



Shape the future
with confidence

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e ao Administrador do

CTD Barzel Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Citadel I Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada)

Administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

("Administradora do Fundo")

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do CTD Barzel Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstração do resultado, das mutações do patrimônio líquido e do fluxo de caixa para o período de 14 de julho de 2025 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2026, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do CTD Barzel Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada em 30 de junho 2026 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 14 de julho de 2025 a 30 de junho de 2026, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e as normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Existência e mensuração da propriedade para investimento

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possuía propriedade para investimento mensurada a valor justo no montante de R\$167.400 mil, que representava 105,95% do seu patrimônio líquido. A existência e a mensuração do valor justo da propriedade para investimento foram considerados um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo e pela complexidade das premissas adotadas na valorização da propriedade para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação da titularidade do Fundo sobre a propriedade para investimento por meio da inspeção das matrículas de registro dos imóveis e o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade, das premissas utilizadas. Analisamos também a exatidão dos dados sobre a propriedade para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Adicionalmente, avaliamos as divulgações incluídas na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a existência e sobre mensuração do valor justo das propriedades para investimentos, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.



Shape the future
with confidence

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pelo Administrador do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pelo Administrador do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.



**Shape the future
with confidence**

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de setembro de 2026.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S. Ltda
CRC-034519/O

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'H. F. Maduro', written over a faint, circular stamp.

Henrique Furtado Maduro
Contador CRC-1SP291892/O

CTD Barzel Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*(Anteriormente denominado Citadel I Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada)***CNPJ nº 61.518.537/0001-32****(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)****(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)****Balanço patrimonial em 30 de junho de 2026****Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

Ativo	Nota explicativa	2026	% PL	Passivo	Nota explicativa	2026	% PL
Circulante		8.472	5,36	Circulante		8.977	5,68
Disponibilidades		2	0,00	Aquisição de imóveis	6	8.894	5,63
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		8.039	5,09	Provisões e contas a pagar		83	0,05
Cotas de fundos de investimento	4	8.039	5,09	Taxa de administração		19	0,01
Contas a receber por aluguéis	5	2.199	1,39	Auditoria e custódia		60	0,04
(-) PECLD de contas a receber por aluguéis	5	(1.779)	(1,13)	Outros		4	0,00
Diversos		11	0,01				
Não Circulante		167.400	105,95	Não Circulante		8.893	5,63
Propriedades para investimento		167.400	105,95	Aquisição de imóveis	6	8.893	5,63
Imóveis acabados	6	167.400	105,95				
				Patrimônio líquido		158.002	100,00
				Cotas integralizadas		104.874	66,38
				(-) Gastos com colocação de cotas		(265)	(0,17)
				Lucros acumulados		53.393	33,79
Total do ativo		175.872	111,31	Total do passivo e patrimônio líquido		175.872	105,68

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

CTD Barzel Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*(Anteriormente denominado Citadel I Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada)***CNPJ nº 61.518.537/0001-32****(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)****(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)****Demonstração do resultado do período de 14 de julho de 2025 (data de início das atividades) até 30 de junho de 2026****Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

Composição do resultado do exercício	Nota explicativa	14/07/2025 a 30/06/2026
Propriedades para investimento		
Receitas de aluguéis	5	5.213
(-) PECLD de receitas de aluguéis	5	(1.779)
Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento	6	55.028
Despesa com imóveis para renda		(2.649)
Resultado líquido de propriedades para investimento		55.813
 Outros ativos financeiros		
Receita com cotas de fundos de investimento	4	1.297
		1.297
 Outras despesas		
Taxa global	5	(2.560)
Despesa financeira com aquisição de imóveis	6	(840)
Serviços de consultoria e reavaliação imobiliária		(197)
Auditoria e custódia		(87)
Taxa de fiscalização CVM		(12)
Outras despesas		(21)
		(3.717)

CTD Barzel Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*(Anteriormente denominado Citadel I Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada)***CNPJ nº 61.518.537/0001-32****(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)****(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)****Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 14 de julho de 2025 (data de início das atividades) até 30 de junho de 2026****Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
14 de julho de 2025		-	-	-	-
Integralização de cotas		104.874	-	-	104.874
Gastos com colocação de cotas		-	(265)	-	(265)
Lucro líquido do período	6	-	-	53.393	53.393
Saldos em 30 de junho de 2026		104.874	(265)	30.403	147.138

