



Informações Essenciais – Oferta Primária de CRI

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 Preliminar
	<input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez	Seção 4 do Prospecto Preliminar
	<input checked="" type="checkbox"/> dificuldade de entendimento	Seção 4 do Prospecto Preliminar
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO PRELIMINAR, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. HÁ RESTRIÇÕES À REVENDA DOS CRI.		

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
A. Valor mobiliário	<input checked="" type="checkbox"/> CRI <input type="checkbox"/> CRA	Seção 2.1 do Prospecto Preliminar
a.1) Emissão e série	Emissão: 25ª (vigésima quinta). Série: 1ª Série.	Seção 2.1 do Prospecto Preliminar
a.2) Emissor	Nome: BARI SECURITIZADORA S.A. CNPJ: 10.608.405/0001-60	Seção 2.2 do Prospecto Preliminar
B. Oferta		
b.1) Código de negociação proposto	Código ISIN dos CRI: BRASTECRI2D7	Capa do Prospecto Preliminar
b.2) Mercado de negociação	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
b.3) Quantidade ofertada – lote base	108.279 (cento e oito mil, duzentos e setenta e nove CRI.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
b.4) Preço (intervalo)	R\$ 1.000,00632873.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar



1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
b.5) Taxa de remuneração (intervalo)	IPCA+ spread de 6,10% (seis inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente, de forma exponencial, <i>pro rata temporis</i> , com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a Data da Emissão.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
b.6) Montante ofertado dos CRI	108.279.685,27 (cento e oito milhões, duzentos e setenta e nove mil, seiscentos e oitenta e cinco reais e vinte e sete centavos).	Seção 2.5 do Prospecto Preliminar
b.7) Lote suplementar	Não aplicável.	N/A
b.8) Lote adicional	<input checked="" type="checkbox"/> Não.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
b.9) Título classificado como “verde”, “social”, “sustentável” ou correlato?	<input checked="" type="checkbox"/> Não	Seção 3.5 do Prospecto Preliminar
C. Outras informações		
c.1) Agente Fiduciário	Nome: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. CNPJ: 22.610.500/0001-88.	Capa do Prospecto Preliminar

2. Propósito da oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos decorrentes da subscrição e integralização dos CRI, desde que cumpridas as Condições Precedentes, conforme previstas no Contrato de Cessão, serão destinados ao pagamento do valor da cessão devido pela Emissora ao SELENE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 53.372.824/0001-59 (“ <u>Cedente</u> ”) pela aquisição dos Créditos Imobiliários, observada a seguinte ordem: (i) o pagamento das Despesas Iniciais e de eventuais outras Despesas Iniciais extraordinárias, previstas no Anexo I do Contrato de Cessão; (ii) constituição do Fundo de Despesas; e (iii) transferência do saldo remanescente, após os pagamentos e constituições citados nas alíneas anteriores, líquido de eventual deságio aplicado na integralização dos CRI, para a conta corrente de titularidade do Cedente, a medida em que os CRI forem integralizados.	Seção 3.1 do Prospecto Preliminar



