



## FII Leblon Realty Desenvolvimento I

**ISIN:** BRLRDICTF006

-

**Código Anbima:** 641804

-

**Ticker B3:** LRD11

FII Híbrido Gestão Ativa

### INFORMATIVO SEMESTRAL – 30 de junho de 2023

#### DESCRIÇÃO E ESTRATÉGIA

O FII Leblon Realty Desenvolvimento I, fundo imobiliário híbrido de gestão ativa é 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 aos seus investidores uma alternativa clássica de exposição ao segmento de desenvolvimento residencial e ter a possibilidade de entregar retornos superiores.

#### CARTEIRA

O primeiro semestre foi marcado pela concretização da transação para realização do 4º projeto para compor a carteira de empreendimentos do FII. Realizamos em maio a 3ª chamada de capital para fazer frente a esse investimento. Em junho foi enviada a programação de realizarmos a 4ª chamada de capital em julho/23. Além disso, há a previsão da 5ª e possivelmente última chamada até o final desse ano. Ainda contamos com um caixa no Fundo de R\$333 mil para fazer frente às despesas e aportes nos projetos e o restante do capital comprometido a ser chamado de R\$10,2 milhões. A tabela abaixo apresenta a composição do patrimônio líquido do Fundo e a sua carteira de ativos:

|                           | R\$               | Percentual    |
|---------------------------|-------------------|---------------|
| SPEs                      | 30.600.300        | 98,84%        |
| Aplicações e outros       | 333.402           | 1,08%         |
| A receber / (a pagar)     | 26.361            | 0,09%         |
| <b>Patrimônio Líquido</b> | <b>30.960.063</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\$ 31.412.900,00 (75.5%)

**Patrimônio Líquido:** R\$ 30.960.063,69

**Valor Patrimonial/Cota (30/06/23):** R\$ 98,55

**Quantidade de Cotas:** 314.129

## COMENTÁRIO DO GESTOR

O cenário econômico local com juros altos é sempre desafiador para o setor imobiliário. No entanto, temos a percepção de que já passamos pelo pior momento nesse sentido e que a trajetória prevista para os próximos meses é de queda gradativa da taxa de juros. Estamos atentos aos desdobramentos da atual conjuntura econômica e política, focando em estratégias que reduzam os riscos inerentes ao nosso negócio. Há claramente a percepção de que podemos estar no início de um novo ciclo positivo para estimular as vendas de unidades residenciais. Os bancos permanecem disponibilizando as linhas de financiamento imobiliário que são fundamentais para fomentar o setor e os compradores das unidades.

Nesse primeiro semestre de 2023 demos um importante passo marcado pela aprovação de todos os projetos com a Prefeitura nos empreendimentos que compõem a carteira do Fundo. Diante disso, foi possível programarmos com mais precisão as datas para o lançamento das vendas.

Importante registrar que os dois maiores e principais lançamentos da CYRELA no ano de 2023 no Rio de Janeiro (Furnas e Klabin II) são em parceria com o nosso Fundo. Há uma expectativa muito positiva por serem projetos icônicos nos seus segmentos.

O segundo semestre desse ano terá como principal desafio o resultado da performance de vendas dos quatro empreendimentos. Certamente esse será o tema principal do nosso próximo relatório.

## Cronograma de Aportes: Total – R\$41.600.000

- Aporte 1 - Mar/2022 – 23.187.900 - Realizado
- Aporte 2 - Nov/2022 – 4.250.000 - Realizado
- Aporte 3 - Mai/2023 – 3.975.000 - Realizado
- Aporte 4 - Jul/2023 – 3.975.000 - Programado
- Aporte 5 - 2S/2023 – 6.212.100 - Estimado

| Projeções FII Leblon Realty Desenvolvimento I |            | 2022        | 2023        | 2024       | 2025       | 2026       | 2027       |
|-----------------------------------------------|------------|-------------|-------------|------------|------------|------------|------------|
| valores em R\$ M                              |            |             |             |            |            |            |            |
| Investimentos em projetos                     |            | -16.921.374 | -11.598.587 | -9.802.544 | 0          | 0          | 0          |
| Dividendos de projetos                        |            | 0           | 0           | 3.140.000  | 9.343.701  | 49.990.516 | 35.026.180 |
| Fluxo de Caixa Projetos                       |            | -16.921.374 | -11.598.587 | -6.662.544 | 9.343.701  | 49.990.516 | 35.026.180 |
| TIR Projetos                                  | 30,3% a.a. |             |             |            |            |            |            |
| Custos Fundo                                  |            | -599.036    | -880.609    | -1.059.021 | -1.059.021 | -4.794.012 | -7.015.702 |
| Taxa de Gestão                                |            | -362.819    | -641.508    | -832.000   | -832.000   | -832.000   | -554.667   |
| Taxa de Performance                           |            | 0           | 0           | 0          | 0          | -3.734.991 | -6.373.359 |
| Despesas Operacionais                         |            | -236.217    | -239.101    | -227.021   | -227.021   | -227.021   | -87.677    |
| Outras receitas (despesas)                    |            | 199.104     | 240.976     | 141.414    | 115.906    | 247.707    | 121.991    |
| Fluxo de Caixa FII                            |            | -17.321.307 | -12.238.220 | -7.580.151 | 8.400.586  | 45.444.210 | 28.132.469 |
| TIR                                           | 24,3% a.a. |             |             |            |            |            |            |
| Múltiplo s/ Capital Próprio                   | 2,13 x     |             |             |            |            |            |            |
| Exposição Máxima                              | R\$ 39,8   |             |             |            |            |            |            |
| Payback                                       | 4,9 anos   |             |             |            |            |            |            |

