



BSLT11

FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS
DE PERMUTA FINANCEIRA LOTE5 (SÊNIOR)

RELATÓRIO DE GESTÃO
MAIO/2026
Ref. Abril/26

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\$ 152.658.958
Valor Patrimonial/Cota	R\$ 113,08
Quantidade cotistas	2.521

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

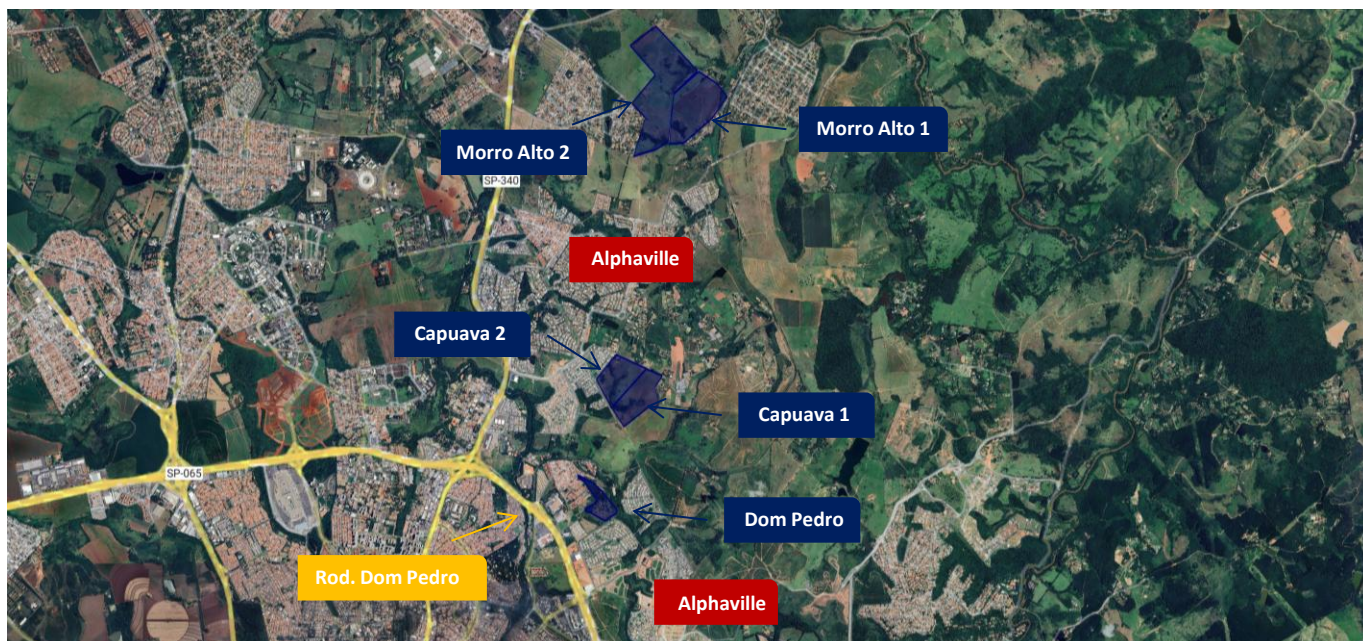


Figura 1 – Localização dos empreendimentos

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	Jun/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, sem alterações relevantes em relação ao período anterior. O projeto segue nas etapas finais de tramitação cartorial para obtenção do Registro de Incorporação, etapa fundamental para o início da comercialização do empreendimento. Paralelamente, avançamos na estruturação operacional do lançamento, incluindo a montagem do stand de vendas e a coordenação dos preparativos comerciais junto à Lote5, reforçando a prontidão para o início das vendas tão logo o RI seja concluído.



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.