

RELATÓRIO

ANUAL 2022

Mais inteligente. Mais completo. Mais inovador.

da 280ª 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 280ª 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	20F0784287/BRRBRACRI713
Instrução CVM	ICVM 476
Coordenador Líder	BANCO DE INVESTIMENTOS CREDIT SUISSE (BRASIL) S.A.
Banco Liquidante	Itaú Unibanco S.A.
Banco Escriurador	ITAU CORRETORA DE VALORES S.A.
Status da Emissão	RESGATADA
Data do Resgate:	03/03/2022
Título	CRI
Emissão / Séries	1/280
Valor Total da Emissão	138.507.000,00
Valor Nominal	1.000,00
Quantidade de Títulos	138.507
Forma	ESCRITURAL
Espécie	GARANTIA REAL
Data de Emissão	25/06/2020
Data de Vencimento	24/02/2023

**Forma de Subscrição e Integralização
e Preço de Integralização**

4.1. Subscrição e Integralização dos CRI: Os CRI serão subscritos e integralizados, após a verificação pela Emissora e pelo Coordenador Líder do cumprimento integral das Condições Precedentes conforme definidas no Contrato de Distribuição.

4.2. Preço de Integralização: Os CRI serão integralizados, na primeira Data de Integralização, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da B3, pelo Valor Nominal Unitário, ou, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais relativos a procedimentos de transferência bancária e sistemas internos de pagamento e transferência de recursos dos envolvidos, os Investidores Profissionais poderão realizar a integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente, pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização (“Preço de Integralização”).

Remuneração	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
Data de Integralização	30/06/2020
Repactuação	n/a

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

4.3.1. Destinação dos Recursos pela Devedora: Os recursos obtidos pela Devedora em razão do desembolso da CCB deverão ser utilizados, única e exclusivamente, para fins de reembolso de gastos, custos e despesas constantes nos Documentos Comprobatórios, de natureza imobiliária e predeterminadas, incorridas pela Devedora em prazo inferior a 24 (vinte e quatro) meses de antecedência com relação à data de encerramento da oferta pública dos CRI (conforme abaixo definido), para diretamente promover a aquisição dos Empreendimentos, e a execução de obras e serviços para desenvolvimento desses Empreendimentos, observados os termos da seção II, item 8, do Quadro-Resumo da CCB, conforme validação do Agente Fiduciário constante no Anexo IX.

4.3.2. A Emissora comprovou ao Agente Fiduciário, através de extratos bancários e outros documentos que se façam necessários os itens (i), (ii) e (iii) da Cláusula 4.3 acima.

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 da Escritura dos documentos da Emissão.

[Saiba mais.](#)

POSIÇÃO DO CRI

Custódia	Data	Emitidas	Adquiridas	Resgatadas	Canceladas	Vencidas	Convertidas	Circulação
B3	25/06/2020	138.507	0	0	0	0	0	0
B3	31/12/2020	0	0	0	0	0	0	138.507
B3	31/12/2021	0	0	0	0	0	0	138.507
B3	03/03/2022	0	0	138.507	0	0	0	0

GARANTIA

8.1. Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Em relação aos Créditos Imobiliários, serão constituídas, pela Devedora em favor da Emissora, nos termos e prazos previstos no Contrato de Cessão, a(s) garantia(s) sob a forma de Alienação Fiduciária e/ou de Fiança.

AMORTIZAÇÃO

Anexo I do TS

REMUNERAÇÃO

5.3. Pagamento da Remuneração: Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração será paga nas Datas de Pagamento da Remuneração constantes do Anexo I deste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento devido em 25 de agosto de 2020 e o último pagamento na Data de Vencimento.

RESGATE ANTECIPADO

6.2. Resgate Antecipado dos CRI decorrente de Pagamento Antecipado Facultativo da CCB: A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer momento a partir da primeira Data de Pagamento da Amortização da CCB, inclusive, realizar Pagamento Antecipado Facultativo da totalidade do saldo devedor da CCB (sendo vedado o pagamento antecipado parcial), devendo, para tanto, pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretroatável, o valor correspondente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Início de Período de Capitalização imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo Resgate Antecipado dos CRI (“Saldo Devedor dos CRI”), acrescido de prêmio *flat* correspondente a: **(i)** entre a primeira e a segunda Data de Pagamento da Amortização, 1,00% (um por cento) sobre o Saldo Devedor dos CRI; e **(ii)** após a segunda Data de Pagamento da Amortização, 0,50% (cinquenta centésimos por cento) sobre o Saldo Devedor dos CRI; em qualquer caso, acrescido de eventuais valores e parcelas, além de quaisquer despesas relacionadas aos CRI vencidos e não pagos, calculado na forma e nas condições estabelecidas neste Termo de Securitização (“Valor do Pagamento Antecipado Facultativo”).

