

CITADEL I

Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ 61.518.537/0001-32

Abril 2026

Rachid Saliba
Prédio Inicial



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\$ 75,91/m²
(BOMA)

Vacância Física

35%

Destaque do mês

As obras evoluem com a finalização da execução de arremates finos da área externa e fachada. Inicia-se agora a fase de comissionamento do sistema de ar-condicionado, além das finalização das intervenções na área externa. Houve avanço nas frentes das instalações civis do 4º pavimento, limpeza das áreas comuns e remoção dos caixilhos em pavimentos locados. Estão previstas atividades de checklist e o início da demolição dos pavimentos liberados. O cronograma contempla também a desmontagem do sistema existente de HVAC.

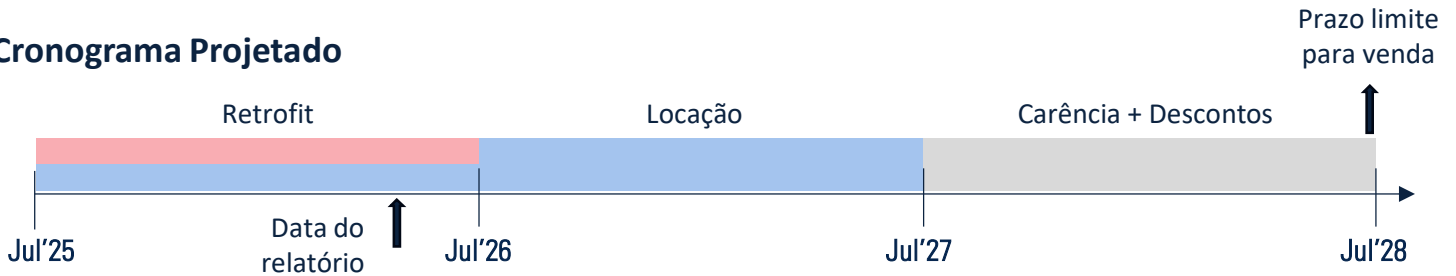
(Valores: R\$ mil)	abr/26	mar/26	Acum. 12M	Acum. Início
Receitas	216,6	315,6	3.617,1	3.617,1
Receita de Locação ³	341,1	677,9	5.110,0	5.110,0
Carências e Descontos	(80,9)	(136,4)	(892,8)	(892,8)
Inadimplências	(134,8)	(351,7)	(1.955,6)	(1.955,6)
Adiantamentos & Receitas Adicionais	-	-	212,7	212,7
Receita Financeira	91,3	125,9	1.142,9	1.142,9
Despesas Imobiliárias	331,5	309,9	2.228,6	2.228,6
Despesas Operacionais	90,4	361,0	2.583,6	2.583,6
Resultado	(205,2)	(355,3)	(1.195,0)	(1.195,0)
Caixa Acumulado	10.586,8	9.736,7	-	-

¹ Projetos em desenvolvimento, sujeito a alterações.

³ Regime de competência

² Integralizados até a data do relatório.

