

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.
Demonstrações Financeiras acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente sobre as
demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos:
Acionistas da
LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.
São Paulo - SP

Opinião sobre as demonstrações financeiras

Examinamos as demonstrações financeiras da **Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.** (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2023, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às Empresas de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às Empresas registradas na Comissão de Valores Imobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na nota explicativa nº 1.1, as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às Empresas de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Continuidade operacional

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 1.1. às Demonstrações Financeiras que indica que a Companhia incorreu no prejuízo de R\$ 40.874 durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, nessa data, passivo a descoberto no valor de R\$ 34.989 e capital circulante negativo na controladora de R\$ 55.737. As Demonstrações Financeiras foram preparadas no pressuposto de continuidade normal dos negócios considerando o cumprimento de suas obrigações e realização de ativos ou a manutenção do suporte financeiro de seus acionistas e credores e não incluem quaisquer ajustes relativos à realização e classificação dos valores de ativos e passivos que seriam requeridos no caso de descontinuidade de suas operações. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras da Companhia Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., referente ao exercício em 31 de dezembro de 2022, apresentadas para fins de comparação foram auditadas por outros auditores, que emitiram o relatório datado em 26 de maio de 2023 sem ressalvas e com ênfases relativa a: (i) Práticas contábeis adotadas na elaboração das demonstrações financeiras e (ii) Continuidade operacional.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às Empresas de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às Empresas registradas na Comissão de Valores Imobiliários (CVM) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 28 de junho de 2024.

Robson Santa Izabel
Contador CRC SP-247.538/O-0

ECOVIS WFA Auditores Independentes S/S
CRC 2SP-043.111/O-9

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Balancos patrimoniais para os
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado		Passivo e Patrimônio Líquido	Notas	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022			2023	2022		
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4.a	56.913	27.373	82.429	71.314	Empréstimos e financiamentos	11	48.791	44.653	64.052	46.425
Caixa restrito	4.b	7.773	22.016	7.773	22.016	Debêntures	12	75.167	32.644	75.167	32.644
Clientes por serviços prestados	-	-	2	31	33	Fornecedores	-	1.087	1.082	8.418	10.978
Promitentes	5	738	1.185	53.358	40.490	Obrigações trabalhistas e tributárias	-	1.949	963	10.438	4.642
Imóveis destinados à venda	6	1.843	10.171	261.893	231.412	Credores por imóveis compromissados	17	-	-	23.574	80.000
Despesas antecipadas	-	53	148	1.862	578	Contas a pagar	-	399	399	9.342	7.463
Tributos a recuperar	-	90	60	407	736	Arrendamento a pagar	10	118	420	118	420
Outros ativos	7	6.481	4.114	12.434	15.336	Adiantamento de clientes	14	2.117	9.285	54.731	39.740
Total do ativo circulante		73.891	65.071	420.187	381.914	Total do passivo circulante		129.628	89.447	245.840	222.312
Não circulante						Não circulante					
Promitentes	5	-	4.029	118.497	82.322	Empréstimos e Financiamentos	11	74.633	80.007	232.837	150.300
Imóveis destinados à venda	6	11.575	5.324	339.486	266.724	Debêntures	12	367.013	369.994	367.013	369.994
Partes relacionadas	16.1	402.611	359.964	33.378	38.677	Obrigações tributárias diferidas	13.a	236	525	8.623	6.453
Outros créditos com terceiros - SCPs	18.1	-	-	8.265	130.010	Adiantamento de clientes	14	445	445	445	445
		414.186	369.317	499.626	517.733	Arrendamento a pagar	10	-	156	-	156
Investimentos	8	142.696	134.613	284	1.500	Provisão para perda de investimento	8	32.818	12.131	1.650	672
Imobilizado	9	291	144	1.552	1.565	Provisão para contingência	15	878	800	1.616	800
Intangível	-	4	5	4	5	Mútuo	-	1.913	-	1.913	-
Direito de uso	10	74	516	74	516	Partes relacionadas	16.2	51.189	37.716	25.239	14.012
		143.065	135.277	1.914	3.585	Credores por Imóveis Compromissados	17	-	-	49.212	8.621
Total do ativo não circulante		557.251	504.595	501.540	521.318	Outros débitos com terceiros - SCPs	18.2	-	-	11.720	148.194
						Total do passivo não circulante		529.125	501.774	700.268	699.647
						Patrimônio líquido					
						Capital social	19	35.581	8.581	35.581	8.581
						Prejuízos acumulados	-	(70.570)	(30.136)	(70.570)	(30.136)
						Adiantamento para futuro aumento de capital	-	7.378	-	7.378	-
						Total do patrimônio líquido (passivo a descoberto)		(27.611)	(21.555)	(27.611)	(21.555)
						Participação de acionistas não controladores		-	-	3.230	2.828
Total do ativo		631.142	569.666	921.727	903.232	Total do passivo		631.142	569.666	921.727	903.232

