

CITADEL I

Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ 61.518.537/0001-32

Fevereiro 2026

Rachid Saliba
Prédio Atual



Citadel I
Prédio Retrofitado (Jul'26) ¹



Área Total do Imóvel

12.780 m² (BOMA)

Configuração

15 pavimentos
de 852 m² (BOMA)

Aluguel Médio Atual

R\$ 79,15/m²
(BOMA)

Vacância Física

45%

Destaque do mês

As obras evoluem com destaque para a instalação dos vidros da fachada em pele de vidro e o início da instalação das janelas na fachada dos fundos, além do avanço dos revestimentos em concreto da área externa, revestimentos do lobby (etapa 2) e intervenções do ar-condicionado em pavimentos locados. Estão previstas a finalização da área externa, bem como a conclusão do lobby e da fachada. O cronograma contempla também o início das atividades de comissionamento do sistema de ar-condicionado.

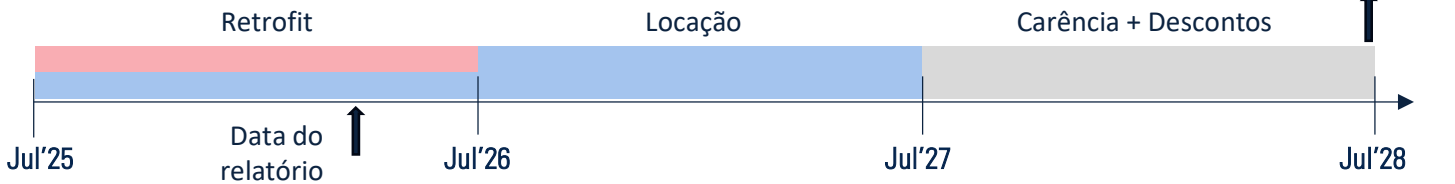
(Valores: R\$ mil)	fev/26	jan/26	Acum. 12M	Acum. Início
Receitas	649,6	289,0	3.084,8	3.084,8
Receita de Locação ³	682,8	682,8	4.091,1	4.091,1
Carências e Descontos	(136,4)	(136,4)	(675,4)	(675,4)
Inadimplências	(221,9)	(351,7)	(1.469,1)	(1.469,1)
Adiantamentos & Receitas Adicionais	193,9	(69,3)	212,7	212,7
Receita Financeira	131,1	163,6	925,7	925,7
Despesas Imobiliárias	202,8	160,6	1.587,9	1.587,9
Despesas Operacionais	364,0	385,1	2.131,5	2.131,5
Resultado	82,8	(256,7)	(634,6)	(634,6)
Caixa Acumulado	16.243,8	18.267,9	-	-

¹ Projetos em desenvolvimento, sujeito a alterações.

³ Regime de competência

² Integralizados até a data do relatório.

