

BGRL

BGR ASSET MANAGEMENT LTDA.

("BGR GALPÕES LOGÍSTICOS I FEEDER FII", "Fundo" ou "BGRL")

CNPJ/ME nº 62.883.138/0001-33

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.

VISÃO GERAL

- Rentabilidade (IPCA+9,5% a.a.) de **0,83%** no mês de setembro.
- Distribuição de rendimentos referente ao mês de competência de setembro, com pagamento aos cotistas em 7 de outubro, de **R$ 0,789960/cota,** montante equivalente ao dividendo apurado para o período (9,5% a.a. sobre o valor da cota corrigida diariamente por IPCA).

PRINCIPAIS INDICADORES (COTA SENIOR)

Data base de 30/09/2026

Valor Patrimonial (R$ milhões)	Valor Patrimonial (R$/cota)	Número de cotas	Rentabilidade Mensal[1] (%)
263,56	104,09	2.532.000	0,83%
Rendimento Mensal Distribuído (R$/cota)	**Número de Imóveis**	**ABL Total** (m^2)	**Vacância Física**[2]
0,789960	4	107.881	0%

1. Considera a variação do IPCA (M-2) acrescida do cupom pré-definido de 9,5% a.a.
2. Percentual de áreas vagas em relação ao total de área locável dos ativos que compõem o BGRL.

OBJETIVO DO FUNDO

Constituído em novembro de 2025, o BGRL – BGR Galpões Logísticos I Feeder Fundo de Investimento Imobiliário – é um veículo de investimento cujos principais objetivos são a gestão ativa dos alugueis dos galpões logísticos que compõe o portfólio, e geração de valor aos cotistas por meio da distribuição recorrente de rendimentos e do ganho de capital na venda dos ativos.

Com foco em eficiência e qualidade operacional, o BGRL 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 Galpões Logísticos I Feeder Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ
62.883.138/0001-33

Código ISIN
BR0PVPCTF015

Código de Negociação
BGRL

Data de IPO
26 de novembro de 2025

Público-alvo
Investidores em Geral

Quantidade de Emissões
1

Cotas Emitidas
2.532.000

Administrador e Escriturador
XP Investimentos CCTVM S.A.

Gestor
BGR Asset Management Ltda.

Taxa de Administração e Gestão
O BGRL não possui taxa de gestão e administração, pois todos os custos são pagos pelo Fundo Master, isto é, pelos cotistas subordinados.

Taxa de Performance
Não há (conforme item acima)

Prazo[1]
5 anos, podendo ser prorrogado por mais 1 ano a critério do Gestor.

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

1. Contados da data da primeira integralização de Cotas da Classe.

Caros investidores,

O mercado logístico do estado de São Paulo apresentou desempenho robusto no 2T26, com 1,1 milhão de m² de absorção bruta e 797,8 mil m² de absorção líquida. Mesmo com a entrada de 326,3 mil m² de novo estoque, a forte demanda levou a taxa de vacância para 4,5%, o menor patamar desde 2009. O desempenho reforça a elevada resiliência do segmento, cuja ocupação apresentou crescimento médio de 9,1% ao ano nos últimos 15 anos. Apesar dessa performance, a combinação entre demanda elevada e novos empreendimentos deve ser sempre acompanhada para avaliar a sustentabilidade dos níveis atuais de vacância.

Com relação ao fundo, no mês de setembro, a cota sênior apresentou uma rentabilidade de 0,83%, composta pela variação do IPCA de julho (M-2), equivalente a 0,07%, acrescida do cupom pré-definido de 9,5% a.a.

A distribuição de rendimentos referente ao mês de competência de setembro, com pagamento aos cotistas em 7 de outubro, foi de R$ 0,789960/cota, montante equivalente ao dividendo apurado para o período (9,5% a.a. sobre o valor da cota corrigida diariamente por IPCA).

Com relação a locatária C Blindados S.A ("Carbon"), além dos valores já pagos pela seguradora conforme reportado anteriormente, na primeira quinzena de agosto a seguradora responsável pela garantia da locação (Seguro Garantia) creditou no fundo o valor equivalente a dois meses de aluguel (competência abr/26 e mai/26) e despesa de condomínio (competência mai/26 e jun/26). O Fundo já está em tratativas com a seguradora para o recebimento de outros valores em aberto. Adicionalmente, segue em curso a ação de despejo ajuizada pelo Fundo. A gestão seguirá acompanhando o tema e manterá os cotistas informados sobre eventuais atualizações relevantes.