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Demonstração do resultado para os
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Receita líquida dos imóveis vendidos	20	3.179	7.325	166.052	166.860
(-) Custo dos imóveis vendidos	21	(2.540)	(5.495)	(158.188)	(130.362)
(=) Resultado bruto		639	1.829	7.864	36.498
Despesas administrativas	21	(15.300)	(9.779)	(19.108)	(12.880)
Despesas comerciais	21	(669)	(523)	(17.635)	(12.449)
Despesas tributárias	21	(134)	(137)	(234)	(145)
Resultado de equivalência patrimonial	-	(139)	18.846	(1.713)	117
Resultado atribuído as SCP's	-	-	-	(3.057)	(9.348)
Outras despesas e receitas	-	411	(124)	10.913	(231)
Amortização do ágio sobre mais valia de ativo	8 / 21	(13.703)	(13.615)	-	-
(+/-) Despesas e receitas operacionais		(29.534)	(5.333)	(30.834)	(34.936)
(+/-) Resultado financeiro líquido	22	(11.015)	(8.395)	(11.485)	(8.753)
(=) Resultado antes das provisões tributárias		(39.910)	(11.898)	(34.455)	(7.191)
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	13.b / 23	(964)	(1.167)	(6.012)	(5.923)
(=) Resultado antes da participação dos sócios não controladores		(40.874)	(13.065)	(40.467)	(13.114)
Resultado atribuível aos acionistas não controladores	-	-	-	(407)	49
Resultado do exercício		(40.874)	(13.065)	(40.874)	(13.065)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Demonstração do resultado abrangente para os
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Resultado do exercício	(40.874)	(13.065)	(40.874)	(13.065)
Total dos resultados abrangentes	(40.874)	(13.065)	(40.874)	(13.065)
Total dos resultados abrangentes atribuíveis:				
Resultado atribuível aos acionistas não controladores	-	-	(407)	49
Total dos resultados abrangentes	(40.874)	(13.065)	(41.281)	(13.016)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Capital social	Prejuízos acumulados	Adiantamento para futuro aumento de capital	Total	Participação de não controladores	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021	6.832	(14.084)	-	(7.252)	4.213	(3.039)
Resultado do exercício	-	(13.065)	-	(13.065)	(49)	(13.114)
Incorporação do acervo de Incorporação Imobiliária	1.749	(2.987)	-	(1.238)	-	(1.238)
Distribuição de lucros a não controladores	-	-	-	-	(1.336)	(1.336)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	8.581	(30.136)	-	(21.555)	2.828	(18.727)
Integralização de capital	27.000	-	-	27.000	-	27.000
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	7.378	7.378	-	7.378
Resultado do exercício	-	(40.874)	-	(40.874)	407	(40.467)
Extinção SCP Vespasiano	-	440	-	440	-	440
Distribuição de lucros a não controladores	-	-	-	-	(5)	(5)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	35.581	(70.570)	7.378	(27.611)	3.230	(24.381)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa para os
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Resultado antes das provisões tributárias	-	(39.910)	(11.898)	(34.455)	(7.191)
Ajustes para conciliar o resultado do exercício					
Depreciações	9	536	509	7.995	5.437
Ajuste a valor presente		(293)	(469)	9.595	(42.294)
Equivalência patrimonial		139	(18.846)	1.713	(117)
Juros apropriados		15.625	6.131	38.936	7.150
Juros capitalizados		62.894	21.618	62.894	22.041
Provisão para contingências	15	78	-	816	-
Provisão para distrato		262	245	(669)	(435)
Amortização mais valia estoques	8	13.703	13.615	-	-
Recuperação de despesas		-	-	(313)	(917)
Extinção SCP		440	-	-	-
Outras despesas/(receitas) de investimentos		(9)	-	246	-
Variações nos ativos e passivos operacionais					
Decréscimo/(acrécimo) em ativos					
Lotes destinados à venda	6	1.815	44.678	(102.574)	(131.993)
Promitentes	5	4.769	966	(58.638)	(15.620)
Aplicação Financeira		14.243	14.031	14.243	14.031
Clientes por serviços prestados		2	(2)	2	(33)
Despesas antecipadas		95	(141)	(1.284)	525
Tributos a recuperar		(30)	1	329	(37)
Outros ativos		(2.367)	(3.262)	2.902	(3.441)
(Decréscimo)/acrécimo em passivos					
Fornecedores		5	480	(2.560)	8.299
Obrigações trabalhistas e tributárias		(27)	(388)	4.345	2.458
Contas a pagar		-	144	2.192	4.061
Arrendamento a pagar	10	(458)	(420)	(458)	(420)
Adiantamentos de clientes		(7.168)	8.474	14.991	17.424
Cretores por imóveis compromissados	17	-	-	(15.835)	80.524
Outros débitos/créditos com terceiros - SCPs	18	-	-	(14.729)	14.369
Caixa gerado pelas operações		64.344	75.466	(70.316)	(26.179)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(239)	(399)	(2.363)	(3.293)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		64.105	75.067	(72.679)	(29.472)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos					
Aquisição de imobilizado, intangível e direito de uso	9	(240)	(140)	(7.539)	(4.666)
Aquisição/ Baixa de investimentos		(1.229)	(1.246)	235	(3.671)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos		(1.469)	(1.386)	(7.304)	(8.336)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos					
Partes relacionadas	16	(29.174)	(107.353)	16.526	(18.662)
Parcela do resultado atribuída à acionistas não controladores		-	-	402	(1.336)
Mútuo		1.913	-	1.913	-
Integralização de capital acionistas		27.000	1.749	27.000	1.749
Adiantamento para futuro aumento de capital		7.378	-	7.378	-
Debêntures	12	(27.373)	(12.135)	(27.373)	(12.135)
Captação de empréstimos	11	46.955	125.085	146.900	192.668
Pagamento de empréstimos	11	(59.795)	(67.196)	(81.648)	(72.689)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento		(33.096)	(59.851)	91.098	89.595
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa		29.540	13.830	11.115	51.786
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do exercício	4	27.373	13.543	71.314	19.528
No final do exercício	4	56.913	27.373	82.429	71.314
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa		29.540	13.830	11.115	51.786

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A. (“Companhia”) tem sua sede administrativa localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e foi constituída em 05 de outubro de 2012.

A Companhia e suas controladas em conjunto têm por objetivo prestar serviços imobiliários totalmente integrados por meio de:

- Administração de bens e negócios próprios;
- Organização e urbanização de loteamento e incorporação imobiliária de qualquer espécie;
- Participação em outras empresas como acionista ou quotista;
- Prestação de serviços correlatos e afins ao objeto social, exceto aqueles de profissão regulamentada ou que requeiram a inscrição em órgãos ou conselhos de classe.

Atividade original de loteamento que representa em investimentos relacionados a projetos importantes em novos empreendimentos imobiliários, dentre os quais destacamos os principais em desenvolvimento e a desenvolver:

Empreendimentos	VGV em Milhares	Lançamento
Serena Campinas	R\$ 334.509	Agosto/21
Comviva Paulínia	326.128	Agosto/23
Almarias	R\$ 345.035	Março/23
Baroneza Campinas	R\$ R\$ 130,793	Novembro/23
Capuava Campinas	R\$ 422.537	Novembro/24
Morro Alto Campinas	R\$ 211.701	Junho/24

A perspectiva da Administração em relação aos projetos destacados acima, é muito positiva na medida em que representa um VGV (valor geral de vendas) aproximado de R\$ 2 bilhões.

Em 2023, a Companhia deu continuidade à construção de 09 empreendimentos já lançados em períodos anteriores, sendo eles: o Projeto Vereda dos Campos, Comviva Cotia, Comviva Bauru, Comviva Guarujá, La Dolce Vita Jaguariúna, Serena Campinas, Taubaté Caminho do Mar, Comviva Paulínia e Almarias.

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ainda em 2023 a Companhia realizou o lançamento de 5 (cinco) novos empreendimentos conforme tabela a seguir:

Empreendimento	Tipo	Área líquida de vendas m²
Copa	Incorporação Predial	8.439
Canta	Incorporação Predial	10.190
Comviva Paulínia	Loteamento	409.668
Itanhaém	Loteamento	-
Almarias	Loteamento Rural	2.535.299

Estrutura de capital e resultado das operações

Destacamos os principais efeitos que afetaram o resultado da Companhia nos exercícios de 2023 e 2022:

- A Companhia aumentou em R\$ 38.306 o seu endividamento através da captação de novos empréstimos e financiamentos e da emissão de novas debêntures representando no comparativo entre 2023 e 2022 na controlada e R\$ 139.706 no consolidado, o que gerou um resultado financeiro negativo na controladora de R\$ 11.015 (R\$8.395 em 31 de dezembro de 2022) e R\$ 11.485 no consolidado (R\$ 8.753 em 31 de dezembro de 2022) conforme nota (22).
- Outro fator que impactou o resultado da Companhia, foi a mais valia gerada na aquisição do empreendimento Serena realizado em 2021, no montante R\$ 54.326, gerando efeito no resultado da amortização em R\$ 13.703 (R\$ 13.615 em 31 de dezembro de 2022).

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apresenta capital circulante líquido negativo em R\$ 55.737 na controladora (R\$ 24.376 em 31 de dezembro de 2022), representado substancialmente pelas obrigações de Cédulas de Crédito Bancário ("CCB") e emissão de Debêntures junto a instituições financeiras (vide notas explicativas nº 11 e 12). No Consolidado, o capital circulante líquido em 31 de dezembro de 2023 está positivo em R\$ 174.347 (positivo em R\$ 159.602 em 31 de dezembro de 2022).

