dezembro que reflete os demais ao longo do ano;
- 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;
- X. Permanecem válidas as declarações da Securitizadora dispostas nos respectivos Termos de Securitização;

São Paulo, 30 de março de 2022.

Thiago Faria

Jéssica Diniz

OPEA SECURITIZADORA S.A.

RELATÓRIO DA EMISSORA

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

COVENANTS

Esta emissão não possui covenants para o ano de 2021.

PAGAMENTOS PROGRAMADOS E EFETUADOS

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
16/10/2020	16/10/2020	Juros		Liquidado	R\$ 4,29196900	
17/11/2020	17/11/2020	Juros		Liquidado	R\$ 6,44485100	
16/12/2020	16/12/2020	Juros		Liquidado	R\$ 6,44485100	
18/01/2021	18/01/2021	Juros		Liquidado	R\$ 6,44485100	
18/02/2021	18/02/2021	Juros		Liquidado	R\$ 6,44485100	
16/03/2021	16/03/2021	Juros		Liquidado	R\$ 5,52161900	
16/04/2021	16/04/2021	Juros		Liquidado	R\$ 7,33882900	
18/05/2021	18/05/2021	Juros		Liquidado	R\$ 7,29285900	
16/06/2021	16/06/2021	Juros		Liquidado	R\$ 7,30469200	
16/07/2021	16/07/2021	Juros		Liquidado	R\$ 8,64529800	
17/08/2021	17/08/2021	Juros		Liquidado	R\$ 8,98028800	
16/09/2021	16/09/2021	Juros		Liquidado	R\$ 9,08161400	
18/10/2021	18/10/2021	Juros		Liquidado	R\$ 9,68824200	
17/11/2021	17/11/2021	Juros		Liquidado	R\$ 10,07992700	
16/12/2021	16/12/2021	Juros		Liquidado	R\$ 11,33694900	
18/01/2022	18/01/2022	Juros		Liquidado	R\$ 13,39803200	
16/02/2022	16/02/2022	Juros		Liquidado	R\$ 12,71950600	
16/03/2022	16/03/2022	Juros		Liquidado	R\$ 11,45597700	
19/04/2022	19/04/2022	Juros		Liquidado	R\$ 15,45853100	
17/05/2022	-	Juros		Agendado	-	
17/06/2022	-	Juros		Agendado	-	
18/07/2022	-	Juros		Agendado	-	
16/08/2022	-	Juros		Agendado	-	
16/09/2022	-	Juros		Agendado	-	
18/10/2022	-	Juros		Agendado	-	
17/11/2022	-	Juros		Agendado	-	
16/12/2022	-	Juros		Agendado	-	
17/01/2023	-	Juros		Agendado	-	
16/02/2023	-	Juros		Agendado	-	
16/03/2023	-	Juros		Agendado	-	
18/04/2023	-	Juros		Agendado	-	
16/05/2023	-	Juros		Agendado	-	
16/06/2023	-	Juros		Agendado	-	
18/07/2023	-	Juros		Agendado	-	
16/08/2023	-	Juros		Agendado	-	
18/09/2023	-	Juros		Agendado	-	
17/10/2023	-	Juros		Agendado	-	
17/11/2023	-	Juros		Agendado	-	
18/12/2023	-	Juros		Agendado	-	
16/01/2024	-	Juros		Agendado	-	
16/02/2024	-	Juros		Agendado	-	
18/03/2024	-	Juros		Agendado	-	
16/04/2024	-	Juros		Agendado	-	
16/05/2024	-	Juros		Agendado	-	
18/06/2024	-	Juros		Agendado	-	
16/07/2024	-	Juros		Agendado	-	

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
16/08/2024	-	Juros		Agendado	-	
17/09/2024	-	Amortização Constante	100%	Agendado	-	
17/09/2024	-	Juros		Agendado	-	

RATING

Esta emissão não possui classificação de risco.

ASSEMBLEIAS DE INVESTIDORES

AGT - 01 - 06/04/2021 | [Visualizar](#)

AGT - 02 - 08/06/2021 | [Visualizar](#)

AGT - 03 - 11/10/2021 | [Visualizar](#)

ADITAMENTOS

ESCRITURA DE EMISSAO DE DEBENTURES - 1º ADITAMENTO Realizado em 03/03/2022

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura Eletrônica	SAO PAULO	SAO PAULO	03/03/2022	Visualizar

TERMO DE SECURITIZACAO - 1º ADITAMENTO Realizado em 24/09/2020

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	24/09/2020	Visualizar

TERMO DE SECURITIZACAO - 2º ADITAMENTO Realizado em 03/03/2022

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura Eletrônica	SAO PAULO	SAO PAULO	03/03/2022	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 spsvalores@simplificpavarini.com.br.

