

COMUNICADO AO MERCADO

3ª 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 DO ATIVO NO BALCÃO B3: 6505926UN1

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: (1) que o Pedido de Migração do Ambiente de Negociação (conforme definido no âmbito do Comunicado ao Mercado de 2ª Modificação da Oferta, disponibilizado ao público em 15 de abril de 2026), foi deferido em 23 de abril de 2026, alterando o ambiente de negociação das Cotas; (2) a exclusão da possibilidade de participação de participantes especiais a serem convidados pelo Coordenador Líder, mediante termo de adesão ao Contrato de Distribuição; (3) atualização da Seção 10.1. do Prospecto; (4) atualização da Seção 11.2.; e (5) atualização do Estudo de Viabilidade, substituindo-se o Anexo IV do Prospecto, assim como para refletir a data de divulgação do 3º Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, bem como as datas de início e de encerramento do período de desistência, para os Investidores que já tivessem aderido à Oferta para fins exclusivos dos itens “2”, “3”, “4” e “5” (“3ª Modificação da Oferta” e “Comunicado ao Mercado de 3ª 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) (2) (3)}
1	Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM	22/12/2025
	Divulgação do Aviso ao Mercado do Prospecto Preliminar e da Lâmina	
2	Início das apresentações para potenciais investidores (roadshow)	23/12/2025
3	Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM	30/12/2025
	Divulgação do Anúncio de Início, da Lâmina e deste Prospecto Definitivo	
4	Início do 1º Período de Subscrição	31/12/2025
5	Término do 1º Período de Subscrição	02/01/2026
6	Data de realização do Primeiro Procedimento de Alocação	05/01/2026
7	Divulgação do Comunicado de Modificação da Oferta e da nova versão do Prospecto Definitivo	05/01/2026
8	Início do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	06/01/2026
9	Data Tentativa da Primeira Liquidação da Oferta	06/01/2026
10	Início do 2º Período de Subscrição	07/01/2026
11	Encerramento do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	12/01/2026
12	Término do 2º Período de Subscrição	29/01/2026
13	Data de Realização do Segundo Procedimento de Alocação	30/01/2026
14	Data da Segunda Liquidação da Oferta	04/02/2026

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2) (3)}
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	Divulgação do Comunicado de 2ª Modificação da Oferta informando sobre o Protocolo do Pedido de Migração	15/04/2026
25	Início do Período de Desistência em decorrência da 2ª Modificação da Oferta	16/04/2026
26	Término do Período de Desistência em decorrência da 2ª Modificação da Oferta	23/04/2026
27	Divulgação do Comunicado ao Mercado sobre o deferimento do Pedido de Migração do Ambiente de Negociação e de 3ª Modificação da Oferta Nova divulgação do Prospecto e da Lâmina com as condições da 2ª Modificação da Oferta e da 3ª Modificação da Oferta	24/04/2026
28	Início do Período de Desistência em decorrência da 3ª Modificação da Oferta	27/04/2026
29	Término do Período de Desistência em decorrência da 3ª Modificação da Oferta	04/05/2026
30	Data Máxima de Término do 5º Período de Subscrição	29/05/2026
31	Data Máxima de Realização do Quinto Procedimento de Alocação	01/06/2026
32	Data Máxima da Quinta Liquidação da Oferta	03/06/2026
33	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.

⁽²⁾ O Período de Subscrição poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder.

⁽³⁾ O Coordenador Líder, de comum acordo com os Ofertantes, poderá modificar a Oferta para que haja novos Períodos de Subscrição, e, consequentemente, novas datas de Procedimento de Alocação e/ou novas Datas de Liquidação.

PERÍODO DE DESISTÊNCIA

Nos termos do §1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, 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 3ª 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 3ª Modificação da Oferta, para que confirmem, até as 16:00 horas do 04 de maio 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 3ª Modificação da Oferta, o Prospecto Definitivo e a Lâmina 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 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 3ª 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 3ª 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 3ª 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 Nº 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, 24 de abril de 2026.



COORDENADOR LÍDER



GESTORA



ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

