

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO 2025

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Certificados de Recebíveis Imobiliários

216ª Série da 1ª 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 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

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

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
CF
EMISSÃO DE CCI
ESCRITURA DE EMISSAO
TS
TS - 1 ADITAMENTO
TS - 2 ADITAMENTO

1.4 Ativos em circulação em 31.12.2025

Série 216

IF	19F0923004
Emitida	200.000
Em circulação	200.000
Saldo cancelado ou não integralizado	0
Convertidas	0
Resgatadas	0
Saldo	R\$151.276.441,70

1.5 Eventos financeiros

1ª Emissão - Série 216

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
21/01/2025	7,91949270	0,00000000	0,00000000	0,00000000	7,91949270
19/02/2025	8,24128252	0,00000000	0,00000000	0,00000000	8,24128252
19/03/2025	7,26508292	0,00000000	0,00000000	0,00000000	7,26508292
23/04/2025	9,82834392	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,82834392
21/05/2025	8,26822752	0,00000000	0,00000000	0,00000000	8,26822752
20/06/2025	9,31918949	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,31918949
21/07/2025	9,44446129	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,44446129
20/08/2025	9,91096336	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,91096336
19/09/2025	9,91096336	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,91096336
21/10/2025	9,91096336	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,91096336
19/11/2025	9,45764756	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,45764756
19/12/2025	9,45764756	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,45764756

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 - 1E216S - SÃO 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

CRI - 1E216S - SAO CARLOS - TNI 20251008

Data: 08/10/2025

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 2024, apresentadas pela Emissora e disponibilizadas em seu website (www.opea.com.br), as quais foram emitidas sem opinião modificada, nos termos do artigo 25, inciso I da Resolução CVM 60.

[CRI%20-%201E216S%20-%20SAO%20CARLOS%20-%20TNI%2020251008-07-12-2025-09-55-57.pdf](#)

CRI - 1E216S - SAO CARLOS - TNI 20251017

Data: 17/10/2025

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado e o respectivo relatório do Auditor Independente, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, apresentadas pela Emissora e disponibilizadas em seu website (www.opea.com.br), as quais foram emitidas sem opinião modificada, nos termos do artigo 25, inciso I da Resolução CVM 60.

[CRI%20-%201E216S%20-%20SAO%20CARLOS%20-%20TNI%2020251017-07-12-2025-09-59-36.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

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, apresenta na tabela abaixo a situação de constituição de cada garantia da operação, com base na documentação disponibilizada pelo Emissor:

Consolidado

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

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

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