| Análise Caixa e Retorno Cotista |            | 2022        | 2023        | 2024       | 2025       | 2026        | 2027        |
|---------------------------------|------------|-------------|-------------|------------|------------|-------------|-------------|
| valores em R\$ M                |            |             |             |            |            |             |             |
| Caixa Inicial                   |            | 0           | 10.116.593  | 12.040.474 | 3.290.323  | 3.281.578   | 3.734.324   |
| Aportes Cotistas                |            | 27.437.900  | 14.162.100  | 0          | 0          | 0           | 0           |
| Fluxo de Caixa FII              |            | -17.321.307 | -12.238.220 | -7.580.151 | 8.400.586  | 45.444.210  | 28.132.469  |
| Dividendos aos Cotistas         |            | 0           | 0           | -1.170.000 | -8.409.330 | -44.991.464 | -31.866.793 |
| Caixa Final                     |            | 10.116.593  | 12.040.474  | 3.290.323  | 3.281.578  | 3.734.324   | 0           |
| Fluxo de Caixa do Cotistas      |            | -27.437.900 | -14.162.100 | 1.170.000  | 8.409.330  | 44.991.464  | 31.866.793  |
| TIR                             | 20,0% a.a. |             |             |            |            |             |             |

Notas: Considerando captação de R\$41.6 M com investimento em 4 projetos

Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referências as datas e as condições indicadas no material, e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira, ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente a tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material.

## PROJETOS DA CARTEIRA



Link:

<https://www.cyrela.com.br/empreendimentos/iconyc-yoo>

| Projeto FURNAS              | Botafogo, RJ            |
|-----------------------------|-------------------------|
| Segmento de Renda           | A                       |
| Parceiro                    | Cyrela e Rogerio Chor   |
| Participação                | 15%                     |
| Incorporador                | Cyrela                  |
| Estágio do Desenvolvimento  | Projeto Aprovado        |
| Lançamento                  | 3T23                    |
| VGv (est. / realizado)      | R\$470,1 M / R\$0,0 M   |
| Unidades (est. / realizado) | 293 un. / 0 un.         |
| Valor por Unidade           | R\$1,6 M (~R\$15,9k/m²) |
| TIR real estimada           | 30,5% a.a.              |

## DESTAQUES :

- Investimento comprometido em maio/23, estimado de R\$13,5 M
- Maior projeto na Zona Sul no ano de 2023.
- Primeiro residencial by Yoo (Philippe Starck) em Botafogo
- Projeto Legal (Prefeitura) aprovado
- Demolição em execução
- Lançamento em setembro/23



Link:

<https://www.greentijuca.com.br>

| Green Residencial           | Tijuca, RJ              |
|-----------------------------|-------------------------|
| Segmento de Renda           | A / B                   |
| Parceiro                    | n/d                     |
| Participação                | 100%                    |
| Incorporador                | Concal                  |
| Estágio do Desenvolvimento  | Pré lançamento          |
| Lançamento                  | 2T23                    |
| VGv (est. / realizado)      | R\$34,7 M / R\$0,0 M    |
| Unidades (est. / realizado) | 27 un. / 0 un.          |
| Valor por Unidade           | R\$1,3 M (~R\$11,1k/m²) |
| TIR real estimada           | 33,9% a.a.              |

## DESTAQUES :

- Projeto adquirido em fevereiro/22 por R\$4,75 M
- Concal contratada como gestora imobiliária
- Klaccon Engenharia contratada como construtora
- Projeto Legal (Prefeitura) reaprovaado
- Pré lançamento em andamento.

## PROJETOS DA CARTEIRA (cont.)



## DESTAQUES :

- Projeto adquirido em março/22 por R\$12,6 M
- Projeto legal (Prefeitura) aprovado
- Lançamento previsto em setembro/23

## Klabin II Residencial

## Del Castilho, RJ

|                             |                        |
|-----------------------------|------------------------|
| Segmento de Renda           | B / C                  |
| Parceiro                    | Cyrela                 |
| Participação                | 40%                    |
| Incorporador                | Cyrela                 |
| Estágio do Desenvolvimento  | Projeto Aprovado       |
| Lançamento                  | 3T23                   |
| 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) |
| TIR real estimada           | 35,9% a.a.             |



## Teixeira de Melo Residencial

## Ipanema, RJ

|                             |                        |
|-----------------------------|------------------------|
| Segmento de Renda           | A                      |
| Parceiro                    | Investidores PF        |
| Participação                | 52%                    |
| Incorporador                | Concal                 |
| Estágio do Desenvolvimento  | Licenciado             |
| Lançamento                  | 3T23                   |
| VGv (est. / realizado)      | R\$30,1 M / R\$0,0 M   |
| Unidades (est. / realizado) | 15 un. / 0 un.         |
| Valor por Unidade           | R\$2,0 M (~R\$38 k/m²) |
| TIR real estimada           | 28,9% a.a.             |

## DESTAQUES:

- Projeto adquirido em março/22 por R\$3,9 M
- Aquisição da outorga concretizada (construção de 2 andares adicionais)
- Previsão de lançamento em agosto/23

**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  
Tel.: +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.