

# CITADEL I

Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ 61.518.537/0001-32



Dezembro 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\$ 79,39/m <sup>2</sup> (BOMA)	38%

## Destaque do mês

As obras evoluem conforme o planejado, com destaque nas fixações da fachada e os preparativos para instalação dos vidros, além do progresso nas instalações de HVAC e nos acabamentos dos pavimentos modelo e tipo. No térreo, avançam os acabamentos do hall de entrada e das áreas externas. No âmbito comercial, foi firmado contrato de locação do 9º andar com uma empresa de suprimentos corporativos, reforçando a atratividade do empreendimento e projeto. O valor de locação segue em linha com o valor potencial do ativo e a estratégia do fundo.

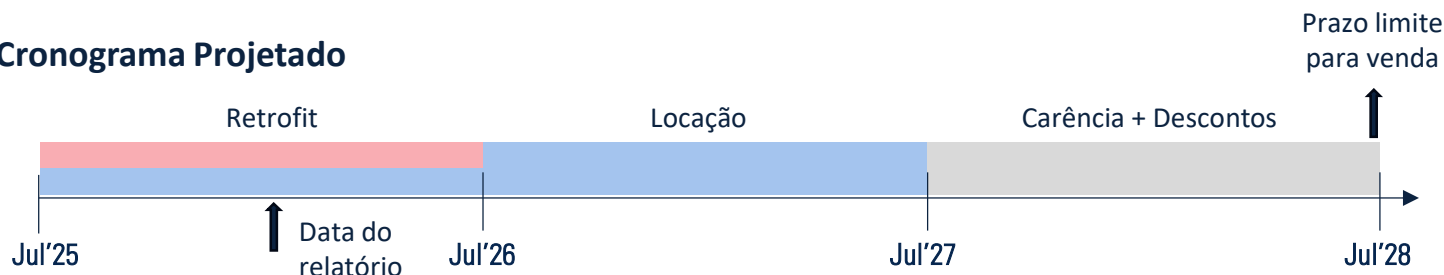
(Valores: R\$ mil)	dez/25	nov/25	Acum. 12M	Acum. Início
<b>Receitas</b>	<b>418,3</b>	<b>442,6</b>	<b>2.146,3</b>	<b>2.146,3</b>
Receita de Locação <sup>3</sup>	601,9	615,4	2.725,5	2.725,5
Carências e Descontos	(60,9)	(82,2)	(402,6)	(402,6)
Inadimplências	(351,7)	(221,9)	(895,6)	(895,6)
Receitas Adicionais	69,3	-	88,1	88,1
Receita Financeira	601,9	131,3	631,0	631,0
<b>Despesas Imobiliárias</b>	<b>176,6</b>	<b>273,5</b>	<b>1.224,6</b>	<b>1.224,6</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>339,4</b>	<b>352,2</b>	<b>1.382,4</b>	<b>1.382,4</b>
<b>Resultado</b>	<b>(97,7)</b>	<b>(183,2)</b>	<b>(460,7)</b>	<b>(460,7)</b>
Caixa Acumulado	17.986,7	16.966,1	-	-