Planilha
 Planilha de PU da 275ª Série

Baixar
[Baixar](#)

EVENTOS SOCIETÁRIOS E ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

AGO Realizada em 08/04/2021 | [Visualizar](#)
AGO Realizada em 30/03/2021 | [Visualizar](#)
RCA Realizada em 04/10/2021 | [Visualizar](#)
RCA Realizada em 09/04/2021 | [Visualizar](#)
RCA Realizada em 25/02/2021 | [Visualizar](#)

FATOS RELEVANTES

Fato Relevante Divulgado em 09/04/2021 | [Visualizar](#)

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2021)

A Opea Securitizadora S.A. (“Companhia”) realizou 93 emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) e 17 emissões de Certificado de Recebíveis do Agronegócio (“CRA”) em 2021, e auferiu um resultado de R\$ 1.046 mil no exercício de 2021, provenientes basicamente da receita de serviços prestados na emissão do CRI/CRA e “spread” na venda. Durante o exercício de 2021, os acionistas aprovaram a renúncia de dividendos no valor de R\$ 1.629 mil e o pagamento de dividendos no montante de R\$ 112 mil. Após a apuração do lucro no final de 2021, a Companhia constitui dividendos obrigatórios, conforme estatuto social, no valor de R\$ 249 mil.

A Administração da Companhia é otimista com potencial de crescimento do mercado de crédito estruturado e securitização, dado o perfil de longo prazo dos nossos produtos, que continuam consistentemente demandados pelos investidores locais, incluindo institucionais e pessoas físicas.

Em entendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que a Companhia, no exercício de 2021, contratou a KPMG Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de revisão das informações trimestrais e auditoria das demonstrações contábeis anuais, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço a Companhia. A Administração.

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

NOTAS EXPLICATIVAS

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2021)

Contexto operacional

A Opea Securitizadora S.A. (“Companhia”) é uma Companhia anônima aberta, tem sede e foro na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria nº 1.240, 6º andar, Conjunto 62. Seu controlador é a Yawara Brasil S.A.

A Companhia tem como principal atividade a aquisição de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários e em direitos do agronegócio.

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

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CONTROLADORA

OPEA SECURITIZADORA S.A. R\$ - MIL		31/12/2021	AV	31/12/2020	AV	31/12/2019	AV
Controladora	ATIVO						
1	Ativo Total	20,108	100.00%	16,780	100.00%	32,475	100.00%
1.01	Ativo Circulante	14,958	74.39%	14,134	84.23%	30,706	94.55%
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1,297	6.45%	4,319	25.74%	4,461	13.74%
1.01.02	Aplicações Financeiras	224	1.11%	0	0.00%	18,474	56.89%
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	224	1.11%	0	0.00%	18,474	56.89%
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	224	1.11%	0	0.00%	18,474	56.89%
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	1,092	5.43%	300	1.79%	1,023	3.15%
1.01.03.01	Clientes	1,092	5.43%	300	1.79%	1,023	3.15%
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	3,505	17.43%	2,754	16.41%	1,380	4.25%
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	3,505	17.43%	2,754	16.41%	1,380	4.25%
1.01.06.01.01	Impostos a recuperar	3,505	17.43%	2,754	16.41%	1,380	4.25%
1.01.07	Despesas Antecipadas	260	1.29%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	8,580	42.67%	6,761	40.29%	5,368	16.53%
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	8,580	42.67%	6,761	40.29%	5,368	16.53%
1.01.08.03.01	Aplicações financeiras vinculadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08.03.02	Outros créditos	8,580	42.67%	6,761	40.29%	5,368	16.53%
1.01.08.03.03	Recebíveis imobiliários	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02	Ativo Não Circulante	5,150	25.61%	2,646	15.77%	1,769	5.45%
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	58	0.29%	0	0.00%	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	0	0.00%	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	48	0.24%	0	0.00%	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	48	0.24%	0	0.00%	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	8	0.04%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	8	0.04%	0	0.00%	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	2	0.01%	0	0.00%	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	2	0.01%	0	0.00%	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	10	0.05%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02.01	Participações Societárias	10	0.05%	0	0.00%	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	10	0.05%	0	0.00%	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%
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%

