

FII Central Leblon - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 45.777.347/0001-83
(Administrado pela Singulare Corretora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

**Demonstrações financeiras do período
de 21 de julho de 2022 (data de início
das atividades) a 31 de dezembro de
2022**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço patrimonial	7
Demonstração do resultado	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa - método direto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Cotistas e à Administração do

FII Central Leblon - Fundo de Investimento Imobiliário

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do FII Central Leblon - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 21 de julho de 2022 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2022, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2022 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 21 de julho de 2022 a 31 de dezembro de 2022, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase – Base da continuidade operacional

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras, que descreve que a base de continuidade operacional não foi utilizada na elaboração dessas demonstrações financeiras em razão do encerramento do Fundo em 6 de fevereiro de 2023, conforme descrito na nota explicativa nº 23, as quais foram elaboradas nesse contexto. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Avaliação do valor realizável líquido dos estoques de imóveis destinados à venda (Nota explicativa nº 5 e 5.1)	
Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui ativos classificados como estoque de terrenos destinados à venda no montante de R\$ 57.895 mil (que representam 92,72% de seu patrimônio líquido), avaliados pelo menor valor entre o custo de aquisição/construção ou valor realizável líquido. A Administração do Fundo, periodicamente, avalia a existência de indicativos de redução no valor realizável líquido destes ativos, por meio de laudos elaborados por avaliadores independentes. Estes laudos são preparados com base em dados e premissas, tais como fatores de homogeneização e condições de mercado, e considerou o método comparativo direto de dados de mercado e premissas essas que envolvem julgamentos significativos. Devido à relevância do saldo destes ativos, do elevado grau de julgamento envolvido na determinação do seu valor realizável líquido, e uma vez que eventuais alterações nos dados e premissas pode impactar de forma relevante as demonstrações financeiras do Fundo, consideramos esse um assunto significativo para a nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a: • Avaliação, com o auxílio de nossos profissionais em avaliações, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação dos laudos de avaliação; • Análise, com o auxílio de nossos especialistas em avaliações, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis o saldo do estoque de imóveis destinados a venda no tocante à mensuração do seu valor realizável líquido, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período de 21 de julho de 2022 a 31 de dezembro de 2022.

Responsabilidade da administração do fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-027685/O-0 'F' SP



Bruno Akamine Silva
Contador CRC SP295100/O-0

FII CENTRAL LEBLON - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 45.777.347/0001-83****(Administrado pela Singulare - Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)****Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022***(Valores expressos em milhares de Reais, exceto o valor unitários das cotas)*

	<u>Quantidade</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>% sobre patrimônio líquido</u>
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	<u>5.848</u>	<u>7.950</u>	<u>12,73</u>
Cotas de fundos de investimentos	<u>5.848</u>	<u>7.950</u>	<u>12,73</u>
Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa	5.848	7.950	12,73
Outros créditos		<u>1</u>	<u>-</u>
Outros valores a receber		1	-
Não circulante		<u>57.895</u>	<u>92,72</u>
Investimento			
Estoque		<u>57.895</u>	<u>92,72</u>
Imóveis para venda acabados		57.895	92,72
Total do ativo		<u>65.846</u>	<u>105,45</u>
Passivo			
Passivo circulante			
Taxa de Administração		14	0,02
Taxa de Gestão		19	0,03
Taxas de Custódia e Auditoria		54	0,09
Outros valores a pagar		<u>315</u>	<u>0,50</u>
Passivo não circulante			
Obrigação por aquisição dos imóveis		3.000	4,80
Total do passivo		<u>3.402</u>	<u>5,45</u>
Patrimônio líquido			
Cotas		<u>62.981</u>	<u>100,86</u>
Cotas integralizadas		62.981	100,86
Resultado Líquido do exercício		<u>(537)</u>	<u>(0,86)</u>
Total do patrimônio líquido		<u>62.444</u>	<u>100,00</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>65.846</u>	<u>105,45</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

FII CENTRAL LEBLON - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 45.777.347/0001-83****(Administrado pela Singulare - Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -****CNPJ: 62.285.390/0001-40)****Demonstrações do resultado do período de 21 de julho de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022***(Valores expressos em milhares de Reais, exceto lucro líquido por cota)*

	Período de 21/07/2022 a 31/12/2022
Composição do resultado período	
Cotas de fundos de investimento	
Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento	456
Resultado Líquido dos ativos financeiros de natureza não imobiliária	456
Demais receitas	33
Outras receitas diversas	33
Demais despesas	(1.026)
Taxa de Auditoria e Custódia	(61)
Taxa de administração	(71)
Taxa de gestão	(19)
Despesa com consultores especializados	(256)
Despesa com consultoria jurídica	(163)
Outras despesas diversas	(266)
Despesas com comissão	(135)
Despesas com publicidade de propaganda	(30)
Despesas com tarifa BM&F Bovespa	(25)
Resultado do período	(537)
Quantidade de cotas integralizadas - Cotas subordinada	630.000,000000
Lucro (prejuízo) líquido por cota integralizada - R\$	(0,852381)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

FII CENTRAL LEBLON - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 45.777.347/0001-83

Administradora pela Singulare - Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40

**Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido do período de 21 de julho de 2022
(data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022***(Valores expressos em milhares de Reais)*

	Cotas integralizadas	Distribuição de rendimentos	Lucros acumulados	Saldo final
Saldo em 21 de julho de 2022	-	-	-	-
Integralização de cotas no exercício	63.315	-	-	63.315
Distribuição de rendimentos	-	-	-	-
Custos na integralização de cotas	(334)	-	-	(334)
Resultado líquido do exercício	-	-	(537)	(537)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	62.981	-	(537)	62.444

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

FII CENTRAL LEBLON - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ: 45.777.347/0001-83

(Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Demonstração do fluxo de caixa - método direto do período de 21 de julho de 2022 (data de início das atividades do fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Laudo de avaliação	(5)
Rendimento de cotas de fundos de investimentos mantidos para necessidade de liquidez	456
Pagamento de taxa de administração	(58)
Pagamento de despesas de custódia	(6)
Pagamento de despesas tributárias	(217)
Pagamento de despesas de consultoria jurídica	(163)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(1)
Pagamento de serviços técnicos especializados	(78)
Pagamento de administração imobiliária	(179)
Pagamento de outras despesas administrativas	(1)
Pagamento de despesas com seguros	(4)
Demais pagamentos e recebimentos	(228)
Caixa líquido das atividades operacionais	(484)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de propriedades para venda	(57.862)
Garantias retidas na aquisição de imóveis	3.000
Caixa líquido das atividades de investimentos	(54.862)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Cotas integralizadas	63.315
Custo de Oferta	(19)
Caixa líquido das atividades de financiamento	63.296
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	7.950
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	7.950
Cotas de Fundos de Investimentos 555	7.950

