



FII Leblon Realty Desenvolvimento I

ISIN: BRLRDICTF006

-

Código Anbima: 641804

-

Ticker B3: LRD111

FII Híbrido Gestão Ativa

INFORMATIVO SEMESTRAL – Dezembro 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\$ 4,8 milhões para fazer frente às despesas e aportes nos projetos e o restante do capital comprometido a ser eventualmente chamado de R\$ 4,57 milhões. A tabela abaixo apresenta a composição do patrimônio líquido do Fundo e a sua carteira de ativos:

	R\$	Percentual
SPEs	28.100.300	91,19%
Aplicações e outros	2.788.253,19	9,05%
A receber / (a pagar)	(74.882,53)	(0,002%)
Patrimônio Líquido	30.813.670,66	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\$ 37.023.008,75 (88,89%)**Patrimônio Líquido:** R\$ 30.813.670,66**Valor Patrimonial/Cota:** R\$ 83,225**Quantidade de Cotas:** 370.244

NOTA DO GESTOR

O segundo semestre de 2025 foi marcado pela manutenção da taxa de juros em patamares elevados. 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.

O empreendimento Teixeira de Melo teve o seu lançamento realizado em dezembro de 2025. Tivemos um desempenho nas vendas das unidades bastante expressivo (93% vendido).

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. Nesse momento permanecemos analisando algumas alternativas para viabilizar um novo projeto.

Aportes e distribuições de Capital: 55% do capital investido já foi devolvido.

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

Data	Valor	Valor por cota	Natureza
13/11/2025	R\$ 1.200.000,00	R\$ 3,24	Dividendos
27/11/2025	R\$ 12.069.773,86	R\$ 32,60	Dividendos

Projeções FII Leblon Realty Desenvolvimento I	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<i>valores em R\$ M</i>								
Investimentos em projetos	-15.705.680	-13.316.921	-4.030.385	-2.054.450	-963.434	-1.663.505	0	0
Dividendos de projetos	0	0	3.800.000	26.044.744	35.836.752	12.131.413	13.529.647	9.420.353
Fluxo de Caixa Projetos	-15.705.680	-13.316.921	-230.385	23.990.294	34.873.318	10.467.908	13.529.647	9.420.353
TIR Projetos	33,3% a.a.							
Custos Fundo	-599.036	-865.945	-963.730	-966.385	-3.583.000	-2.682.039	-3.869.721	-2.195.431
Taxa de Gestão	-362.819	-628.258	-736.908	-739.558	-739.558	-739.558	-739.558	-677.928
Taxa de Performance	0	0	0	0	-2.616.615	-1.715.654	-2.903.336	-1.363.265
Despesas Operacionais	-236.217	-237.687	-226.822	-226.827	-226.827	-226.827	-226.827	-154.238
Outras receitas (despesas)	218.749	267.565	196.032	307.029	260.707	115.778	60.889	18.236
Fluxo de Caixa FII	-16.085.967	-13.915.301	-998.082	23.330.938	31.551.025	7.901.647	9.720.814	7.243.158
TIR	27,8% a.a.							
Múltiplo s/ Capital Próprio	2,56 x							
Exposição Máxima	R\$ 31,3							
Payback	4,3 anos							
Análise Caixa e Retorno Cotista	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<i>valores em R\$ M</i>								
Caixa Inicial	0	11.351.933	5.386.632	5.978.550	8.839.714	5.045.662	4.369.037	-426.831
Aportes Cotistas	27.437.900	7.950.000	1.590.000	0	0	0	0	0
Fluxo de Caixa FII	-16.085.967	-13.915.301	-998.082	23.330.938	31.551.025	7.901.647	9.720.814	7.243.158
Dividendos aos Cotistas	0	0	0	-20.469.774	-35.345.077	-8.578.272	-14.516.682	-6.816.327
Caixa Final	11.351.933	5.386.632	5.978.550	8.839.714	5.045.662	4.369.037	-426.831	-0
Fluxo de Caixa do Cotistas	-27.437.900	-7.950.000	-1.590.000	20.469.774	35.345.077	8.578.272	14.516.682	6.816.327
TIR	21,3% 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 BTG
Participação	15%
Incorporador	Cyrela
Estágio do Desenvolvimento	Obras em execução
Lançamento	3T23
VGv (total / realizado)	R\$482,3 M / R\$405,1 M
Unidades (total / realizado)	293 un. / 246 un.
Valor por Unidade	R\$1,64 M (~R\$16,2k/m²)
TIR real estimada	41,98 % 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
- 84% das unidades vendidas
- 97% das obras executadas.



Green Residencial	Tijuca, RJ
Segmento de Renda	A / B
Parceiro	n/d
Participação	100%
Incorporador	-
Estágio do Desenvolvimento	Em análise
Lançamento	3T26
VGv (total / realizado)	R\$34,5 M / R\$0 M
Unidades (total / realizado)	63 un. / 0 un.
Valor por Unidade	R\$0,54 M (~R\$11,5k/m²)
TIR real estimada	0,77% a.a.

DESTAQUES :

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

RELATÓRIO SEMESTRAL – 2S25

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)
- VGV realizado subiu de R\$ 30,1M para R\$ 54,2M
- Lançado em dezembro de 2025
- Projeto realizado pelo escritório Bernardes Arquitetura
- 93% das unidades vendidas

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. / 730 un.
Valor por Unidade	R\$0,56 M (~R\$7,93k/m ²)
TIR real estimada	59,33% 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)
- 93,5% das unidades vendidas
- 76% das obras executadas.

Teixeira de Melo Residencial

Ipanema, RJ

Segmento de Renda	A
Parceiro	Investidores PF
Participação	52%
Incorporador	Piimo
Estágio do Desenvolvimento	Lançado
Lançamento	4T25
VGV (est. / realizado)	R\$54,2 M / R\$50,4 M
Unidades (est. / realizado)	26 un. / 24 un.
Valor por Unidade	R\$2,08 M (~R\$41 k/m ²)
TIR real estimada	18,9% a.a.

RELATÓRIO SEMESTRAL – 2S25

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.