

LÂMINA DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO
DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA,
DA 48ª (QUADRAGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO DA

BARI SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/MF nº 10.608.405/0001-60
Companhia Securitizadora - Código CVM nº 27 - Categoria S1
Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, Sobreloja 02, Água Verde, CEP 80.250-205, Curitiba, PR

LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

JARDIM DOS PARQUES I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Sociedade Limitada
CNPJ/MF nº 30.912.031/0001-80
Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 3002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP
E PELA

PARQUE DAS MACIEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Sociedade Limitada
CNPJ/MF nº 34.549.091/0001-30
Avenida Cauaxi, n.º 293, Sala 3.002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP
Código ISIN dos CRI: BRASTECRI3W5

**REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA DOS CRI NA CVM SOB O RITO AUTOMÁTICO Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/006,
CONCEDIDO EM 08 DE JANEIRO DE 2025**

*Conteúdo da lâmina de oferta de valores mobiliários representativos de operações de securitização
emitidos por companhia securitizadora, conforme artigo 23 da Resolução nº 160, de 2022.*

Exceto se expressamente indicado nesta lâmina palavras e expressões em maiúsculas, não definidas nesta lâmina, terão o significado previsto no “Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 48ª Emissão da Bari Securitizadora S.A.” (“Prospecto”)

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.
	<input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez.
	<input checked="" type="checkbox"/> dificuldade de entendimento.
	<input checked="" type="checkbox"/> operação estruturada.
	<input checked="" type="checkbox"/> prejuízos decorrentes de erros operacionais.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do Prospecto, nem dos demais documentos da Oferta. Há restrições à revenda dos CRI.

1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA		Mais Informações
A. Valor mobiliário	<input type="checkbox"/> CRA / <input checked="" type="checkbox"/> CRI.	Capa e Seção 2.1
a.1) Emissão e série	48ª emissão, série única.	Capa e Seção 2.1
a.2) Ofertante/Emissor	Nome: BARI SECURITIZADORA S.A. CNPJ/MF: 10.608.405/0001-60	Capa e Seção 2.2
B. Oferta		
b.1) Código de negociação proposto	<input checked="" type="checkbox"/> código / <input type="checkbox"/> N/A.	Capa e Seção 2.6
b.2) Mercado de negociação	<input checked="" type="checkbox"/> B3 / <input checked="" type="checkbox"/> CETIP21 / <input type="checkbox"/> não será negociado em mercado organizado.	Seção 2.6
b.3) Quantidade ofertada - lote base	63.000 (sessenta e três mil) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI").	Seção 2.6
b.4) Preço (intervalo)	R\$ 1.000,00 (mil reais)	Seção 2.6
b.5) Taxa de remuneração (intervalo)	9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.	Seção 2.6
b.6) Montante ofertado (=b.1.3*b.1.4) (intervalo)	R\$ 63.000.000,00 (sessenta e três milhões de reais)	Capa e Seção 2.5
b.7) Lote suplementar	Não.	N/A
b.8) Lote adicional	Não.	Seção 2.6
b.9) Título classificado como "verde", "social", "sustentável" ou correlato?	Não.	Seção 3.5
C. Outras informações		
c.1) Agente Fiduciário	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	Capa e Seção 16.5

2. PROPÓSITO DA OFERTA		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos líquidos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para integralização das Notas Comerciais (Jardim dos Parques) e das Notas Comerciais (Parque das Macieiras) (quando em conjunto, "Notas Comerciais"). Os recursos líquidos obtidos pelas Devedoras por meio da emissão das Notas Comerciais serão integral e exclusivamente utilizados para custeio das despesas imobiliárias relacionadas aos empreendimentos imobiliários desenvolvidos nos Imóvel(is) Destinatário(s), quais sejam, (i) empreendimento "Grand Paysage", em desenvolvimento pela Jardim dos Parques, no imóvel objeto das matrículas n.º 162.657 a	Seção 3

2. PROPÓSITO DA OFERTA		Mais Informações
	163.142 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, SP; (ii) empreendimento “Vila Francesa”, a ser desenvolvido pela Terra Prometida no imóvel objeto da matrícula n.º 126.208 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, SP; (iii) empreendimento “Residence”, a ser desenvolvido pela Terra Prometida no imóvel objeto da matrícula n.º 139.474 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, SP; e (iv) empreendimento “Passeo Comercial”, a ser desenvolvido pela Jardim das Aveleiras no imóvel objeto da matrícula n.º 174.908 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, SP.	

