



# BSLT11

FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS  
DE PERMUTA FINANCEIRA LOTE5 (SENIOR)

RELATÓRIO DE GESTÃO  
NOV/2025

## Características

<b>Gestora</b>	Blue3 Asset
<b>ADMINISTRADOR</b>	ID CTVM
<b>CNPJ</b>	60.373.688/0001-87
<b>Código Negociação</b>	BSLTI1
<b>Data de início</b>	30/04/2025
<b>Público Alvo</b>	Investidores Qualificados
<b>Prazo de Duração</b>	Indeterminado
<b>Classificação ANBIMA</b>	Gestão Ativa – Multiestratégia
<b>Taxa de Gestão</b>	0,75% a.a. no primeiro ano 0,60% a.a. segundo ano em diante
<b>Taxa de Administração</b>	0,10% a.a.
<b>Taxa de Performance</b>	Não há
<b>Valor Patrimonial</b>	R\$ 142.306.630
<b>Valor Patrimonial/Cota</b>	R\$ 105,41
<b>Quantidade cotistas</b>	2.699

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

## LOTEAMENTOS – LOCALIZAÇÃO

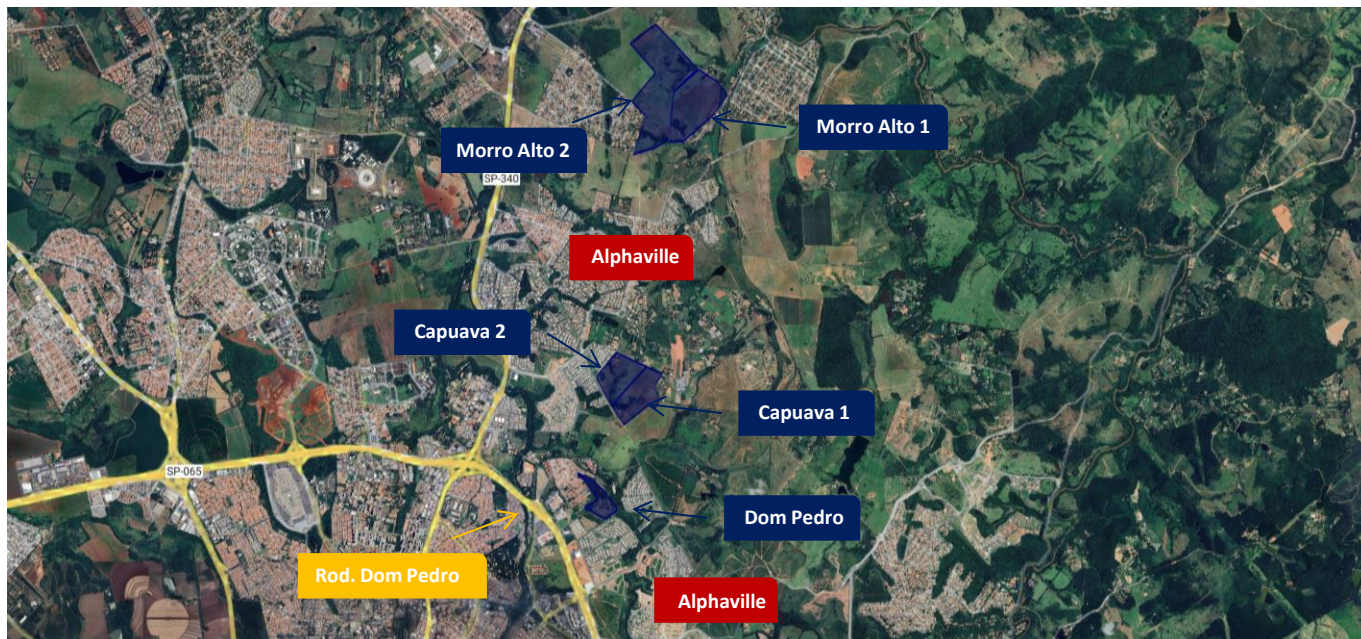


Figura 1 – Localização dos empreendimentos

## 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 (m <sup>2</sup> )	Lotes	Venda (R\$/m <sup>2</sup> )	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 DE APROVAÇÕES

Atual

	Aquisição área	Pré Cadastro	Cadastro Gleba	Aquisição área	Aprovação ETM	Obtenção Graproháb	Protocolo RI / Vendas SCP	RI/ Lançamento
Dom Campinas	Ago/21	Dez/22	Jun/24	Ago/21	Out/24	Set/24	Out/25	Nov/25
Capuava 1 Morro Alto 1	Aquisição área	Pré Cadastro	Estudo impacto	Aprovação prévia	Aprovação ETM	Obtenção Graproháb	Aprovação Prefeitura final	Registro imóveis/ Lançamento
	Ago/21	Dez/24	Out/25	Nov/25	Dez/25	Jan/26	Fev/26	Mar/26
Capuava 2	Aquisição área	Pré Cadastro	Estudo impacto	Aprovação prévia	Aprovação ETM	Obtenção Graproháb	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 Graproháb	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

No mês de Outubro/25 foi realizado um pré-lançamento do empreendimento Dom Campinas, que agora passará a chamar-se **Opera**. O evento visou apresentar o projeto a um grupo pequeno de possíveis investidores, que entrariam no empreendimento via SCP. Foi um sucesso e muitos *leads* foram feitos.

O loteamento encontra-se em fase final de obtenção do Registro de Incorporação para que seja realizada a venda 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.