6.2.1. O Pagamento Antecipado Facultativo deverá ser precedido de notificação, a ser enviada pela Devedora, por escrito, à Emissora, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos da realização do Pagamento Antecipado Facultativo (“Notificação de Pagamento Antecipado Facultativo”). A Notificação de Pagamento Antecipado Facultativo deverá conter: **(a)** a data do Pagamento Antecipado Facultativo; **(b)** o valor do prêmio a ser pago; **(c)** o Valor do Pagamento Antecipado Facultativo devido à Emissora, devidamente validado com a Emissora; e **(d)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Pagamento Antecipado Facultativo.

6.2.2. O Pagamento Antecipado Facultativo da CCB acarretará o Resgate Antecipado dos CRI, devendo a Emissora realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI, mediante o pagamento, aos Titulares de CRI, de valor correspondente ao Valor do Pagamento Antecipado Facultativo, sendo certo que a Emissora utilizará os recursos decorrentes dos valores devidos pela Devedora, em razão do Pagamento Antecipado Facultativo da

CCB, para o pagamento, aos Titulares de CRI, do valor devido aos Titulares de CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis seguintes ao do recebimento de tais recursos, sob pena de liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previstos neste Termo de Securitização, devendo observar a ordem de pagamentos elencada na Cláusula 10.3 abaixo.

6.2.3. A Emissora deverá comunicar, ao Agente Fiduciário, aos Titulares de CRI e à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do Resgate Antecipado dos CRI por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data do Resgate Antecipado dos CRI, a qual poderá ser realizado de maneira unilateral, pela Emissora, no ambiente da B3.

6.2.4. Para evitar quaisquer dúvidas, caso o pagamento do Resgate Antecipado dos CRI ocorra em data que coincida com qualquer Data de Pagamento, o prêmio previsto na presente Cláusula 6.2 acima incidirá sobre o valor do Resgate Antecipado dos CRI, líquido de tais pagamentos amortização e/ou da Remuneração, se devidamente realizados, nos termos deste Termo de Securitização.

6.3. Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Vencimento Antecipado da CCB: A Emissora poderá considerar vencida e imediatamente exigível, independentemente de notificação, interpelação, citação ou qualquer outra formalidade judicial ou extrajudicial, a dívida objeto da CCB, incluindo o Valor de Principal (conforme definido na CCB), Juros Remuneratórios (conforme definido na CCB), comissões e demais valores aqui previstos, de pleno direito (“Vencimento Antecipado”), na ocorrência de qualquer dos seguintes eventos descritos nas Cláusulas 6.4 e 6.5 abaixo, além daqueles previstos em lei ou nos demais Documentos da Operação (cada um, um “Evento de Vencimento Antecipado”).

6.3.1. O Vencimento Antecipado da CCB acarretará o Resgate Antecipado dos CRI, devendo a Emissora realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI, mediante o pagamento, aos Titulares de CRI, de valor correspondente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Início do Período de Capitalização imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo Resgate Antecipado dos CRI, não sendo devido qualquer prêmio, sendo certo que a Emissora utilizará os recursos decorrentes dos valores devidos pela Devedora, em razão do Vencimento Antecipado da CCB, observado o disposto na Cláusula 6.7 abaixo, para o pagamento, aos Titulares de CRI, do valor devido aos Titulares de CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis seguintes ao do recebimento de tais recursos, sob pena de liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previstos neste Termo de Securitização, devendo observar a ordem de pagamentos elencada na Cláusula 10.3 abaixo.

PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI, até o seu pagamento integral, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados.

10.1.1. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

10.2. Taxa de Administração: A Emissora, ou qualquer outra empresa de seu grupo econômico, fará jus ao recebimento mensal de determinada taxa pela administração do Patrimônio Separado, no valor mensal de R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais), que será paga na forma da Cláusula 14 abaixo (“Taxa de Administração”).