3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O EMISSOR DOS VALORES MOBILIÁRIOS		Mais Informações
Informações sobre o lastro		
Tipo de Lastro	Concentrado.	Seção 10.3
Principais informações sobre o lastro	<p>O lastro é integralmente concentrado (i) na JARDIM DOS PARQUES I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Avenida Cauaxi, n.º 293, Sala 3002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 30.912.031/0001-80 (“Jardim dos Parques”), representado pelas Notas Comerciais (Jardim dos Parques), emitidas pela Jardim dos Parques e subscritas e integralizadas pela Securitizadora, as quais são caracterizadas como direitos creditórios imobiliários em função de sua destinação; e (ii) na PARQUE DAS MACIEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Avenida Cauaxi, n.º 293, Sala 3.002, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 34.549.091/0001-30 (“Parque das Macieiras” e, quando em conjunto com Jardim dos Parques, “Devedoras”), representado pelas Notas Comerciais (Parque das Macieiras), emitidas pela Parque das Macieiras e subscritas e integralizadas pela Securitizadora, as quais são caracterizadas como direitos creditórios imobiliários em função de sua destinação.</p> <p>O lastro é concentrado, tendo em vista que mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos por cada uma das Devedoras.</p> <p>Ambas as Devedoras têm por objeto social: (i) a construção de edifícios; (ii) a execução de empreendimentos imobiliários em terrenos próprios ou a serem prospectados, pela sociedade, para incorporação, loteamento, comercialização e/ou locação; e (iii) a participação em outras sociedades, como sócia quotista ou acionista, no Brasil e/ou no exterior.</p> <p>As demonstrações financeiras auditadas e indicadores financeiros ajustados pós captação referentes às Devedoras estão disponíveis no Prospecto.</p>	Seção 10.1
Existência de crédito não performedo	Não.	N/A

3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O EMISSOR DOS VALORES MOBILIÁRIOS		Mais Informações
Informações sobre o lastro		
Informações estatísticas sobre inadimplementos	<p>As Devedoras emitiram as Notas Comerciais em favor da Securitizadora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Nesse sentido, não existem na presente data, informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.</p> <p>A Emissora indica que pôde verificar que, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, não houve CRI de sua emissão, com lastro em Notas Comerciais Escriturais que tenham sido objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.</p>	Seção 10.6

