

Central.

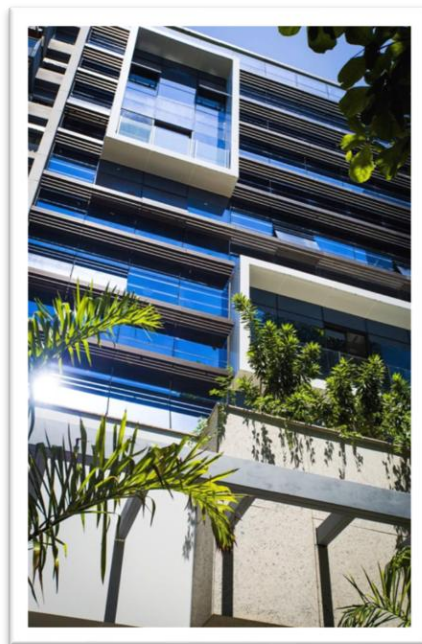
Relatório Trimestral | **FII Central Leblon**

Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. Este material é meramente informativo, não considera objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades individuais e particulares e não contém todas as informações que um investidor em potencial deve considerar ou analisar antes de investir. Recomendamos uma consulta a profissionais especializados para uma análise específica e personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos. A Colina Central Gestão De Recursos Ltda. (“Central”) poderá estabelecer a seu exclusivo critério requisitos e procedimentos específicos para abertura de contas e acesso a produtos. Fundos de investimento não contam com a garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e/ou regulamento do fundo de investimento antes de aplicar seus recursos. As rentabilidades divulgadas são líquidas de taxas de administração e de performance e brutas de impostos. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Tais fundos podem estar sujeitos a risco de perda substancial do patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes da sua carteira. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos não mencionados neste material. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre eventuais riscos previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Este material não deve substituir o julgamento independente dos investidores. Este material apresenta conclusões, opiniões, portfólios hipotéticos, sugestões de alocação e projeções de retorno feitas sob determinadas premissas. Ainda que a Central acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. As conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses são baseadas nas condições de mercado e em cenários correntes e passados que podem variar significativamente no futuro. Projeções não significam retornos futuros. Os resultados reais de um portfólio ou sugestão de alocação equivalentes aos apresentados podem divergir dos resultados indicativos aqui descritos. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Central. Eventuais mudanças nas premissas, análises, estimativas, cenários, conclusões e projeções podem impactar ou modificar o conteúdo deste material. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes que um investidor deve considerar e, dessa forma, representam apenas uma visão limitada do mercado. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio e podem ser diferentes ou contrárias àquelas apresentadas por outras áreas, colaboradores ou empresas do grupo. A Central não está obrigada a divulgar tais materiais diversos. Alguns produtos e ativos mencionados podem não estar disponíveis ou cotados nos preços esperados ou projetados no momento da contratação ou investimento pelo investidor. A Central não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, pagamento de juros, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. A Central não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco que estejam livres de erros ou omissões. As informações se referem às datas mencionadas, podem sofrer alteração a qualquer momento e não serão atualizadas. A Central não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material. Este material não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da Central. Consulte os materiais técnicos do Fundo apresentado, pesquisando pelo CNPJ no site: <http://www.cvm.gov.br/menu/regulados/fundos/consultas/fundos.html>.

FII Central Leblon

Relatório Trimestral – Setembro/2022

Central.



KPI's

	Set/2022
Valor captado (R\$ MM)	63,3
Custo de Aquisição do Imóvel ¹ (R\$ MM)	56,6
Nº de cotas (#)	630.000
Ativos (#)	1