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

FII CENTRAL LEBLON - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 45.777.347/0001-83

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 21 de julho de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado em outra forma)

1. Contexto operacional

O FII Central Leblon – Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), é uma comunhão de recursos sob a forma de condomínio fechado, com prazo determinado de 4 anos, contados da primeira data de integralização de cotas, tal prazo poderá ser prorrogado somente mediante prévia aprovação em assembleia. Foi constituído em 20 de setembro de 2021 e iniciou suas atividades em 21 de julho de 2022.

O objeto do Fundo é o investimento no imóvel objeto da matrícula nº 43.693 (Imóvel), primordialmente, por meio da aquisição direta do Imóvel. O objetivo do Fundo é a realização de ganho de capital mediante o investimento direto no Imóvel, para posterior venda, sendo certo que o Imóvel poderá ser explorado, adicionalmente, visando a obtenção de renda cujo objetivo primordial consiste na valorização do seu potencial preço de venda. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias no Imóvel com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial e futura alienação.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da não contam com a garantia da Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., (“Instituição Administradora”), da Colina Central Gestão de Recursos Ltda (“Gestor”) ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora e/ou do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo as Instruções CVM no 516/11 e 517/11 consubstanciadas pela Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras elaboradas para o período de 21 de julho de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022, foram aprovadas pela Administração em 31 de março de 2023.

FII CENTRAL LEBLON - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 45.777.347/0001-83

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 21 de julho de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado em outra forma)

Em razão da expectativa de encerramento do Fundo, conforme descrito na nota explicativa nº 23, a base de continuidade operacional não foi utilizada na elaboração dessas demonstrações financeiras, as quais foram elaboradas neste contexto.

3. Descrição das principais práticas contábeis

3.1 Apuração dos resultados

As receitas e as despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

3.2 Caixa e equivalentes de caixa

Incluem saldos em conta movimento, e se aplicável, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificativo de mudança de seu valor de mercado e com prazos de vencimento inferior a 90 dias.

Descrição	31/12/2022
Cotas de fundos de investimentos	7.950
Total	7.950

3.3 Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

3.4 Instrumentos financeiros

Instrumento financeiro é qualquer contrato que dê origem a um ativo financeiro para a entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial para outra sociedade.

i. Classificação dos instrumentos financeiros

Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial

FII CENTRAL LEBLON - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 45.777.347/0001-83

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 21 de julho de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado em outra forma)

depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio de resultado): o ativo financeiro deve ser mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes se ambas as condições forem atendidas:
 - (a) o ativo financeiro for mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
 - (b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.
- Ativos financeiros mantidos até o vencimento: o ativo deve ser mensurado ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas:
 - (a) o ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais; e
 - (b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.
- ii. Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças do valor justo

FII CENTRAL LEBLON - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 45.777.347/0001-83

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 21 de julho de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado em outra forma)

Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mensurados ao custo amortizado, cujo valor não possa ser apurado de forma suficiente.

O valor justo de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista valor de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Mensuração dos passivos financeiros

Em geral os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A taxa efetiva de juros é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação a totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente.

Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na determinação do resultado, em suas respectivas contas de origem.

São operações de compra com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

FII CENTRAL LEBLON - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 45.777.347/0001-83

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 21 de julho de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado em outra forma)

3.5 Ativos financeiros imobiliários

a) Estoque

Os estoques são registrados inicialmente pelo seu custo de aquisição, que inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios. Os estoques são mensurados através do menor valor entre o valor de custo de aquisição e o valor realizável líquido, conforme artigo 11 da instrução normativa da CVM 516/11..

A Administração do Fundo, periodicamente, avalia a existência de indicativos de redução no valor realizável líquido desses ativos, por meio de laudos elaborados por avaliadores independentes ou por preços de imóveis recém adquiridos.

3.6 Obrigações por aquisição de imóveis

Estão demonstradas pelo valor de aquisição do imóvel acrescido dos correspondentes encargos de variações monetárias e juros, quando aplicáveis nos termos do instrumento de compra e venda, pelo critério "pro rata temporis", reduzido do valor efetivamente pago.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos de acordo com as políticas contábeis vigentes. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.5 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".
- II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.6, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de

FII CENTRAL LEBLON - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 45.777.347/0001-83

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 21 de julho de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado em outra forma)

laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa nº 5.

3.8 Lucro por cota

O lucro por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

3.9 Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes" (com prazo de vencimento superior a 365 dias).

Os valores contábeis dos ativos são revisados a cada data de balanço para avaliar se há indícios de impairment que possam indicar a necessidade de reconhecimento de provisão para perda por redução ao valor recuperável do investimento.

3.10 Provisões de ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela Administração são apenas divulgados em

FII CENTRAL LEBLON - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 45.777.347/0001-83

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 21 de julho de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado em outra forma)

notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo.

4. Caixa e equivalentes de caixa

O montante, a natureza, as faixas de vencimento, os valores de custo atualizados pelos rendimentos auferidos e os valores de mercado do caixa e equivalente de caixa, eram os seguintes:

• Cotas de fundos de investimentos

O Fundo possui aplicações em cotas dos seguintes fundos de investimento:

31/12/2022				
Nome do Fundo	CNPJ	Valor unitário (R\$)	Quantidade de cotas	Valor de mercado (R\$)
Singulare Renda Fixa Ref. DI LP F.I.	28.152.799/0001-50	1.359,300614	5.848,425571	7.950
Total			5.848,425571	7.950

No período de 21 de julho de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022, as operações com cotas de fundos de investimento geraram um resultado positivo de R\$ 456 e estão registradas em “Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento”.

