

ANÚNCIO DE INÍCIO

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

NO VALOR DE:

R\$ 358.010.000,00

(trezentos e cinquenta e oito milhões e dez mil reais)

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

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/784, EM 16 DE DEZEMBRO DE 2025

VALOR MOBILIÁRIO E EMISSORA

Nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”), a **BARI SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a 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 a **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”), comunicam, nesta data, o início da distribuição pública, por meio do rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, e do artigo 27 da Resolução CVM 160 (“Oferta”), de 358.010 (trezentos e cinquenta e oito mil e dez) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) da 65ª (sexagésima quinta) emissão da Emissora, em série única, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 358.010.000,00 (trezentos e cinquenta e oito milhões e dez mil reais) no âmbito da Oferta.

Exceto quando especificamente definidos neste “Anúncio de Início 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., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pelo Guardian Oportunidades Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada” (“Anúncio de Início”), os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no “Prospecto Definitivo 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.”, conforme divulgado nesta data (“Prospecto Definitivo”). Os Créditos Imobiliários (conforme definidos no Termo de Securitização) são 100% (cem por cento) concentrados no **GUARDIAN OPORTUNIDADES VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 63.759.978/0001-51 (“Devedor”).

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA: Para fins do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas 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

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

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.**

OBTENÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Anúncio de Início ou do Prospecto Definitivo, ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização do presente Anúncio de Início, 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 - BALCÃO** (“B3”), conforme abaixo indicados:

- Coordenador Líder**

www.xpi.com.br/ (neste website, acessar “Produtos e Serviços” e clicar em “Ofertas Públicas”, 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).

RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

O registro da Oferta dos CRI foi concedido pela CVM em 16 de dezembro de 2025, sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/784, EM 16 DE DEZEMBRO DE 2025. A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática por se tratar de oferta pública de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada a Investidores Qualificados (conforme abaixo definido), nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, e do artigo 27 da Resolução CVM 160. Ainda, a Oferta não será objeto de análise prévia pela ANBIMA ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora.

São considerados “**Investidores Qualificados**”, os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor. A negociação dos CRI objeto da Oferta no mercado secundário será restrita à Investidores Profissionais e Qualificados, não sendo possível a negociação com o público investidor em geral.

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 do Comunicado ao Mercado Disponibilização da nova versão do Prospecto Preliminar	12/12/2025
4.	Procedimento de Coleta de Intenções de Investimentos Registro da Oferta pela CVM Divulgação deste 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 o 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.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

A OFERTA A MERCADO É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DO OFERTANTE E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDE DE ATUAÇÃO.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM, DA ANBIMA E/OU DE QUALQUER OUTRA ENTIDADE AUTORREGULADORA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, PELA ANBIMA E/OU DE ENTIDADE AUTORREGULADORA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E TODOS OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA.

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 CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DO DEVEDOR, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI.

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

OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES QUE, PARA FINS DO DISPOSTO NO ARTIGO 41 DA RESOLUÇÃO CVM 60, A EMISSÃO SERÁ REALIZADA EM CLASSE ÚNICA E TAL INFORMAÇÃO CONSTARÁ NO CAMPO “DESCRÍÇÃO ADICIONAL” NOS SISTEMAS ADMINISTRADOS E OPERACIONALIZADOS PELA B3.

OS CRI ADQUIRIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA SOMENTE PODERÃO SER NEGOCIADOS NO MERCADO SECUNDÁRIO, NOS TERMOS DO ARTIGO 86, INCISO III, DA RESOLUÇÃO CVM 160, CONJUGADO COM O ARTIGO 4º DO ANEXO NORMATIVO I DA RESOLUÇÃO CVM 60 JUNTO A INVESTIDORES QUALIFICADOS, NO DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE SUBSEQUENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, NÃO SENDO POSSÍVEL A NEGOCIAÇÃO COM O PÚBLICO INVESTIDOR EM GERAL POR NÃO ATENDER OS REQUISITOS ESTABELECIDOS NA REGULAMENTAÇÃO PERTINENTES.

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 TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

A data deste Anúncio de Início é 16 de dezembro de 2025.



COORDENADOR LÍDER



investment
banking

ASSESSOR JURÍDICO DO COORDENADOR

ASSESSOR JURÍDICO DO DEVEDOR

STOCCHE FORBES

Duarte
Garcia

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