

# Opea Securitizadora S.A.

## 22<sup>a</sup> e 23<sup>a</sup> Séries da 5<sup>a</sup> Emissão

### IF: 12L0018386 e IF 12L0019695

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2023

Ref.: Relatório nº 256D9-046-PB



# Índice

	<b>Página</b>
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023	9

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

---

**Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.**

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -  
12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)  
Brasil  
T +55 11 3886-5100  
[www.grantthornton.com.br](http://www.grantthornton.com.br)

À Administradora e aos Investidores do Patrimônio Separado da  
**22ª e 23ª Séries da 5ª Emissão**  
São Paulo – SP

## Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da 22ª e 23ª Séries da 5ª Emissão (“Patrimônio Separado”), administrado pela Opea Securitizadora S.A. (“Securitizadora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Não expressamos opinião sobre as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da 22ª e 23ª Séries da 5ª Emissão, administrado pela Opea Securitizadora S.A. Devido a importância do assunto descrito no parágrafo “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

## Base para abstenção de opinião

### Ausência de documentação suporte para validação do lastro de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

Conforme Nota Explicativa nº 7, em 31 de dezembro de 2023 o patrimônio separado possuía direitos creditórios no montante de R\$ 10.835 mil. Até a conclusão de nossa auditoria, não nos foi apresentado os contratos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) que permitissem corroborar a existência destes ativos. Consequentemente, não foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes, bem como realizar outros procedimentos persuasivos de auditoria para concluirmos sobre a existência do montante apresentado nas demonstrações financeiras do patrimônio separado em 31 de dezembro de 2023.

## Ênfase

### Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e restrição sobre o uso

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 2 que descreve que a base contábil dessas demonstrações financeiras, elaboradas exclusivamente para atendimento à Lei nº 14.430/2022 e do Artigo 50 da Resolução CVM nº 60/2021, que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Consequentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não contém ressalva com relação a esse assunto.

## Outros assuntos

### Auditoria dos valores correspondentes à 31 de dezembro de 2022

As demonstrações financeiras do patrimônio separado no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foram auditadas por nós, cujo relatório de auditoria foi emitido em 8 de maio de 2024 com ressalva relacionada a determinação dos saldos iniciais devido à ausência de evidências apropriadas e suficientes de auditoria para concluir se haveria ou não efeitos significativos na determinação do resultado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

## Responsabilidades da administração da Securitizadora pelas demonstrações financeiras

A administração da Securitizadora é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, regidos pela Lei nº 14.430/22 e que também consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/2021, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração da Securitizadora é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Lei nº 14.430/22, pela avaliação da capacidade do Patrimônio Separado continuar operando conforme o Termo de Securitização dos Créditos, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional.

Os responsáveis pela governança da Securitizadora são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e a de emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido aos assuntos descritos na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

Somos independentes em relação ao Patrimônio Separado da 22ª e 23ª Séries da 5ª Emissão (“Patrimônio Separado”), administrado pela Opea Securitizadora S.A. (“Securitizadora”), de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

São Paulo, 13 de junho de 2025

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP-025.583/O-1



Rafael Dominguez Barros  
Contador CRC 1SP-208.108/O-1

Patrimônio separado - 22ª e 23ª Séries da 5ª Emissão - Código IF: 12L0018386 e IF 12L0019695

**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

*(Em milhares de reais)*

<b>Ativos</b>	<b>Notas</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Passivos</b>	<b>Notas</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Caixa e equivalentes de caixa	6	558	595	Certificados de recebíveis - CRI - Sêniores	8	1.233	1.485
Direitos creditórios	7	946	1.097	Certificados de recebíveis - CRI - Subordinados	8	18	22
Outros a receber		56	56	Fundos	9	200	581
				Contas a pagar	10	4.330	4.571
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>1.560</b>	<b>1.748</b>	<b>Total do passivo circulante</b>		<b>5.781</b>	<b>6.659</b>
Direitos creditórios	7	9.889	12.588	Certificados de recebíveis - CRI - Sêniores	8	5.518	7.492
				Certificados de recebíveis - CRI - Subordinados	8	150	185
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>9.889</b>	<b>12.588</b>	<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>5.668</b>	<b>7.677</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>11.449</b>	<b>14.336</b>	<b>Total do passivo</b>		<b>11.449</b>	<b>14.336</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Patrimônio separado - 22ª e 23ª Séries da 5ª Emissão - Código IF: 12L0018386 e IF 12L0019695

