

COMUNICADO AO MERCADO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,
DA 65ª (SEXAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, EM CLASSE ÚNICA, EM SÉRIE ÚNICA, DA



BARI SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora Categoria S1 - CVM nº 21920

CNPJ nº 10.608.405/0001-60

Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, Sobreloja 2, Água Verde, CEP 80250-205, Curitiba - PR

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo



GUARDIAN OPORTUNIDADES VAREJO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 63.759.978/0001-51

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, conjuntos 261 e 271, Pinheiros, CEP 05426-100, São Paulo - SP

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRASTECRI4P7

*CLASSIFICAÇÃO DE RISCO: OS CRI NÃO CONTARÃO COM RELATÓRIO DE
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PREPARADO POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO.

Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: devedor único

A **BARI SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), na categoria “S1”, com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, Sobreloja 2, Água Verde, CEP 80250-205, inscrita no Cadastro Nacional Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 10.608.405/0001-60 (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”), em conjunto com o **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 (“**Coordenador Líder**”), vêm a público, nos termos dos artigos 67 e 69, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“**Resolução CVM 160**”), comunicar a republicação, nesta data, do Prospecto Preliminar (conforme abaixo definido), publicado originalmente em 09 de dezembro de 2025 para **(i)** inclusão de informações adicionais sobre a Emissão, a Devedora e o Cedente na seção “**19. INFORMAÇÕES ADICIONAIS**” do Prospecto Preliminar; e **(ii)** alterar o cronograma da Oferta, mencionado na Seção 5 do Prospecto Preliminar, exclusivamente para incluir a data de divulgação do presente comunicado ao mercado e a data de disponibilização da nova versão do Prospecto Preliminar no cronograma da Oferta (“**Comunicado ao Mercado**”).

Exceto quando especificamente definidos neste Comunicado ao Mercado, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 65ª (Sexagésima Quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pelo Guardian Oportunidades Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada.*” (“**Prospecto Preliminar**”).

Nos termos do §1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, considerando que o Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento não foi iniciado até a presente data, não será aplicável o direito de desistência previsto no artigo 69, §1º, da Resolução CVM 160.

GUARDIAN OPORTUNIDADES VAREJO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA: Para fins do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos de Ofertas Públcas da ANBIMA, os CRI são classificados como: **(a)** Categoria: Corporativo, nos termos do artigo 4º, inciso I, item “b”, das referidas regras e procedimentos; **(b)** Concentração: Concentrado, uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pelo Devedor, nos termos do artigo 4º, inciso II, item “b”, das referidas regras e procedimentos; **(c)** Tipo de Segmento: imóveis comerciais, nos termos da alínea “e” do inciso III do artigo 4º das referidas regras e procedimentos; e **(d)** Tipo de Contrato com Lastro: Compra e venda cujo lastro seja originado de contratos que validem operações de compra e venda de um imóvel com pagamento a prazo, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item “a”, das referidas regras e procedimentos. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir da presente data:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾
1.	Protocolo na CVM do requerimento de registro automático da Oferta Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	09/12/2025
2.	Início das Apresentações de Roadshow	10/12/2025
3.	Divulgação deste Comunicado ao Mercado Disponibilização da nova versão do Prospecto Preliminar	15/12/2025
4.	Procedimento de Coleta de Intenções de Investimentos Registro da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	16/12/2025
5.	Procedimento de Alocação Primeira data de liquidação dos CRI	17/12/2025
6.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

⁽²⁾ O Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento bem como quaisquer outros anúncios referentes à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Comunicado ao Mercado ou do Prospecto Preliminar, bem como informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização do presente Comunicado ao Mercado, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”)**, conforme abaixo indicados:

- **Coordenador Líder**

www.xpi.com.br/ (neste website, acessar “Produtos e Serviços” e clicar em “Ofertas Públcas”, na seção “Ofertas em Andamento”, clicar em “CRI Guardian-Atacadão - Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 65ª (sexagésima quinta) Emissão, em Série Única, da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Guardian Oportunidades Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada” e, então, clicar no documento desejado).

- **Emissora**
www.barisec.com.br (nesse website, acessar “Emissões”, pesquisar por 65, clicar em “Ver detalhes +”, à direita da tela localizar em “Documentos” o documento desejado).
- **B3**
<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 a aba “CRI”; após, na aba “Sobre o CRI”, selecionar “CRI Listados” e buscar pela “Bari Securitizadora S.A.”, inserir o ano base de 2025 e buscar a “Emissão: 65ª” e, em seguida, na aba “Informações Relevantes”, inserir o ano base de 2025 e no campo “Categoria” selecionar “Documentos da Oferta de Distribuição”, localizar o documento desejado).
- **CVM**
<https://sistemas.cvm.gov.br/consultas.asp> (neste website, 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 “Bari Securitizadora”, clicar em filtrar, selecionar a oferta, no campo ações, será aberta a página com as informações da Oferta, localizar o documento desejado ao final da página).

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DO DEVEDOR, NEM SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, O PROSPECTO PRELIMINAR E A LÂMINA DA OFERTA, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, DO PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO DOS CRI PODEM SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO, OU COM A CVM NOS ENDEREÇOS INDICADOS NO PROSPECTO PRELIMINAR.

A data deste Comunicado ao Mercado é 15 de dezembro de 2025.



COORDENADOR LÍDER



**investment
banking**

ASSESSOR JURÍDICO DO COORDENADOR

STOCCHE FORBES

ASSESSOR JURÍDICO DO DEVEDOR

**Duarte
Garcia**

**GUARDIAN OPORTUNIDADES VAREJO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**