COMUNICADO AO MERCADO

TERCEIRA MODIFICAÇÃO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DA 2ª EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO

BGR CIDADE JARDIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 63.941.672/0001-11

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRBGRJCTF008
CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO BALCÃO B3: 6505926UN1
Tipo ANBIMA: Tijolo Renda Gestão Definida
Segmento ANBIMA: Escritórios

Registro da Oferta nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/359, em 21 de setembro de 2026*

*concedido por meio do Rito de Registro Automático de Distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 160, de 13 de julho de 2022 ("**Resolução CVM 160**").

A **CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO BGR CIDADE JARDIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe única de cotas de fundo de investimento imobiliário, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o nº 63.941.672/0001-11 ("**Classe**" e "**Fundo**", respectivamente), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, bairro Botafogo, CEP 22290-210, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório sob o nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de administradora do Fundo ("**Administradora**") e a **BGR ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, CENU Torre Oeste, 16º andar, sala 1.602, Brooklin Novo, inscrita no CNPJ sob o nº 48.730.767/0001-00, habilitada para gestão de recursos de terceiros conforme Ato Declaratório da CVM nº 21.421, de 20 de novembro de 2023 ("**Gestora**" e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, as "**Ofertantes**"), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("**Coordenador Líder**"), vêm a público **COMUNICAR**, nos termos do § 2º do artigo 67 e do artigo 69 da Resolução CVM 160 e do presente comunicado ("**Comunicado ao Mercado de Terceira Modificação da Oferta**"), a modificação da Oferta, com a finalidade de **(a)** alterar o Montante Mínimo da Oferta de R$ 20.000.091,26 (vinte milhões, noventa e um reais e vinte e seis centavos), correspondente a 203.026 (duzentas e três mil e vinte e seis) Novas Cotas, para R$ 100.086,16 (cem mil, oitenta e seis reais e dezesseis centavos), correspondente a 1.016 (mil e dezesseis) Novas Cotas; **(b)** alterar os itens 3.1 e 3.3 da seção 3 "Destinação dos Recursos" do Prospecto Definitivo, para prever que os recursos líquidos captados na Oferta serão destinados, a critério da Gestora, **(i)** ao pagamento, total ou parcial, da Segunda Parcela do Saldo do Preço do Usufruto (conforme definida no Prospecto Definitivo), observada a sua data estimada de pagamento; e/ou **(ii)** ao pagamento de outros custos e despesas operacionais do Fundo; e **(c)** alterar o cronograma da Oferta para **(i)** refletir a data de divulgação deste Comunicado ao Mercado de Terceira Modificação da Oferta e da nova versão do Prospecto Definitivo e da Lâmina; **(ii)** incluir as datas de início e de encerramento do Período de Desistência da Terceira Modificação da Oferta (conforme abaixo definido), aplicável aos Investidores que já tiverem aderido à Oferta; e **(iii)** prorrogar a data de encerramento do Período de Subscrição de 23 de novembro de 2026 para 27 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 ("**Terceira Modificação da Oferta**").

MODIFICAÇÃO DO CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Tendo em vista o acima exposto, o cronograma indicativo da Oferta passa a vigorar da seguinte forma:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista [(1)(2)(3)]
1	Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início, da Lâmina e do Prospecto Definitivo	21/09/2026
2	Data de Identificação dos Cotistas com Direito de Preferência (Data-Base)	21/09/2026
3	Início das apresentações para potenciais investidores (*Roadshow*) Início do Período de Exercício do Direito de Preferência	22/09/2026
4	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Primeira Modificação da Oferta Nova disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina	22/09/2026
5	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	24/09/2026
6	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	25/09/2026
7	Início do Período de Subscrição	28/09/2026

