



BMLT11

FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS
DE PERMUTA FINANCEIRA LOTE5 (MEZA)

RELATÓRIO DE GESTÃO
JAN/2026
Ref. Dez/25

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\$ 30.811.154
- Valor Patrimonial/Cota**
R\$ 106,24
- Quantidade cotistas**
1.496

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:

Senior: 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

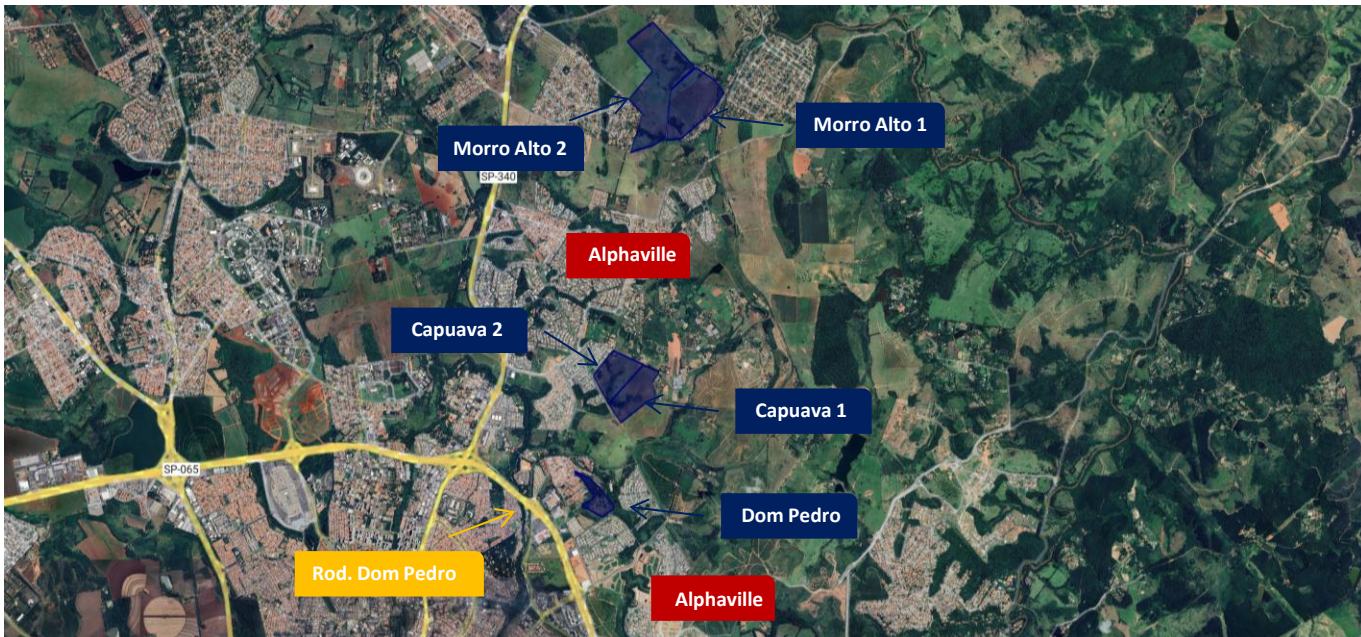


Figura 1 – Localização dos empreendimentos

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 Graprohab	Protocolo RI / Vendas SCP	RI/ Lançamento
Dom Campinas	Ago/21	Dez/22	Jun/24	Ago/21	Out/24	Set/24	Jan/25	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/25	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.