



| Informações Essenciais – Oferta Primária de CRI | | |
|--|--|----------------------|
| <p><i>Esta lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.</i></p> | | |
| ALERTAS | | |
| Risco de | [X] perda do principal | Seção 4 do Prospecto |
| | [X] falta de liquidez | Seção 4 do Prospecto |
| | [] dificuldade de entendimento | Seção 4 do Prospecto |
| Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático | <p>A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta.</p> <p>Há restrições à revenda dos CRI.</p> | |

| 1. Elementos Essenciais da Oferta | | Mais informações |
|--------------------------------------|---|----------------------|
| A. Valor Mobiliário | CRI | Seção 2 do Prospecto |
| a.1) Emissão e série | 155ª (centésima quinquagésima quinta) Emissão, em Série Única. | Seção 2 do Prospecto |
| a.2) Emissor | OPEA SECURITIZADORA S.A. , sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 02.773.542/0001-22 | Seção 2 do Prospecto |
| B. Oferta | | |
| b.1) Código de negociação proposto | CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRRBRACRA3H0 | Capa do Prospecto |
| b.2) Mercado de negociação | B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3. | Seção 2 do Prospecto |
| b.3) Quantidade ofertada – lote base | 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI. | Seção 2 do Prospecto |
| b.4) Preço (intervalo) | R\$ 1.000,00 (mil reais). | Seção 2 do Prospecto |
| b.5) Taxa de remuneração (intervalo) | Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI | Seção 2 do prospecto |



| | | |
|--|--|----------------------|
| | incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, acrescida exponencialmente de sobretaxa (<i>spread</i>) a ser definida no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , limitado a 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. | |
| b.6) Montante ofertado | R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais). | Seção 2 do prospecto |
| b.7) Lote suplementar | Não. | N/A |
| b.8) Lote adicional | Não. | Seção 2 do prospecto |
| b.9) Título classificado como “verde”, “social”, “sustentável” ou correlato? | Não. | N/A |
| C. Outras informações | 250.000 debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 5ª (emissão) da DIMED S.A. Distribuidora de Medicamentos. | N/A |
| c.3 Agente Fiduciário | VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88. | Capa do Prospecto |

| 2. Propósito da oferta | | Mais informações |
|--|--|----------------------|
| Qual será a destinação dos recursos da oferta? | Os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Debêntures serão destinados pela Devedora, em sua integralidade, exclusivamente, observadas as Cláusulas 2.7.1 e 2.7.2 do Termo de Securitização, (i) ao reembolso de custos e despesas de natureza imobiliária e predeterminadas, já incorridos pela Devedora, nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta pública dos CRI, relativos ao pagamento de aluguéis, pela Devedora, pela utilização dos imóveis descritos no Anexo VII-A ao Termo de Securitização, no âmbito dos contratos de locação descritos no referido anexo; e/ou (ii) custos e despesas futuras de natureza imobiliária relativos ao pagamento de | Seção 3 do Prospecto |



| | | |
|--|--|--|
| | aluguéis devidos pela Devedora pela utilização dos imóveis descritos no Anexo VII-B ao Termo de Securitização, no âmbito dos contratos de locação descritos no referido anexo. | |
|--|--|--|

| 3. Detalhes relevantes sobre o emissor dos valores mobiliários | | Mais informações |
|--|---|-------------------------|
| Informações sobre o lastro | | |
| Tipo de Lastro | Concentrado | Seção 10 do prospecto |
| Principais informações sobre o lastro | O lastro é integralmente concentrado na DIMED S.A. DISTRIBUIDORA DE MEDICAMENTOS , sociedade por ações com registro de companhia aberta, na categoria “A”, perante a CVM, com sede na cidade de Eldorado do Sul, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Industrial Belgraff, nº 865, Bairro Industrial, CEP 92.990-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda CNPJ sob o nº 92.665.611/0001-77 (“Devedora”), a qual atua nos setores de varejo farmacêutico e distribuição de medicamentos. As demonstrações financeiras auditadas foram incorporadas por referência ao Prospecto e os indicadores financeiros ajustados pós captação estão disponíveis no Prospecto. | Seção 10 do prospecto |
| Existência de crédito não performado | Não. | Seção 10 do prospecto |
| Informações estatísticas sobre inadimplementos | No período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente, 6% (seis por cento) dos CRI de sua emissão com lastro em dívidas de outras empresas (lastro corporativo) foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento | Seção 10.6 do prospecto |

