

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

Abril/2025

O presente relatório apresenta informações financeiras de negociação das cotas na B3 e informações operacionais dos imóveis referentes ao mês de abril de 2025.

VISÃO GERAL

- Encerramento da Oferta Pública de Distribuição Primária da 3ª Emissão de Cotas do BGRB11 perfazendo o montante total de R\$ 42.059.480,62;
- Rendimento mensal no valor de R\$ 0,35/cota;
- Assinatura da primeira revisional de contrato com o BCG (4.029,68 m² de ABL), com vigência retroativa a partir de 01/11/2024 e extensão do contrato por mais 3 anos até 31/10/2034. Vale destacar que o novo valor base vigente apresentou ganho de 35% em relação ao valor anterior;

PRINCIPAIS INDICADORES*

Data base de 30/04/2025

Valor Patrimonial (R\$ milhões) ¹	Valor Patrimonial (R\$/cota)	Número de cotas	Rendimento Mensal (R\$/cota)
139,28	92,82	1.500.500	0,35
Número de Imóveis	ABL Total (m²)	Prazo médio de vencto. dos contratos	Vacância Física ²
1	7.753	6,0	0%

* Os números acima descritos são anteriores à conclusão da Oferta Pública de Distribuição da 3ª Emissão de Cotas.

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 13,62% 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.

1. Soma dos Ativos (Valor de Avaliação dos Imóveis + Recursos em caixa) subtraindo-se os Passivos do FI;

2. Percentual de áreas vagas em relação ao total de área locável dos ativos que compõem o BGRB11.

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
3

Cotas Emitidas
1.500.500

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 anos²

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

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,

O principal destaque deste Relatório é a conclusão da Oferta Pública de Distribuição da 3ª Emissão de Cotas perfazendo o montante total de R\$ 42.059.480,62. Os recursos serão utilizados para: (i) aquisição de 1% de participação adicional no Ed. Birman 32, totalizando R\$ 27.086.321, (ii) amortização parcial do CRI no valor total de R\$ 12.000.000, e (iii) investimento em Capex para construção de área locável adicional de 601,56 m² no Imóvel, totalizando R\$ 2.730.857.

No âmbito comercial, foi assinada a primeira revisional de contrato com o BCG (4.029,68 m² de ABL), com vigência retroativa a partir de 01/11/2024 e extensão do contrato por mais 3 anos até 31/10/2034. Vale destacar que o novo valor base vigente apresentou ganho de 35% em relação ao valor anterior. Com a assinatura da primeira revisional, a Gestão espera elevar o patamar dos aluguéis vigentes conforme o cronograma de revisionais de contrato do edifício tomando-se como base a conclusão dessa primeira negociação.

Em relação à nova área locável em construção, a Gestão informa que já está em tratativas para locação e o valor esperado de locação representa um Cap Rate de 13,5% sobre o investimento total.

Em abril, o BGRB11 anunciou a distribuição de rendimento no valor de R\$ 0,350/cota. Até este mês, já havia sido distribuído aos cotistas o montante total de R\$ 1,580/cota, perfazendo o total de R\$ 1,930/cota de distribuição de rendimentos desde o IPO.

Em relação ao mercado imobiliário da região do Itaim Bibi e Jardins, os dados de fechamento do 1T25 da CBRE indicam vacância de 11,9% na sub-região, em vista das recentes entregas dos edifícios Salma e JK Square. Considerando somente os edifícios AAA, o núcleo Faria Lima e JK apresentam vacância de 6,4% no 1T25, queda de 0,5% em relação ao 4T24. Enquanto isso, os indicadores de vacância de São Paulo apresentaram queda de 0,5%, passando de 18,9% para 18,4%. Para o mercado AAA de São Paulo, também houve queda na vacância de 1 p.p., para 13,4%. Além disso, considerando o mercado geral de escritórios de SP, no primeiro trimestre de 2025 a CBRE destacou a maior absorção bruta e líquida dos últimos 5 anos para o mesmo período, confirmando a retomada do mercado imobiliário, principalmente considerando os edifícios bem posicionados e AAA.