Por fim, a Gestão informa que o portfólio de galpões do fundo encerrou o período com 100% de ocupação.

Diante desse cenário, a BGR reforça seu compromisso com a preservação do capital, a geração de valor no longo prazo e a adoção de uma estratégia consistente, alinhada aos interesses dos cotistas do BGR Galpões Logísticos I Fundo de Investimento Imobiliário.

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

CENÁRIO OPERACIONAL

1. Destaques Comerciais

I. Os quatro galpões logísticos que compõe o portfolio do BGRL encontram-se 100% locados.

2. Destaques Técnicos

I. Em andamento obra de construção de Edifício Recepção que atenderá a diversos galpões, incluindo o imóvel Centauri. Previsão de conclusão Outubro/2026.

3. Comunicados ao Mercado e Fatos Relevantes

30/09/2026 Informações sobre Pagamento de Proventos

https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1336253&cvm=true

15/09/2026 Informe Mensal Estruturado

https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1321367&cvm=true

VISÃO ANALÍTICA

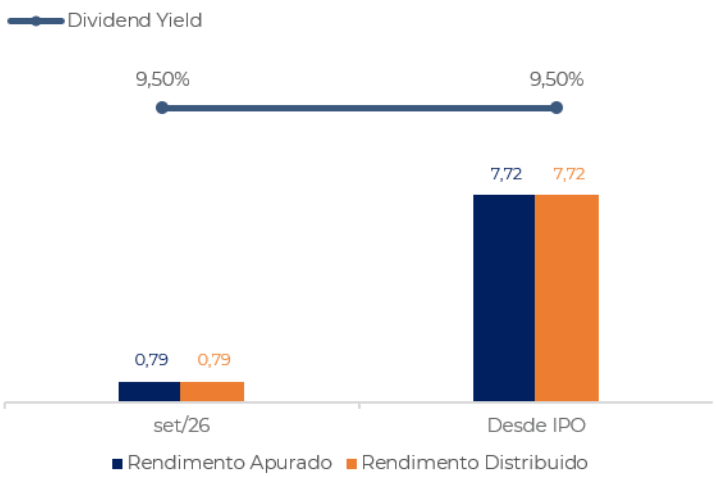
DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

DRE Consolidado		set-26		Acumulado 2026		12 Meses
Receita de Locação	R$	2.434.202	R$	19.361.940	R$	21.796.142
Receita Financeira	R$	-	R$	566.661	R$	566.661
Total de Receitas	**R$**	**2.434.202**	**R$**	**19.928.601**	**R$**	**22.362.803**
Despesas Imobiliárias	-R$	7.599	-R$	6.214	-R$	13.813
Despesas Operacionais	-R$	394.811	-R$	3.051.213	-R$	3.446.024
Total de Despesas	**-R$**	**402.410**	**-R$**	**3.057.427**	**-R$**	**3.459.837**
Resultado do Período	**R$**	**2.031.792**	**R$**	**16.871.174**	**R$**	**18.902.966**
# Cotas Senior		**2.532.000**		**2.532.000**		**22.788.000**
Distribuição Senior	**R$**	**2.000.179**	**R$**	**16.332.982**	**R$**	**18.333.161**
Rendimento por Cota Senior	**R$**	**0,7900**	**R$**	**6,451**	**R$**	**0,805**
# Cotas Subordinadas		**633.000**		**633.000**		**633.000**
Distribuição Subordinada	**R$**	**-**	**R$**	**-**	**R$**	**-**
Rendimento por Cota Subordinada	**R$**	**-**	**R$**	**-**	**R$**	**-**
Reserva de Lucro (Período)	**R$**	**31.613**	**R$**	**569.804**	**R$**	**587.645**
Reserva de Lucro (Acumulado)	**R$**	**587.645**	**R$**	**587.645**	**R$**	**587.645**

VISÃO ANALÍTICA

RENDIMENTOS

A distribuição de rendimentos referente ao mês de competência de setembro, com pagamento aos cotistas em 7 de outubro, é 0,789960/cota, montante equivalente ao dividendo apurado para o período (9,5% a.a. sobre o valor da cota corrigida diariamente por IPCA).