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

10.2.2. A Taxa de Administração será reajustada anualmente, a partir da primeira data de pagamento, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário, e serão acrescidas dos seguintes impostos ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

10.2.3. A Taxa de Administração não inclui as despesas incorridas durante ou após a prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função da Emissora, tais como, por exemplo, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia Geral de Titulares de CRI, ata da Assembleia Geral de Titulares de CRI, entre outros), 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 Emissora, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação quando for o caso e acompanhamento da(s) Garantia(s), despesas com *conference call* ou contatos telefônicos, as quais serão cobertas, a expensas do Patrimônio Separado.

10.3. 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. Despesas, que não tenham sido devidamente suportadas com os recursos oriundos do Fundo de Despesas e que, portanto, passaram a ser de responsabilidade do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo de Securitização;
- b. Recomposição do Fundo de Despesas, caso os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas e não tenham sido recompostos pela Devedora, na forma prevista neste Termo de Securitização e recomposição do Percentual Mínimo de Garantia, nos termos da(s) Garantia(s);
- c. Encargos Moratórios;
- d. Remuneração;
- e. Valor correspondente em caso de Resgate Antecipado dos CRI, se for o caso; e
- f. Amortização dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização.

10.3.1. Após cumprimento integral da ordem de pagamentos prevista na Cláusula 10.3 acima, se houver recursos livres, integrando o conceito de Créditos Imobiliários, inclusive quaisquer multas, encargos ou penalidades, estes serão liberados à Conta de Livre Movimentação.

10.4. Patrimônio Separado: Os Créditos do Patrimônio Separado encontram-se sob o Regime Fiduciário e permanecerão separadas e segregadas do patrimônio comum da Emissora, até que se complete a integral liquidação dos CRI.

10.5. Obrigações do Patrimônio Separado: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, o Patrimônio Separado está imune e isento de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderá pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

10.6. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora 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, Encargos Moratórios e demais encargos acessórios.

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

- a. a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante;

- b. a guarda de todos e quaisquer documentos originais que evidenciam a validade e a eficácia da constituição dos Créditos Imobiliários e da(s) Garantia(s) é de responsabilidade da Emissora; e
- c. a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: **(i)** o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, representados pela 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 da(s) Garantia(s).

10.7. Hipótese de Responsabilização da Emissora: A Emissora 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.

10.8. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, 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.

FIANÇA

n/a

FUNDO DE DESPESA

n/a

FUNDO DE RESERVA

8.1.1. Fundo de Reserva: No âmbito dos CRI, será constituído pela Emissora, com recursos da Devedora decorrentes do desembolso da CCB e/ou de transferências de recursos a serem realizadas pela Devedora, o Fundo de Reserva em valor equivalente a R\$115.431.865,63 (cento e quinze milhões, quatrocentos e trinta e um mil, oitocentos e sessenta e cinco reais e sessenta e três centavos), a ser estruturado nos termos do Contrato de Cessão. Os recursos do Fundo de Reserva serão transferidos, total ou parcialmente, pela Emissora para a Devedora, nos termos previstos no Contrato de Cessão, à medida em que a Alienação Fiduciária e/ou a Fiança forem constituídas, sempre observado que, após a Primeira Data Limite, os valores existentes no Fundo de Reserva, os valores atribuídos aos bens objeto da Alienação Fiduciária, o valor da Fiança e o valor das aplicações financeiras e de conta vinculada objeto da Cessão Fiduciária somados deverão representar sempre o Percentual Mínimo de Garantia.

8.1.2. A Devedora deverá até o dia **(i)** 21 de agosto de 2020 (inclusive) ("Primeira Data Limite"), substituir, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos valores existentes no Fundo de Reserva mediante a formalização da Alienação Fiduciária e/ou da Fiança, e **(ii)** 21 de fevereiro de 2021 ("Data Limite Final"), substituir a totalidade dos valores existentes no Fundo de Reserva mediante a formalização da Alienação Fiduciária e/ou da Fiança.

8.1.3. A partir da Primeira Data Limite, a Devedora se compromete a fazer com que os valores existentes no Fundo de Reserva, somados aos valores da Alienação Fiduciária e da Fiança representem **(i)** até 22 de fevereiro de 2021 (inclusive), 100% (cento por cento) do Valor de Principal, e **(ii)** a partir de 23 de fevereiro de 2021 (inclusive), 90% (noventa por cento) do saldo devedor dos CRI, calculado conforme previsto neste Termo de Securitização (conforme previsto nos itens (i) e (ii) acima, "Percentual Mínimo de Garantia")

8.1.4. A qualquer momento após a verificação de que a Devedora constituiu a Alienação Fiduciária e/ou apresentou a Fiança, em montante suficiente para atingimento do Percentual Mínimo de Garantia, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, constituir uma cessão fiduciária de aplicação financeira e de conta vinculada

em garantia das Obrigações Garantidas, de forma a possibilitar a liberação de parte ou totalidade da Alienação Fiduciária e/ou da Fiança ou reforço das Garantias, desde que observado o Percentual Mínimo de Garantia (“Cessão Fiduciária” e, em conjunto com a Alienação Fiduciária e a Fiança, as “Garantias”).