**Demonstrações dos resultados**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

*(Em milhares de Reais)*

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Resultado operacional</b>			
Receita financeira de juros c/ Direitos Creditórios Imobiliários	11	1.367	2.451
Despesa financeira de atualização do CRI	11	(1.912)	(2.476)
<b>Outras receitas (despesas) operacionais</b>			
Resultado de aplicações financeiras	11	10	36
Taxa de Administração		(24)	
Agente Fiduciário		(30)	
Escrituração e Custódia		(8)	
Serviços de Terceiros		(7)	
Taxa Cetip		(1)	
Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário		605	(11)
<b>Resultado do exercício</b>		<u>-</u>	<u>-</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Patrimônio separado - 22ª e 23ª Séries da 5ª Emissão - Código IF: 12L0018386 e IF 12L0019695

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Fluxo de Caixa das atividades operacionais</b>		
(+) Rendimento de aplicação financeira	21	4
<b>(-) Pagamento de despesa</b>		
(-) Taxa administrativa	(29)	-
(-) Agente fiduciário	(7)	-
(-) Serviços de terceiros	(47)	-
(-) Outras despesas	(4)	(205)
(-) Outras saídas	(11)	-
<b>Caixa líquido aplicado nas/ (proveniente das) atividades operacionais</b>	<u>(77)</u>	<u>(201)</u>
<b>Fluxo de Caixa das atividades de investimento</b>		
(+) Recebimento de direitos creditórios	4.218	5.345
<b>Caixa líquido proveniente das/(aplicado nas) atividades de investimento</b>	<u>4.218</u>	<u>5.345</u>
<b>Fluxo de Caixa das atividades de financiamento</b>		
(-) Pagamentos efetuados à classe única		
Amortização	(852)	(4.569)
Amortização Extraordinaria	(1.550)	-
Juros	(509)	(663)
Prêmio	(1.267)	-
<b>Caixa líquido aplicado nas/(proveniente das) atividades de financiamento</b>	<u>(4.178)</u>	<u>(5.232)</u>
<b>Variação de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>(37)</u>	<u>(88)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	595	683
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	558	595
<b>Variação de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(37)</b>	<b>(88)</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

*(Em milhares de reais)*

### **1 Contexto operacional**

No desempenho do seu objetivo social e em cumprimento ao disposto no art. 28 da Lei 14.430, de 03 de agosto de 2022 e da Resolução CVM n° 60, de 23 de dezembro de 2021, a Opea Securitizadora S.A. (“Emissora”), constituiu o patrimônio separado n°. 22º e 23º da 5ª emissão ao qual se referem as demonstrações financeiras disponibilizadas relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e possui as seguintes características:

- (i) Data de início e término da emissão: 04/12/2012 e 10/12/2032 para série 22 e 04/12/2012 e 10/11/2042 para série 23;
- (ii) Sumário das operações efetuadas: Emissão lastreada em Créditos do Imobiliário;
- (iii) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: a operação não tem previsão de aquisição de novos direitos creditórios durante o seu curso;
- (iv) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos: a emissão não conta com a contratação de instrumentos financeiros derivativos, motivo pelo qual não foram identificados riscos relacionados à contratação desses instrumentos na estrutura da emissão;
- (v) Mecanismos de retenção de risco utilizados na estrutura da securitização, tais como garantias reais ou fidejussórias, subordinação ou coobrigação, assim como, se for o caso, a utilização desses mecanismos durante o exercício: a emissão conta com Alienação Fiduciária de Imóveis, Fundo de Reserva, Subordinação e foi contratada classificação de riscos Fitch Ratings como AAA para o exercício das demonstrações financeiras.