Comentários do Gestor

Comercial

Técnico & Operacional

- Após a conclusão da aquisição do ativo, neste trimestre, o Fundo trabalhou para iniciar as i) obras no edifício para deixá-lo apto a receber os locatários; ii) estruturação de time comercial para locação do edifício; iii) contratação de empresa para *rebranding* do edifício; iv) contratação dos principais prestadores de serviço; v) time jurídico para implementação de condomínio e entre outros.
- Concluiu-se i) a baixa da alienação fiduciária gravada na matrícula do imóvel e ii) o registro da aquisição no RGI competente.
- Neste período, o Fundo esteve em fase de obras e não apresentou receita, o que está em linha com o cenário base (UW).
- Iniciou-se o processo de listagem do fundo junto a B3.
- Conforme Fato Relevante publicado, o Consultor Imobiliário recebeu uma proposta para aquisição do ativo no valor de R\$ 78 milhões a serem pagos em 4 parcelas.
- O ativo teve excelente receptividade do mercado que busca laje corporativa com metragem entre 250-400m².
- Contratação de empresa especialista no mercado, para *rebranding* do ativo e definição da estratégia de *marketing*.
- Nos 3 primeiros meses foram locados o primeiro pavimento e parte do térreo (~20% da locável) e há i) 1 pavimento em negociação de contrato, e ii) 4 propostas solicitadas/enviadas.
- Adequação e modernização das áreas comuns: as obras contratadas no edifício estão concentradas em 4 grandes grupos i) adequações; ii) *retorfit*; iii) otimização de área; e iv) comercial.
 - ▶ Investimento previsto de ~R\$ 1,4 milhões.
 - ▶ Data estimada para término da obra: **2ª quinzena de novembro**.
- Condomínio e regimento interno: em fase de constituição do condomínio e elaboração do regimento interno do edifício.
- Contratação de prestadores essenciais: i) administrador predial (Innova) e ii) segurança patrimonial (Haganá).

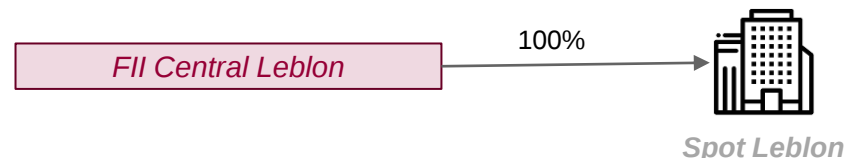
Spot Leblon

Edifício Corporativo *Boutique* de Alto Padrão, Construído e com Localização *Premium* no Leblon – RJ

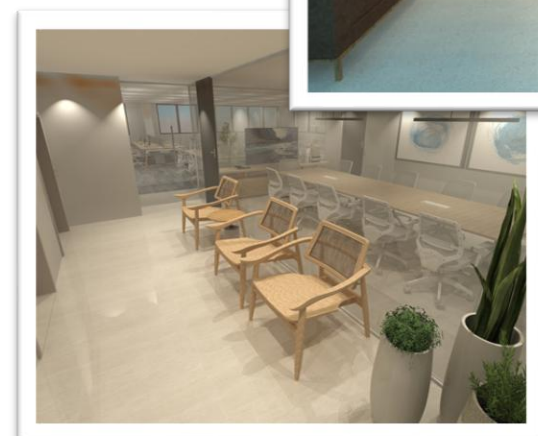
Central.

- Edifício corporativo ***boutique* de alto padrão pronto** (construído em 2015), localizado na Rua Almirante Guilhem, 378 - Leblon.
- *Highlights* do ativo e infraestrutura.
 - ▶ **Ativo:**
 - Terreno: **520 m²**.
 - Área BOMA: **~2.800 m²** | **Térreo + 7** pavimentos comerciais.
 - Potencial *upside*: locação do *rooftop* | **~230 m²** adicionais.
 - Vagas: **2 subsolos** | **32 vagas** de estacionamento (possibilidade de incrementar número de vagas com manobrista).
 - ▶ **Infraestrutura:**
 - 3 elevadores Otis.
 - Piso elevado, forro, luminárias, cortinas Hunter Douglas e divisórias.
 - Ar condicionado central VRF.
 - Banheiros masculino, feminino e PNE em todos os andares.
 - Sistema de incêndio com *sprinklers* e detector de fumaça.
 - Gerador Stemac para área privativa e comum.
- **Investimento de ~R\$ 1,4 milhões** no edifício em melhorias, adaptações e otimização de área em andamento.
 - ▶ Término previsto da obra: **nov/22**

Estrutura Societária



Nota: projeção.