Em 31 de dezembro de 2023 Companhia incorreu no prejuízo de R\$ 40.874 (R\$ 13.065 em 31 de dezembro de 2022) e, nessa data, passivo a descoberto no valor de R\$ 27.611 (R\$ 21.555 em 31 de dezembro de 2022).

A Administração da Companhia tem tomado diversas ações para obter fontes adicionais de liquidez, juntamente com medidas para incremento de margens e contenção de despesas operacionais, buscando, melhorar seus indicadores financeiros.

A Administração também avaliou e concluiu que a Companhia possui condições de dar continuidade as suas operações e cumprir com as suas obrigações, de acordo com os vencimentos contratados. Tal avaliação baseia-se no plano de negócios da Companhia, que por sua vez inclui ações futuras planejadas, lançamentos de novos empreendimentos, geração de novas receitas, além de possuir um estoque que será revertido em resultado nos próximos anos. Com base nessa conclusão essas demonstrações financeiras foram elaboradas baseadas no princípio de continuidade operacional.

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Integralização de capital

Em 30 de junho de 2023, através da Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado pelos acionistas, o aumento de capital da Companhia em R\$ 27.000.000 (Vinte e sete milhões), mediante a integralização de capital.

2. BASE DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia foram elaboradas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto pela valorização de determinados ativos e passivos, como aqueles advindos de combinações de negócios e alguns instrumentos financeiros que são mensurados pelo valor justo.

A preparação de demonstrações contábeis requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e, para isso, a Administração da Companhia exerce julgamentos no processo de aplicação das políticas. As áreas que necessitam de um maior nível de julgamento e que possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações contábeis são: (i) provisão para perdas de crédito esperadas, (ii) valor realizável dos ativos tangíveis e intangíveis, incluindo ágio; (iii) cálculo e recuperabilidade de impostos diferidos; (iv) provisões para garantia e contingências e (v) reconhecimento de receitas. Maiores informações sobre estimativas e premissas aplicadas nos itens comentados acima estão apresentadas nas respectivas notas explicativas.

Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07 na preparação das suas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

A Companhia na preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas realizou uma reclassificação no balanço patrimonial onde incluiu a conta de aplicações financeiras referente a caixa restrito. Maiores detalhes na nota explicativa 4b. Tal reclassificação também foi aplicada no saldo comparativo de 31 de dezembro de 2023.

A autorização para emissão destas demonstrações contábeis foi dada pela Administração da Companhia em 28 de junho de 2024.

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS

3.1 Consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas compreendem as demonstrações contábeis da Companhia e suas controladas. O controle é obtido quando a Companhia estiver exposta ou tiver direito a retornos variáveis com base em seu envolvimento com a investida e tiver a capacidade de afetar estes retornos por meio do poder exercido em relação à investida.

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Especificamente, a Companhia controla uma investida se, e apenas se, tiver:

- Poder em relação à investida (ou seja, direitos existentes que lhe garantem a atual capacidade de dirigir as atividades pertinentes da investida);
- Exposição ou direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida;
- A capacidade de utilizar seu poder em relação à investida para afetar o valor de seus retornos.

A seguir apresentamos a relação das sociedades nas quais a Companhia possui participação societária no exercício de 2023:

Sociedades	Controle	31/12/2023	31/12/2022
Itú 396 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controlada	70%	70%
Parnaíba 296 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controlada	99,90%	99,90%
São José dos Campos 583 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controlada	75%	75%
Bauru 216 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controlada	99,90%	99,90%
Jaguariúna 790 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controlada	99,90%	99,90%
Cotia 607 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controlada	99,90%	99,90%
Lote 5 Vendas e Negócios Imobiliários Ltda	Controlada	99,99%	99,90%
Guarujá 232 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controlada	99,90%	99,90%
Tapiriri Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controlada	99,00%	99,00%
Campinas 1101 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controlada	99,90%	99,90%
Campinas 293 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controlada	99,90%	99,90%
Campinas Capuava 878 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controlada	99,90%	99,90%
Taubaté 394 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controlada	99,90%	99,90%
Paulínia 238 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controle em conjunto	50%	50%
Vespasiano 316 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	Controlada	99,90%	99,90%
Taubaté 333 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controle em conjunto	50%	50%
Almarias Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	Coligada	15%	15%
Arujá 176 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controlada	99,90%	99,90%
Joinville 177 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controlada	99,90%	99,90%
Paulínia 800 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controlada	100,00%	100,00%
Lote 5 Incorporadora Ltda	Controlada	100,00%	100,00%
Tenerife Mooca Emp. Imob. SPE Ltda	Controle em conjunto	60,00%	60,00%
Tenerife 104 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controlada	100,00%	100,00%
Tenerife 105 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controlada	100,00%	100,00%
Tenerife 106 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controlada	100,00%	100,00%
Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controlada	100,00%	100,00%
Indiaroba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Controlada	100,00%	100,00%

As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas demonstrações contábeis consolidadas e o exercício social dessas empresas coincide com o da Companhia.

Transações eliminadas na consolidação

Os principais critérios de consolidação estão descritos a seguir:

Saldos e transações intragrupo, e quaisquer receitas ou despesas derivadas de transações intragrupo, são eliminados na preparação das informações contábeis consolidadas.

Ganhos não realizados oriundos de transações com as sociedades investidas, registrados por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento.

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Prejuízos não realizados são eliminados da mesma maneira como são eliminados os ganhos não realizados, mas somente até o ponto em que não haja evidência de perda por redução do valor recuperável.

Moeda funcional e de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a Companhia atua.

As demonstrações contábeis são apresentadas em Reais (R\$) que corresponde à moeda funcional da Companhia.

Caixa e equivalentes de caixa

Incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários à vista e investimentos temporários de curto prazo, com até 90 dias da data de aplicação ou considerados de liquidez imediatas ou conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor, os quais são registrados pelos valores de custo acrescidos dos rendimentos auferidos até a data dos balanços que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

Contas a receber

São apresentados aos valores presentes e de realização, a classificação entre ativos circulante e não circulante é realizada com base na expectativa de vencimento das parcelas dos contratos, as vincendas em até 12 meses são classificadas no ativo circulante e as demais no não circulante.

Imóveis destinados à venda

São demonstrados ao custo de aquisição e incluem os custos acumulados de infraestrutura e custos financeiros elegíveis aos empreendimentos que não excedem ao seu valor líquido de realização.

Os terrenos adquiridos por intermédio de permutas são avaliados pelo valor justo, contabilizados na rubrica de loteamentos em desenvolvimento com contrapartida na rubrica de adiantamentos de clientes. Aqueles adquiridos com fluxo de pagamentos parcelado são registrados com contrapartida rubrica de credores por imóveis compromissados.

Despesas antecipadas

Representam pagamentos de seguros e outras despesas cujos benefícios ou prestação de serviços à Companhia serão apropriados durante o exercício.

Imobilizado líquido

Registrado ao custo de aquisição ou construção deduzido da depreciação acumulada.

A depreciação acumulada é calculada a taxas que levam em consideração a vida útil efetiva dos bens.