5. Estoque

5.1. Terrenos disponíveis para Venda

Movimentação do período

Código imóvel	IN 516	Descrição	Matrícula / Registro	Aquisição Imóveis estoque	Custos com aquisição	Benfeitorias	31/12/2022 Imóveis em estoque
MT43639	IVA	R. ALM. GUILHERME, 378	43.693	56.308	1.554	33	57.895
Total				56.308	1.554	33	57.895

IVA – Imóveis para venda acabados

FII CENTRAL LEBLON - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 45.777.347/0001-83

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 21 de julho de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado em outra forma)

Descrição dos imóveis:

R. ALM. GUILHERME, 378 – Matrícula 43639

Em 22 de julho de 2022, o Fundo (comprador) firmou contrato particular de compra e venda de imóvel e outras avenças com PRS XI Incorporadora Ltda. (venderora) pelo montante de R\$ 56.308.

O imóvel objeto do contrato é designado por: Prédio nº 378 situado na Rua Almirante Guilherme, e respectivo terreno, que mede: 13,00m de frente, igual medida nos fundos por 40,00m de extensão em seus lados, melhor descrito, confrontado e caracterizado na matrícula nº 43.693 do 2º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca e devidamente Cadastrado na SMF da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro sob o nº 0803560-2 e C.L. 06976-5.

Em garantia das condições estabelecidas no contrato, e inclusive uma possível não obtenção dos alvarás mencionados nas alíneas "a" e/ou "b" do contrato, o comprador reterá o valor de R\$ 3.000.

O valor de R\$ 3.000 ou o saldo da retenção ficará retido pelo prazo de 18 meses, ou até a obtenção dos alvarás indicados acima, o que ocorrer primeiro.

O saldo do valor retido acima deverá ser corrigido entre 22 de julho de 2022 e a data de cada liberação pelo spread positivo líquido entre (i) as aplicações DI autorizadas pelo Regulamento do Fundo; e (ii) IPCA+7% a.a.

Durante o período de 22 de julho a 31 de dezembro, não foi identificado indicativos de redução ao valor recuperável.

Durante o período de 21 de julho de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022 o Fundo desembolsou o montante de R\$ 1.554 a título de custos com aquisições diversos.

Durante o período de 21 de julho de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022 o Fundo registrou o montante de R\$ 33 a título de outras receitas diversas.

6. Principais fatores de risco

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral.

FII CENTRAL LEBLON - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 45.777.347/0001-83

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 21 de julho de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado em outra forma)

Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Riscos Relacionados a Política Governamental – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo.

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos - Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, parcial ou total, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das Cotas, os demais cotistas do Fundo, e/ou Administrador, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) qualquer dano ou prejuízo aos cotistas resultante de tais eventos.

Risco de Acontecimentos e Percepção de Risco em Outros Países – O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas, bem como determinados Ativos Financeiros, o que poderá afetar de forma adversa as atividades dos emissores dos Ativos Financeiros detidos pelo Fundo e, por conseguinte, os

FII CENTRAL LEBLON - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 45.777.347/0001-83

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 21 de julho de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado em outra forma)

resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de Liquidez – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Adicionalmente, as Cotas não foram registradas para distribuição no mercado primário, por meio do Sistema de Distribuição de Ativos – DDA, e nem admitidas para negociação e liquidação no mercado secundário, a qualquer momento, por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo que o Administrador, mediante recomendação pelo Gestor, poderá solicitar, a qualquer momento, a listagem do Fundo e a admissão à negociação de suas cotas no mercado de bolsa administrado pela B3. Não obstante, o Administrador, mediante recomendação pelo Gestor, terá discricionariedade para optar pelo momento em que as cotas serão liberadas para negociação no mercado de bolsa administrado pela B3, não existindo qualquer compromisso referente ao momento em que tal liberação será realizada. Consequentemente, anteriormente à listagem e subsequente liberação para negociação das cotas do Fundo no mercado de bolsa administrado pela B3, as eventuais negociações das cotas no mercado secundário deverão ser realizadas pelos cotistas de forma privada, por meio dos procedimentos operacionais do escriturador das cotas do Fundo.

Assim, a liberação para a negociação das Cotas da 1ª Emissão no mercado de bolsa dependerá de ato do Administrador que poderá ser praticado muitos meses depois de decorridos os 90 (noventa) dias contados da primeira data de integralização de Cotas pelos Investidores Profissionais.

Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Risco Proveniente do Uso de Derivativos – A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

FII CENTRAL LEBLON - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 45.777.347/0001-83

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 21 de julho de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado em outra forma)

Risco Relativo a Novas Emissões de Cotas e Diluição de Participação - No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, se houver, em eventuais emissões de novas Cotas depende do interesse e da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso seja realizada uma nova emissão de Cotas sem direito de preferência ou o Cotista não tenha interesse e/ou disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação no capital do Fundo e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

Risco Relativo à Concentração de Participação - Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo - O investimento nas cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá preponderantemente da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelo Imóvel e/ou Ativos Financeiros. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos Ativos, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos Ativos, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Propriedade das Cotas e não do Imóvel – A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre o Imóvel. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da carteira, de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Desta forma, o Cotista não terá qualquer direito aos Ativos do Fundo, não podendo negociar, tratar ou ter qualquer ingerência sobre tais Ativos.

Risco de Pulverização - Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

FII CENTRAL LEBLON - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 45.777.347/0001-83

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 21 de julho de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado em outra forma)

Riscos do Prazo - Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, tendo em vista principalmente a valorização do Imóvel, e a sua baixa liquidez. Neste mesmo sentido, os Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da apuração de seu valor justo, de modo que o ajuste no valor do Imóvel e dos Ativos Financeiros do Fundo, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido pela quantidade de cotas emitidas até então, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento mediante alienação das Cotas.

Riscos Jurídicos - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, conforme a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes, bem como em decorrência de eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou leis aplicáveis, poderá haver perdas, parcial ou total, por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco em Função da Dispensa de Registro - As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelas instituições intermediárias contratadas não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal. Assim, os Cotistas não contarão com as proteções regulamentares usualmente concedidas em distribuições públicas de valores mobiliários que sejam objeto de registro perante a CVM, o que poderá acarretar prejuízos para os Cotistas.