8.1.5. A Cessão Fiduciária será constituída mediante celebração do Contrato de Cessão Fiduciária em termos satisfatórios à Devedora e ao Emissora.

FUNDO DE OBRAS

n/a

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

n/a

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 280 Série (CRI.1.CIA.280– Código IF: 20F0784287), 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.

COVENANTS

CLÁUSULA

6.5 (xxv) não atendimento dos seguintes índices financeiros em qualquer exercício social, a contar de 31 de março de 2021, apurado pela Emissora com base nas demonstrações financeiras trimestrais da Devedora auditadas (em conjunto, os “Índices Financeiros”):

Dívida Líquida/EBITDA: menor ou igual a 3,50x, considerando **(i)** o EBITDA do período 1º de janeiro de 2021 até 31 de março de 2021, multiplicado por 4 (quatro), para o período encerrado em 31 de março de 2021, **(ii)** o EBITDA do período 1º de janeiro de 2021 até 30 de junho de 2021, multiplicado por 2 (dois), para o período encerrado em 30 de junho de 2021, **(iii)** o EBITDA do período 1º de janeiro de 2021 até 30 de setembro de 2021, multiplicado por 4/3 (quatro terços), para o período encerrado em 30 de setembro de 2021, e **(iv)** o EBITDA acumulado dos últimos doze meses para os períodos subsequentes; e

EBITDA/(Despesas Financeiras Líquidas - Caixa e Aplicações Financeiras): igual ou maior que **(i)** 1,10x para os períodos encerrados em 31 de março de 2021 e 30 de junho de 2021, **(ii)** 1,20x para os demais períodos trimestrais a contar de 30 de setembro de 2021 até a data de vencimento dos CRI, sendo que para o cálculo das Despesas Financeiras Líquidas serão desconsideradas as despesas com variação cambial. Para o cálculo acima, deverão ser considerados para a Despesas Financeiras Líquidas os valores acumulados dos últimos doze meses e para o EBITDA **(i)** o EBITDA do período 1º de janeiro de 2021 até 31 de março de 2021, multiplicado por 4 (quatro), para o período encerrado em 31 de março de 2021, **(ii)** o EBITDA do período 1º de janeiro de 2021 até 30 de junho de 2021, multiplicado por 2 (dois), para o período encerrado em 30 de junho de 2021, **(iii)** o EBITDA do período 1º de janeiro de 2021 até 30 de setembro de 2021, multiplicado por 4/3 (quatro terços), para o período encerrado em 30 de setembro de 2021, e **(iv)** o EBITDA acumulado dos últimos doze meses para os períodos subsequentes.

Para fins de cálculo dos Índices Financeiros acima:

“Caixa e Aplicações Financeiras” significa caixa e aplicações financeiras de liquidez imediata que não estejam submetidos a qualquer ônus e que não estejam garantindo qualquer obrigação de pagar, devida por si ou por qualquer terceiro, com exceção de **(i)** caixa restrito registrado em conta específica referente aos recebíveis do dia que estarão disponíveis para utilização no próximo Dia Útil; e **(ii)** caixa restrito registrado em conta específica vinculada, equivalente aos juros e parcela do principal de contratos de financiamento (os itens “i” e “ii” em conjunto, o “Caixa Restrito”).

“Despesas Financeiras Líquidas” significa **(i)** o somatório de despesas financeiras, excluindo as perdas com variações cambiais, menos **(ii)** o somatório das receitas financeiras, mas excluindo os ganhos com variações cambiais.