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes:

- (i) Ativos contingentes: são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis transitadas em julgado.
- (ii) Passivos contingentes: são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados com prognósticos de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os avaliados como perdas remotas não são provisionados e nem divulgados;
- (iii) Obrigações legais: são registradas como exigíveis independentes da avaliação sobre as probabilidades de êxito.

Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social são calculados com base no lucro presumido, sendo os percentuais de presunção correspondentes a 8% para imposto de renda e 12% para contribuição social.

As alíquotas aplicadas sobre a base de cálculo tributável são de 15% acrescidas do adicional de 10% aplicadas sobre o excedente à R\$ 60 no trimestre.

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes reconhecidos no resultado.

Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Um ativo é reconhecido no balanço quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses caso contrário são demonstrados como não circulantes.

Ajuste a Valor Presente (AVP) de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita e/ou implícita dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes.

Subsequentemente, estes juros são realocados nas linhas de despesas e receitas financeiras no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

Instrumentos financeiros

São reconhecidos e classificados a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros.

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As políticas contábeis descritas a seguir foram aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações contábeis.

(i) Ativos financeiros – classificação

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado ao: (i) custo amortizado (“CA”); (ii) valor justo por meio de outros resultados abrangentes (“VJORA”); ou (iii) valor justo por meio do resultado (“VJR”).

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se satisfizer ambas as condições a seguir: (i) o ativo é mantido dentro de um modelo de negócios com o objetivo de coletar fluxos de caixa contratuais; e (ii) os termos contratuais do ativo financeiro dão origem, em datas específicas, aos fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e de juros sobre o valor principal em aberto.

Um ativo financeiro é mensurado no VJR somente se satisfizer ambas as condições a seguir: (i) o ativo é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é alcançado tanto pela coleta de fluxos de caixa contratuais como pela venda de ativos financeiros; e (ii) os termos contratuais do ativo financeiro dão origem, em datas específicas, a fluxos de caixa que representam pagamentos de principal e de juros sobre o valor principal em aberto.

Todos os outros ativos financeiros são classificados como mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Adicionalmente, no reconhecimento inicial, a Companhia pode, irrevogavelmente, designar um ativo financeiro, que satisfaça os requisitos para ser mensurado ao custo amortizado, ao VJORA ou mesmo ao VJR. Essa designação possui o objetivo de eliminar ou reduzir significativamente um possível descasamento contábil decorrente do resultado produzido pelo respectivo ativo.

(ii) Ativos financeiros - reconhecimento e mensuração

As compras e as vendas de ativos financeiros são reconhecidas na data da negociação. Os investimentos são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo reconhecido no resultado.

O valor justo dos investimentos com cotação pública é baseado no preço atual de compra. Se o mercado de um ativo financeiro não estiver ativo, a Companhia estabelece o valor justo por meio de técnicas de avaliação. Essas técnicas incluem o uso de operações recentes contratadas com terceiros, a referência a outros instrumentos que são substancialmente similares, a análise de fluxos de caixa descontados e os modelos de precificação de opções, privilegiando informações de mercado e minimizando o uso de informações geradas pela Administração.

(iii) Valor recuperável (impairment) de ativos financeiros – ativos mensurados ao custo amortizado

A Companhia avalia no final de cada exercício se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros esteja deteriorado.

Os critérios utilizados pela Companhia para determinar se há evidência objetiva de uma perda por impairment incluem: (i) dificuldade financeira significativa do emissor ou tomador; (ii) uma quebra de contrato, como inadimplência ou atraso nos pagamentos de juros ou de principal; (iii) probabilidade de o devedor declarar falência ou reorganização financeira e (iv) extinção do mercado ativo daquele ativo financeiro em virtude de problemas financeiros.

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(iv) Desreconhecimento (baixa) dos ativos financeiros

Um ativo financeiro ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes é baixado quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem;
- A Companhia transferiu os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de “repasse”; e
- a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo; ou
- a Companhia não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferiu o controle sobre o ativo.

(v) Passivos financeiros – classificação

Um passivo financeiro é classificado como mensurado pelo valor justo por meio do resultado caso seja definido como mantido para negociação ou designado como tal no momento do seu reconhecimento inicial.

Os custos da transação são reconhecidos no resultado conforme incorridos. Esses passivos financeiros são mensurados pelo valor justo e eventuais mudanças no valor justo, incluindo ganhos com juros e dividendos, são reconhecidas no resultado do exercício. Os passivos financeiros da Companhia, que são inicialmente reconhecidos a valor justo, incluem fornecedores e outras contas a pagar.

(vi) Passivos financeiros – mensuração subsequente

Após o reconhecimento inicial, fornecedores e contas a pagar são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos.

(vii) Compensação de instrumentos financeiros

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Sociedade em Conta de Participação (SCP)

Para viabilização dos projetos imobiliários, a Companhia firmou acordos com parceiros empreendedores em alguns negócios, os quais são denominados como sócios participantes, de acordo com o artigo 991 do Código Civil. As obrigações com os parceiros são constituídas pelos valores aportados pelos mesmos somados aos resultados acumulados que lhes competem nos respectivos empreendimentos, sendo registrados no grupo de outros compromissos com terceiros (nota explicativa nº 18). As obrigações serão liquidadas a medida em que ocorrer a distribuição de lucros nos empreendimentos imobiliários, nesses acordos a Companhia figura como o sócio ostensivo, sendo o responsável legalmente pelos riscos e obrigações do empreendimento imobiliário conforme previsto na legislação vigente, logo todos os ativos e passivos relacionados a estes acordos são apresentados integralmente nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

As demonstrações contábeis da Companhia foram elaboradas com base em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis.

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações contábeis foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações contábeis.

Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem os custos estimados para concluir as obras, os prazos de depreciação do ativo imobilizado e de sua recuperabilidade nas operações, provisões necessárias para passivos contingentes, tributos e outras similares.

A liquidação das transações envolvendo estas estimativas poderá resultar valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações contábeis devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

A Administração monitora e revisa periódica e tempestivamente estas estimativas e suas premissas, reconhecendo seus efeitos de forma prospectiva.

Reconhecimento de receitas e despesas

(i) Venda de imóveis em construção e lotes em desenvolvimento

Nas vendas de lotes não desenvolvidos ou imóveis em construção foram observados os seguintes procedimentos:

O custo incorrido correspondente aos lotes e unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;

É apurado o percentual do custo incorrido (incluído terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita dos lotes ajustado segundo as condições dos contratos de venda e determinado o montante das receitas a serem reconhecidas de forma diretamente proporcional ao custo;

Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes são registrados em ativo circulante ou ativo não circulante. Os montantes recebidos com relação à venda de lotes que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados na rubrica;

Os juros incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o AVP das contas a receber são apropriados ao resultado de incorporação e venda de lotes quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios – “pro-rata temporis”;

Os tributos incidentes sobre a diferença entre receita incorrida de incorporação e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As despesas de propaganda e publicidade representadas pela veiculação são apropriadas aos resultados quando incorridas.

