



FII Leblon Realty Desenvolvimento I

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

FII Híbrido Gestão Ativa

INFORMATIVO SEMESTRAL – Junho de 2024

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 das obras dos projetos Iconyc by Yoo e Only by Living, início antecipado em relação ao cronograma inicial. Realizamos em janeiro a 5ª chamada de capital. Ainda contamos com um caixa no Fundo de R\$35 mil para fazer frente às despesas e aportes nos projetos e o restante do capital comprometido a ser chamado de R\$ 4,62 milhões. A tabela abaixo apresenta a composição do patrimônio líquido do Fundo e a sua carteira de ativos:

	R\$	Percentual
SPEs	35.600.300	99,64%
Aplicações e outros	35.532	0,10%
A receber / (a pagar)	94.528	0,26%
Patrimônio Líquido	35.730.360	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\$ 35.730.360,66

Valor Patrimonial/Cota: R\$ 96,63

Quantidade de Cotas: 369.779

NOTA DO GESTOR

O primeiro semestre de 2024 foi marcado pela confirmação do ciclo de retomada da confiança dos compradores de imóveis com o cenário econômico. A 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 primeiro semestre de 2024 demos um importante passo marcado pelo início antecipado das 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. Foram contratados os financiamentos a produção para essas duas obras, respectivamente com o Banco Itaú e Bradesco. Com relação a comercialização, mantivemos uma performance das vendas acima das previstas nesses dois projetos. O ponto de atenção permanece sendo o projeto Green Tijuca que mantém uma performance das vendas abaixo da esperada.

Outra informação positiva ficou por conta da aprovação do projeto legal do empreendimento Teixeira de Melo que está em fase final. Foram contemplados todos os benefícios do programa Reviver 2 da Prefeitura do RJ, que possibilitou um importante e relevante acréscimo no potencial construtivo do empreendimento. Iniciamos a preparação para realização do lançamento previsto para 3T24.

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 – Realizado
- Aporte 6 - 2S/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		-16.659.554	-13.615.212	-4.172.795	-477.019	0	0
Dividendos de projetos		0	0	6.000.000	15.665.000	52.343.090	28.712.965
Fluxo de Caixa Projetos		-16.659.554	-13.615.212	1.827.205	15.187.981	52.343.090	28.712.965
TIR Projetos	37,1% a.a.						
Custos Fundo		-599.036	-867.331	-971.450	-1.059.031	-4.816.453	-8.327.785
Taxa de Gestão		-362.819	-628.258	-744.612	-832.010	-832.010	-554.673
Taxa de Performance		0	0	0	0	-3.757.422	-7.685.435
Despesas Operacionais		-236.217	-239.073	-226.838	-227.021	-227.021	-87.677
Outras receitas (despesas)		203.805	235.107	145.536	193.666	300.510	144.773
Fluxo de Caixa FII		-17.054.785	-14.247.437	1.001.292	14.322.616	47.827.147	20.529.953
TIR	30,7% a.a.						
Multiplo s/ Capital Próprio	2,65 x						
Exposição Máxima	R\$ 31,7						
Payback	4,3 anos						

Análise Caixa e Retorno Cotista		2022	2023	2024	2025	2026	2027
valores em R\$ M							
Caixa Inicial		0	10.383.115	4.085.678	5.899.570	8.148.686	17.897.223
Aportes Cotistas		27.437.900	7.950.000	6.212.600	0	0	0
Fluxo de Caixa FII		-17.054.785	-14.247.437	1.001.292	14.322.616	47.827.147	20.529.953
Dividendos aos Cotistas		0	0	-5.400.000	-12.073.500	-38.078.610	-38.427.176
Caixa Final		10.383.115	4.085.678	5.899.570	8.148.686	17.897.223	0
Fluxo de Caixa do Cotistas		-27.437.900	-7.950.000	-812.600	12.073.500	38.078.610	38.427.176
TIR	24,3% 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	Obras em execução
Lançamento	3T23
VGv (total / realizado)	R\$490,2 M / R\$178,7 M
Unidades (total / realizado)	293 un. / 177 un.
Valor por Unidade	R\$1,7 M (~R\$16,9 k/m²)
TIR real estimada	46,5 % 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
- 61% das unidades vendidas
- 21,62% das obras executadas.



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	4T23
VGv (total / realizado)	R\$34,7 M / R\$5,2 M
Unidades (total / realizado)	27 un. / 3 un.
Valor por Unidade	R\$1,3 M (~R\$11,1k/m²)
TIR real estimada	15,4% 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
- 11% das unidades vendidas.

PROJETOS DA CARTEIRA (cont.)



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 de 10 meses)
- 87% das unidades vendidas
- 7,2% das obras executadas.



DESTAQUES:

- Projeto adquirido em março/22 por R\$3,9 M
- Projeto beneficiado pelo programa Reviver 2 (gabarito do prédio aumentou de 4 para 8 pavimentos)
- Aquisição da outorga concretizada (construção de 4 andares adicionais)
- Projeto aumenta o VGV estimado de R\$ 30,1M para R\$ 49,1M
- Preparação para o lançamento iniciada. Previsão em 3T/24.

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\$270,5 M
Unidades (total / realizado)	782 un. / 681 un.
Valor por Unidade	R\$0,6 M (~R\$8,1k/m²)
TIR real estimada	59,4% 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	Preparação do lançamento
Lançamento	3T24
VGV (est. / realizado)	R\$49,1 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	29,1% 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.