“Dívida” significa **(i)** o somatório das dívidas onerosas consolidadas junto a quaisquer pessoas físicas, jurídicas ou quaisquer terceiros, incluindo, mas não limitado, a empréstimos e financiamentos com terceiros, mútuos, com juros capitalizados e não pagos, que tiverem prazo de vencimento posterior à Data de Vencimento dos CRI, valores decorrentes de contratação de fianças bancárias com terceiros (calculados sem duplicidade com as obrigações garantidas por tais fianças), contratos de câmbio, emissão de títulos de renda fixa, conversíveis ou não, no mercado de capitais local e/ou internacional, além de avais, fianças, penhores ou garantias prestadas, bem como valores a pagar aos quotistas, líquido do saldo a receber (ou acrescido do saldo a pagar) de contratos de hedge e/ou de swap, acrescida de **(ii)** o saldo de obrigações tributárias (incluindo aquelas oriundas de parcelamentos tributário e provisões para depósito judicial, e excluindo aquelas relativas a imposto de renda e contribuição social diferidos).

“Dívida Líquida” significa o montante de Dívida, excluído **(i)** tributos objeto de parcelamento; e **(ii)** mútuos, com juros capitalizados e não pagos, que tiverem prazo de vencimento posterior à Data de Vencimento dos CRI, deduzido do saldo em Caixa e Aplicações Financeiras.

“EBITDA” significa o somatório: **(i)** do lucro/prejuízo antes de deduzidos os impostos de renda, contribuições e participações minoritárias, **(ii)** das despesas de depreciação, amortização e exaustão, **(iii)** das despesas financeiras deduzidas das receitas financeiras, **(iv)** das despesas não operacionais e/ou não recorrentes deduzidas das receitas não operacionais e/ou não recorrentes ocorridas no mesmo período, **(v)** das provisões contábeis que não tenham efeito caixa, e **(vi)** dos valores que tenham impactado o resultado do período decorrentes de ajustes contábeis que não tenham efeito caixa oriundos da obtenção do valor justo e “impairment” de ativos imobilizados e biológicos; calculado em Reais com duas casas decimais.

Início apuração	Limite apuração	Data de apuração	Covenants
31/03/2021	29/06/2021	22/06/2021	Visualizar
Descrição: EBITDA/(DESPEAS FINANCEIRAS LÍQUIDAS CAIXA E APLICAÇÕES FINANCEIRAS)	Covenants: FIADORA	Apuração: n/a	Comparação: Limite: Status: >= 1,10 -
Descrição: DÍVIDA LÍQUIDA/EBITDA	Covenants: FIADORA	Apuração: 1,76	Comparação: Limite: Status: <= 3,50 OK
30/06/2021	29/09/2021	22/08/2021	Visualizar
Descrição: EBITDA/(DESPEAS FINANCEIRAS LÍQUIDAS CAIXA E APLICAÇÕES FINANCEIRAS)	Covenants: FIADORA	Apuração: n/a	Comparação: Limite: Status: >= 1,10 -
Descrição: DÍVIDA LÍQUIDA/EBITDA	Covenants: FIADORA	Apuração: 1,31	Comparação: Limite: Status: <= 3,50 OK
30/09/2021	30/12/2021	14/12/2021	Visualizar
Descrição: EBITDA/(DESPEAS FINANCEIRAS LÍQUIDAS CAIXA E APLICAÇÕES FINANCEIRAS)	Covenants: FIADORA	Apuração: n/a	Comparação: Limite: Status: >= 1,10 -
Descrição: DÍVIDA LÍQUIDA/EBITDA	Covenants: FIADORA	Apuração: 1,75	Comparação: Limite: Status: <= 3,50 OK
31/12/2021	04/04/2022	-	-
Descrição:	Covenants:	Apuração:	Comparação: Limite: Status:
31/03/2022	30/06/2022	-	-
Descrição:	Covenants:	Apuração:	Comparação: Limite: Status:
30/06/2022	29/09/2022	-	-
Descrição:	Covenants:	Apuração:	Comparação: Limite: Status:
30/09/2022	02/01/2023	-	-
Descrição:	Covenants:	Apuração:	Comparação: Limite: Status:
30/12/2022	03/04/2023	-	-
Descrição:	Covenants:	Apuração:	Comparação: Limite: Status:

*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
25/08/2020	25/08/2020	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 0,53169421	
25/08/2020	25/08/2020	Juros		Liquidado	R\$ 7,99328900	
25/08/2020	25/08/2020	Amortização Variável	1,0090%	Liquidado	R\$ 10,09000000	
25/11/2020	25/11/2020	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 0,04860231	
25/11/2020	25/11/2020	Juros		Liquidado	R\$ 12,03918461	
25/11/2020	25/11/2020	Amortização Variável	1,7196%	Liquidado	R\$ 17,01334934	
24/02/2021	24/02/2021	Juros		Liquidado	R\$ 11,45375636	
24/02/2021	24/02/2021	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 0,24536284	
24/02/2021	24/02/2021	Amortização Variável	19,5142%	Liquidado	R\$ 189,73975797	