(ii) Outras práticas relacionadas à atividade imobiliária

Permutas: para as permutas de terrenos, com a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é mensurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues e é registrado como imóveis a comercializar de terrenos, em contrapartida de adiantamento de clientes no passivo, no momento da assunção dos riscos e definição do projeto de comercialização. Prevaecem para estas transações os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo.

Novos pronunciamentos técnicos, revisões e interpretações

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas ainda não adotadas até 31 de dezembro de 2023, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas novas normas, alterações e interpretações, se cabível, quando entrarem em vigor e não espera ter um impacto material decorrente de sua aplicação em suas demonstrações financeiras.

IAS 1/ CPC 26: Apresentação das Demonstrações Financeiras

As emendas estabelecem requerimentos para classificação e divulgação de um passivo com cláusulas de covenants como circulante ou não circulante. Segundo as emendas o passivo deve ser classificado como circulante quando a entidade não tem o direito no final do período de reporte de diferir a liquidação do passivo durante pelo menos doze meses após o período de reporte. Adicionalmente, apenas covenants cujo cumprimento é obrigatório antes do, ou, no final do período de reporte devem afetar a classificação de um passivo como circulante ou não circulante.

IFRS 16/ CPC 6 (R2): Arrendamentos

As emendas incluem requerimentos que especificam que o vendedor-arrendatário deve mensurar subsequentemente o passivo de arrendamento derivado da transferência de ativo - que atende aos requisitos para ser reconhecida como receita de venda - e retroarrendamento ('Sale and Leaseback') de forma que não seja reconhecido ganho ou perda referente ao direito de uso retido na transação.

IAS 7/ CPC 3: Demonstração dos Fluxos de Caixa

Divulgação de operações de Risco Sacado ('Reverse factoring'), que envolvam as Companhias e seus fornecedores. Os novos requisitos de divulgação tornarão visível o uso de acordos de financiamento de fornecedores por uma Companhia e permitirão que os investidores observem como o uso desses instrumentos afetou as operações e a estrutura de capital da Companhia.

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA E CAIXA RESTRITO

a) Caixa e equivalente de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Caixa	85	62	101	67
Bancos conta movimento	197	5.938	1.793	8.861
Aplicações financeiras (i)	55.866	21.376	79.770	62.389
Depósito Bloqueado a Compensar	765	-	765	-
Total	56.913	27.376	82.429	71.317

(i) Aplicações financeiras representadas substancialmente por títulos de renda fixa compromissada e pós-fixada, com rendimentos equivalentes às taxas de liquidez diária pelo Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e que podem ser resgatadas em até 30 dias sem o risco de perdas relevantes.

b) Caixa restrito

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Aplicações financeiras	7.773	22.016	7.773	22.016
Total	7.773	22.016	7.773	22.016

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, os saldos em caixa restrito estavam aplicados em CDB com taxas variando entre 100% a 105% do CDI.

Em 31 de dezembro de 2023, o caixa restrito está representado da seguinte forma:

- Montante de R\$ 7.773 (R\$ 22.016 em 31 de dezembro de 2022), composto por saldos aplicados em fundos de reserva e despesas das operações de CRIs.

A destinação destes recursos tem como finalidade o cumprimento de obrigações perante os credores.

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. PROMITENTES

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Promitentes compradores de lotes	1.179	8.843	235.119	180.251
(-) AVP (i)	(315)	(3.048)	(55.294)	(50.895)
(-) Provisão para distrato	(126)	(581)	(7.970)	(6.544)
Total	738	5.214	171.855	122.812
Circulante	738	1.185	53.358	40.490
Não circulante	-	4.029	118.497	82.322
Total	738	5.214	171.855	122.812

- (i) O AVP foi calculado com base na atualização monetária do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) somados juros de 12% ao ano dos contratos firmados com parcelas acima de 60 meses.

O saldo de contas a receber dos lotes vendidos e ainda não concluídos não está totalmente refletido nas demonstrações contábeis, seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

Os saldos de adiantamentos de clientes em montante superior ao da receita reconhecida no período estão apresentados na nota explicativa nº 14.

A provisão para distrato registrada em 31 de dezembro de 2023 é composta conforme a seguir:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Piracicaba	(126)	(581)	(126)	(581)
SJCampos	-	-	-	(145)
Cotia	-	-	(2.026)	(1.214)
Parnaíba	-	-	(150)	(1.006)
Guarujá	-	-	(1.071)	(816)
Itu	-	-	(538)	(457)
Tapiriri - Serena	-	-	(2.859)	(1.218)
Jaguariuna	-	-	(968)	(558)
Bauru	-	-	(232)	(549)
Total	(126)	(581)	(7.970)	(6.544)

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O saldo de contas a receber considerando aquele ainda não refletido na contabilidade e os saldos contábeis referentes à venda de lotes, já deduzido da parcela alocada como adiantamentos de clientes, pode ser assim demonstrado:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Contas a receber (i)	1.590	8.843	235.530	273.450
Total de vendas contratadas a apropriar (ii)	-	-	139.413	122.082
Parcela classificada como adiantamento de clientes	2.562	9.730	55.176	40.185

(i) Apresentação com base no fluxo a receber 100% dos empreendimentos;

(ii) Receita a apropriar de acordo com o percentual a incorrer de cada loteamento/empreendimento.

6. IMÓVEIS DESTINADOS À VENDA

Representados pelos custos históricos com a construção e viabilização dos loteamentos e incorporação imobiliária a seguir:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Imóveis concluídos	1.131	1.367	1.504	2.019
Lotes em desenvolvimento	85	2.298	92.252	114.735
Incorporação imobiliária	-	-	167.509	134.024
Terrenos (Loteamento)	12.202	11.830	340.114	247.358
Subtotal Imóveis Concluídos	13.418	15.495	601.379	498.135
Circulante	1.843	10.171	261.893	231.412
Não circulante	11.575	5.324	339.486	266.724
Total	13.418	15.495	601.379	498.135

a) Imóveis concluídos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Itu 396 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	-	373	652
SCP Piracicaba	1.131	1.367	1.131	1.367
Total	1.131	1.367	1.504	2.019

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

b) Terrenos (Loteamento)

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Empreendimento Campinas	3.174	2.685	118.607	2.685
Empreendimento Joinville	-	-	-	1.125
Empreendimento Cosmópolis	119	119	119	119
Empreendimento Jaguariúna	-	-	729	-
Empreendimento Itupeva	440	269	440	269
Empreendimento Santa Barbara D'Oeste	628	499	628	499
Empreendimento Arujá	-	-	-	636
Empreendimento Monte Mor	-	396	-	396
Empreendimento Paulínia	-	-	-	917
Ambiência	-	-	-	-
Empreendimento Taubaté 394	-	-	-	2.010
Vespasiano	5.468	5.422	5.468	5.422
Campinas 1101 - Morro Alto	-	-	50.928	67.272
Campinas 293 - Baronesa	-	-	53.103	7.952
Campinas 878 - Capuava	-	-	107.719	154.887
Empreendimento Tremembé	242	242	242	242
Empreendimento Lorena	562	332	562	332
Empreendimento Capim Fino	699	524	699	524
Bauru 891 - Mantovanini	-	328	-	328
Bauru - Salvador Filardi	-	327	-	327
Jaguariuna Fase 2	-	-	-	372
Jaguariuna Fase 3	-	-	-	357
Paulínia 288 - Família Gravina	332	208	332	208
Itu Capoava	465	418	465	418
Cajamar	73	61	73	61
Total	12.202	11.830	340.114	247.358

