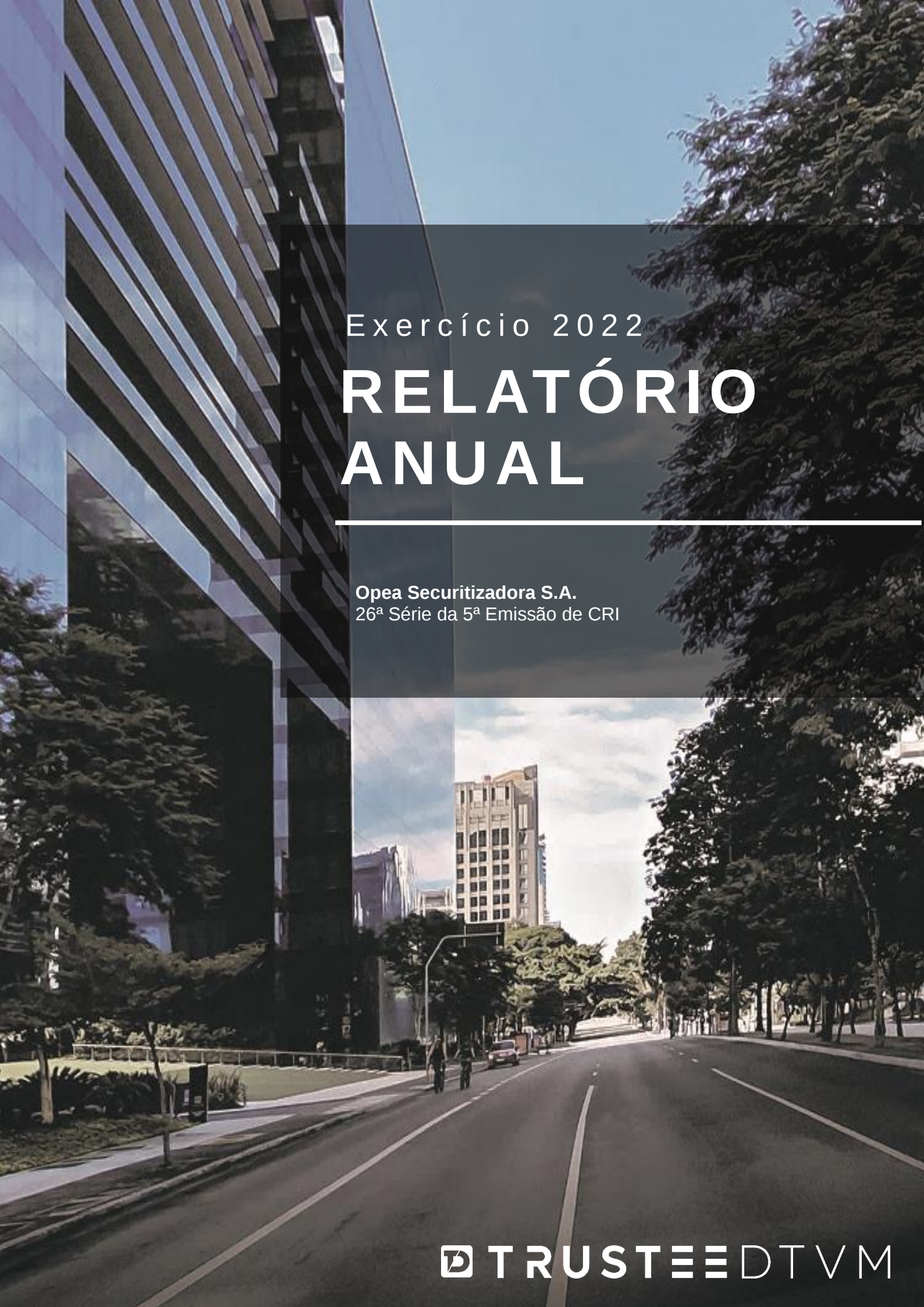




Exercício 2022

RELATÓRIO ANUAL

Opea Securitizadora S.A.
26ª Série da 5ª Emissão de CRI

ÍNDICE

EMISSORA.....	2
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO.....	2
DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	2
ASSEMBLEIAS DE TITULARES DOS CRIs.....	2
POSIÇÃO DOS CRIs	2
EVENTOS REALIZADOS 2022.....	2
INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS	3
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS	3
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	6
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES	6
ORGANOGRAMA.....	6
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	6
ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS	7
GARANTIA.....	7
FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS	7
VERIFICAÇÃO DO LASTRO	7
REGIME FIDUCIÁRIO	7
PATRIMÔNIO SEPARADO	7
DECLARAÇÃO.....	7

