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 2ª EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO BGR CIDADE JARDIM 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 Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 2ª (Segunda) Emissão de Cotas da Classe Única de Responsabilidade Limitada do BGR Cidade Jardim Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada*" ("**Prospecto**"). 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 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.
	☒	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.
	☒	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 Novas 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 2ª emissão da Classe Única de Responsabilidade Limitada do BGR Cidade Jardim Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada, em classe única ("**Novas Cotas**").	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	298.078 (duzentas e noventa e oito mil e setenta e oito) Novas Cotas.	Capa do Prospecto
a.2) Preço de Integralização	R$ 104,00 (cento e quatro reais).	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R$ 29.363.663,78 (vinte e nove milhões, trezentos e sessenta e três mil, seiscentos e sessenta e três reais e setenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição.	Capa do Prospecto

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
a.4) Lote suplementar	Não.	Seção 2.6 do Prospecto
a.5) Lote adicional	Não.	Seção 2.6 do Prospecto
Qual mercado de negociação?	**MERCADO DE BALCÃO DA B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO** ("**Balcão B3**").	Capa do Prospecto
Código de negociação	Código do Ativo no Balcão B3: 6505926UN1.	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	**CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO BGR CIDADE JARDIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA** CNPJ: 63.941.672/0001-11 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 pela Classe, à luz de sua política de investimentos, para: **(i)** o pagamento da segunda parcela do saldo do preço do usufruto, acrescida do respectivo encargo remuneratório, nos termos do Primeiro Aditamento ao Instrumento de Obrigação de Pagar e Outras Avenças, relativa aos conjuntos 41, 42, 51, 52, 61, 62, 91, 92, 101 e 102 do Condomínio Edifício Cidade Jardim ("**Edifício Cidade Jardim**"), objeto das matrículas nºs 183.984, 183.985, 183.986, 183.987, 183.988, 183.989, 183.994, 183.995, 183.996 e 183.997, todas do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo; e **(ii)** o pagamento de outros custos e despesas operacionais do Fundo, conforme previsto no Regulamento.	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 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$ 3,6 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 relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos: Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos composta, primordialmente, por imóveis, a propriedade de Cotas do Fundo não confere aos seus cotistas a propriedade sobre tais ativos.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☐ Maior ☒ Médio ☐ Menor
2. Risco de Crédito dos Locatários: Os locatários dos Ativos Alvo 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.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☐ Maior ☒ Médio ☐ Menor
3. Risco de vacância: Os Ativos Alvo 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.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☐ Maior ☒ Médio ☐ 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.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☐ Maior ☒ Médio ☐ 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.	☒ 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 Novas Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido da Classe, e terão forma nominativa e escritural. Não é permitido o resgate das 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, 5 (cinco) anos contados da data da primeira integralização de cotas da Classe, que poderá ser prorrogado por até 2 (dois) anos, sendo o primeiro ano a exclusivo critério da Gestora e o segundo ano mediante aprovação em Assembleia de Cotistas.	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 do 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)	☐ Investidores Profissionais. ☒ Investidores Qualificados. ☐ Público em geral.	Seção 2 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Será assegurado aos Cotistas inscritos no registro de cotistas da Classe na Data-Base o direito de preferência para subscrição e integralização das Novas Cotas, proporcionalmente às cotas detidas e integralizadas. O fator de proporção será de 0,21704682397. Não será permitida a cessão total ou parcial do Direito de Preferência.	Seção 6.2 do Prospecto
Qual o valor mínimo para investimento?	R$ 98,51 (noventa e oito reais e cinquenta e um centavos), equivalente a 1 (uma) Nova Cota, 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?	De forma discricionária, pelo Coordenador Líder, de comum acordo com a Gestora e Administradora.	Seção 8.2 do Prospecto

[1] Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever Novas Cotas terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
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
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	**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 "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)", clicar em "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". Selecionar "aqui" para acessar o sistema Fundos.NET, 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 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Outras instituições participantes da distribuição	N/A.	N/A
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 8.4 do Prospecto
Qual o período de reservas?	28/09/2026 a 27/11/2026	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	21/09/2026	Seção 6.4 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	30/11/2026	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	01/12/2026	Seção 5 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	01/12/2026	Seção 5 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.	Seção 2 do Prospecto

V008
LUZ CAPITAL MARKETS