

CITADEL I

Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ 61.518.537/0001-32



Janeiro 2026

Rachid Saliba
Prédio Atual



Citadel I
Prédio Retrofitado (Jul'26) ¹



Área Total do Imóvel	Configuração	Aluguel Médio Atual	Vacância Física
12.780 m ² (BOMA)	15 pavimentos de 852 m ² (BOMA)	R\$ 79,39/m ² (BOMA)	38%

Destaque do mês

As obras evoluem conforme o planejado, com destaque para o início da instalação dos vidros da fachada em pele de vidro e das janelas na fachada posterior, além do avanço das obras de drywall e das instalações de ar-condicionado no lobby. No térreo, seguem os acabamentos do hall e das áreas externas, com conclusão das demolições e início da impermeabilização e do piso em concreto. Estão previstas a continuidade das fachadas, a pintura posterior e o avanço dos acabamentos do lobby e da área externa, bem como a substituição do sistema de ar-condicionado nos pavimentos locados.

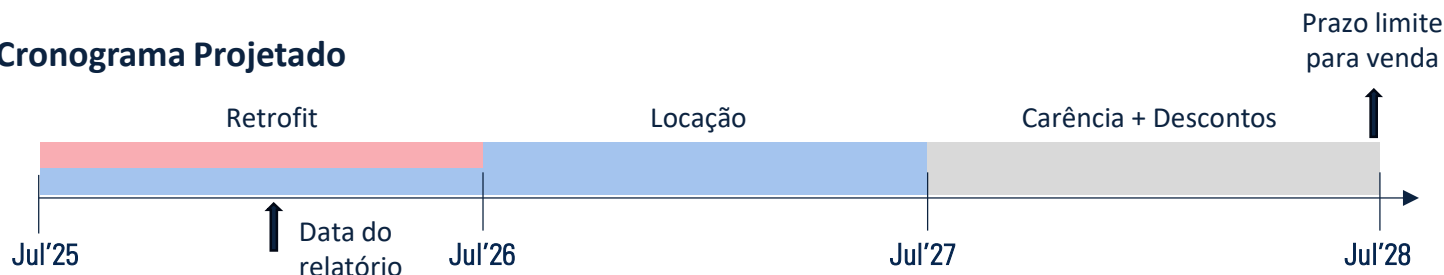
(Valores: R\$ mil)	jan/26	dez/25	Acum. 12M	Acum. Início
Receitas	289,0	418,3	2.435,2	2.435,2
Receita de Locação ³	682,8	601,9	3.338,9	3.338,9
Carências e Descontos	(136,4)	(60,9)	(539,0)	(539,0)
Inadimplências	(351,7)	(351,7)	(1.247,3)	(1.247,3)
Adiantamentos & Receitas Adicionais	(69,3)	69,3	88,1	88,1
Receita Financeira	163,6	159,8	794,5	794,5
Despesas Imobiliárias	160,6	176,6	1.385,1	1.385,1
Despesas Operacionais	385,1	339,4	1.767,5	1.767,5
Resultado	(256,7)	(97,7)	(717,4)	(717,4)
Caixa Acumulado	18.267,9	17.986,7	-	-

¹ Projetos em desenvolvimento, sujeito a alterações.

³ Regime de competência

² Integralizados até a data do relatório.

