

AVISO AO MERCADO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª EMISSÃO
DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO

BGR CIDADE JARDIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 63.941.672/0001-11

Tipo ANBIMA: Tijolo Renda Gestão Definida

Segmento ANBIMA: Escritórios

No montante de, inicialmente,

R\$ 170.00.000,00

(cento e setenta milhões de reais)

(“**Montante Total da Oferta**”)*.

*podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido no Prospecto), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Prospecto).

Nos termos do disposto no §1º do artigo 57 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), e das demais disposições legais aplicáveis, a **CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA** do **BGR CIDADE JARDIM 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 63.941.672/0001-11 (“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 Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, CEP 22290-210, 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 de terceiros 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 que, em 22 de dezembro de 2025, foi protocolizado perante a CVM, o pedido de registro da oferta pública primária de distribuição de 1.700.000 (um milhão e setecentas mil) cotas (“Cotas”), todas nominativas e escriturais, em série única, da 1ª (primeira) emissão da Classe (“Emissão” e “Oferta”, respectivamente), com preço unitário de emissão de R\$ 1.000,00 (um mil reais), realizada nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.

A Oferta será destinada aos investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30” e “Investidores Qualificados” ou “Investidores”, respectivamente) e que se enquadrem no público alvo da Classe, conforme previsto no Regulamento.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Aviso ao Mercado, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária da 1ª Emissão de Cotas da Classe Única de Responsabilidade Limitada do **BGR CIDADE JARDIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**” (“Prospecto Preliminar” 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	Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM	22/12/2025
2	Divulgação do Aviso ao Mercado do Prospecto Preliminar e da Lâmina	23/12/2025
3	Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>)	23/12/2025
4	Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM	30/12/2025
5	Divulgação do Anúncio de Início, da Lâmina e deste Prospecto Definitivo	30/12/2025
6	Início do 1º Período de Subscrição	31/12/2025
7	Término do 1º Período de Subscrição	02/01/2026
8	Data de realização do Primeiro Procedimento de Alocação	05/01/2026
9	Data Tentativa da Primeira Liquidação da Oferta	06/01/2026
10	Início do 2º Período de Subscrição	07/01/2026
11	Término do 2º Período de Subscrição	29/01/2026
12	Data de Realização do Segundo Procedimento de Alocação	30/01/2026
13	Data da Segunda Liquidação da Oferta	04/02/2026
14	Início do 3º Período de Subscrição	05/02/2026
15	Término do 3º Período de Subscrição	26/02/2026
16	Data de Realização do Terceiro Procedimento de Alocação	27/02/2026
17	Data da Terceira Liquidação da Oferta	04/03/2026
18	Início do 4º Período de Subscrição	05/03/2026
19	Término do 4º Período de Subscrição	30/03/2026
20	Data de Realização do Quarto Procedimento de Alocação	31/03/2026
21	Data da Quarta Liquidação da Oferta	03/04/2026
22	Início do 5º Período de Subscrição	04/04/2026
23	Término do 5º Período de Subscrição	29/04/2026
24	Data de Realização do Quinto Procedimento de Alocação	30/04/2026
25	Data da Quinta Liquidação da Oferta	06/05/2026
26	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	Em Até 180 dias contados da divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição será considerada 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 dos Coordenadores, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Aviso ao Mercado.

DIVULGAÇÃO DESTE AVISO AO MERCADO E DOS DEMAIS COMUNICADOS DA OFERTA

Este Aviso ao Mercado foi, assim como o Anúncio de Início e os demais anúncios e comunicados da Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, da Administradora, dos Coordenadores, da Gestora, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nos websites indicados abaixo:

- **Administradora**

<https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html> (neste website, selecionar “Fundos de Investimento”, procurar por “BGR CIDADE JARDIM 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 Primeira Emissão de Novas Cotas de Classe Única do BGR CIDADE JARDIM 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 “BGR CIDADE JARDIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA”, 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 Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, clicar em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”, em seguida buscar por “BGR CIDADE JARDIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA”, e, então, clicar em “Filtrar” e selecionar o Fundo, clicando em “Ações”); e
- **Fundos.NET, administrado pela B3**
<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “BGR CIDADE JARDIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto aos Coordenadores ou a CVM, nos endereços indicados neste Aviso ao Mercado.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DA CLASSE POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO, DO ANEXO DA CLASSE E DA RESOLUÇÃO CVM 175.

AS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

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

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PRÉVIA PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE AVISO AO MERCADO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO REGULAMENTO E DE SEU ANEXO I.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, O FUNDO, AS COTAS E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO FUNDO, À ADMINISTRADORA, GESTORA, COORDENADORES E/OU CVM.

A data deste Aviso ao Mercado é 22 de dezembro de 2025



COORDENADOR LÍDER



GESTORA



ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DA GESTORA



**BGR CIDADE JARDIM
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**