PERFORMANCE BGRL

Em setembro, a cota sênior apresentou uma rentabilidade de 0,83%, composta pela variação do IPCA de julho (M-2), equivalente a 0,07%, acrescida do cupom pré-definido de 9,5% a.a.

Rentabilidade	set-26	YTD	Desde IPO
BGRL (IPCA[1] + 9,5%)	0,83%	11,21%	12,19%
IFIX	-0,20%	-0,53%	2,59%
IPCA[1]	0,07%	3,97%	4,06%
CDI Líquido[2]	0,92%	8,93%	10,08%

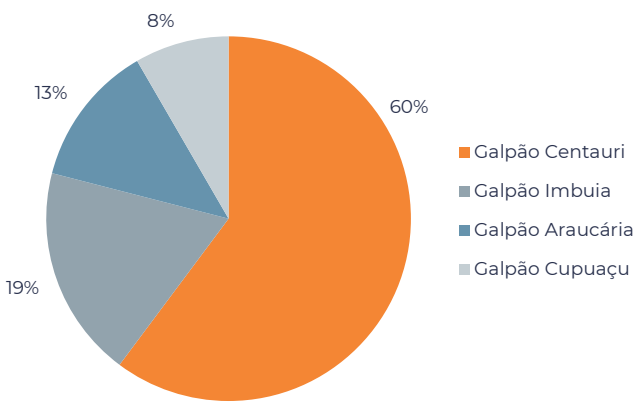
1. Considera o IPCA de m-2 da data de competência
2. Considera uma alíquota de imposto de 15%.

PORTFÓLIO BGRL

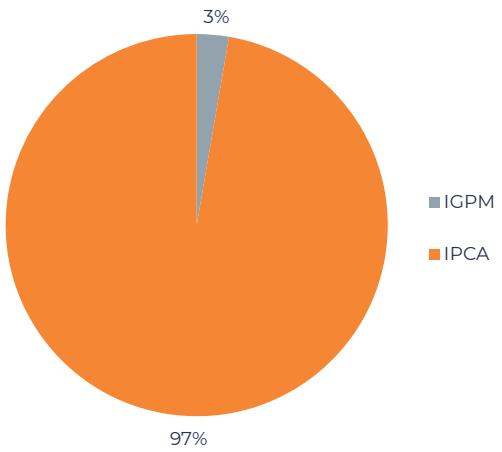
O portfólio do BGRL é composto por 4 Galpões Logísticos, totalizando 107,9 mil m² de ABL próprio.

Fundo	Ativos	Estado	ABL Total	Participação no Ativo	Ocupação (%)	Valor de Aquisição 2025 (R$ milhões)	R$/m² (2025)	Valor de Avaliação 2026 (R$ milhões)	R$/m² (2026)	Valorização (%)
BGRL	Galpão Centauri	SP	62.765	100%	100%	R$ 178,2	R$ 2.838	196,3	R$ 3.128	10,19%
	Galpão Imbuia	SP	22.993	100%	100%	R$ 55,0	R$ 2.391	66,3	R$ 2.883	20,58%
	Galpão Araucária	SP	14.404	100%	100%	R$ 36,2	R$ 2.510	41,5	R$ 2.881	14,79%
	Galpão Cupuaçu	SP	7.718	100%	100%	R$ 21,3	R$ 2.766	27,3	R$ 3.537	27,89%
Total			**107.881**		**100%**	**R$ 290,6**	**R$ 2.694**	**R$ 331,4**	**R$ 3.072**	**14%**

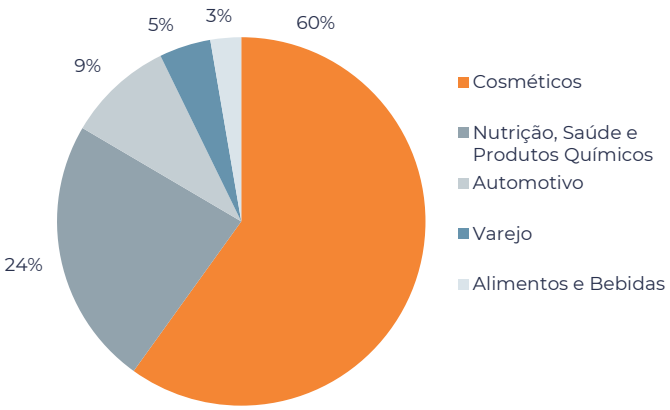
Alocação de Imóvel
(% Receita Líquida)