EMISSIONORA

Denominação Comercial:	Opea Securitizadora S.A.
CNPJ:	02.773.542/0001-22
Categoria de Registro:	Categoria S1

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**Oferta:**

Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009

Número da Emissão:

5ª Emissão

Série:

26ª Série

Situação da Emissora:

Adimplente com as obrigações pecuniárias

Código do Ativo:

12F0036335

Código do ISIN:

BRGAIACRI261

Coordenador Líder:

Banco BTG Pactual S.A.

Data de Emissão:

14 de junho de 2012

Data de Vencimento:

13 de janeiro de 2033

Quantidade:

754.000 (setecentos e cinquenta e quatro mil)

Valor Total da Série:

R\$ 251.500.470,00 (duzentos e cinquenta milhões e quinhentos mil e quatrocentos e setenta reais)

Valor Nominal:

R\$ 333,555

Forma:

Nominativa escritural

Negociação:

Os CRI foram depositados para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTMV

Atualização do Valor Nominal:

Os CRI serão atualizados monetariamente:

Pelo INCC-M/FGV, a partir da data de emissão, inclusive, até 13 de julho de 2015, exclusive, e;

Pelo IGP-M/ FGV, a partir de 13 de julho de 2015, inclusive, até a data de vencimento, exclusive

Pagamento da Atualização:

Data de Pagamento da Atualização
13/01/2016
13/01/2017
13/01/2018

13/01/2019
13/01/2020
13/01/2021
13/01/2022
13/01/2023
13/01/2024
13/01/2025
13/01/2026
13/01/2027
13/01/2028
13/01/2029
13/01/2030
13/01/2031
13/01/2032
13/01/2033

Remuneração:

8,19% a.a.

Início da Rentabilidade:

A partir da data de emissão

Pagamento da Remuneração:

Data de Pagamento da Remuneração
13/01/2016
13/01/2017
13/01/2018
13/01/2019
13/01/2020
13/01/2021
13/01/2022
13/01/2023
13/01/2024
13/01/2025
13/01/2026
13/01/2027
13/01/2028
13/01/2029
13/01/2030
13/01/2031
13/01/2032
13/01/2033

Amortização:

Data de Amortização	Percentual Amortizado do saldo do Valor Nominal Unitário
13/01/2016	9,3957%
13/01/2017	9,6658%
13/01/2018	9,9749%
13/01/2019	10,3308%
13/01/2020	10,7436%
13/01/2021	11,2268%
13/01/2022	11,7978%
13/01/2023	12,4807%
13/01/2024	13,3093%
13/01/2025	14,3320%

13/01/2026	15,6216%
13/01/2027	17,2924%
13/01/2028	19,5346%
13/01/2029	22,6898%
13/01/2030	27,4397%
13/01/2031	35,3695%
13/01/2032	51,2051%
13/01/2033	100,0000%

Resgate Antecipado:

Não se aplica à presente emissão

As características acima contemplam o previsto no Termo de Securitização e aditamentos subsequentes, celebrados até o encerramento do exercício de 2022, quais sejam Termo de Securitização celebrado em 18 de junho de 2012 e 1º Aditamento ao Termo de Securitização, celebrado em 12 de março de 2018. Veja versão consolidada do Termo de Securitização na íntegra:

[1º ADITAMENTO](#)

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos captados com a integralização dos CRI, foram destinados ao pagamento dos valores devidos a título de aquisição dos créditos imobiliários que servem de lastro à Emissão.