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

<sup>3</sup> Regime de competência

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

## Cronograma Projetado

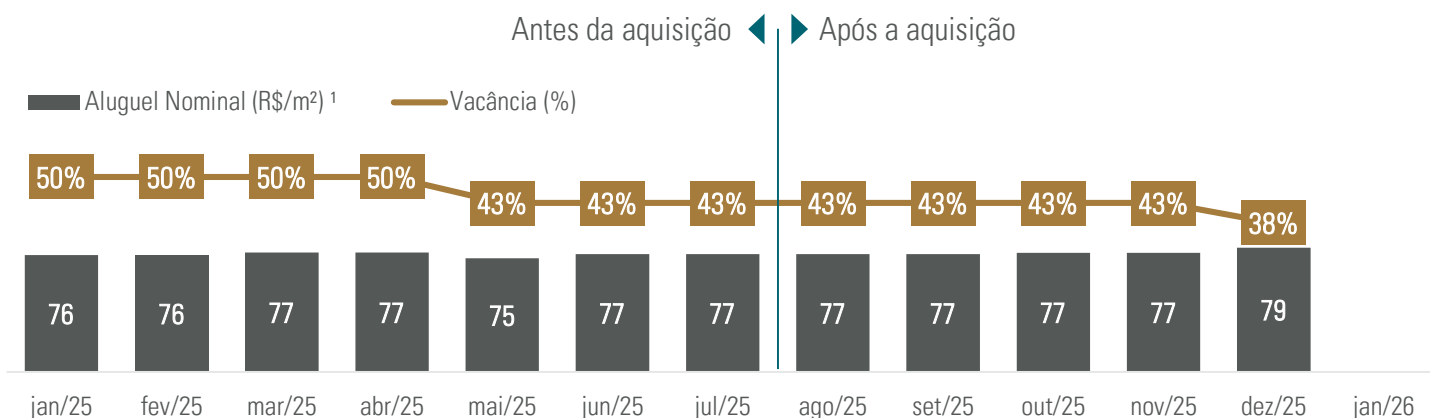


## Locação

No mês de dezembro, foram realizadas cinco visitas de empresas dos setores de tecnologia, financeiros e serviços públicos. Algumas já estão em negociações avançadas para um ou dois andares.

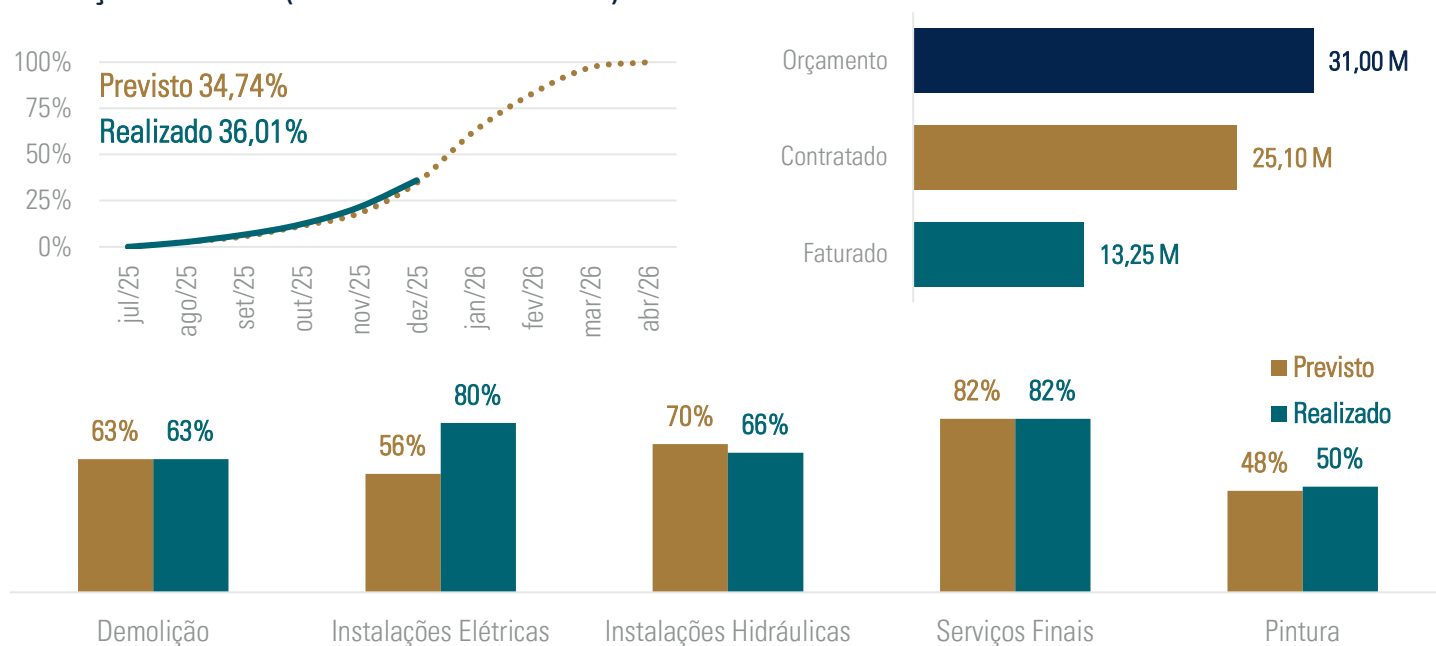
No reposicionamento do ativo, além do avanço das novas locações, seguem em andamento as medidas necessárias junto aos inquilinos remanescentes do período pré-aquisição, cujos contratos apresentam valores abaixo do potencial do ativo e situação de inadimplência.

