

BGRJ

BGR ASSET MANAGEMENT LTDA.

("BGR CIDADE JARDIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA", "Fundo" ou "BGRJ")

CNPJ/ME nº 63.941.672/0001-11

Relatório Gerencial Mensal

Setembro/2026

O presente relatório apresenta informações financeiras de negociação das cotas na B3 e informações operacionais dos imóveis referentes ao mês de setembro de 2026.

RELÁTORIO MENSAL

VISÃO GERAL

- Rendimento mensal no valor de R$ 0,25/cota;
- Conforme Comunicado a Mercado divulgado em 30/10, foi alterado o cronograma da Oferta Pública de Distribuição Primária da 2ª Emissão Oferta para prorrogar a data de encerramento do Período de Subscrição de 30 de outubro de 2026 para 23 de novembro de 2026 e, consequentemente, alterar a data de realização do Procedimento de Alocação, a Data de Liquidação do Direito de Preferência e a Data de Liquidação da Oferta.

PRINCIPAIS INDICADORES

Data base de 30/09/2026

Valor Patrimonial (R$ milhões)	Valor Patrimonial (R$/cota)	Número de cotas	Rendimento Mensal (R$/cota)
149,84	109,10	1.373.335	0,25

Número de Imóveis	ABL Total (m^2)	Prazo médio de vencto. dos contratos	Vacância Física [1]
1	7.458	3,4 anos	39,4%

1. Percentual de áreas vagas em relação ao total da ABL adquirida pelo Fundo.

OBJETIVO DO FUNDO

Constituído em janeiro de 2026, o BGRJ – BGR Cidade Jardim Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada – é um veículo de investimento cujos principais objetivos são a gestão ativa dos alugueis de lajes corporativas do Edifício Cidade Jardim (CJ) - 5 Andares (4° ao 6°, 9° e 10°), equivalentes a 50% da ABL total do edifício -, e geração de valor por meio de ganho de capital ao final do prazo do Fundo.

Com foco em eficiência e qualidade operacional, o BGRJ possui uma política de gestão baseada em: (1) Negociação ativa dos contratos de locação vigentes e de potenciais novas locações; (2) Investimento em melhorias do imóvel; (3) Busca de crescente eficiência operacional, reduzindo os custos de ocupação do imóvel.

MENSAGEM DO GESTOR

Nome
BGR Cidade Jardim Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

CNPJ
63.941.672/0001-11

Código ISIN
BRBGRJCTF008

Código de Negociação
BGRJ

Data de IPO
6 de janeiro de 2026

Público-alvo
Investidores em Geral

Quantidade de Emissões
1

Cotas Emitidas
1.373.335

Administrador e Escriturador
XP Investimentos CCTVM S.A.

Gestor
BGR Asset Management Ltda.

Tx. Global
1,30% a.a.[1]

Taxa de Performance
20% do que exceder o montante equivalente a IPCA+15% a.a.

Prazo
5 anos[2]

Tributação
Conforme Regulamento do Fundo, Prospecto do Fundo e Leis n°8.668/1993 e n°9.779/1999.

1. Aplicado sobre o patrimônio líquido da Classe, corrigido pela variação positiva do IPCA/IBGE, verificada nos 12 meses anteriores a cada data de atualização, para pagamento da remuneração devida à Administradora ("Taxa de Administração") e à Gestora ("Taxa de Gestão"), conforme Regulamento do Fundo.
2. Contados da data da primeira integralização de Cotas da Classe, que poderá ser prorrogado por até 2 anos, sendo o primeiro ano a exclusivo critério da Gestora e o segundo ano mediante aprovação em Assembleia de Cotistas.

Caros investidores,

No mês de outubro de 2026, referente à competência setembro, o BGRJ anunciou a distribuição de rendimento no valor de R$ 0,25 por cota.

Conforme Comunicado a Mercado divulgado em 30/10, foi alterado o cronograma da Oferta Pública de Distribuição Primária da 2ª Emissão Oferta para prorrogar a data de encerramento do Período de Subscrição de 30 de outubro de 2026 para 23 de novembro de 2026 e, consequentemente, alterar a data de realização do Procedimento de Alocação, a Data de Liquidação do Direito de Preferência e a Data de Liquidação da Oferta. Portanto, segue em andamento na B3 a Oferta, perfazendo o montante inicial total de R$ 29.363.663,78.