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

c) Lotes em desenvolvimento

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Sempre Viva	85	2.299	85	2.299
Parnaíba 296 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	-	110	821
São José dos Campos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	-	117	118
Empreendimento Bauru	-	-	12.493	14.143
Empreendimento Jaguariúna	-	-	2.225	922
Cotia 607 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	-	2.654	5.958
Taubate 394 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	-	2.565	-
Joinville 177 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	-	1.395	-
Vespasiano 316 Empreendimento Imobiliário SP Ltda (Novi Campinas)	-	-	37	-
Aruja 176 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	-	868	-
Monte Mor	-	-	439	-
Empreendimento Tapiriri Fase 1	-	-	35.387	38.957
Empreendimento Tapiriri Fase 2	-	-	12.163	18.484
Guarujá 232 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	-	2.548	2.474
Paulínia 800 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	-	2.310	-
Mais valia Empreendimento Tapiriri	-	-	16.856	30.559
Total	85	2.299	92.252	114.735

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

d) Incorporação Imobiliária

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Tenerife 105 Indianópolis	-	-	22.365	825
Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	-	121.264	109.002
Indiaroba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	-	-	4.201
Tenerife 106 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	-	19.857	18.484
Tenerife 104 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	-	4.023	1.512
Total	-	-	167.509	134.024

7. OUTROS ATIVOS

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Adiantamentos a funcionários	64	53	66	53
Adiantamentos a fornecedores	3.203	769	4.058	1.024
Adiantamentos a projetos	400	1.315	400	11.315
Contas a receber de parceiros (i)	-	-	1.009	965
Adiantamentos a cartórios	-	-	720	-
Outros créditos	851	12	851	15
Contas a receber imóveis vendidos	-	-	3.367	-
Fundo de despesas (ii)	1.963	1.963	1.963	1.964
Total	6.481	4.114	12.434	15.336

- (i) Os parceiros são os proprietários do terreno onde está sendo realizado o loteamento. As contas a receber é derivado do encontro de contas entre o direito dos repasses referente aos recebimentos dos lotes vendidos, antecipações realizadas pela Companhia e participação deles nas despesas com marketing.
- (ii) Refere-se ao saldo retido pelo Fundo, para cumprimento de obrigações contratuais relacionados a emissão das debêntures.

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. INVESTIMENTOS

8.1. Principais informações sobre as participações societárias permanentes

Seguem as principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos em 31 de dezembro de 2023:

Investimentos

Descrição	% de participação	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Itú 396 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	70%	8.733	8.462	-	-
Paulínia 238 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50%	28	25	28	25
Parnaíba 296 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	11.317	11.670	-	-
São José dos Campos 583 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	75%	1.810	1.385	-	-
Jaguariúna 790 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	-	730	-	-
Cotia 607 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	21.805	15.320	-	-
Tapiriri Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,00%	80.270	66.462	-	-
Mais valia de terrenos na aquisição da Tapiriri Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	16.856	30.559	-	-
Tenerife Mooca Emp. Imob. SPE Ltda	60,00%	-	-	256	1.475
Campinas 1101 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	224	-	-	-
Campinas 293 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	17	-	-	-
Campinas Capuava 878 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	148	-	-	-
Joinville 177 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,90%	1.488	-	-	-
Total		142.696	134.613	284	1.500

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Provisão para perda de investimentos

Descrição	% de participação	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Bauru 216 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	1.205	565	-	-
Guarujá 232 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	9.805	7.857	-	-
Campinas 1101 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	-	37	-	-
Campinas 293 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	-	49	-	-
Campinas Capuava 878 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	-	143	-	-
Taubaté 394 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	172	150	-	-
Lote 5 Vendas e Negócios Imobiliários Ltda	99,99%	828	106	-	-
Joinville 177 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,90%	95	1	-	-
Vespasiano 316 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,90%	21	5	-	-
Aruja 176 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,90%	11	9	-	-
Almarias Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	15,00%	-	45	-	45
Paulinia 800 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	387	458	-	-
Lote 5 Incorporadora Ltda	100,00%	17.106	2.079	-	-
Taubaté 333 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	50,00%	1.650	626	1.650	626
Jaguariúna 790 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	1.257	-	-	-
Monte Mor 277 Empreendimentos Imob. SPE Ltda	100,00%	14	-	-	-
Itanhaem Guapura II Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00%	267	-	-	-
Total		32.818	12.131	1.650	672

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8.2. Movimentação dos investimentos – Controladora

Controladora							
Descrição	31/12/2022	Aporte de capital	Outros (i)	Amortização mais valia (ii)	Pagamento de dividendos	Equivalência patrimonial	31/12/2023
Itu 396 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	8.462	-	-	-	-	271	8.733
Paulínia 238 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	25	-	-	-	-	3	28
Parnaíba 296 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	11.670	-	-	-	-	(353)	11.317
São José dos Campos 583 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	1.384	-	-	-	(24)	450	1.810
Jaguariúna 790 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	730	-	(730)	-	-	-	0
Cotia 607 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	15.321	-	-	-	-	6.484	21.805
Tapiriri Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	66.462	-	-	-	-	13.808	80.270
Mais valia de terrenos na aquisição da Tapiriri (ii)	30.559	-	-	(13.703)	-	-	16.856
Almarias Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	-	(46)	-	(235)	281	-
Campinas 1101 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	-	(37)	-	-	261	224
Campinas 293 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	-	(49)	-	-	66	17
Campinas Capuava 878 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	-	(144)	-	-	292	148
Joinville 177 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	1.488	-	-	-	-	1.488
Total	134.613	1.488	(1.006)	(13.703)	(259)	21.563	142.696

Controladora							
Descrição	31/12/2021	Outros	Amortização mais valia	Pagamento de dividendos	Equivalência patrimonial	31/12/2022	
Itu 396 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	8.755	-	-	-	(293)	8.462	
Paulínia 238 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	25	-	-	(378)	378	25	
Parnaíba 296 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	13.482	-	-	-	(1.812)	11.670	
São José dos Campos 583 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	1.783	-	-	(120)	(279)	1.384	
Jaguariúna 790 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	137	-	-	-	593	730	
Cotia 607 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	2.357	-	-	-	12.964	15.321	
Lote 5 Vendas e Negócios Imobiliários Ltda	59	(59)	-	-	-	-	
Tapiriri Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50.160	-	-	-	16.302	66.462	
Mais valia de terrenos na aquisição da Tapiriri	44.174	-	(13.615)	-	-	30.559	
Total	120.932	(59)	(13.615)	(498)	27.853	134.613	

(i) Refere-se à transferência de saldo da conta de provisão para perdas com investimentos.

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (ii) No momento da aquisição da Tapiriri Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., foi gerado ágio que está fundamentado na expectativa de rentabilidade futura e na mais valia de ativos, reconhecido na controladora na rubrica de Investimentos e no consolidado alocado conforme a natureza dos ativos adquiridos. O ágio é mensurado como o excesso da soma da contrapartida transferida, do valor das participações não controladoras na adquirida e do valor justo da participação do adquirente anteriormente detida na adquirida sobre os valores líquidos na data de aquisição dos ativos adquiridos. A realização do ágio sobre o investimento foi registrada tendo com suporte base a emissão do estudo de determinação da realização do ágio, preparado por avaliador independente. Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia não identificou perdas futuras de realização.