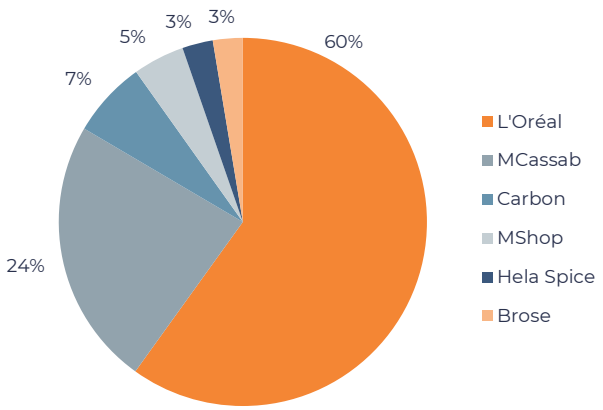
Alocação por Indexador
(% Receita Líquida)



Alocação Segmento de Atuação dos Locatários (% Receita Líquida)



Alocação por Inquilino
(% Receita Líquida)

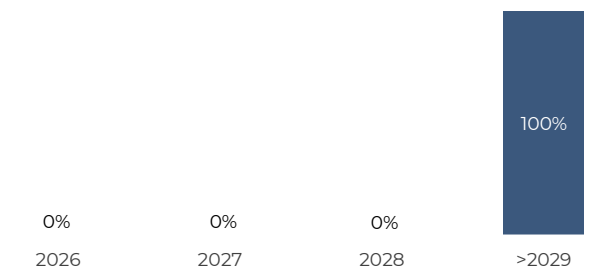


PORTFÓLIO BGRBL

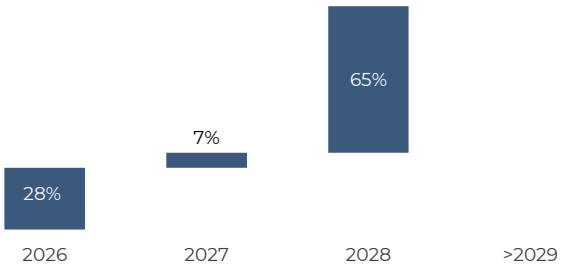
Prazo Médio dos Contratos Existentes

Contratos Existentes	Prazo Médio Anual
Todos os Contratos	7,8 anos

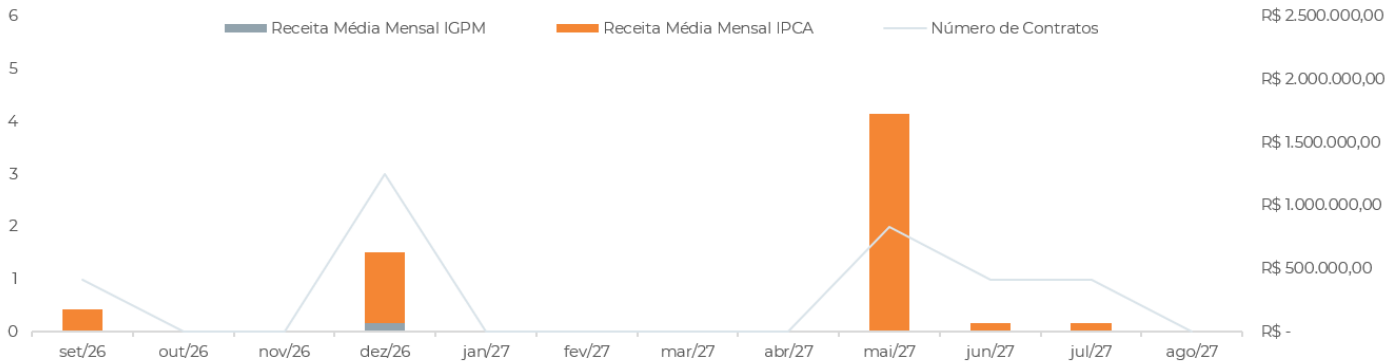
Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação
(% Receita Líquida)



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)



GALPÃO CENTAURI

Localização
Jarinu/Atibaia, SP

ABL Total
62.765 m²

% Participação no Ativo
100%

Ocupação
100%

Locatário(s)
L'Oréal

Prazo Médio Venc. Contratos
5,5 Anos

Aquisição
2025

Construção
2022

Pé-direito (m)
12

Capacidade do Piso (ton/m²)
6

Classificação
AAA

Certificações
LEED CS Gold





Localização privilegiada, oferecendo infraestrutura condominial completa, rede de serviços, locação e administração.