OPEA SECURITIZADORA S.A. R\$ - MIL							
1.02.03	Imobilizado	1,281	6.37%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	313	1.56%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	968	4.81%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.03.03	Imobilizado em Andamento	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.04	Intangível	3,801	18.90%	2,646	15.77%	1,769	5.45%
1.02.04.01	Intangíveis	3,801	18.90%	2,646	15.77%	1,769	5.45%
1.02.04.01.01	Contrato de Concessão	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.04.01.02	Intangíveis	3,801	18.90%	2,646	15.77%	1,769	5.45%
Controladora	PASSIVO	31/12/2021	AV	31/12/2020	AV	31/12/2019	AV
2	Passivo Total	20,108	100.00%	16,780	100.00%	32,475	100.00%
2.01	Passivo Circulante	5,109	25.41%	7,214	42.99%	5,622	17.31%
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	3,600	17.90%	555	3.31%	243	0.75%
2.01.01.01	Obrigações Sociais	3,600	17.90%	555	3.31%	243	0.75%
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.02	Fornecedores	726	3.61%	1,358	8.09%	1,370	4.22%
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	726	3.61%	1,358	8.09%	1,370	4.22%
2.01.02.02	Fornecedores Estrangeiros	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.03	Obrigações Fiscais	331	1.65%	2,092	12.47%	2,720	8.38%
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	331	1.65%	2,092	12.47%	2,720	8.38%
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	331	1.65%	2,092	12.47%	2,720	8.38%
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	452	2.25%	3,209	19.12%	1,289	3.97%
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0.00%	3,209	19.12%	1,289	3.97%
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%	3,209	19.12%	1,289	3.97%
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02	Outros	452	2.25%	0	0.00%	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	452	2.25%	0	0.00%	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	856	4.26%	26	0.15%	26	0.08%
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%
2.02.01.02	Debêntures	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%

OPEA SECURITIZADORA S.A. R\$ - MIL							
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02	Outras Obrigações	832	4.14%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	249	1.24%	0	0.00%	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	583	2.90%	0	0.00%	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	24	0.12%	26	0.15%	26	0.08%
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	24	0.12%	26	0.15%	26	0.08%
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	24	0.12%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01.05	Provisão para riscos	0	0.00%	26	0.15%	26	0.08%
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	14,143	70.34%	9,540	56.85%	26,827	82.61%
2.03.01	Capital Social Realizado	12,311	61.22%	1,191	7.10%	15,692	48.32%
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	1,832	9.11%	8,349	49.76%	11,135	34.29%
2.03.04.01	Reserva Legal	290	1.44%	238	1.42%	3,138	9.66%
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	1,542	7.67%	8,111	48.34%	7,997	24.63%
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	31/12/2021	AV	31/12/2020	AV	31/12/2019	AV
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	12,424	100.00%	12,395	100.00%	21,053	100.00%
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1,529	-12.31%	-1,093	-8.82%	-2,842	-13.50%
3.03	Resultado Bruto	10,895	87.69%	11,302	91.18%	18,211	86.50%
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-13,223	-106.43%	-4,624	-37.31%	-4,142	-19.67%
3.04.01	Despesas com Vendas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%

OPEA SECURITIZADORA S.A. R\$ - MIL							
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-3,374	-27.16%	-1,738	-14.02%	-2,327	-11.05%
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	-9,848	-79.27%	-2,886	-23.28%	-1,815	-8.62%
3.04.05.01	Despesas tributárias	-17	-0.14%	-78	-0.63%	-16	-0.08%
3.04.05.02	Despesas de comercialização	-473	-3.81%	-95	-0.77%	-640	-3.04%
3.04.05.03	Outras (despesas) receitas operacionais líquidas	-209	-1.68%	-13	-0.10%	952	4.52%
3.04.05.04	Despesas com pessoal	-9,149	-73.64%	-2,700	-21.78%	-2,111	-10.03%
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1	-0.01%	0	0.00%	0	0.00%
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-2,328	-18.74%	6,678	53.88%	14,069	66.83%
3.06	Resultado Financeiro	5,394	43.42%	3,283	26.49%	5,630	26.74%
3.06.01	Receitas Financeiras	5,530	44.51%	3,526	28.45%	6,206	29.48%
3.06.02	Despesas Financeiras	-136	-1.09%	-243	-1.96%	-576	-2.74%
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	3,066	24.68%	9,961	80.36%	19,699	93.57%
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-2,020	-16.26%	-3,206	-25.87%	-6,303	-29.94%
3.08.01	Corrente	-2,028	-16.32%	-3,206	-25.87%	-6,050	-28.74%
3.08.02	Diferido	8	0.06%	0	0.00%	-253	-1.20%
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	1,046	8.42%	6,755	54.50%	13,396	63.63%
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	1,046	8.42%	6,755	54.50%	13,396	63.63%
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	0,132	0.00%	0,852	0.01%	1,939	9.21%
3.99.02	Lucro Diluído por Ação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.99.02.01	ON	0,132	0.00%	0,852	0.01%	1,939	9.21%
Controladora	FLUXO DE CAIXA	31/12/2021	AV	31/12/2020	AV	31/12/2019	AV
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-2,701		6,369		12,670	
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	3,909		9,735		20,242	
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) do período	1,046		6,755		13,396	
6.01.01.02	Depreciação	12		0		0	
6.01.01.03	Provisão (reversão) para créditos de liquidação duvidosa	100		-294		452	
6.01.01.04	Despesa com imposto e contribuição social	2,020		3,206		6,303	
6.01.01.05	Atualização monetária	28		-363		-1,162	
6.01.01.06	Amortização	705		431		143	
6.01.01.07	Incorporação RB Capital Securitizadora S.A	0		0		1,460	
6.01.01.08	Constituição da provisão para riscos	-2		0		-350	
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-6,610		-3,366		-7,572	
6.01.02.01	Contas a receber	-892		1,017		-617	
6.01.02.02	Impostos a recuperar	-759		-1,375		-281	
6.01.02.03	Outros créditos	-2,127		-1,395		-2,204	
6.01.02.04	Contas a pagar	2,564		301		524	
6.01.02.05	Cessão de CCLs a pagar	0		0		-2,276	
6.01.02.06	Impostos, taxas e contribuições	-2,642		-555		-1,362	
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	-1,139		-3,279		-2,654	
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		1,198	
6.01.02.13	Partes relacionadas	-1,582		1,920		100	
6.01.02.14	Juros Pagos	-33		0		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	
6.01.03	Outros	0		0		0	
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-2,447		-1,308		-1,437	
6.02.01	Participações societárias	-10		0		0	
6.02.02	Venda de títulos e valores mobiliários	0		0		0	

