

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme artigo 23 da Resolução nº 160, de 13 de julho de 2022.

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 3ª EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO BGR B32 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO

Esta ficha de informações essenciais 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	O investimento nas Novas Cotas da Oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/>	falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Novas Cotas da Oferta. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/>	produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
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 de cotas.	

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor mobiliário	Cotas da 3ª emissão da Classe Única de Responsabilidade Limitada do BGR B32 Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, em classe única (“ <u>Novas Cotas</u> ”).	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	500.000 (quinhentas mil) Novas Cotas.	Capa do Prospecto
a.2) Preço de Integralização	R\$ 96,23 (noventa e seis reais e vinte e três centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição.	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$ 48.115.000,00 (quarenta e oito milhões e cento e quinze mil reais), sem considerar a a Taxa de Distribuição.	Capa do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não.	N/A

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
a.5) Lote adicional	Sim, até 25%.	Capa do Prospecto
Qual mercado de negociação?	Mercado de bolsa da B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”) .	Capa do Prospecto
Código de negociação	BGRB11.	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO BGR B32 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA CNPJ: 57.216.258/0001-47 Classe de Cotas: Única.	Capa do Prospecto
Administrador	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. CNPJ: 02.332.886/0001-04 Página Eletrônica: www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html	Capa do Prospecto
Gestor	BGR ASSET MANAGEMENT LTDA. CNPJ: 48.730.767/0001-00 Página Eletrônica: https://www.bgrasset.com.br/	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos líquidos provenientes da Oferta serão utilizados pelo Fundo, à luz de sua política de investimentos, para a quitação (parcial e/ou total, conforme o caso) de valores relacionados, direta e indiretamente, à aquisição, pelo Fundo, da fração ideal do imóvel objeto da matrícula nº 201.738 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, bem como de quaisquer outros imóveis (ou frações ideais de imóveis) que passem a integrar o empreendimento imobiliário denominado “Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32”, localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.732.	Seção 3.1 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre a gestora	A BGR tem como principal atividade a gestão de ativos imobiliários. A BGR possui uma estrutura diferenciada, capaz de gerir todas as fases do ciclo imobiliário de uma propriedade: aquisição, desenvolvimento, retrofit, locações, administração predial, e venda da propriedade. Através de diferentes veículos de investimento, atua em empreendimentos comerciais	Seção 16 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
	como edifícios corporativos e galpões logísticos e industriais, localizados nas principais regiões consolidadas do País. Atualmente, a BGR é responsável pela gestão de mais de, aproximadamente, R\$ 2,7 bilhões em ativos imobiliários através de Fundos de Investimentos e Investimentos de Private Equity.	
Informações sobre a administradora	Em 2014, a Administradora ingressou no mercado de administração fiduciária, atuando desde o final de 2018 exclusivamente com clubes de investimentos e, a partir de dezembro de 2019, retomando as atividades de administração fiduciária de fundos de investimento, de forma a atender as necessidades e fomentar negócios das empresas gestoras de recursos do próprio Grupo XP e/ou demais áreas da Administradora. Ao longo de 2020, a Administradora robusteceu sua operação, expandindo suas atividades, passando também a atuar com gestores independentes, não ligados ao Grupo XP, além de ter reiniciado a prestação dos serviços de administração para fundos de investimento estruturados.	Seção 16 do Prospecto