| Sumário dos principais riscos do devedor e/ou coobrigado e/ou originador (no caso de crédito não performado) responsáveis por mais de 20% do lastro | Probabilidade | Impacto financeiro |
|---|---|---|
| A impossibilidade de executar com sucesso estratégia de negócio e gestão, inclusive por meio da abertura de lojas, poderá afetar adversamente a Devedora. | <input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor | <input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor |



| | | |
|---|---|---|
| Caso a Devedora não seja capaz de renovar os contratos de locação das lojas, as operações serão adversamente afetadas. | <input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor | <input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor |
| Os negócios da Devedora estão concentrados na região Sul. Em decorrência disso, a atividade da Devedora é influenciada significativamente pelas condições econômicas e demais características desta região. | <input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor | <input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor |
| A Devedora será adversamente afetada se os centros de distribuição sofrerem prejuízos relevantes ou forem fechados. A eventual suspensão ou encerramento das atividades dos centros de distribuição poderá impactar a qualidade no serviço de manutenção dos estoques das lojas e, como consequência, piorar sua capacidade de pronto e bom atendimento da clientela. | <input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor | <input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor |
| Mudanças na cadeia produtiva do setor farmacêutico e de fornecimento na indústria farmacêutica brasileira poderão ter efeitos adversos nos negócios da Devedora. | <input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor | <input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor |

| 4. Principais informações sobre o valor mobiliário | | Mais informações |
|--|---|----------------------|
| Informações sobre o valor mobiliário | | |
| Principais características | Os CRI serão emitidos pela Securitizadora, nos termos da (i) da Resolução CVM 60; e (ii) da Resolução CVM 160; e (iii) da Lei 14.430, e serão lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Devedora. | Seção 2 do Prospecto |
| Vencimento/Prazo | Os CRI terão prazo de 1.826 dias a contar da Data de Emissão, sendo a Data de Vencimento em 27 de julho de 2028, e serão lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Devedora. | Seção 8 do Prospecto |
| Remuneração | Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) a ser definida no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , limitado a 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. | Seção 8 do Prospecto |



| | | |
|---|---|------------------------|
| Amortização/Juros | Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures (e, conseqüentemente, do resgate antecipado dos CRI) e/ou de resgate antecipado das Debêntures (e, conseqüentemente, do resgate antecipado dos CRI), o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado em parcelas semestrais consecutivas, devidas sempre em 2 (dois) Dias Úteis subsequentes à Data de Amortização das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão), ou Dia Útil imediatamente subsequente caso o referido dia não seja Dia Útil, dos meses de janeiro e julho de cada ano, sendo que a primeira parcela será devida em 29 de julho de 2026 e as demais parcelas serão devidas em cada uma das respectivas datas de amortização dos CRI, nos termos do Anexo I ao Termo de Securitização. | Anexo III do Prospecto |
| <i>Duration</i> | Os CRI terão <i>duration</i> equivalente a aproximadamente 3,91 (três inteiros e noventa e um centésimos) anos, calculado em 26 de junho de 2023. | Seção 2 do Prospecto |
| Possibilidade de resgate antecipado compulsório | Os CRI serão resgatados de forma antecipada e obrigatória nos casos de (i) Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures; (ii) Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (iii) declaração de vencimento antecipado da Debêntures; ou (iv) indisponibilidade da Taxa DI. | Seção 8 do Prospecto |
| Condições de recompra antecipada | N/A | N/A |
| Condições de vencimento antecipado | Os CRI poderão vencer de forma antecipada na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, em que serão consideradas antecipadamente vencidas todas as obrigações objeto da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização. | Seção 10 do Prospecto |
| Restrições à livre negociação | () Revenda restrita a investidores profissionais. () Revenda a investidores qualificados após decorridos [] dias do final da oferta. (X) Revenda ao público em geral após decorridos 6 (seis) meses do final da oferta. | Seção 7 do Prospecto |



| | | |
|-----------------------------------|--|----------------------|
| | () parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais {descrição das condições}. | |
| | () Não há restrições à revenda. | |
| Formador de mercado | N/A | N/A |
| Garantias | | |
| Garantia | Além do Regime Fiduciário, os CRI não contam com quaisquer outras garantias. Os Créditos Imobiliários não contam com quaisquer outras garantias. | Seção 2 do Prospecto |
| Classificação de risco | | |
| Agência de Classificação de Risco | S&P Global Ratings | Seção 2 do Prospecto |
| Classificação de Risco | “AA”. | Seção 2 do Prospecto |