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

CTD Barzel Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
 (Anteriormente denominado Citadel I Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada)
 CNPJ nº 61.518.537/0001-32
 (Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)
 (CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do período de 14 de julho de 2025 (data de início das atividades) até 30 de junho de 2026

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	Nota explicativa	14/07/2025 a 30/06/2026
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	5	3.031
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento de renda fixa		1.297
Pagamento da taxa de administração	7	(2.542)
Pagamento de despesas com imóveis		(2.675)
Pagamento de despesa financeira com aquisição de imóveis		(120)
Pagamento de outros gastos operacionais		(254)
Caixa líquido das atividades operacionais		(1.263)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de imóveis para renda	6	(68.819)
Benfeitoria de imóveis	6	(26.487)
Caixa líquido das atividades de investimentos		(95.306)
Caixa líquido das atividades de financiamento		
Integralização de cotas	10	104.610
Caixa líquido das atividades de financiamento		104.610
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		8.041
Caixa e equivalentes de caixa no início do período		-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período		8.041

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

1 Contexto operacional

CTD Barzel Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Citadel I Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada) (“Fundo”) é constituído por uma única classe denominada Classe Única do Citadel I Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (“Classe”) e 2 (duas) subclasses de cotas, sendo uma subclasse A e uma subclasse B, iniciou suas atividades em 14 de julho de 2025, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e voltado exclusivamente a investidores profissionais.

O objetivo da Classe Única é a aquisição, retrofit (revitalização) e exploração, mediante arrendamento ou locação do Edifício Citadel, situado na Rua Bela Cintra nº 986, Cerqueira César, na Capital do Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 25.916 do 13º Cartório de Registro de Imóveis. Os investimentos na Classe Única não são garantidos pela Administradora, pela Gestora, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados a Classe Única estão detalhados na nota explicativa nº 18.

2 Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, e com as disposições previstas na Resolução CVM 516 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, devidamente aprovados pela CVM.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 28 de setembro de 2026.

3 Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

a. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários, fundos de investimento/aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

b. Classificação dos instrumentos financeiros

Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado decorrente de sua negociação.

Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: saldos de caixa;

Aplicações financeiras de natureza não imobiliária: cotas de fundos de investimento e

Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

c. Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos e ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

(i) Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mensurados pelo custo amortizado, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

As aplicações em cotas de fundo de investimento são atualizadas diariamente pelo valor da cota divulgado pelo respectivo administrador.

(ii) Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros. A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

(iii) Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

d. Provisões de ativos e passivos contingentes

A Classe Única, ao elaborar suas demonstrações financeiras, pode fazer a segregação entre:

(i) Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para a Classe Única, cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

(ii) Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle da Classe Única.

(iii) Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada, pela ocorrência ou não ocorrência de eventos além do controle da Classe Única. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

e. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

f. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora da Classe Única efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos da Classe Única, estão descritas a seguir:

(i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas explicativas nº 3(b) e 3(c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre “definição e classificação dos instrumentos financeiros” e “mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo”.

4 Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

De caráter não imobiliário

Cotas de fundos de renda fixa

	<u>30/06/2026</u>
Itaú Corp Federal Plus Renda Fixa Curto Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	8.039

O Itaú Corp Federal Plus Renda Fixa Curto Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade é determinada pelo investimento direto ou indireto, em títulos de emissão do Tesouro Nacional e/ou do Banco Central do Brasil, prefixados ou indexados à variação da taxa SELIC.

5 Contas a receber

Compreendem aluguéis a receber, vencidos e vincendos, relativos às áreas ocupadas.

Em 30 de junho de 2026, a Classe Única possui o montante de R\$ 2.199 referente a contas a receber de aluguéis, e R\$ 1.779 referente perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa.

No período de 14 de julho de 2025 a 30 de junho de 2026, a Classe Única auferiu o montante de R\$ 5.213 a título de receita de aluguéis e R\$ 1.779 referente perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa.

6 Propriedades para investimento

O valor justo da propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Biswanger Brasil, suportados pelas seguintes principais estimativas:

<u>30/06/2026</u>			
Imóvel	Taxa de desconto % a.a.	Taxa de capitalização % a.a.	Período de análise
Edifício Citadel	9,75%	8,75%	10 anos

A Biswanger Brasil tem matriz na Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830, Torre 4 – 12º andar, Itaim Bibi – São Paulo/SP, e atende a uma ampla variedade de serviços: compra, venda e locação; gerenciamento de projetos e obras; regularização e legalização documental; pesquisa e inteligência de mercado; property & asset management e avaliação e consultoria imobiliária. A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no período está descrita a seguir:

Imóvel	Saldo em 14/07/2025	Movimentação em 2026			Saldo em 30/06/2026
	Valor justo	Custo de Aquisição	Benfeitorias	Ajuste a valor justo	Valor justo
Edifício Citadel	-	85.885	26.487	55.028	167.400
Total	-	85.885	26.487	55.028	167.400

Descrição

O Edifício Citadel está localizado na Rua Bela Cintra nº 986, Consolação, na cidade de São Paulo/SP e possui 12.780 m² de área.

