



Smart REPORT

RELATÓRIO ANUAL DO
AGENTE FIDUCIÁRIO 2024

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Certificados de Recebíveis Imobiliários

Série Única da 50ª Emissão



VX Pavarini



VORTX



CARTA AOS INVESTIDORES

Conforme obrigação constante da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 ("Resolução nº 17/21") disponibilizamos para análise dos investidores e do mercado em geral, o relatório anual deste Agente Fiduciário ano base de 2024. O relatório foi confeccionado de acordo com as informações prestadas pelo Emissor e/ou Devedor no âmbito das obrigações contraídas no instrumento de emissão e seus aditamentos, todas elas registradas e monitoradas por este Agente via plataforma VxInforma, onde os investidores que tiverem interesse podem solicitar acesso para maior transparência e informação sobre o seu investimento.

Concebemos este relatório tendo em mente dois objetivos: trazer a clareza necessária para uma análise criteriosa das informações relacionadas com suas operações e também uma profundidade de dados só alcançada com o uso de inteligência artificial.

A partir de agora, e através de tecnologia, buscamos trazer mais riqueza e qualidade para a sua análise, visando principalmente transformar o relatório anual em uma ferramenta de análise gerencial eficiente e efetiva para um olhar do que foi realizado, mas principalmente como uma boa base para sua visão de futuro. Esperamos que ele sirva a este propósito.

Este relatório foi emitido em versão online e disponibilizado no prazo regulatório no endereço eletrônico: www.vortex.com.br para consulta pública, e está acompanhado de todos os documentos, informações e relatórios pertinentes a oferta.

1. Características da operação

1.1 Dados da emissora

Nome	OPEA SECURITIZADORA S.A.
CNPJ	02.773.542/0001-22

1.2 Dados da emissão

Série ÚNICA

IF	22E1314836
ISIN	BRAPCSCRID90
PU de emissão	R\$1.000,00
Quantidade emitida	300.000
Volume emitido	R\$300.000.000,00
Remuneração	IPCA + 7,3826%
Amortização	Bullet
Data emissão	15/08/2022
Data vencimento	17/09/2029
Distribuição	ICVM 400
Rating	Moody's Local - AA-.br (sf)
Pagamento de juros	Mensal
Data da primeira integralização	01/07/2022

Data do primeiro pagamento previsto em contrato	17/10/2022
---	------------

Início da rentabilidade	Primeira Integralização
-------------------------	-------------------------

Inadimplemento no período	Adimplente
---------------------------	------------

Risco	Corporativo
-------	-------------

Lastro	Debenture
--------	-----------

1.3 Principais Contratos

Os contratos listados abaixo podem ser encontrados na aba Documentos da página da respectiva operação no  [site da Vórtx](#).

Nome do contrato

EMISSAO CCI

EMISSAO DEBENTURES

TS

TS - 1 ADITAMENTO

1.4 Ativos em circulação em 31.12.2024

Série ÚNICA

IF	22E1314836
----	------------

Emitida:	300.000
----------	---------

Em circulação:	300.000
----------------	---------

Saldo cancelado ou não integralizado:	0
---------------------------------------	---

Convertidas:	0
Resgatadas:	0
Saldo:	R\$333.281.745,40

1.5 Eventos financeiros

50ª Emissão - Série ÚNICA

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
15/01/2024	5,69807449	0,00000000	0,00000000	0,00000000	5,69807449
15/02/2024	6,33493259	0,00000000	0,00000000	0,00000000	6,33493259
15/03/2024	6,36154134	0,00000000	0,00000000	0,00000000	6,36154134
15/04/2024	6,10802955	0,00000000	0,00000000	0,00000000	6,10802955
15/05/2024	6,42459811	0,00000000	0,00000000	0,00000000	6,42459811
17/06/2024	6,75706100	0,00000000	0,00000000	0,00000000	6,75706100
15/07/2024	6,16929524	0,00000000	0,00000000	0,00000000	6,16929524
15/08/2024	7,11260998	0,00000000	0,00000000	0,00000000	7,11260998
16/09/2024	6,82825491	0,00000000	0,00000000	0,00000000	6,82825491
15/10/2024	6,51695722	0,00000000	0,00000000	0,00000000	6,51695722
18/11/2024	7,17105187	0,00000000	0,00000000	0,00000000	7,17105187
16/12/2024	5,95371258	0,00000000	0,00000000	0,00000000	5,95371258

2. Fatos relevantes

Eventuais fatos relevantes desta emissão podem ser consultados no  [site da Vórtx](#).

