



FII Leblon Realty Desenvolvimento I

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

FII Híbrido Gestão Ativa

INFORMATIVO SEMESTRAL – Dezembro de 2023

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 segundo semestre foi marcado pelos lançamentos das vendas dos projetos Iconyc by Yoo, Only by Living e Green Tijuca. Realizamos em julho a 4ª chamada de capital e em dezembro foi enviada a programação da 5ª chamada de capital realizada em janeiro/24. Além disso, há a previsão da 6ª chamada durante o primeiro semestre de 2024. Ainda contamos com um caixa no Fundo de R\$233 mil para fazer frente às despesas e aportes nos projetos e o restante do capital comprometido a ser chamado de R\$ 6,2 milhões. A tabela abaixo apresenta a composição do patrimônio líquido do Fundo e a sua carteira de ativos:

	R\$	Percentual
SPEs	34.300.300	99,31%
Aplicações e outros	233.591	0,67%
A receber / (a pagar)	5.329	0,02%
Patrimônio Líquido	34.539.220	100,0%

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\$ 35.387.900,00 (85,07%)

Patrimônio Líquido: R\$ 34.539.220,16

Valor Patrimonial/Cota: R\$ 97,60

Quantidade de Cotas: 353.879

NOTA DO GESTOR

O ano de 2023 foi marcado pelo início do ciclo de retomada da confiança dos compradores de imóveis com o cenário econômico. A confirmação da trajetória de queda gradativa da taxa de juros aliada a um cenário político/econômico menos turbulento trouxe maior tranquilidade e interesse aos investidores do setor imobiliário. Os bancos permanecem disponibilizando as linhas de financiamento imobiliário que são fundamentais para fomentar o setor e os compradores das unidades.

No segundo semestre de 2023 demos um importante passo marcado pela confirmação dos lançamentos das vendas de três dos quatro empreendimentos que compõem a carteira de investimentos do Fundo. Tivemos uma performance das vendas acima das previstas no Iconyc by Yoo e Only by Living, os dois investimentos mais relevantes da carteira, em parceria com a Cyrela. O ponto de atenção foi o projeto Green Tijuca que teve uma performance das vendas abaixo da esperada.

Outra informação positiva ficou por conta da aprovação do programa Reviver 2 da Prefeitura do RJ, que possibilitou um importante e relevante acréscimo no potencial construtivo do empreendimento Teixeira de Melo. O projeto teve o lançamento postergado para ser reaprovado contemplando os novos benefícios previstos no programa.

A nossa principal expectativa para o primeiro semestre de 2024 é para a realização do lançamento do empreendimento Teixeira de Melo, o único da carteira de investimentos do Fundo que falta ser lançado.

Cronograma de Aportes de Capital:

- Aporte 1 - mar/2022 – R\$ 23.187.900 - Realizado
- Aporte 2 - nov/2022 – R\$ 4.250.000 - Realizado
- Aporte 3 - mai/2023 – R\$ 3.975.000 - Realizado
- Aporte 4 - jul/2023 – R\$ 3.975.000 - Realizado
- Aporte 5 - jan/2024 – R\$ 1.590.000 – Programado
- Aporte 6 - 1S/2024 – R\$ 4.622.600 – Estimado

Total – R\$41,6M

Projeções FII Leblon Realty Desenvolvimento I		2022	2023	2024	2025	2026	2027
valores em R\$ M							
Investimentos em projetos		-16.921.374	-12.716.854	-7.432.525	-260.000	0	-206.786
Dividendos de projetos		0	0	800.000	10.048.000	54.189.375	41.967.549
Fluxo de Caixa Projetos		-16.921.374	-12.716.854	-6.632.525	9.788.000	54.189.375	41.760.763
TIR Projetos	32,6% a.a.						
Custos Fundo		-599.036	-867.331	-1.025.494	-1.059.031	-4.403.412	-8.290.430
Taxa de Gestão		-362.819	-628.258	-798.543	-832.010	-832.010	-554.673
Taxa de Performance		0	0	0	0	-3.344.381	-7.648.080
Despesas Operacionais		-236.217	-239.073	-226.951	-227.021	-227.021	-87.677
Outras receitas (despesas)		199.104	233.675	113.767	94.131	256.696	153.512
Fluxo de Caixa FII		-17.321.307	-13.350.510	-7.544.251	8.823.100	50.042.658	33.623.845
TIR	26,9% a.a.						
Multiplo s/ Capital Próprio	2,42 x						
Exposição Máxima	R\$ 38,2						
Payback	4,6 anos						

Análise Caixa e Retorno Cotista		2022	2023	2024	2025	2026	2027
valores em R\$ M							
Caixa Inicial		0	10.116.593	4.716.083	2.664.432	8.348.333	4.616.554
Aportes Cotistas		27.437.900	7.950.000	6.212.600	0	0	0
Fluxo de Caixa FII		-17.321.307	-13.350.510	-7.544.251	8.823.100	50.042.658	33.623.845
Dividendos aos Cotistas		0	0	-720.000	-3.139.200	-53.774.437	-38.240.399
Caixa Final		10.116.593	4.716.083	2.664.432	8.348.333	4.616.554	0
Fluxo de Caixa do Cotistas		-27.437.900	-7.950.000	-5.492.600	3.139.200	53.774.437	38.240.399
TIR	22,5% a.a.						