8.3. Movimentação dos investimentos – Consolidado

Descrição	31/12/2022	Outros (i)	Pagamento de dividendos	Equivalência patrimonial	31/12/2023
Paulínia 238 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	25	-	-	3	28
Tenerife Mooca Emp. Imob. SPE Ltda	1.475	(246)	-	(973)	256
Almarias Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	(46)	(235)	281	-
Total	1.500	(292)	(235)	(689)	284

Descrição	31/12/2021	Aporte de capital	Outros	Pagamento de dividendos	Equivalência patrimonial	31/12/2022
Paulínia 238 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	25	-	-	(378)	378	25
Tenerife Mooca Emp. Imob. SPE Ltda	-	3.292	(2.229)	-	412	1.475
Total	25	3.292	(2.229)	(378)	790	1.500

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8.4. Movimentação da provisão para perda de investimentos - Controladora

Descrição	31/12/2022	Outros (i)	Equivalência patrimonial	31/12/2023
Bauru 216 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	565	-	641	1.206
Guarujá 232 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	7.857	-	1.948	9.805
Campinas 1101 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	38	(38)	-	-
Campinas 293 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	49	(49)	-	-
Campinas Capuava 878 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	143	(143)	-	-
Taubaté 394 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	150	-	21	171
Lote 5 Vendas e Negócios Imobiliários Ltda	106	-	723	829
Joinville 177 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	1	-	94	95
Vespasiano 316 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	5	-	15	20
Aruja 176 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	9	-	1	10
Almarias Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	46	(45)	-	1
Paulinia 800 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	458	-	(71)	387
Lote 5 Incorporadora Ltda	2.079	-	15.027	17.106
Taubaté 333 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	626	-	1.024	1.650
Jaguariúna 790 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	(730)	1.987	1.257
Monte Mor 277 Empreendimentos Imob. SPE Ltda	-	(1)	14	13
Itanhaem Guapura II Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	(10)	278	268
Total	12.131	(1.016)	21.702	32.818

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8.4. Movimentação da provisão para perda de investimentos – Controladora -CONTINUAÇÃO

Descrição	31/12/2021	Aporte de capital	Outros	Transações de Capital	Equivalência patrimonial	31/12/2022
Bauru 216 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	749	-	-	-	(184)	565
Guarujá 232 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	889	-	-	-	6.968	7.857
Campinas 1101 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	18	-	-	-	20	38
Campinas 293 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	36	-	-	-	13	49
Campinas Capuava 878 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	117	1	-	-	27	143
Taubaté 394 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	131	-	(1)	-	20	150
Lote 5 Vendas e Negócios Imobiliários Ltda	-	-	(58)	-	164	106
Joinville 177 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	1	-	-	2	1
Vespasiano 316 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	1	-	-	6	5
Arujá 176 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	1	-	-	10	9
Almarias Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	-	-	-	46	46
Paulinia 800 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	1	-	-	459	458
Lote 5 Incorporadora Ltda	-	1.738	-	2.987	830	2.079
Taubaté 333 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	-	-	-	626	626
Total	1.940	1.743	(59)	2.987	9.006	12.131

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8.5. Movimentação da provisão para perda de investimentos – Consolidado

Descrição	31/12/2022	Outros (i)	Equivalência patrimonial	31/12/2023
Taubaté 333 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	626	-	1.024	1.650
Almarias Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	46	(46)	-	-
Total	672	(46)	1.024	1.650

Descrição	31/12/2021	Equivalência patrimonial	31/12/2022
Taubaté 333 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	626	626
Almarias Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	46	46
Total	-	672	672

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8.6. Principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos

Controlada	% de participação	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado do exercício
Itu 396 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	70%	12.402	(3.704)	(8.427)	(271)
Paulínia 238 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50%	772	(750)	(25)	3
Parnaíba 296 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	17.200	(7.778)	(9.774)	353
São José dos Campos 583 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	75%	2.804	(994)	(1.361)	(449)
Bauru 216 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	26.426	(27.631)	565	641
Jaguariúna 790 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	14.922	(16.178)	(730)	1.987
Cotia 607 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	62.556	(40.751)	(15.320)	(6.485)
Lote 5 Vendas e Negócios Imobiliários Ltda	99,99%	116	(944)	106	723
Guaruja 232 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	6.594	(16.399)	7.857	1.948
Tapiriri Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,00%	107.600	(27.331)	(66.462)	(13.808)
Campinas 1101 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%/	79.906	(79.683)	37	(261)
Campinas 293 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	61.884	(61.866)	49	(66)
Campinas Capuava 878 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	185.082	(184.933)	143	(292)
Taubaté 394 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	2.566	(2.737)	150	21
Paulinia 800 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00%	6.181	(6.567)	458	(71)
Joinville 177 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,90%	1.393	(2)	(1.485)	94
Vespasiano 316 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,90%	37	(58)	5	15
Aruja 176 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,90%	867	(877)	9	1
Almarias Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	15,00%	5.133	(5.133)	281	(281)
Lote 5 Incorporadora Ltda	100,00%	13.643	(30.749)	2.079	15.027
Tenerife Mooca Emp. Imob. SPE Ltda	50,00%	2.422	(2.166)	(1.229)	973
Tenerife 106 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda (i)	100,00%	40.076	(43.728)	1.025	2.626
Tenerife 104 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda (i)	100,00%	12.884	(14.905)	1.229	791
Tenerife 105 Empreendimentos Imobiliários Spe (i)	100,00%	30.755	(33.101)	3	2.343
Indianapolis Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda (i)	100,00%	133.299	(140.358)	(43)	7.103
Indiaroba Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda (i)	100,00%	10	(1.810)	4	1.797
Monte Mor 277 Empreendimentos Imob. SPE Ltda	100,00%	439	(451)	(1)	14
Itanhaem Guapura II Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00%	621	(890)	(10)	279

(i) A companhia controla indiretamente as sociedades relacionadas, por meio da Lote 5 Incorporadora, sua subsidiária.

