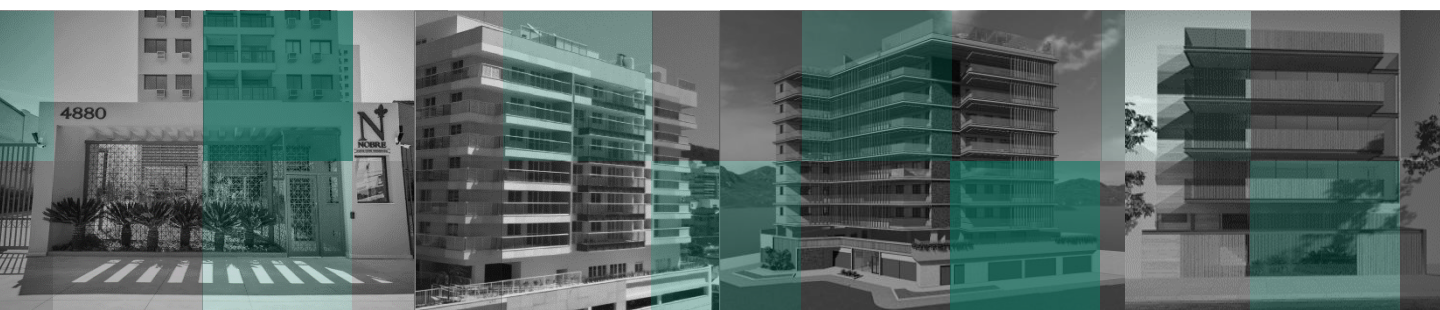




## FII Leblon Realty Desenvolvimento I

**ISIN:** BRLRDICTF006 - **Código Anbima:** 641804 - **Ticker B3:** LRD111

FII Híbrido Gestão Ativa

### INFORMATIVO SEMESTRAL – 30 de junho de 2022

#### DESCRIÇÃO E ESTRATÉGIA

O FII Leblon Realty Desenvolvimento I, fundo imobiliário híbrido de gestão ativa focado em desenvolvimentos residenciais. Através de uma estratégia de diversificação, investe em SPEs em parceria com os principais incorporadores do setor imobiliário.

O objetivo do FII é proporcionar ao seus investidores uma alternativa clássica de exposição ao segmento de desenvolvimento residencial e entregar retornos superiores.

#### CARTEIRA

O primeiro semestre foi marcado pelo início do FII com um aporte de R\$23,2M. Com os recursos recebidos, adquirimos 3 SPEs, por R\$21,4M. Ainda contamos com um caixa no Fundo de R\$1,4M para fazer frente à despesas e aportes em novos projetos e o restante do capital comprometido a ser chamado de R\$18,4M.

A tabela abaixo apresenta a composição do patrimônio líquido do Fundo e a sua carteira de ativos:

|                           | R\$               | Percentual    |
|---------------------------|-------------------|---------------|
| SPEs                      | 21.600.300        | 93,8%         |
| Aplicações e outros       | 1.389.919         | 6,0%          |
| A receber / (a pagar)     | 42.005            | 0,2%          |
| <b>Patrimônio Líquido</b> | <b>23.032.224</b> | <b>100,0%</b> |

**Início do Fundo:** 02/02/2022

**CNPJ:** 41.088.534/0001-07

**Número de Emissões:** 1

**Gestor:** Leblon Equities Gestão de Recursos LTDA

**Consultor Imobiliário:** Leblon Realty Gestão de Recursos LTDA

**Administrador:** BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

**Taxa de Administração:** 2,00% a.a. sobre o PL do Fundo

**Taxa de Performance:** 20% sobre o que exceder o benchmark (IPCA + 6% a.a.)

**Capital Comprometido:** R\$ 41.600.500,00

**Capital Chamado:** R\$ 23.187.900,00 (55.7%)

**Patrimônio Líquido:** R\$ 23.032.223,81

**Valor Patrimonial/Cota:** R\$ 99,33

**Quantidade de Cotas:** 231.879

## NOTA DO GESTOR

O cenário econômico global passa por um momento delicado. Estamos atentos aos desdobramentos da atual conjuntura econômica e política, focando em estratégias que reduzam os riscos inerentes ao nosso negócio. Nesse último semestre, procuramos assegurar a compra de três terrenos que faziam parte do nosso plano de negócios por termos forte convicção na localização e potencial de valorização destes.

Para mitigar a alta da inflação e o impacto do INCC, evitamos começar as obras neste momento. Como temos essa flexibilidade, acreditamos que a estratégia de aguardar por um momento com menos incertezas e volatilidade incrementará nossos retornos. Acreditamos que teremos uma melhor oportunidade entre o 4T22 e 1T23. Enquanto isso, estamos trabalhando com nossos sócios e parceiros, Cyrela e Concal, respectivamente, nos projetos executivos dos futuros empreendimentos. Assim buscamos extrair o maior potencial de construção e por consequência VGV (valor global de vendas) que esses terrenos oferecem.

