

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.

OFERTA PÚBLICA SECUNDÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO BGR GALPÕES LOGÍSTICOS I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, 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	☒	perda do principal	O investimento nas Cotas Ofertadas 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.
	☒	falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas Ofertadas da Oferta. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	☐	responsabilidade ilimitada	A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas Ofertadas por eles subscritas.
	☒	produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Oferta e/ou nas Cotas Ofertadas; 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.
	☒	restrição de negociação das Cotas Ofertadas da Oferta Secundária	O Investidor da Oferta Secundária que adquirir Cotas Ofertadas terá suas Cotas Ofertadas bloqueadas para negociação, de forma que referidas Cotas Ofertadas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático		A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da Oferta. Não há restrições à revenda das Cotas Ofertadas.	

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor mobiliário	Cotas da Classe Única de Responsabilidade Limitada do BGR GALPÕES LOGÍSTICOS I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	Até 1.304.740 (um milhão, trezentas e quatro mil, setecentas e quarenta) Cotas Ofertadas.	Capa do Prospecto
a.2) Preço unitário	Valor patrimonial das Cotas Ofertadas disponível no 2º (segundo) dia útil imediatamente anterior à respectiva Data de Liquidação das Cotas Ofertadas (“Data-Base”).	Capa do Prospecto

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	Até R\$ 135.692.960,00 (cento e trinta e cinco milhões, seiscentos e noventa e dois mil, novecentos e sessenta reais).	Capa do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não.	N/A
a.5) Lote adicional	Não.	Capa do Prospecto
Qual mercado de negociação?	Mercado de balcão da B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3").	Capa do Prospecto
Código de negociação	6361225UN1.	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO BGR GALPÕES LOGÍSTICOS I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ: 62.883.138/0001-33 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
Vendedor	ASPIS FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO LONGO PRAZO CNPJ: 61.414.981/0001-08.	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à oferta secundária das Cotas Ofertadas os recursos provenientes da Oferta serão direcionados para pagamento ao Vendedor em contrapartida à venda das Cotas Ofertadas aos Investidores.	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 todos 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 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\$ 2,8 bilhões em ativos imobiliários através de Fundos de Investimentos e Investimentos de Private Equity.	Seção 16 do Prospecto
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 de Vacância, Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel. A rentabilidade da Classe será impactada por vacância, inadimplência, renegociação ou rescisão de contratos de locação, além de revisão de aluguéis. Custos operacionais, desvalorização dos imóveis, concorrência, mudanças regulatórias e disputas jurídicas também podem afetar negativamente.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
2. Risco de Exposição Associada à Locação e Venda de Imóveis. A exposição ao mercado imobiliário pode afetar a rentabilidade devido à variação na demanda por locação e venda, excesso de oferta, baixa liquidez, tributos, serviços públicos irregulares e condições locais adversas, impactando negativamente os retornos esperados.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
3. Risco da Não Aquisição dos Imóveis Alvo pelo FII Master em Razão do Não Cumprimento das Condições Precedentes do Compromisso de Compra e Venda. A aquisição dos Imóveis Alvo depende do cumprimento de condições precedentes e baixa de ônus, podendo não ocorrer e impactar negativamente a rentabilidade da Classe.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
4. Riscos Tributários. Mudanças na legislação tributária ou em sua interpretação podem aumentar a carga fiscal sobre o fundo e os cotistas, afetando isenções, alíquotas e rentabilidade dos investimentos. A aplicação indevida da Lei nº 9.779/99 também pode elevar a tributação, reduzindo os ganhos esperados da Classe.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
5. Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos Relevantes e Política Governamental. O Fundo está exposto a riscos macroeconômicos e políticos que afetam o mercado de capitais, como juros, inflação, câmbio e políticas governamentais, podendo impactar negativamente seus resultados, operações, financiamentos e a rentabilidade distribuída aos cotistas.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, terão forma nominativa e escritural. Não é permitido o resgate das Cotas do Fundo. Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico financeiros. Cada Cota corresponderá a 1 voto nas AGC.	Seção 2.2 do Prospecto
Prazo de duração do fundo	5 (cinco) anos, prorrogáveis por mais um ano, a critério da Gestora.	Seção 16 do Prospecto
Restrições à livre negociação	Não há restrições à revenda.	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)	☐ Investidores Profissionais. ☐ Investidores Qualificados. ☒ Público em geral.	Seção 2.3 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	N/A.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	10 (dez) Cotas Ofertadas, equivalente a R\$ 1.040,00 (mil e quarenta reais).	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores deverão formalizar o Documento de Aquisição, indicando a quantidade de Cotas Ofertadas que pretendem adquirir (observado o Investimento Mínimo por Investidor), bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.	Seção 8.2 do Prospecto
Como será feito o rateio?	<u>Oferta Não Institucional</u> : Por ordem de chegada. <u>Oferta Institucional</u> : De forma discricionária, pelo Coordenador Líder, de comum acordo com o Vendedor.	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 Aquisição.	Seção 8.2 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, se não for atingido Montante Mínimo ou na ocorrência de alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta.	Seção 8.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
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	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 Secundária de Distribuição da Primeira Emissão de Cotas do BGR GALPÕES LOGÍSTICOS I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, clicar na opção desejada); CVM: 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 Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2026”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “BGR GALPÕES LOGÍSTICOS I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, e, então, clicar na opção desejada); 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 GALPÕES LOGÍSTICOS I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada); Vendedor: Website do administrador fiduciário do Vendedor: https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html (neste <i>website</i>, selecionar “Fundos de Investimento”, procurar por “ASPIS FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO LONGO PRAZO” e, então, clicar na opção desejada).	Seção 5.1 do Prospecto
Quem são os coordenadores da oferta?	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	Seção 2.1 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	N/A.	N/A
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 8.4 do Prospecto
Qual o período de reservas?	<u>Primeiro Período de Coleta de Intenções de Investimentos:</u> 10/02/2026 a 02/03/2026. <u>Segundo Período de Coleta de Intenções de Investimentos:</u> 09/03/2026 a 02/04/2026.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	A fixação do preço foi realizada em 03 de fevereiro de 2026, conforme rerratificado em 20 de fevereiro de 2026.	Seção 6.4 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	<u>Data de divulgação do primeiro rateio</u> : 04 de março de 2026. <u>Data de divulgação do segundo rateio</u> : 07 de abril de 2026.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	<u>Data da primeira liquidação da Oferta</u> : 06 de março de 2026. <u>Data da segunda liquidação da Oferta</u> : 07 de abril de 2026.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Liquidação.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento.	Seção 7.1 do Prospecto