Mais detalhes podem ser encontrados nos documentos disponibilizados na plataforma Fundos.Net, site da BGR e na seção "Comunicados ao Mercado e Fatos Relevantes" deste relatório.

Ao final de setembro, a ocupação do Fundo era de 60,6%. Vale destacar que a área vaga contará com Renda Mínima Garantida (aluguel e despesas de área vaga) até junho de 2027, não tendo portanto nenhum impacto negativo na distribuição de dividendos nesse período. A Gestão informa que já está em tratativas para locação das áreas disponíveis no edifício.

Acesse o site aqui. Cadastre-se no mailing aqui.

CENÁRIO OPERACIONAL

1. Destaques Comerciais

CIDADE JARDIM

I. Ao final de setembro, a ocupação do Fundo era de 60,6%. Vale destacar que a área vaga contará com Renda Mínima Garantida (aluguel e despesas de área vaga) até junho de 2027, não tendo portanto nenhum impacto negativo na distribuição de dividendos nesse período. A Gestão informa que já está em tratativas para locação das áreas disponíveis no edifício.

2. Destaques Técnicos

CIDADE JARDIM

I. Retrofit do sistema de CFTV – Concluído em Outubro/2026.

CENÁRIO OPERACIONAL

2. Comunicados ao Mercado e Fatos Relevantes

30/10/2026 Informações sobre Pagamento de Proventos

https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1364175&cvm=true

15/10/2026 Informe Mensal Estruturado

https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1351958&cvm=true

30/10/2026 Comunicado ao Mercado – Aviso de Modificação de Oferta

https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1363369&cvm=true

30/10/2026 Prospecto Definitivo

https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1363371&cvm=true

30/10/2026 Lâmina da Oferta

https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1363370&cvm=true

VISÃO ANALÍTICA

DRE (Caixa)	set-26	Acumulado 2026	Desde IPO
Receita de Locação	1.059.297	19.374.864	19.374.864
Rendimentos Financeiros	50.752	707.153	707.153
Total de Receitas	**1.110.049**	**20.082.017**	**20.082.017**
Despesas Imobiliárias	(89.423)	(410.918)	(410.918)
Despesas Operacionais	(128.435)	(654.217)	(654.217)
Despesas Financeiras	(1.339.459)	(10.809.387)	(10.809.387)
Total de Despesas	**(1.557.317)**	**(11.874.522)**	**(11.874.522)**
Lucro (Prejuízo) do Período	**(447.268)**	**8.207.495**	**8.207.495**
Ajuste para Distribuição do Resultado	18	(194.700)	(194.700)
Recursos Detinados ao Fundo de Reserva do CRI	-	(4.423.550)	(4.423.550)
Lucro (prejuízo) ajustado do período	**(447.250)**	**3.589.245**	**3.589.245**
Número de cotas	**1.373.335**	**1.373.335**	**1.373.335**
Lucro Líquido por cota (R$)	**-R$ 0,326**	**R$ 2,614**	**R$ 2,614**

DRE (Caixa)	set-26	Acumulado 2026	Desde IPO
Lucro (prejuízo) ajustado do período	**(447.250)**	**3.589.245**	**3.589.245**
Resultado Líquido para Distribuição	**(447.250)**	**3.589.245**	**3.589.245**
Resultado Líquido para Distribuição por Cota	**(0,326)**	**2,614**	**2,614**
Resultado Retido (Período)	(790.584)	1.468.754	1.468.754
Reserva de Lucro (Saldo Acumulado)	1.468.754	1.468.754	1.468.754
Rendimento Anunciado	**343.334**	**2.120.491**	**2.120.491**
Rendimento por Cota	**0,250**	**1,825**	**1,825**

DETALHAMENTO DO RESULTADO LÍQUIDO PARA DISTRIBUIÇÃO

1. Ajuste para Distribuição do Resultado

A linha de Ajuste para Distribuição do Resultado leva em conta a soma de todos os valores de aluguéis do BGRJ que transitaram na Conta Securitizadora no período.