## 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, desconsiderando suas respectivas carências e descontos. Valores reportados de acordo com a área BOMA.



Estruturação da Fachada



Demolição da Área Externa



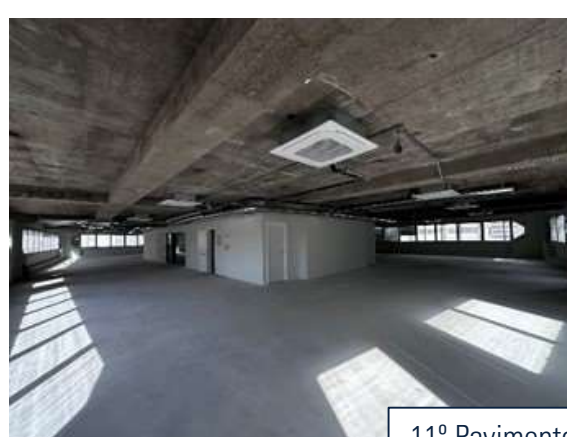
Revestimento de Concreto



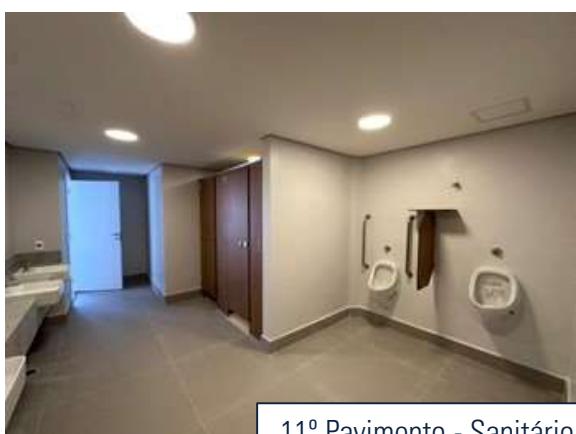
Acabamentos no Lobby



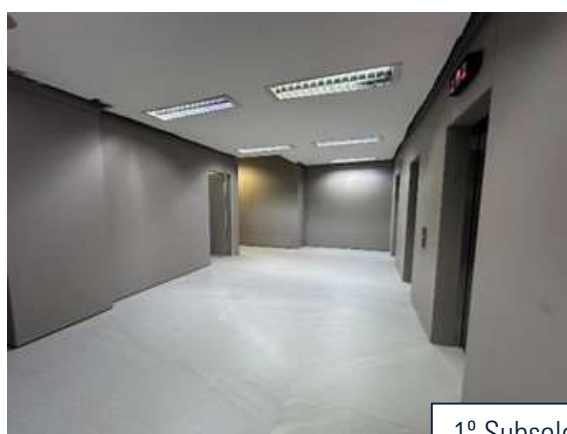
11º Pavimento - Hall



11º Pavimento



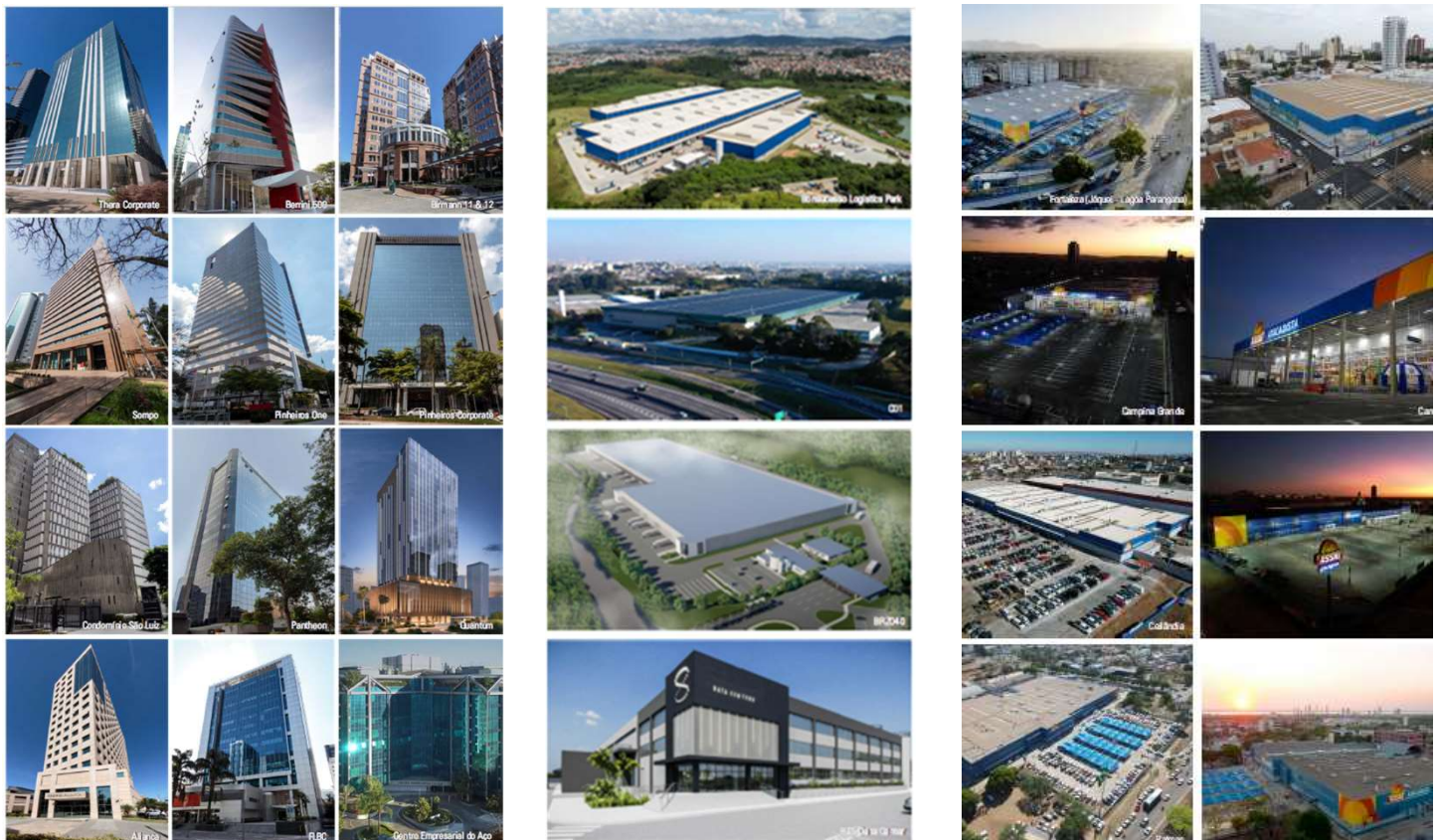
11º Pavimento - Sanitário



1º 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.