Riscos de não Distribuição do montante mínimo das Cotas da Primeira Emissão do Fundo - Caso não sejam subscritas Cotas correspondentes, no mínimo, ao Patrimônio Mínimo Inicial do Fundo, a oferta das Cotas da primeira emissão será cancelada e o Fundo será liquidado. Nesta hipótese, o Administrador irá devolver os valores depositados aos subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da data de integralização, deduzidos os tributos incidentes, se houver. Não há qualquer garantia de que o Fundo terá qualquer rentabilidade ou recursos suficientes para, após o pagamento de despesas pelo Fundo, devolver os valores aportados acrescidos de qualquer rentabilidade. Ainda, não há quaisquer garantias de que os Cotistas terão opções de investimento similares às Cotas do Fundo à época da devolução.

FII CENTRAL LEBLON - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 45.777.347/0001-83

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 21 de julho de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado em outra forma)

Risco Relativo à Não Substituição do Administrador - Durante a vigência do Fundo, o Administrador poderá sofrer intervenção, liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Riscos Associados à Liquidação do Fundo Por ocasião do término do Prazo de Duração do Fundo ou ainda, na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas, havendo a possibilidade, ainda, de entrega do Imóvel mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil Brasileiro, o qual será regulado pelas regras estabelecidas neste Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas. Em qualquer caso, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender o Imóvel recebido quando da liquidação do Fundo.

Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital - Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em Patrimônio Líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas. Caso o Cotista deixe de aportar recursos no Fundo, além de restar caracterizada a sua inadimplência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

Risco Tributário – Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável em geral sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. A Lei nº 8.668, conforme alterada pela Lei nº 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. De acordo com a Lei nº 9.779, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele

FII CENTRAL LEBLON - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 45.777.347/0001-83

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 21 de julho de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado em outra forma)

relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III e parágrafo único, incisos I e II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (a) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (b) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; e (c) o fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas, inclusive quando da sua extinção sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Não há qualquer garantia de que o Fundo contará com os benefícios fiscais previstos acima para fundos de investimento imobiliário, incluindo mas não se limitando à isenção do imposto de renda retido na fonte decorrente da existência e manutenção de no mínimo 50 (cinquenta) Cotistas, uma vez que a oferta inicial das Cotas do Fundo será realizada nos termos da Instrução CVM nº 476 e que não há qualquer garantia de que as Cotas serão negociadas no mercado secundário. Desta forma, o Fundo e os Cotistas poderão sofrer perdas decorrentes (i) não cumprimento das normas legais de enquadramento do Fundo para efeito de aplicação do regime fiscal definido nas Lei 8.668 e Lei 9.779; (ii) do não cumprimento do dispositivo legal que concede benefício fiscal aos Cotistas pessoas físicas; (iii) da criação de novos tributos; (iv) da majoração de alíquotas; (v) da interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos; ou (vi) da revogação de isenções vigentes, que podem vir a sujeitar o Fundo ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

Ademais, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos auferidos poderão ser tributados no momento de sua distribuição ao Cotista pessoa física, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

Risco de Alterações Tributárias e Mudanças na Legislação - As regras tributárias aplicáveis a fundos de investimentos imobiliários podem ser modificadas no contexto de uma reforma tributária e/ou de alterações específicas na legislação em vigor, incluindo, mas não se limitando, para fins de criação de novos tributos, majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em fundos de investimento imobiliários, e/ou revogação da

FII CENTRAL LEBLON - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 45.777.347/0001-83

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 21 de julho de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado em outra forma)

isenção tributária do investimento. Adicionalmente, há risco de as regras tributárias terem, mesmo sem alteração, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Alterações nas regras tributárias e/ou na sua interpretação poderão impactar adversamente os negócios do Fundo, a liquidez e a rentabilidade de suas Cotas, e, consequentemente, a dos Cotistas.

Risco de Crédito dos Ativos Financeiros da Carteira do Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

RISCOS RELATIVOS AO SETOR IMOBILIÁRIO

Riscos relativos à Aquisição do Imóvel – O Fundo deterá como ativo alvo o Imóvel. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do Imóvel. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do Imóvel. O processo de análise (due diligence) realizado pelo Fundo no Imóvel pode não ser suficiente para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do Imóvel. Por esta razão, podem haver passivos que não tenham sido identificados ou sanados, ou corretamente mensurados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário do Imóvel ou de direitos relativos ao Imóvel; (b) implicar em restrições ou vedações de utilização e exploração do Imóvel pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Durante o processo de auditoria do Imóvel (“Auditoria”) foram identificados alguns processos judiciais e débitos extrajudiciais em nome da PRS XI INCORPORADORA LTDA., inscrita no CNPJ/ME nº 10.920.921/0001-26 (“Vendedora”), sendo que com exceção do contrato envolvendo o Banco BOCOM BBM S/A (cuja alienação fiduciária está registrada sob R-27 da matrícula do Imóvel), a vendedora atestou não figurar como devedora, avalista ou garantidora de nenhum outro contrato. No “Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda”, a ser firmado entre o Fundo e a Vendedora (“CVC”), será estabelecido que: (i) a Vendedora deveria apresentar a quitação dos débitos ou por

FII CENTRAL LEBLON - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 45.777.347/0001-83

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 21 de julho de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado em outra forma)

conta e ordem da Vendedora, o Fundo efetue a quitação integral dos débitos e dívidas vinculados diretamente à Vendedora e de todos os débitos relacionados ao Imóvel, o que inclui, mas não se limitam à alienação fiduciária mencionada acima; e (ii) o pagamento do saldo do preço seja efetuado em conta de titularidade da Vendedora, de modo a comprovar a entrada de recursos na empresa. Eventual não pagamento de débitos em nome da Vendedora podem ensejar a caracterização de fraude contra credores, sendo que poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Adicionalmente, segundo levantamento feito durante a Auditoria, foi constatado que o Imóvel se localiza em Zona Residencial 3 – ZR3, sendo destinado a abrigar um único uso ou atividade não residencial por lote. Neste sentido, é possível que: (i) o Imóvel possa ser alugado apenas para um usuário, o que pode dificultar a locação do Imóvel, se comparada à locação para vários usuários ao mesmo tempo; e (ii) o Imóvel não possa ser usado para qualquer atividade, tendo em vista as restrições que a Zona Residencial 3 – ZR3 pode exigir. Neste sentido, é possível que o valor do Imóvel na ocasião da alienação pelo Fundo seja afetado também pelas restrições que a Zona Residencial 3 – ZR3 pode exigir dos novos usuários do Imóvel.

