

# CITADEL I

Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ 61.518.537/0001-32

Novembro 2025

**Rachid Saliba**  
Prédio Atual



**Citadel I**  
Prédio Retrofitado (Jul'26) <sup>1</sup>



Área Total do Imóvel	Configuração	Aluguel Médio Atual <sup>1</sup>	Vacância Física
12.780 m <sup>2</sup> (BOMA)	15 pavimentos de 852 m <sup>2</sup> (BOMA)	R\$ 77,31/m <sup>2</sup> (BOMA)	43%

## Destaque do mês

As obras avançam conforme o cronograma, com início da execução da fachada (fixações), progresso nas instalações de ar-condicionado, nos acabamentos do 11º pavimento modelo e no hall, incluindo revestimento e pavimentação externa.

No contexto do reposicionamento do ativo, foi protocolada ação de despejo contra um inquilino remanescente do período anterior à aquisição, em razão de recorrentes inadimplências. O processo encontra-se em andamento, com expectativa de atualizações nos próximos meses.

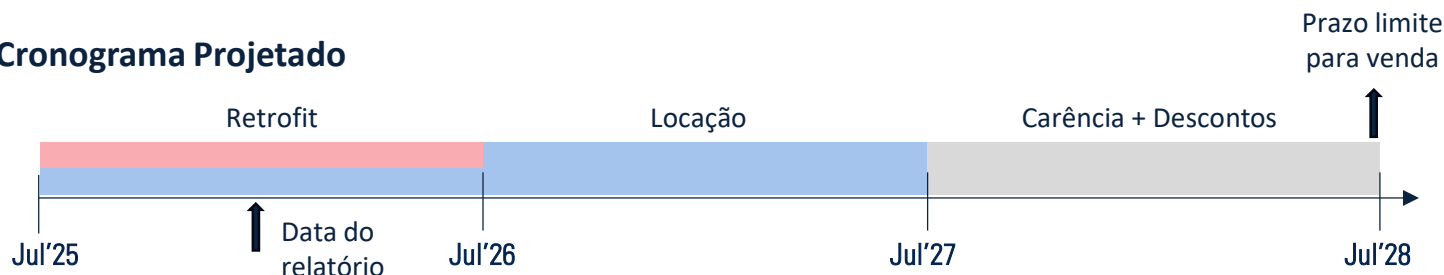
(Valores: R\$ mil)	nov/25	out/25	Acum. 12M	Acum. Início
<b>Receitas</b>	<b>442,6</b>	<b>418,4</b>	<b>1.728,0</b>	<b>1.728,0</b>
Receita de Locação <sup>3</sup>	615,4	611,9	2.123,6	2.123,6
Carências e Descontos	(82,2)	(105,8)	(341,7)	(341,7)
Inadimplências	(221,9)	(221,9)	(543,9)	(543,9)
Receitas Adicionais	-	-	18,7	18,7
Receita Financeira	131,3	134,1	471,2	471,2
<b>Despesas Imobiliárias</b>	<b>273,5</b>	<b>251,9</b>	<b>1.048,0</b>	<b>1.048,0</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>352,2</b>	<b>338,2</b>	<b>1.043,0</b>	<b>1.043,0</b>
<b>Resultado</b>	<b>(183,2)</b>	<b>(171,7)</b>	<b>(363,0)</b>	<b>(363,0)</b>
Caixa Acumulado	16.966,1	14.929,1	-	-

<sup>1</sup> Projetos em desenvolvimento, sujeito a alterações.

<sup>2</sup> Integralizados até a data do relatório.