O Imóvel segue com taxa de ocupação de 100%. Vale ressaltar que a gestão do Fundo segue envidando esforços para difundir informações relevantes a mercado sobre o Fundo, seu time de gestão e seus ativos.

Acesse o site [aqui](#). Cadastre-se no mailing [aqui](#).

CENÁRIO OPERACIONAL

1. Destaques Comerciais

BIRMANN 32

- I. Assinatura da primeira revisional de contrato com o BCG (4.029,68 m² de ABL), com vigência retroativa a partir de 01/11/2024 e extensão do contrato por mais 3 anos até 31/10/2034. Vale destacar que o novo valor base vigente apresentou ganho de 35% em relação ao valor anterior;
- II. Em virtude da aprovação para modificação de uso, o BGRB11 irá investir R\$ 2.730.857, considerando sua participação de 14,62% no Imóvel, para criação de 601,56 m² de Área Locável no 3º Pavimento do Ed. Birmann 32, onde hoje é uma Área Técnica. A Gestão informa que já está em tratativas para locação desta área adicional. O valor esperado de locação representa um Cap Rate de 13,5% sobre o investimento total;
- III. O Imóvel segue com ocupação de 100%.

2. Destaques Técnicos

BIRMANN 32

- I. Em andamento obra de readequação do restaurante do térreo para novo operador (Assador);
- II. Em andamento obra de adaptação de área técnica do 3º Pavimento para criação de 601,56 m² área locável.

CENÁRIO OPERACIONAL

2. Comunicados ao Mercado e Fatos Relevantes

07/05/2025 Comunicado a Mercado - Oferta Pública de Distribuição da 3ª Emissão de Cotas - Anúncio de Encerramento

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=896487&cvm=true>

30/04/2025 Informações sobre Pagamento de Proventos

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=890716&cvm=true>

15/04/2025 Informe Mensal Estruturado

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=881627&cvm=true>

14/04/2025 Comunicado a Mercado - Oferta Pública de Distribuição da 3ª Emissão de Cotas

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=878818&cvm=true>

10/04/2025 Comunicado a Mercado - Oferta Pública de Distribuição da 3ª Emissão de Cotas

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=877621&cvm=true>

VISÃO ANALÍTICA

DRE (Contábil)	abr-25	Acumulado 2025	Desde IPO
Receita de Locação	2.200.380	7.408.205	12.613.509
Rendimentos Financeiros	1.389	116.304	558.284
Total de Receitas	2.201.770	7.524.510	13.171.794
Despesas Imobiliárias	(6.866)	(29.843)	(33.336)
Despesas Operacionais	(126.441)	(510.776)	(773.416)
Despesas Financeiras	(1.600.533)	(2.964.133)	(2.964.133)
Total de Despesas	(1.733.841)	(3.504.751)	(3.770.885)
Lucro (Prejuízo) do Período	467.929	4.019.759	9.400.908
Ajuste ao Valor Justo	-	-	-
Ajuste para Distribuição do Resultado	(404.434)	575.283	(2.502.183)
Lucro (prejuízo) ajustado do período	63.495	4.595.041	6.898.726
Número de cotas	1.500.500	1.500.500	1.500.500
Lucro Líquido por cota (R\$)	R\$ 0,042	R\$ 3,062	R\$ 4,598

DRE (Caixa)	abr-25	Acumulado 2025	Desde IPO
Lucro (prejuízo) ajustado do período	63.495	4.595.041	6.898.726
Resultado Líquido para Distribuição	63.495	4.595.041	6.898.726
Resultado Líquido para Distribuição por Cota	0,042	3,062	4,598
Resultado Retido (Período)	(461.680)	2.494.341	4.002.761
Reserva de Lucro (Saldo Acumulado)	4.002.761	4.002.761	4.002.761

Rendimento Anunciado	525.175	2.100.700	2.895.965
Rendimento por Cota	0,350	1,400	1,930

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 abril que transitaram na Conta Securitizadora.