Risco da Administração do Imóvel por Terceiros – Considerando que previamente à alienação do Imóvel, este deverá ser explorado com o objetivo de incremento do seu valor de alienação, por locação ou qualquer outra forma admitida na regulamentação, e que a administração do Imóvel poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, não é possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo e de suas Cotas. Ainda, tal fato poderá limitar a implementação das políticas de administração do Imóvel que o Gestor considera adequadas.

Risco de Discrecionalidade na Recomendação da Aquisição e Alienação do Imóvel pelo Gestor – Os recursos do Fundo serão investidos no Imóvel selecionado pelo Gestor, sendo certo que o Imóvel poderá ser alienado de forma discricionária mediante recomendação pelo Gestor, caso o Gestor receba uma Proposta Pré Aprovada. Não há como garantir que os processos do Gestor para seleção e aquisição do Imóvel serão suficientes e adequados para os investimentos, assim como que o Gestor receba uma Proposta Pré Aprovada que seja a melhor possível para a alienação do Imóvel em determinado momento. Em caso de avaliações incorretas e escolhas inadequadas pelo Gestor, o patrimônio do Fundo e rentabilidade das Cotas pode ser negativamente impactado, resultando, inclusive, na necessidade de novos aportes pelos Cotistas.

Certas atividades do Fundo Estão Sujeitas a uma Extensa Regulamentação, o que Poderá Implicar o Aumento de Custo e Limitar a Estratégia do Fundo - O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação

FII CENTRAL LEBLON - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 45.777.347/0001-83

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 21 de julho de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado em outra forma)

imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a exploração do Imóvel pelo Fundo poderá estar condicionada, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar, aumento de custos e limitar a estratégia do Fundo, afetando adversamente as atividades do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Perdas não Cobertas pelos Seguros Contratados em Relação ao Imóvel e Descumprimento das Obrigações Pela(s) Companhia(s) Seguradora(s) - Não há garantia de que o Imóvel será objeto de seguro contra a ocorrência de certos sinistros e/ou com relação à abrangências da cobertura dos seguros que venham a ser, eventualmente, contratados pelo Fundo e/ou pelo(s) futuro(s) e eventual(ais) locatário(s) do Imóvel. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não são cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Em caso de ocorrência de evento não coberto nos termos dos contratos de seguro, o Fundo poderá incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo e seu patrimônio e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, mesmo com relação aos bens e eventos segurados, não se pode garantir que o valor segurado será suficiente para proteger o Imóvel de perdas incorridas, o que pode resultar em custos adicionais e perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física do Imóvel segurado, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. Na hipótese de demora no cumprimento ou descumprimento pelas companhias seguradoras de quaisquer de suas obrigações, o Fundo poderão incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo e seu patrimônio e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Os seguros eventualmente contratados considerarão um prazo de cobertura máximo e não há garantia de que, por ocasião da renovação de seguro, o Administrador conseguirá contratar a mesma cobertura e custo inicialmente acordados, o que pode resultar em redução de cobertura, indenizações e/ou custos superiores ao Fundo.

Riscos Ambientais – Em caso de ocorrência de vendavais, inundações, questões

FII CENTRAL LEBLON - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 45.777.347/0001-83

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 21 de julho de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado em outra forma)

decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, entre outras, o Imóvel poderá ser adversamente impactado, gerar passivos em relação ao Imóvel e acarretar assim na perda de seu valor econômico e, consequentemente, prejuízos ao Fundo e seus Cotistas.

Além disso, o Imóvel a ser adquirido pelo Fundo está sujeito a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e do Imóvel; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição do Imóvel que pode acarretar a perda de valor do Imóvel e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários, arrendatários ou proprietários do Imóvel a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários, locatários ou proprietários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou arrendatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis do Imóvel. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações no Imóvel cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de Desapropriação – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o Imóvel seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua

FII CENTRAL LEBLON - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 45.777.347/0001-83

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 21 de julho de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado em outra forma)

situação financeira e resultados. Outras restrições ao Imóvel também podem ser aplicadas pelo Poder Público, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, o que poderá diminuir o valor do Imóvel ou restringir seu uso, dificultando eventual locação.

Riscos de Despesas Extraordinárias – O Fundo, na qualidade de proprietário do Imóvel, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção do Imóvel e do condomínio em que se situa. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Além disso, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, despejo, renovatória, revisional, entre outras, bem como para cobrança de quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários do Imóvel, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de partes do Imóvel inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Riscos de Desvalorização do Imóvel e Condições Externas – O Imóvel está sujeito a condições de mercado sobre as quais o Administrador e o Gestor do Fundo não têm controle e tampouco podem influenciar ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia e do mercado imobiliário em geral poderão afetar a rentabilidade do Imóvel que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor do Imóvel e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às do Imóvel e/ou à redução do interesse de potenciais locatários em espaços como o disponibilizado pelo Imóvel.

Risco de Decisões Judiciais Desfavoráveis - O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Riscos Relacionados à Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior - Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração do Imóvel estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais

FII CENTRAL LEBLON - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 45.777.347/0001-83

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 21 de julho de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado em outra forma)

consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos, incluindo pandemias, como a do coronavírus (Covid-19). Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas – Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos adicionais no Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e/ou pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização ou o resgate de suas Cotas, conforme o caso, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco Imobiliário – O Imóvel pode sofrer desvalorização ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do Imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do Imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a região onde o Imóvel se encontre, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao Imóvel, e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do Imóvel em que

FII CENTRAL LEBLON - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 45.777.347/0001-83

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 21 de julho de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado em outra forma)

o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. Neste caso, o patrimônio do Fundo, bem como a rentabilidade das Cotas poderão ser adversamente afetados.

Risco Operacional – Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e exploração onerosa das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do Fundo de explorar onerosamente de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de exploração onerosa aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de explorações onerosas e afetar os resultados operacionais de imóveis, e por consequência o resultado do Fundo.

Abaixo, seguem os principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo:

- a) quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos ocupantes dos imóveis;
- b) pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação;
- c) tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional;
- d) depreciação substancial de alguns dos imóveis do Fundo;
- e) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel se localiza;
- f) mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis;
- g) aumento dos custos de ocupação e manutenções, e consequentemente, vacância;
- h) alterações nas regras da legislação urbana vigente; e
- i) concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis estão localizados.

