



# BSLT11

FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS  
DE PERMUTA FINANCEIRA LOTE5 (SENIOR)

RELATÓRIO DE GESTÃO  
JAN/2026  
Ref. Dez/25

## Características

- Gestora**  
Blue3 Asset
- ADMINISTRADOR**  
ID CTVM
- CNPJ**  
60.373.688/0001-87
- Código Negociação**  
BSLTI1
- 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\$ 144.853.105,89
- Valor Patrimonial/Cota**  
R\$ 107,30
- Quantidade cotistas**  
2.635

## 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 m<sup>2</sup> 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.

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

## LOTEAMENTOS – LOCALIZAÇÃO

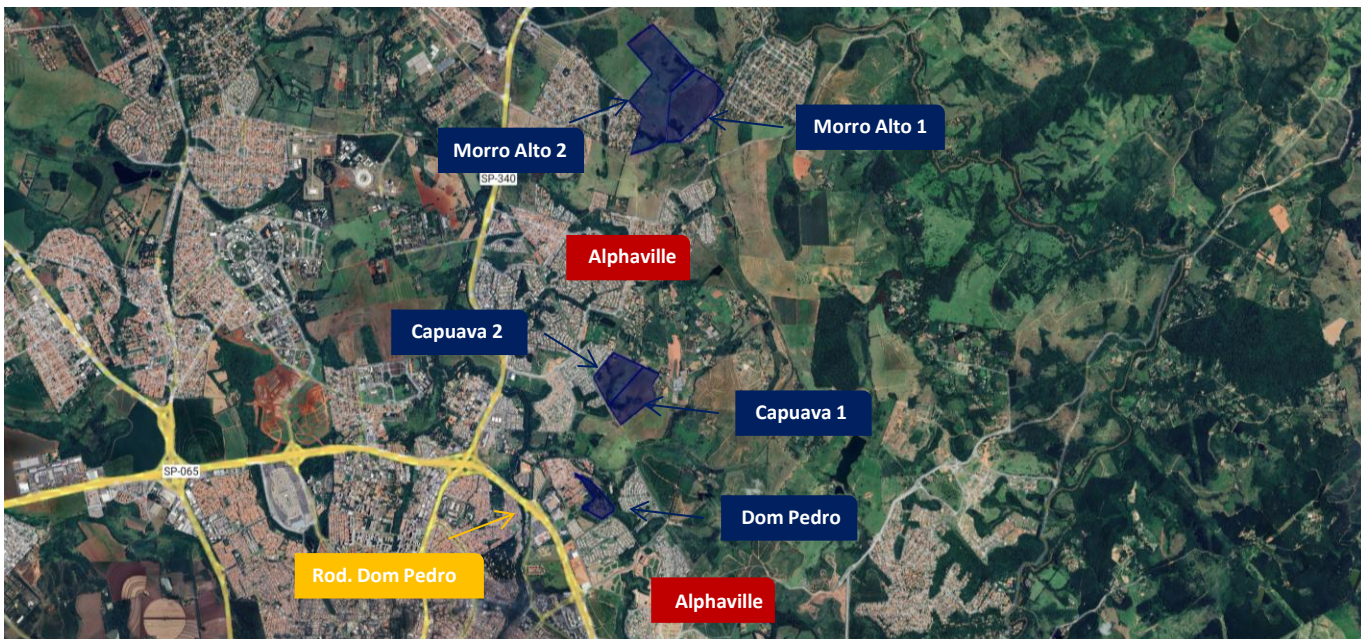


Figura 1 – Localização dos empreendimentos

**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 Graprohab | Protocolo RI / Vendas SCP  | RI/ Lançamento               |
|------------------------|----------------|--------------|----------------|------------------|---------------|--------------------|----------------------------|------------------------------|
| Dom Campinas           | Ago/21         | Dez/22       | Jun/24         | Ago/21           | Out/24        | Set/24             | Jan/26                     | Mar/26                       |
| Capuava 1 Morro Alto 1 | Aquisição área | Pré Cadastro | Estudo impacto | Aprovação prévia | Aprovação ETM | Obtenção Graprohab | Aprovação Prefeitura final | Registro imóveis/ Lançamento |
|                        | Ago/21         | Dez/24       | Jan/26         | Jan/26           | Fev/25        | Mar/26             | Abr/26                     | Mai/26                       |
| Capuava 2              | Aquisição área | Pré Cadastro | Estudo impacto | Aprovação prévia | Aprovação ETM | Obtenção Graprohab | Aprovação Prefeitura final | Registro imóveis/ 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 | Registro imóveis/ 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 dezembro de 2025, o Fundo manteve a estratégia de avançar em tratativas preliminares para estruturação de sua participação econômica nos empreendimentos, por meio de instrumentos contratuais preparatórios, os quais, uma vez superadas as condições legais e registrares aplicáveis, poderão ser convertidos em operações imobiliárias definitivas, incluindo a alienação de unidades. Paralelamente, seguimos no processo de prospecção e qualificação dos leads originados no evento realizado em Campinas.

O cronograma de aprovações e lançamentos permanece inalterado, conforme previamente divulgado. Mantemos a expectativa de obtenção do Registro de Incorporação até março de 2026 para o empreendimento Dom Campinas. Uma vez concedido o RI, daremos início ao lançamento para o público em geral.



#### 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.