



lâmina

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

BARI SECURITIZADORA S.A.

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELO

GUARDIAN OPORTUNIDADES VAREJO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

Conteúdo da lâmina de oferta de valores mobiliários representativos de operações de securitização emitidos por companhia securitizadora, conforme artigo 23 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”), divulgada em 09 de dezembro de 2025.

Exceto se expressamente indicado nesta lâmina palavras e expressões em maiúsculas, não definidas nesta lâmina, terão o significado previsto no “Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única, da 65^a (Sexagésima Quinta) Emissão da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Guardian Oportunidades Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada”, divulgado em 09 de dezembro de 2025.

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.

ALERTAS

Risco de	<input checked="" type="checkbox"/>	Perda do principal	Seção 4 do Prospecto
	<input checked="" type="checkbox"/>	Falta de liquidez	Seção 4 do Prospecto
	<input checked="" type="checkbox"/>	Dificuldade de entendimento	Seção 4 do Prospecto
Aviso para ofertas distribuídas por meio de registro automático	A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO PRELIMINAR, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, NOS TERMOS DO ART. 86, INCISO III, DA RESOLUÇÃO CVM 160, CONJUGADO COM O ARTIGO 4º DO ANEXO NORMATIVO I DA RESOLUÇÃO CVM 60.		

1. Elementos Essenciais da Oferta Pública		Mais informações
A. Valor Mobiliário	<input checked="" type="checkbox"/> CRI. <input type="checkbox"/> CRA.	Capa do Prospecto e Seção 2.1 do Prospecto
a.1) Emissão e série	Emissão: 65 ^a (sexagésima quinta) (em classe única). Série: Em série única.	Capa do Prospecto e Seção 2.1 do Prospecto
a.2) Ofertante/Emissor	BARI SECURITIZADORA S.A. , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a CVM, sob o nº 27, 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 CNPJ sob o nº 10.608.405/0001-60	Capa do Prospecto e Seção 2.1 do Prospecto
B. Oferta		
b.1) Código de negociação proposto	<input type="checkbox"/> Código do Ativo. <input checked="" type="checkbox"/> N/A: a ser obtido quando da obtenção do registro da Oferta perante a CVM.	N/A



1. Elementos Essenciais da Oferta Pública		Mais informações
b.2) Mercado de negociação	<input checked="" type="checkbox"/> Nome fantasia: B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3. <input type="checkbox"/> Não será negociado em mercado organizado.	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
b.3) Quantidade ofertada - lote base	358.010 (trezentos e cinquenta e oito mil e dez).	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
b.4) Preço (intervalo)	R\$ 1.000,00 (mil reais).	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
b.5) Taxa de remuneração (intervalo)	A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 14% (quatorze inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
b.6) Montante ofertado	R\$ 358.010.000,00 (trezentos e cinquenta e oito milhões e dez mil reais).	Capa e Seção 2.5 do Prospecto
b.7) Lote suplementar	Não.	N/A
b.8) Lote adicional	Não.	N/A
b.9) Título classificado como “verde”, “social”, “sustentável” ou correlato?	Não.	N/A
C. Outras informações		
c.1) Agente Fiduciário	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91.	Capa, Seção 10.10 e Seção 16 do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	<p>O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Titulares dos CRI será utilizado pela Emissora para pagamento do Valor da Cessão, decorrente da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários à Emissora.</p> <p>Os Créditos Imobiliários representam uma parcela do preço do CCV devidos pelo Devedor, tendo sido emitida pela Emissora CCI fracionária para representar os Créditos Imobiliários adquiridos pela Emissora por meio do Contrato de Cessão.</p>	Seção 3.1 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Emissor dos Valores Mobiliários		Mais Informações
Informações sobre o lastro		
Tipo de Lastro	Concentrado.	Seção 10.3 do Prospecto Preliminar



