

COMUNICADO AO MERCADO

MODIFICAÇÃO 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

CNPJ nº 63.941.672/0001-11

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRBGRJCTF008

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NA B3: BGRJ11

Tipo ANBIMA: Tijolo Renda Gestão Definida

Segmento ANBIMA: Escritórios

Registro da Oferta nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/445, em 30 de dezembro 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**”).

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, bairro 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**”), vêm a público **COMUNICAR**, nos termos do §2º do artigo 67 e do artigo 69 da Resolução CVM 160 e do presente comunicado (“**Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta**”), a modificação da Oferta, para **(a)** atualizar (i) o item 3.1 da seção 3 do prospecto definitivo da Oferta, divulgado em 30 de dezembro de 2025 (“Prospecto Definitivo”) e (ii) o Estudo de Viabilidade, constante do anexo III do Prospecto Definitivo; e **(b)** incluir a data de divulgação deste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, da nova versão do Prospecto Definitivo, bem como as datas de início e de encerramento do período de desistência, para os Investidores que já tenham aderido à Oferta, em decorrência da referida modificação (“Modificação da Oferta”).

MODIFICAÇÃO DO CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Tendo em vista o acima exposto, o cronograma indicativo da Oferta passa a vigorar da seguinte forma:

| 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>) | 30/12/2025 |
| 4 | Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM | 30/12/2025 |
| 5 | Divulgação do Anúncio de Início, da Lâmina e deste Prospecto Definitivo | 31/12/2025 |
| 6 | Início do 1º Período de Subscrição | 02/01/2026 |
| 7 | Término do 1º Período de Subscrição | 05/01/2026 |
| 8 | Data de realização do Primeiro Procedimento de Alocação | 05/01/2026 |
| 9 | Divulgação deste Comunicado de Modificação da Oferta e da nova versão do Prospecto Definitivo | 06/01/2026 |
| 10 | Início do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta | 06/01/2026 |
| 11 | Data Tentativa da Primeira Liquidação da Oferta | 07/01/2026 |
| 12 | Encerramento do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta | 29/01/2026 |
| 13 | Término do 2º Período de Subscrição | |

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



| Ordem dos Eventos | Evento | Data Prevista ⁽¹⁾ |
|-------------------|---|---|
| 13 | Data de Realização do Segundo Procedimento de Alocação | 30/01/2026 |
| 14 | Data da Segunda Liquidação da Oferta | 04/02/2026 |
| 15 | Início do 3º Período de Subscrição | 05/02/2026 |
| 16 | Término do 3º Período de Subscrição | 26/02/2026 |
| 17 | Data de Realização do Terceiro Procedimento de Alocação | 27/02/2026 |
| 18 | Data da Terceira Liquidação da Oferta | 04/03/2026 |
| 19 | Início do 4º Período de Subscrição | 05/03/2026 |
| 20 | Término do 4º Período de Subscrição | 30/03/2026 |
| 21 | Data de Realização do Quarto Procedimento de Alocação | 31/03/2026 |
| 22 | Data da Quarta Liquidação da Oferta | 03/04/2026 |
| 23 | Início do 5º Período de Subscrição | 04/04/2026 |
| 24 | Término do 5º Período de Subscrição | 29/04/2026 |
| 25 | Data de Realização do Quinto Procedimento de Alocação | 30/04/2026 |
| 26 | Data da Quinta Liquidação da Oferta | 06/05/2026 |
| 27 | 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 do Coordenador Líder. 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.

PERÍODO DE DESISTÊNCIA

Nos termos do §1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, considerando que o Período de Coleta de Intenção de Investimento já foi iniciado, será aberto período de desistência para os Investidores que manifestaram interesse em aderir à Oferta.

Em razão das alterações descritas neste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, em cumprimento ao disposto no §1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta, mediante envio de Documento de Aceitação serão comunicados diretamente pelo Coordenador Líder que tiver recebido o respectivo Documento de Aceitação, a respeito da modificação efetuada nos termos deste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, para que confirmem, até as 16:00 horas do dia 12 de janeiro de 2026, ao Coordenador Líder, o seu interesse em revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão de retratação junto ao Coordenador Líder por meio de mensagem eletrônica ou correspondência, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Qualquer comunicação enviada ao Coordenador Líder após o prazo de manifestação mencionado acima será desconsiderada, sendo mantida a aceitação do Investidor, conforme o caso, à Oferta.

POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO E INFORMAÇÕES DA OFERTA

Este Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, o Prospecto Definitivo, a Lâmina e Anúncio de Início estão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da CVM, da Gestora e 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 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

Exceto quando especificamente definidos neste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Prospecto Definitivo, sendo que estes se encontram disponíveis na sede da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder e/ou da CVM, nos endereços indicados neste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta.

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou a CVM, nos endereços indicados neste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta 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.

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 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.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS 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, 05 de janeiro de 2026.



COORDENADOR LÍDER



GESTORA



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