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista [1][2][3]
8	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Segunda Modificação da Oferta Nova disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina	29/10/2026
9	Início do Período de Desistência da Segunda Modificação da Oferta	30/10/2026
10	Encerramento do Período de Desistência da Segunda Modificação da Oferta	09/11/2026
11	Divulgação deste Comunicado ao Mercado de Terceira Modificação da Oferta Nova disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina	19/11/2026
12	Início do Período de Desistência da Terceira Modificação da Oferta	23/11/2026
13	Encerramento do Período de Desistência da Terceira Modificação da Oferta Encerramento do Período de Subscrição	27/11/2026
14	Data de realização do Procedimento de Alocação	30/11/2026
15	Data de Liquidação do Direito de Preferência Data de Liquidação da Oferta	01/12/2026
16	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 dias contados da divulgação do Anúncio de Início

(1) *As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder, observado o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento da Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto e da Lâmina.*

(2) *Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Subscrição poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder.*

(3) *O Coordenador Líder, de comum acordo com os Ofertantes, poderá modificar a Oferta para que haja novos Períodos de Subscrição, e, consequentemente, novas datas de Procedimento de Alocação e/ou novas Datas de Liquidação.*

PERÍODO DE DESISTÊNCIA

Nos termos do § 1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, em razão da Terceira Modificação da Oferta, será aberto período de desistência para os Investidores que já tiverem aderido à Oferta, compreendido entre 23 de novembro de 2026 (inclusive) e 27 de novembro de 2026 (inclusive) ("**Período de Desistência da Terceira Modificação da Oferta**").

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta, mediante envio de Documento de Aceitação, anteriormente à divulgação deste Comunicado ao Mercado de Terceira Modificação da Oferta, serão imediatamente comunicados diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da Terceira Modificação da Oferta, para que informem ao Coordenador Líder, até as 16:00 horas do dia 27 de novembro de 2026, o seu interesse em revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão de retratação ao Coordenador Líder por meio de mensagem eletrônica ou correspondência, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Qualquer comunicação enviada ao Coordenador Líder após o prazo de manifestação mencionado acima será desconsiderada, sendo mantida a aceitação do Investidor à Oferta.

Os Investidores que revogarem tempestivamente sua aceitação à Oferta terão os respectivos Documentos de Aceitação cancelados. Caso tenham efetuado pagamentos no âmbito da Oferta, terão direito à restituição integral dos valores pagos, na forma, nos prazos e nas condições previstos no item 7.3 do Prospecto Definitivo, observado o disposto no § 4º do artigo 69 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 69 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder deverá se certificar de que os Investidores que venham a aderir à Oferta a partir da presente data estejam cientes, no momento do recebimento do Documento de Aceitação, de que a Oferta original foi alterada e das suas novas condições.

POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO E INFORMAÇÕES DA OFERTA

Este Comunicado ao Mercado de Terceira Modificação da Oferta, o Prospecto Definitivo, a Lâmina e o Anúncio de Início estão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da CVM, da Gestora e Fundos.NET, administrado pela B3, nos *websites* indicados abaixo:

- **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 "Oferta Pública de Distribuição da Segunda Emissão de Novas Cotas de Classe Única do 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).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Exceto quando especificamente definidos neste Comunicado ao Mercado de Terceira Modificação da Oferta, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Prospecto Definitivo, disponível nos endereços eletrônicos indicados acima.

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou à CVM, nos endereços indicados neste Comunicado ao Mercado de Terceira Modificação da Oferta e no Prospecto Definitivo.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DO FUNDO POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO DEFINITIVO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1. DO PROSPECTO DEFINITIVO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS DISTRIBUÍDAS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO DEFINITIVO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO DEFINITIVO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS COTAS, A OFERTA E O PROSPECTO DEFINITIVO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO FUNDO, À ADMINISTRADORA, À GESTORA, AO COORDENADOR LÍDER E/OU À CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NO PROSPECTO DEFINITIVO.

São Paulo, 19 de novembro de 2026.

Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas | Autorregulação ANBIMA – Coordenadores de Ofertas Públicas | Autorregulação ANBIMA – Administração Fiduciária | Autorregulação ANBIMA – Gestão de Recursos

COORDENADOR LÍDER

XP investment banking

GESTORA

BGR Asset Management

ADMINISTRADORA

XP administração fiduciária

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

i2a

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

TAUIL | CHEQUER MAYER | BROWN

LUZ CAPITAL MARKETS