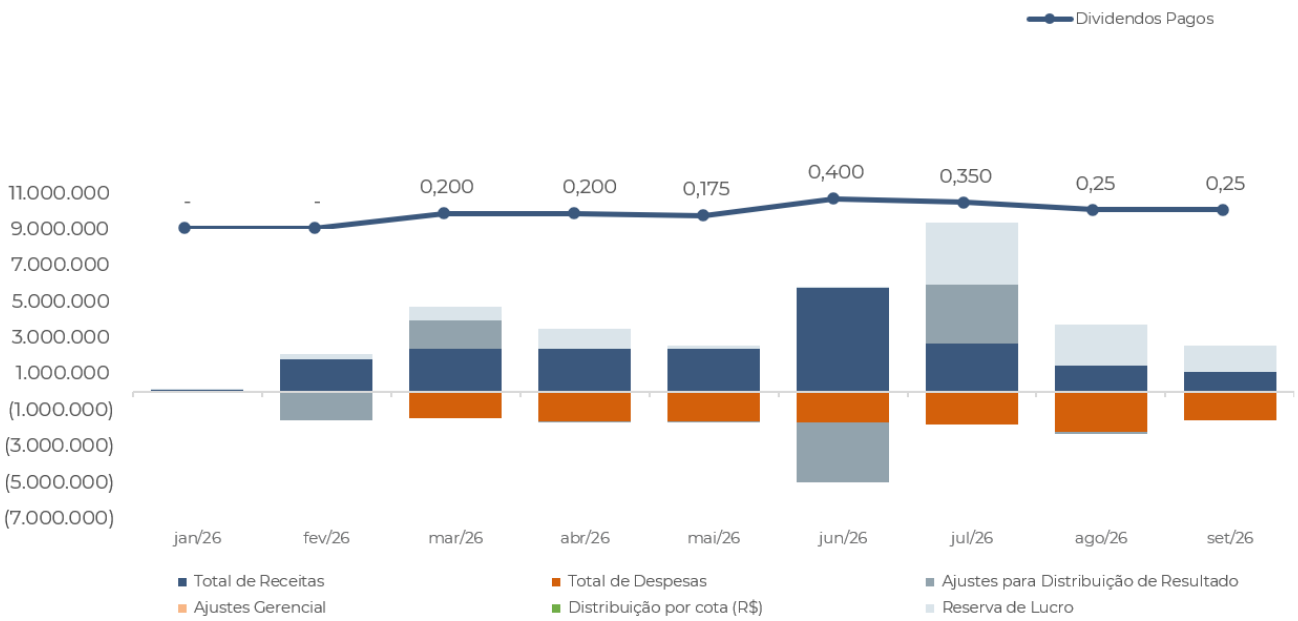
2. Recursos Destinados ao Fundo de Reserva do CRI

Em atendimento às obrigações estabelecidas na emissão do CRI, foi constituído um fundo de reserva de R$ 4,5 milhões. A formação desse saldo ocorreu de maneira progressiva desde janeiro, início das operações do fundo, sendo a constituição integralmente concluída no mês de julho.

VISÃO ANALÍTICA

RENDIMENTOS

Anunciamos no mês de outubro (caixa setembro) a distribuição de rendimentos no valor de R$0,250/cota.



VISÃO ANALÍTICA

ENDIVIDAMENTO

Para viabilizar a aquisição do imóvel, foram levantados recursos por meio de um Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), totalizando R$ 210.000.000, com prazo de 7 (sete) anos a um custo de IPCA + 9,20% a.a. e amortização do principal corrigido no vencimento (Bullet). As parcelas mensais do CRI serão pagas por meio da totalidade dos rendimentos distribuídos pelo BGRJ. O saldo devedor atual do CRI é de aprox. R$ 214,80 milhões.

CARTEIRA

O Patrimônio Líquido do Fundo ao final de setembro era R$ 149,84 milhões, ou R$ 109,10 por cota.

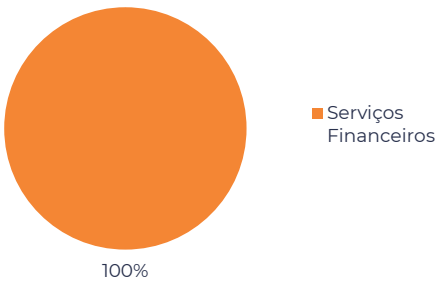
Balanço Patrimonial	(R$ milhões)	R$/cota
Caixa e Equivalentes de Caixa	6,00	4,37
Contas a Receber	5,99	4,36
Propriedades para Investimento	379,80	276,55
Total do Ativo	**391,79**	**285,29**
Contas a Pagar	27,16	19,78
Obrigações por Securitização (CRI)	214,80	156,40
Patrimônio Líquido	149,84	109,10
Total do Passivo	**391,79**	**285,29**