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
Amortização extraordinária ou resgate antecipado O pré-pagamento parcial ou total dos CRI, pode gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.	<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
Capacidade das Devedoras e de Garantidores de honrar suas obrigações A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade das Devedoras ou dos Garantidores de honrar com as suas obrigações, cujas obrigações assumidas por elas poderão comprometer com o cumprimento de suas obrigações no âmbito da Operação.	<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
Insuficiência das Garantias No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte das Devedoras, a Securitizadora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Discussões Judiciais As Devedoras podem, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução dos Termos de Emissão e das Garantias, que podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados. Caso acatadas, pode haver prejuízos relacionados à cobrança das Notas Comerciais e das Garantias.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Concentração Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pelas Devedoras. Nesse sentido, o risco de crédito dos CRI está concentrado nas Devedoras, sendo que todos os fatores de risco a elas aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		Mais Informações
Informações sobre o valor mobiliário		
Principais características	Os CRI são nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão dos CRI, serão emitidos pela Emissora nos termos da Resolução CVM 60, Resolução CVM 160 e da Lei 14.430, e serão lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelas Devedoras.	Seção 2.6
Vencimento/Prazo	A data de vencimento dos CRI será em 24 de dezembro de 2031, tendo prazo de duração de 2.550 (dois mil e quinhentos e cinquenta) dias, ressalvados os eventos de liquidação do patrimônio separado e as hipóteses de resgate antecipado dos CRI.	Seção 2.6
Remuneração	9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI.	Seção 2.6
Amortização/Juros	Os juros dos CRI serão pagos nas datas indicadas no Anexo “Cronograma de Pagamentos” do Termo de Securitização. A amortização do saldo do valor nominal unitário dos CRI ocorrerá nas datas indicadas no Anexo “Cronograma de Pagamentos” do Termo de Securitização.	Seção 2.6
Duration	4,52 anos.	N/A
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	Haverá o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos do disposto no Termo de Securitização.	Seção 2.6
Condições de recompra antecipada	Nos termos previstos nos Termos de Emissão, as Devedoras poderão, a qualquer momento a partir da primeira data de integralização dos CRI (inclusive), realizar a amortização extraordinária facultativa ou o resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais.	Seção 2.6
Condições de vencimento antecipado	Os eventos que podem ensejar um Evento de Vencimento Antecipado automático ou não automático das Notas Comerciais, conforme previstos nas Cláusulas 9.1. e 9.2.1. dos Termos de Emissão gerarão a obrigação de resgate antecipado obrigatório dos CRI.	Seção 2.6
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores qualificados e investidores profissionais. <input type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos 6 (seis) meses do final da respectiva oferta. <input type="checkbox"/> Parcelas com lock-up em ofertas destinadas a investidores não profissionais.	Seção 7.1

4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		Mais Informações
Informações sobre o valor mobiliário		
	<input type="checkbox"/> Não há restrições à revenda.	
Formador de mercado	Não foi contratado formador de mercado.	Seção 8.6
Garantias		
Fiança	Sem prejuízo de outras garantias prestadas no âmbito dos Termos de Emissão, o cumprimento integral e pontual das obrigações assumidas pelas Devedoras e pelos Garantidores no âmbito dos Termos de Emissão será garantido pela Fiança, sendo que o(s) Fiador(es) compareceu(ram) nos Termos de Emissão na condição de fiador(es) e responsável(is) de forma solidária com relação a todas as obrigações assumidas pelas Devedoras para com a Emissora nos termos dos Termos de Emissão, sendo que a Fiança prestada por determinados Fiador(es), conforme indicados no Prospecto, é limitada a 20% (vinte por cento) das Obrigações Garantidas.	Seção 2.6
Alienação Fiduciária de Imóveis	Sem prejuízo de outras garantias prestadas no âmbito dos Termos de Emissão, o cumprimento integral e pontual das obrigações assumidas pela Devedora e pelos Garantidores no âmbito dos Termos de Emissão será garantido pelas Alienações Fiduciárias de Imóveis, a serem constituídas por meio dos Contratos de AFI.	Seção 2.6
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	Sem prejuízo de outras garantias prestadas no âmbito dos Termos de Emissão, o cumprimento integral e pontual das obrigações assumidas pelas Devedoras e pelos Garantidores no âmbito dos Termos de Emissão será garantido pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a ser constituída por meio dos Contratos de CF.	Seção 2.6
Alienação Fiduciária de Participações	Sem prejuízo de outras garantias prestadas no âmbito dos Termos de Emissão, o cumprimento integral e pontual das obrigações assumidas pelas Devedoras e pelos Garantidores no âmbito dos Termos de Emissão será garantido pelas Alienações Fiduciárias de Participações, a serem constituídas por meio dos Contratos de AFP.	Seção 2.6
Fundos	Sem prejuízo de outras garantias prestadas no âmbito dos Termos de Emissão, serão constituídos, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas e o Fundo de Caixa.	Seção 2.6
Classificação de risco		
Agência de Classificação de Risco	N/A.	Seção 2.6
Classificação de Risco	N/A.	Seção 2.6