<sup>3</sup> Regime de competência

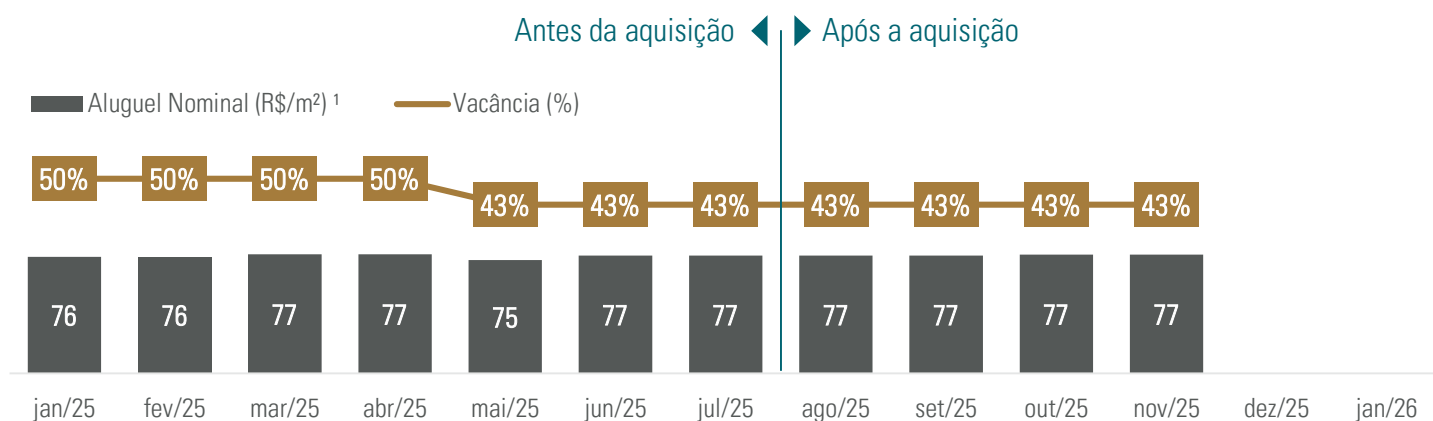
## Cronograma Projetado



## Locação

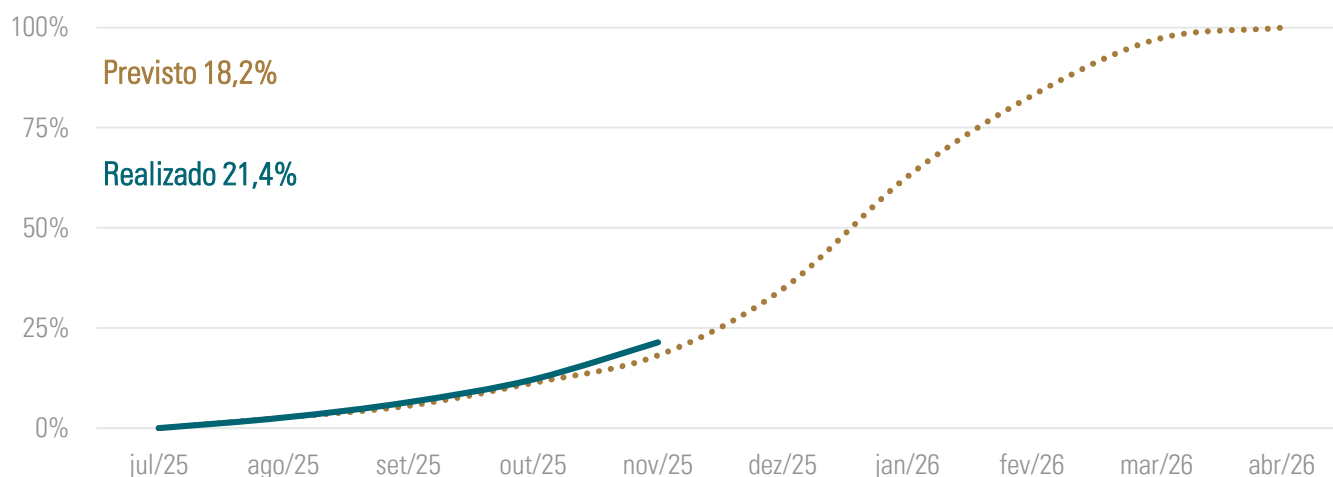
A procura pela região continua consistente e o interesse pelo ativo continua em ritmo acelerado. Nas últimas semanas de novembro, foram realizadas visitas de empresas de tecnologia, serviços financeiros, inovação e impacto social. Além disso, foi feita uma reunião relevante com uma empresa que sinalizou interesse em ocupar cinco andares do Citadel. As negociações comerciais estão em avanço, com expectativa de definição em breve.