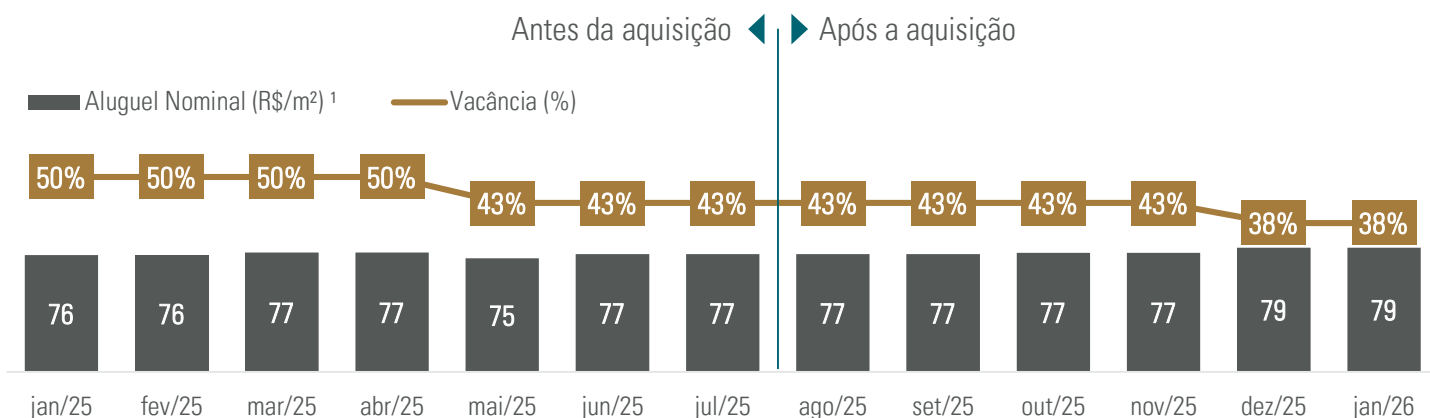
Cronograma Projetado



Locação

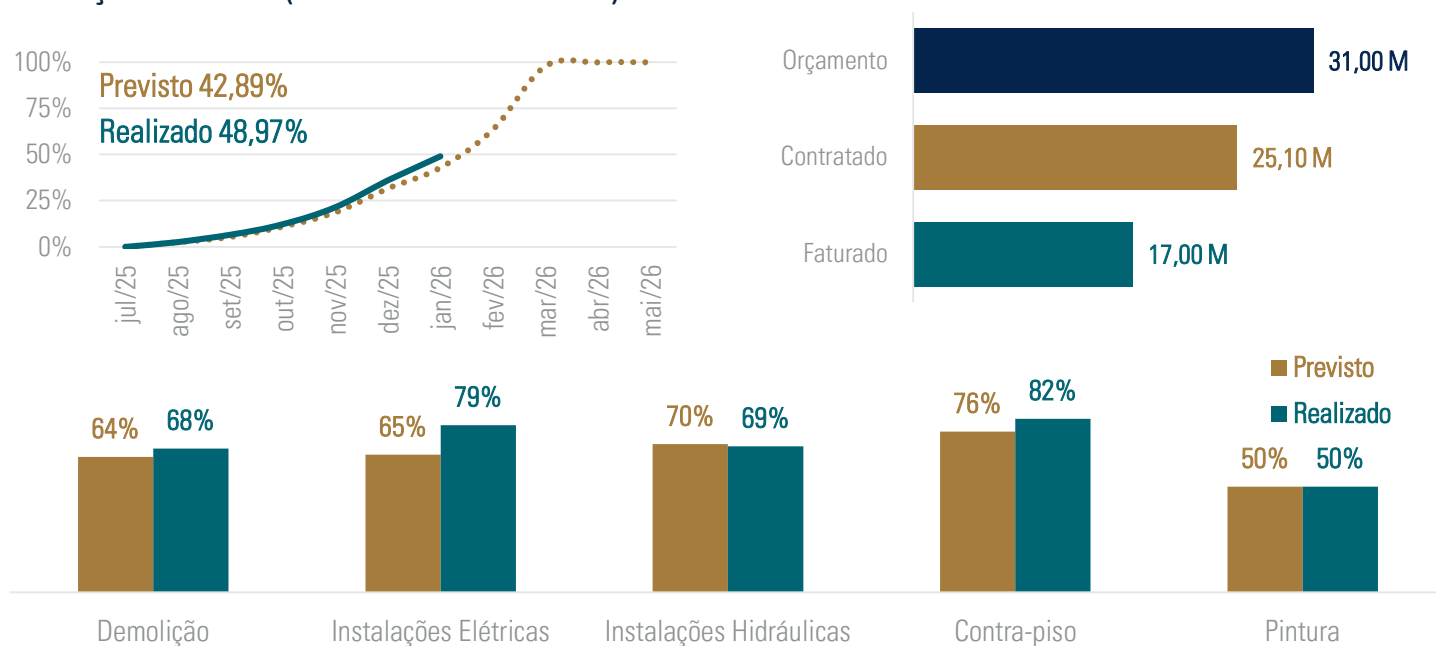
No mês de janeiro, pela menor movimentação de visitas devidos ao período de férias, o foco permaneceu na revisão dos valores praticados com os inquilinos remanescentes do período pré-aquisição, visando alinhá-los às condições de mercado e ao padrão do ativo após o *retrofit*. Adicionalmente, estão em curso tratativas para regularização das situações de inadimplência, com o objetivo de mitigar riscos e preservar os resultados do fundo.

Evolução de Receita e Vacância do Citadel



Construção

Evolução de Obra (Previsto vs Realizado)