Administração Condominial Centralizada

Segurança
Vigilância 24/7, Monitoramento, CFTV, Controle de acesso, Portaria blindada

Datacenter
Cabeamento estruturado, Projetos de Rede

Padrão construtivo de **alta qualidade** com cobertura metálica dupla-face e estrutura em concreto pré-moldado

Mais de **60 empresas** instaladas com foco em *Core Business*

Sistemas de Proteção Contra Incêndio
Sprinklers instalados e AVCB

Subestação de energia elétrica dedicada de 66MVA

Serviços
TI e TELECOM, Praça de Alimentação, Transporte Coletivo, Ambulatórios, Assessoria de Projetos

Subestação de Gás Natural
Rede de distribuição interna de **7 bar**

Equipe técnica especializada em diversas áreas no apoio ao cliente

ESG
Gestão ambiental sustentável, certificações LEED

Social
Hotel executivo, Auditório, Salas de Treinamento, Espaços de Confraternização, Clube

GALPÃO IMBUIA

Localização
Jarinu/Atibaia, SP

ABL Total
22.993 m²

% Participação no Ativo
100%

Ocupação
100%

Locatário(s)
Carbon, Hela Spice, Brose, MCassab e MShop.

Prazo Médio Venc. Contratos
8,6 Anos

Aquisição
2025

Construção
2017

Pé-direito (m)
12

Capacidade do Piso (ton/m²)
6

Classificação
A





Localização privilegiada, oferecendo infraestrutura condominial completa, rede de serviços, locação e administração.

Administração Condominial Centralizada

Segurança
Vigilância 24/7, Monitoramento, CFTV, Controle de acesso, Portaria blindada

Datacenter
Cabeamento estruturado, Projetos de Rede

Padrão construtivo de **alta qualidade** com cobertura metálica dupla-face e estrutura em concreto pré-moldado

Mais de **60 empresas** instaladas com foco em *Core Business*

Sistemas de Proteção Contra Incêndio
Sprinklers instalados e AVCB

Subestação de energia elétrica dedicada de 66MVA

Serviços
TI e TELECOM, Praça de Alimentação, Transporte Coletivo, Ambulatórios, Assessoria de Projetos

Subestação de Gás Natural
Rede de distribuição interna de **7 bar**

Equipe técnica especializada em diversas áreas no apoio ao cliente

ESG
Gestão ambiental sustentável, certificações LEED

Social
Hotel executivo, Auditório, Salas de Treinamento, Espaços de Confraternização, Clube

GALPÃO ARAUCÁRIA

Localização
Jarinu/Atibaia, SP

ABL Total
14.404 m²

% Participação no Ativo
100%

Ocupação
100%

Locatário(s)
MCassab

Prazo Médio Venc. Contratos
13,2 Anos

Aquisição
2025

Construção
2018

Pé-direito (m)
12

Capacidade do Piso (ton/m²)
6

Classificação
A





Localização privilegiada, oferecendo infraestrutura condominial completa, rede de serviços, locação e administração.

Administração Condominial Centralizada

Segurança
Vigilância 24/7, Monitoramento, CFTV, Controle de acesso, Portaria blindada

Datacenter
Cabeamento estruturado, Projetos de Rede

Padrão construtivo de **alta qualidade** com cobertura metálica dupla-face e estrutura em concreto pré-moldado

Mais de **60 empresas** instaladas com foco em *Core Business*

Sistemas de Proteção Contra Incêndio
Sprinklers instalados e AVCB

Subestação de energia elétrica dedicada de 66MVA

Serviços
TI e TELECOM, Praça de Alimentação, Transporte Coletivo, Ambulatórios, Assessoria de Projetos

Subestação de Gás Natural
Rede de distribuição interna de **7 bar**

Equipe técnica especializada em diversas áreas no apoio ao cliente

ESG
Gestão ambiental sustentável, certificações LEED

Social
Hotel executivo, Auditório, Salas de Treinamento, Espaços de Confraternização, Clube

GALPÃO CUPUAÇU

Localização
Jarinu/Atibaia, SP

ABL Total
7.718 m²

% Participação no Ativo
100%

Ocupação
100%

Locatário(s)
MCassab

Prazo Médio Venc. Contratos
13,8 Anos

Aquisição
2025

Construção
2021

Pé-direito (m)
12

Capacidade do Piso (ton/m²)
6

Classificação
A





Localização privilegiada, oferecendo infraestrutura condominial completa, rede de serviços, locação e administração.