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
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	N/A.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor será de 1 (um) CRI totalizando a importância de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão.	Seção 8.8
Como participar da oferta?	A partir da data de divulgação do Anúncio de Início da oferta dos CRI, os Investidores deverão manifestar sua intenção de investimento junto ao Coordenador Líder e/ou junto ao Participante Especial durante o Período de Distribuição.	Seção 2.1
Como será feito o rateio?	N/A.	N/A
Como poderei saber o resultado do rateio?	N/A.	N/A
O ofertante pode desistir da oferta?	A Oferta é irrevogável e irretratável, exceto nas hipóteses de suspensão, cancelamento ou modificação da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160.	Seção 7.3
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	Os CRI possuem como benefício a isenção da cobrança de Imposto sobre Operações de Câmbio para pessoas físicas e jurídicas, bem como isenção do IRPF.	Seção 2.6
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>Coordenador Líder: https://www.brpartners.com.br/pt-BR/home.html (neste website, acessar "Transações", "Ofertas Públicas", clicar em "2024", depois em "CRI" e, então buscar pela "48ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Bari Securitizadora S.A. (CRI Eben)" dentre as operações listadas e, em seguida, localizar e clicar no documento desejado).</p> <p>Emissora: http://www.barisec.com.br/emissoes (neste website, clicar em "Emissões", depois no centro da tela na janela de pesquisa procurar por 48, depois clicar em "Ver Detalhes", depois procurar por "Prospecto" do lado direito da tela na aba "Documentos").</p> <p>CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas de Distribuição"; clicar em "Ofertas Registradas ou Dispensadas" e em "Ofertas rito automático Resolução CVM 160"; na seção "Consulta de Oferta Pública de Distribuição", buscar, no campo "Securitizadora", por "Bari Securitizadora S.A.", em seguida, no</p>	Seção 16.8

5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		Mais Informações
Participação na oferta		
	<p>campo “Nome do Certificado”, digitar o código ISIN “BRASTECRI3W5”, no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”; clicar no ícone da coluna “Ações”. Posteriormente, localizar o “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta na seção “Documentos”).</p> <p>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 “Certificados de Recebíveis Imobiliários”; após, na aba “Sobre os CRI”, selecionar “Informações Periódicas e Eventuais”, clicar em “Exibir Filtros”, na opção “Nome do Certificado”, digitar o código ISIN “BRASTECRI3W5” e selecionar “BARI SEC CRI Emissão:48 Série:1 Diversificado 12/2024 BRASTECRI3W5”, após isso, clicar em “Filtrar” e selecionar o documento desejado).</p>	
Quem são os coordenadores da oferta?	BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.	Seção 16.2
Outras instituições participantes da distribuição	O Coordenador Líder poderá convidar instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para distribuir os CRI.	Seção 2.1
Procedimento de colocação	<input checked="" type="checkbox"/> Melhores esforços. <input type="checkbox"/> Garantia Firme. <input type="checkbox"/> Compromisso de Subscrição.	Seção 8.4
Calendário		
Qual a data da fixação de preços?	N/A.	N/A
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	N/A.	N/A
Qual o período de reservas?	N/A.	N/A
Calendário da oferta dos CRI		
Qual a data estimada para o início da	10/02/2025	Seção 5

5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		Mais Informações
Participação na oferta		
liquidação financeira dos CRI?		
Quando receberei a confirmação da compra dos CRI?	No Dia Útil subsequente à respectiva data de liquidação.	Seção 5
Quando poderei negociar os CRI?	Os CRI poderão ser livremente negociados entre investidores profissionais e qualificados a partir do 1º Dia Útil seguinte à data de liquidação, sendo certo que os CRI não poderão ser vendidos para o público em geral, tendo em vista que a Devedora não cumpre o requisito previsto no inciso II, parágrafo único, artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.	Seção 7.1



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL



AGENTE FIDUCIÁRIO