Risco de Exposição Associados à Locação e Venda de Imóveis – A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores do Imóvel integrante da carteira do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação do Imóvel. Adicionalmente o Imóvel pode ser afetado pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis destinados para o segmento corporativo, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o

FII CENTRAL LEBLON - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 45.777.347/0001-83

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 21 de julho de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado em outra forma)

fornecimento de água e energia elétrica. Nessas hipóteses, o Fundo poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Risco de Rescisão de Contratos de Locação e Vacância - Os eventuais locatários poderão devolver o Imóvel ao Fundo antes do prazo estipulado no(s) respectivo(s) contrato(s) de locação(ões), mediante o pagamento da multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada, ou, ainda, no caso de contratos com prazo indeterminado, mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, nos termos da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Em caso de vacância do Imóvel, o Fundo pode não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários para o Imóvel, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento ou venda do Imóvel do Fundo. Adicionalmente, os custos a serem despendidos pelo Fundo com o pagamento de tarifas e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao Imóvel, poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Risco de Sujeição do Imóvel a Condições Específicas que Podem Afetar a Rentabilidade do Mercado Imobiliário – Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis. Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual. Nessas hipóteses, o Fundo poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

FII CENTRAL LEBLON - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 45.777.347/0001-83

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 21 de julho de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado em outra forma)

O Fundo Poderá ter Dificuldades para Negociar e Realizar a Venda do Imóvel Conforme Originalmente Planejado - Condições desfavoráveis de mercado podem gerar dificuldades ou mesmo inviabilizar que o Fundo realize a venda do Imóvel conforme originalmente planejado, o que poderá impactar de forma negativa o desempenho do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, o Fundo poderá alienar o Imóvel e negociar o recebimento do preço de venda em parcelas. Neste caso, o Fundo estará exposto à capacidade de crédito do adquirente, sendo que qualquer inadimplemento, pelo devedor, do preço de aquisição impactará negativamente o Fundo e seu patrimônio. Eventuais garantias outorgadas pelo adquirente do Imóvel podem não ser suficientes para pagamento do preço de aquisição do referido Imóvel.

Além disso, a superveniência de condições desfavoráveis de mercado poderá inviabilizar a venda do Imóvel, hipótese em que o Fundo poderá ser liquidado e os Cotistas poderão receber os Ativos como forma de pagamento da amortização das suas Cotas, podendo incorrer em perdas maiores.

Risco da Marcação a Mercado – Os ativos componentes da carteira do Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo, que possui baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira do Fundo visando o cálculo do Patrimônio Líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário – Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda do Imóvel e dos Ativos Financeiros do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em

FII CENTRAL LEBLON - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 45.777.347/0001-83

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 21 de julho de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado em outra forma)

outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Inexistência de Garantia de Eliminação de Riscos – A realização de investimentos no Fundo sujeita o Cotista aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas, parcial ou total, do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos do Administrador poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

Ainda, qualquer resultado obtido no passado pelo Fundo e/ou por fundos similares não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros, e índices de inflação e variação cambial.

Risco de Concentração da Carteira do Fundo – O Fundo poderá concentrar até 100% (cem por cento) de seus recursos no Imóvel, o que poderá gerar uma concentração da carteira. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco Decorrente do Descasamento entre a Rentabilidade das Cotas e do Imóvel - Apesar de a carteira do Fundo estar atrelada ao Imóvel, não necessariamente a rentabilidade do Fundo espelhará a rentabilidade que seria auferida em um investimento direto no Imóvel, em virtude da existência de despesas diversas típicas de estruturas de FII, entre outros fatores de risco atrelados ao Fundo, conforme elencados no Regulamento, podendo, assim, haver o descasamento entre a rentabilidade das cotas e do Imóvel.

Demais Riscos – O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

FII CENTRAL LEBLON - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 45.777.347/0001-83

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 21 de julho de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado em outra forma)

7. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é constituído pelos empreendimentos imobiliários mencionados na política de investimento do Fundo, das aplicações financeiras, do saldo de caixa e das provisões.

Em 31 de dezembro de 2022 o patrimônio do Fundo está composto por 630.000,00 cotas, com valor unitário de R\$ 99,116880 totalizando R\$ 62.444.

7.1 Emissão, resgate e amortização de cotas

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de Cotas.

As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

Não há limites ou vedações para a subscrição de cotas por um mesmo investidor.

Não é permitido o resgate das Cotas por se tratar de um fundo fechado.

No âmbito da 1ª emissão de cotas do Fundo, objeto de Oferta Restrita, serão emitidas até 630.000 cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem Reais) cada, totalizando o montante de até R\$ 63.000.

No período de 21 de julho de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022, foram emitidas 630.000 cotas no montante de R\$ 63.315.

No período de 21 de julho de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022, não houve resgates ou amortizações de cotas.

8. Negociação das cotas

O Administrador poderá solicitar a listagem do Fundo e a admissão à negociação de suas cotas no mercado de bolsa administrado pela B3. Não obstante a listagem do Fundo na B3, o Administrador terá discricionariedade para optar pelo momento em que as cotas serão liberadas para negociação no mercado de bolsa administrado pela B3, não existindo qualquer compromisso referente ao momento em que tal liberação será realizada. Consequentemente, anteriormente à liberação para negociação das cotas do Fundo no mercado de bolsa administrado pela B3, as eventuais negociações das cotas no mercado secundário deverão ser realizadas pelos cotistas de forma privada, por meio dos procedimentos operacionais do escriturador das cotas do Fundo.

FII CENTRAL LEBLON - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 45.777.347/0001-83

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 21 de julho de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado em outra forma)

A partir do momento em que o Administrador autorizar o início da negociação das cotas no mercado de bolsa administrado pela B3, as cotas do Fundo totalmente integralizadas deverão ser negociadas pelos cotistas, exclusivamente, em tal mercado, nos termos deste item e em conformidade com a legislação e regulamentação aplicáveis.

Para efeitos do disposto neste item, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

O Fundo possui cotas registradas para negociação na B3 sob o código CCLB11, contudo não houve negociação de cotas durante o período de 21 de julho de a 31 de dezembro de 2022.

9. Remuneração da administração

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração ("Taxa de Administração") correspondente a 1% a.a. (um por cento ao ano) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, respeitado o valor mínimo mensal de R\$ 15.