| 5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta | | Mais informações |
|--|--|----------------------|
| Participação na oferta | | |
| Quem pode participar da oferta? | [X] Investidores Profissionais [X] Investidores Qualificados [] Público em geral | Seção 2 do Prospecto |
| Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade. | N/A | N/A |
| Qual o valor mínimo para investimento? | R\$ 1.000,00 (mil reais). | Seção 2 do Prospecto |
| Como participar da oferta? | Os Investidores Qualificados interessados na subscrição dos CRI deverão enviar solicitação de reserva e ordem de investimento para subscrição dos CRI às Instituições Participantes da Oferta, durante o período de reserva. | Seção 5 do Prospecto |
| Como será feito o rateio? | Após o término do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , por meio dos contatos indicados no Pedido de Reserva ou na Ordem de Investimento. | N/A |
| Como poderei saber o resultado do rateio? | Será informado após o término do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , por endereço eletrônico ou telefone indicado no Pedido de Reserva ou na ordem de investimento. | N/A |



| | | |
|--|--|-----------------------------|
| <p>O ofertante pode desistir da oferta?</p> | <p>A Emissora poderá rescindir a Oferta caso não sejam cumpridas as Condições Precedentes, conforme previstas no Contrato de Distribuição.</p> | <p>Seção 7 do Prospecto</p> |
| <p>Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?</p> | <p>Imposto de Renda Retido na Fonte; Imposto de Renda; Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas; Contribuição Social sobre o Lucro Líquido; IOF/Câmbio; e IOF/Títulos</p> | <p>Seção 2 do Prospecto</p> |
| <p>Indicação de local para obtenção do Prospecto</p> | <p><u>Coordenador Líder:</u> https://www.santander.com.br/assessoria-financieira-e-mercado-de-capitais/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento (neste website, clicar em “CRI Dimed 2023”).</p> <p><u>Securitizadora:</u> https://app.opeacapital.com/pt/ofertas-publicas-em-andamento (neste website, buscar pela 155ª Emissão de CRI e em seguida localizar o documento da Oferta desejado).</p> <p><u>B3:</u> http://www.b3.com.br (neste website, acessar “Produtos e Serviços” e, no item “Negociação”, selecionar “Renda Fixa”; em seguida, selecionar “Títulos Privados” e acessar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”; após, na aba “Sobre os CRI”, selecionar “Prospectos” e buscar pelo “Opea Securitizadora S/A”, buscar no campo “Emissão” a 155ª emissão e, em seguida, localizar o documento desejado).</p> <p><u>CVM:</u> https://sistemas.cvm.gov.br/consultas.asp (neste site, clicar em “Oferta Públicas”, depois clicar em “Ofertas de Distribuição”, depois clicar em “Consulta de Informações”, em “Valor Mobiliário”, selecionar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”, e inserir em “Ofertante” a informação “Opea Securitizadora S/A”, clicar em filtrar, selecionar a oferta, no campo ações, será aberta a página com as informações da Oferta, os documentos estão ao final da página).</p> | <p>N/A</p> |



| | | |
|---|--|----------------------|
| Quem é o coordenador da oferta? | BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. | Capa do Prospecto |
| Outras instituições participantes da distribuição | N/A. | |
| Procedimento de colocação | <input type="checkbox"/> Melhores esforços <input checked="" type="checkbox"/> Garantia Firme <input type="checkbox"/> Compromisso de Subscrição | Seção 8 do Prospecto |

| Calendário | | |
|---|---|----------------------|
| Qual o período de reservas? | De 04 de julho de 2023 a 28 de julho de 2023. | Seção 5 do Prospecto |
| Qual a data da fixação de preços? | 31 de julho de 2023. | Seção 5 do Prospecto |
| Qual a data de divulgação do resultado do rateio? | 31 de julho de 2023. | Seção 5 do Prospecto |
| Qual a data da liquidação da oferta? | 03 de agosto de 2023. | Seção 5 do Prospecto |
| Quando receberei a confirmação da compra? | Até 03 de agosto de 2023. | Seção 5 do Prospecto |
| Quando poderei negociar? | Observados os termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, a qualquer momento, e entre o público investidor em geral depois de decorridos 6 (seis) meses da Data de Encerramento da Oferta. | Seção 5 do Prospecto |

