

FII Leblon Realty Desenvolvimento I

LRDI11 | ISIN: BRLRDICTF006 | Código Anbima: 641804

FII Híbrido

Gestão Ativa

Desenvolvimento Residencial

DADOS DO FUNDO

INÍCIO DO FUNDO
02/02/2022CNPJ
41.088.534/0001-07Nº DE EMISSÕES
1TICKER B3
LRDI11GESTOR
**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 PLPATRIMÔNIO LÍQUIDO
R\$ 28.512.382,47

Ref.: 30/06/2026

VALOR PATRIMONIAL /
COTA
R\$ 77,01

Ref.: 30/06/2026

QUANTIDADE DE COTAS
370.244TAXA DE PERFORMANCE
**20% sobre IPCA + 6%
a.a.**CAPITAL COMPROMETIDO
R\$ 41.600.500,00CAPITAL CHAMADO
**R\$ 37.023.008,75
(88,89%)**CAP. REMANESCENTE
R\$ 4.577.491,25 (11,11%)BENCHMARK
IPCA + 6% a.a.

DESCRIÇÃO E ESTRATÉGIA

O FII Leblon Realty Desenvolvimento I é um fundo imobiliário híbrido de gestão ativa focado em desenvolvimentos residenciais. Através de uma estratégia de diversificação, investe em Sociedades de Propósito Específico (SPEs) em parceria com os principais incorporadores do setor imobiliário brasileiro, com ênfase na Cyrela, referência nacional em qualidade e histórico de entregas.

O objetivo do FII é proporcionar aos seus investidores uma alternativa clássica de exposição ao segmento de desenvolvimento residencial e entregar retornos superiores ao longo do tempo através de uma gestão ativa, disciplinada e orientada à criação de valor em cada projeto da carteira.

CARTEIRA

Caixa disponível de **R\$ 0,5 milhões** para despesas e aportes nos projetos. Capital comprometido remanescente a ser eventualmente chamado: **R\$ 4,57 milhões**.

ATIVO	R\$	PERCENTUAL
SPEs	28.100.300,00	98,55%
Aplicações e outros	468.876,45	1,64%
A receber / (a pagar)	(56.793,97)	(0,20%)
Patrimônio Líquido	28.512.382,47	100,0%

NOTA DO GESTOR

O primeiro semestre de 2026 seguiu marcado por um cenário de juros ainda em patamares elevados, que historicamente pressiona a demanda no mercado imobiliário e também eleva o custo de financiamento das obras dos empreendimentos. Ainda assim, os empreendimentos da carteira mantiveram desempenho comercial sólido, com avanço relevante nas vendas e na execução das obras.

No período, o **ICONYC by Yoo** (Botafogo) atingiu a fase de **entrega de chaves**, com obras concluídas e 92% das unidades vendidas. O **Only by Living** (Del Castilho), também em parceria com a Cyrela, segue com o cronograma de obras avançando regularmente — **91% concluídas** — e 93% das unidades comercializadas, com previsão de conclusão para **novembro deste ano**.

O **Teixeira de Melo** (Ipanema) atingiu **100% das unidades vendidas**, confirmando a forte demanda pelo produto, e está com tudo pronto para o **início das obras em agosto de 2026**. O projeto **Green** (Tijuca) segue em fase de análise, com a gestão avaliando alternativas para viabilizar o empreendimento.

Ao longo do semestre, o Fundo manteve o bom ritmo de distribuições aos cotistas, contando com três distribuições de dividendos no semestre, totalizando **R\$ 15.207.000,00**. A gestão permanece atenta ao custo das linhas de financiamento à produção e à disciplina de alocação nos projetos remanescentes.

APORTES E DISTRIBUIÇÕES DE CAPITAL → 96% do capital investido já foi devolvido.

DATA	VALOR (R\$)	VALOR / COTA	NATUREZA
22/03/2022	(23.187.900,00)	100,00	Aporte
23/11/2022	(4.250.000,00)	100,00	Aporte
30/05/2023	(3.975.000,00)	100,00	Aporte
25/07/2023	(3.975.000,00)	100,00	Aporte
08/01/2024	(1.590.000,00)	100,00	Aporte
29/05/2025	(46.545,00)	100,00	Aporte
29/05/2025	5.000.000,00	13,52	Amortização
04/07/2025	2.200.000,00	5,95	Amortização
13/11/2025	1.200.000,00	3,24	Dividendos
27/11/2025	12.069.773,86	32,60	Dividendos
27/01/2026	2.307.000,00	6,23	Dividendos
25/03/2026	1.900.000,00	5,13	Dividendos
27/05/2026	11.000.000,00	29,71	Dividendos

Valores entre parênteses representam aportes (saídas de caixa do cotista). Amortizações e dividendos representam devoluções de capital e distribuições ao cotista.

