

BGRB11

BGR ASSET MANAGEMENT LTDA.

("BGR B32 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", "Fundo" ou "BGRB11")

CNPJ/ME nº 57.216.258/0001-47

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

- Rendimento mensal no valor de R$ 0,30/cota;

PRINCIPAIS INDICADORES

Data base de 30/09/2026

Valor Patrimonial [1] (R$ milhões)	Valor Patrimonial (R$/cota)	Número de cotas	Rendimento Mensal (R$/cota)
280,27	120,80	2.320.087	0,30

Número de Imóveis	ABL Total (m^2) [2]	Prazo médio de vencto. dos contratos	Vacância Física [3]
1	9.359	4,7 anos	5,0%

1. Soma dos Ativos (Valor de Avaliação dos Imóveis + Investimento em SPE + Recursos em caixa) subtraindo-se os Passivos do FII;
2. ABL calculado tomando-se como referência 16,17% de Fração Ideal do B32, sobre a área total de 57.882 m^2.
3. Percentual de áreas vagas em relação ao total de área locável dos ativos que compõem o BGRB11.

OBJETIVO DO FUNDO

Constituído em outubro de 2024, o BGRB11 – BGR B32 Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada – é um veículo de investimento cujos principais objetivos são a gestão ativa dos alugueis das lajes corporativas do Edifício Birmann 32 (B32) equivalentes a 16,17% de Fração Ideal, e geração de valor por meio de ganho de capital ao final do prazo do Fundo.

Com foco em eficiência e qualidade operacional, o BGRB11 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 B32 Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

CNPJ
57.216.258/0001-47

Ambiente de Negociação
B3

Código de Negociação
BGRB11

Data de IPO
4 de dezembro de 2024

Público-alvo
Investidor qualificado

Quantidade de Emissões
4

Cotas Emitidas
2.320.087

Administrador e Escriturador
XP Investimentos CCTVM S.A.

Tx. de Administração e Escrituração
0,13% a.a.[1]

Gestor
BGR Asset Management Ltda.

Taxa de Gestão
0,95% a.a. [1]

Taxa de Performance
10% do que exceder o montante equivalente a IPCA+8% a.a.

Prazo
6 anos[2]

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

1. Aplicado sobre o patrimônio líquido da Classe.
2. Contados da data da primeira integralização de Cotas da Classe, que poderá ser prorrogado por até 1 período de 1 ano, mediante aprovação em Assembleia.

Caros investidores,

Em outubro, referente à competência de setembro, o BGRB11 anunciou a distribuição de rendimento no valor de R$ 0,30 por cota.

O Ed. B32 encerrou o mês de setembro com taxa de ocupação de 95,0%, reforçando a qualidade do ativo.

De acordo com a CBRE, o mercado de escritórios de São Paulo encerrou o terceiro trimestre de 2026 com desempenho robusto de demanda. A absorção bruta somou 272,2 mil m² no trimestre, o segundo maior volume registrado no período de três meses, e 684,3 mil m² no acumulado do ano. A absorção líquida alcançou 141,6 mil m² no trimestre e 312,7 mil m² no ano. Esse ritmo permitiu ao mercado acomodar a entrega de 230,8 mil m² no trimestre, que eleva o novo estoque de 2026 a 316,3 mil m². Assim, a taxa de vacância geral avançou apenas 0,4 p.p. no trimestre, indo para 15,5%.

A demanda permanece concentrada em ativos de maior qualidade, onde mais de 50% da absorção bruta acumulada ocorreu em edifícios classe A ou A+. Os setores financeiro, de comércio e e-commerce se destacaram nas locações deste terceiro trimestre. No segmento Triple A, embora a vacância tenha subido para 12,8%, o movimento foi associado à entrega de novos edifícios dessa categoria. Quanto aos preços, a tendência é de estabilidade no mercado geral e de valorização nos edifícios de alto padrão em localizações consolidadas, sobretudo nos Jardins.

