



BSLT11

FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS
DE PERMUTA FINANCEIRA LOTE5 (SENIOR)

RELATÓRIO DE GESTÃO
SET/2025

Características

- Gestora

Blue3 Asset
- ADMINISTRADOR

ID administrador de recursos
- CNPJ

60.373.688/0001-87
- 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\$ 139.438.670
- Valor Patrimonial/Cota

R\$ 103,29
- Quantidade cotistas

2699

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	21	368	HISTÓRICO
Milhões de m² urbanizados	Cidades com projetos da empresa	Empreendimentos	SÓCIOS
18	R\$ 3,5 bi	+3.000	LOTEAMENTOS
Empreendimentos	Landbank	Unidades entregues últimos 3 anos	
6	1	5	INCORPORAÇÃO
Lançados	Entregue	Em obra	

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 DE APROVAÇÕES

						Atual		
Dom Campinas	Aquisição área	Pré Cadastro	Cadastro Gleba	Aquisição área	Aprovação ETM	Obtenção Graproháb	Aprovação Prefeitura final	Registro imóveis/ Lançamento
	Ago/21	Dez/22	Jun/24	Ago/21	Out/24	Set/24	Set/25	Ago/21
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 setembro, o empreendimento Dom Campinas recebeu a aprovação final do GRAPROHAB. Com isso, a principal dificuldade para realizar o lançamento, e consequentemente iniciar as vendas, foi superada. Os próximos passos são a obtenção do alvará pela prefeitura do município e individualização das matrículas em cartório. Manteremos nossos cotistas atualizados quanto a novas informações.

RETORNO – COTA PATRIMONIAL

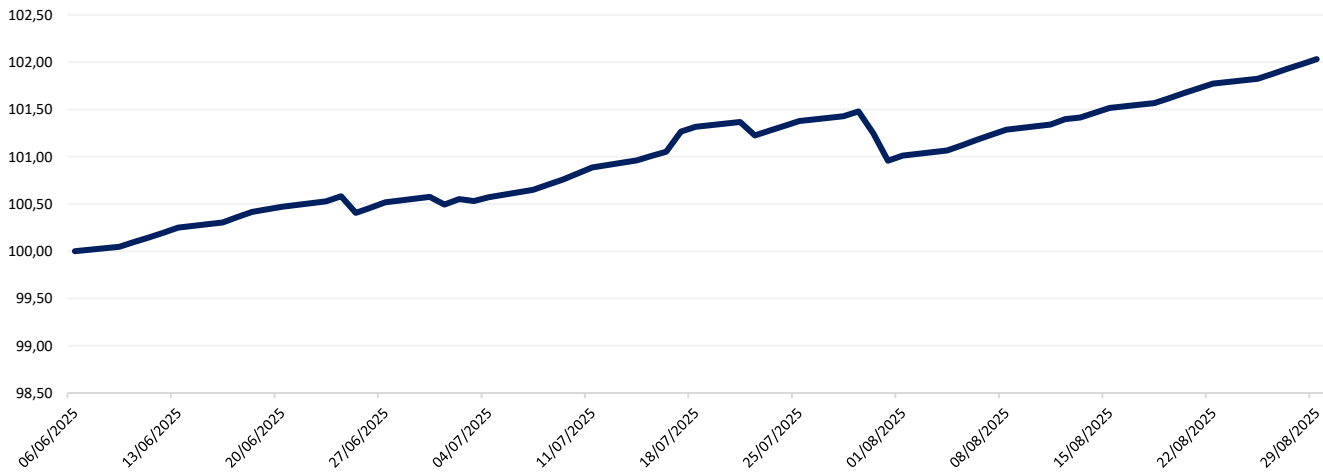


Gráfico 1 – Cota Patrimonial desde o início

ANEXO – CERTIFICADO GRAPROHAB

12/09/2025, 12:20

SEI/GESP - 0080730784 - Certificado



Governo do Estado de São Paulo
Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação
Protocolo Graprohabet

CERTIFICADO

GRAPROHAB Nº 277/2025

O GRUPO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS HABITACIONAIS, no uso das atribuições que lhe foram conferidas pelo Decreto Estadual 66.960, de 08 de julho de 2.022, expede o presente Certificado de Aprovação de Projeto Habitacional, bem como Termo de Compromisso conforme o disposto no Artigo 9, § 5º do referido Decreto, com base no que consta no Processo SEI 013.00005505/2024-24, Protocolo GRAPROHAB nº 19.408:

Proprietário: ORE SECURITIZADORA S.A. E CAMPINAS 293 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Endereço: AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA Nº 3.015, 12º ANDAR – JARDIM PAULISTANO – SÃO PAULO – SP.

Empreendimento: LOTEAMENTO “RESIDENCIAL BARONESA”

Localização: GLEBA 68 – QUARTEIRÃO 30.014 – RUA ALCEU AMOROSO LIMA, RUA OCTAVIANO SELINGARDI, RUA MATIMIANO CÂNDIDO TEODORO, RUA ALTIMIRA DE SOUZA PINTO, RUA ANTÔNIO VEIGA, RUA AMALIA DELLA COLETA, AVENIDA 1 DO LOTEAMENTO ECO VILLAGE, RUAS 1, 2, 4 E 6 DO LOTEAMENTO ALPHAVILLE DOM PEDRO, RUA DAS LANTANAS, RUA VANDERLEI MATINGHI JUNIOR E RUA JOÃO RONCATO – S/Nº – CAMPINAS – SP.

ÁREAS DA GLEBA:

Especificações	Áreas (m²)	%
1. Área de Lotes (123 lotes)	73.610,88	24,93
2. Áreas Públicas		
2.1. Sistema Viário	92.077,49	31,18
2.2. Áreas Institucionais	13.771,24	4,66
2.3. Espaços Livres de Uso Público		
2.3.1. Áreas Verdes/APP	67.141,44	22,74
2.3.2. Sistema de Lazer	48.694,05	16,49
3.Outros (especificar)		
4. Área Loteada	295.295,10	100,00
5. Área Remanescente		
6. Total da Gleba	295.295,10	

O presente Certificado, emitido no âmbito de competência do GRAPROHAB, não implica no reconhecimento de propriedade do terreno, nem exime o interessado do atendimento as demais disposições da legislação vigente, e somente terá validade se acompanhado de uma via do Projeto, folha única e Memorial Descritivo assinados. Este certificado tem validade de 04 anos contados da data de sua aprovação.

São Paulo, 02 de setembro de 2.025.