



BSLT11

FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS
DE PERMUTA FINANCEIRA LOTE5 (SÊNIOR)

RELATÓRIO DE GESTÃO
JULHO/2026
Ref. Junho/26

Características

- Gestora
Blue3 Asset
- ADMINISTRADOR
ID CTVM
- CNPJ
60.373.688/0001-87
- Código Negociação
BSLT11
- Data de início
30/04/2025
- Público Alvo
Investidores Qualificados
- Prazo de Duração
Indeterminado
- Classificação ANBIMA
Gestão Ativa – Multiestratégia
- Taxa de Gestão
0,75% a.a. no primeiro ano
0,60% a.a. segundo ano em diante
- Taxa de Administração
0,10% a.a.
- Taxa de Performance
Não há
- Valor Patrimonial
R\$ 156.971.869
- Valor Patrimonial/Cota
R\$ 116,27
- Quantidade cotistas
2.513

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 m² 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

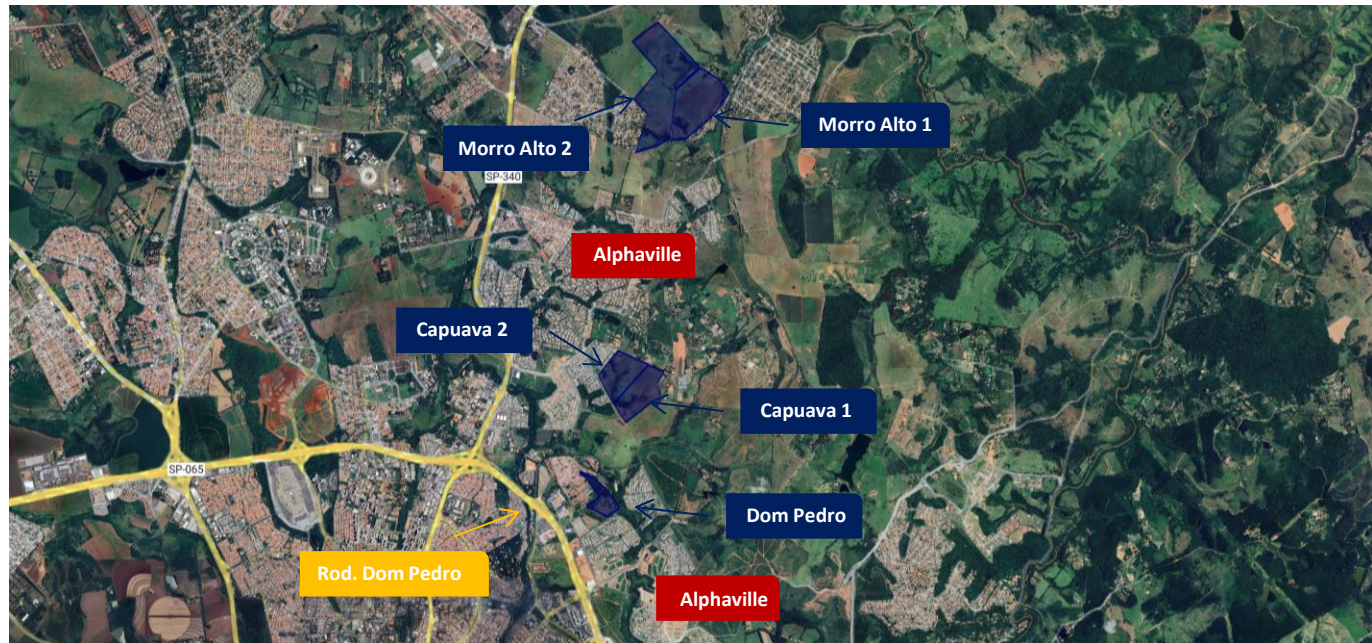


Figura 1 – Localização dos empreendimentos

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
Dom Campinas	Aquisição área	Pré Cadastro	Cadastro Gleba	Aprovação prévia	Aprovação ETM	Obtenção Graprophab	Protocolo RI / Vendas SCP	RI/ Lançamento
	Ago/21	Dez/22	Jun/24	Ago/24	Out/24	Set/24	Jan/26	Ago/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

Em junho, o empreendimento permaneceu concentrado na conclusão das providências necessárias à obtenção do Registro de Incorporação, cujo processo ainda se encontra em análise. A liberação do registro segue como principal marco para o lançamento comercial do projeto. Estimamos obter em Agosto/26 para seguir com o lançamento do empreendimento.

Paralelamente, as atividades no terreno apresentaram evolução relevante ao longo do mês. Os serviços de movimentação de terra avançaram de forma consistente, demonstrando o progresso antes do início das vendas. A estratégia comercial continua sendo conduzida em conjunto com a Lote5, de modo que o lançamento possa ocorrer assim que forem superadas as etapas de aprovação pendentes.





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.