

LÂMINA DA OFERTA DE SECURITIZAÇÃO - SECURITIZADORA

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

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.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do Prospecto, nem dos documentos da oferta. Há restrições à revenda dos CRI.	

1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA		Mais Informações
A. Valor mobiliário	CRI	Capa do Prospecto
a.1) Emissão e série	47ª Emissão, série única.	Capa do Prospecto
a.2) Ofertante/Emissor	BARI SECURITIZADORA S.A. , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários na categoria "S1", inscrita no CNPJ sob o nº 10.608.405/0001-60	Capa do Prospecto
B. Oferta		
b.1) Código de negociação proposto	O código de negociação será oportunamente divulgado no Prospecto Definitivo.	Capa do Prospecto
b.2) Mercado de negociação	B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3., por meio de negociação no mercado de balcão organizado	Capa do Prospecto
b.3) Quantidade ofertada - lote base	434.546 CRI	Capa do Prospecto
b.4) Preço unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão.	Capa do Prospecto
b.5) Taxa de remuneração	Equivalente a 7,75% (sete por cento e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano.	Capa do Prospecto
b.6) Montante ofertado (=b.3*b.4)	R\$ 434.546.000,00 (quatrocentos e trinta e quatro milhões, quinhentos e quarenta e seis mil reais).	Capa do Prospecto



1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA		Mais Informações
b.7) Lote suplementar	Não.	Seção 2.6 do Prospecto
b.8) Lote adicional	Sim. Até 3,556% do lote base	Seção 2.6 do Prospecto
b.9) Título classificado como “verde”, “social”, “sustentável” ou correlato?	Não.	Capa do Prospecto
C. Outras informações		
c.1 Agente Fiduciário	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos captados com a integralização dos CRI serão destinados pela Emissora para o pagamento do Preço de Cessão ao Cedente, com a finalidade de adquirir os Créditos Imobiliários.	Seção 3.1 do Prospecto

3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O EMISSOR DOS VALORES MOBILIÁRIOS		Mais Informações
INFORMAÇÕES SOBRE O LASTRO		
Tipo de Lastro	Concentrado na Devedora.	Seção 2.4 do Prospecto
Principais informações sobre o lastro	<p>Os Créditos Imobiliários são oriundos do <i>Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel Para Fins Não Residenciais na Modalidade Built to Suit e Outras Avenças</i> (“<u>Créditos Imobiliários</u>” e “<u>Contrato de Locação (BTS)</u>”, respectivamente), celebrado entre o Cedente e a UBERLÂNDIA REFRESCOS LTDA., sociedade com sede na Rua Terezinha Segadães, n.º 45, Tibery, CEP 38.405-212, Uberlândia, MG, inscrita no CNPJ sob n.º 23.814.940/0001-10 (“<u>Locatária</u>” ou “<u>Devedora</u>”).</p> <p>Fundada em 1971 por Maurílio Biagi na cidade de Uberlândia, a Uberlândia Refrescos surgiu como um depósito da franquia Coca-Cola, Refrescos Ipiranga, e em 1976 transformou-se em fábrica. Em 1987 a Refrescos Ipiranga passou a ser denominada Uberlândia Refrescos e desde então, a companhia está sob o comando do CEO Alexandre Biagi, filho de Maurílio. Em 2012, fizeram a aquisição de uma moderna e sustentável linha de</p>	Seção 2.3 do Prospecto

**3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O EMISSOR DOS VALORES MOBILIÁRIOS****Mais Informações****INFORMAÇÕES SOBRE O LASTRO**