A Taxa de Administração será destinada da seguinte forma:

(i) Será devido ao Administrador, pelos serviços de administração, custódia, escrituração e serviços qualificados o valor equivalente a 0,15% a.a. (quinze centésimos por cento ao ano) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; e

(ii) Será devido ao Gestor, a título de remuneração pelos serviços de gestão prestados ao Fundo, o excedente da taxa de administração prevista acima, após deduzidos os valores previstos no item (i), acima. Tal pagamento será realizado diretamente pelo Fundo, conforme previsto no item do regulamento, e será realizado na mesma data de pagamento da taxa de administração.

A taxa de administração engloba os pagamentos devidos ao Gestor, ao Custodiante e ao Escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste regulamento e na regulamentação vigente.

A taxa de administração será provisionada por dia útil, mediante divisão da taxa anual por 252 dias, apropriada e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido,

FII CENTRAL LEBLON - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 45.777.347/0001-83

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 21 de julho de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado em outra forma)

até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

O Fundo pagará ao Gestor, a título de taxa de performance, 25% (vinte e cinco inteiros por cento) da rentabilidade apurada por meio da distribuição de rendimentos e da amortização de cotas do Fundo, depois de deduzidas todas as despesas, inclusive a taxa de administração ("Taxa de Performance") do que exceder 7,00% (sete por cento) ao ano ("Benchmark"), atualizado pela variação acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) sempre calculado pro-rata temporis. O valor devido a título de taxa de performance será calculado e provisionado diariamente e apropriado a partir da data em que a soma das distribuições de resultados aos cotistas, por meio da distribuição de rendimentos e/ou da amortização de cotas, totalizarem montante superior ao volume subscrito e integralizado no âmbito das ofertas realizadas pelo Fundo até então, considerado pela média ponderada dos valores de integralização das cotas de emissão do Fundo, atualizada pelo Benchmark, sendo que seu pagamento será realizado quando da ocorrência dos seguintes eventos (i) liquidação do Fundo; e/ou (ii) término do prazo de duração do Fundo. A taxa de performance será devida ainda que ocorra a entrega de ativos aos cotistas; e/ou (iii) por conta de distribuições de rendimentos e/ou na eventual amortização das cotas do Fundo (que pode ocorrer, entre outras situações, na hipótese de venda parcial do Imóvel).

Em caso de amortização das Cotas do Fundo, a Taxa de Performance, paga até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

No período de 21 de julho de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022, foi apropriado o montante de R\$ 71 a título de taxa de administração, R\$ 19 a título de taxa de gestão e R\$ 8 a título de taxa de custódia.

10. Prestadores de serviços

Os serviços são prestados:

Custódia:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Colina Central Gestão de Recursos Ltda.
Tesouraria:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Distribuição de cotas:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

FII CENTRAL LEBLON - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 45.777.347/0001-83

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 21 de julho de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado em outra forma)

11. Custódia dos títulos em carteira

As cotas dos fundos de investimento que compõem a carteira do Fundo estão sob a responsabilidade do Administrador dos fundos investidos, ou de terceiros por ele contratados.

12. Partes relacionadas

As transações com partes relacionadas foram efetuadas em condições de mercado, no tocante a encargos e prazos, e são compostas por:

Descrição	Parte Relacionada	31/12/2022	
		Ativo	Resultado
Cota de fundo de investimento - Singulare Renda Fixa DI LP	Singulare CTVM	7.950	456

Descrição	Parte Relacionada	31/12/2022	
		Passivo	Resultado
Taxa de Administração	Singulare CTVM	(14)	(71)
Taxa de Gestão	Colina Central Gestão de Recursos.	(19)	(19)
Taxa de Custódia	Singulare CTVM	(2)	(8)

13. Principais encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio no exercício, estão apresentados da seguinte maneira:

Encargos	31/12/2022	% do PL médio
Taxa de administração	(71)	(0,11)
Taxa de gestão	(19)	(0,03)
Taxa de custódia e auditoria	(61)	(0,10)
Despesa com consultores especializados	(256)	(0,41)
Despesa com consultoria jurídica	(163)	(0,26)
Outras despesas	(537)	(0,73)
Total:	(1.026)	(1,65)

FII CENTRAL LEBLON - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 45.777.347/0001-83

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 21 de julho de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado em outra forma)

14. Rentabilidade

O patrimônio líquido médio no exercício, valor da cota e rentabilidade estão apresentadas abaixo:

Data	Valor Unitário da Cota (R\$)	Rentabilidade Acumulada %
21/07/2022 (*)	100,000000	-
31/12/2022	99,116880	(0,85)

(*) Data de início das atividades do Fundo.

A rentabilidade percentual das cotas do Fundo no período de 21 de julho de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor nominal das cotas integralizadas ao final do exercício), foi negativa de 0,85%.

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo é calculada considerando-se o resultado do período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no período.

15. Distribuição de rendimentos

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, semestralmente, até o 10º (décimo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pelo Fundo poderá ser realizada, a critério da Administradora, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento. Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do Fundo.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Distribuição de Rendimentos	2022
(=) Caixa líquido das atividades operacionais no exercício	(484)
(=) Base de cálculo	(484)
Resultado mínimo a distribuir no exercício - 95%	-

Durante o período de 21 de julho de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022, o Fundo não distribuiu rendimentos para seus cotistas.

FII CENTRAL LEBLON - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 45.777.347/0001-83

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 21 de julho de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado em outra forma)

16. Política de distribuição dos resultados

O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a critério do Administrador, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis do mês subsequente à disponibilização dos balanços semestrais do Fundo (ou documento equivalente, nos termos da regulamentação aplicável), podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

O percentual mínimo a que se refere o item acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

Farão jus aos rendimentos de que trata o item acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil do respectivo mês de declaração de rendimentos aos Cotistas, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Os pagamentos previstos neste capítulo serão realizados por meio da B3, e seguirão estritamente os seus prazos e procedimentos operacionais, e abrangerão todas as Cotas custodiadas eletronicamente de forma igualitária, sem qualquer distinção entre os Cotistas.

Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revenda do Imóvel integrantes de sua carteira.

O Administrador, conforme orientação do Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias do Imóvel integrante do patrimônio do Fundo, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda do Imóvel.

