

[Imprimir](#)

Informe Anual - FII

Nome do Fundo/Classe:	BARZEL CEA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	CNPJ do Fundo/Classe:	43.619.218/0001-31
Data de Funcionamento:	25/10/2021	Público Alvo:	Investidor Profissional
Código ISIN:		Quantidade de cotas emitidas:	3.557.364,25
Fundo/Classe Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Classificação: Tijolo Subclassificação: Renda Gestão: Ativa Segmento de Atuação: Outros	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	MB	Entidade administradora de mercado organizado:	
Nome do Administrador:	OURIBANK S.A. BANCO MULTIPLO	CNPJ do Administrador:	78.632.767/0001-20
Endereço:	Av. Paulista, 1728, Sobreloja, 2º, 3º, 4º, 5º e 7º andares- Bela Vista- São Paulo- SP- 01310919	Telefones:	4081-4402 4081-4576 4081-4444
Site:	ouribank.com	E-mail:	admfundos@ouribank.com
Competência:	12/2025		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Barzel Properties Gestora de Recursos LTDA	21..74.7.9/59/0-00	Rua Lemos Monteiro 120, 19º andar	011 4301-0000
1.2	Custodiante: Vórtx DTVM. LTDA.	22..61.0.5/00/0-00	Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar	011 3164-4502
1.3	Auditor Independente: Ernst&YoungAuditoresIndependentesS/SLtda.,	61..36.6.9/36/0-00	Av. Pres. Juscelino Kubitscheck, 1.909, Torre Norte	011 2573-3000
1.4	Formador de Mercado: N/A	N/A.-/-	N/A	N/A
1.5	Distribuidor de cotas: N/A	N/A.-/-	N/A	N/A
1.6	Consultor Especializado: N/A	N/A.-/-	N/A	N/A
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações: N/A	N/A.-/-	N/A	N/A
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			

2.1	Descrição dos negócios realizados no período												
	Não possui informação apresentada.												
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:												
	Fundo não possui perspectivas imediatas de realização de novas aquisições para o próximo exercício, logo seus investimentos devem se restringir a manutenção da qualidade e potencialização de geração de caixa do portfólio atual.												
4.	Análise do administrador sobre:												
4.1	Resultado do fundo no exercício findo												
	O Fundo encerrou o ano com cota patrimonial no valor de R\$ 148,67. Ao longo do período, foram reinvestidos rendimentos, com provisionamento total de R\$ 22.670.693,63, correspondendo a um valor médio de R\$ 6,3728 por cota. Adicionalmente, houve distribuição parcial de rendimentos no montante de R\$ 2.124.651,46, equivalente a um valor médio de R\$ 0,5972 por cota. Em assembleia geral extraordinária de cotistas, realizada na data 17 de janeiro de 2025 foi deliberado sobre a distribuição parcial de rendimentos do Fundo, com base no balancete semestral, encerrado em 31 de dezembro de 2024, sendo que a parcela não distribuído será retido para reinvestimento em ativos alvo. Em assembleia geral extraordinária de cotistas, realizada na data 11 de julho de 2025 foi deliberado sobre a não distribuição da totalidade de rendimentos do Fundo, com base no balancete semestral, encerrado em 30 de junho de 2025. Em assembleia geral extraordinária de cotistas, realizada na data 09 de março de 2026 foi deliberado sobre a não distribuição da totalidade de rendimentos do Fundo, com base no balancete semestral, encerrado em 31 de dezembro de 2025, a fim de fazer frente às despesas previstas para o segundo semestre de 2026.												
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo												
	O ano de 2025 foi caracterizado por um ano de muitas incertezas econômicas no âmbito nacional, pelas questões fiscais, e no âmbito internacional pela política agressiva dos Estados Unidos com relação a tarifas com demais nações. Reflexo disso foi um ambiente de juros reais altos de forma estável e sem horizonte de grandes mudanças no curto a médio prazo. Isso acabou por reprimir muito o mercado imobiliário do ponto de vista de transações (compras e vendas) e novos desenvolvimentos. Contudo, o combo de crescimento econômico modesto com falta de novo estoque, reprimidos pela baixa expectativa de melhora no cenário de juros, fez com que o mercado de locação tivesse um aquecimento substancial, com absorções atingindo níveis recordes e preços de locação aumentando nas regiões mais demandadas.												
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira												
	Imaginamos que a dinâmica do final de 2025 deva se manter para 2026. Mesmo que em leve declínio, juros ainda em patamares muito altos e mercado de locação aquecido. Portanto esperamos aproveitar da melhor maneira possível a alta demanda por locação para absorver eventuais áreas vagas e ganhar valor de locação médio, preparando-se para um cenário de juros potencialmente mais benigno no pós-eleição e eventualmente transacionar os ativos com ganho de capital aos investidores.												
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:												
	Ver anexo no final do documento. Anexos												
6.	<table><tr><th colspan="2">Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</th><th rowspan="2">Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</th><th rowspan="2">Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</th></tr><tr><th>Relação de ativos imobiliários</th><th>Valor (R\$)</th></tr><tr><td>Centro Empresarial do Aço</td><td>518.527.667,44</td><td>SIM</td><td>92,44%</td></tr></table>			Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Centro Empresarial do Aço	518.527.667,44	SIM	92,44%
Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período										
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)												
Centro Empresarial do Aço	518.527.667,44	SIM	92,44%										
6.1	Crítérios utilizados na referida avaliação												
	O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento, método comparativo direto de dados do mercado e nas informações disponíveis.												
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes												
	Não possui informação apresentada.												
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes												
	Não possui informação apresentada.												
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:												
	Não possui informação apresentada.												
10.	Assembleia Geral												
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:												
	Av. Paulista, 1728 - 5º andar https://www.ouribank.com/produtos/administracao-fiduciaria												
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.												
	Endereço Físico: AVENIDA PAULISTA, 1728, 5º andar, BELA VISTA, SÃO PAULO – SP Endereço Eletrônico: admfundos@ouribank.com												
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.												