OPEA SECURITIZADORA S.A. R\$ - MIL						
6.02.03	Venda de ativo nao circulante disponivel para venda	0	0	0		
6.02.04	Aquisição de ativo não circulante mantido para venda	0	0	0		
6.02.05	Titulos e valores mobiliarios	-252	0	0		
6.02.06	Aquisição de ativo intangível e Imobilizado	-2,185	-1,308	-1,437		
6.02.07	Aquisição de Direito de Uso	0	0	0		
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	2,126	-5,203	-11,221		
6.03.01	Partes relacionadas	0	0	0		
6.03.02	Dividendos pagos	-112	-5,629	-10,000		
6.03.03	Juros sobre o capital próprio	0	-774	-3,150		
6.03.04	Reducao de capital	0	0	0		
6.03.05	Aumento de capital	2,289	1,200	729		
6.03.06	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	0	1,200		
6.03.07	Leasing pago	-51	0	0		
6.04	Variação Cambial s/ Caixa e Equivalentes	0	0	0		
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-3,022	-142	12		
Controladora	INDICADORES ECONÔMICO-FINANCEIROS		31/12/2021	31/12/2020		31/12/2019
	Liquidez Geral		251.74%	195.22%		543.66%
	Liquidez Corrente		292.78%	195.92%		546.18%
	Endividamento Total		42.18%	75.89%		21.05%
	Endividamento Oneroso		0.00%	0.00%		0.00%
	Margem Bruta		87.69%	91.18%		86.50%
	Margem Líquida		8.42%	54.50%		63.63%
	Rentabilidade do Capital Próprio		7.99%	242.55%		99.74%

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2021)

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE - SEM RESSALVA

Aos acionistas da Opea Securitizadora S.A. (anteriormente denominada RB Capital Companhia de Securitização) São Paulo - SP

Opinião Examinamos as demonstrações financeiras da Opea Securitizadora S.A. (anteriormente denominada RB Capital Companhia de Securitização, “Companhia”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Opea Securitizadora S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis 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 à 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 Não temos principais assuntos de auditoria a serem comunicados.

Outros assuntos - Demonstração do valor adicionado A demonstração do valor adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentada como informação suplementar, foi submetida a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essa demonstração está conciliada com as demonstrações financeiras e registros contábeis, 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, essa demonstração do valor adicionado foi adequadamente elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e está consistente em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório dos auditores 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 pelas demonstrações financeiras A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis 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.

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 obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.– Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.– Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis 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 manterem em continuidade operacional.– Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. Comunicamo-nos com os responsáveis pela 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 ou 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 aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente. 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, 8 de março de 2022 KPMG Auditores Independentes Ltda. CRC SP014428/O-6 Mark Suda Yamashita Contador CRC SP-271754/O-9

O Parecer dos auditores independentes pode ser acessado e impresso através do link: [Visualizar](#)

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:	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:	140
Status:	RESGATADA
Data do Resgate:	24/03/2021
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 225.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	50.000
Forma:	ESCRITURAL
Espécie:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	23/05/2016
Data de vencimento:	26/05/2021
Taxa de Juros:	DI+ 0,10% 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:	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:	211
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 100.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	100.000
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	05/04/2019
Data de vencimento:	05/04/2024
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:	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:	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:	ATIVA
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 2022

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