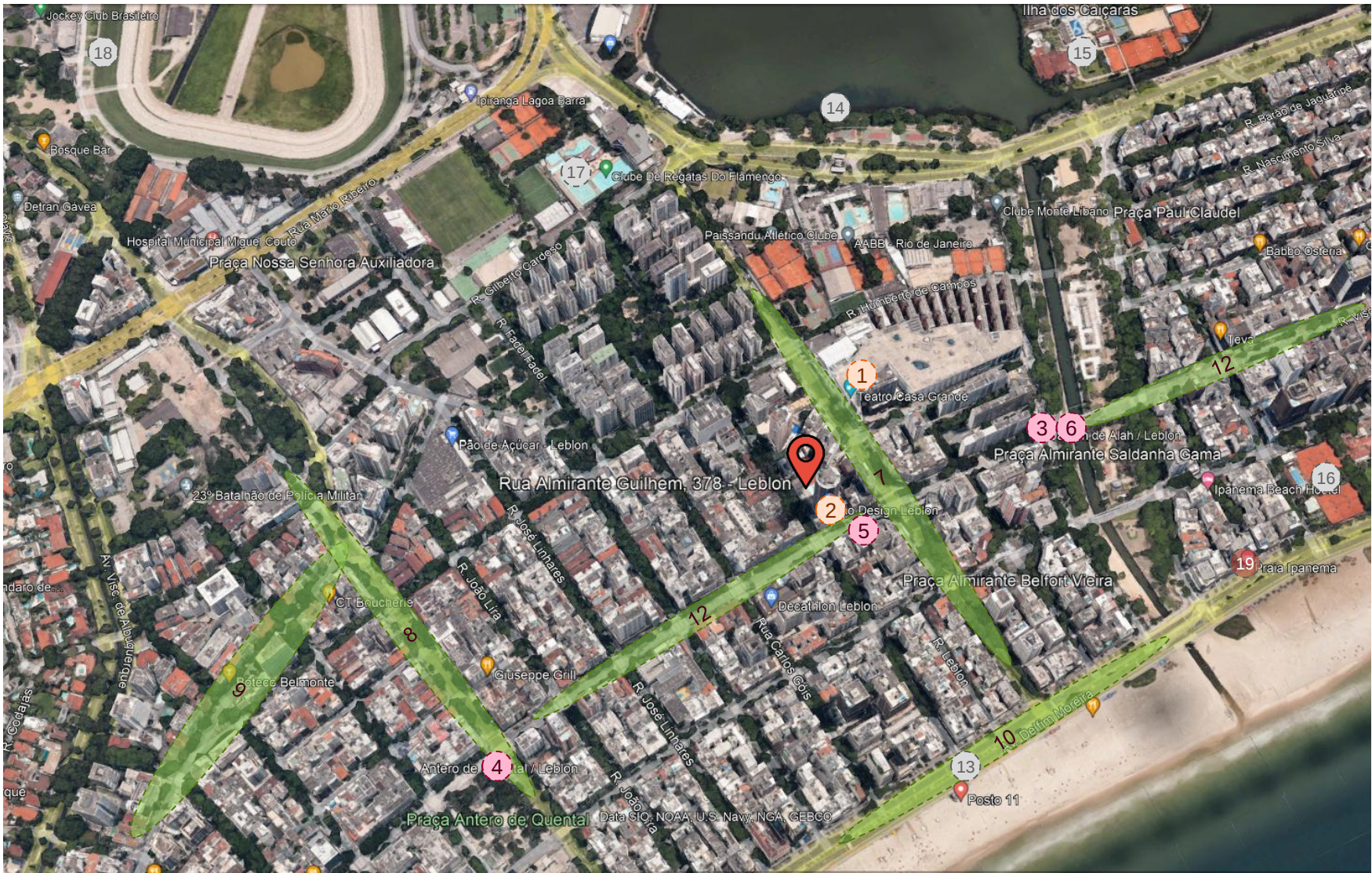


Nota: projeção.