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

CENÁRIO OPERACIONAL

1. Destaques Comerciais

BIRMANN 32

I. O imóvel encerrou o mês de setembro com uma taxa de ocupação de 95,0%.

2. Destaques Técnicos

BIRMANN 32

I. Sem atualizações.

CENÁRIO OPERACIONAL

2. Comunicados ao Mercado e Fatos Relevantes

30/10/2026 Informações sobre Pagamento de Proventos

https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1364018&cvm=true

30/10/2026 Informe Mensal

https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1352021&cvm=true

VISÃO ANALÍTICA

DRE (Caixa)	set-26	Acumulado 2026	Desde IPO
Receita de Locação	3.111.403	24.910.136	56.995.390
Rendimentos Financeiros	28.911	707.496	1.994.935
Total de Receitas	**3.140.314**	**25.617.633**	**58.990.325**
Despesas Imobiliárias	(22.212)	499.069	341.624
Despesas Operacionais	(541.495)	(2.784.940)	(5.224.516)
Despesas Financeiras	(1.530.452)	(14.175.595)	(29.033.140)
Total de Despesas	**(2.094.159)**	**(16.461.466)**	**(33.916.032)**
Lucro (Prejuízo) do Período	**1.046.155**	**9.156.167**	**25.074.293**
Ajuste para Distribuição do Resultado	(523.789)	765.883	(2.469.018)
Lucro (prejuízo) ajustado do período	**522.366**	**9.922.050**	**22.605.276**
Número de cotas	**2.320.087**	**2.320.087**	**2.320.087**
Lucro Líquido por cota (R$)	**R$ 0,225**	**R$ 4,277**	**R$ 9,743**

DRE (Caixa)	set-26	Acumulado 2026	Desde IPO
Lucro (prejuízo) ajustado do período	**522.366**	**9.922.050**	**22.605.276**
Resultado Líquido para Distribuição	**522.366**	**9.922.050**	**22.605.276**
Resultado Líquido para Distribuição por Cota	**0,225**	**4,277**	**9,743**
Resultado Retido (Período)	(173.660)	(270.364)	54.547
Reserva de Lucro (Saldo Acumulado)	54.547	54.547	54.547
Rendimento Anunciado	**696.026**	**10.115.453**	**22.434.911**
Rendimento por Cota	**0,300**	**4,895**	**11,700**

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 BGRB11 caixa setembro que transitaram na Conta Securitizadora.