	As assembleias gerais do fundo podem ser realizadas com a participação de cotistas registrados no livro ou sistema de registro de cotistas na data de convocação, que podem comparecer ou por meio de representantes legais ou procuradores constituídos há menos de 1 ano. O regulamento também permite a realização de consultas formais aos cotistas, nas quais as deliberações podem ser tomadas por correspondência, e-mail ou outro meio escrito, devendo o administrador encaminhar todas as informações necessárias para o exercício do voto. A manifestação do cotista deve ser enviada por comunicação escrita ou eletrônica dentro do prazo estabelecido. Além disso, é admitida a participação e votação à distância, por meio de comunicação escrita ou eletrônica, e, caso as cotas sejam negociadas em mercado organizado, também poderão ser utilizados sistemas eletrônicos de votação, conforme previsto na Resolução CVM nº 175/2022.		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico. Poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por carta, correio eletrônico (e-mail) ou telegrama dirigido pelo Administrador a cada um dos Cotistas. No caso de deliberações a serem tomadas por consulta formal deverão ser aplicados todos os quóruns de deliberação aplicáveis para as Assembleias Gerais de Cotistas, bem como deverão ser observadas as formalidades previstas nos artigos 72 da Resolução CVM nº 175/22, bem como artigos 13 e 14 do Anexo Normativo III e artigo 37, incisos I e II do Anexo Normativo III.		
11.	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento: O Administrador receberá, pelos serviços prestados ao Fundo e à classe única, remuneração correspondente a 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, observado o valor mínimo conforme tabela abaixo incidente sobre a (i) o patrimônio líquido da classe única; ou (ii) o valor de mercado da classe única, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar índice de mercado no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Taxa de Administração”). Valor Contábil do Patrimônio Líquido Taxa de Administração (antes da Primeira Oferta Pública de Cotas do Fundo) Taxa de Administração (após da Primeira Oferta Pública de Cotas do Fundo) Até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) Acima de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) R\$ 37.500,00 (trinta e sete mil e quinhentos reais) R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais) Acima de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) Até R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) R\$ 56.250,00 (cinquenta e seis mil, duzentos e cinquenta reais) R\$ 112.500,00 (cento e doze mil e quinhentos reais) Acima de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) até R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) R\$ 62.500,00 (sessenta e dois mil e quinhentos reais) R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais). A taxa de administração engloba os pagamentos devidos à Barzel, na qualidade de gestor e consultor imobiliário, ao custodiante e ao escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo. Após a Primeira Oferta Pública, a taxa de escrituração não estará incluída na taxa de administração e será definida posteriormente, de acordo com as condições vigentes no mercado à época e considerando-se a pulverização esperada para o Fundo.		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	497.992,92	0,10%	0,10%
12.	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas Não possui informação apresentada.		
12.2	Diretor Responsável pelo FII		
	Nome:	Daniel Ponczyk	Idade: 40
	Profissão:	Diretor	CPF: 345.991.438-63
	E-mail:	admfundos@ouribank.com	Formação acadêmica: Engenheiro
	Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período: 0,00
	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função: 02/07/2025
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos		
	Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo
	Banco Ouribank	07/2025 atual	Diretor
	Banco Fator	09/2021 a 05/2025	Gestor de Fundos
	Ourinvest Real Estate	06/2018 a 09/2021	Diretor
	Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos		
	Evento	Descrição	

	Qualquer condenação criminal	N/A				
	Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	N/A				
13.	Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
	Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
	Até 5% das cotas	1,00	9.884,19	0,28%	0,28%	0,00%
	Acima de 5% até 10%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 10% até 15%	1,00	418.029,80	11,75%	11,75%	0,00%
	Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 50%	1,00	3.129.450,26	87,97%	0,00%	87,97%
14.	Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.						
15.	Política de divulgação de informações					
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
	A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.					
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
	https://www.ouribank.com/produtos/administracao-fiduciaria					
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
	https://cdn.prod.website-files.com/652d1d33ad5aad4ee8e85732/69820841a556343f04bbebf2_PL.24.02%20-%20Exerc%C3%ADcio%20do%20Direito%20de%20Voto_Site.pdf					
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					
	Administração de fundos: Daniel Ponczyk Jurídico: Edilson Ciro Romor Guidini Compliance: Nessim Abadi					
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
	Conforme previsto no artigo 5.1.14 do Regulamento do Fundo, eventual chamada de capital realizada pelo Administrador ocorrerá mediante notificação a todos os Cotistas com antecedência mínima de 10 (dez) dias corridos da data do respectivo aporte de capital na Classe Única, sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos, nos termos dos respectivos boletins de subscrição ou compromissos de investimento e prospecto, se houver.					

Anexos
5. Fatores de Risco

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---