3. Detalhes Relevantes sobre o Emissor dos Valores Mobiliários		Mais Informações
Principais informações sobre o lastro	<p>Os CRI serão lastreados em cédulas de crédito imobiliário representativas de parte do preço de aquisição dos Imóveis decorrentes do <i>“Contrato Master de Compra e Venda de Imóveis e Outras Avenças”</i>, celebrado em 21 de novembro de 2025, entre o ATACADÃO S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 75.315.333/0001-09, na qualidade de vendedor (<i>“Cedente”</i>) e o GUARDIAN OPORTUNIDADES VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 63.759.978/0001-51, na qualidade de comprador (<i>“Devedor”</i> e <i>“Contrato de Compra e Venda”</i> e <i>“Créditos Imobiliários”</i>, respectivamente).</p> <p>Os Créditos Imobiliários foram cedidos, por meio do <i>“Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”</i> celebrado entre o Cedente, a Securitizadora, o Devedor e o ARTEMIS 2022 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 45.063.985/0001-32, na qualidade de fiador (<i>“Fiador”</i>). Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados no Devedor, como devedor único.</p> <p>As demonstrações financeiras auditadas do Fiador, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BRGAAP), auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao exercício social encerrados em 2024 encontram-se incorporadas por referência ao Prospecto Preliminar.</p>	Seção 10.1, Seção 12 e Seção 16 do Prospecto Preliminar
Existência de crédito não performado	Não.	Não Aplicável
Informações estatísticas sobre inadimplementos	No período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à Oferta, aproximadamente, 0,56% dos certificados dos CRI de sua emissão, com lastro em CCV da mesma natureza, foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.	Seção 10.6 do Prospecto Preliminar

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
O término antecipado do CCV ou a redução do fluxo de pagamentos dos créditos imobiliários pode impactar negativamente os titulares dos CRI. Caso a multa contratual não seja paga ou a execução das garantias falhe, os investidores poderão sofrer prejuízos financeiros, pois não há certeza de quitação integral.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
O pagamento dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) depende do adimplemento do devedor dos créditos imobiliários. O patrimônio separado, que garante os CRI, não tem coobrigação da securitizadora. A inadimplência do devedor ou falhas na cobrança podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos, gerando prejuízos aos investidores.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
A constituição das garantias de alienação fiduciária ocorrerá após a oferta, sujeita a burocracias e registros. Atrasos ou impossibilidade de registro podem impedir a execução da garantia em caso de inadimplência do devedor, resultando em resgate antecipado dos CRI e potenciais prejuízos aos investidores.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor



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
O desempenho da economia nacional impacta diretamente o financiamento imobiliário. Uma retração econômica, por crises internas ou externas, pode aumentar a inadimplência de empresas como o Devedor. Isso afetaria negativamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o pagamento dos CRI pela Emissora.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
A negociação destes CRI é restrita a investidores profissionais e qualificados, limitando a liquidez no mercado secundário. Essa restrição reduz o número de potenciais compradores, o que pode dificultar a venda dos títulos, aumentar a volatilidade dos preços e resultar em condições de negociação menos favoráveis para os investidores.	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input checked="" type="checkbox"/> Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Características do Valor Mobiliário		
Principais características	Os CRI serão nominativos e escriturais, emitidos pela Securitizadora, em classe única, em série única, nos termos da (i) da Resolução CVM 160; (ii) da Resolução CVM 60; (iii) dos Normativos ANBIMA e das demais disposições legais aplicáveis, e serão lastreados em créditos imobiliários, decorrentes do CCV, representados pela CCI.	Seções 2.1 e 2.6 do Prospecto
Vencimento/Prazo	1.096 (mil e noventa e seis) dias, vencendo-se, portanto, em 15 de dezembro de 2028 (“ Data de Vencimento dos CRI ”).	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
Remuneração	A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 14% (quatorze inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
Amortização/Juros	<p>Juros Remuneratórios: Primeiro pagamento devido em 15 de janeiro de 2026 e os demais pagamentos devidos nas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI, conforme previsto nos fluxogramas de pagamento dos CRI no Prospecto Preliminar.</p> <p>Amortização: O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será amortizado em uma única data, na Data de Vencimento (“Data de Amortização”).</p>	Seção 2.6 do Prospecto
Duration	Aproximadamente 2,5 anos para os CRI, calculados em 04 de dezembro de 2025.	Seção 2.6 do Prospecto
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	Sim, na ocorrência de: (i) um dos Eventos de Antecipação de Pagamento ou multa indenizatória que afete a totalidade dos Créditos Imobiliários, ou (ii) Antecipação de Pagamento Facultativa dos Créditos Imobiliários pelo Devedor.	Seção 2.3 do Prospecto
Condições de recompra antecipada	Não aplicável.	Seção 10.9 do Prospecto
Condições de vencimento antecipado	Não aplicável.	N/A