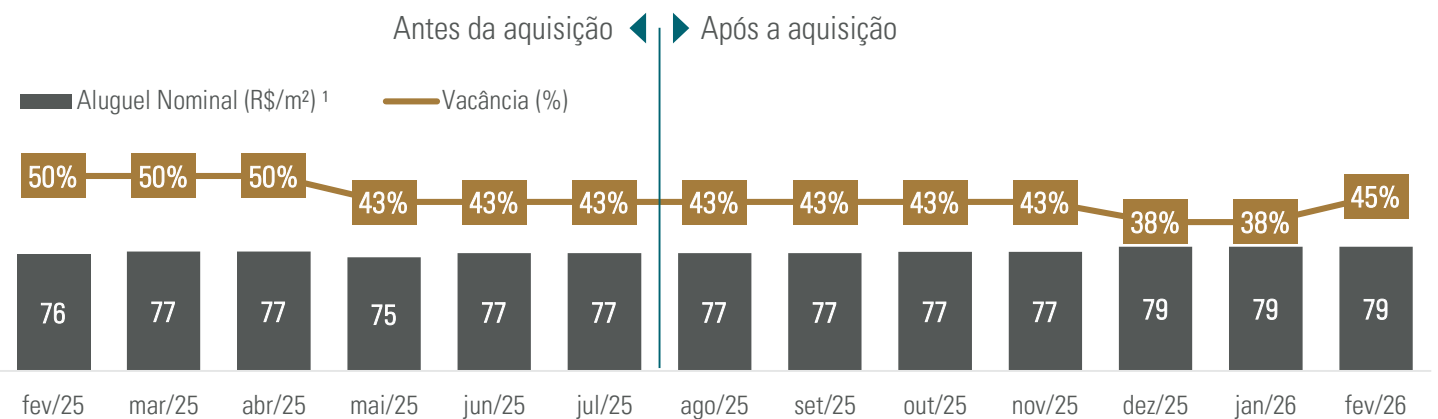
Cronograma Projetado



Locação

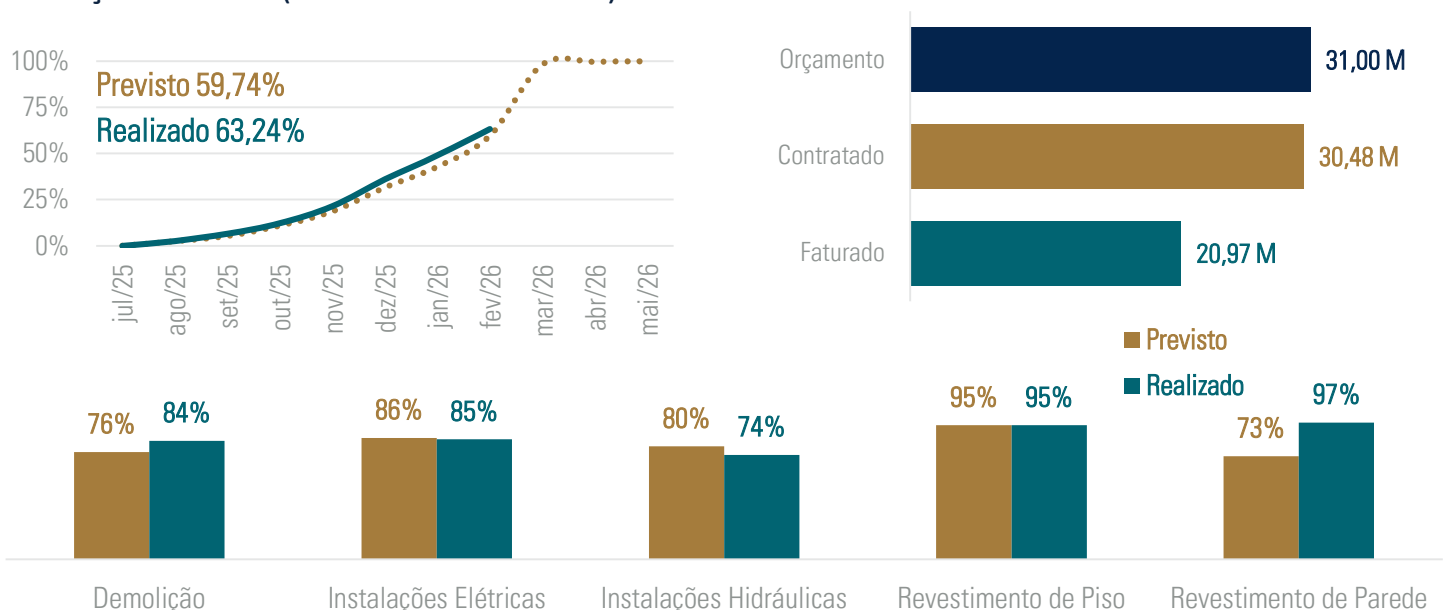
No mês de fevereiro, o avanço das obras tem contribuído para uma maior movimentação de visitas no ativo. Empresas dos setores de tecnologia, engenharia, saúde e indústria demonstram interesse no ativo, reforçando a atratividade do *retrofit* e gerando demandas, em alguns casos, para mais de um andar. No período, foi devolvido um andar por um dos inquilinos antigos, em linha com o processo de revisão dos contratos pré-aquisição. Adicionalmente, segue em andamento a ação de despejo, importante para minimizar os impactos no fluxo de caixa e cronograma de obra, e tratativas da regularização das inadimplências.