2. Despesas Financeiras

O valor de R\$ 1,6 milhões na linha de Despesas Financeiras, refere-se ao pagamento de parcela mensal do CRI de R\$ 321,8 milhões emitido em setembro para a aquisição de fração ideal do Ed. Birmann 32. O saldo devedor atual do CRI é de R\$ 240,8 milhões, após as amortizações realizadas até a data de publicação deste relatório.

VISÃO ANALÍTICA

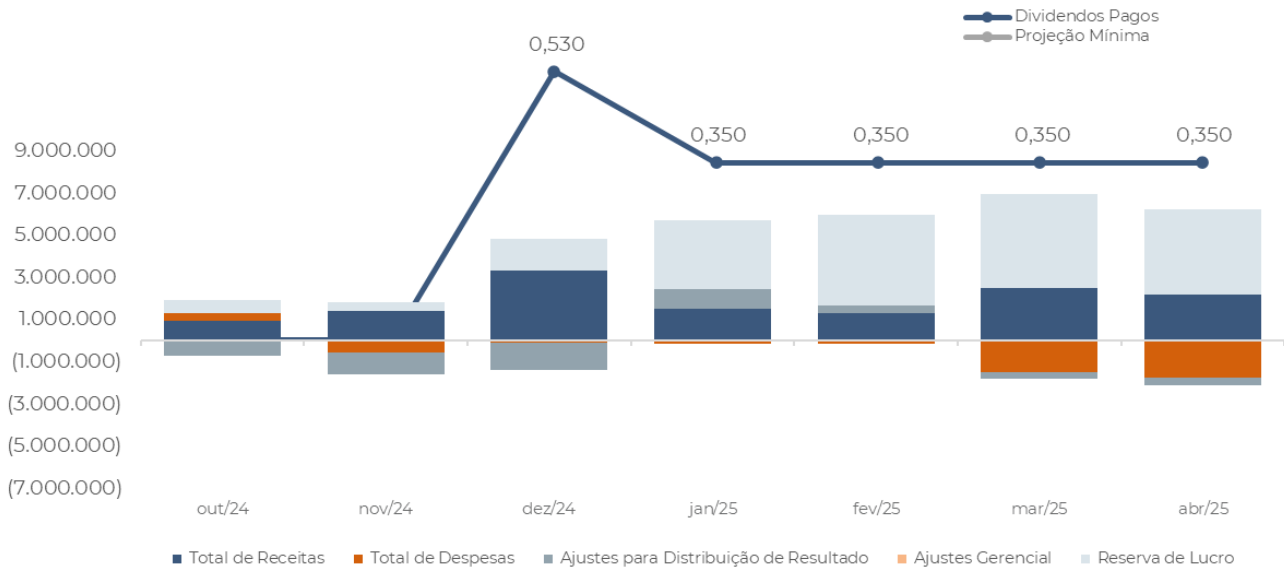
3. Distribuição de Rendimentos (Recibo)

No âmbito da Oferta Pública de Distribuição da 3ª Emissão de Cotas, os cotistas que exerceram o Direito de Preferência nas datas de 08/04 e 23/04, também receberam rendimentos do período relativos ao mês de abril, calculados pro-rata pelo número de dias úteis considerando R\$ 0,35/cota como valor integral, conforme tabela abaixo:

Rendimentos Recibo	Nº Cotas	Data	Rendimentos	Valor
BGRB13	146.625	08/04/25	R\$ 0,2625	R\$ 38.489,06
BGRB14	3.500	23/04/25	R\$ 0,1050	R\$ 367,50
Total	150.125			38.856,56

RENDIMENTOS

Anunciamos para o mês de maio (caixa abril) a distribuição de rendimentos no valor de R\$0,35/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. O saldo devedor atual do CRI é de R\$ 240,8 milhões, imediatamente após o pagamento da parcela do CRI de abril, no valor de R\$ 1,6 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 março era R\$ 139,3 milhões, incluindo R\$ 371,2 milhões de valor de ativos e R\$ 240,8 milhões de Empréstimos e Financiamentos.

