

FATO RELEVANTE

CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO BGR B32 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -

RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 57.216.258/0001-47

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRBGRBCTF005

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO COTAS NA B3: BGRB11

Tipo ANBIMA: Tijolo Renda - Gestão Definida

Segmento ANBIMA: Escritórios

A **BGR ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 12.901, CENU Torre Oeste, 16º andar, Sala 1602, Brooklin Novo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 48.730.767/0001-00 (“Gestora”), neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de gestora da **CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO BGR B32 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe de cotas de fundo de investimento imobiliário constituída sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.216.258/0001-47 (“Classe”), regulado pela Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 135, 5º e 8º andares, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, nesse ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora da Classe (“Administradora”), vem comunicar aos cotistas (“Cotistas”) e ao mercado em geral o quanto segue.

Nesta data, foi formalizado o *“Instrumento de Deliberação Conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais da Classe Única Responsabilidade Limitada do BGR B32 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada”* (“Ato de Aprovação da Oferta”), por meio do qual a Gestora, em conjunto com a Administradora, aprovaram a realização da distribuição pública primária de cotas da 3ª (terceira) emissão do Fundo (“Novas Cotas” e “Emissão”, respectivamente), as quais serão objeto de oferta pública, sob o regime de melhores esforços de colocação (“Oferta”), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”) e demais leis e regulamentações aplicáveis, em razão da faculdade para emissão de novas cotas por meio de ato da Administradora, nos termos do item I.2. da seção “B. Cotas” do Anexo I do regulamento do **BGR B32 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Anexo” e “Regulamento”, respectivamente), que permite à Administradora realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais), para o fim de cumprimento dos objetivos e da política de investimento da Classe, independentemente de prévia aprovação da assembleia de cotistas, mediante recomendação da Gestora.

As principais características da Oferta encontram-se descritas abaixo, sem prejuízo das demais disposições que constarão dos documentos da Oferta.

- A. **Número da Emissão:** a presente emissão representa a 3ª (terceira) emissão de cotas da Classe;
- B. **Montante Inicial da Oferta:** inicialmente, R\$ 48.115.000,00 (quarenta e oito milhões e cento e quinze mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo Preço de Subscrição (conforme definido abaixo) (“Montante Inicial da Oferta”), podendo tal montante ser (i) aumentado em virtude da emissão do Lote Adicional (conforme definido abaixo); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, observado o Montante Mínimo da Oferta;
- C. **Quantidade de Novas Cotas:** inicialmente, 500.000 (quinhentas mil) Novas Cotas, podendo tal quantidade ser (i) aumentada em virtude da emissão, total ou parcial, de Novas Cotas do Lote Adicional (conforme definidas abaixo); ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);
- D. **Preço de Emissão das Novas Cotas:** R\$ 96,23 (noventa e seis reais e vinte e três centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição (conforme definida abaixo), definido com base na perspectiva de rentabilidade, nos termos do item I.2.1. da seção “B. Cotas” do Anexo, e será fixo até a data de encerramento da Oferta (“Preço de Emissão”), que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Encerramento”);
- E. **Taxa de Distribuição:** será devida pelos investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, inclusive por aqueles Cotistas que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e no exercício do Direito de Subscrição das Sobras, a taxa de distribuição em um percentual fixo de 3,91% (três inteiros e noventa e um centésimos por cento) sobre o Preço de Emissão, equivalente ao valor de R\$ 3,77 (três reais e setenta e sete centavos) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição, que inclui, entre outros: (a) as comissões a serem pagas ao Coordenador Líder pelos serviços de estruturação, coordenação e distribuição, (b) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (c) taxa de registro da Oferta na CVM, (d) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3, (e) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, e (f) outros custos relacionados à Oferta; e (ii) o Montante Inicial da Oferta (“Taxa de Distribuição”), sendo certo que (i) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição serão de responsabilidade da Administradora, exceto pelas comissões de estruturação e distribuição da Oferta devidas às instituições participantes da Oferta, calculadas proporcionalmente ao valor das Novas Cotas integralizadas, que serão integralmente arcadas pela Taxa de Distribuição, uma vez que a Classe não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições que

sejam consideradas vinculadas à Gestora ou à Administradora, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014; e (ii) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição será incorporado ao patrimônio da Classe;

- F. **Preço de Integralização:** considerando a Taxa de Distribuição e o Preço de Emissão, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar, no ato de subscrição e integralização, o valor correspondente a R\$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota ("Preço de Integralização");
- G. **Taxa de Ingresso:** não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Novas Cotas;
- H. **Taxa de saída:** não será cobrada taxa de saída dos Investidores;
- I. **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo) ("Distribuição Parcial"). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 150.000 (cento e cinquenta mil reais) Novas Cotas, totalizando R\$ 14.434.500,00 (quatorze milhões, quatrocentos e trinta e quatro mil e quinhentos reais), sem considerar a Taxa de Distribuição ("Montante Mínimo da Oferta"). Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Montante da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento;
- J. **Investimento Mínimo por Investidor:** o investimento mínimo a ser observado pelos Investidores para subscrição das Novas Cotas é de R\$ 962,30 (novecentos e sessenta e dois reais e trinta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, equivalente a 10 (dez) Novas Cotas;
- K. **Destinação dos Recursos da Emissão:** os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão aplicados pela Classe, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Anexo;
- L. **Tipo e Forma de Distribuição das Novas Cotas:** oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, sujeita ao rito de registro automático de distribuição na CVM, conforme previsto no artigo 26, inciso VII, alínea "b", da Resolução CVM 160, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor;
- M. **Público-Alvo da Oferta:** a Oferta será destinada aos investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de

