

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

Agosto/2026

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

VISÃO GERAL

- Rendimento mensal no valor de R\$ 0,25/cota;
- Em andamento Oferta Pública de Distribuição da 2ª Emissão de Cotas perfazendo o montante inicial total de R\$ 29.363.663,78.

PRINCIPAIS INDICADORES

Data base de 31/08/2026

Valor Patrimonial (R\$ milhões)	Valor Patrimonial (R\$/cota)	Número de cotas	Rendimento Mensal (R\$/cota)
153,35	111,66	1.373.335	0,25
Número de Imóveis	ABL Total (m²)	Prazo médio de vencimento dos contratos	Vacância Física ¹
1	7.458	3,5 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 (4º ao 6º, 9º e 10º), 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 anos²

Tributação

Conforme Regulamento do Fundo, Prospecto do Fundo e Leis nº8.668/1993 e nº9.779/1999.

BGR Asset Management Ltda.

Relatório Mensal AGOSTO/2026



Caros investidores,

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

Em setembro, anunciamos a Oferta Pública de Distribuição da 2ª Emissão de Cotas perfazendo o montante inicial total de R\$ 29.363.663,78, que está em andamento na B3. 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.

O mercado de escritórios de São Paulo apresentou continuidade no movimento de recuperação no 2T26, com 223,6 mil m² de absorção bruta e 87,3 mil m² de absorção líquida, alta de 12,0% na absorção bruta frente ao trimestre anterior. A taxa de vacância recuou para 15,1%, redução de 0,8 p.p. no trimestre e de 2,7 p.p. em 12 meses, atingindo o menor nível desde o 2020. O trimestre contou com 60,9 mil m² de novo estoque, porém aproximadamente 60% das áreas entregues já estavam pré-locadas, limitando o impacto sobre a vacância. A demanda permaneceu especialmente concentrada em regiões e ativos de maior qualidade, com Jardins e Faria Lima liderando a absorção, enquanto o segmento AAA apresentou vacância de apenas 9,8%. O cenário evidencia uma trajetória favorável de recuperação do mercado, sustentada pela redução da vacância e pela absorção consistente, embora a entrega de novos estoques permaneça como um fator a ser monitorado.

Ao final de agosto, 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](#).

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.

CENÁRIO OPERACIONAL

1. Destaques Comerciais

CIDADE JARDIM

- I. Ao final de agosto, 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 – previsão de conclusão Outubro/2026

CENÁRIO OPERACIONAL

2. Comunicados ao Mercado e Fatos Relevantes

30/09/2026 Informações sobre Pagamento de Proventos

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1336236&cvm=true>

15/09/2026 Informe Mensal Estruturado

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1321389&cvm=true>

26/09/2026 Comunicado ao Mercado - Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1329250&cvm=true>

23/09/2026 Instrumento Particular de Emissão de Cotas

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1326395&cvm=true>

23/09/2026 Fato Relevante

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1326332&cvm=true>

22/09/2026 Prospecto Definitivo

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1326330&cvm=true>

23/09/2026 Lâmina da Oferta

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1326331&cvm=true>

22/09/2026 Comunicado ao Mercado - Aviso de Modificação da Oferta

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1326329&cvm=true>

21/09/2026 Anúncio de Início

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1325557&cvm=true>

21/09/2026 Fato Relevante – Ato de Aprovação da Oferta

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1325556&cvm=true>

VISÃO ANALÍTICA

DRE (Caixa)	ago-26	Acumulado 2026	Desde IPO
Receita de Locação	1.402.319	18.315.567	18.315.567
Rendimentos Financeiros	61.622	656.401	656.401
Total de Receitas	1.463.941	18.971.968	18.971.968
Despesas Imobiliárias	(236.747)	(321.494)	(321.494)
Despesas Operacionais	(171.818)	(525.783)	(525.783)
Despesas Financeiras	(1.770.757)	(9.469.928)	(9.469.928)
Total de Despesas	(2.179.322)	(10.317.205)	(10.317.205)
Lucro (Prejuízo) do Período	(715.381)	8.654.763	8.654.763
Ajuste para Distribuição do Resultado	(127.567)	(194.718)	(194.718)
Recursos Detinados ao Fundo de Reserva do CRI	-	(4.423.550)	(4.423.550)
Lucro (prejuízo) ajustado do período	(842.948)	4.036.495	4.036.495
Número de cotas	1.373.336	1.373.335	1.373.335
Lucro Líquido por cota (R\$)	-R\$ 0,614	R\$ 2,939	R\$ 2,939

DRE (Caixa)	ago-26	Acumulado 2026	Desde IPO
Lucro (prejuízo) ajustado do período	(842.948)	4.036.495	4.036.495
Resultado Líquido para Distribuição	(842.948)	4.036.495	4.036.495
Resultado Líquido para Distribuição por Cota	(0,614)	2,939	2,939
Resultado Retido (Período)	(1.186.282)	2.259.337	3.445.619
Reserva de Lucro (Saldo Acumulado)	2.259.337	3.445.619	3.445.619

Rendimento Anunciado	343.334	1.777.158	1.777.158
Rendimento por Cota	0,250	1,575	1,575

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.

