

CITADEL I

Fundo de Investimento Imobiliário

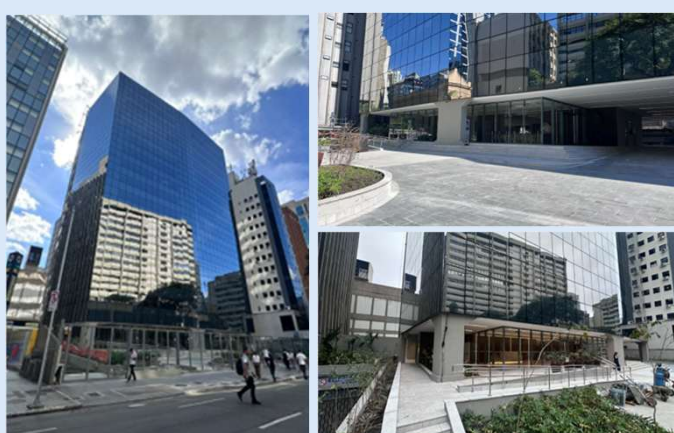
CNPJ 61.518.537/0001-32

Junho 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\$ 91,23/m²
(BOMA)

Vacância Física

65%

Destaque do mês

No período, destacaram-se a finalização do 4º pavimento e a conclusão das demolições dos pavimentos remanescentes. Foram iniciadas as instalações elétricas, hidráulicas e do novo sistema de HVAC, em paralelo à desmontagem do sistema existente. Para julho, prevê-se a finalização de todas as frentes em andamento.

Por fim, foi divulgado fato relevante informando que o laudo de jun/26 apontou valorização de quase 40% em relação ao anterior, evidenciando o valor agregado do *retrofit* ao ativo.

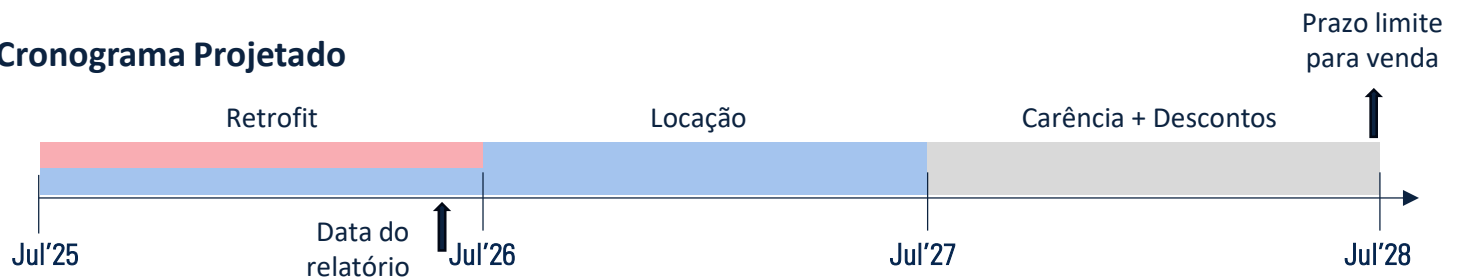
(Valores: R\$ mil)	jun/26	mai/26	Acum. 12M	Acum. Infício
Receitas	426,8	284,6	4.328,6	4.328,6
Receita de Locação ³	410,0	341,1	5.861,1	5.861,1
Carências e Descontos	(186,9)	(137,1)	(1.216,7)	(1.216,7)
Inadimplências	-	-	(1.955,6)	(1.955,6)
Adiantamentos & Receitas Adicionais	129,8	-	342,5	342,5
Receita Financeira	73,9	80,5	1.297,3	1.297,3
Despesas Imobiliárias	292,0	280,8	2.801,3	2.801,3
Despesas Operacionais	97,2	109,1	2.789,9	2.789,9
Resultado	37,6	(105,3)	(1.262,6)	(1.262,6)
Caixa Acumulado	8.041,0	8.990,1	-	-

¹ Projetos em desenvolvimento, sujeito a alterações.

³ Regime de competência

² Integralizados até a data do relatório.