Conforme destacado em nosso plano de negócios, estamos avançados na negociação da aquisição do quarto empreendimento para o nosso FII.

## NOSSOS PROJETOS



| Inspira Residencial         | Tijuca, RJ             |
|-----------------------------|------------------------|
| Segmento de Renda           | A / B                  |
| Parceiro                    | n/d                    |
| Participação                | 100%                   |
| Incorporador                | Concal                 |
| Construtora                 | Klacon                 |
| Estágio do Desenvolvimento  | Lançamento / Obra      |
| Lançamento                  | 3T22                   |
| VGV (est. / realizado)      | R\$28,2 M / R\$3,6 M   |
| Unidades (est. / realizado) | 28 un. / 4 un.         |
| Valor por Unidade           | R\$1,0 M (~R\$9,5k/m²) |

### DESTAQUES :

- SPE, AM147 Empr. Imobiliário SPE S.A., adquirida em 2 de fevereiro de 2022 por R\$4,75 M
- Concal contratada como incorporadora do empreendimento em jun/22
- 4 unidades comercializadas no pré-lançamento
- Contrato PMG (Preço Máximo Garantido) assinado com Klacon Engenharia, construtora com excelente reputação no mercado do Rio de Janeiro
- Projeto aprovado sendo realizado alguns ajustes

## NOSSOS PROJETOS (cont.)



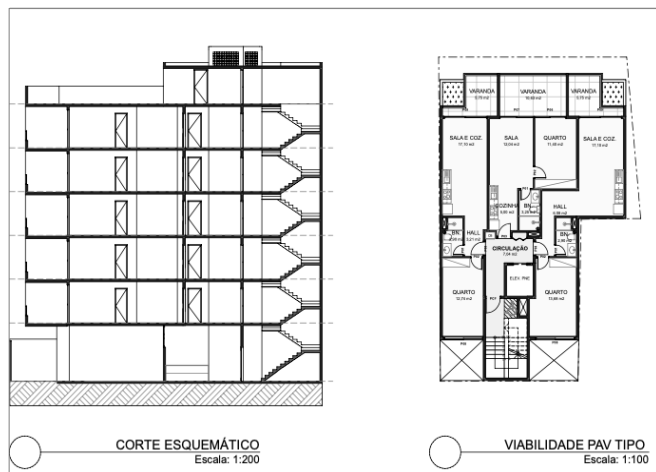
## DESTAQUES :

- SPE, Carapa Empr. Imobiliário SPE S.A., adquirida em 31 de março de 2022 por R\$12,6 M
- Permuta assinada com BR Malls – receberá um percentual das vendas a serem realizadas pelo empreendimento
- Projeto legal (Prefeitura) em desenvolvimento
- Lançamento estimado para 1T23

## Nobre II Residencial

## Del Castilho, RJ

|                             |                        |
|-----------------------------|------------------------|
| Segmento de Renda           | B / C                  |
| Parceiro                    | Cyrela                 |
| Participação                | 40%                    |
| Incorporador                | Cyrela                 |
| Construtora                 | Cyrela                 |
| Estágio do Desenvolvimento  | Licenciamento          |
| Lançamento                  | 1T23                   |
| VGV (est. / realizado)      | R\$420,8 M / R\$0,0 M  |
| Unidades (est. / realizado) | 781 un. / 0 un.        |
| Valor por Unidade           | R\$0,5 M (~R\$7,5k/m²) |



## Teixeira de Melo Residencial

## Ipanema, RJ

|                             |                          |
|-----------------------------|--------------------------|
| Segmento de Renda           | A / B                    |
| Parceiro                    | Investidores PF          |
| Participação                | 52%                      |
| Incorporador                | Concal                   |
| Construtora                 | Concal                   |
| Estágio do Desenvolvimento  | Licenciamento            |
| Lançamento                  | 4T22                     |
| VGV (est. / realizado)      | R\$27,7 M / R\$0,0 M     |
| Unidades (est. / realizado) | 15 un. / 0 un.           |
| Valor por Unidade           | R\$1,85 M (~R\$32,5k/m²) |

## DESTAQUES:

- SPE, Teixeira de Melo Empr. Imobiliário SPE S.A., adquirida em 31 de março de 2022 por R\$3,9 M
- Concal contratada para realizar a incorporação e obra
- Negociação da outorga em andamento (construção de 2 andares adicionais)
- Ajustes finais do projeto legal (Prefeitura) para aprovação da modificação
- LICIN protocolado

**GESTOR:**

Leblon Equities Gestão de Recursos Ltda.  
Av. Niemeyer, 2 – 201 | Rio de Janeiro  
Tel.: +55 21 3206-7300  
[www.leblonequities.com.br](http://www.leblonequities.com.br)

**CONSULTOR IMOBILIÁRIO:**

Leblon Realty Gestão de Recursos Ltda.  
Av. Niemeyer, 2 – 202 | Rio de Janeiro  
+55 21 3206-7300

**DISCLAIMER**

As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. O BTG não assume que os investidores vão obter lucros, nem se responsabiliza pelas perdas. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.