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.



Fachada Pele de Vidro



Fachada Pele de Vidro



Fachada Frontal



Fachada Fundos



Fachada Fundos



Ar-Condicionado Pavimento Locado

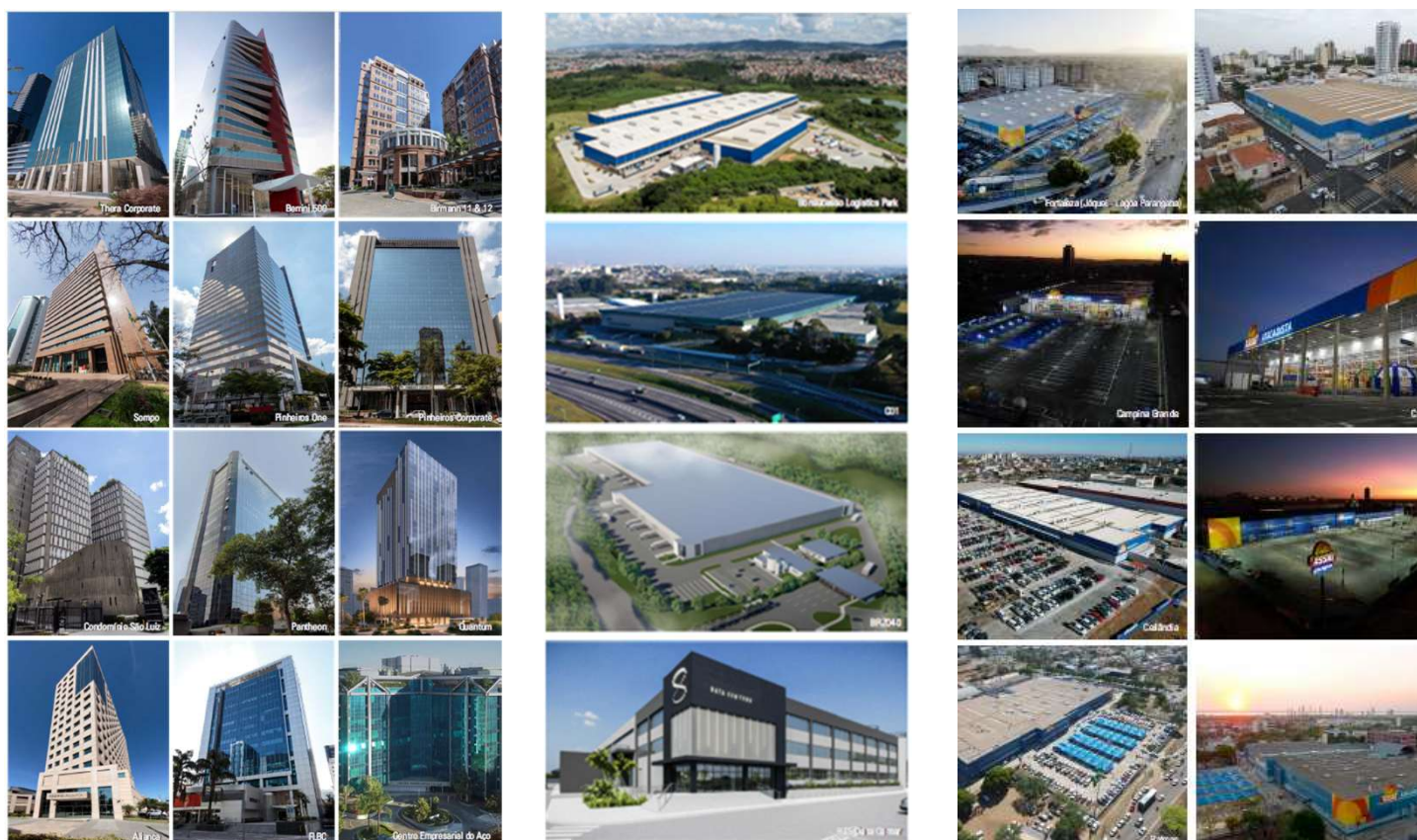


Revestimento Lobby



Acesso

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.