Patrimônio Líquido	(R\$ milhões)	R\$/cota
Imóveis	371,2	247,4
Caixa	6,1	4,1
Empréstimos e Financiamentos	-240,8	-160,5
Lucros/Prejuízos acumulados e Outras Receitas/Despesas	2,8	1,9
Patrimônio Líquido	139,28	92,82

PORTFÓLIO BGRB11

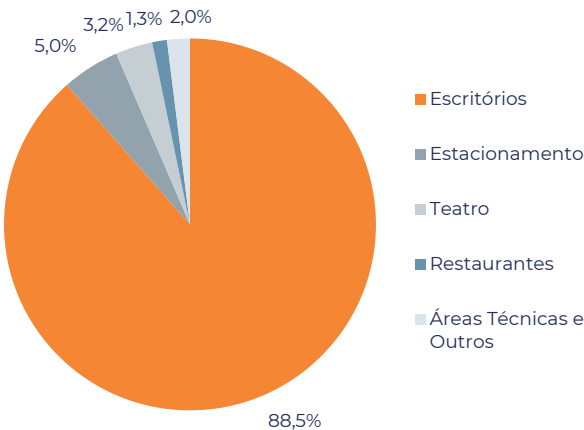
Ao final de abril, o portfólio do BGRB11 era composto por participação de 13,62% de fração ideal no Ed. Birmann 32, sendo:

- I. 12,87% de participação direta no Imóvel Alvo, e;
- II. 0,75% de participação no Imóvel Alvo, através da B32 Participações (por sua vez, através da Estação Berrini).

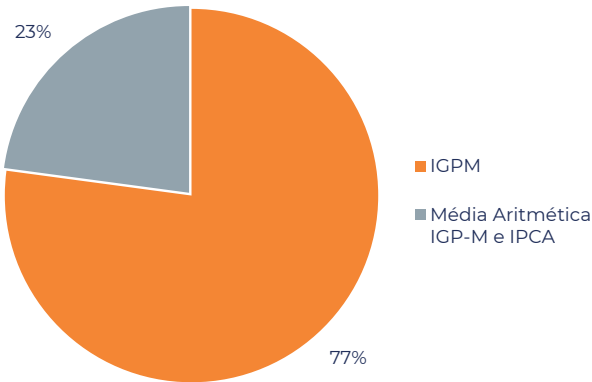
Portanto, o BGRB11 possui participação sobre as Receitas de Locação das seguintes áreas do complexo: (i) Escritórios (50.661 m²); (ii) Teatro (3.080 m²); (iii) Restaurante Dasian (1.784 m²); (iv) Restaurante Baleia Rooftop (1.397 m²); e (v) Outros: Estacionamento, Recepção, Depósitos e Áreas Técnicas, totalizando 56.922 m² de ABL.

Fundo	Ativos	Estado	ABL Total	Participação no Ativo	ABL Efetiva	Ocupação (%)	Valor de Aquisição 2024 (R\$ milhões)
BGRB11	Ed. Birmann 32	SP	56,922	12,87%	7.326	100,0%	321,75
				0,75%	427	100,0%	19,07
Total					56.922	13,62%	7.753

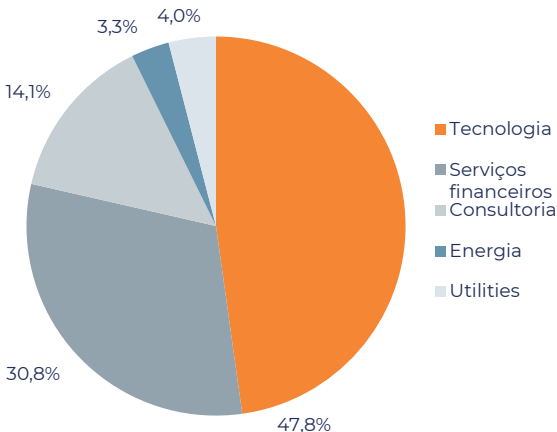
Alocação de Receita
(% Receita Líquida)