No dia 18 de julho de 2026, o Fundo lavrou a Escritura Pública de Venda e Compra do Edifício Citadel, pelo valor de R\$ 83.280 da seguinte forma:

- i. o montante de R\$ 57.680 foi pago pelo Fundo, na data da lavratura da Escritura Definitiva, por meio de compensação de créditos decorrentes da obrigação do Hedge Office Income FII de Responsabilidade Limitada, na qualidade de vendedor, de integralizar cotas do Fundo, na qualidade de comprador do imóvel;
- ii. o montante de R\$ 25.600 será pago pelo Fundo em 36 parcelas mensais de R\$711 corrigidas pelo IPCA/IBGE, em moeda corrente nacional, tendo a primeira parcela sido paga na data da lavratura da Escritura Digital.

Em 30 de junho de 2026, a Classe Única possui o montante de R\$ 17.787 de aquisição de imóveis a pagar.

7 Taxa global

A Subclasse A paga à Administradora e Gestora uma taxa global correspondente a (i) R\$ 2.000, ajustado mensalmente pela variação positiva do IPCA/IBGE contada da data de início de funcionamento da Classe Única, a ser pago em 7 parcelas mensais e consecutivas de R\$ 286 cada, iniciando-se no 2º e finalizando no 8º mês de funcionamento da Classe Única; (ii) até o 36º mês de funcionamento da Classe Única, 0,20% ao ano sobre o patrimônio líquido da Subclasse A e 55% dos rendimentos brutos gerados pela exploração das lajes comerciais 1 (parcial), 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 do Ativo Alvo, desde que o valor contratual da exploração comercial por metro quadrado (conforme termo definido “Aluguel Mensal” nos contratos de locação) seja igual ou superior a R\$ 95,00 sendo certo que a soma dos pagamentos referentes a este item (ii) não excederá a quantia de R\$ 2.000, ainda que os 55% dos rendimentos brutos ultrapassem este valor; e (iii) após o 36º mês de funcionamento da Classe Única, 1,20% ao ano sobre o patrimônio líquido da Subclasse A, provisionada diariamente e paga mensalmente até o 5º dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.

A Subclasse B pagará pelos serviços prestados pela Administradora e pela Gestora uma taxa global equivalente a 1,20% ao ano sobre o percentual de 45% do patrimônio líquido da Classe

Única, provisionada diariamente e paga mensalmente até o 5º dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.

No período de 14 julho de 2025 a 30 de junho de 2026, foi apropriada a importância de R\$ 2.560 a título de taxa global.

8 Política de distribuição dos resultados

A Classe Única distribui aos seus cotistas no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe Única, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

No período de 14 de julho de 2025 a 30 de junho de 2026 não houve distribuição de rendimentos.

9 Patrimônio líquido

Cotas de investimento

As cotas da Classe Única estão divididas em duas subclasses, a Subclasse A e a Subclasse B. As duas subclasses possuem direitos, condições e características especiais quanto à ordem de preferência no pagamento dos rendimentos periódicos, no reembolso de seu valor ou no pagamento do saldo de liquidação da Classe Única.

A Subclasse A têm as seguintes características, **(i)** prioridade no recebimento dos recursos a serem distribuídos pela Classe Única, a título de distribuição de rendimentos auferidos pela Classe Única, em relação às Cotas da Subclasse B, prioridade limitada a 55% (cinquenta e cinco por cento) dos resultados auferidos pela Classe Única; **(ii)** a Subclasse A pagará o valor de R\$ 2.000, ajustado mensalmente pela variação positiva do IPCA/IBGE contada da data de início de funcionamento da Classe Única, a ser pago em 7 parcelas mensais e consecutivas de R\$ 286 cada, iniciando-se no 2º e finalizando no 8º mês de funcionamento da Classe Única, até o 36º mês de funcionamento da Classe Única, 0,20% ao ano sobre o patrimônio líquido da Subclasse A e 55% dos rendimentos brutos gerados pela exploração das lajes comerciais 1 (parcial), 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 do Ativo Alvo, desde que o valor contratual da exploração comercial por metro quadrado seja igual ou superior a R\$ 95,00, sendo certo que a soma dos pagamentos referentes a este item não excederá a quantia de R\$ 2.000, ainda que os 55% dos rendimentos brutos ultrapassem este valor; e após o 36º mês de funcionamento da Classe Única, 1,20% ao ano sobre o patrimônio líquido da Subclasse A; e **(iii)** todos os encargos e responsabilidades inerentes à transferência do Ativo Alvo para a Classe Única, bem como à contratação, execução e custeio integral do projeto de modernização (“Retrofit”).