ASSEMBLEIAS DE TITULARES DOS CRIs

Em 03 de outubro de 2022 foi emitido Termo de não instalação ("TNI 03.10.2022"), face a não comparecimento de qualquer dos Titulares dos CRI, convocados em primeira convocação para deliberação sobre a liberação de pagamento dos rendimentos das cotas do Atrium Noções Unidas, face a indenização paga pela Companhia do Metropolitano de São Paulo – METRO, decorrente de desapropriação parcial. Veja na Integra:

[TNI 03.10.2022](#)

Em 12 de dezembro de 2022 foi realizada Assembleia Geral de Titulares de CRI, restando aprovado por 68,70% do titulares de CRI: a) a liberação de pagamento dos rendimentos das cotas do Atrium Noções Unidas, face a indenização paga pela Companhia do Metropolitano de São Paulo – METRO, decorrente de desapropriação parcial. Veja na Integra:

[AGTI 12.12.2022](#)

POSIÇÃO DOS CRIs¹

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2022	-	-	838,2241706334900	R\$ 632.021.024,66
31/12/2021	-	-	837,4723471404230	R\$ 631.454.149,74

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
754.000	-	-	754.000

*A Emissora realizou o desdobramento em 27/04/2017, na proporção de 1/1000.

EVENTOS REALIZADOS 2022

Data	Evento	Valor Unitário
13/01/2022	Remuneração	R\$ 4,85836297
13/01/2022	Amortização	R\$ 99,39417327

No exercício de 2022, não ocorreram os eventos de resgate, conversão e repactuação.

¹ Ressaltamos que as informações refletem nossa interpretação do Termo de Securitização e aditamentos subsequentes, se for o caso. A Trustee DTVM não se responsabiliza direta ou indiretamente pelo cálculo apresentado, não implicando em aceitação de compromisso legal ou financeiro.

INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

No decorrer do exercício de 2022, a Emissora cumpriu, regularmente e dentro dos prazos, a todas as obrigações previstas no termo de securitização.

EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS

Nos termos do inciso XI do artigo 15 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, informamos que este Agente Fiduciário atuou, no decorrer do exercício de 2022, e/ou permanece atuando, conforme aplicável, nas seguintes emissões de valores mobiliários do próprio emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

Emissora:	PLANETA SECURITIZADORA S.A. (ANTIGA GAIA AGRO SECURITIZADORA S.A.)
Emissão:	4ª emissão
Série:	24ª série
Valor da emissão:	R\$ 42.420.715,68 (quarenta e dois milhões, quatrocentos e vinte mil, setecentos e quinze reais e sessenta e oito centavos)
Quantidade de certificados:	42 (quarenta e dois certificados)
Espécie:	Real
Prazo de vencimento:	Os certificados vencerão em 20.11.2023
Garantias:	Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado; Cessão Fiduciária de Recebíveis; Alienação Fiduciária de Imóvel; Fiança prestada pelos Fiadores, nos termos do Contrato de Cessão; e Fundo Reserva.
Remuneração:	8,50% a.a.
Situação da Emissora:	A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações

Emissora:	PLANETA SECURITIZADORA S.A. (ANTIGA GAIA AGRO SECURITIZADORA S.A.)
Emissão:	4ª Emissão
Série	140ª e 141ª Séries
Valor da emissão:	Seniores: R\$ 86.465.864,65 (oitenta e seis milhões quatrocentos e sessenta e cinco mil oitocentos e sessenta e quatro reais e sessenta e cinco centavos) Subordinados: (trinta e sete milhões cinquenta e seis mil trezentos e setenta reais e cinquenta e seis centavos)
Quantidade de valores mobiliários:	Seniores: 86.465 (oitenta e seis mil e quatrocentos e sessenta e cinco certificados) Subordinados: 37.056 (trinta e sete mil e cinquenta e seis certificados)
Espécie:	Quirografária
Prazo de vencimento:	140ª Série: Os certificados vencerão em 15.12.2028 141ª Série: Os certificados vencerão em 12.11.2031
Garantias:	Sem garantias
Remuneração:	Seniores: 5,00% a.a. Subordinados: 5,00% a.a.
Situação da Emissora:	A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações

Emissora:	PLANETA SECURITIZADORA S.A. (ANTIGA GAIA AGRO SECURITIZADORA S.A.)
Emissão:	5ª Emissão
Série:	13ª Série
Valor da emissão:	R\$ 3.285.000,00 (três milhões, duzentos e oitenta e cinco mil reais)

Espécie:	Real
Quantidade de certificados:	10 (dez certificados)
Prazo de vencimento:	Os certificados venceram em 28.02.2022
Garantias:	Cessão Fiduciária de Recebíveis dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB; Aval, nos termos da CCB; Fundo de Reserva Sobregarantia de Obra; e Regime Fiduciário e consequente constituição do patrimônio Separado
Remuneração:	11,00 % a.a.
Situação da Emissora:	A Emissora encontrou-se adimplente com suas obrigações até a data de vencimento

Emissora:	PLANETA SECURITIZADORA S.A. (ANTIGA GAIA AGRO SECURITIZADORA S.A.)
Emissão:	5ª Emissão
Série:	16ª Série
Valor da emissão:	R\$ 3.269.620,00 (três milhões, duzentos e sessenta e nove mil, seiscentos e vinte reais)
Quantidade de certificados:	10 (dez certificados)
Espécie:	Real
Prazo de vencimento:	Os certificados venceram em 28.01.2022
Garantias:	Cessão Fiduciária de Recebíveis; Aval, nos termos da CCB; Fundo de Reserva; Sobregarantia de Obra; e Regime Fiduciário e consequente constituição do patrimônio Separado
Remuneração:	11,00 % a.a.
Situação da Emissora:	A Emissora encontrou-se adimplente com suas obrigações até a data de vencimento

Emissora:	PLANETA SECURITIZADORA S.A. (ANTIGA GAIA AGRO SECURITIZADORA S.A.)
Emissão:	5ª Emissão
Série:	18ª Série
Valor da emissão:	R\$ 3.130.280,00 (três milhões, cento e trinta mil e duzentos e oitenta reais)
Quantidade de certificados:	10 (dez certificados)
Espécie:	Real
Prazo de vencimento:	Os certificados venceram em 28.02.2022
Garantias:	Cessão Fiduciária de Recebíveis; Aval, nos termos da CCB; Fundo de Reserva; Sobregarantia de Obra; e Regime Fiduciário e consequente constituição do patrimônio Separado
Remuneração:	11,00 % a.a.
Situação da Emissora:	A Emissora encontrou-se adimplente com suas obrigações até a data de vencimento

Emissora:	PLANETA SECURITIZADORA S.A. (ANTIGA GAIA AGRO SECURITIZADORA S.A.)
Emissão:	5ª Emissão
Série:	22ª e 23ª Séries
Valor da emissão:	Total: R\$ 89.538.599,75 (oitenta e nove milhões quinhentos e trinta e oito mil quinhentos e noventa e nove reais setenta e cinco centavos)

	1ª Série: 86.531.783,04 (oitenta e seis milhões, setecentos e oitenta e três mil reais e quatro centavos) 2ª Série: R\$ 3.006.816,71 (três milhões, seis mil oitocentos e dezesseis reais e setenta e um centavos)
Quantidade de certificados:	Total: 289 (duzentos e oitenta e oito certificados) 1ª Série: 288 (duzentos e oitenta e oito certificados) 2ª Série: 01 (um certificado)
Espécie:	Real
Prazo de vencimento:	1ª Série: Os certificados vencerão em 10.11.2032 2ª Série: Os certificados vencerão em 10.11.2042
Garantias:	Fundo Reserva; e Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários
Remuneração:	6,38% a.a.
Situação da Emissora:	A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações

Emissora:	PLANETA SECURITIZADORA S.A. (ANTIGA GAIA AGRO SECURITIZADORA S.A.)
Emissão:	5ª Emissão
Série:	26ª Série
Valor da emissão:	R\$ 251.500.470,00 (duzentos e cinquenta milhões e quinhentos mil e quatrocentos e setenta reais)
Quantidade de certificados:	754 (setecentos e cinquenta e quatro certificados)
Espécie:	Real
Prazo de vencimento:	Os certificados vencerão em 13.01.2033
Garantias:	Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado; Fiança; Alienação Fiduciária de Imóvel; e Alienação Fiduciária de Cotas
Remuneração:	8,19% a.a.
Situação da Emissora:	A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações

Emissora:	PLANETA SECURITIZADORA S.A. (ANTIGA GAIA AGRO SECURITIZADORA S.A.)
Emissão:	5ª emissão
Série:	33ª Série
Valor da emissão:	R\$ 7.150.000,06 (sete milhões, cento e cinquenta mil reais e seis centavos)
Quantidade de certificados:	07 (sete certificados)
Espécie:	Real
Prazo de vencimento:	Os certificados venceram em 20.11.2019
Garantias:	Compromisso de Retrocessão; Alienação Fiduciária de Ações MR9; Alienação Fiduciária de Ações Torp Ribeirão Preto; Alienação Fiduciária de Ações Torp LC; Fundo de Despesas; e Regime Fiduciário e Patrimônio Separado
Remuneração:	11,50% a.a. até 31.07.2014 13,00% a.a. a partir de 31.07.2014
Situação da Emissora:	A Emissora encontra-se inadimplente com suas obrigações

Emissora:	OPEA SECURITIZAÇÃO S.A. (ANTIGA RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.)
Emissão:	1ª emissão
Série:	3ª e 4ª Séries
Valor da emissão:	Total: R\$ 675.000.000,00 (seiscentos e setenta e cinco milhões de reais) 3ª Série: R\$ 465.706 (quatrocentos e sessenta e cinco milhões e setecentos e seis mil reais)

	4ª Série: R\$ 209.294 (duzentos e nove milhões e duzentos e noventa e quatro mil reais)
Quantidade de certificados:	Total: 675.000 (seiscentas e setenta e cinco mil) 3ª Série: 465.706 (quatrocentas e sessenta e cinco mil, setecentas e seis) 4ª Série: 209.294 (duzentas e nove mil, duzentas e noventa e quatro)
Espécie:	Quirografia
Prazo de vencimento:	Os certificados venceram em 20.11.2019
Garantias:	Sem garantias
Remuneração:	3ª Série: 98% a.a. do CDI 4ª Série: IPCA + 6.1680% a.a.
Situação da Emissora:	A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Não foi atribuída classificação de risco à presente emissão.

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

Em 29 de dezembro de 2022, realizou uma Assembleia Geral Extraordinária, na qual foram aprovadas alterações no seu estatuto social com o objetivo de refletir as alterações legislativas decorrentes da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 e da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, incluindo novos objetos sociais, renomeando e adicionando novas diretorias e atribuindo competências adicionais ao Conselho de Administração da Emissora.

Em 30 de dezembro de 2022 foi realizada Reunião do Conselho de Administração em que deliberou pela aprovação da Incorporação da Emissora pela Atlantis Participações LTDA, como parte da reorganização societária do grupo econômico da Emissora, conforme Protocolo e Justificação que disciplina a reorganização com as incorporações sucessivas pela Nova Atlantis, da Nova Atlantis pela Opea Capital S.A e finalmente na incorporação reversa da Opea Capital S.A. pela Opea Securitizadora S.A.

A Opea Securitizadora S.A. ("OPEA") em 30 de dezembro de 2022 realizou Reunião do Conselho de Administração em que restou deliberada a aprovação do Protocolo e Justificação que previa a incorporação reversa da Opea Capital S.A. pela OPEA, concluindo as etapas de reorganização societária do Grupo Econômico da Emissora.