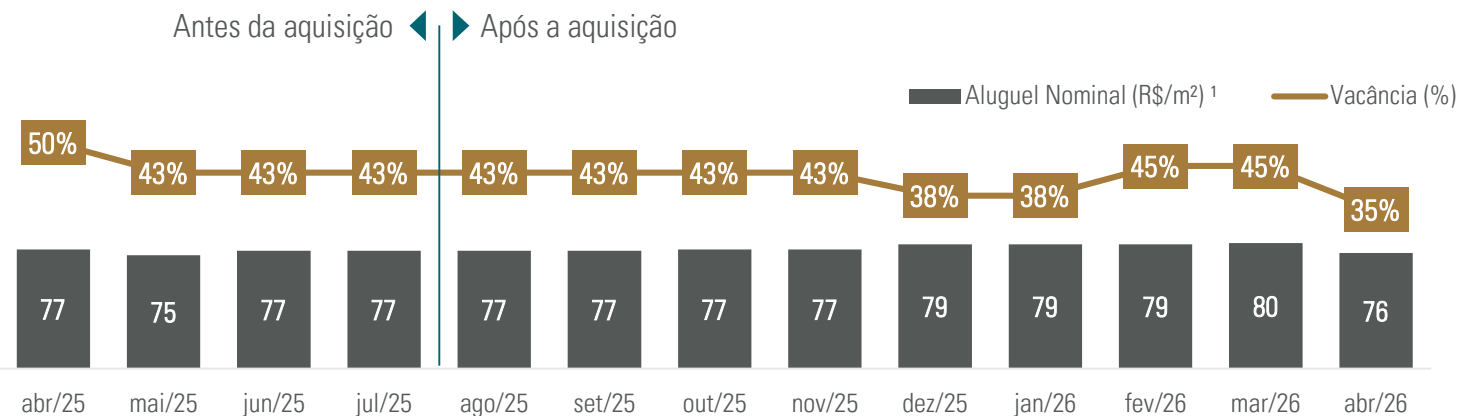
Cronograma Projetado



Locação

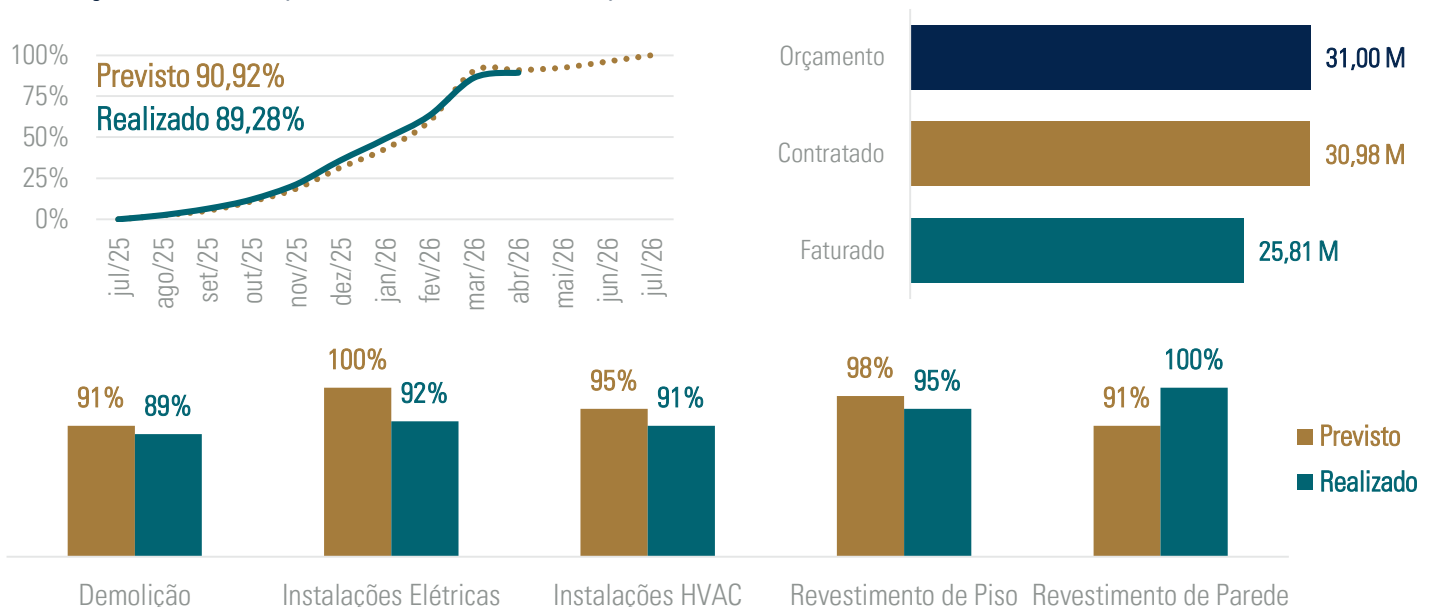
As visitas realizadas março seguem evoluindo para negociações mais avançadas ao longo de abril. Foi concluído o processo de desocupação de um dos locatários, eliminando um dos entraves para a finalização das obras. Ainda assim, já há interessados e negociações para os pavimentos vagos, todos em patamares superiores às previstas de R\$ 95/m². Ao final de abril, foi realizado evento com intermediadores de diferentes portes, com o objetivo de ampliar a exposição do ativo em um prazo mais curto. O novo posicionamento do empreendimento após o retrofit deverá contribuir para a continuidade da valorização nominal observada nas negociações ao longo dos próximos meses.

