



BMLT11

FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS
DE PERMUTA FINANCEIRA LOTE5 (MEZA)

RELATÓRIO DE GESTÃO
JUNHO/2026
Ref. Maio/26

Características

- Gestora**
Blue3 Asset
- ADMINISTRADOR**
ID CTVM
- CNPJ**
60.480.984/0001-87
- Código Negociação**
BMLT11
- Data de início**
06/06/2025
- Público Alvo**
Investidores Qualificados
- Prazo de Duração**
Indeterminado
- Classificação ANBIMA**
Gestão Ativa – Multiestratégia
- Taxa de Gestão**
0,15% a.a. nos três primeiros anos
0,75% a.a. quarto ano em diante
- Taxa de Administração**
0,10% a.a.
- Taxa de Performance**
Não há
- Valor Patrimonial**
R\$33.037.716
- Valor Patrimonial/Cota**
R\$ 113,92
- Quantidade cotistas**
1.615

OBJETIVO DO FUNDO

A operação foi estruturada via **fundo de permuta financeira**, que adquiriu três terrenos em Campinas (SP) para loteamentos de alto padrão com a **Lote5**. O capital foi dividido em três classes de cotas:

Sênior: prioridade de pagamento, IPCA + 10,60% a.a.;

Mezanino: intermediária, IPCA + 15,00% a.a.;

Subordinada: integralizada pela incorporadora, absorvendo o risco residual.

INCORPORADOR – LOTE5

A Lote 5, fundada em 2012, reúne profissionais com mais de 40 anos de atuação no setor imobiliário. A empresa já lançou mais de 9.200 lotes, somando cerca de 9 milhões de m² urbanizados em empreendimentos residenciais, comerciais e bairros planejados.

Presente em mais de 100 cidades brasileiras, atua em todas as etapas do processo — da prospecção e viabilidade à execução das obras — consolidando expertise em loteamentos e incorporação.

24,2 Milhões de m ² urbanizados	21 Cidades com projetos da empresa	368 Empreendimentos	HISTÓRICO SÓCIOS
18 Empreendimentos	R\$ 3,5 bi Landbank	+3.000 Unidades entregues últimos 3 anos	LOTEAMENTOS
6 Lançados	1 Entregue	5 Em obra	INCORPORAÇÃO

LOTEAMENTOS – LOCALIZAÇÃO

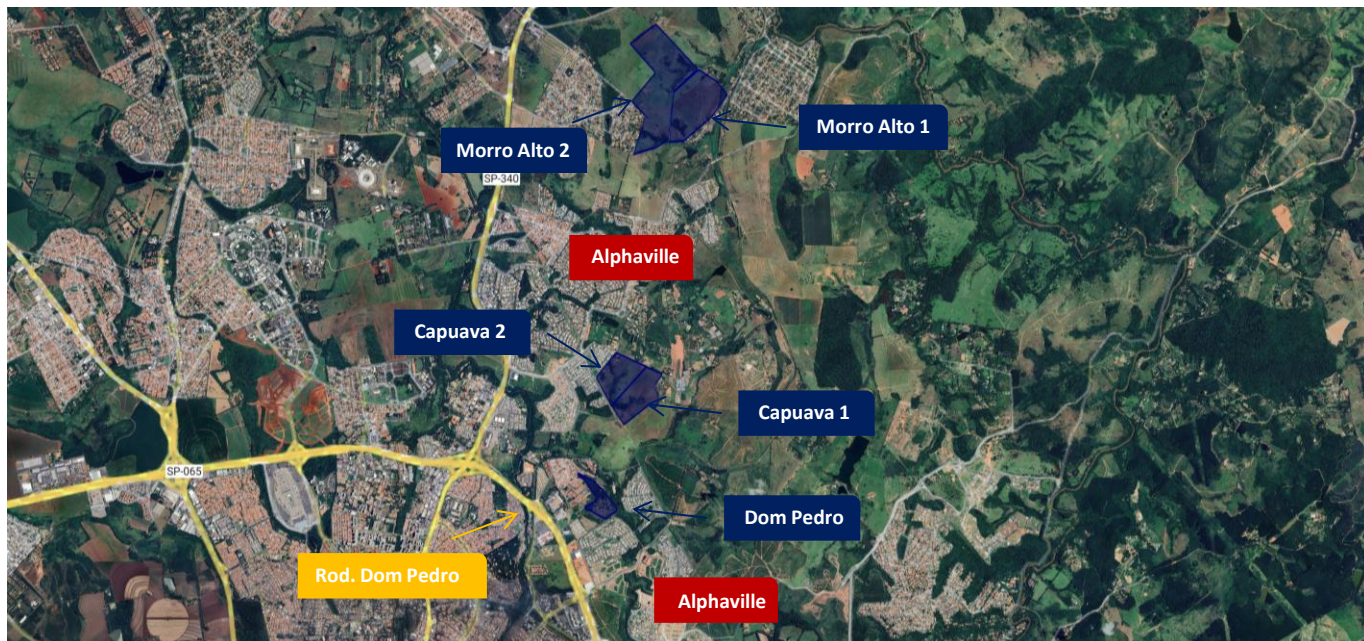


Figura 1 – Localização dos empreendimentos

LOTEAMENTOS – DESCRITIVO

Os loteamentos seguirão o cronograma de lançamento apresentado no quadro abaixo, com Valor Geral de Vendas (VGV) total estimado em aproximadamente R\$ 1,4 bilhão. Antes mesmo dos lançamentos, os terrenos já contam com laudos de avaliação que totalizam R\$ 583 milhões, montante superior aos R\$ 250mm captados pelos fundos.