PORTFÓLIO BGRJ

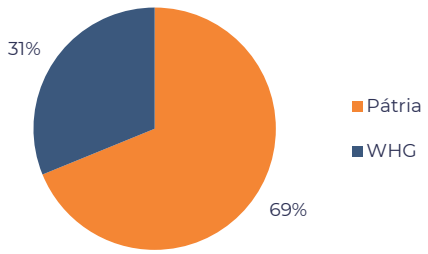
O portfólio do BGRJ é composto por 7.458 m² de ABL do Ed. Cidade Jardim, correspondentes aos 4°, 5°, 6°, 9° e 10° Andares do edifício.

Fundo	Ativos	Estado	ABL Total do Ativo	Participação no Ativo	ABL detida pelo Fundo	Ocupação do Fundo (%)	Valor de Aquisição (R$ milhões)	Valor de Aquisição (R$/m²)	Valor de Avaliação 2026 (R$ milhões)	Valor de Avaliação 2026 (R$/m²)	%
BGRJ	Ed. Cidade Jardir	SP	14.357	50,00%	7.458	60,6%	345,00	46.258,00	379,80	50.924,02	10,1%
Total			**14.357**	**50,00%**	**7.458**	**60,6%**	**345,00**	**46.258,00**	**379,80**	**50.924,02**	**10,1%**

Alocação Segmento de Atuação dos Locatários (% Receita Líquida)



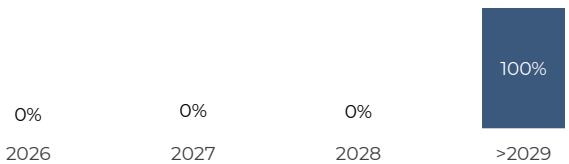
Alocação por Inquilino (% Receita Líquida)



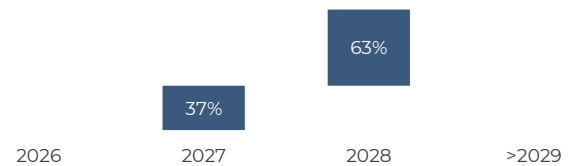
Prazo Médio dos Contratos Existentes[1]

Contratos Existentes	Prazo Médio Anual
Todos os Contratos	3,4 anos

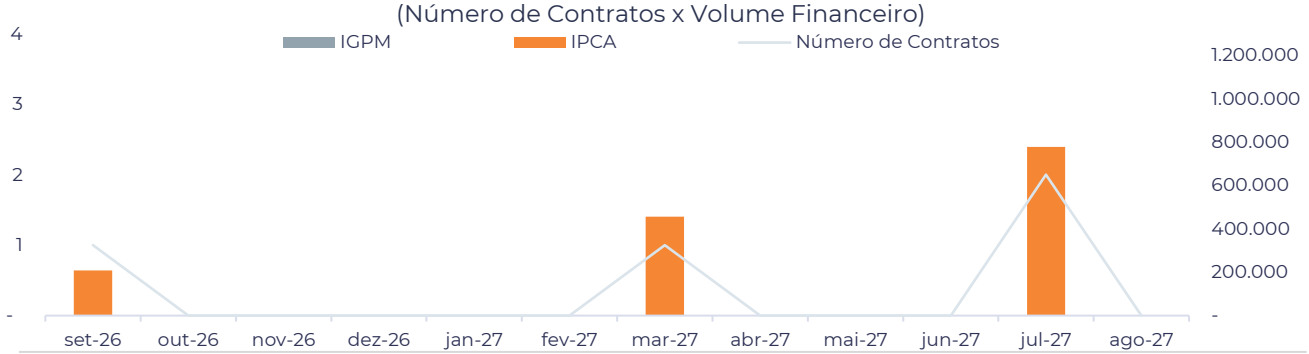
Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita Líquida)



Cronograma de Revisional do 3° Ano dos Contratos de Locação (% Receita Líquida)



Cronograma Mensal de Reajuste de Contratos de Locação
(Número de Contratos x Volume Financeiro)