A Subclasse B tem as seguintes características **(i)** pagará pelos serviços prestados pela Administradora e pela Gestora uma taxa global de remuneração equivalente a 1,20% ao ano sobre o percentual de 45% do patrimônio líquido da Classe Única; e **(ii)** sobre as cotas da Subclasse B não recairão quaisquer encargos e responsabilidades inerentes à transferência do Ativo Alvo para a Classe Única e à contratação e execução do Retrofit.

Em 30 de junho de 2026 o patrimônio líquido está dividido por 1.047.573 cotas, com valor unitário de R\$ 150,82657949, totalizando R\$ 158.002.

10 Condições para emissões e amortizações

A Classe Única pode realizar novas emissões de cotas de cada subclasse, mediante prévia aprovação da assembleia especial de cotistas ou processo de consulta formal. Sem prejuízo das novas emissões de cotas de cada subclasse e/ou da Classe Única por meio de deliberação dos cotistas reunidos em assembleia ou por meio do processo de consulta formal, a Administradora, conforme prévia e expressamente solicitado pela Gestora poderá deliberar sobre novas emissões de cotas até o valor total agregado correspondente a R\$ 300.000, sem a necessidade de prévia aprovação dos cotistas, nem de alteração do regulamento, assegurado aos cotistas o direito de preferência para a subscrição de novas cotas dentro da sua respectiva subclasse.

No período de 14 de julho de 2025 a 30 de junho de 2026, a Classe Única emitiu 1.047.573 cotas, no montante total de R\$ 104.874.

A Administradora promoverá, conforme instrução da Gestora ou ainda caso deliberado pelos cotistas em Assembleia Geral, e observadas as disposições do regulamento, amortizações parciais ou a amortização total das cotas da Classe Única, a qualquer momento durante o prazo de duração da Classe Única, na medida em que o valor de ganhos e rendimentos da Classe Única em função de seus investimentos e desinvestimentos seja suficiente para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões da Classe Única, respeitados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

No período de 14 de julho de 2025 a 30 de junho de 2026, não houve amortização de cotas.

11 Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes a Classe Única e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas ao FundosNet (sistema integrado de envio de informações da CVM e da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão).

12 Negociação das cotas

A Classe Única possui suas cotas negociadas desde 14 de julho de 2025 na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código CITA11. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

Data	Cotação
31/07/2025	99,61
29/08/2025	98,39
30/09/2025	98,67
31/10/2025	98,15
28/11/2025	115,32
31/12/2025	111,05
30/01/2026	109,73
27/02/2026	110,83
31/03/2026	110,71
30/04/2026	109,20
29/05/2026	107,92
30/06/2026	150,82

13 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas da Classe Única no período findo em 30 de junho de 2026 (apurada considerando-se o resultado do período sobre o patrimônio líquido médio mensal) foi de 53,41%.

Não houve distribuição de rendimentos no período de 14 de julho de 2025 a 30 de junho de 2026.

14 Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2026	
	Valores	% (*)
Taxa global	2.560	2,56
Auditoria e custódia	87	0,09
Serviços de consultoria e reavaliação imobiliária	197	0,20
Taxa de fiscalização CVM	12	0,01
Outras despesas	21	0,02
Total de despesas	2.878	2,88

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período findo em 30 de junho de 2026, no valor de R\$ 99.965.

15 Tributação

Da carteira do Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto de renda (IR) e imposto sobre operação financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável bem como o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário.

Aplica-se à carteira do fundo a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras do fundo é passível de compensação, de forma proporcional, com o imposto devido na distribuição de rendimentos do fundo.

Dos cotistas do Fundo

Os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, salvo:

(i) os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e

(ii) os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

16 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração da Classe Única.

17 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os serviços de controladoria, escrituração e custódia da Classe Única são prestados pela Administradora.