## Evolução de Receita e Vacância do Citadel



## Construção

### Evolução de Obra (Previsto vs Realizado)



<sup>1</sup> Correspondente ao valor de face médio dos contratos de locação, sem considerar carências e descontos, exceto em um caso de inadimplência, em que se considera o valor efetivamente pago, para evitar distorções de valores. Os valores são reportados conforme área BOMA.



Fixação da Fachada



Fixação da Fachada



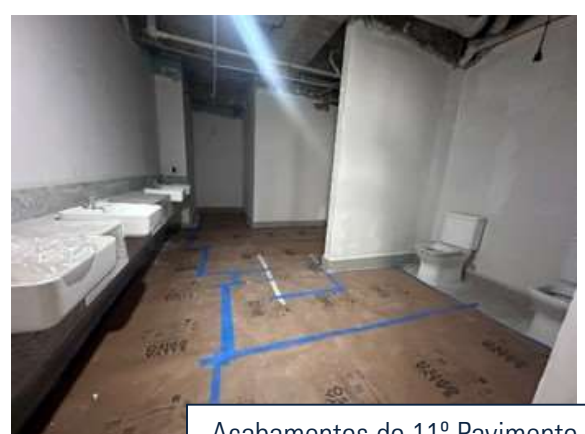
Área Externa



Instalação do Ar-Condicionado



11º Pavimento



Acabamentos do 11º Pavimento



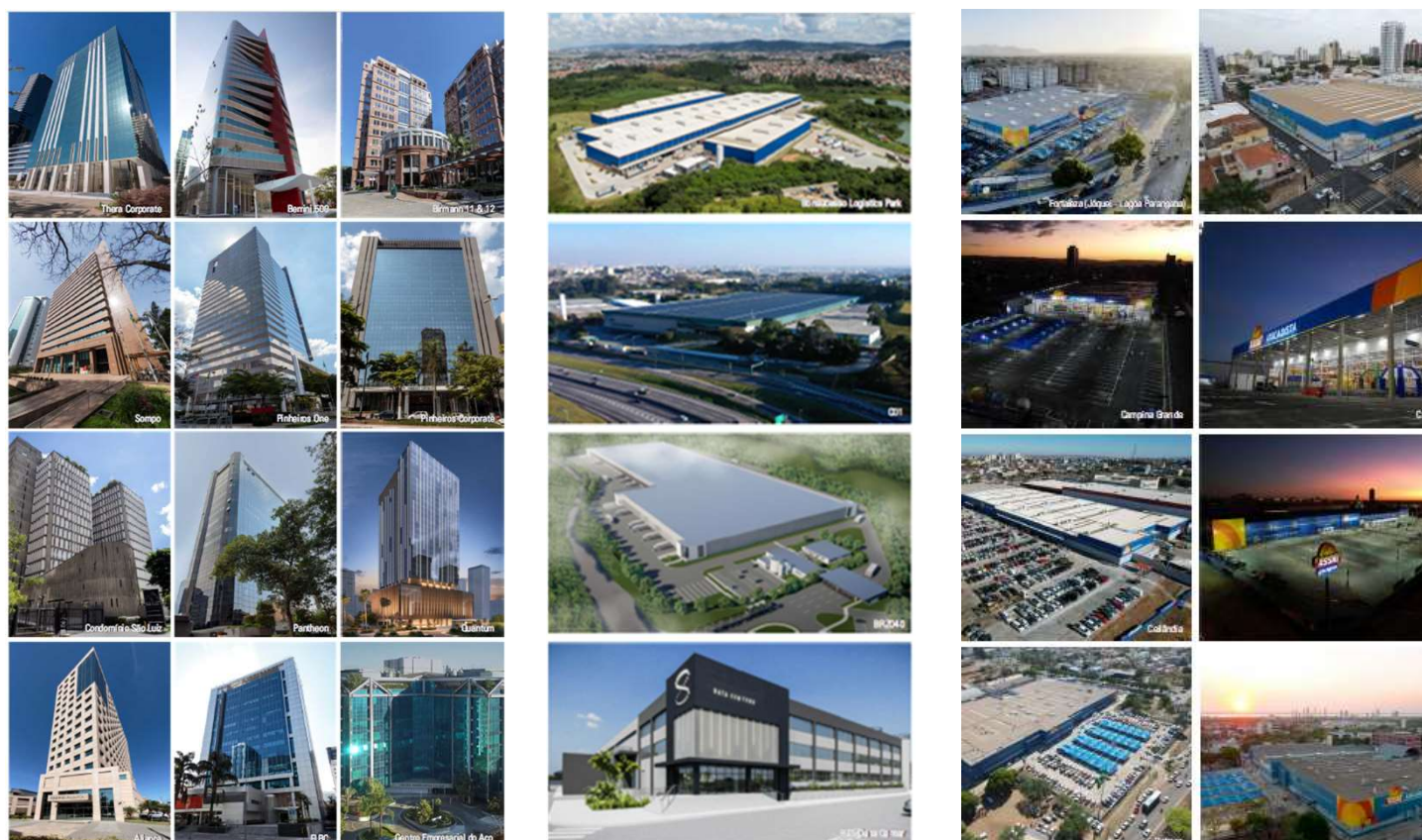
Preparo de Acabamentos do Térreo



Acabamento do Piso do Hall Subsolo



A Barzel Properties é uma empresa de Real Estate que faz a gestão e o desenvolvimento de ativos e atua em todas as fases do investimento. Nosso DNA imobiliário nos direciona na identificação das melhores oportunidades, na oferta de espaços de alto padrão para as empresas e na gestão proativa dos empreendimentos. Com mais de R\$ 7 bilhões de ativos sob gestão, somos guiados por gerar valor e oportunidades de investimentos sólidos, assegurando resultados a longo prazo e protegendo o patrimônio dos nossos clientes.



Mais informações: [citadel1@barzelproperties.com.br](mailto:citadel1@barzelproperties.com.br)

Site: <https://barzelproperties.com.br/pt/>



Este material foi elaborado pela Barzel Properties ("Barzel"), gestora do FII Citadel I, e possui caráter exclusivamente informativo, destinado a cotistas e potenciais cotistas. Não constitui análise de valores mobiliários, oferta, recomendação ou solicitação de investimento, nem garante qualquer resultado ou desempenho futuro. As informações aqui contidas foram obtidas de fontes consideradas confiáveis, mas a Barzel não garante sua exatidão, integridade ou atualização. Projeções, cenários e premissas refletem opiniões na data de sua elaboração e estão sujeitas a mudanças sem aviso prévio.

O investimento no FII Citadel I envolve riscos, incluindo possibilidade de perda parcial ou total do capital investido, baixa liquidez e variações no valor das cotas. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura, e os valores divulgados não são líquidos de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). A decisão de investir é de exclusiva responsabilidade do investidor, que deve avaliar cuidadosamente os riscos, sua situação financeira e seus objetivos.

É vedada a reprodução, distribuição ou divulgação, total ou parcial, deste material, sem autorização prévia e por escrito da Barzel. Esta publicidade segue o Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros. A vinculação do selo não implica, por parte da ANBIMA, garantia de veracidade das informações.