

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 52ª
(QUINQUAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA



BARI SECURITIZADORA S.A

BARI SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora – Categoria “S1” - CVM nº 27

CNPJ nº 10.608.405/0001-60

Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, Sobreloja 02, Água Verde, CEP 80.250-205, Curitiba - PR

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

MTR-38 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.

CNPJ nº 39.684.672/0001-07

Alameda Santos, nº 700, 5º andar, Cerqueira Cesar, CEP 01418-002, São Paulo - SP

Perfazendo o montante total de

R\$110.000.000,00

(cento e dez milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRASTECRI4I2

A OFERTA DOS CRI FOI REGISTRADA, EM 17 DE SETEMBRO DE 2025, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/527.

Processo CVM nº SRE/2905/2025

1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

Nos termos do disposto no artigo 59, inciso II e parágrafo 3º da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), o **BANCO BARI DE INVESTIMENTOS E FINANCIAMENTOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, sobreloja 02, Água Verde, CEP 80.250-205, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 00.556.603/0001-74 (“**Coordenador Líder**”), vem a público comunicar, por meio deste Anúncio de Início (conforme abaixo definido), o início, na presente data, da oferta pública de distribuição de até 110.000 (cento e dez mil) certificados de recebíveis imobiliários da 52ª (quinquagésima segunda) emissão, em série única (“**CRI**”), da **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 02, Água Verde, CEP 80.250-205, inscrita no CNPJ sob o nº 10.608.405/0001-60 (“**Securitizadora**” ou “**Emissora**”), na qualidade de emissora dos CRI, todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário, na data de emissão, qual seja, 11 de setembro de 2025, de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo o valor total de R\$110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais) (“**Valor Total da Emissão**”), a ser realizada em conformidade com a Resolução CVM 160, a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada, e a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 60**” e “**Oferta**”, respectivamente), iniciando, portanto, a partir da presente data, o período de distribuição da Oferta.

Os CRI têm como lastro os créditos imobiliários, representados pela cédula de crédito imobiliário (“**CCI**”) emitida nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*”, celebrado em 11 de setembro de 2025 entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, oriundos das Notas Comerciais emitidas no valor nominal total de R\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais), conforme “*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, para Colocação Privada da MTR-38 Administração de Bens Ltda.*”, celebrado entre a **MTR-38 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, à Alameda Santos, nº 700, 5º andar, Cerqueira Cesar, CEP 01418-002, inscrita no CNPJ sob o nº 39.684.672/0001-07, na qualidade de emitente das Notas Comerciais e devedora (“**Devedora**”), a **MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, à Alameda Santos, nº 700, 5º andar, Cerqueira Cesar, CEP 01418-002, inscrita no CNPJ sob o nº

07.882.930/0001-65, na qualidade de avalista (“**Garantidora**”) e a Securitizadora, na qualidade de credora, em 11 de setembro de 2025, conforme aditado em 18 de setembro de 2025 (“**Termo de Emissão**”).

Exceto quando especificamente definidos neste “*Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 52ª (Quinquagésima Segunda) Emissão, em Série Única, da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela MTR-38 Administração de Bens Ltda.*” (“**Anúncio de Início**”), os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 52ª (Quinquagésima Segunda) Emissão, em Série Única, da Bari Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela MTR-38 Administração de Bens Ltda.*”, celebrado em 11 de setembro de 2025, entre a Securitizadora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., conforme aditado 18 de setembro de 2025 (“**Termo de Securitização**”), bem como nos demais documentos relacionados aos CRI.

Os CRI são objeto de oferta pública de distribuição, sob o regime de melhores esforços de colocação.

2. RITO DE REGISTRO DA OFERTA PERANTE A CVM

A Oferta consiste na distribuição pública dos CRI sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “a”, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, do “*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*” atualmente em vigor, expedido pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**” e “**Código de Ofertas ANBIMA**”, respectivamente), bem como as demais disposições aplicáveis.

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM, e seu registro foi obtido de forma automática por se tratar de oferta de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada a exclusivamente a Investidores Profissionais (conforme definido abaixo), sendo, portanto, dispensada a utilização de prospecto e lâmina da Oferta no processo de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “a” 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. Contudo, após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“**Anúncio de Encerramento**”), a Oferta será objeto de registro na ANBIMA, conforme o Código de Ofertas ANBIMA e as “*Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas*” da ANBIMA, conforme em vigor (“**Regras e Procedimentos ANBIMA**” e, quando em conjunto com o Código de Ofertas ANBIMA, os “**Normativos ANBIMA**”). Serão considerados “*Investidores Profissionais*” ou “*Investidores*” os investidores enquadrados na definição do artigo 11 e, conforme aplicável, do artigo 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.

3. CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta dos CRI na CVM	17/09/2025
2.	Divulgação deste Anúncio de Início	18/09/2025
3.	Data de Liquidação dos CRI ⁽²⁾	19/09/2025
4.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽³⁾	17/03/2026

⁽¹⁾ As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado. Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na página da rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Emissora e do Coordenador Líder, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 60.

⁽²⁾ A Data de Liquidação dos CRI corresponde à 1ª (primeira) Data de Integralização, podendo os CRI serem integralizados em data posterior, de acordo com o disposto no Termo de Emissão.

4. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Anúncio de Início ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização deste Anúncio de Início, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

- **EMISSORA**

BARI SECURITIZADORA S.A.

[https:// barisec.com.br/](https://barisec.com.br/) (neste website, pesquisar por “Emissões”, pelo número da Oferta ou Código IF, depois selecionar ao lado direito da tela o documento desejado);

COORDENADOR LÍDER

<https://bancobari.com.br/> (neste website rolar a tela para baixo e ao final da página clicar em “Coordenador Líder”, depois clicar na Emissão e selecionar o documento desejado)

CVM

www.sistemas.cvm.gov.br (neste website, acessar “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”, no campo de filtro “Valor Mobiliário” selecionar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”, no campo “Emissor” inserir “Bari Securitizadora S.A.”, selecionar a oferta, no campo ações, será aberta a página com informações da Oferta, os documentos estarão ao final da página).

B3

www.b3.com.br (neste website acessar o menu “Produtos e Serviços”, no menu, acessar na coluna “Negociação” o item “Renda Fixa”, em seguida, no menu “Títulos Privados” clicar em “Saiba Mais”, e na próxima página, na parte superior, selecionar “CRI” e, na sequência, à direita da página, no menu “Sobre o CRI”, selecionar a opção “CRIs listados”. No campo buscar, digitar “Bari Securitizadora S.A.”, ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por “Emissão: 52ª – Série: Única”. Posteriormente, clicar em “Informações Relevantes” e em seguida em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

Classificação dos CRI (ANBIMA): (i) categoria “Residencial”, uma vez que os recursos obtidos pela Devedora serão destinados à habitação residencial; (ii) nível de concentração “Concentrado”; (iii) segmento de “Apartamentos ou casa”; e (iv) lastro em créditos imobiliários oriundos de Notas Comerciais representativas de dívida e da compra e venda de imóveis. Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando todas as características deste papel sujeitas a alterações.

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA PODEM SER OBTIDAS COM A EMISSORA, COM O COORDENADOR LÍDER OU COM A CVM.

ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO, NÃO SE TRATANDO DE VENDA DE CRI.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DAS NOTAS COMERCIAIS QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORRENTES DA CCI E SOBRE OS CRI.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DE LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, TENDO EM VISTA QUE O PÚBLICO-ALVO DA OFERTA É COMPOSTO EXCLUSIVAMENTE POR INVESTIDORES PROFISSIONAIS.

AS INFORMAÇÕES DESTES ANÚNCIO DE INÍCIO ESTÃO EM CONFORMIDADE COM O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, MAS NÃO O SUBSTITUEM.

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO VIII, ALÍNEA “(A)”, DA RESOLUÇÃO CVM 160, OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES DE REVENDA, CONFORME INDICADO NO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160, SENDO QUE, EM QUALQUER CASO, A NEGOCIAÇÃO DOS CRI DEVERÁ SEMPRE RESPEITAR AS DISPOSIÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS, OBSERVADOS OS REQUISITOS MÍNIMOS PREVISTOS NA RESOLUÇÃO CVM 60, CONFORME ELUCIDADO PELO ITEM 23 DO OFÍCIO-CIRCULAR Nº 10/2023/CVM/SRE, DE 28 DE SETEMBRO DE 2023.

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E DO SUMÁRIO DE SECURITIZAÇÃO.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, A CVM E A ANBIMA NÃO REALIZARAM ANÁLISE PRÉVIA DOS DOCUMENTOS DA OFERTA, INCLUINDO, MAS SEM LIMITAÇÃO, ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER CONDIÇÃO, COMO HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

São Paulo, 18 de setembro de 2025.



EMISSIONORA



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL

