

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme art. 23 da Resolução nº 160, de 2022.

Informações Essenciais - Oferta Primária de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Subclasse B e da Subclasse C da Classe Única do Jubarte BGS Logística de Grãos Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

Risco de	<input checked="" type="checkbox"/> perda do principal	O investimento nas Cotas 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.
	<input type="checkbox"/> responsabilidade ilimitada	A responsabilidade dos Cotistas será limitada no valor das Cotas por eles subscritas.
	<input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas da Oferta. Para mais informações, veja seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/> 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 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	Considerando que a Oferta foi submetida ao rito de registro automático de distribuição, a CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta. Há restrições à revenda das cotas.

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor Mobiliário	Cotas de Emissão da Classe Única do Jubarte BGS Logística de Grãos Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada.	Capa do prospecto
a.1) Quantidade ofertada	34.179.688 (trinta e quatro milhões, cento e setenta e nove mil, seiscentas e oitenta e oito) de Cotas, observado o sistema de Vasos Comunicantes.	Capa do Prospecto

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
a.2) Preço unitário	R\$ 10,24 (dez reais e vinte e quatro centavos) ("Preço por Cota"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. O preço de subscrição das Cotas B será equivalente ao Preço por Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária B, totalizando o valor de R\$ 10,34 (dez reais e trinta e quatro centavos) por Cota B ("Preço de Subscrição B"), enquanto o preço de subscrição das Cotas C será equivalente ao Preço por Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária C, totalizando o valor de R\$ 10,60 (dez reais e sessenta centavos) por Cota C ("Preço de Subscrição C" e, em conjunto com o Preço de Subscrição B, "Preço de Subscrição").	Capa do Prospecto e Seção 2.5 do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	O montante da Oferta será de, inicialmente, até R\$ 350.000.005,12 (trezentos e cinquenta milhões, cinco reais e doze centavos), considerando o Preço por Cota, e de R\$ 362.304.692,80 (trezentos e sessenta e dois milhões, trezentos e quatro mil, seiscentos e noventa e dois reais e oitenta centavos), considerando o Preço por Cota e a Taxa de Distribuição Primária C, que corresponde ao maior valor que poderá ser captado com a Oferta ("Montante Total da Oferta"), observado o Sistema de Vasos Comunicantes.	Seção 2.6 do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não.	Seção 2.6 do Prospecto
a.5) Lote adicional	Não.	Capa do Prospecto e Seção 2.6 do Prospecto
Qual mercado de negociação?	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, em Mercado de Bolsa.	Seção 8.6 do Prospecto
Código de negociação	Código de Negociação B3 das Cotas da Subclasse B: BGS117. Código de Negociação B3 das Cotas da Subclasse C: BGS118.	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	CLASSE ÚNICA DO JUBARTE BGS LOGÍSTICA DE GRÃOS DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA CNPJ: 58.239.657/0001-96	Capa do Prospecto
Administrador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS CNPJ: 59.281.253/0001-23 Página Eletrônica: https://www.btgpactual.com/asset-servicing/administracao-fiduciaria#fundos	Seção 14.1 do Prospecto

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
Gestor	JUBARTE ASSET MANAGEMENT LTDA. CNPJ: 52.197.452/0001-09 Página Eletrônica: www.jubartecapital.com	Seção 14.1 do Prospecto
2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos líquidos a serem captados na Oferta serão aplicados pelo Administrador, por recomendação do Gestor e respeitando o previsto na Política de Investimento da Classe, e em consonância com o disposto no Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por modalidade de ativos financeiros.	Seção 3.1 do Prospecto
3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre o gestor	A Jubarte Capital nasceu em agosto de 2023 com o propósito de oferecer soluções eficientes para desafios de alocação de capital enfrentados por investidores locais e globais. A gestora é especializada em estratégias Macro, Ativos Reais e Soluções de Capital, contando com aproximadamente R\$ 600 milhões sob gestão. Na vertical de Ativos Reais, conectamos investidores institucionais globais a oportunidades de investimento no Brasil - projetos em ativos reais que demandam capital paciente, estável e de alta qualidade.	Seção 15 do Prospecto
Informações sobre o administrador	O BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários é empresa dedicada à prestação de serviços de administração fiduciária e controladoria de ativos para terceiros. O Administrador administra mais de R\$ 1 trilhão (dados da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA, agosto/2025) e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, com mais de 6.900 fundos de investimento, dentre Fundos de Investimento Financeiro, nas categorias "Multimercado", "Ações" e "Renda Fixa", Fundos de Investimento Imobiliários, Fundos de Investimento em Direitos Creditórios e Fundos de Investimento em Participações.	Seção 15 do Prospecto