### **2 Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras do patrimônio separado foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos patrimônios separados apresentadas na nota explicativa n°5, de acordo com os requerimentos do art. 50 da Resolução CVM 60, de 23º de dezembro de 2021.

A emissão das demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 foi autorizada pela Diretoria da Emissora em 13 de junho de 2025.

### **3 Moeda funcional e moeda de apresentação**

Esta demonstração financeira do patrimônio separado está apresentada em milhares de reais (R\$), que é a moeda funcional da Emissora. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

### **4 Uso de estimativas e julgamentos**

Na preparação destas demonstrações financeiras, a Emissora utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Emissora, como provisão para redução ao valor recuperável dos direitos creditórios. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

## 5 Principais políticas contábeis ao patrimônio separado

A Emissora aplicou as políticas contábeis descritas abaixo de maneira consistente durante todo o exercício apresentado nestas demonstrações financeiras.

### a. Instrumentos financeiros

#### a.1 *Ativos financeiros não derivativos*

São classificados em: (i) ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado; (ii) ativos financeiros mensurados ao custo amortizado; e (iii) ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes. Abaixo detalhamento:

##### *Ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado*

Um ativo financeiro é classificado pelo valor justo por meio do resultado, de acordo com o modelo de negócio praticado para o ativo. Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado são mensurados pelo valor justo e as mudanças desses ativos são reconhecidas diretamente no resultado. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos.

##### *Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado*

Um ativo financeiro é classificado como custo amortizado quando seu objetivo ou modelo de negócio seja receber o fluxo financeiro contratual do ativo ou que o contrato especifique o fluxo de recebimento do fluxo financeiro.

##### *Redução ao valor recuperável (“impairment”)*

O Patrimônio Separado reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

Uma perda por redução no valor de recuperação deve ser mensurada e registrada pela diferença entre o valor contábil do ativo antes da mudança de estimativa e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa, desde que a mudança seja relacionada a uma deterioração da estimativa anterior de perdas de créditos esperadas. O registro da perda deve ser feito através de uma conta de provisão, sendo sua contrapartida no passivo. Como CRI tório na análise, é levada em consideração a inadimplência do ativo, conforme definido na Política de Provisão em Patrimônios Separados Oriundos de Securitização, e a suficiência das garantias atreladas à operação.

#### a.2 *Passivos financeiros não derivativos*

São representados por emissão de CRI, reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis na data de negociação na qual a Emissora identifica que o Patrimônio Separado se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. São medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos e sua baixa ocorre quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou vencidas.

### b. Caixa e equivalentes de caixa

Quando aplicável, incluem os montantes de caixa, fundos disponíveis em contas bancárias de livre movimentação e aplicações financeiras com prazo para resgate de até 90 dias da data de aplicação, principalmente cotas de fundo de investimento, operações compromissadas e Certificado de Depósito Bancário - CDB. As aplicações financeiras são registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, não superando o valor de mercado.

### c. Resultado operacional

#### **Receita financeira de juros c/ Direitos Creditórios Do Imobiliários**

É formada pelo montante de juros, deságios/ágios, atualização monetária e outras eventuais receitas acessórias (encargos moratórios, multas entre outras) auferidas nas carteiras de recebíveis do Imobiliários.

Essas receitas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que é provável que os benefícios econômicos-financeiros poderão ser efetivamente auferidos, (ii) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (iii) de que o valor da receita operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

#### **Despesa financeira de atualização do CRI**

É formada pelo montante de juros, ágios/deságios e atualização monetária apurada nos Certificados de Recebíveis do Imobiliários emitidos, bem como demais despesas vinculadas diretamente à emissão desses certificados.