EDIFÍCIO CIDADE JARDIM

Endereço
Av. Cidade Jardim, 803
Itaim Bibi, SP

ABL Total
14.356,58 m²

ABL Adquirida pelo Fundo
7.458,17 m²

Ocupação
60,6%

Prazo Médio Venc. Contratos
3,4 Anos

Aquisição
2026

Construção
2013

Certificações
LEED Gold Core&Shell





Estação de Trem Cidade Jardim **500 m**

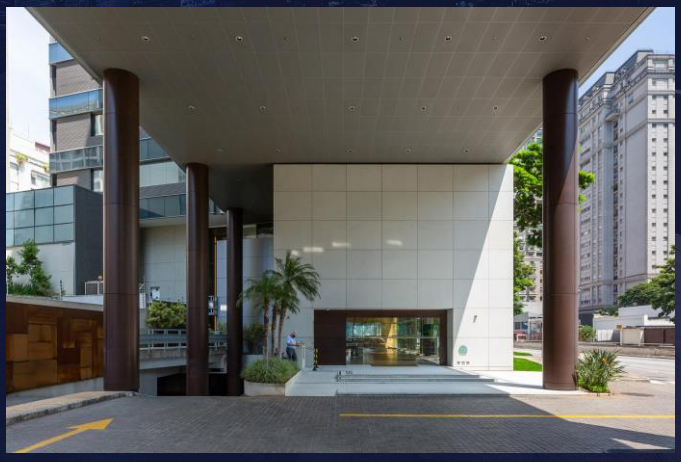
Shopping Iguatemi e Shopping JK Iguatemi **Raio de 1,0 km**

Próximo ao cruzamento Av. Cidade Jardim x Av. Brig. Faria Lima e à Av. das Nações Unidas (Marginal Pinheiros)

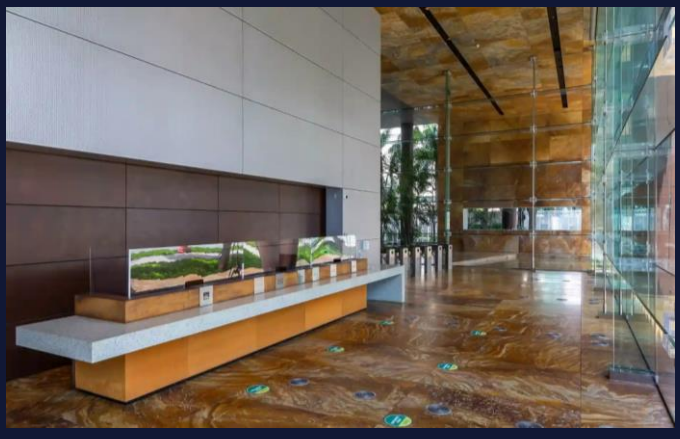
Localizado em uma das regiões corporativas mais tradicionais e valorizadas de São Paulo, no Itaim Bibi, o Edifício Cidade Jardim configura-se como um dos principais empreendimentos comerciais da região, contando com ampla oferta de serviços no prédio e no entorno, localização estratégica próxima à Av. Brig. Faria Lima, especificações técnicas de alto padrão, infraestrutura moderna e eficiente, além de atrair empresas de primeira linha que valorizam a qualidade, a acessibilidade e a conveniência oferecidas pelo ativo.

