



FII Leblon Realty Desenvolvimento I

ISIN: BRLRDICTF006

-

Código Anbima: 641804

-

Ticker B3: LRD111

FII Híbrido Gestão Ativa

INFORMATIVO SEMESTRAL – Junho de 2025

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

Contamos com um caixa de R\$ 4,9 milhões para fazer frente às despesas e aportes nos projetos e o restante do capital comprometido a ser eventualmente chamado de R\$ 4,6 milhões. A tabela abaixo apresenta a composição do patrimônio líquido do Fundo e a sua carteira de ativos:

	R\$	Percentual
SPEs	28.100.000	98,23%
Aplicações e outros	2.681.566	9,37%
A receber / (a pagar)	(2.176.187)	(7,61%)
Patrimônio Líquido	28.605.678	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\$ 36.977.900,00 (88,89%)**Patrimônio Líquido:** R\$ 28.605.678,41**Valor Patrimonial/Cota:** R\$ 77,262**Quantidade de Cotas:** 370.244

NOTA DO GESTOR

O primeiro semestre de 2025 foi marcado pela subida gradativa da taxa de juros. Esse cenário econômico normalmente gera um ambiente de preocupação e insegurança aos compradores de imóveis. No entanto, o que verificamos nos nossos empreendimentos foi a manutenção da performance de vendas. Os bancos permanecem disponibilizando as linhas de financiamento imobiliário que são fundamentais para fomentar o setor e os compradores das unidades. O ponto de atenção passou a ser as linhas de financiamento a produção dos bancos, que registraram um acréscimo significativo nas taxas. Essa situação gera uma maior despesa de juros no financiamento às obras ainda não contratadas.

As obras dos dois empreendimentos mais relevantes que compõem a carteira de investimentos do Fundo, Iconyc by Yoo e Only by Living, em parceria com a Cyrela, seguem em linha com o cronograma físico e orçamento. Com relação a comercialização, o ponto de reflexão permanece sendo o projeto Green Tijuca. Decidimos realizar o distrato das unidades comercializadas e devolver os valores aos adquirentes. Nesse momento estamos analisando algumas alternativas para viabilizar um novo projeto.

O empreendimento Teixeira de Melo teve o seu lançamento postergado para o segundo semestre de 2025, pois tivemos a oportunidade de ter mais um ganho de potencial construtivo no projeto além dos que já havíamos aprovado. A preparação para realização do lançamento segue em andamento.

Aportes e distribuições de Capital:

Data	Valor	Valor por cota	Natureza
22/03/2022	-R\$ 23.187.900,00	R\$ 100,00	Aporte
23/11/2022	-R\$ 4.250.000,00	R\$ 100,00	Aporte
30/05/2023	-R\$ 3.975.000,00	R\$ 100,00	Aporte
25/07/2023	-R\$ 3.975.000,00	R\$ 100,00	Aporte
08/01/2024	-R\$ 1.590.000,00	R\$ 100,00	Aporte
29/05/2025	-R\$ 46.545,00	R\$ 100,00	Aporte
29/05/2025	R\$ 5.000.000,00	R\$ 13,52	Amortização
04/07/2025	R\$ 2.200.000,00	R\$ 5,95	Amortização

Projeções FII Leblon Realty Desenvolvimento I

valores em R\$ M

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Investimentos em projetos	-16.352.874	-16.298.123	-2.898.973	-2.378.444	-2.958.291	0	0
Dividendos de projetos	0	0	3.800.000	18.394.744	36.363.305	35.620.703	12.623.438
Fluxo de Caixa Projetos	-16.352.874	-16.298.123	901.027	16.016.300	33.405.014	35.620.703	12.623.438
TIR Projetos	32,7% a.a.						
Custos Fundo	-599.036	-865.945	-963.730	-966.385	-4.620.385	-4.897.585	-4.281.603
Taxa de Gestão	-362.819	-628.258	-736.908	-739.558	-739.558	-739.558	-616.298
Taxa de Performance	0	0	0	0	-3.654.000	-3.931.200	-3.518.118
Despesas Operacionais	-236.217	-237.687	-226.822	-226.827	-226.827	-226.827	-147.187
Outras receitas (despesas)	200.573	228.747	65.983	77.468	97.490	49.445	17.733
Fluxo de Caixa FII	-16.751.337	-16.935.321	3.280	15.127.383	28.882.118	30.772.563	8.359.568
TIR	26,4% a.a.						
Múltiplo s/ Capital Próprio	2,45 x						
Exposição Máxima	R\$ 34,1						
Payback	4,6 anos						