Localização Privilegiada

Walking Distance dos principais pontos comerciais, de conveniência e de lazer do Leblon

Central.



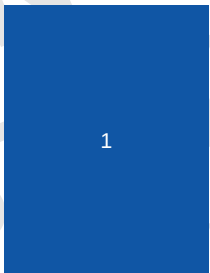
	Local	Distância (km)
1	Shopping Leblon	0,20
2	Shopping Rio Design	0,05
3	Estação Jardim de Alah	0,40
4	Estação Antero de Quental	0,60
5	Ponto de ônibus	0,20
6	Ciclovia	0,40
7	Rua Afrânio de Melo	0,20
8	Rua Bartolomeu Mitre	0,50
9	Rua Dias Ferreira	0,70
10	Avenida Delfim Moreira	0,40
11	Rua Ataúlfo de Paiva	0,05
12	Rua Visc. De Pirajá (Ipanema)	0,50
13	Orla Leblon	0,50
14	Lagoa Rodrigo de Freitas	0,60
15	Clube Caiçaras	1,00
16	Country Club	0,80
17	Clube do Flamengo	0,50
18	Jockey Clube	1,70
19	Hotel Praia Ipanema	0,80
-	Hotel Janeiro	0,80
-	Ritz Leblon Hotel	1,00
-	Ipanema Inn	1,40
-	Sheraton Grand Rio Hotel & Resort	2,50

- Shopping
- Lazer
- Hotéis
- Mobilidade
- Principais Ruas e Avenidas

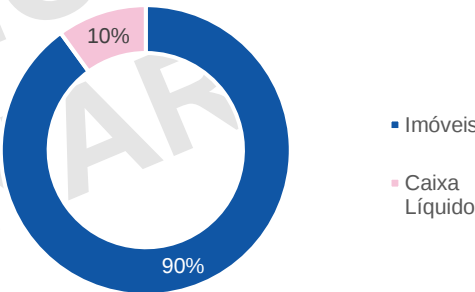
- O edifício encontra-se em obras e em absorção dos pavimentos. Apesar da locação realizada (~20% da área locável), o contrato estará em vigor no próximo trimestre e, portanto, não houve receita no período.
- Dessa forma, foram contratados serviços compatíveis com a necessidade atual de forma a preservar caixa e maximizar retorno.
 - ▶ Contratação de segurança patrimonial durante o período de obras;
 - ▶ Administrador predial: custo reduzido durante o período de obras e enquanto o edifício está em processo de locação;
 - ▶ Quadro de funcionários (recepcionista, porteiro, limpeza): reduzido enquanto o edifício está em processo de locação.

Participação do Fundo

Número de Ativos (#)



Classe de Ativos¹
(% Investimentos)



Composição do Patrimônio Líquido (R\$ milhões)