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
1. Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos: Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos composta, primordialmente, por imóveis e por quotas ou ações de sociedades investidas, a propriedade de Novas Cotas do Fundo não confere aos seus cotistas a propriedade sobre tais ativos.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
2. Risco de Crédito dos Locatários: Os locatários dos Ativos Imobiliários investidos pelo Fundo poderão não cumprir suas obrigações de pagamento dos aluguéis, gerando risco de inadimplência. Tal situação poderá resultar na redução das receitas de locação, afetando negativamente a rentabilidade do Fundo.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
3. Risco de vacância: Os Ativos Imobiliários investidos pelo Fundo poderão não ter sucesso na prospecção de locatários, assim como os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos empreendimentos poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
4. Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados exclusivamente a um único ativo, não compondo em seu escopo da Política de Investimento diversificar com outros ativos, gerando uma concentração da carteira, expondo o Fundo a riscos inerentes a esse tipo de ativo/mercado.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
5. Risco Relativo à Concentração e Pulverização: O Fundo pode vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas. Em tendo novas emissões, os cotistas que não exercerem o seu respectivo direito de preferência, terão as suas participações no Fundo diluídas.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	As Novas Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido da Classe, e terão forma nominativa e escritural. Não é permitido o resgate das Novas Cotas da Classe. Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada Nova Cota corresponderá a 1 voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.	Seção 2 do Prospecto
Prazo de duração do fundo	Determinado, 6 (seis) anos contados da data da primeira integralização de cotas da Classe, que poderá ser prorrogado por até 1 (um) período de 1 (um) ano.	Seção 16 do Prospecto
Restrições à livre negociação	Poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados, tendo em vista a restrição de público-alvo do Fundo, após a divulgação do Anúncio de Encerramento e do preenchimento formulário de liberação junto a B3. ¹	Seção 7.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	<input type="checkbox"/> Investidores Profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados. <input type="checkbox"/> Público em geral.	Seção 2 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	É assegurado aos Cotistas que possuam cotas do Fundo no 3º dia útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas.	Seção 6.2 do Prospecto
Qual o valor mínimo para investimento?	10 (dez) Novas Cotas, equivalente a R\$ 961,70 (novecentos e sessenta e um reais e setenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição.	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Durante o Período de Subscrição, os Investidores deverão formalizar o Documento de Aceitação, indicando a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.	Seção 8 do Prospecto
Como será feito o rateio?	<u>Oferta Não Institucional</u> : Rateio proporcional. <u>Oferta Institucional</u> : De forma discricionária, pelo Coordenador Líder, de comum acordo com a Gestora e Administradora.	Seção 8.2 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Mediante comunicação do Coordenador Líder aos investidores nos endereços e formas de comunicação indicados no Documento de Aceitação.	Seção 8.2 do Prospecto

¹ Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever as Cotas objeto da Oferta receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo das Cotas que, até a data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal nova Cota na data definida no formulário de liberação para negociação, a ser divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, momento em que as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
O ofertante pode desistir da oferta?	A oferta é irrevogável, observado o disposto no Contrato de Distribuição e no Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160.	Seção 8.1 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção 16 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>Administradora: https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html (neste <i>website</i>, selecionar “Fundos de Investimento”, procurar por “BGR B32 Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);</p> <p>Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste <i>website</i> clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Oferta Pública de Distribuição da Terceira Emissão de Cotas de Classe Única do BGR B32 Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);</p> <p>Gestora: https://www.bgrasset.com.br/ (neste <i>website</i> clicar em “Fundos” e localizar o “BGRB11”, e, então, clicar na opção desejada);</p> <p>CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> 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</p> <p>Fundos.NET, administrado pela B3: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> em “Principais Consultas”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, digitar “JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário”, 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).</p>	Seção 5.1 do Prospecto
Quem são os coordenadores da oferta?	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	Seção 2 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	Participantes Especiais que venham a aderir à Oferta por meio de celebração de Termo de Adesão.	N/A

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 8.4 do Prospecto
Qual o período de reservas?	10 de abril de 2025 (inclusive) a 29 de abril de 2025 (inclusive).	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	17 de março de 2025.	Seção 6.4 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	30 de abril de 2025.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	06 de maio de 2025.	Seção 5 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	07 de maio de 2025.	Seção 5 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do anúncio de encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3. ²	Seção 2 do Prospecto



² Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever as Cotas objeto da Oferta receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo das Cotas que, até a data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal nova Cota na data definida no formulário de liberação para negociação, a ser divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, momento em que as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.