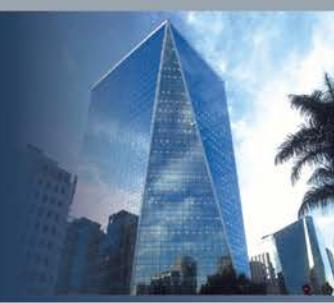
	produção que triplicou a capacidade de enchimento de garrafas PET. Sendo assim, firmou-se em 2013 entre as 5 melhores franquias do país. Ao longo dos últimos anos, a companhia iniciou uma fase de expansão: em 2018 a 1ª etapa da nova Unidade Alexandre Biagi ficou operacional e em 2022 a 2ª Etapa da Unidade Alexandre Biagi foi concluída. Além disso, em 2022 a empresa conquistou o prêmio de Melhor Franquia Coca-Cola da América Latina em performance de crescimento e a certificação ESG Excellence.	
Existência de crédito não performado	Não.	Seção 10.6 do Prospecto
Informações estatísticas sobre inadimplementos	A Emissora não tem conhecimento de inadimplência, perda e/ou pré-pagamento da Locatária em relação a obrigações assumidas em outras locações com características semelhantes às dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.	Seção 10.6 do Prospecto

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
<u>Capacidade do Cedente, Locatária e Garantidores de honrar suas obrigações</u> A Securitizadora não realizou análises sobre a capacidade do Cedente, da Locatária ou dos Garantidores de honrar com suas obrigações. A existência de obrigações assumidas pelo Cedente, Locatária e Garantidores poderão comprometer o fluxo de pagamentos da Operação.	<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
<u>Perda de pessoal importante</u> A Locatária depende dos serviços contínuos de seus diretores e outros funcionários-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência de suas operações, perda de oportunidades comerciais ou perda de um ou mais clientes. A perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente a Locatária.	<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
<u>Concentração</u> Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Locatária nos termos do Contrato de Locação (BTS). Sendo assim, caso a Locatária não cumpra com qualquer obrigação assumida no referido contrato, a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos 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

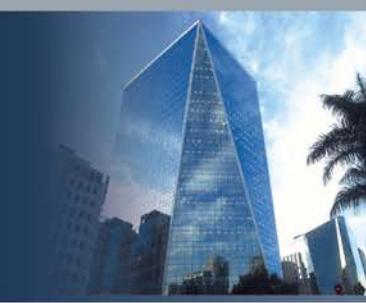


Sumário dos principais riscos do devedor e/ou coobrigado e/ou originador (no caso de crédito não performado) responsáveis por mais de 20% do lastro	Probabilidade	Impacto Financeiro
<u>Crédito</u> A Securitizadora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade, se reiterada, poderá importar a insolvência da Securitizadora, e não recebimento de recursos pelos Titulares dos 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
<u>Insuficiência das Garantias</u> No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Locatária, 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 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

4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		Mais Informações
INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		
Principais características	Os CRI são nominativos e escriturais, lastreados em Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação (BTS). Os CRI são vinculados aos Créditos Imobiliários por meio do Termo de Securitização e são emitidos pela Securitizadora nos termos da (i) Resolução CVM 60; (ii) Resolução CVM 160 e (iii) da Lei 14.430.	Seção 2.1 do Prospecto
Vencimento/Prazo	Os CRI terão prazo de vencimento de 3.772 dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo, portanto, em 09 de abril de 2035.	Seção 10.1 do Prospecto
Remuneração	Equivalente a 7,75% (sete por cento e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano.	Capa do Prospecto
Amortização/Juros	Os CRI serão ordinariamente amortizados na(s) respectiva(s) Data(s) de Pagamentos conforme Cronograma de Pagamentos constante do anexo “Cronograma de Pagamentos” do Termo de Securitização.	Seção 10.1 do Prospecto
Duration	4,4 anos.	Seção 18.1 do Prospecto
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	Sim.	Seção 10.9 do Prospecto
Condições de recompra antecipada	Haverá possibilidade de pré-pagamento facultativo e/ou recompra antecipada dos CRI em caso de ocorrência de Recompra Compulsória, Recompra Facultativa, Multa Indenizatória, nos termos previstos no Contrato de Cessão e/ou no Termo de Securitização.	Seção 10.8 e 10.9 do Prospecto



4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		Mais Informações
Condições de vencimento antecipado	Os CRI poderão vencer de forma antecipada na ocorrência de rescisão antecipada do Contrato de Locação (BTS) ou de um Evento de Recompra Compulsória e/ou de um evento de Multa Indenizatória, nos termos previstos no Contrato de Cessão e/ou no Termo de Securitização.	Seção 10.9 do Prospecto
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após decorridos 1 dia útil do final da oferta. <input 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. <input type="checkbox"/> Não há restrições à revenda.	Seção 7.1 do Prospecto
Formador de mercado	Não há.	Seção 8.6 do Prospecto
Garantias (se houver)		
Garantias	Não serão constituídas garantias no âmbito dos CRI. Não obstante, os Créditos Imobiliários que dão lastro aos CRI contarão com a Alienação Fiduciária de Imóvel (Solo), e as Obrigações Garantidas (Cedente) com a Alienação Fiduciária de Imóvel (Superfície) e o Fundo de Reserva, conforme disposto no Termo de Securitização	Seção 2.6 do Prospecto
Classificação de Risco (se houver)		
Agência de Classificação de Risco	Não.	Seção 2.6 do Prospecto
Classificação de Risco	Não.	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 aplicável.	Não aplíável



5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		Mais Informações
Qual o valor mínimo para investimento?	Aplicação mínima equivalente a 1 (um) CRI.	Seção 8.1 do Prospecto
Como participar da oferta?	Os Investidores interessados na subscrição dos CRI deverão enviar o documento de aceitação da oferta ou ordem de investimento, conforme o caso, ao Coordenador Líder e/ou às Instituições Participantes.	Seção 5.1 do Prospecto
Como será feito o rateio?	Em caso de excesso de demanda, os CRI serão rateados entre os Investidores, de forma discricionária, pelo Coordenador Líder.	Seção 8.5 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	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
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 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	Em regra, IRRF para PJs e isentos para PFs. Incidência do IOF à alíquota zero. Há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor.	Seção 2.6 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>Securitizadora: barisec.com.br/emissoes (neste website, clicar em “Emissões”, depois no centro da tela na janela de pesquisa procurar por 47, depois clicar em “Ver Detalhes”, depois procurar por “Prospecto” do lado direito da tela na aba “Documentos”).</p> <p>Coordenador Líder: brpartners.com.br/ofertaspublicas/ (neste website, acessar “Ofertas Públicas”, clicar em “2024”, depois em “CRI” e, então buscar pela 47ª 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>B3: 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</p>	Seção 5.1 do Prospecto



5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA

Mais Informações

	<p>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 47ª Emissão e, após, selecionar o documento desejado).</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 Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “BARI SECURITIZADORA”, e, então, localizar a opção desejada).</p>	
Quem são os coordenadores da oferta?	BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A. , instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.732, 28º andar, Sala H, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17.	Seção 2.1 do Prospecto
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 8.5 do Prospecto
Procedimento de colocação	<input checked="" type="checkbox"/> Melhores Esforços. <input type="checkbox"/> Garantia Firme. <input type="checkbox"/> Compromisso de Subscrição.	Seção 8.5 do Prospecto

Calendário

Qual o período de reservas?	De 17 de dezembro de 2024 a 23 de dezembro de 2024	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	23 de dezembro de 2024	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	23 de dezembro de 2024	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	26 de dezembro de 2024	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	26 de dezembro de 2024	Seção 5.1 do Prospecto



BR PARTNERS



5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		Mais Informações
Quando poderei negociar?	<p>Os CRI poderão ser negociados exclusivamente entre Investidores Qualificados.</p> <p>Após 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento para o público geral, desde que seja previamente comprovado à Emissora o atendimento ao disposto no artigo 33, §10º da Resolução CVM 60 e do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.</p>	Seção 8.5 do Prospecto



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR LEGAL DA EMISSORA

FREITASLEITE ✓



AGENTE FIDUCIÁRIO