Evolução de Receita e Vacância do Citadel



Construção

Evolução de Obra (Previsto vs Realizado)



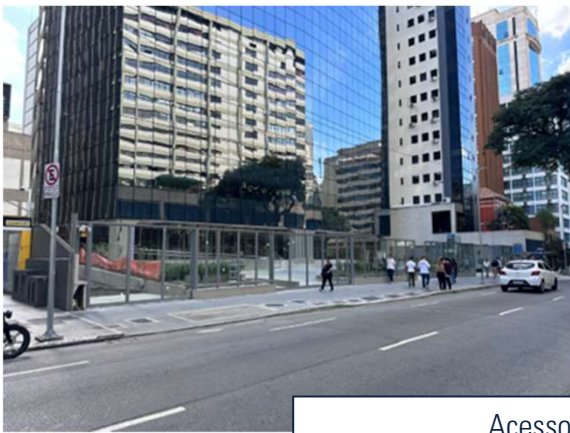
¹ Correspondente ao valor de face médio dos contratos de locação, desconsiderando suas respectivas carências e descontos. Valores reportados de acordo com a área BOMA.



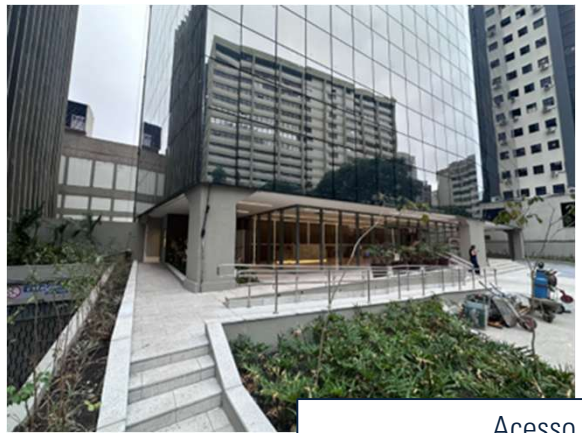
Vista Geral