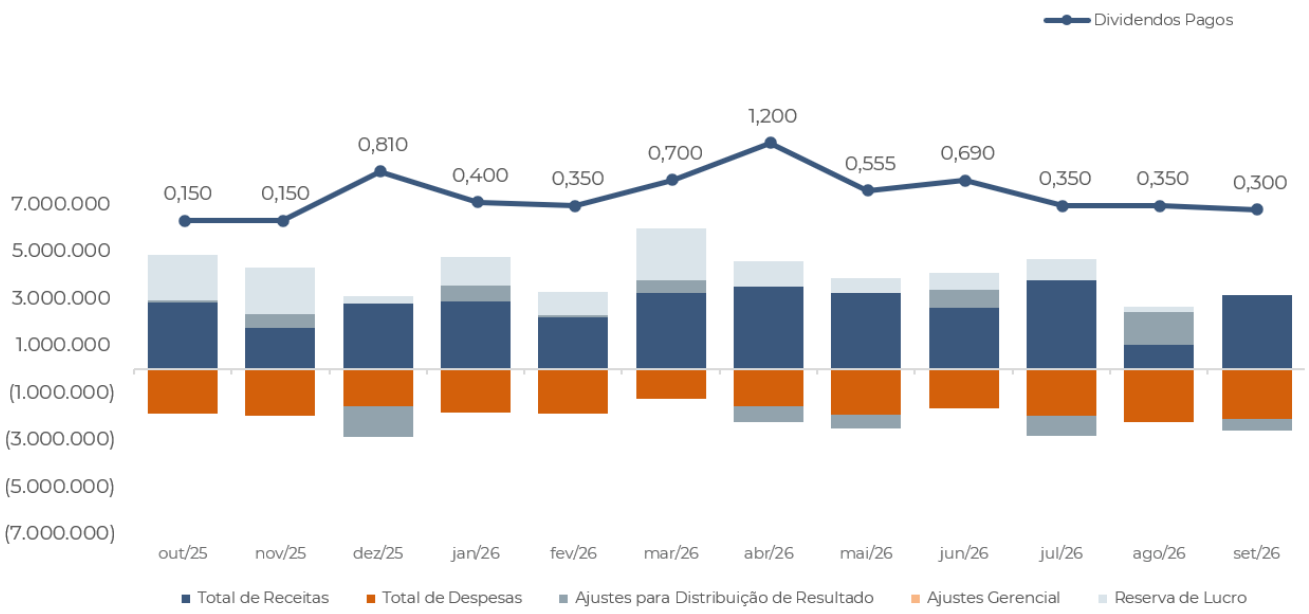
2. Despesas Financeiras

O valor de R$ 1,5 milhões na linha de Despesas Financeiras, refere-se ao pagamento de parcela mensal do CRI de R$ 321,8 milhões emitido em setembro/2024 para a aquisição de fração ideal do Ed. Birmann 32. O saldo devedor atual do CRI é de aprox. R$ 242,18 milhões.

VISÃO ANALÍTICA

RENDIMENTOS

Anunciamos no mês de outubro (caixa setembro) a distribuição de rendimentos no valor de R$0,30/cota.



VISÃO ANALÍTICA

ENDIVIDAMENTO

Para viabilizar a aquisição do Ed. Birmann 32, foram levantados recursos por meio de dois veículos:

- Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), totalizando R$ 321.750.000, com prazo de 6 (seis) anos a um custo inicial de IPCA + 8,9764% a.a. e amortização do principal corrigido no vencimento (Bullet) para aquisição de fração ideal 12,87% do Ed. Birmann 32. Após a Oferta Pública de Distribuição da 2ª Emissão de Cotas, encerrada em 25/11/2024, perfazendo o montante total de R$ 150.040.000, foi amortizado o montante de R$ 101.000.000 do CRI e, conforme previsto no Termo de Securitização, houve a redução de 70 bps no custo do CRI para IPCA + 8,2764% a.a. Em maio de 2025, após a Oferta Pública de Distribuição da 3ª Emissão de Cotas, perfazendo o montante total de R$ 42.059.481, foi amortizado o montante de R$ 12.000.000 do CRI. O saldo devedor atual do CRI é de aprox. R$ 242,18 milhões.

- Nota Comercial ("NC") emitida em setembro de 2024 no valor de R$ 43.000.000, com prazo de 12 (doze) meses a um custo de IPCA + 9,5% a.a., e amortização no vencimento (Bullet). A NC foi emitida para: (i) Aquisição de participação indireta de 0,75% no valor de R$ 19.070.494; (ii) Demais despesas da operação, incluindo custas de ITBI, registro, despesas legais, entre outras. Após a Oferta Pública de Distribuição da 2ª Emissão de Cotas, encerrada em 25/11/2024, perfazendo o montante total de R$ 150.040.000, a NC foi amortizada em sua totalidade, no montante total de R$ 44.186.075 em 03/12/2024.

As parcelas mensais do CRI serão pagas por meio da totalidade dos rendimentos distribuídos pelo BGRB11.

CARTEIRA

O Patrimônio Líquido do Fundo ao final de setembro era R$ 280,27 milhões, ou R$120,80 por cota.

Balanço Patrimonial	(R$ milhões)	R$/cota
Caixa e Equivalentes de Caixa	4,05	1,75
Contas a Receber	12,68	5,47
Propriedades para Investimento	511,63	220,52
Total do Ativo	**528,37**	**227,74**
Contas a Pagar	5,91	2,55
Obrigações por Securitização (CRI)	242,18	104,38
Patrimônio Líquido	280,27	120,80
Total do Passivo	**528,37**	**227,74**

PORTFÓLIO BGRB11

O portfólio do BGRB11 é composto por participação de 16,17% de fração ideal no Ed. Birmann 32, sendo:

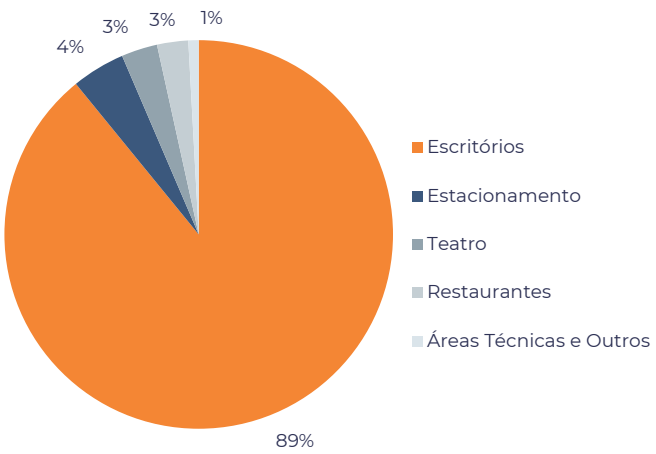
I. 12,87% de participação direta no Imóvel Alvo, e;