PROJEÇÕES FII LEBLON REALTY DESENVOLVIMENTO I

valores em R\$	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Investimentos em projetos	-19.305.680	-11.245.894	-6.622.139	-2.049.123	-75.000	-2.551.938	0	0	0
Dividendos de projetos	0	0	3.800.000	26.044.744	28.340.691	16.069.052	12.794.979	0	9.420.353
Fluxo de Caixa Projetos	-19.305.680	-11.245.894	-2.822.139	23.995.622	28.265.691	13.517.113	12.794.979	0	9.420.353
TIR Projetos 27,3% a.a.									
Taxa de Gestão	-326.294	-605.723	-713.425	-908.470	-608.347	-420.000	-420.000	-420.000	-385.000
Taxa de Performance	0	0	0	0	-1.836.000	-2.424.429	-2.303.096	0	-1.257.517
Despesas Operacionais	-181.061	-157.700	-146.821	-146.827	-146.551	-146.031	-145.759	-145.488	-82.825
Outras receitas (despesas)	137.373	185.654	95.130	190.072	79.617	43.455	34.944	0	143.660
Fluxo de Caixa FII	-19.675.661	-11.823.662	-3.587.254	23.130.396	25.754.411	10.570.108	9.961.067	-565.488	7.838.671
TIR 22,3% a.a.	Múltiplo s/ Cap. Próprio 2,18x			Exposição Máxima R\$ 35,4 M			Payback 4,3 anos		

ANÁLISE CAIXA E RETORNO COTISTA

valores em R\$	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Caixa Inicial	0	7.762.239	3.888.577	1.891.323	4.598.445	2.120.856	568.818	-985.596	-1.551.084
Aportes Cotistas	27.437.900	7.950.000	1.590.000	46.500	0	0	0	0	0
Fluxo de Caixa FII	-19.675.661	-11.823.662	-3.587.254	23.130.396	25.754.411	10.570.108	9.961.067	-565.488	7.838.671
Dividendos aos Cotistas	0	0	0	-20.469.774	-28.232.000	-12.122.146	-11.515.481	0	-6.287.587
Caixa Final	7.762.239	3.888.577	1.891.323	4.598.445	2.120.856	568.818	-985.596	-1.551.084	0
Fluxo de Caixa dos Cotistas	-27.437.900	-7.950.000	-1.590.000	20.423.274	28.232.000	12.122.146	11.515.481	0	6.287.587
TIR 19,1% a.a.									

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

PROJETOS DA CARTEIRA



ICONYC by Yoo

Botafogo, RJ — Renda A

42,05%

TIR real est.

Parceiro	Cyrela e BTG
Participação	15%
Incorporador	Cyrela
Estágio	Entrega de chaves
Lançamento	3T23
VGv total / realizado	R\$ 483,3 M / R\$ 438,9 M
Unidades total / vendidas	293 / 269 (92%)
Valor por Unidade	R\$ 1,64 M (~R\$ 16,2k/m²)

Unidades vendidas: 92%

DESTAQUES

- ▶ Investimento comprometido em mai/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 ago/23
- ▶ 92% das unidades vendidas
- ▶ 100% das obras executadas



ONLY by Living

Del Castilho, RJ — Renda B/C

52,91%

TIR real est.

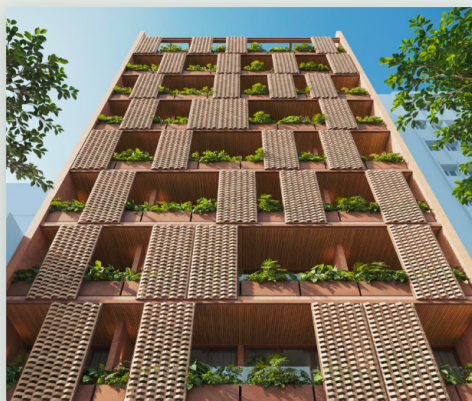
Parceiro	Cyrela
Participação	40%
Incorporador	Cyrela
Estágio	Obras em execução
Lançamento	3T23
VGv total / realizado	R\$ 450,9 M / R\$ 415,8 M
Unidades total / vendidas	782 / 727 (93%)
Valor por Unidade	R\$ 0,56 M (~R\$ 7,93k/m²)

Unidades vendidas: 93%

DESTAQUES

- ▶ Adquirido em mar/22 por R\$ 12,6 M
- ▶ Lançamento 1ª fase: out/23; 2ª fase: jan/24 (antecipação de 10 meses)
- ▶ 93% das unidades vendidas
- ▶ 91% das obras concluídas — conclusão prevista para novembro de 2026

PROJETOS DA CARTEIRA (CONT.)



Teixeira de Melo Residencial

 Ipanema, RJ — Renda A

17,77%
TIR real est.

Parceiro	Investidores PF
Participação	52%
Incorporador	Piimo
Estágio	Obras a iniciar (ago/26)
Lançamento	4T25
VGv est. / realizado	R\$ 54,2 M / R\$ 54,2 M
Unidades est. / vendidas	26 / 26 (100%)
Valor por Unidade	R\$ 2,08 M (~R\$ 41k/m²)

Unidades vendidas: 100%

DESTAQUES

- ▶ Adquirido em mar/22 por R\$ 3,9 M
- ▶ Beneficiado pelo programa Reviver 2 (gabarito aumentou de 4 para 9 pavimentos)
- ▶ VGv realizado subiu de R\$ 30,1 M para R\$ 54,2 M
- ▶ Lançado em dezembro de 2025
- ▶ Projeto realizado pelo escritório Bernardes Arquitetura
- ▶ 100% das unidades vendidas
- ▶ Tudo pronto para o início das obras em agosto de 2026



Green Residencial

 Tijuca, RJ — Renda A/B

0,06%
TIR real est.

Parceiro	n/d
Participação	100%
Incorporador	—
Estágio	Em análise
Lançamento	3T26
VGv total / realizado	R\$ 34,5 M / R\$ 0 M
Unidades total / vendidas	63 / 0
Valor por Unidade	R\$ 0,54 M (~R\$ 11,5k/m²)

Unidades vendidas: 0%

DESTAQUES

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

CONTATOS

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

contato@leblonrealty.com.br

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 do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

As projeções apresentadas não constituem promessa ou garantia de rentabilidade. A oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, nos termos da regulamentação vigente.