3. Detalhes relevantes sobre o emissor dos valores mobiliários		Mais informações
Tipo de Lastro	Concentrado.	Seção 12 do Prospecto Preliminar
Principais informações sobre o lastro	<p>Os CRI têm como lastro os Créditos Imobiliários representados por 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, emitida pela Emissora, decorrentes do <i>Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças</i>, datado de 13 de outubro de 2011 e conforme aditado, o qual tem por objeto a locação do imóvel localizado na na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Rodovia BR-324, 13750, GL, Palestina, CEP 41.308-500, objeto da matrícula nº 15.040 do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade de Salvador, Estado da Bahia (“<u>Imóvel</u>”) para a BRF S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de Itajaí, Estado de Santa Catarina, na Rua Jorge Tzachel, nº 475, CEP 88.301-600, inscrita no CNPJ sob o nº 01.838.723/0001-27 (“<u>Devedora</u>” e “<u>Contrato de Locação Atípica</u>”, respectivamente), que correspondem a totalidade das parcelas da locação do Contrato de Locação Atípica, bem como todos e quaisquer outros valores devidos pela Devedora por força do Contrato de Locação Atípica, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação Atípica.</p> <p>As demonstrações financeiras da Devedora, relativas ao exercício social findo 30 de setembro de 2023, estão incorporadas por referência ao Prospecto.</p>	Seção 12 do Prospecto Preliminar
Existência de crédito não performado	Não.	Seção 11 do Prospecto Preliminar
Informações estatísticas sobre inadimplementos	A Emissora não tem conhecimento de inadimplência, perda e/ou pré-pagamento da Devedora em relação a créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Emissão, ou seja, todo e qualquer contrato de locação no qual a Devedora figura como locatária e o Cedente figure como locador, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Lâmina.	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
1. Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora, ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor
2. Eventuais alterações na legislação tributária, criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI.	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor
3. O mercado secundário não é ativo como o mercado primário e não há garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos seus Titulares no preço e momento desejados, caso decidam pelo desinvestimento, assim, eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos.	<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. Os Titulares dos CRI correm risco de crédito da Devedora dos Créditos Imobiliários. Em caso de inadimplemento pela Devedora, ou pelo Cedente, não há garantia que os procedimentos de cobrança e/ou a execução das Garantias serão bem-sucedidos ou que os valores serão suficientes para a integral quitação dos CRI.	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor
5. A Devedora está sujeita a desastres e eventos imprevisíveis que podem atrapalhar as suas operações e, conseqüentemente, a capacidade da Devedora de fazer frente às obrigações assumidas no âmbito do Contrato de Locação Atípica.	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input checked="" 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
Principais características	Os CRI são nominativos e escriturais, emitidos pela Securitizadora, nos termos da Resolução CVM 60, da Resolução CVM 160, e da Lei 14.430/2022, sendo lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Devedora.	Seção 2 do Prospecto Preliminar
Vencimento/Prazo	1.425 (mil quatrocentos e vinte e cinco) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 18 de janeiro de 2028.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
Remuneração	IPCA+ spread de 6,10% (seis inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente, de forma exponencial, <i>pro rata</i>	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar



4. Principais informações sobre o valor mobiliário		Mais informações
	<i>temporis</i> , com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a Data da Emissão.	
Amortização/Juros	O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, será amortizado mensalmente, nas datas estipuladas no Anexo I do Termo de Securitização.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
Duration	Aproximadamente 1,9 anos, data-base 23 de fevereiro de 2024.	Seção 18 do Prospecto Preliminar
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	Na ocorrência das hipóteses (i) de Recompra Compulsória; (ii) de Recompra Facultativa; (iii) do pagamento da Multa Indenizatória; (iv) de Recompra pela Venda Permitida, previsto no item 4.1. (x) do Contrato de Cessão; ou (v) de recebimento pela Emissora de valores decorrentes dos Contrato de Locação Atípica, à título de qualquer indenização ou antecipação ao fluxo de pagamentos esperado dos Créditos Imobiliários, conforme previstas no Termo de Securitização.	Seção 2 do Prospecto Preliminar
Condições de recompra antecipada	A Recompra Compulsória não será automática, e seu pagamento será realizado até o 10º Dia Útil seguinte ao recebimento, pelo Cedente, da notificação sobre a deliberação dos Titulares dos CRI que a aprovou. A Recompra Facultativa, será realizada mediante notificação à Emissora com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência.	N/A
Condições de vencimento antecipado	N/A.	Seção 10.9 do Prospecto Preliminar
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após o encerramento da Oferta. <input checked="" type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos 6 (seis) meses do final da oferta. <input type="checkbox"/> Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais (destinação das condições). <input type="checkbox"/> Não há restrições à revenda.	Capa do Prospecto Preliminar
Formador de mercado	A Oferta não contará com a contratação de formador de mercado.	Seção 8.6 do Prospecto Preliminar