II. 3,30% de participação no Imóvel Alvo, através da SPE que detém participação direta no Imóvel.

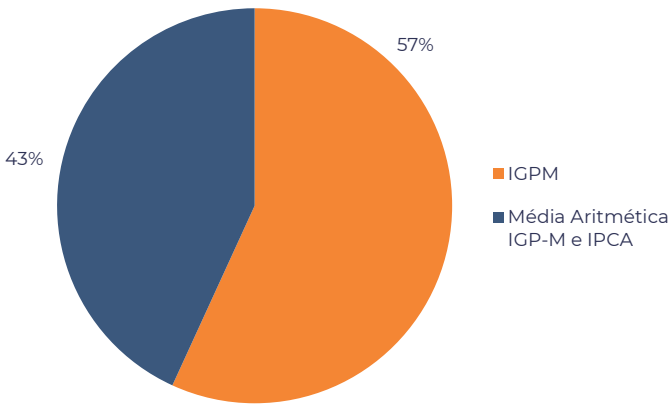
Portanto, o BGRB11 possui participação sobre as Receitas de Locação das seguintes áreas do complexo: (i) Escritórios (51.265 m²); (ii) Teatro (3.080 m²); (iii) Restaurante Assador (1.784 m²); (iv) Restaurante Baleia Rooftop (1.753 m²); e (v) Outros: Estacionamento, Recepção, Depósitos e Áreas Técnicas, totalizando 57.882 m² de ABL.

Fundo	Ativos	Estado	ABL Total	Participação no Ativo	ABL Efetiva	Ocupação (%)	Valor de Avaliação 2025 (R$ milhões)	Valor de Avaliação 2026 (R$ milhões)	R$/m² - 2026	% 26 vs 25
BGRB11	Ed. Birmann 32	SP	57.882	12,87%	7.449	95,0%	392,74	407,22	54.665	3,69%
				3,30%	1.910	95,0%	100,70	104,42		3,69%
Total			**57.882**	**16,17%**	**9.359**	**95,0%**	**493,44**	**511,63**	**54.665**	**3,69%**

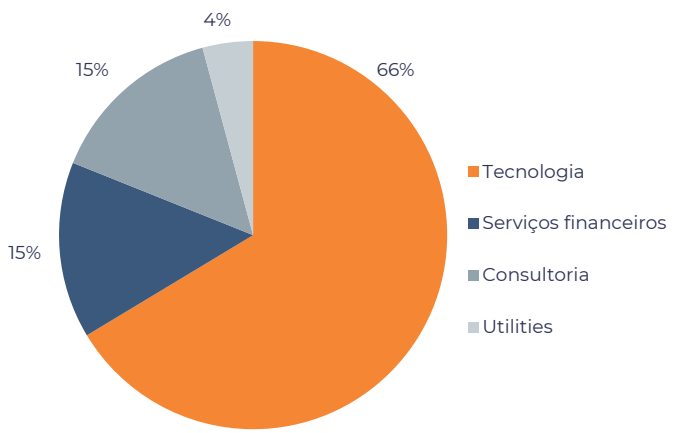
Alocação de Receita
(% Receita Líquida)



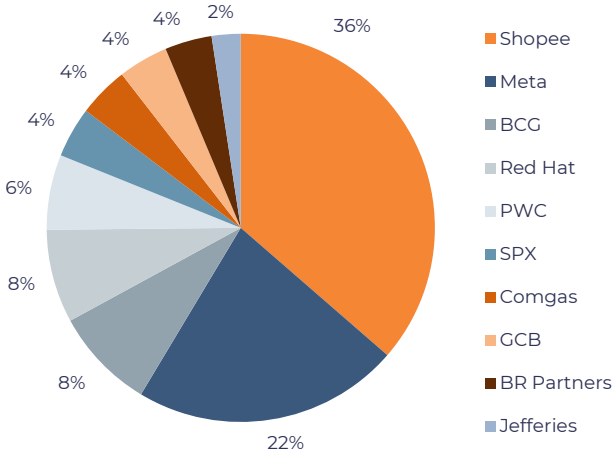
Alocação por Indexador
(% Receita Líquida)