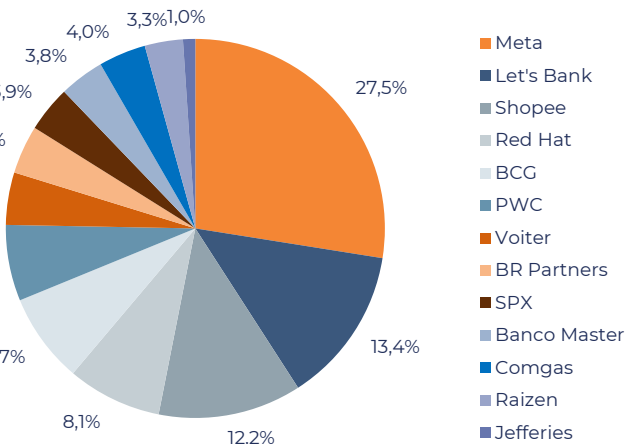
Alocação por Indexador
(% Receita Líquida)



Alocação Segmento de Atuação dos Locatários (% Receita Líquida)



Alocação por Inquilino (% Receita Líquida)

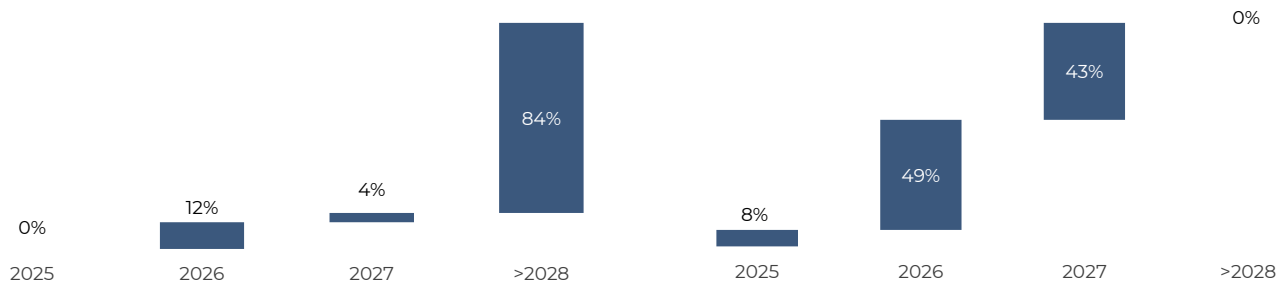


PORTFÓLIO BGRB11

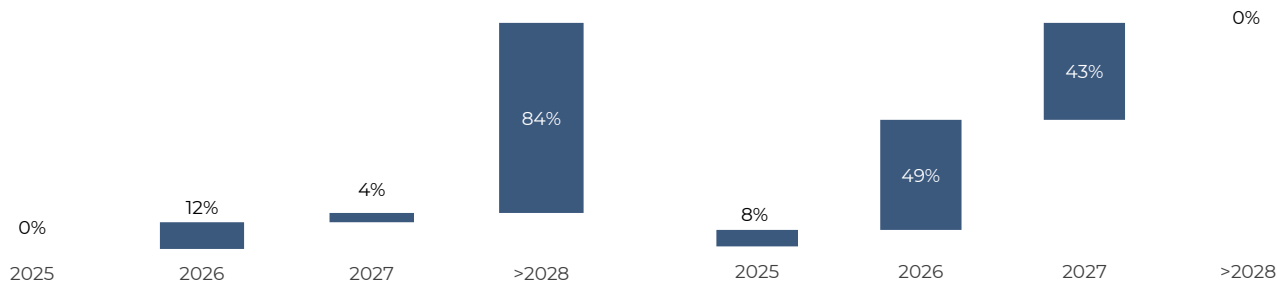
Prazo Médio dos Contratos Existentes

Contratos Existentes	Prazo Médio Anual
Todos os Contratos	6,0 anos

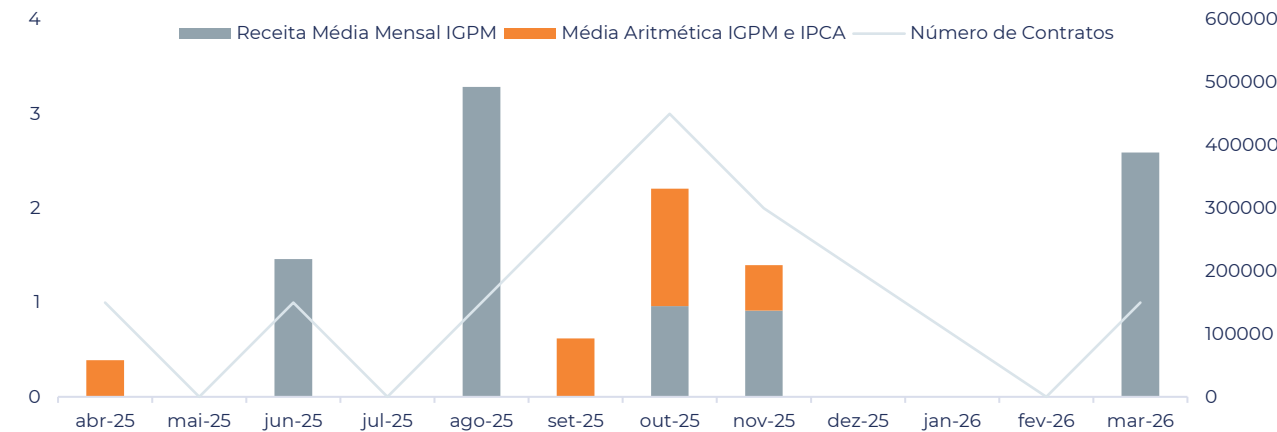
Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita Líquida)



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

B32

Endereço

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

ABL Total

56.922 m²

ABL Adquirida pelo Fundo¹

7.752,78 m²

Ocupação

100%

Prazo Médio Venc. Contratos

6,0 Anos

Aquisição

2024

Construção

2020

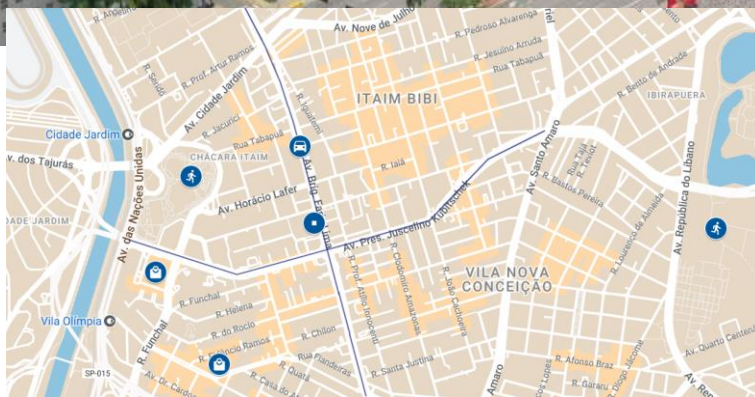
Certificações

LEED CS Platinum



BGR Asset Management Ltda.