Essas despesas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; (ii) de que o valor da despesa operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

Caso seja provável que ganhos adicionais serão oferecidos aos investidores e o valor possa ser mensurado de maneira confiável, o ganho é reconhecido como uma elevação da despesa operacional conforme as demais despesas vinculadas às emissões sejam reconhecidas.

### d. Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário

É formado como consequência do processo de segregação das demonstrações financeiras dos patrimônios separados da securitizadora, dentre os quais se destacam a observância da legislação aplicável aos CRI, representando a destinação do resultado apurado no exercício, para composição dos valores a serem suportados pelo investidor caso essas insuficiências venham efetivamente a impactar as expectativas de retorno da emissão ou por valores serem destinados.

## 6 Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o caixa e equivalentes de caixa, conforme registrado na demonstração dos fluxos de caixa, podem ser conciliadas com os respectivos itens dos balanços patrimoniais, como demonstrado a seguir:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Conta corrente – Banco do Brasil	400	14
Aplicação - Bradesco (a)	6	379
Aplicação – Banco do Brasil (b)	152	202
	<u>558</u>	<u>595</u>

- (a) Referem-se a aplicações em operações bancárias, remuneradas em média de 99% a 101% do CDI para CDB, e com liquidez diária.
- (b) Referem-se a aplicações em operações bancárias, remuneradas em média à 65% CDI para compromissada e 99,5% CDI para CDB, e com liquidez diária;

## 7 Informações detalhadas sobre os direitos creditórios

Os valores que representam a aquisição de direitos creditórios, foram efetuados de acordo com a Lei nº 14.430 de 03 de agosto de 2022, que dispõe sobre as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de Certificados de Recebíveis. Essas operações têm condições de realização contratualmente estabelecidas e, dessa forma, foram classificadas como ativos financeiros mensurados ao custo amortizado. Esse fato implica apresentação dos seus saldos a valor presente apurado pela taxa contratada.

Os recebíveis vinculados ao regime fiduciário constituem o lastro de CRI emitidos nesse regime. Pela fidúcia, tais créditos ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora, passando a constituir direitos patrimoniais separados, com o propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores.

**a. Detalhamento dos direitos creditório**

A emissão é lastreada em Cédulas de Crédito Imobiliário, representativas de direitos imobiliários decorrentes da Debênture emitida pela Banco do Brasil SA, vinculada ao regime fiduciário para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliário - CRI, sendo a 22ª e 23ª série da 5ª emissão da Companhia, sob registro IF 12L0018386 e IF 12L0019695, emitidas pela Opea Securitizadora S.A.

Não foi identificada pela administração a necessidade da contabilização de uma provisão de acordo com a política de redução ao valor recuperável (“*impairment*”).

A Emissora não assume a retenção de riscos e benefícios vinculados às emissões de Certificados de titularidade dos investidores. No atual exercício não houve necessidade de procedimento de cobrança e não houve também evento de pré-pagamento.

**b. Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios**

Com exceção do Regime Fiduciário, os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora.

**c. Valores a vencer por faixa de vencimento**

	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2023
	Série 22	Série 23	Total
Até 30 dias	74	5	79
De 31 a 60 dias	78	1	79
De 61 a 90 dias	78	1	79
De 91 a 120 dias	78	1	79
De 121 a 150 dias	78	1	79
De 150 a 180 dias	78	1	79
De 181 a 360 dias	465	7	472
Acima de 360 dias	9.739	150	9.889
<b>Total</b>	<b>10.668</b>	<b>167</b>	<b>10.835</b>

  

	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2022
	Série 22	Série 23	Total
Até 30 dias	86	5	91
De 31 a 60 dias	89	2	91
De 61 a 90 dias	89	2	91
De 91 a 120 dias	89	2	91
De 121 a 150 dias	90	2	92
De 150 a 180 dias	90	2	92
De 181 a 360 dias	540	9	549
Acima de 360 dias	12.403	185	12.588
<b>Total</b>	<b>13.476</b>	<b>209</b>	<b>13.685</b>