Alocação Segmento de Atuação dos Locatários (% Receita Líquida)



Alocação por Inquilino
(% Receita Líquida)

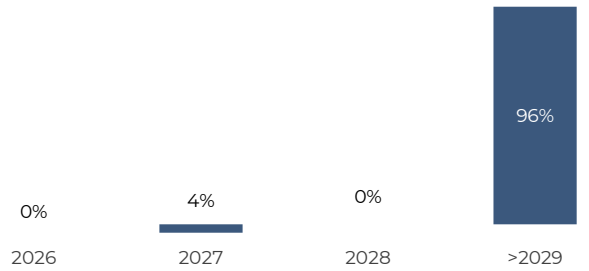


PORTFÓLIO BGRB11

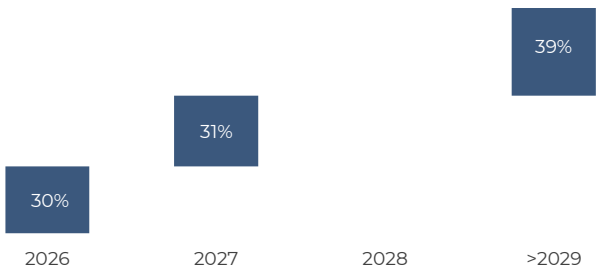
Prazo Médio dos Contratos Existentes

Contratos Existentes	Prazo Médio Anual
Todos os Contratos	4,7 anos

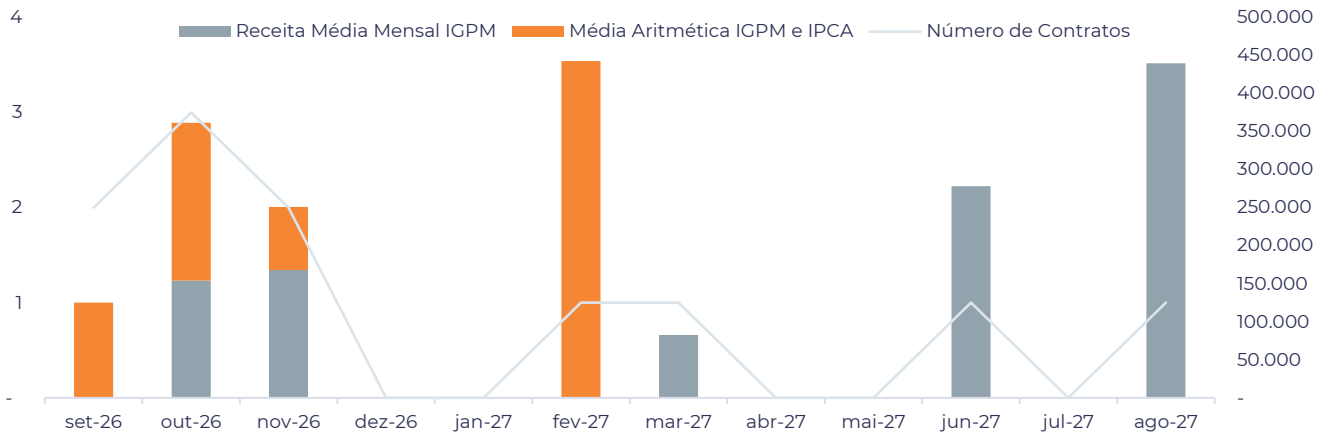
Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação
(% Receita Líquida)



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)