3. Obrigações

A Vórtx informa que as obrigações desta emissão foram cadastradas no sistema VxInforma, tendo o Emissor recebido as cobranças nas respectivas datas de cumprimento. Eventuais obrigações em aberto no período de análise deste Relatório foram objeto de notificação e se encontram disponíveis para consulta e acompanhamento no  [site da Vórtx](#).

4. Informações financeiras

4.1 Informações financeiras da emissora

 [OPEA SECURITIZADORA S.A - DF 2024.pdf](#)

Observação

Nos termos do art. 27 da Instrução CVM 80/2022, conforme alterada, caso a Emissora tenha apresentado ao Agente Fiduciário a demonstração financeira auditada da Emissora relativa ao exercício findo, esta encontra-se disponível neste item 4.1, para consulta dos investidores. O Agente Fiduciário recomenda a leitura do documento disponibilizado.

4.2 Administração do patrimônio separado

 [CRI - 50EUS - SAO CARLOS - RELATÓRIO MENSAL 202412](#)

Observação

Os relatórios de gestão, disponibilizados pela Emissora para averiguação da movimentação realizada na Conta Centralizadora para administração do Patrimônio Separado, encontram-se anexos. O Agente Fiduciário recomenda a leitura de tais documentos.

5. Informações societárias da emissora

As eventuais alterações societárias da Emissora, com impactos para os titulares, foram objeto, quando aplicável e quando disponibilizadas ao Agente Fiduciário, de assembleia de titulares ou de comunicados através de Fatos Relevantes pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário.

6. Assembleias

CRI - 50EUS - SAO CARLOS - AGT

Data: 04/07/2024

3. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: (i) Exame, discussão e votação, nos termos do artigo 25, I da Resolução CVM nº 60, das demonstrações financeiras do patrimônio separado dos CRI da Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, relativos ao exercício social encerrado em 31 de março de 2024; (ii) Autorização à Emissora e ao Agente Fiduciário para a prática de todos e quaisquer atos necessários e/ou convenientes à formalização, implementação e/ou aperfeiçoamento das deliberações referentes à matéria indicada nesta ordem do dia.

 [Vortex] CRI São Carlos-Termo de Não Instalação 1ª Convocação DFs(março 2024)- 50ªE,1ªS-Assinado.pdf

7. Constituição e aplicação de fundos

As análises sobre a Constituição e Aplicação de Fundos constam nos itens 4.2 ou 9 deste relatório, conforme aplicável.

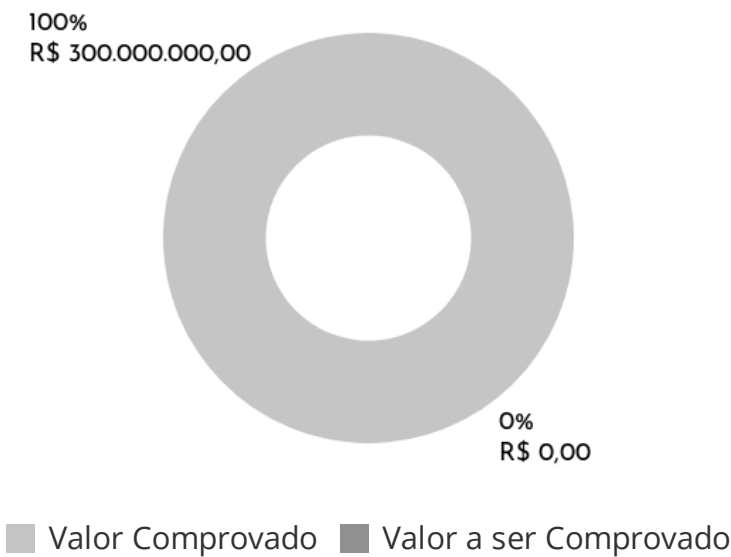
8. Destinação de recursos

Conforme cláusula 3.2 do Termo de Securitização, os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados para pagamento das Despesas, para pagamento do Valor da Integralização das Debêntures.