Loteamento	Área total (m²)	Lotes	Venda (R\$/m²)	VGV (R\$ MM)
Dom Campinas	295.295	108	2.500	148
Capuava 1	771.252	427	2.150	305
Capuava 2	406.869	513	2.500	306
Morro Alto 1	540.563	538	1.900	228
Morro Alto 2	563.180	932	2.375	374

Figura 2 – Descritivo loteamentos

CRONOGRAMA TENTATIVO DE APROVAÇÕES

Atual

	Aquisição área	Pré Cadastro	Cadastro Gleba	Aquisição área	Aprovação ETM	Obtenção Graprophab	Protocolo RI / Vendas SCP	RI/ Lançamento
Dom Campinas	Ago/21	Dez/22	Jun/24	Ago/21	Out/24	Set/24	Jan/26	Jul/26
Capuava 1 Morro Alto 1	Aquisição área	Pré Cadastro	Estudo impacto	Aprovação prévia	Aprovação ETM	Obtenção Graprophab	Aprovação Prefeitura final	RI/ Lançamento
	Ago/21	Dez/24	Ago/26	Out/26	Dez/26	Jan/27	Abr/27	Mai/27
Capuava 2	Aquisição área	Pré Cadastro	Estudo impacto	Aprovação prévia	Aprovação ETM	Obtenção Graprophab	Aprovação Prefeitura final	RI/ Lançamento
	Ago/21	Dez/24	Out/26	Dez/26	Jan/27	Mai/24	Jun/27	Ago/27
Morro Alto 2	Aquisição área	Pré Cadastro	Estudo impacto	Aprovação prévia	Aprovação ETM	Obtenção Graprophab	Aprovação Prefeitura final	RI/ Lançamento
	Ago/21	Dez/24	Dez/26	Fev/27	Mar/27	Jul/24	Set/27	Nov/27

Figura 3 – Cronograma de aprovação e fase atual de cada empreendimento

Atual

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Durante o mês de maio, o fundo manteve a execução do planejamento estratégico da operação, com um desvio em relação ao cronograma estabelecido para lançamento. O projeto segue nas etapas finais de tramitação cartorial para obtenção do Registro de Incorporação, com previsão de conclusão revisada para final de julho de 2026.

No âmbito operacional, os preparativos para o lançamento seguem em ritmo acelerado. O stand de vendas encontra-se em estágio avançado de conclusão, com estrutura e fachada já implantadas e trabalhos de acabamento interno em andamento, conforme registrado nas imagens abaixo. A coordenação comercial junto à Lote5 segue alinhada, garantindo que a operação esteja plenamente preparada para o início das vendas tão logo seja obtido o RI.





Disclaimer:

Este material tem caráter meramente informativo. Nenhuma garantia, expressa ou implícita, pode ser fornecida com relação à exatidão, completude ou segurança dos materiais, inclusive em suas referências aos valores mobiliários e demais assuntos neles contidos. Os materiais disponibilizados não devem ser considerados pelos receptores como substitutos ao exercício dos seus próprios julgamentos e não suprem a necessidade de consulta a profissionais devidamente qualificados, que deverão levar em consideração suas necessidades e objetivos específicos ao assessorá-los. Quaisquer dados, informações e/ou opiniões estão sujeitas a mudanças, sem necessidade de notificação prévia aos usuários, e podem diferir ou ser contrárias a opiniões expressadas por outras pessoas, áreas ou dentro da própria Blue3, como resultado de diferentes análises, critérios e interpretação. As referências contidas neste material são fornecidas somente a título de informação. Nenhuma das informações apresentadas devem ser interpretadas como proposta, oferta ou recomendação de compra ou venda de quaisquer produtos e/ou serviços de investimento, nem como a realização de qualquer ato jurídico, independentemente da sua natureza. Rentabilidades passadas não representam garantia de performance futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de Investimentos não contam com a garantia do Administrador, Gestor da carteira ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito-FGC. Leia o Prospecto e o Regulamento do Fundo antes de investir. A Blue3 é uma empresa que atua na gestão de Fundos de Investimento. Devidamente autorizada pela CVM para o exercício de administração de carteira de títulos e valores mobiliários na categoria gestor de recursos, a empresa é aderente aos seguintes códigos ANBIMA.