EDIFÍCIO B32

Endereço
Av. Brig. Faria Lima, 3732
Itaim Bibi, SP

ABL Total
57.882 m²

ABL Adquirida pelo Fundo[1]
9.359,50 m²

Ocupação
95,0%

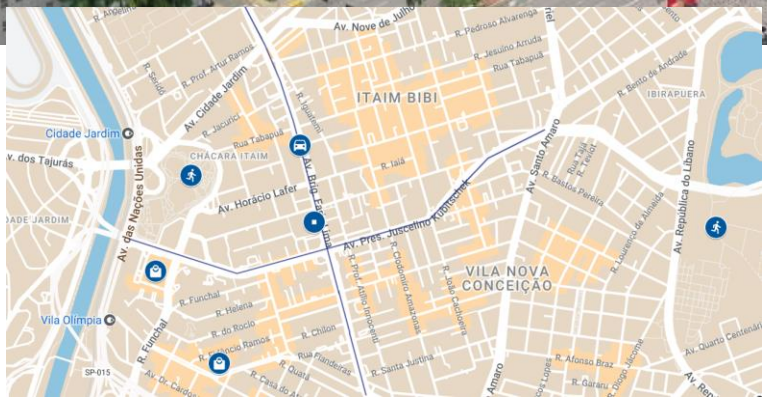
Prazo Médio Venc. Contratos
4,7 Anos

Aquisição
2024

Construção
2020

Certificações
LEED CS Platinum





Estação de Trem Vila Olímpia
1,2 km

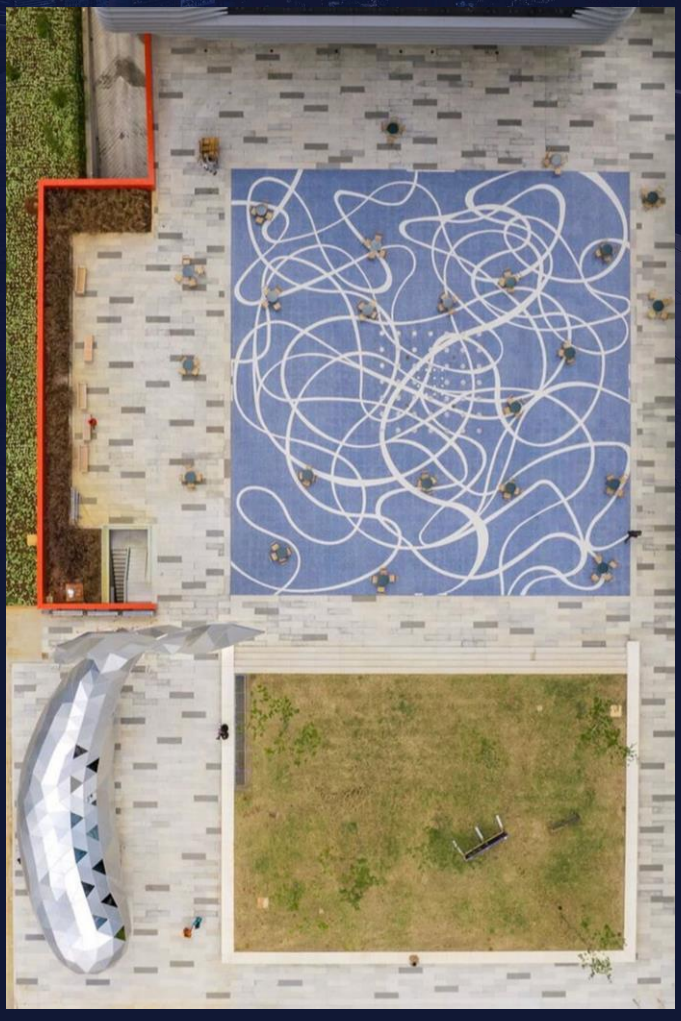
Shopping Vila Olímpia e Shopping JK Iguatemi
Raio de 800 m

Próximo ao cruzamento Av. Juscelino Kubitschek x Av. Brig. Faria Lima e à Av. das Nações Unidas (Marginal Pinheiros)

Localizado no endereço mais estratégico de São Paulo, no eixo Faria Lima x JK, o edifício B32 é um verdadeiro marco na cidade e configura-se como um dos melhores prédios comerciais da região, contando com uma gama de serviços oferecidos no prédio e no entorno, localização próxima a grandes eixos de transporte, especificações técnicas da mais alta qualidade, certificação LEED Platinum, e inquilinos de primeira linha com contratos de longo prazo.