Cronograma Projetado

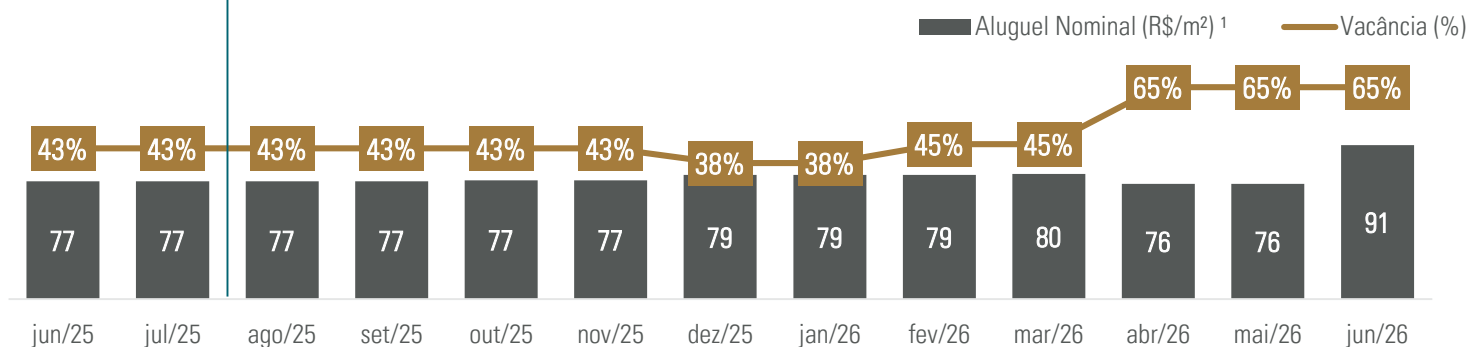


Locação

Em junho, o elevado volume de visitas se converteu em uma série de negociações em fase de minuta, com destaque para a locação de meio andar celebrada com valores nominais acima das premissas assumidas na aquisição, cujo início se dará em julho. Esse resultado reforça a tendência positiva de comercialização do ativo e a boa aceitação do produto no mercado. Inquilinos antigos também passaram por renegociação, com os valores de um deles subindo para R\$ 105/m² e outro registrando aumento de mais de 50% em relação ao aluguel original, reajustes já refletidos no nominal do prédio, que passou de R\$ 76/m² para R\$ 91/m².

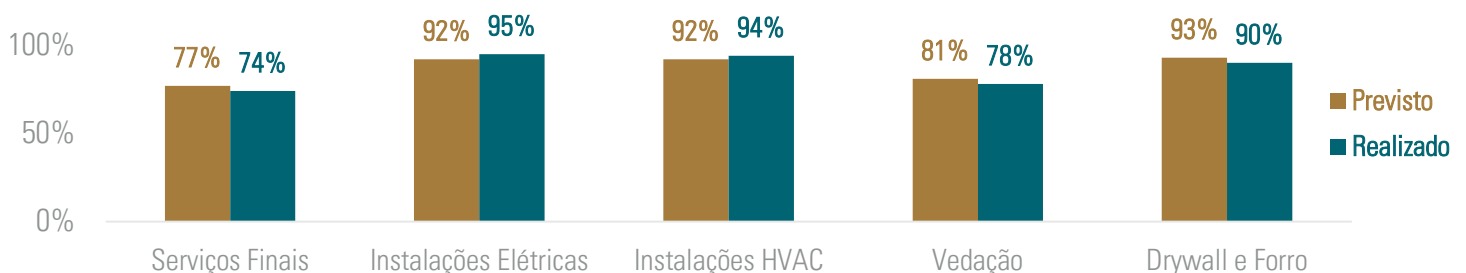
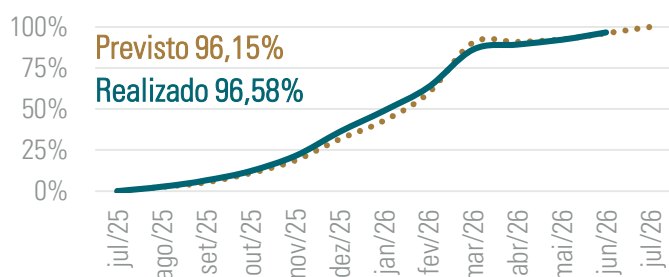
Evolução de Receita e Vacância do Citadel

Antes da aquisição ◀ ▶ Após a aquisição



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.



