



Smart REPORT

RELATÓRIO ANUAL DO
AGENTE FIDUCIÁRIO 2024

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Certificados de Recebíveis Imobiliários

216ª Série da 1ª 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 216

IF	19F0923004
ISIN	BRRBRACRI5S4
PU de emissão	R\$1.000,00
Quantidade emitida	200.000
Volume emitido	R\$200.000.000,00
Remuneração	CDI + 1,09%
Amortização	Anual
Data emissão	19/06/2019
Data vencimento	21/06/2034
Distribuição	ICVM 476
Rating	Rating não é aplicável para esta operação
Pagamento de juros	Mensal
Data da primeira integralização	12/07/2019

Data do primeiro pagamento previsto em contrato	19/07/2019
Início da rentabilidade	Emissão
Inadimplimento 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
CF
EMIÇÃO DE CCI
ESCRITURA DE EMISSAO
TS
TS - 1 ADITAMENTO
TS - 2 ADITAMENTO

1.4 Ativos em circulação em 31.12.2024

Operação sem ativos em circulação no período analisado.

1.5 Eventos financeiros

1º Emissão - Série 216

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
19/01/2024	9,65257000	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,65257000
21/02/2024	9,95773300	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,95773300
01/03/2024	3,24276100	0,00000000	246,75723899	246,75723899	249,99999999
20/03/2024	4,54253214	0,00000000	0,00000000	0,00000000	4,54253214
19/04/2024	7,10675581	0,00000000	0,00000000	0,00000000	7,10675581
21/05/2024	7,02502294	0,00000000	0,00000000	0,00000000	7,02502294
19/06/2024	6,59157090	0,00000000	0,00000000	0,00000000	6,59157090
19/07/2024	7,25389425	0,00000000	0,00000000	0,00000000	7,25389425
21/08/2024	7,58526608	0,00000000	0,00000000	0,00000000	7,58526608
19/09/2024	6,92266253	0,00000000	0,00000000	0,00000000	6,92266253
21/10/2024	7,39043607	0,00000000	0,00000000	0,00000000	7,39043607
21/11/2024	7,14755068	0,00000000	0,00000000	0,00000000	7,14755068
19/12/2024	7,08092109	0,00000000	0,00000000	0,00000000	7,08092109

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

Observação

Não foi disponibilizado ao Agente Fiduciário relatório de gestão do patrimônio separado, sem prejuízo de eventual disponibilização no site da Emissora.

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 - 1E216S - SAO CARLOS - AGT

Data: 27/02/2024

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: (i) Autorização para a realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, a ser realizada pela Devedora, até a próxima data de pagamento das Debêntures, prevista para ocorrer no dia 18 de março de 2024, no valor de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sem que haja incidência de pagamento do Prêmio de Amortização Extraordinária, conforme previsto na Cláusula 5.3.3 da Escritura da Emissão e na Cláusula 6.9.2 do Termo de Securitização; e (ii) Autorização para a possibilidade de realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, a ser realizada pela Devedora, prevista para ocorrer em até 60 (sessenta dias), contados da presente data, no valor de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), sem que haja incidência de pagamento do Prêmio de Amortização Extraordinária, conforme previsto na Cláusula 5.3.3 da Escritura da Emissão e na Cláusula 6.9.2 do Termo de Securitização.

 [CRI - 1E216S - SAO CARLOS - AGT 20240227 \(site\).pdf](#)

CRI - 1E216S - SAO CARLOS - AGT

Data: 18/03/2024

ORDEM DO DIA: deliberar sobre: (i) As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado e o respectivo relatório do Auditor Independente, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, apresentadas pela Emissora e disponibilizadas em seu website (www.opecapital.com), as quais foram emitidas sem opinião modificada.

 [CRI - 1E216S - SAO CARLOS - AGT 20240318 - TNI.pdf](#)

CRI - 1E216S - SAO CARLOS - AGT

Data: 18/04/2024

ORDEM DO DIA: deliberar sobre: (i) As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado e o respectivo relatório do Auditor Independente, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, apresentadas pela Emissora e disponibilizadas em seu website (www.opecapital.com), as quais foram emitidas sem opinião modificada.

 [CRI - 1E216S - SAO CARLOS - AGT 20240418 - TNI.pdf](#)

CRI - 1E216S - SAO CARLOS - AGT

Data: 09/10/2024

Ordem do Dia: (i) As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado e o respectivo relatório do Auditor Independente, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, apresentadas pela Emissora e disponibilizadas em seu website (www.opecapital.com), as quais foram emitidas sem opinião modificada, nos termos do artigo 25, inciso I da Resolução CVM 60.

CRI - 1E216S - SAO CARLOS - AGT

Data: 18/10/2024

Ordem do Dia: (i) As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado e o respectivo relatório do Auditor Independente, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, apresentadas pela Emissora e disponibilizadas em seu website (www.opecapital.com), as quais foram emitidas sem opinião modificada, nos termos do artigo 25, inciso I da Resolução CVM 60.

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

Nos termos da Cláusula 3.5.1. e 3.5.2. do Termo de Securitização, os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos cri serão utilizados pela Emissora exclusivamente para o pagamento à Devedora do preço de subscrição das Debêntures. Por sua vez, os recursos líquidos captados pela Devedora com a emissão das Debêntures serão utilizados exclusivamente para: (i) construções e reformas nos Imóveis Destinação, indicados no Anexo VII; e/ou (ii) aquisição de imóveis pela Emissora e/ou por suas Controladas.

O Agente Fiduciário ainda não recebeu os documentos comprobatórios da correta destinação dos recursos. Sem prejuízo das informações contidas neste item, o Agente Fiduciário está diligenciando junto à Emissora para recebimento de todos os documentos faltantes para a comprovação da destinação de recursos.

9. Manutenção da suficiência e exequibilidade de garantias

9.1 Constituição de Garantias

A Vórtx, na condição de Agente Fiduciário, dispõe na tabela abaixo a situação da constituição de cada garantia da operação, com base na documentação disponibilizada:

Consolidado

Nome do Contrato	Constituição
Cessão Fiduciária	SIM
Alienação Fiduciária de Imovel	NÃO

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