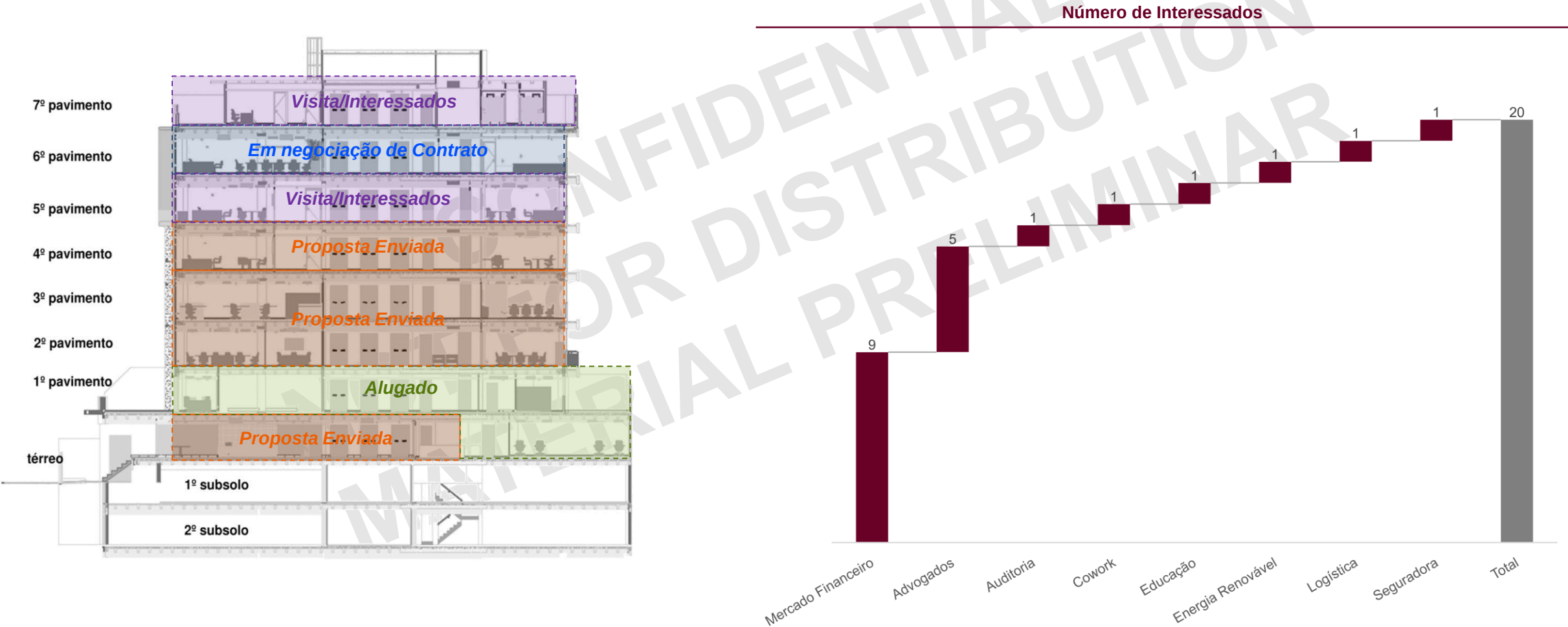


R\$ milhões

Imóvel	56,6
Caixa Líquido ²	5,9
Patrimônio Líquido	62,5
Quantidade de Cotas (nº)	630.000
Cota Patrimonial (R\$)	99,2

Nota:
(1) Caixa aplicado em renda fixa de liquidez diária e líquido de retenções.

- Montou-se um time comercial com as principais corretoras imobiliárias especializadas no bairro Leblon e com política diferenciada de remuneração comparada ao mercado.