Sanitário – 4º Pavimento



5º Pavimento



13º Pavimento



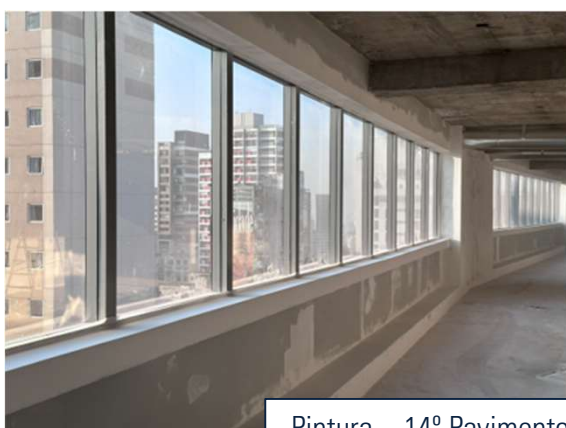
4º Pavimento



Demolição Vagas



14º Pavimento

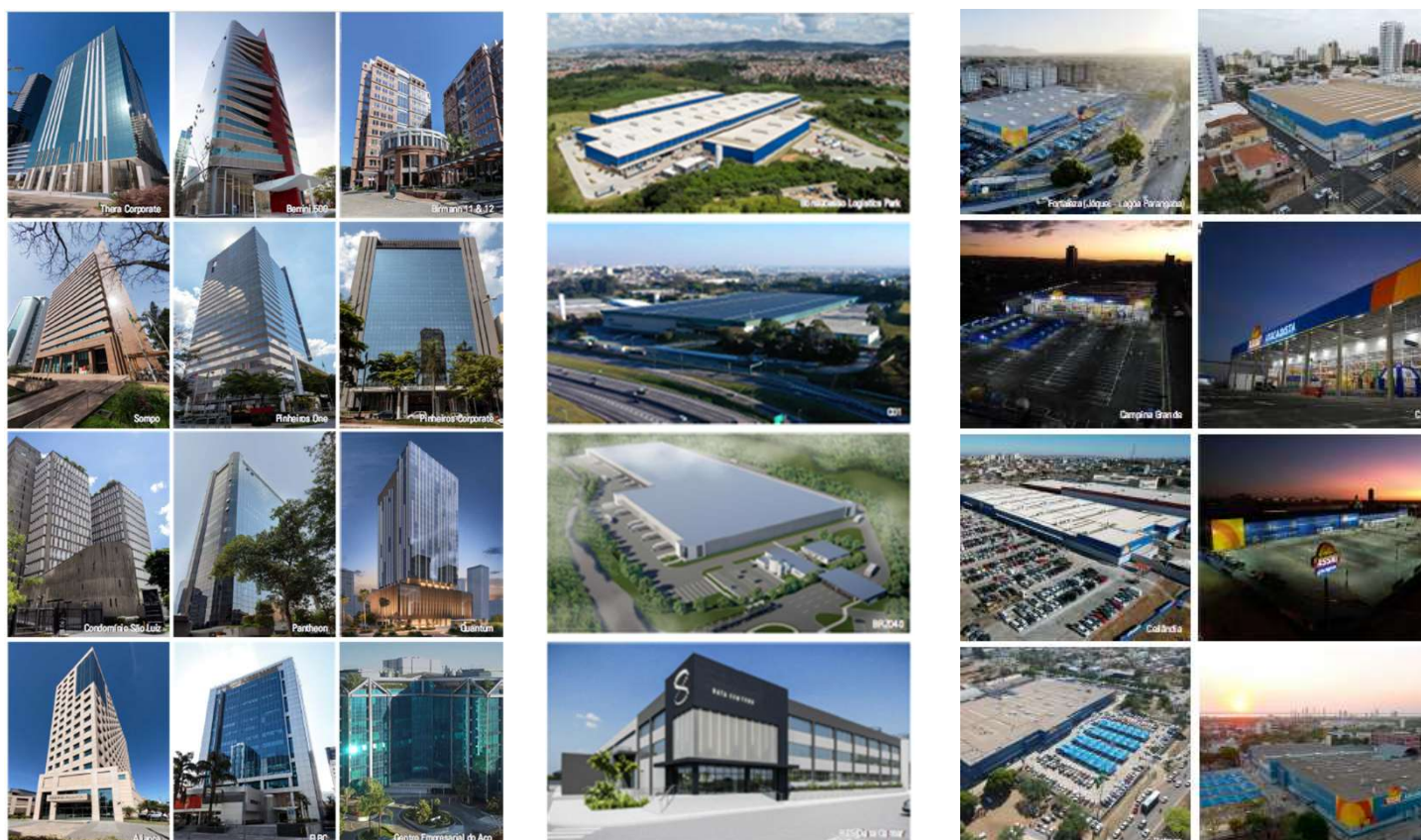


Pintura – 14º Pavimento



Sanitário – 13º 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.