FOTOS



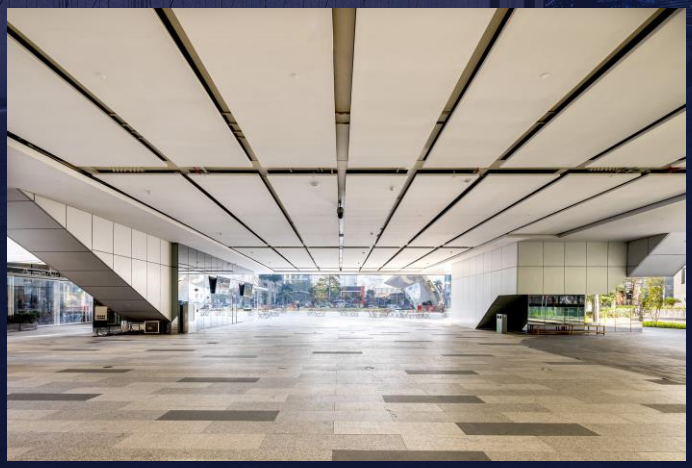




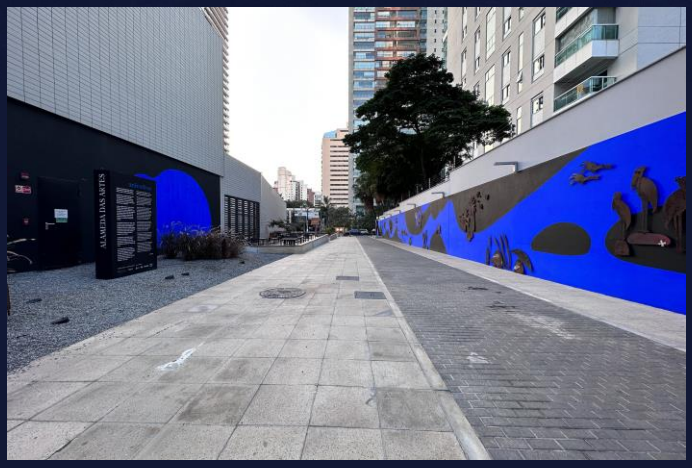




FOTOS













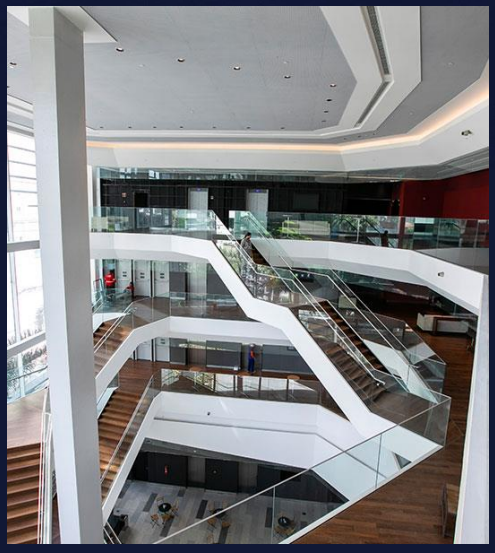


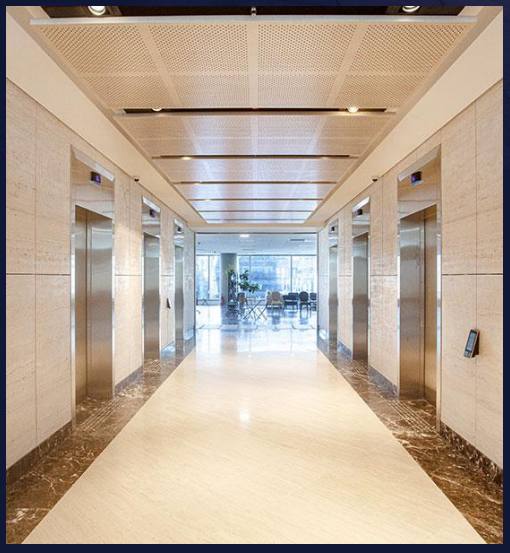