Notas: Considerando captação de R\$41,6 M com investimento em 4 projetos

PROJETOS DA CARTEIRA



Link:

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

ICONYC by Yoo	Botafogo, RJ
Segmento de Renda	A
Parceiro	Cyrela e Rogerio Chor
Participação	15%
Incorporador	Cyrela
Estágio do Desenvolvimento	Lançado
Lançamento	3T23
VGv (total / realizado)	R\$490,2 M / R\$178,7 M
Unidades (total / realizado)	293 un. / 143 un.
Valor por Unidade	R\$1,7 M (~R\$16,9 k/m²)
TIR real estimada	36,9 % a.a.

DESTAQUES :

- Investimento comprometido em maio/23 pelo valor estimado de R\$13,5 M
- Maior projeto na Zona Sul no ano de 2023
- Primeiro residencial *by Yoo* (Philippe Starck) em Botafogo
- Lançamento realizado em agosto/23
- 49% das unidades vendidas
- Obras iniciadas.



Link:

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

Green Residencial	Tijuca, RJ
Segmento de Renda	A / B
Parceiro	n/d
Participação	100%
Incorporador	W3
Estágio do Desenvolvimento	Lançado
Lançamento	2T23
VGv (total / realizado)	R\$34,7 M / R\$5,2 M
Unidades (total / realizado)	27 un. / 4 un.
Valor por Unidade	R\$1,3 M (~R\$11,1k/m²)
TIR real estimada	24,8% a.a.

DESTAQUES :

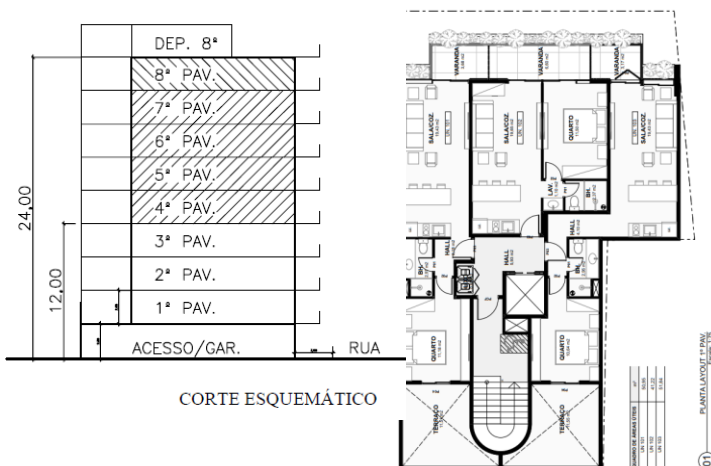
- Projeto adquirido em fevereiro/22 por R\$4,75 M
- W3 Engenharia contratada como gestora imobiliária
- Klakon Engenharia contratada como construtora
- Lançamento realizado em outubro/23
- 15% das unidades vendidas.

PROJETOS DA CARTEIRA (cont.)



DESTAQUES :

- Projeto adquirido em março/22 por R\$12,6 M
- Lançamento da primeira fase realizado em outubro/23
- 74% das unidades vendidas. Lançamos 1 das 2 torres que seriam lançadas apenas em out/24 (2ª fase).



DESTAQUES:

- Projeto adquirido em março/22 por R\$3,9 M
- Projeto beneficiado pelo programa Reviver 2 (gabarito do prédio aumenta de 4 para 8 pavimentos)
- Projeto em fase de reaprovação
- Aquisição da outorga concretizada (construção de 4 andares adicionais)
- Projeto aumenta o VGV estimado de R\$ 30,1M para R\$ 48,5M
- Previsão de lançamento em 2T/24.

ONLY by Living

Del Castilho, RJ

Segmento de Renda	B / C
Parceiro	Cyrela
Participação	40%
Incorporador	Cyrela
Estágio do Desenvolvimento	Lançado
Lançamento	3T23
VGV (total / realizado)	R\$432,2 M / R\$270,5 M
Unidades (total / realizado)	782 un. / 445 un.
Valor por Unidade	R\$0,6 M (~R\$8,1k/m²)
TIR real estimada	43,7% a.a.

Link:

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

Teixeira de Melo Residencial

Ipanema, RJ

Segmento de Renda	A
Parceiro	Investidores PF
Participação	52%
Incorporador	Piimo
Estágio do Desenvolvimento	Em reaprovação
Lançamento	2T24
VGV (est. / realizado)	R\$48,5 M / R\$0,0 M
Unidades (est. / realizado)	24 un. / 0 un.
Valor por Unidade	R\$2,0 M (~R\$38 k/m²)
TIR real estimada	32,3% a.a.

GESTOR:

Leblon Equities Gestão de Recursos Ltda.
Av. Niemeyer, 2 – 201 | Rio de Janeiro
Tel.: +55 21 3206-7300
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.