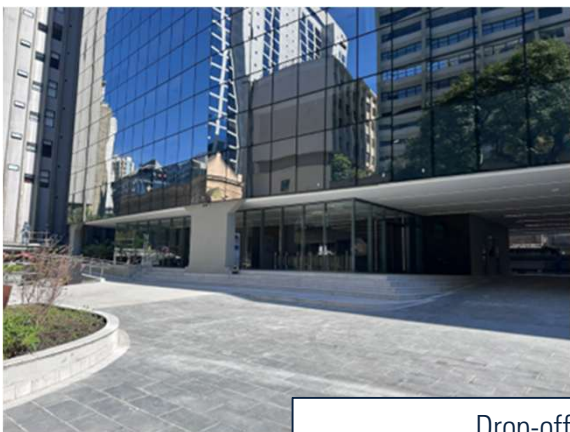
Fachada Pele de Vidro



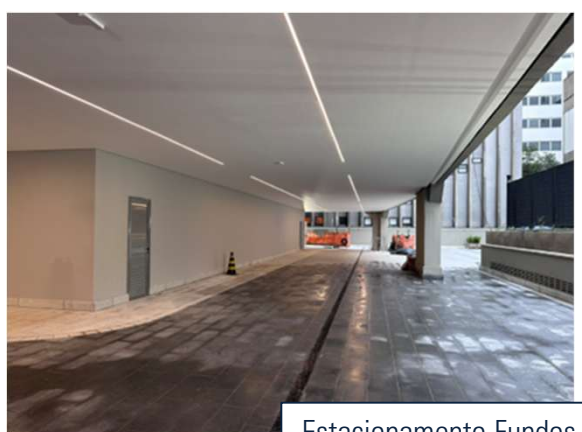
Acesso



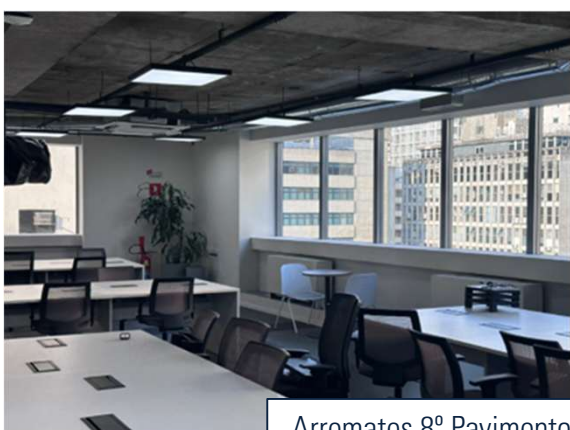
Acesso



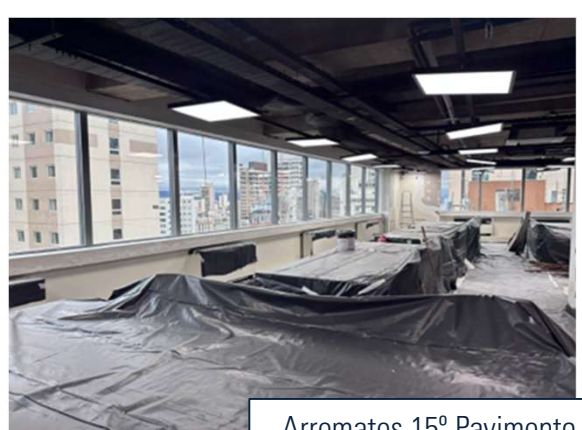
Drop-off



Estacionamento Fundos

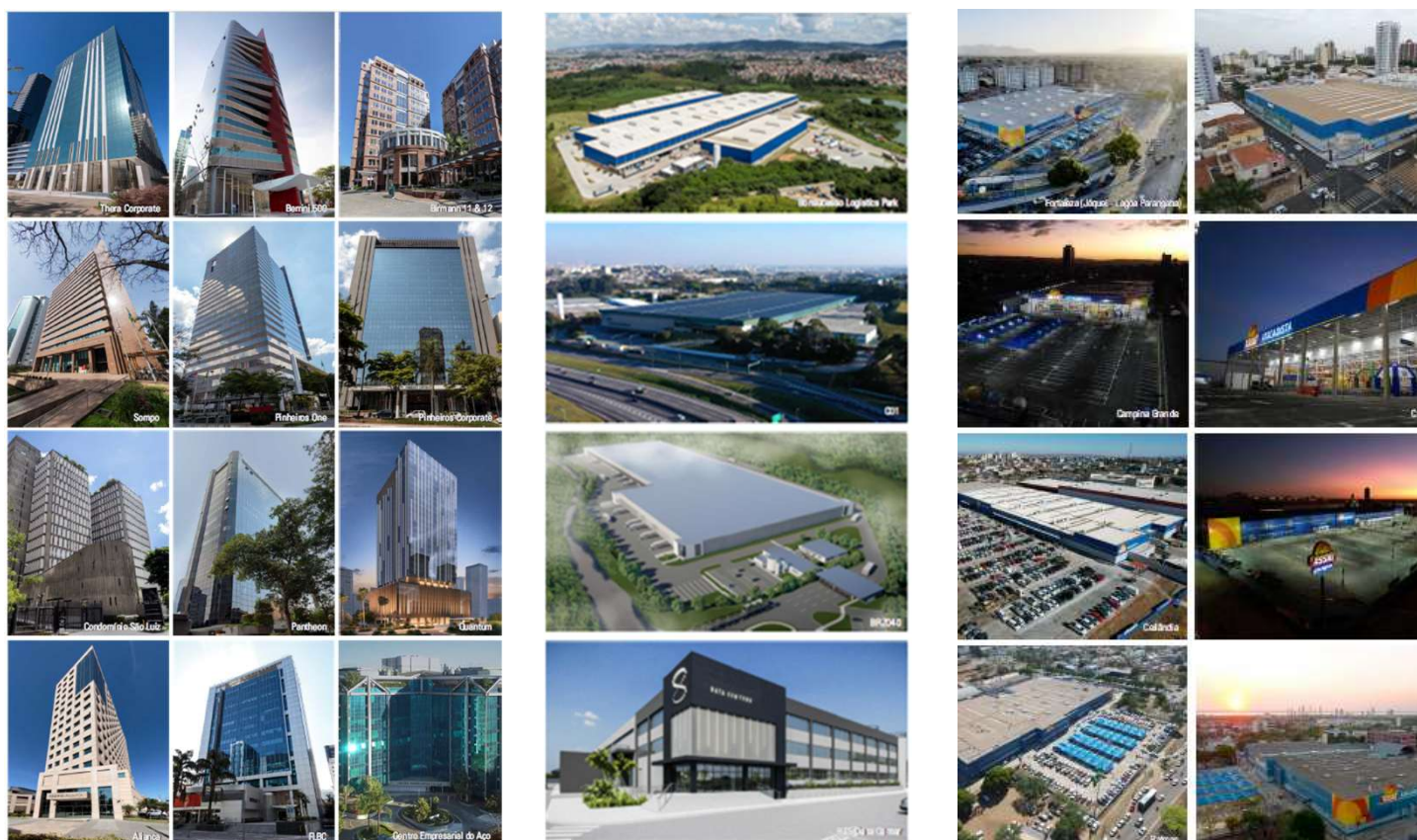


Arremates 8º Pavimento



Arremates 15º Pavimento

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.