  

	31/12/2023	31/12/2022
Direitos creditórios – Circulante	946	1.097
Direitos creditórios – Não circulante	9.889	12.588
<b>Total</b>	<b>10.835</b>	<b>13.685</b>

#### d. Movimentação dos Direitos Creditórios

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Saldo Inicial</b>	<b>13.685</b>	<b>17.092</b>
(+) Juros	1.367	2.451
(-) Recebimento de direitos creditórios	(4.218)	(5.345)
(+/-) Ajuste ao Prêmio ao investidor	-	(513)
(+/-) Ajuste	1	-
<b>Saldo Final</b>	<b>10.835</b>	<b>13.685</b>

## 8 Informações detalhadas sobre o passivo da emissão

O passivo da emissão refere-se a operações de captação de recursos no mercado financeiro, através de títulos de Certificados de Recebíveis Do Imobiliários (CRI). Os CRIs são títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreado em créditos do Imobiliários e constituem promessa de pagamento em dinheiro.

Os CRIs emitidos sob o regime fiduciário estão lastreados por créditos do Imobiliários vinculados a esse regime, os quais são registrados separadamente ao patrimônio comum da Emissora. O acompanhamento desses CRIs são efetuados por agente fiduciário, legitimado a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores.

#### a. Detalhamento sobre o passivo da emissão

Taxa	6,38% aa para série 22 e 10,00% aa para série 23
Prazo de vencimento	240 meses para série 22 e 359 meses para série 23
Indexador:	TR para as duas séries
Cronograma de amortização:	Mensal para as duas séries
Cronograma de pagamento de juros:	Mensal para as duas séries

#### b. Valores a vencer por faixa de vencimento:

	31/12/2023 Série 22	31/12/2023 Série 23	31/12/2023 Total
Até 30 dias	218	5	223
De 31 a 60 dias	93	1	94
De 61 a 90 dias	96	1	97
De 91 a 120 dias	95	1	96
De 121 a 150 dias	94	1	95
De 150 a 180 dias	94	1	95
De 181 a 360 dias	543	8	551
Acima de 360 dias	5.518	150	5.668
<b>Total</b>	<b>6.751</b>	<b>168</b>	<b>6.919</b>

  

	31/12/2022 Série 22	31/12/2022 Série 23	31/12/2022 Total
Até 30 dias	216	5	221
De 31 a 60 dias	116	2	118
De 61 a 90 dias	120	2	122
De 91 a 120 dias	118	2	120
De 121 a 150 dias	117	2	119
De 150 a 180 dias	116	2	118
De 181 a 360 dias	682	7	689
Acima de 360 dias	7.492	185	7.677
<b>Total</b>	<b>8.975</b>	<b>209</b>	<b>9.184</b>

	<u>31/12/2023</u>
Certificados de recebíveis – Circulante	1.251
Certificados de recebíveis – Não Circulante	5.668
<b>Total</b>	<b><u>6.919</u></b>

### c. Movimentação dos Certificados de Recebíveis - CRI

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<b>Saldo Inicial</b>	<b>9.184</b>	<b>12.034</b>
(+) Juros	1.912	2.382
(-) Pagamento de Juros	(509)	(663)
(-) Pagamento de Amortização	(852)	(4.569)
(-) Pagamento de Prêmio	(1.267)	-
(-) Pagamento de Amortização Extraordinária	(1.550)	-
(+/-) Ajuste	1	-
<b>Saldo Final</b>	<b><u>6.919</u></b>	<b><u>9.184</u></b>

O certificado CRI 22ª e 23ª serie 5ª é da classe Unica e não houve nenhuma deliberação de investidores reunidos em assembleia.

## 9 Fundos

O fundo de Reserva para fazer frente à quaisquer despesas ou falta de créditos imobiliários ocorridas, conforme termo de securitização, é de R\$ 200 em 2023 e R\$ 581 em 2022.