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
25/05/2021	25/05/2021	Juros		Liquidado	R\$ 10,38006155	
25/05/2021	25/05/2021	Amortização Variável	1,7001%	Liquidado	R\$ 13,30041329	
25/08/2021	25/08/2021	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 0,05381259	
25/08/2021	25/08/2021	Juros		Liquidado	R\$ 13,74241718	
25/08/2021	25/08/2021	Amortização Variável	1,8236%	Liquidado	R\$ 14,02114942	
24/11/2021	24/11/2021	Juros		Liquidado	R\$ 16,24662010	
24/11/2021	24/11/2021	Amortização Variável	1,7642%	Liquidado	R\$ 13,31612898	
23/02/2022	23/02/2022	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 0,08770305	
23/02/2022	23/02/2022	Juros		Liquidado	R\$ 22,43447043	
23/02/2022	23/02/2022	Amortização Variável	36,9504%	Liquidado	R\$ 273,98015427	
03/03/2022	03/03/2022	Resgate Antecipado Total - Amortização		Liquidado	R\$ 467,41303130	
03/03/2022	03/03/2022	Resgate Antecipado Total - Prêmio		Liquidado	R\$ 1,44296759	
03/03/2022	03/03/2022	Resgate Antecipado Total - Juros		Liquidado	R\$ 2,34429000	

RATING

Esta emissão não possui classificação de risco.

ASSEMBLEIAS DE INVESTIDORES

Não ocorreram assembleias de investidores no ano de 2022.

ADITAMENTOS

CEDULA DE CREDITO BANCARIO - NAO NEGOCIAVEL - 1º ADITAMENTO Realizado em 29/06/2020

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	-		29/06/2020	Visualizar

CEDULA DE CREDITO BANCARIO - NAO NEGOCIAVEL - 2º ADITAMENTO Realizado em 20/05/2021

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO		20/05/2021	Visualizar

CEDULA DE CREDITO BANCARIO - NEGOCIAVEL - 1º ADITAMENTO Realizado em 20/05/2021

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO		20/05/2021	Visualizar

CESSAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS - 1º ADITAMENTO Realizado em 31/07/2020

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	31/07/2020	Visualizar
RTD	MATO GROSSO	LUCAS DO RIO VERDE	10/09/2020	Visualizar
RTD	SAO PAULO		12/08/2020	Visualizar

CESSAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS E OUTRAS AVENCAS - 1ºADITAMENTO Realizado em 31/07/2020

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	31/07/2020	Visualizar
RTD	MATO GROSSO	LUCAS DO RIO VERDE	10/09/2020	Visualizar
RTD	SAO PAULO	SAO PAULO	12/08/2020	Visualizar

TERMO DE SECURITIZACAO - 1º ADITAMENTO Realizado em 29/06/2020

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	29/06/2020	Visualizar

TERMO DE SECURITIZACAO - 2º ADITAMENTO Realizado em 20/05/2021

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	20/05/2021	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 da 280ª 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		31/12/2022	AV	31/12/2021	AV	31/12/2020	AV
Controladora	ATIVO						
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%
1.02.01.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	146	0.15%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.01.02.01	Títulos para Negociação	146	0.15%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.01.03	Contas a Receber	291	0.29%	48	0.24%	0	0.00%
1.02.01.01.03.01	Clientes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.01.03.02	Outros créditos	291	0.29%	48	0.24%	0	0.00%
1.02.01.01.04	Estoques	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.01.05	Ativos Biológicos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.01.06	Tributos Diferidos	0	0.00%	8	0.04%	0	0.00%
1.02.01.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	0.00%	8	0.04%	0	0.00%
1.02.01.01.07	Despesas Antecipadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	124	0.13%	2	0.01%	0	0.00%
1.02.01.01.08.01	Créditos com Coligadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.01.08.02	Créditos com Controladas	124	0.13%	2	0.01%	0	0.00%
1.02.01.01.08.03	Créditos com Controladores	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.01.09.01	Ativos Não-Correntes a Venda	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.01.09.02	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	Varição 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 /planejamos 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) não mais exerce a função de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório uma vez que a emissão foi RESGATADA em 03/03/2022 e a emissora cumpriu com as obrigações previstas na escritura de emissão; (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; e (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:	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:	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:	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