4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores qualificados a partir da data de divulgação do Anúncio de Encerramento. <input type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos 180 dias do final da oferta. <input type="checkbox"/> Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais. <input type="checkbox"/> Não há restrições à revenda.	Seção 7.1 do Prospecto
Formador de mercado	<p>Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, o Coordenador Líder e a Emissora recomendaram formalmente à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, com o objetivo de: (i) realizar operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI; e (ii) proporcionar um preço de referência para a negociação dos CRI no mercado secundário.</p> <p>Apesar de referida recomendação, não foi contratado formador de mercado.</p>	Seção 8.6 do Prospecto
Garantias		
Garantia 1	Alienações fiduciárias da totalidade dos Imóveis (“Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóvel(eis)”) através da celebração dos “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis”, conforme modelo previsto no Anexo IV do Contrato de Cessão (“Contratos de Alienação Fiduciária”).	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
Garantia 2	Garantia fidejussória na forma de fiança, em favor dos Titulares dos CRI, nos termos dos artigos 818 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Fiança”)	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
Garantia 3	Cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do Devedor decorrentes de todos os Contratos de Locação, nos termos do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre o Devedor e a Emissora, bem como de todos e quaisquer direitos creditórios decorrentes de eventuais importâncias que sobejarem a parcela garantida após a excussão das demais garantias constituídas em favor da Emissora (“Contrato de Cessão Fiduciária”)	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
Garantia 4	Fundo de Despesas.	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
Classificação de Risco (se houver)		
Agência de Classificação de Risco	N/A	Seção 2.6 do Prospecto
Classificação de Risco	N/A	Seção 2.6 do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Quem pode participar da oferta?	<input checked="" type="checkbox"/> Investidores Profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados. <input type="checkbox"/> Público em geral.	Seção 2.4 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	Não há.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	R\$ 1.000,00 (mil reais).	Seção 8.8 do Prospecto
Como participar da oferta?	O Investidor poderá enviar sua intenção de investimento a uma das Instituições Participantes da Oferta na data do Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento indicada no Prospecto.	Seção 8.5 do Prospecto
Como será feito o rateio?	Caso, seja verificado que o total de CRI excedeu a quantidade de CRI inicialmente ofertada, haverá rateio discricionário a ser operacionalizado pelo Coordenadores.	Seção 5 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	O resultado da colocação será informado a cada Investidor, pela respectiva instituição participante, após o término do Procedimento de Alocação, por endereço eletrônico ou telefone.	Seção 5 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, o ofertante pode requerer à CVM a revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta.	Seção 7.3 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	Imposto de Renda Retido na Fonte; Imposto de Renda; IRPJ; Contribuição Social sobre o Lucro Líquido; PIS; COFINS; IOF/Câmbio; e IOF/Títulos.	Seção 2.6 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<ul style="list-style-type: none"> <u>Coordenador Líder</u> XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. 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). 	N/A



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
	<ul style="list-style-type: none"> <u>Securitizadora</u> BARI SECURITIZADORA S.A. 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). 	
Quem são os coordenadores da oferta?	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	Capa, Seções 2.1 e 16 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	Poderão ser convidadas a participar da Oferta instituições financeiras, na qualidade de Participantes Especiais.	Seções 2.1 e 8.5 do Prospecto
Procedimento de colocação	<input checked="" type="checkbox"/> Melhores Esforços para os CRI. <input checked="" type="checkbox"/> Garantia Firme para os CRI. <input type="checkbox"/> Compromisso de Subscrição.	Seções 8.4 e 14.1 do Prospecto
Calendário		
Qual o período de reservas?	16/12/2025.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	N/A	N/A
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	17/12/2025.	Seção 5 do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Qual a data da liquidação da oferta?	A Primeira Data de Integralização está prevista para 17/12/2025.	Seção 5 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	17/12/2025.	Seção 5 do Prospecto
Quando poderei negociar?	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 ao público em geral.	Seção 5 do Prospecto



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 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.**