FOTOS



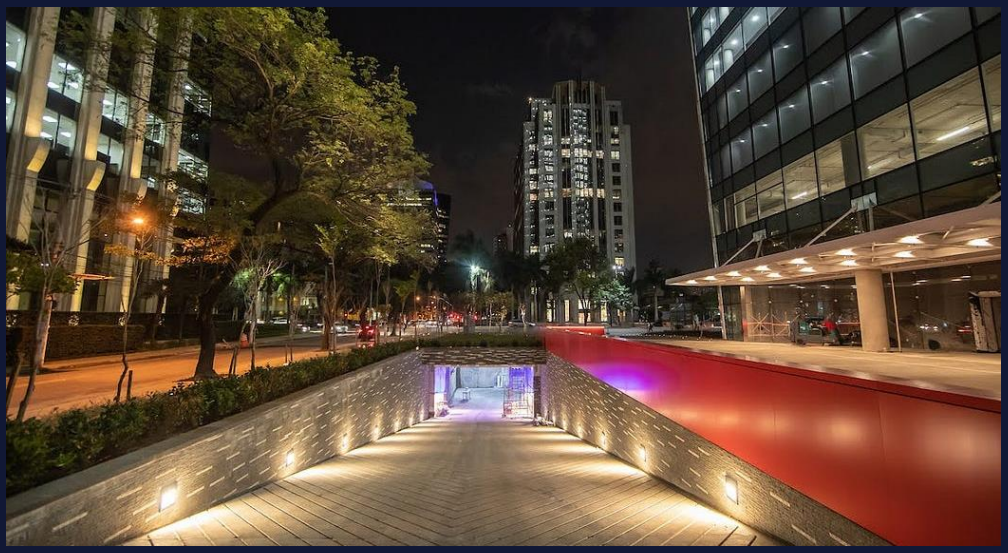


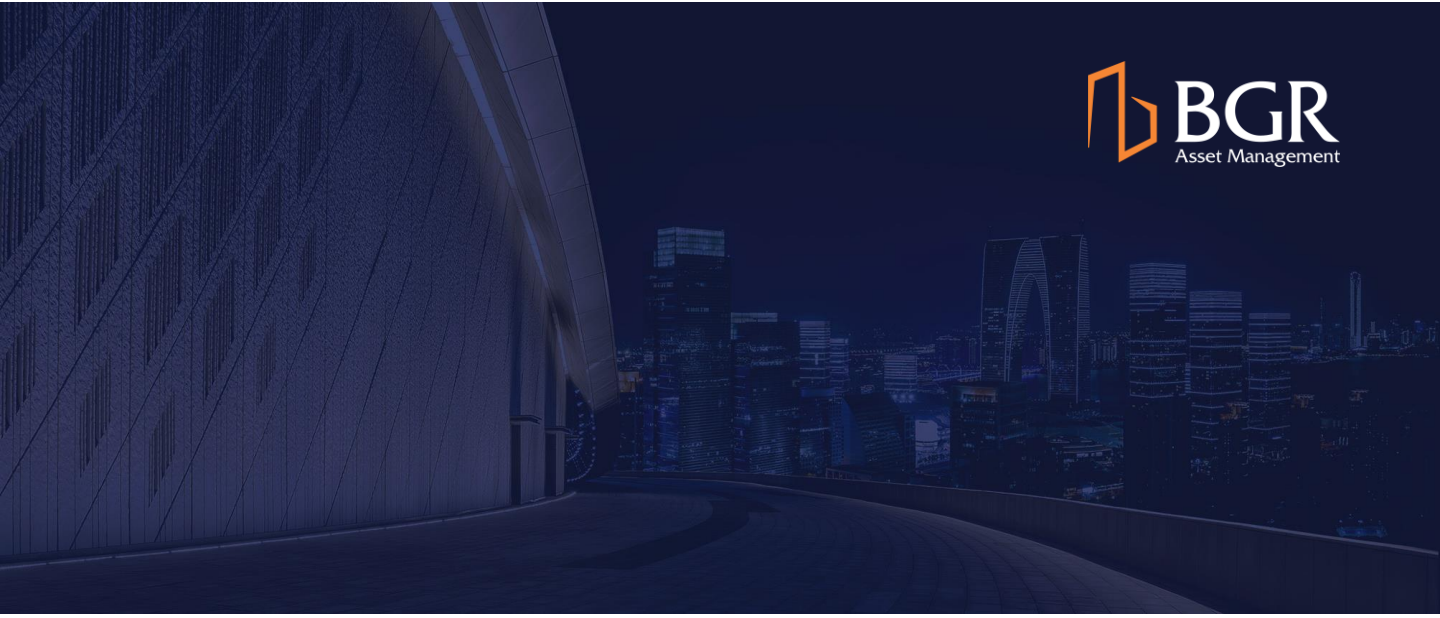












GLOSSÁRIO

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.