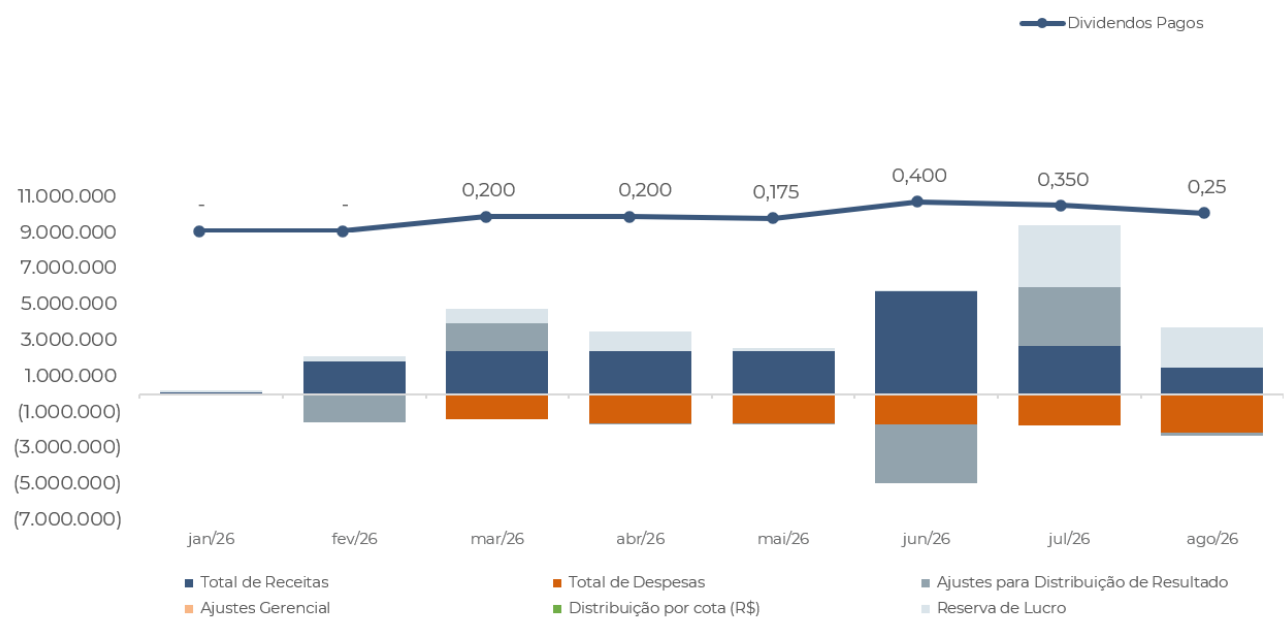
2. Recursos Destinados ao Fundo de Reserva do CRI

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 setembro (caixa agosto) 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\$ 213,95 milhões.

CARTEIRA

O Patrimônio Líquido do Fundo ao final de agosto era R\$ 153,35 milhões, ou R\$ 111,66 por cota

Balanço Patrimonial	(R\$ milhões)	R\$/cota
Caixa e Equivalentes de Caixa	6,94	5,05
Contas a Receber	8,46	6,16
Propriedades para Investimento	379,80	276,55
Total do Ativo	395,20	287,77
Contas a Pagar	27,91	20,32
Obrigações por Securitização (CRI)	213,95	155,79
Patrimônio Líquido	153,35	111,66
Total do Passivo	395,20	287,77

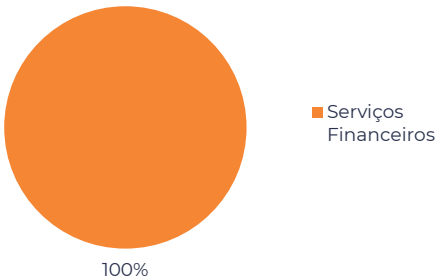
PORTFÓLIO BGRJ



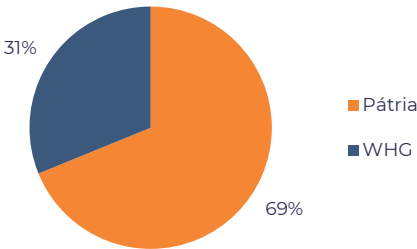
O portfólio do BGRJ é composto por 7.458 m² de ABL do Ed. Cidade Jardim, correspondentes aos 4º, 5º, 6º, 9º e 10º Andares do edifício.