Conforme cláusula 3.2.1 do Termo de Securitização, os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures serão utilizados integral e exclusivamente pela Devedora nos Empreendimentos Lastro para: (i) reembolso de gastos de natureza imobiliária atinentes à aquisição, construção e/ou reforma dos Empreendimentos Lastro, incorridos no prazo de 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data do Anúncio de Encerramento da Oferta Pública, no volume total de R\$ 280.645.187,24 (duzentos e oitenta milhões, seiscentos e quarenta e cinco mil, cento e oitenta e sete reais e vinte e quatro centavos) que representa 93,5% (noventa e três inteiros e cinco décimos por cento) do Valor Total da Emissão; e (ii) pagamento de despesas futuras, de natureza imobiliária, relacionadas aos Empreendimentos Lastro, conforme cronograma indicativo constante no Anexo VII do presente Termo de Securitização.

A destinação dos recursos foi verificada pelo Agente Fiduciário através da apresentação, pelo Emissor, de relatório descritivo da destinação dos recursos, bem como dos respectivos documentos comprobatórios. Desta forma, a destinação de recursos apresentada é total, considerando o valor integralizado. Desta forma a Emissora já realizou a apresentação do montante total da emissão ao Agente Fiduciário. Maiores detalhes da apuração pelo Agente Fiduciário da destinação de recursos pode ser realizada através do e-mail vxinforma@vortx.com.br.

8.1 Resumo



9. Manutenção da suficiência e exequibilidade de garantias

9.1 Constituição de Garantias

Os CRI não contam com garantias, sendo que o pontual pagamento do saldo devedor da operação depende exclusivamente do adimplemento dos Créditos Imobiliários, lastro da operação. Informações sobre a saúde financeira da carteira imobiliária, devem ser observadas no item 4.2 deste relatório.

Consolidado

Nome do Contrato	Constituição
------------------	--------------

Os documentos que comprovam a situação atual das garantias, se disponibilizados ao Agente Fiduciário, podem ser encontrados no  [site da Vórtx](#).

9.2 Suficiência de Garantias

As análises da Suficiência de Garantias, quando aplicáveis, se encontram na aba “Relatórios de Garantias” ao acessar a operação no  [site da Vórtx](#).

10. Covenants financeiros

As análises de Covenants Financeiros, quando aplicáveis, se encontram na aba “Relatórios de Garantias” ao acessar a operação no  [site da Vórtx](#).

11. Bens entregues ao fiduciário

Não foram entregues bens à administração do Agente Fiduciário no período analisado.

12. Verificação de lastro

Nos termos dos documentos da operação, a Emissora contratou a instituição custodiante para realizar a custódia do lastro da emissão, de acordo com os procedimentos e normas aplicáveis, dentre as quais, inclui a obrigação de manter todos os procedimentos necessários para assegurar a existência e a integridade do lastro da operação. Ainda, a instituição custodiante é regularmente auditada pelos órgãos reguladores, que verificam sua atuação e a aderência às normas aplicáveis para sua atividade. A Emissora e Custodiante atestam ao Agente Fiduciário que: (i) foram adotados procedimentos para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos contratuais, conforme aplicável, que lastreiam a operação de securitização, não sejam cedidos a terceiros, na medida em que a Emissora; e (ii) o lastro mantém-se, conforme o caso, registrado/escriturado em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil, nos termos e de acordo com da Lei nº 10.931/2004.

13. Parecer e declaração do agente fiduciário

A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. declara que (i) está plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório; (ii) não tem conhecimento de eventual omissão ou inverdade 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 possui qualquer conflito com a Emissora que o impeça de exercer sua função. As informações contidas no presente relatório estão baseadas exclusivamente na documentação recebida pelo Agente Fiduciário nos termos dos instrumentos da emissão, incluindo a documentação fornecida pela Emissora e devedores, conforme o caso. As informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos.

*Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para elaboração deste Relatório e estão em formato de link, encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta online no site do Agente Fiduciário

** Ressaltamos que os valores expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca dos Instrumentos da operação, se existentes, não implicando em compromisso legal ou financeiro.

14. Outras emissões

Santa helena | 1ª Emissão 165ª Série

Tipo	CRI
Emissora	OPEA SECURITIZADORA S.A.
IF	17H0164854
Volume emitido	R\$212.596.000,00
Quantidade	212.596
Remuneração	IPCA + 6,3491%
Data de emissão	06/08/2017
Data de vencimento	06/11/2027
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel