

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DA 3ª EMISSÃO
DE COTAS DA CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO

BGR B32 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 57.216.258/0001-47

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRBGRBCTF005

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NA B3: BGRB11

Tipo ANBIMA: Tíjolo Renda – Gestão Definida

Segmento ANBIMA: Escritórios

Registro da Oferta nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/079, em 17 de março de 2025

**concedido por meio do Rito de Registro Automático de Distribuição, nos termos da

Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”).

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, a CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA do BGR B32 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA, classe única de cotas de fundo de investimento imobiliário, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 57.216.258/0001-47 (“Classe” e “Fundo”, respectivamente), a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório sob o nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de administradora do Fundo (“Administradora”) e a BGR ASSET MANAGEMENT LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, CENU Torre Oeste, 16º andar, sala 1.602, Brooklin Novo, inscrita no CNPJ sob o nº 48.730.767/0001-00, habilitada para gestão de recursos conforme Ato Declaratório da CVM nº 21.421, de 20 de novembro de 2023 (“Gestora”) e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, as “Ofertantes”, em conjunto com a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“Coordenador Líder”), comunicam, na data deste anúncio de início (“Anúncio de Início”), o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 500.000 (quinhentas mil) novas cotas da 3ª (terceira) emissão da Classe, todas nominativas e escriturais, em série única (“Novas Cotas”), sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo) (“Emissão” e “Oferta”, respectivamente), com preço unitário de emissão de R\$ 96,23 (noventa e seis reais e vinte e três centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição (conforme definida no Prospecto Definitivo) (“Preço de Emissão”), e preço de integralização de R\$ 100,00 (cem reais), considerando a Taxa de Distribuição (“Preço de Integralização”), perfazendo o montante de, inicialmente,

R\$ 48.115.000,00

(quarenta e oito milhões e cento e quinze mil reais)

(“Montante Inicial da Oferta”)

podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido no Prospecto Definitivo), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Prospecto Definitivo), sem considerar a Taxa de Distribuição.

As Novas Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, sob rito de registro automático de distribuição perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea “b” da Resolução CVM 160, e distribuídas pelo Coordenador Líder.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária da 3ª Emissão de Cotas da Classe Única Responsabilidade Limitada do BGR B32 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada” (“Prospecto Definitivo”) ou “Prospecto” sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início, da Lâmina e do Prospecto Definitivo	17/03/2025
2	Início das Apresentações para Potenciais Investidores (roadshow)	18/03/2025
3	Data de Identificação dos Cotistas com Direito de Preferência (Data-Base)	20/03/2025
4	Início do Período de Negociação e Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	24/03/2025
5	Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência na B3	02/04/2025
6	Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	03/04/2025
7	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	04/04/2025
8	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	07/04/2025
9	Liquidação do Direito de Preferência	08/04/2025
10	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	09/04/2025
11	Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras na B3 e no Escriturador Início do Período de Subscrição	10/04/2025
12	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras na B3	17/04/2025
13	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras no Escriturador	22/04/2025
14	Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras	23/04/2025
15	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras	23/04/2025

BGR B32 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

ANÚNCIO DE INÍCIO

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾
16	Encerramento do Período de Subscrição	29/04/2025
17	Data de Realização do Procedimento de Alocação	30/04/2025
18	Data de Liquidação da Oferta	06/05/2025
19	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	13/09/2025

(1) As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina.

DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA

O Prospecto Definitivo, a Lâmina e este Anúncio de Início foram divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, da Administradora, da Gestora, da CVM, da Gestora e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos *websites* indicados abaixo:

- Administradora**
<https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html> (neste *website*, selecionar “Fundos de Investimento”, procurar por “BGR B32 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);
- Coordenador Líder**
www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Oferta Pública de Distribuição da Terceira Emissão de Novas Cotas de Classe Única do BGR B32 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);
- Gestora**
<https://www.bgrasset.com.br/> (neste *website* clicar em “Fundos” e localizar o “BGRB11”, e, então, clicar na opção desejada);
- CVM**
<https://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 Rito Automático Resolução CVM nº 160/22”, preencher o campo “Emissor” com “BGR B32 Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, clicar no documento desejado); e
- Fundos.NET, administrado pela B3**
<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* em “Principais Consultas”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, digitar “BGR B32 Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, digitar o número que aparece ao lado e clicar em “Continuar”, clicar em “BGR B32 Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, acessar o sistema “Fundos.NET” clicando no link “clique aqui”, em seguida selecionar o documento desejado).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou a CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo.

A responsabilidade do cotista será limitada ao valor das cotas do Fundo por ele subscritas, nos termos do Regulamento do Fundo e da Resolução CVM 175.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO DEFINITIVO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA, INCLUINDO ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1. DO PROSPECTO DEFINITIVO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS DISTRIBUÍDAS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO DEFINITIVO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO.

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO SUBSCRIÇÃO, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO DA OFERTA POR ELE ENVIADO SOMENTE SERÁ ACATADO ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, OBSERVADO AINDA, OS CRITÉRIOS DE RATEIO DA OFERTA E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS NOVAS COTAS, A OFERTA E O PROSPECTO DEFINITIVO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO FUNDO, À ADMINISTRADORA, À GESTORA, AO COORDENADOR LÍDER E/OU À CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NO PROSPECTO DEFINITIVO.

São Paulo, 17 de março de 2025.



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



GESTORA



ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

TAUIL | CHEQUER
MAYER | BROWN