Em 31 de dezembro de 2022 foi publicado fato relevante pela Opea Securitização S.A. ("Opea" e "FR 31.12.2022", respectivamente) em que foi comunicado: (i) que os conselhos de administração e acionistas da Opea deliberaram implementar uma reorganização societária que impacta diretamente as duas companhias (Emissora e Opea), podendo a reorganização societária ser dividida em três grandes etapas: (i) a realização de incorporações sucessivas, da Emissora pela Nova Atlantis Participações Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.101.923/0001-56 ("Nova Atlantis"), da Nova Atlantis pela Opea Capital S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 39.502.045/0001-08 ("Opea Capital") e, finalmente, da Opea Capital pela Opea, de modo que a Opea será a sucessora universal de todas estas sociedades; (ii) a conferência da totalidade das ações da Opea após as incorporações para uma nova sociedade, denominada Opea Holding S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.612.931/0001-04 ("Opea Holding" e em conjunto com as Emissora e Opea, a Nova Atlantis e a Opea Capital, as "Sociedades do Grupo Opea"), que será convertida em holding do Grupo Opea no Brasil; e (iii) o resgate de ações representativas de 15,98% (quinze inteiros e noventa e oito centésimos por cento) das ações em circulação da Opea, sem redução de seu capital social, mediante a entrega, pela Opea de quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social de sociedades não diretamente ligadas à atividade de securitização de créditos pertencentes ao Grupo Opea (assessoria de crédito, gestão de recursos e holding de atividades financeiras). Com a efetivação das Incorporações, a Emissora foi extinta e todas as suas atividades de securitização serão desenvolvidas unicamente pela Opea, que passará a administrar todos os certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio emitidos pela Emissora, todos sob regime fiduciário.

ORGANOGRAMA

Não recebemos da Emissora o organograma atualizado.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Acesse as demonstrações financeiras da Companhia na íntegra através dos links:

2022	<u>1º</u> TRIMESTRE	<u>2º</u> TRIMESTRE	<u>3º</u> TRIMESTRE	<u>DFP</u>
------	------------------------	------------------------	------------------------	------------

ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS

Informamos que não há previsão de cálculo de covenants e limites financeiros para a presente emissão.

GARANTIA

Não foram entregues quaisquer bens e/ou valores à administração deste Agente Fiduciário

Informamos que a Emissão possui as seguintes garantias constituídas entre a Emissora e os devedores

- a) Alienação Fiduciária de Imóvel
- b) Alienação Fiduciária de Cotas

FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS

Foi constituído um Fundo de Despesas, na conta centralizadora, para arcar com as despesas do Patrimônio Separado, o qual deve manter no mínimo R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) e no máximo R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

Em 31 de dezembro de 2023, havia no Fundo de Despesas o valor de R\$180.644,10.

VERIFICAÇÃO DO LASTRO

Os Créditos do Imobiliários performados ou não descritos no Anexo II ao Termo de Securitização referente ao empreendimento "Condomínio WTorre Morumbi", foi cedido pela Cedente à Securitizadora e lastreia a operação de securitização, o qual é representado pelo Instrumentos Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças. Nos termos da Lei nº 11.076/2004 c/c as instruções normativas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("ICVM"), inclusive com as obrigações contidas na Resolução 17/2021, verificamos os procedimentos adotados pela Securitizadora para assegurar a existência e a integridade dos CRI, os quais não apresentaram inconsistências ou omissões. Por fim, a guarda dos documentos comprobatórios que representam os direitos creditórios imobiliários vinculados à Emissão permanecem custodiados na instituição Planner Corretora De Valores S.A.

REGIME FIDUCIÁRIO

O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias, a Conta Vinculada e a Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei n.º 9.514/97, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.

PATRIMÔNIO SEPARADO

O patrimônio constituído pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias, a Conta Vinculada e a Conta Centralizadora, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão.

DECLARAÇÃO

De acordo com o disposto no artigo 68, alínea "b" da lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1.976 e inciso XII do artigo 15 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, declaramos estar aptos e que não nos encontramos em qualquer situação de conflito de interesses que nos impeça de continuar a exercer a função. Reafirmamos nosso interesse em permanecer no exercício da função de Agente Fiduciário dos titulares dos CRI.

São Paulo, abril de 2023.

 **TRUSTEEDTVM**

“Este Relatório foi elaborado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, alínea “b” da Lei nº 6.404 de dezembro de 1.976 e do artigo 15 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, com base nas informações prestadas pela Companhia Emissora. Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para sua elaboração, encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta na sede deste Agente Fiduciário”

“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 sob a forma de CRI”

“O relatório anual deste Agente Fiduciário descreve os fatos ocorridos durante o exercício de 2022 relativos à execução das obrigações assumidas pelo emissor, à administração do patrimônio separado, se for o caso, aos bens garantidores do valor mobiliário e ao fundo de amortização”