11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30” e “Investidores Qualificados”, respectivamente) e que se enquadrem no público alvo da Classe, conforme previsto no Regulamento, sendo certo que aqueles que: (i) sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Documento de Aceitação em valor igual ou superior a R\$ 962.300,00 (novecentos e sessenta e dois mil e trezentos reais) (sem considerar a Taxa de Distribuição), equivalente a no mínimo 10.000 (dez mil) Novas Cotas, serão considerados “Investidores Institucionais”; e (ii) sejam investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Documento de Aceitação em valor igual ou inferior a R\$ 962.203,77 (novecentos e sessenta e dois mil, duzentos e três reais e setenta e sete centavos) por Investidor (sem considerar a Taxa de Distribuição), equivalente a até 9.999 (nove mil, novecentas e noventa e nove) Novas Cotas, serão considerados “Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “Investidores”;

- N. Novas Cotas do Lote Adicional:** a Classe poderá, a seu critério, por meio da Administradora, em comum acordo com a Gestora, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“Lote Adicional”), ou seja, em até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) Novas Cotas (“Novas Cotas do Lote Adicional”), equivalente a até R\$ 12.028.750,00 (doze milhões, vinte e oito mil, setecentos e cinquenta reais), sem considerar a Taxa de Distribuição, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder e serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. As Novas Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento;
- O. Lote Suplementar:** não será outorgada pela Classe ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160;
- P. Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas:** as Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos operacionais da B3 e do escriturador de cotas da Classe, conforme o caso. As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização, observado o disposto nos documentos da Oferta. As Novas Cotas serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de

Distribuição de Ativos - DDA, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamentos liquidados financeiramente por meio da B3; e (iii) custódia eletrônica na B3;

- Q. Direito de Preferência:** será assegurado aos Cotistas, cujas cotas estejam integralizadas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”) e aos procedimentos referentes ao exercício do direito de preferência (“Data-Base”), o direito de preferência na subscrição e integralização das Novas Cotas objeto da Oferta, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência conforme cronograma da Oferta (“Direito de Preferência”). Os Cotistas poderão ceder seu Direito de Preferência para Cotistas ou terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3;
- R. Fator de Proporção:** o fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será equivalente a 0,33322225924, a ser aplicado sobre o número de cotas detidas por cada Cotista na Data-Base, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo);
- S. Direito de Subscrição das Sobras:** encerrado o período de exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao escriturador, e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas, será conferido aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência e que tiverem manifestado o seu interesse no exercício da subscrição das Sobras (conforme definido abaixo) no âmbito do Direito de Preferência, o direito de subscrição de sobras, equivalentes à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Emissão e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Preferência (“Direito de Subscrição das Sobras” e “Sobras”), respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal Direito de Subscrição das Sobras corresponde ao prazo indicado no cronograma da Oferta. O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá direito no âmbito do exercício do Direito de Subscrição das Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no comunicado de encerramento do período de exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, tenham incluído sua intenção em participar do Direito de Subscrição das Sobras;
- T. Direitos das Novas Cotas:** as Novas Cotas atribuirão aos seus titulares os direitos previstos no Regulamento;

- U. **Período de Colocação:** as Novas Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160 (“Prazo de Colocação”);
- V. **Coordenador Líder:** a distribuição das Novas Cotas será realizada pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 135, 5º e 8º andares, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 (“Coordenador Líder”). Adicionalmente, a Oferta poderá contar, ainda, com a contratação de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro na distribuição de valores mobiliários, por meio de carta convite a ser disponibilizada pelo Coordenador Líder por meio da B3 e/ou por meio de termo de adesão ao contrato de distribuição a ser disponibilizado pelo Coordenador Líder (“Participantes Especiais”), nos termos da Resolução CVM 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta; e
- W. **Demais Termos e Condições:** os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

O PRESENTE FATO RELEVANTE É DESTINADO PARA DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA, NOS TERMOS DO ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA. OS TERMOS DA OFERTA DESCRITOS NO ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O PROSPECTO, A LÂMINA, O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO PROSPECTO, DA LÂMINA, DO REGULAMENTO (ESPECIALMENTE A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO), DESTE FATO RELEVANTE, DO ATO DO ADMINISTRADOR, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

São Paulo/SP, 17 de março de 2025

BGR ASSET MANAGEMENT LTDA.

Gestora

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Administradora