## 10 Contas a pagar

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Rendimentos não sujeitos ao patrimônio separado (i)	14	
Lastro não securitizado (ii)	-	4.567
Outras contas a pagar (iii)	4.312	1
Impostos a pagar	4	3
	<b><u>4.330</u></b>	<b><u>4.571</u></b>

- (i) Refere-se ao rendimento de aplicação financeira;
- (ii) O valor do recebimento de direitos creditórios excedente ao valor do pagamento de investidor foi direcionado para lastro não securitizado para pagamento de obrigações futuras na data base do exercício;
- (iii) Trata-se de fornecedores a pagar e reembolso de despesas a efetuar para a Emissora.

## 11 Resultado financeiro

O resultado financeiro é composto por receitas auferidas por aplicações, recebíveis financeiros da carteira de crédito deduzidos das despesas de juros com emissões e despesas financeiras incorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Receita financeira de juros c/ Direitos Creditórios Do Imobiliários	1.367	2.451
Despesa financeira de atualização do CRI	(1.912)	(2.476)
Resultado de aplicações financeiras	10	36
<b>Resultado financeiro</b>	<b><u>(535)</u></b>	<b><u>11</u></b>

## 12 Auditores independentes

A Emissora, não contratou quaisquer outros serviços, além da auditoria independente de suas demonstrações financeiras, dentre as quais estão consideradas as demonstrações financeiras desse Patrimônio Separado, junto à empresa Grant Thornton Auditores Independentes Ltda, ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente.

Em complemento, a Emissora observa premissas que a orientam no relacionamento com os seus auditores independentes. Essas premissas estabelecem: (a) que o auditor não representa a Emissora em quaisquer níveis; (b) que as atividades gerenciais são estritamente reservadas para serem desempenhadas por funcionários da própria Emissora, sendo responsabilidade destes o resultado do trabalho realizado; e (c) que os trabalhos a serem auditados foram realizados por profissionais sem quaisquer vínculos, diretos ou indiretos, com a empresa de auditoria independente contratada para emitir uma opinião acerca desses trabalhos.

Em consequência, a Emissora considera que estão preservadas a independência e objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

### 13 Partes relacionadas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não houve transações com partes relacionadas.

### 14 Classificação de risco da emissão

Foi contratada classificação de riscos Fitch Ratings como AAA para o exercício das demonstrações financeiras.

### 15 Eventos subsequentes

Com relação aos eventos subsequentes, a Administração afirma que não houve eventos subsequentes relevantes no contexto das demonstrações financeiras que necessitassem de algum tipo de ajuste, desde a data-base até a data da emissão destas demonstrações financeiras.

### 16 Outros assuntos

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, as despesas foram pagas com as sobras de lastro e constam na demonstração do resultado dos exercícios.

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Taxa administrativa	(29)	-
Agente fiduciário	(7)	-
Serviços de terceiros	(47)	-
Outras despesas	(4)	(205)
<b>Total</b>	<b>(87)</b>	<b>(205)</b>

### 17 Principais prestadores de serviços

Para o cumprimento das obrigações relacionadas à emissão, o Patrimônio Separado conta, como prestadores de serviços, com as empresas relacionadas a seguir, cuja forma de remuneração segue igualmente demonstrada:

<u>Natureza do serviço</u>	<u>Empresa</u>	<u>Forma de remuneração</u>	<u>Despesa incorrida no exercício</u>
Serviços de terceiros	MOODY'S AMERICA LATINA LTDA	Anual	(19)
Serviços de terceiros	PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TITULOS	Mensal	(27)
Serviços de terceiros	Verdus Serviços Profissionais de contabilidade Ltda	Trimestral	(1)
Escrituração e Custódia	Oliveira Trust DTVM	Mensal	(7)
Taxa Administrativa	Opea Securitizadora SA	Mensal	(28)

\* \* \*

Fábio Roberto Benvindo  
 CRC 1SP255684/O-3