FII CENTRAL LEBLON - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 45.777.347/0001-83

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 21 de julho de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado em outra forma)

Caso a Assembleia Geral prevista no item acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda do Imóvel, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, o Imóvel e/ou os Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e das Despesas Extraordinárias, os cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em Assembleia Geral, para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

17. Política de divulgação das informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Fundos.Net (sistema integrado de envio de informações da CVM e da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão) na rede mundial de computadores.

18. Legislação tributária

a) Fundo

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas). Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 deve atender aos seguintes requisitos:

- i. Distribuir, pelo menos a cada seis meses, 95% de seu resultado de caixa aos cotistas.
- ii. Não investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo.

b) Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de

FII CENTRAL LEBLON - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 45.777.347/0001-83

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 21 de julho de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado em outra forma)

20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

- i. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- ii. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;
- iii. Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

19. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ela administrados que não aos serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa referentes a estes fundos. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

20. Deliberações em assembleia

Conforme Instrumento Particular de Alteração do Fundo realizado em 31 de outubro de 2022, foi alterado o seguinte tópico: a) Alterada a redação da definição

FII CENTRAL LEBLON - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 45.777.347/0001-83

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 21 de julho de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado em outra forma)

B3 – Segmento CETIP UTM, passando a constar: B3 – Segmento Listado; b) Incluso o item 15.16 ao Capítulo VX do Regulamento, que veda ao Administrador autorizar novas emissões de cotas do Fundo sem prévia aprovação da assembleia geral de cotistas; c) a redação do item 15.8.2, que trata dos aspectos operacionais do exercício do direito de preferência dos cotistas na subscrição de novas cotas aprovadas em assembleia geral ou por ato do administrador; d) Alterada a redação do item 15.8.3, com o objetivo de evidenciar que a cessão do direito de preferência entre os próprios cotistas, ou entre estes e terceiros, deve respeitar a regulamentação aplicável e os prazos e procedimentos operacionais da B3; e) Incluído o subitem 15.14.1 ao item 15.14 do Regulamento, com a inclusão das informações mínimas que o Administrador deverá divulgar no comunicado ao mercado no procedimento de chamada de capital; f) Alterada a redação do item 15.15, com o intuito de informar que, não obstante a previsão da possibilidade de integralização de novas cotas do Fundo em bens e direitos, referido procedimento deve ser realizado fora do ambiente da B3; g) Incluído o subitem 21.2.3. ao capítulo XXI do Regulamento, com a previsão que o pagamento de rendimentos e amortizações deverão seguir os prazos e procedimentos operacionais da B3; h) Alterada a redação do item 24.13.3, com o elenco das matérias da ordem do dia da assembleia geral de cotistas que dependem de aprovação por maioria de votos, nos termos do § 1º do Art. 20 da Instrução CVM 472; e i) Alterada a redação do item 26.5 do Regulamento, com a inserção de complemento na redação, informando que, em caso de liquidação do Fundo por meio de entrega dos ativos aos cotistas, o mesmo deverá ser realizado fora do ambiente da B3.

Conforme Instrumento Particular de Alteração do Fundo realizado em 14 de novembro de 2022, foi alterado o seguinte tópico: a) Alterada a redação do item 15.8.2 do Regulamento, com o objetivo de suprimir a expressão “ou ato do administrador que deliberar pela nova emissão”, considerando que, nos termos do item 15.16 do Regulamento, o Administrador não pode unilateralmente autorizar a emissão de novas cotas do Fundo.

Conforme Instrumento Particular de Alteração do Fundo realizado em 07 de dezembro de 2022, foi alterado o seguinte tópico: a) Alterar o Regulamento com intuito de atribuir à Colina Central Gestão de Recursos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 46.791.648/0001-24 a prestação dos serviços de gestão imobiliária do Fundo após a abertura das operações do dia 19 de dezembro de 2022 (“Nova Gestora”) (nos termos já previstos nos itens 2.3.2 e 2.3.3 das versões do Regulamento datadas de 06 de julho de 2022 e de 31 de outubro de 2022, conforme mencionado acima), assim como ratificar que todas as remunerações até então devidas ao Consultor Imobiliário, tais como a remuneração prevista no subitem “ii” do item 7.1.1., Remuneração de Descontinuidade prevista no item 7.6.; e Taxa de Performance prevista no item 7.7. todos os itens previstos no Regulamento vigentes continuam sendo devidos à Central.

FII CENTRAL LEBLON - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 45.777.347/0001-83

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 21 de julho de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado em outra forma)

21. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais quer na defesa dos direitos dos cotistas quer destes contra a administração do Fundo.

22. Eventos subsequentes

Em fato relevante divulgado em 6 de janeiro de 2023, o Fundo comunicou aos cotistas e ao mercado as seguintes informações:

Em 04 de janeiro de 2023, o Fundo celebrou instrumento particular de promessa de compra e venda do imóvel de propriedade do Fundo pelo valor total de R\$ 78.350, a ser quitado em quatro parcelas conforme descrito abaixo:

- (i) R\$ 39.000, a serem pagos até o dia 06 de janeiro de 2023, mediante a apresentação pelo Fundo, do comprovante de pagamento do IPTU complementar;
- (ii) R\$ 13.350, no prazo de 30 (trinta) dias contados da assinatura da promessa de compra e venda;
- (iii) R\$ 13.000, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da assinatura da promessa de compra e venda; e
- (iv) R\$ 13.000, no prazo de 90 (noventa) dias contados da assinatura da promessa de compra e venda, e mediante a outorga da escritura pública do imóvel.

Em ata de apuração de votos da consulta formal ocorrida em 6 de fevereiro de 2023, foram aprovadas as seguintes deliberações:

- I. A aprovar a liquidação do Fundo, nos termos do Capítulo XXVI do Regulamento, a ser realizada conforme plano de liquidação, com consequente venda conforme fato relevante publicado em 06 de janeiro de 2023 do imóvel situado na Rua Almirante Guilherme, 378, Leblon, Rio de Janeiro, CEP 22440-000;
- II. Aprovar o resgate das cotas do Fundo que ocorrerá conforme o plano de liquidação a ser aprovado.

Em 27 de janeiro de 2023, o Fundo liquidou o montante de R\$ 3.000 retido a título de garantia na aquisição do imóvel, citado na nota explicativa nº 5.

Contador:
Robson Roble
CRC-1SP 250.475/O-0

Diretor responsável:
Daniel Doll Lemos