¹ 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



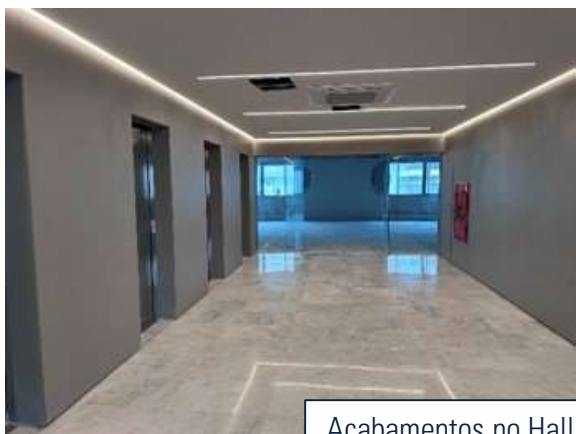
Fachada Início Vidros



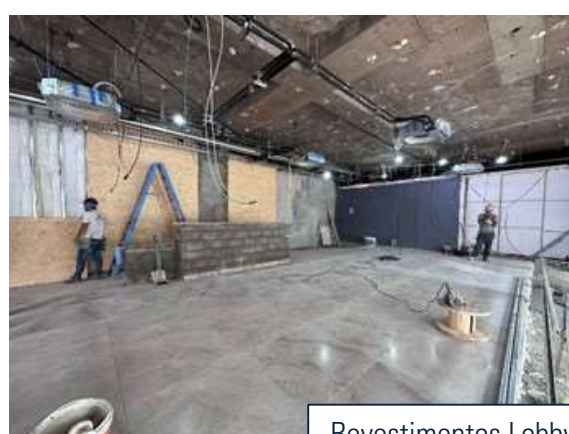
Estruturação da Fachada



Demolição 4º Pavimento



Acabamentos no Hall



Revestimentos Lobby

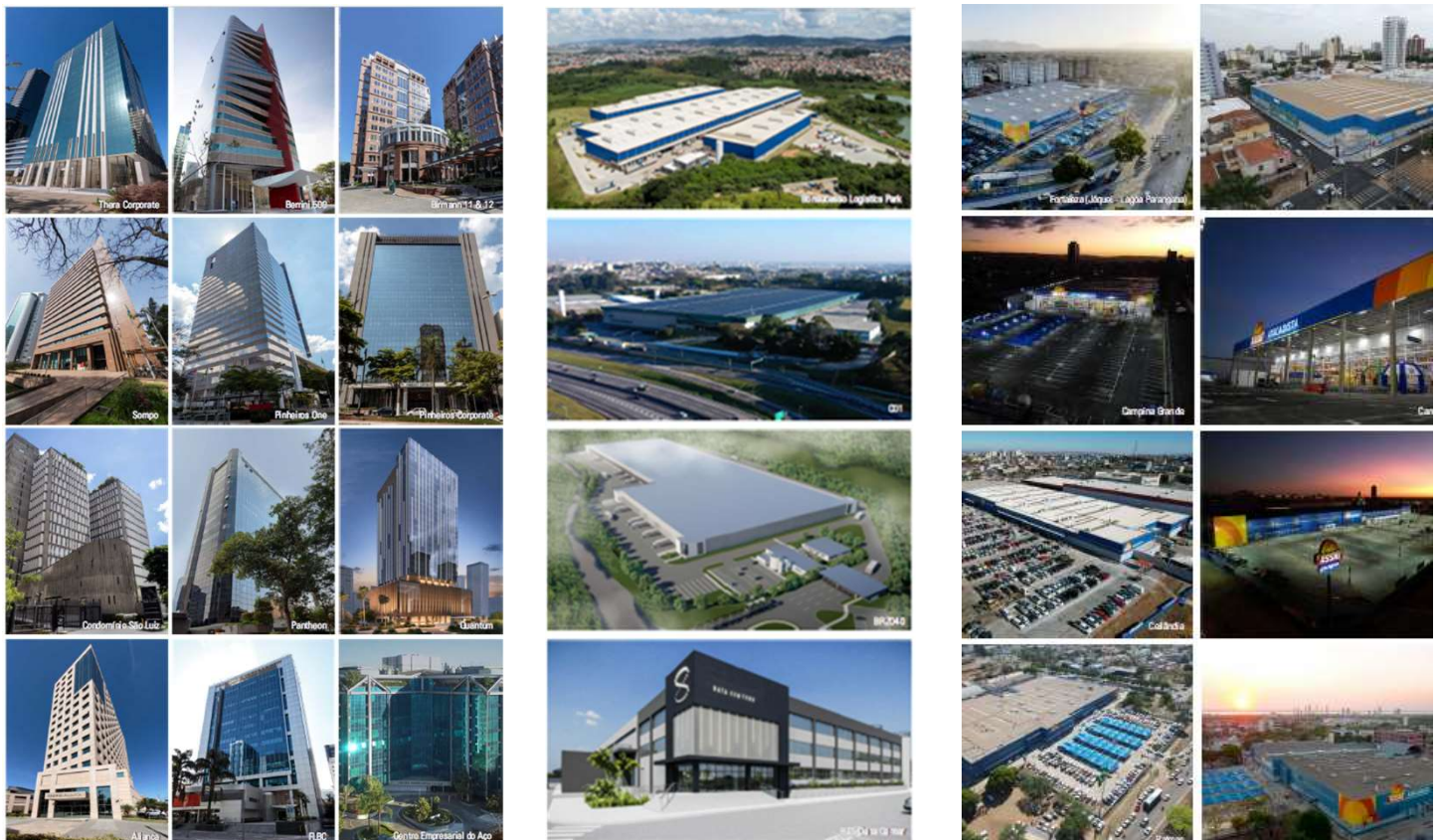


Estrutura Janelas Posterior



Revestimento de Concreto

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

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.