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
Fatores Macroeconômicos Relevantes Variáveis exógenas como a ocorrência de fatos extraordinários de mercado ou de eventos de natureza política, econômica ou financeira, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Risco de Concentração da Carteira do Fundo O risco da aplicação terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam o risco de perda de parcela substancial.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo Os Ativos Alvo serão objeto de locação pelo Fundo, de modo que a qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Risco relativo à Rentabilidade do Investimento O investimento em cotas de Fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado da administração do empreendimento objeto do Fundo.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Risco Relacionado ao Desenvolvimento Imobiliário e à Extensa Regulamentação do Setor Imobiliário O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário	Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento	
Principais características	As Cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural. A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais e Especiais de Cotistas. Ressalvado o disposto no respectivo Apêndice, todas as subclasses de cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Prazo de duração do fundo	O Fundo tem prazo de duração determinado, encerrando-se em até 6 (seis) anos, a partir da primeira data de integralização de cotas, prorrogáveis por 2 (dois) períodos adicionais de 1 (um) ano cada, mediante recomendação do Gestor e deliberação da Assembleia Especial de Cotistas (conforme definido abaixo), exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Especial de Cotistas (" Prazo de Duração ").	Seção 15 do Prospecto
Restrições à livre negociação	Será vedada a negociação das Cotas da Classe em mercado secundário, pelo período de 36 (trinta e seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de encerramento da Primeira Emissão, divulgado em 4 de junho de 2025 (" Lock-Up para Negociação ").	Seção 7.1 do Prospecto
5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	[x] Investidores Profissionais [x] Investidores Qualificados [] Público em geral	Seção 2.3 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	Por se tratar da 1ª (primeira) emissão de cotas das subclasse B e C, não haverá direito de preferência na subscrição das cotas objeto desta Oferta. Aos Cotistas de cada subclasse que tiverem subscrito e integralizado suas cotas, fica assegurado, nas futuras emissões de cotas da respectiva subclasse, o direito de preferência na subscrição das novas cotas sobre o valor base da oferta da subclasse, na proporção do número de cotas da subclasse que possuírem.	Seção 6.2 do Prospecto
Qual o valor mínimo para investimento?	Cotas B: R\$ 4.999.997,44 (quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e sete reais e quarenta e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 5.048.825,54 (cinco milhões, quarenta e oito mil, oitocentos e vinte e cinco reais e cinquenta e quatro centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária. Cotas C: R\$ 50.001,92 (cinquenta mil e um reais e noventa e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 51.759,80 (cinquenta e um mil, setecentos e cinquenta e nove reais e oitenta centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária.	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Durante o Período de Distribuição, Investidores deverão formalizar os Documentos de Aceitação, conforme o caso, indicando a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), bem como a qualidade ou não de Pessoa Vinculada.	Seção 2.7 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Como será feito o rateio?	Caso o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores durante o Período de Distribuição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja superior ao Montante Total da Oferta, será realizado o rateio por meio da alocação destas por ordem de recebimento dos Documentos de Aceitação.	Seção 8.5 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Os Investidores serão comunicados pela respectiva Instituição Participante da Oferta na forma indicada nos Documentos de Aceitação.	Seção 8.5 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	A oferta é irrevogável e irretratável. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, observado o disposto no Prospecto.	Seção 8.1 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IRF, IOF/TVM, IOF/Câmbio.	Seção 15 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>Administrador: https://www.btgpactual.com/asset-servicing/administracao-fiduciaria#fundos (neste website, digitar o CNPJ do Fundo e, então, localizar o documento desejado);</p> <p>Gestor: www.jubartecapital.com (neste website, clicar em "Estratégias de Investimento", depois em "Real Assets", ao final desta página, na sessão "Fundos de Investimento", encontrar a referência "BGS111" e localizar o documento desejado);</p> <p>Coordenador Líder: www.orizpartners.com.br/ofertas-publicas (neste website, acessar "2026", clicar em "FII BGS111" e, então, localizar o documento desejado);</p> <p>CVM: www.cvm.gov.br (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160" (canto esquerdo), preencher o campo "Emissor" com "JUBARTE BGS LOGÍSTICA DE GRÃOS DESENVOLVIMENTO FII RESPONSABILIDADE LIMITADA", clicar no botão abaixo da coluna "Ações", e, então, localizar o documento desejado);</p> <p>B3: https://www.b3.com.br (neste website, acessar a aba "Produtos e Serviços", em "Solução para Emissores", localizar "Ofertas públicas de renda variável" e clicar em "saiba mais", clicar em "Ofertas em andamento", selecionar "Fundos", clicar em "JUBARTE BGS LOGÍSTICA DE GRÃOS DESENVOLVIMENTO FII" e, então, localizar a opção desejada); e</p>	Seção 5.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
	Participantes Especiais: Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).	
Quem são os coordenadores da oferta?	ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA. CNPJ: 47.754.034/0001-35	Seção 2.1 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3 para participarem do processo de distribuição das Cotas.	Seção 8.5 do Prospecto
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 8.4 do Prospecto
Qual o período de reservas?	Não aplicável.	Não aplicável
Qual a data da fixação de preços?	Desde 1º de dezembro de 2025 até o Dia Útil imediatamente anterior à data de envio da chamada de capital pelo Administrador.	Seção 6.4 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	Após a divulgação do Anúncio de Encerramento, qual seja, 03/07/2026.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	A liquidação financeira das Cotas não terá data fixa, pois será realizada conforme Chamadas de Capital, observando os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador.	Seção 8.5 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	A quantidade de Cotas subscritas será informada a cada Investidor, em cada data de subscrição, pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido o respectivo Boletim de Subscrição.	Seção 8.5 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Após período de 36 meses contados da data de divulgação do anúncio de encerramento da Primeira Emissão da subclasse A, divulgado em 4 de junho de 2025.	Seção 7.1 do Prospecto