Relatório Mensal ABRIL/2025



Estação de Trem
Vila Olímpia
1,2 km



Shopping Vila Olímpia e
Shopping JK Iguatemi
Raio de 800 m



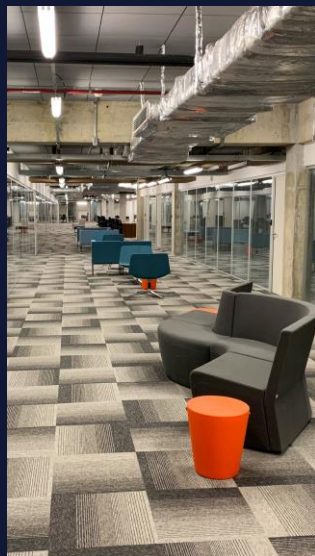
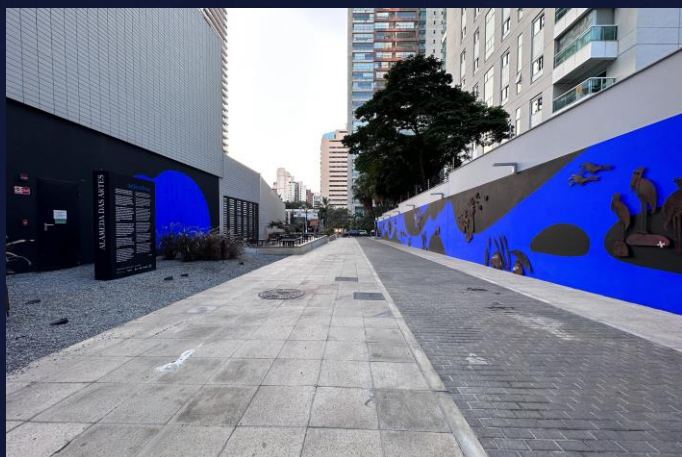
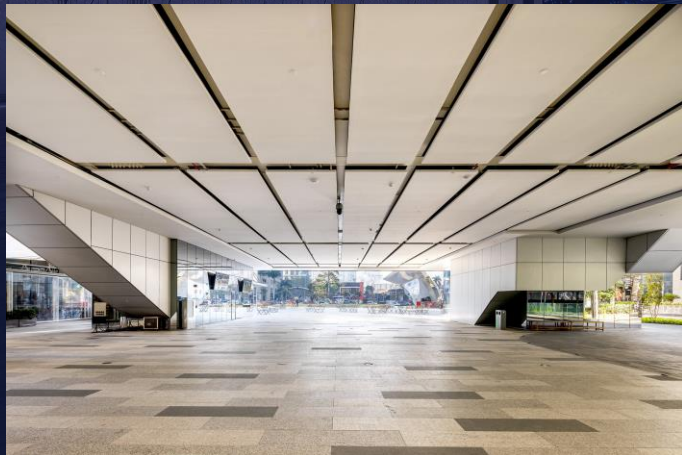
Próximo ao cruzamento
Av. Juscelino Kubitschek x
Av. Brig. Faria Lima e à Av.
das Nações Unidas
(Marginal Pinheiros)

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.

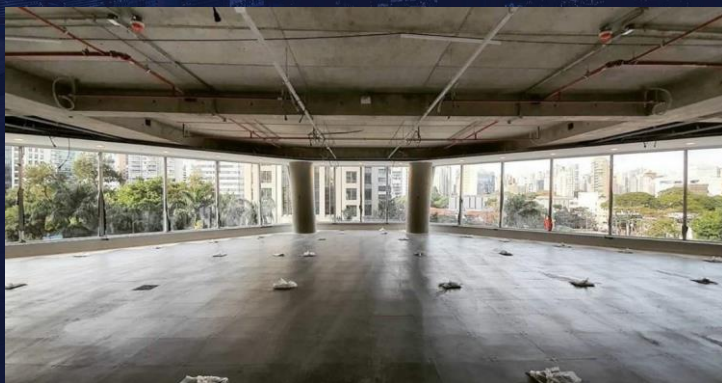
FOTOS



FOTOS



FOTOS



AGENDA DE EVENTOS

Teatro B32

9, 10, 11, 16, 17, 18, 23, 24, 25 e 31/05/2025 [Ânima](#)

10, 11, 18 e 31/05/2025 [O Flautista de Hamelin](#)

11/05/2025 [MuMo: Música é Movimento \(especial Dia das Mães\)](#)

17/05/2025 [Pedro e o Lobo-Guará: Um Concerto Didático Brasileiro](#)

18/05/2025 [HYROX – NXT House](#)

24/05/2025 [Planeta Peteca](#)

25/05/2025 [Concerto: Heróis do Romantismo – Tchaikovsky e Beethoven](#)

30/05/2025 [Festival Strings Lucerne & Nelson Goerner \(Piano\)](#)

Espaço Experimental

17, 18 e 31/05/2025 [Scaratuja: Teatro para Bebês](#)

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.