Administração Condominial Centralizada

Segurança
Vigilância 24/7, Monitoramento, CFTV, Controle de acesso, Portaria blindada

Datacenter
Cabeamento estruturado, Projetos de Rede

Padrão construtivo de **alta qualidade** com cobertura metálica dupla-face e estrutura em concreto pré-moldado

Mais de **60 empresas** instaladas com foco em *Core Business*

Sistemas de Proteção Contra Incêndio
Sprinklers instalados e AVCB

Subestação de energia elétrica dedicada de 66MVA

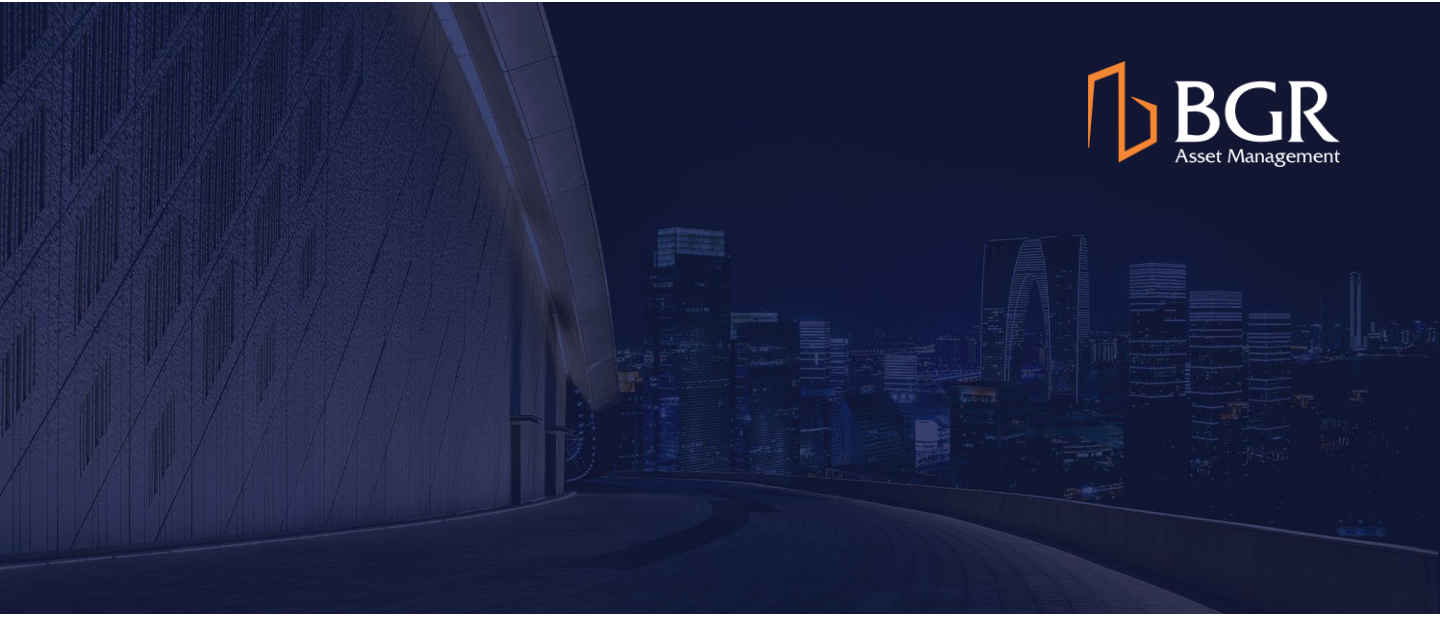
Serviços
TI e TELECOM, Praça de Alimentação, Transporte Coletivo, Ambulatórios, Assessoria de Projetos

Subestação de Gás Natural
Rede de distribuição interna de **7 bar**

Equipe técnica especializada em diversas áreas no apoio ao cliente

ESG
Gestão ambiental sustentável, certificações LEED

Social
Hotel executivo, Auditório, Salas de Treinamento, Espaços de Confraternização, Clube



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.