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 Jardim	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)



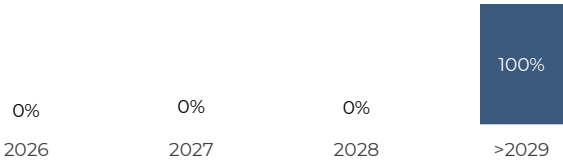
Alocação por Inquilino (% Receita Líquida)



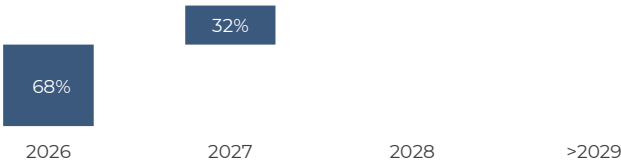
Prazo Médio dos Contratos Existentes¹

Contratos Existentes	Prazo Médio Anual
Todos os Contratos	3,5 anos

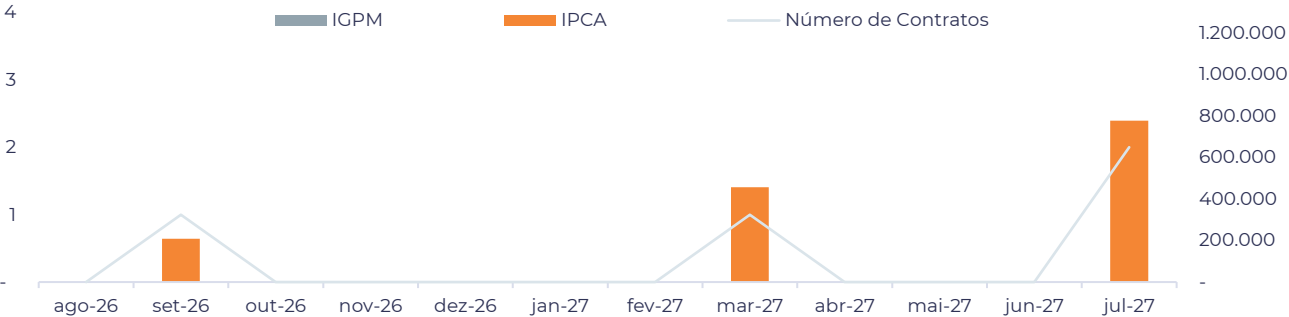
Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita Líquida)



Cronograma de Revisional do 3º 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

3,5 Anos

Aquisição

2026

Construção

2013

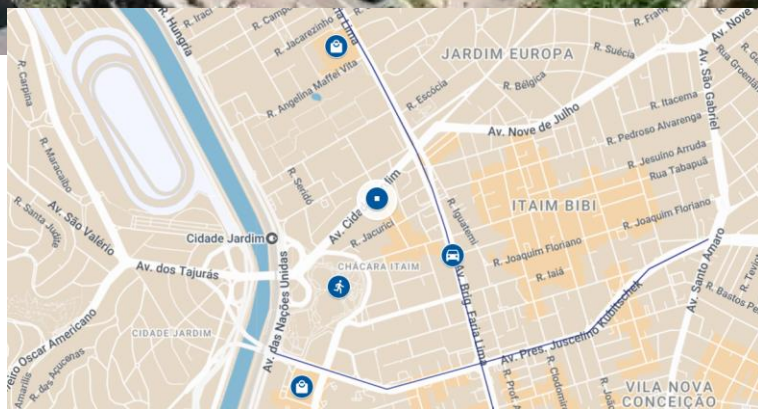
Certificações

LEED Gold Core&Shell



BGR Asset Management Ltda.

Relatório Mensal AGOSTO/2026



Estação de Trem
Cidade Jardim
500 m



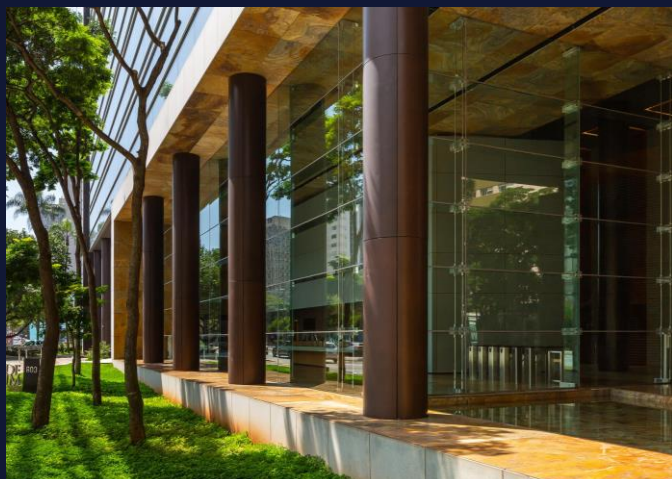
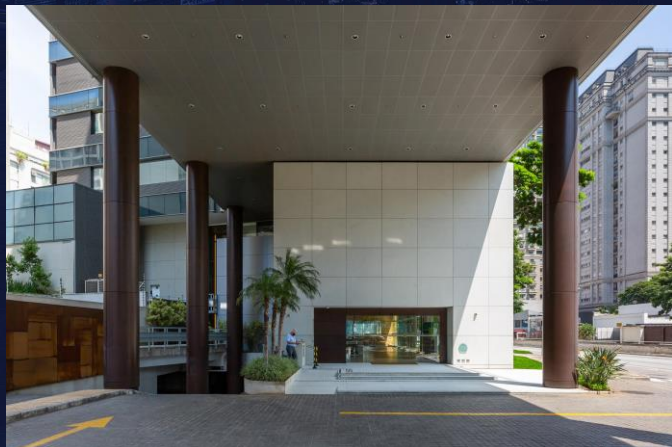
Shopping Iguatemi e
Shopping JK Iguatemi
Raio de 1,0 km



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.