Garantias (se houver)		Mais informações
Garantia 1	Alienação fiduciária do Imóvel, a ser formalizada por meio do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia”, entre a Cedente, na qualidade de fiduciante e a Emissora, na qualidade de fiduciária.	Seção 9.2 do Prospecto Preliminar
Garantia 2	Seguro Patrimonial do Imóvel, contratado pela Devedora, conforme descrito e definido no item 7.3 e seus respectivos subitens do Termo de Securitização.	Seção 9.2 do Prospecto Preliminar
Garantia 3	Fundo de Despesas, a ser constituído mediante a retenção, na Conta Centralizadora, do valor decorrente da integralização dos CRI, e o qual poderá ser utilizado para o pagamento das Despesas Recorrentes e eventuais despesas extraordinárias futuras.	Seção 9.2 do Prospecto Preliminar
Classificação de Risco (se houver)		Mais informações
Agência de Classificação de Risco	Os CRI não contarão com relatório de classificação de risco preparado por agência classificadora de risco.	N/A
	Classificação de Risco	N/A.
		N/A

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 Preliminar
Informações sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	N/A	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	N/A	Seção 8.8 do Prospecto Preliminar
Como participar da oferta?	Os Investidores interessados na subscrição dos CRI deverão enviar o Documento de Aceitação da Oferta ao Coordenador Líder e/ou às Instituições Participantes, devidamente assinado.	Seção 5.1 do Prospecto Preliminar



5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Como será feito o rateio?	Caso seja verificada demanda superior ao Valor Total da Emissão, haverá rateio a ser operacionalizado pelo Coordenador Líder, de forma discricionária.	Seção 8.5 do Prospecto Preliminar
Como poderá saber o resultado do rateio?	Será informado por meio do endereço eletrônico ou telefone indicado pelo Investidor no momento de envio do Documento de Aceitação da Oferta.	Seção 8.5 do Prospecto Preliminar
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, a Oferta poderá ser revogada nas hipóteses previstas na Seção 7 do Prospecto.	Seção 7.3 do Prospecto Preliminar
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	Imposto de Renda; Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS); Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS); e Imposto sobre Operações Financeiras (IOF).	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
Indicação de local para obtenção do Prospecto Preliminar	<p>Coordenador Líder:</p> <p>https://brpartners.com.br/ofertaspublicas/ (neste website, acessar “Ofertas Públicas”, buscar pela 25ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Bari Securitizadora S.A. dentre as operações listadas e, em seguida, localizar e clicar no documento desejado).</p> <p>Securitizadora:</p> <p>https://www.barisec.com.br/emissoes (neste website, clicar em “Emissões”, depois no centro da tela na janela de pesquisa procurar por 25, depois clicar em “Ver detalhes”, depois procurar por “Prospecto” do lado direito da tela na aba “Documentos”)</p> <p>B3:</p> <p>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 “Informações Periódicas e Eventuais”, clicar em “Exibir Filtros”, na opção “Securitizadora”, buscar pela denominação “Bari Securitizadora”, clicar em “Filtrar”, localizar a 25ª Emissão e, após, selecionar o documento desejado).</p>	Seção 16 do Prospecto Preliminar



5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta		Mais informações
Participação na oferta		
	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, os documentos estão ao final da página).	
Quem são os coordenadores da oferta?	O BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.	Capa e Seção 15 do Prospecto Preliminar
Outras instituições participantes da distribuição	Poderão ser convidadas outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, habilitadas e autorizadas pela CVM.	Capa e Seção 16 do Prospecto Preliminar
Procedimento de colocação	<input checked="" type="checkbox"/> Melhores esforços. <input type="checkbox"/> Garantia firme. <input type="checkbox"/> Compromisso de subscrição.	Seção 14.1 do Prospecto Preliminar

Calendário		Mais informações
Qual o período de reservas?	N/A	Seção 5 do Prospecto Preliminar
Qual a data da fixação de preços?	N/A	Seção 5 do Prospecto Preliminar
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	Caso seja realizado o rateio, a divulgação do resultado ocorrerá em 21 de fevereiro de 2024	Seção 5 do Prospecto Preliminar
Qual a data de liquidação da oferta?	A liquidação da Oferta será iniciada em 23 de fevereiro de 2024.	Seção 5 do Prospecto Preliminar



Calendário		Mais informações
Quando receberei a confirmação da compra?	A confirmação da compra será realizada em 23 de fevereiro de 2024.	Seção 5 do Prospecto Preliminar
Quando poderei negociar?	Após a divulgação do Anúncio de Encerramento entre Investidores Qualificados.	Seção 5 do Prospecto Preliminar

**COORDENADOR LÍDER****DEVEDORA****BRF S.A.****AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI****ASSESSOR LEGAL**