



FII Leblon Realty Desenvolvimento I

ISIN: BRLRDICTF006

-

Código Anbima: 641804

-

Ticker B3: LRD111

FII Híbrido Gestão Ativa

INFORMATIVO SEMESTRAL – Dezembro 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 segundo semestre foi marcado pela manutenção da performance positiva das vendas nos projetos Iconyc by Yoo e Only by Living. Ainda contamos com um caixa no Fundo de R\$75 mil e na holding de R\$ 2,4 milhões 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	75.823	0,10%
A receber / (a pagar)	21.386	0,26%
Patrimônio Líquido	35.697.509	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\$ 35.697.509,78

Valor Patrimonial/Cota: R\$ 96,537

Quantidade de Cotas: 369.779

NOTA DO GESTOR

O segundo semestre de 2024 foi marcado pela reversão do ciclo de queda gradativa da taxa de juros. O novo cenário econômico de subida da taxa de juros 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 acima da estimada. Os bancos permanecem disponibilizando as linhas de financiamento imobiliário que são fundamentais para fomentar o setor e os compradores das unidades.

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 atenção permanece sendo o projeto Green Tijuca que mantém uma performance das vendas abaixo da esperada.

O empreendimento Teixeira de Melo teve o seu lançamento postergado para o primeiro 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.

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 - 1S/2025 – R\$ 4.622.600 – Estimado

Total – R\$41,6M

Projeções FII Leblon Realty Desenvolvimento I	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<i>valores em R\$ M</i>						
Investimentos em projetos	-16.352.874	-18.005.646	-2.905.411	-2.557.880	0	0
Dividendos de projetos	0	0	6.000.000	17.965.000	38.895.952	33.059.075
Fluxo de Caixa Projetos	-16.352.874	-18.005.646	3.094.589	15.407.120	38.895.952	33.059.075
TIR Projetos	31,1% a.a.					
Custos Fundo	-599.036	-867.331	-963.730	-1.035.870	-4.425.031	-7.149.822
Taxa de Gestão	-362.819	-628.258	-736.908	-808.897	-832.010	-554.673
Taxa de Performance	0	0	0	0	-3.366.000	-6.507.472
Despesas Operacionais	-236.217	-239.073	-226.822	-226.973	-227.021	-87.677
Outras receitas (despesas)	200.573	208.204	36.945	115.431	185.742	117.428
Fluxo de Caixa FII	-16.751.337	-18.664.773	2.167.805	14.486.681	34.656.663	26.026.681
TIR	24,7% a.a.					
Multiplo s/ Capital Próprio	2,17 x					
Exposição Máxima	R\$ 35,8					
Payback	4,6 anos					

Análise Caixa e Retorno Cotista	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<i>valores em R\$ M</i>						
Caixa Inicial	0	10.686.563	-28.210	129.595	5.027.876	6.497.039
Aportes Cotistas	27.437.900	7.950.000	1.590.000	4.622.600	0	0
Fluxo de Caixa FII	-16.751.337	-18.664.773	2.167.805	14.486.681	34.656.663	26.026.681
Dividendos aos Cotistas	0	0	-3.600.000	-14.211.000	-33.187.500	-32.537.358
Caixa Final	10.686.563	-28.210	129.595	5.027.876	6.497.039	0
Fluxo de Caixa do Cotistas	-27.437.900	-7.950.000	2.010.000	9.588.400	33.187.500	32.537.358
TIR	20,7% 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 TGB
Participação	15%
Incorporador	Cyrela
Estágio do Desenvolvimento	Obras em execução
Lançamento	3T23
VGV (total / realizado)	R\$490,2 M / R\$338,1 M
Unidades (total / realizado)	293 un. / 198 un.
Valor por Unidade	R\$1,7 M (~R\$16,9 k/m ²)
TIR real estimada	46,1 % 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
- 68% das unidades vendidas
- 44,51% 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\$34,6 M / R\$3,8 M
Unidades (total / realizado)	27 un. / 3 un.
Valor por Unidade	R\$1,3 M (~R\$11,1k/m ²)
TIR real estimada	15,7% a.a.

DESTAQUES :

- Projeto adquirido em fevereiro/22 por R\$4,75 M
- W3 Engenharia contratada como gestora imobiliária
- Klaccon 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)
- 94% das unidades vendidas
- 17,50% 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 9 pavimentos)
- Aquisição da outorga concretizada (construção de 5 andares adicionais)
- Projeto aprovado. VGV estimado subiu de R\$ 30,1M para R\$ 54,1M
- Contratamos o escritório Bernardes Arquitetura
- Pré lançamento iniciado. Previsão de lançamento em 1T/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\$406,1 M
Unidades (total / realizado)	782 un. / 734 un.
Valor por Unidade	R\$0,6 M (~R\$8,1k/m²)
TIR real estimada	59,2% 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	Pré Lançamento
Lançamento	1T25
VGV (est. / realizado)	R\$54,3 M / R\$0,0 M
Unidades (est. / realizado)	23 un. / 0 un.
Valor por Unidade	R\$2,3 M (~R\$40 k/m²)
TIR real estimada	25,8% 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.