



BMLT11

FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS
DE PERMUTA FINANCEIRA LOTE5 (MEZA)

RELATÓRIO DE GESTÃO
AGOSTO/2026
Ref. Julho/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\$34.432.828

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 118,73

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	21	368	HISTÓRICO
Milhões de m² urbanizados	Cidades com projetos da empresa	Empreendimentos	SÓCIOS
18	R\$ 3,5 bi	+3.000	LOTEAMENTOS
Empreendimentos	Landbank	Unidades entregues últimos 3 anos	
6	1	5	INCORPORAÇÃO
Lançados	Entregue	Em obra	

LOTEAMENTOS – LOCALIZAÇÃO

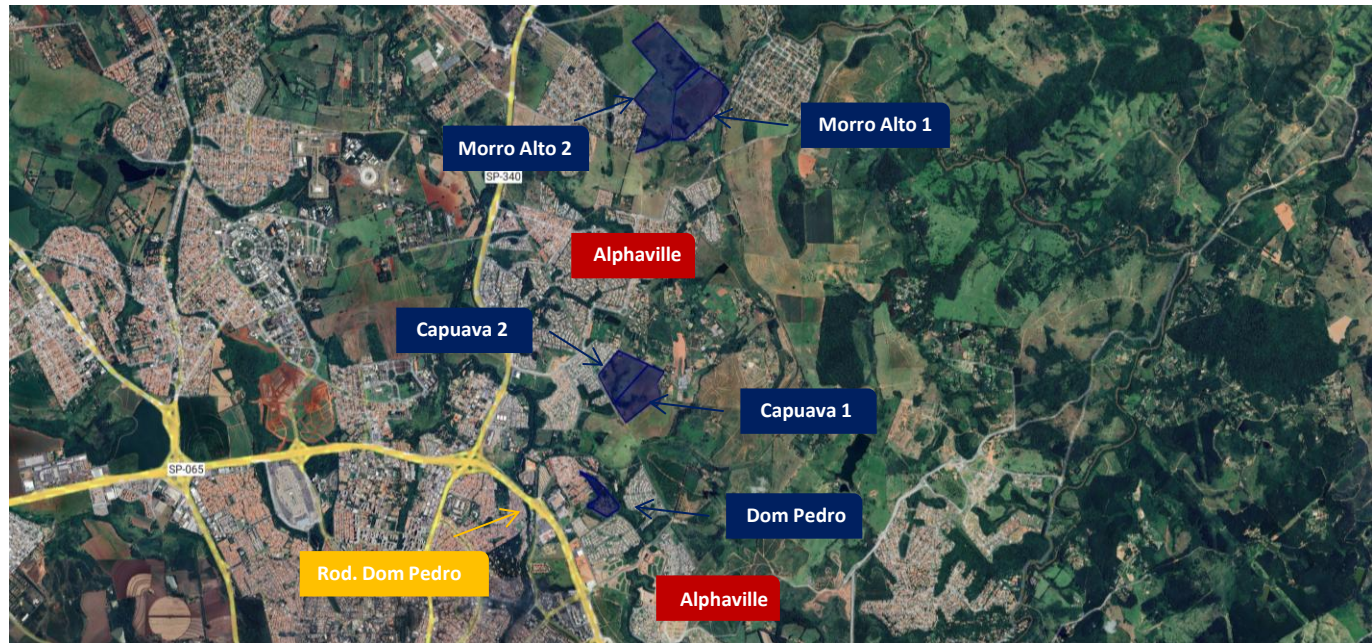


Figura 1 – Localização dos empreendimentos

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

Dom Campinas	Aquisição área	Pré Cadastro	Cadastro Gleba	Aquisição área	Aprovação ETM	Obtenção Graprohab	Protocolo RI / Vendas SCP	RI/ Lançamento
	Ago/21	Dez/22	Jun/24	Ago/21	Out/24	Set/24	Jan/26	Set/26
Capuava 1 Morro Alto 1	Aquisição área	Pré Cadastro	Estudo impacto	Aprovação prévia	Aprovação ETM	Obtenção Graprohab	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 Graprohab	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 Graprohab	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

Em agosto, o empreendimento permaneceu concentrado na conclusão das providências necessárias à obtenção do Registro de Incorporação do Ópera. Durante o período, o Cartório apresentou apontamentos no processo de registro, que foram prontamente atendidos pela incorporadora. Com a documentação novamente em análise, a expectativa é de obtenção do RI e consequente lançamento comercial do empreendimento em setembro de 2026.

Paralelamente, seguem em andamento os serviços de movimentação de terra no terreno, conforme demonstrado nas imagens, enquanto a estrutura comercial também se aproxima da conclusão. O estande de vendas encontra-se praticamente finalizado e preparado para receber os clientes assim que o Registro de Incorporação for obtido, permitindo o início das vendas do empreendimento.





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.