

# RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO 2025

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Certificados de Recebíveis Imobiliários**

Série Única da 50ª Emissão



# CARTA AOS INVESTIDORES

Conforme obrigação constante da Resolução CVM nº 17/2021), disponibilizamos para análise dos investidores e do mercado em geral, o relatório anual deste Agente Fiduciário ano base de 2025.

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 monitoradas por este Agente via plataforma online, onde os investidores que tiverem interesse podem solicitar acesso para maior transparência e informação sobre o seu investimento.

Por meio do uso de ferramentas, expertise e tecnologia, buscamos conferir maior profundidade e qualidade às análises apresentadas, com o objetivo de tornar o relatório anual uma ferramenta gerencial eficiente e efetiva, não apenas como um registro do que foi realizado, mas, sobretudo, como uma base sólida para a sua visão de futuro. Esperamos que este material atenda a esse propósito.

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

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente,

Vórtx

# 1. Características da operação

## 1.1 Dados da emissora

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

## 1.2 Dados da emissão

### Série ÚNICA

<b>IF</b>	22E1314836
<b>ISIN</b>	BRAPCSCRID90
<b>PU de emissão</b>	R\$1.000,00
<b>Quantidade emitida</b>	300.000
<b>Volume emitido</b>	R\$300.000.000,00
<b>Remuneração</b>	IPCA + 7,3826%
<b>Amortização</b>	Anual
<b>Data emissão</b>	15/08/2022
<b>Data vencimento</b>	17/09/2029
<b>Distribuição</b>	ICVM 400
<b>Rating</b>	Não existe rating para esse operação no período analisado
<b>Pagamento de juros</b>	Mensal
<b>Data da primeira integralização</b>	01/07/2022
<b>Data do primeiro pagamento previsto em contrato</b>	17/10/2022
<b>Início da rentabilidade</b>	Primeira Integralização
<b>Inadimplemento no período</b>	Adimplente
<b>Risco</b>	Corporativo
<b>Lastro</b>	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 31.12.2025

#### Série ÚNICA

IF	22E1314836
Emitida	300.000
Em circulação	300.000
Saldo cancelado ou não integralizado	0
Convertidas	0
Resgatadas	0
Saldo	R\$349.014.234,70

### 1.5 Eventos financeiros

#### 50ª Emissão - Série ÚNICA

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
15/01/2025	6,29239606	0,00000000	0,00000000	0,00000000	6,29239606
17/02/2025	7,27697027	0,00000000	0,00000000	0,00000000	7,27697027
17/03/2025	5,70009863	0,00000000	0,00000000	0,00000000	5,70009863
15/04/2025	6,74009472	0,00000000	0,00000000	0,00000000	6,74009472
15/05/2025	6,13059764	0,00000000	0,00000000	0,00000000	6,13059764

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
16/06/2025	7,13214191	0,00000000	0,00000000	0,00000000	7,13214191
15/07/2025	6,49878482	0,00000000	0,00000000	0,00000000	6,49878482
15/08/2025	7,49472043	0,00000000	0,00000000	0,00000000	7,49472043
15/09/2025	6,85885241	0,00000000	0,00000000	0,00000000	6,85885241
15/10/2025	7,18648152	0,00000000	0,00000000	0,00000000	7,18648152
17/11/2025	7,55026594	0,00000000	0,00000000	0,00000000	7,55026594
15/12/2025	6,23925504	0,00000000	0,00000000	0,00000000	6,23925504

## 2. Fatos relevantes

Eventuais fatos relevantes relacionados a esta emissão, divulgados ao longo do exercício, podem ser consultados no [site da Vórtx](#) ou no site da Emissora, no detalhamento da respectiva operação e na seção "Fatos Relevantes".

## 3. Obrigações

A Vórtx informa que as obrigações relativas a esta emissão foram cadastradas em sua plataforma, tendo o Emissor sido regularmente acionado nas respectivas datas de vencimento. Eventuais obrigações não adimplidas no prazo, durante o período de análise deste Relatório, foram objeto de notificação, as quais se encontram disponíveis para consulta e acompanhamento no [site da Vórtx](#), no detalhamento da respectiva operação, na seção "Documentos", como "Notificações".

## 4. Informações financeiras

### 4.1 Informações financeiras da emissora

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

#### Observação

Nos termos do art. 27 da Resolução CVM nº 80/2022, conforme alterada, caso a Emissora tenha apresentado ao Agente Fiduciário suas demonstrações financeiras auditadas relativas ao exercício findo, tais documentos encontram-se disponíveis neste item 4.1 para consulta dos investidores. O Agente Fiduciário recomenda a leitura integral do material disponibilizado.

### 4.2 Administração do patrimônio separado

[Informe Mensal 12-2025\\_CRI - OPEA SECURITIZADORA S.A - 50EUS - SAO CARLOS.pdf](#)

#### Observação

Os relatórios de gestão disponibilizados pela Emissora, destinados à verificação das movimentações realizadas na Conta Centralizadora para a administração do Patrimônio Separado, encontram-se anexos ao presente documento.

O Agente Fiduciário recomenda a leitura integral desses materiais.

## 5. Informações societárias da emissora

Eventuais alterações societárias da Emissora ocorridas no período em referência, com impacto para os titulares, foram, quando aplicável e quando devidamente comunicadas ao Agente Fiduciário, objeto de deliberação em assembleia de titulares ou de divulgação por meio de Fatos Relevantes, pela própria Emissora ou pelo Agente Fiduciário.

## 6. Assembleias

Não foram realizadas assembleias no período analisado.

## 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.

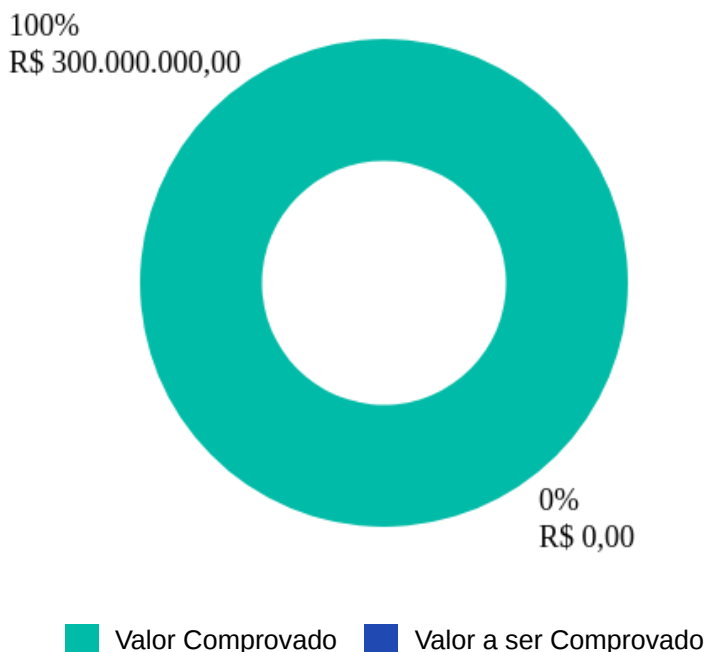
## 8. Destinação de recursos

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](mailto: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 comprobatórios da situação atual das garantias, quando disponibilizados ao Agente Fiduciário, encontram-se no [site da Vórtx](#), no detalhamento da referida emissão, na seção "Documentos".

### 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

Não aplicável.

## 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; (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

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