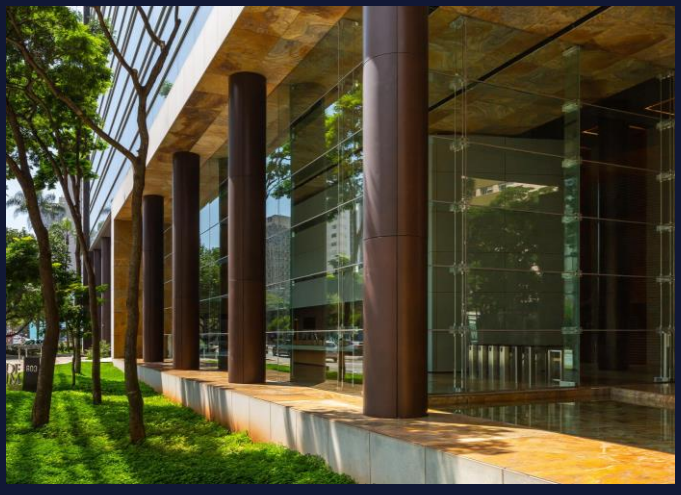
FOTOS



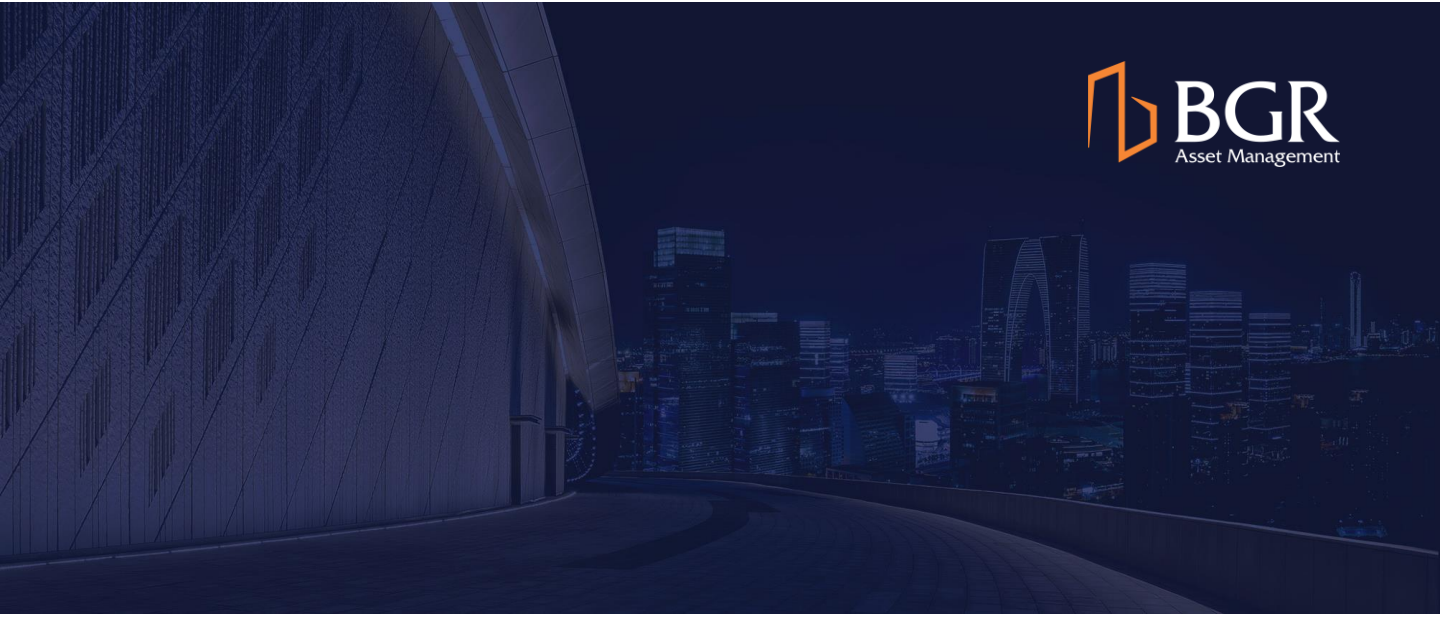












GLOSSÁRIO

Clique aqui para acessar o glossário completo disponibilizado no site de RI.

CONTATO RI

bgrasset.com.br

ri@bgrasset.com.br

+55 11 3201-1000

No QR Code ao lado, você encontrará a página do Fundo, onde são disponibilizadas todas as informações, documentos e relatórios, incluindo o Regulamento e o Prospecto do Fundo.

BGR Asset Management Ltda.

CNPJ/ME nº 48.730.767/0001-00
Avenida das Nações Unidas, nº 12.901
CENU Torre Oeste, 16º andar, Sala 1602
Brooklin Novo, CEP 04578-910, São Paulo – SP

Administradora

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ nº 02.332.886/0001-04
Av. Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201
Leblon, CEP 22440-32, Rio de Janeiro - RJ

Este material foi preparado pela BGR Asset Management Ltda. ("BGR"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas dos Fundos geridos pela BGR para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. A BGR não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pela BGR. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que a BGR acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. O Produto apresentado pode ser considerado "Produto Complexo", nos termos da regulamentação em vigor, o qual poderá apresentar futuramente dificuldades na determinação de seu valor e/ou baixa liquidez. À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro. A BGR não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da BGR.