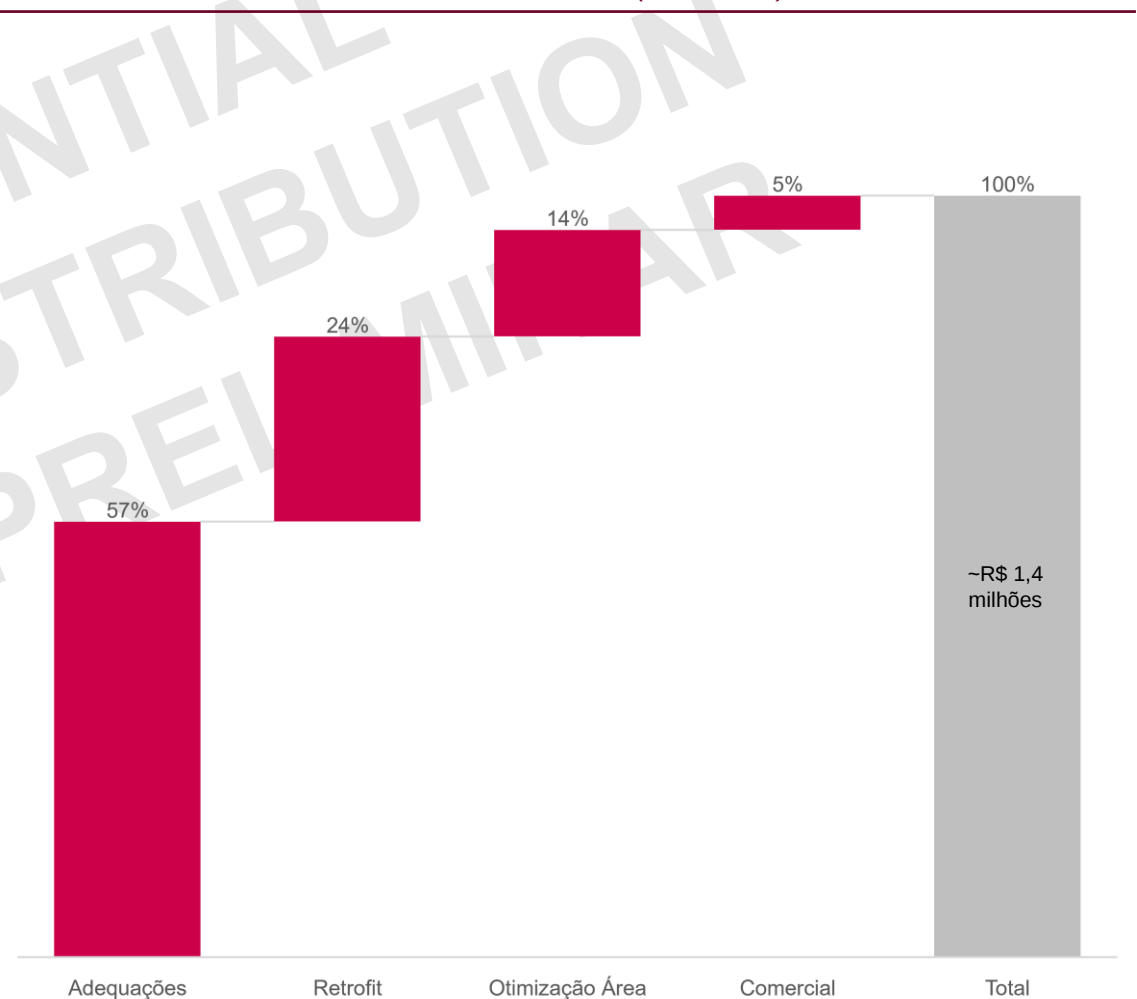




Início das Obras e Operacionalização do Edifício

- Nos primeiros meses foram realizadas A) obras para i) adequação e manutenção, ii) adaptação do edifício para multiusuário e iii) otimização de área; B) constituição de condomínio; C) contratação de administrador predial.
- Adequação e manutenção:
 - ▶ Realizada manutenção preventiva em todos os sistemas do edifício como i) incêndio; geradores; elevadores; etc.
 - Aquisição de catracas com reconhecimento facial para controle de acesso.
 - ▶ Obras remediadoras para itens encontrados na diligência técnica realizada como ajuste do piso dos subsolos, troca de vidros trincados, etc.
- Retrofit:
 - ▶ Reforma da portaria e instalação de controle de acesso;
 - ▶ Instalação de sistema de segurança;
 - ▶ Adaptação elétrica para o andar térreo.
- Otimização de área: ganho de ~90m²;
 - ▶ Reorganização do sistema de despressurização da escada (~30m²);
 - ▶ Mudança das condensadoras do ar condicionado (~60m²).
- Constituição de Condomínio:
 - ▶ Contratação de um dos principais escritórios do Rio de Janeiro para constituição de condomínio e regimento interno.
- Contratação da Innova como administradora predial e da Haganá como segurança patrimonial.

Breakdown do CAPEX (R\$ milhões)



Central.

Rua Professor Atílio Innocenti, 165 – 2º Andar – Sala 02-117
Vl. Nova Conceição, São Paulo/SP – 04538-000

centralsq.com.br
contato@centralsq.com.br