18 Partes relacionadas

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, a Classe Única não realizou transações com partes relacionadas além da taxa de administração, conforme detalhado na nota explicativa nº 7.

19 Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	30/06/2026			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	8.039	-	8.039
Propriedades para Investimento	-	-	167.400	167.400
Total do ativo	-	8.039	167.400	175.439

No período findo em 30 de junho de 2026, a Classe Única não possuía passivos mensurados pelo valor justo.

20 Riscos associados ao Fundo

20.1 Riscos de mercado

20.1.1 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, 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 e o valor das cotas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- (a) taxas de juros;
- (b) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- (c) flutuações cambiais;
- (d) inflação;
- (e) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- (f) política fiscal;
- (g) instabilidade social e política; e
- (h) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

20.1.2 Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das cotas.

20.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

20.1.4 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

20.1.5 Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. A título de exemplo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

20.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

20.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

20.2.2 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

20.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

- (i) Quanto à receita de locação: a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;
- (ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória.

Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade de os Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

- (iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

20.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

20.2.5 Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo.

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

20.3 Riscos relativos ao Fundo

20.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

20.3.2 Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

20.3.3 Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação

20.4 Gerenciamento de riscos

a) Risco de Crédito

A Administradora possui regras, procedimentos, estruturas de governança e controles operacionais, devidamente documentados, para aquisição e monitoramento de ativos de crédito privado; bem como mecanismos de mitigação e limites financeiros para manutenção da exposição ao risco de crédito em níveis aceitáveis e compatíveis com as políticas de investimento de cada fundo.

b) Risco de Liquidez

A Administradora possui políticas, procedimentos e controles operacionais para o gerenciamento da liquidez dos ativos componentes das carteiras de valores mobiliários, com o objetivo de garantir que os fundos de investimento sob sua administração consigam honrar com suas obrigações sem incorrer em perdas significativas ou afetar suas operações diárias, bem como as medidas de contingência a serem adotadas no caso de situações de extrema iliquidez.

c) Risco de Mercado

A Administradora possui políticas, estruturas de governança e limites financeiros para o gerenciamento do risco de mercado e precificação dos ativos presentes nas carteiras. Para fundos de investimentos compostos predominantemente por valores mobiliários negociados em ambiente de bolsa, a Administradora utiliza procedimentos e controles operacionais preponderantemente estatísticos, tais como análise de variância-covariância, testes de cenários de stress e *expected shortfall*. Para fundos de investimento que alocam seus recursos predominantemente em determinados ativos pelos quais ocorra sua participação em empreendimentos imobiliários, a Administradora utiliza procedimentos e controles operacionais preponderantemente qualitativos, baseados na solicitação de informações e acompanhamento das atividades de gestão dos empreendimentos, e em reavaliações periódicas dos ativos em relação aos seus valores de emissão e contabilização.

d) Risco Operacional

A Administradora possui regras, procedimentos, estruturas de governança e controles operacionais, devidamente documentados, para o gerenciamento do risco operacional, que incluem: o mapeamento das atividades e controles utilizados em todas as áreas da empresa, a fim de aperfeiçoá-los para minimizar possíveis riscos; o monitoramento constantemente das atualizações nas normas vigentes e avaliações do cumprimento de todos os requerimentos legais e regulatórios; o controle de enquadramento legal dos fundos; a condução de diligências prévias e periódicas de prestadores de serviço; procedimentos para o controle de ordens de clientes; controles de registro, acompanhamento e resolução de eventuais erros operacionais; bem como treinamentos periódicos para todos os colaboradores, com o objetivo de disseminar o conhecimento quanto à estrutura de controles internos da Administradora, a cultura de respeito aos normativos e a boa-fé no desempenho das atividades.

21 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento à regulação vigente, informamos que a Classe Única contratou a auditoria independente somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço a Classe Única.

22 Alterações estatutárias

Conforme Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 9 de setembro de 2025, foi aprovada a alteração do item 2.1 do Apêndice da Subclasse B, para que a Taxa Global B passe a ser devida com base em 45% (quarenta e cinco por cento) do patrimônio líquido da Classe Única.

23 Eventos subsequentes

Conforme Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 24 de julho de 2026, foi aprovada a alteração da denominação social do Fundo de "Citadel I Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada" para "CTD Barzel Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada" e redigido um novo Regulamento.

Tais Santana Euclides Rocha
Contadora CRC 1SP345548/O-0

Maria Cecilia Carrazedo de Andrade
Diretora Responsável