Análise Caixa e Retorno Cotista

valores em R\$ M

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Caixa Inicial	0	10.686.563	1.701.242	-125.478	3.571.905	-1.997.977	9.118.587
Aportes Cotistas	27.437.900	7.950.000	1.590.000	0	0	0	0
Fluxo de Caixa FII	-16.751.337	-16.935.321	3.280	15.127.383	28.882.118	30.772.563	8.359.568
Dividendos aos Cotistas	0	0	-3.420.000	-11.430.000	-34.452.000	-19.656.000	-17.590.588
Caixa Final	10.686.563	1.701.242	-125.478	3.571.905	-1.997.977	9.118.587	-112.434
Fluxo de Caixa do Cotistas	-27.437.900	-7.950.000	1.830.000	11.430.000	34.452.000	19.656.000	17.590.588
TIR	22,7% 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 BTG
Participação	15%
Incorporador	Cyrela
Estágio do Desenvolvimento	Obras em execução
Lançamento	3T23
VGv (total / realizado)	R\$490,2 M / R\$322,5 M
Unidades (total / realizado)	293 un. / 218 un.
Valor por Unidade	R\$1,67 M (~R\$16,5 k/m²)
TIR real estimada	45,9 % 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
- 75% das unidades vendidas
- 77% das obras executadas.



Green Residencial	Tijuca, RJ
Segmento de Renda	A / B
Parceiro	n/d
Participação	100%
Incorporador	-
Estágio do Desenvolvimento	Em análise
Lançamento	1T26
VGv (total / realizado)	R\$34,5 M / R\$0 M
Unidades (total / realizado)	27 un. / 0 un.
Valor por Unidade	R\$1,3 M (~R\$11,1k/m²)
TIR real estimada	7,65% a.a.

DESTAQUES :

- Projeto adquirido em fevereiro/22 por R\$4,75 M
- Análise de alternativas para viabilizar o projeto.

RELATÓRIO SEMESTRAL – 1S25

PROJETOS DA CARTEIRA (cont.)



Link:

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

DESTAQUES:

- Projeto adquirido em março/22 por R\$3,9 M
- Projeto beneficiado pelo programa Reviver 2 (gabarito do prédio aumentou de 4 para 9 pavimentos)
- Aquisição da outorga concretizada (construção de 5 andares adicionais)
- Projeto aprovado. VGV estimado subiu de R\$ 30,1M para R\$ 56,5M
- Contratação do escritório Bernardes Arquitetura
- Pré lançamento iniciado. Previsão de lançamento em 2T/25.

ONLY by Living

Del Castilho, RJ

Segmento de Renda	B / C
Parceiro	Cyrela
Participação	40%
Incorporador	Cyrela
Estágio do Desenvolvimento	Obras em execução
Lançamento	3T23
VGV (total / realizado)	R\$432,2 M / R\$401,5 M
Unidades (total / realizado)	782 un. / 726 un.
Valor por Unidade	R\$0,55 M (~R\$7,6k/m²)
TIR real estimada	58,8% a.a.

DESTAQUES :

- Projeto adquirido em março/22 por R\$12,6 M
- Lançamento da 1ª fase realizado em outubro/23 e da 2ª fase em janeiro/24 (antecipação em 10 meses)
- 93% das unidades vendidas
- 42% das obras executadas.

Teixeira de Melo Residencial

Ipanema, RJ

Segmento de Renda	A
Parceiro	Investidores PF
Participação	52%
Incorporador	Piimo
Estágio do Desenvolvimento	Pré Lançamento
Lançamento	2T25
VGV (est. / realizado)	R\$56,5 M / R\$0,0 M
Unidades (est. / realizado)	26 un. / 0 un.
Valor por Unidade	R\$2,17 M (~R\$42,8 k/m²)
TIR real estimada	22,8% a.a.

RELATÓRIO SEMESTRAL – 1S25

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.