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. IMOBILIZADO

Descrição	Taxa	Controlada			
		Custo	Depreciação acumulada	31/12/2023	31/12/2022
Computadores e periféricos	20%	301	(180)	121	137
Móveis e utensílios	10%	52	(49)	3	5
Máquinas e equipamentos	10%	9	(8)	1	2
Veículos	20%	267	(101)	166	-
Total		629	(338)	291	144

Descrição	Taxa	Consolidado			
		Custo	Depreciação acumulada	31/12/2023	31/12/2022
Computadores e periféricos e	20%	305	(184)	121	137
Móveis e utensílios	10%	52	(49)	3	5
Máquinas e equipamentos	10%	17	(14)	3	4
Veículos	20%	300	(134)	166	-
Benfeitorias em imóveis de terceiros	33%	529	(529)	-	-
Stand de vendas	33%	8.422	(7.163)	1.259	1.419
Total		9.625	(8.073)	1.552	1.565

Movimentação

Descrição	Taxa	Controladora			
		31/12/2022	Adição	Depreciação	31/12/2023
Computadores e periféricos	20%	137	29	(45)	121
Móveis e utensílios	10%	5	-	(2)	3
Máquinas e equipamentos	10%	2	-	(1)	1
Veículos	20%	-	204	(38)	166
Total		144	233	(86)	291

Descrição	Taxa	Controladora			
		31/12/2021	Adição	Depreciação	31/12/2022
Computadores e periféricos	20%	106	67	(37)	136
Móveis e utensílios	10%	7	4	(5)	6
Máquinas e equipamentos	10%	3	-	(1)	2
Total		116	71	(43)	144

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Movimentação - CONTINUAÇÃO

Descrição	Taxa	Consolidado			
		31/12/2022	Adição	Depreciação	31/12/2023
Computadores e periféricos ^e	20%	137	29	(45)	120
Móveis e utensílios	10%	5	-	(2)	3
Máquinas e equipamentos	10%	4	-	(1)	3
Veículos	20%	-	204	(38)	166
Stand de vendas	33%	1.419	7.298	(7.457)	1.260
Total		1.565	7.531	(7.544)	1.552

Descrição	Taxa	31/12/2021	Adição	Depreciação	31/12/2022
Computadores e periféricos	20%	107	67	(37)	137
Móveis e utensílios	10%	7	3	(5)	5
Máquinas e equipamentos	10%	7	-	(3)	4
Veículos	20%	1	-	(1)	-
Stand de vendas	33%	1.700	4.644	(4.925)	1.419
Total		1.822	4.714	(4.970)	1.565

10. DIREITO DE USO E ARRENDAMENTO A PAGAR

O CPC 06 (R2) introduz um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários.

Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento.

Isenções opcionais estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma atual, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais.

O CPC 06 (R2) substitui as normas de arrendamento existentes incluindo o CPC 06 (IAS 17) – Operações de Arrendamento Mercantil e o ICPC 03 (IFRIC 4, SIC 15 e SIC 27) – Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil e é efetivo a partir de 1 de janeiro de 2019.

O impacto mais significativo para a Companhia foi o reconhecimento de novos ativos e passivos para os seus arrendamentos anteriormente reconhecidos como operacionais. Além disso, a natureza das despesas relacionadas a esses arrendamentos foi alterada, pois o CPC 06 (R2) substituiu a despesa linear de arrendamento operacional por despesas de depreciação do direito de uso e juros sobre o passivo de arrendamento.

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Dados do contrato de locação:

Contrato	Valor contratual	Início	Juros a.a.	Fim	Pagamento	31/12/2023
TC Bens Empreendimentos imobiliários Ltda	1.349	01/03/2021	4,50%	01/02/2024	Mensal	118

Ativo – Direito de uso

Descrição	Controladora e Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Direito de uso	1.335	1.327
(-) Amortização acumulada	(1.261)	(811)
Total	74	516

Arrendamento a pagar

Descrição	Controladora e Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Arrendamentos	118	576
Total	118	576

Movimentação

Descrição	31/12/2022	Novos contratos	Pagamentos	Juros	31/12/2023
Arrendamentos	576	75	(553)	20	118
Total	576	75	(553)	20	118

Descrição	31/12/2021	Novos contratos	Pagamentos	Juros	31/12/2022
Arrendamentos	1.066	86	(420)	(156)	576
(-) Juros	(156)	-	-	156	-
Total	910	86	(420)	-	576

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. EMPRÉSTIMOS

Descrição	Vencimento	Taxa de Juros	Controladora		Consolidado	
			31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Cédula de Crédito Bancário – Quatá – Lote 5	02/10/2023	8,00% a.a	-	500	-	500
Cédula de Crédito Bancário – Banco Safra – Lote 5	23/07/2025	10,03% a.a	847	1.320	847	1.320
Cédula de Crédito Bancário – BBM I – Lote 5	06/08/2025	5,75% a.a	3.923	6.293	3.923	6.293
Cédula de Crédito Bancário – BBM II – Lote 5	06/08/2025	5,75% a.a	1.286	2.063	1.286	2.063
Cédula de Crédito Bancário – Travessia – Lote 5 / Itu (a)	14/06/2033	12,00% a.a + IPCA	-	1.986	-	2.774
Cédula de Crédito Bancário – Ourinvest - Lote 5	16/06/2037	9% a.a. + IPCA	57.560	65.005	57.560	65.005
Cédula de Crédito Bancário – Banco BRP - Itahyê (Renegociação)	30/12/2024	6,50% a.a +100% CDI	-	-	2.165	3.695
Cédula de Crédito Bancário – Daycoval - Lote 5	17/03/2025	5,11% a.a + 100% CDI	2.514	4.532	2.514	4.532
Cédula de Crédito Bancário – Daycoval - Lote 5	07/10/2025	7,31%% a.a + 100% CDI	3.817	5.215	3.817	5.215
Cédula de Crédito Bancário – BBM III - Lote 5	01/09/2026	6,2%% a.a + 100% CDI	4.079	5.079	4.079	5.079
Cédula de Crédito Bancário – Banco Safra – Lote 5	20/01/2023	-	-	1.585	-	1.585
Cédula de Crédito Bancário – Banco Safra – Lote 5	29/05/2024	-	1.396	4.739	1.396	4.739
Cédula de Crédito Bancário – Itaú – Lote 5	20/01/2023	-	-	21.332	-	21.332
Cédula de Crédito Bancário – Safra VI – Lote 5	16/05/2024	-	976	-	976	-
Cédula de Crédito Bancário – Itaú IV – Lote 5	08/07/2024	-	4.414	-	4.414	-
Cédula de Crédito Bancário – Itaú GiroPre – Lote 5	15/01/2024	-	10.777	-	10.777	-
Cédula de Crédito Bancário Especial – Daycoval - Lote 5– Lote 5	-	-	-	103	-	103
Cédula de Crédito Bancário Especial – Banco Bradesco– Lote 5	-	-	8.743	4.909	8.743	4.909
Bradesco Leasing Financeiro (Trator)	-	-	121	-	121	-
Cédula de Crédito Bancário – True Securitizadora (Rizza) – Tenerife 106	15/05/2026	-	-	-	12.367	15.797
Cédula de Crédito Bancário – Casa de Pedra (Rizza) – Indianópolis/Indiaroba	20/01/2027	-	-	-	118.737	51.785
Cédula de Crédito Bancário – Bside (Caminho do Mar) Taubaté 333	23/07/2027	-	22.971	-	22.971	-
Cédula de Crédito Bancário – Panorama (Mob/Moema)	18/11/2026	-	-	-	40.196	-
Total			123.424	124.660	296.889	196.725
Circulante			48.791	44.653	64.052	46.425
Não circulante			74.633	80.007	232.837	150.300
Total			123.424	124.660	296.889	196.725

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Movimentação dos saldos

Controladora

Descrição	31/12/2021				31/12/2022				31/12/2023	
		Captação	Pagamentos	Juros apropriados + Atualização		Captação	Pagamentos	Juros apropriados + Atualização		
Cédula de Crédito Bancário – Quatá – Lote 5	1.222	-	(1.338)	116	-	-	-	-	-	
Cédula de Crédito Bancário – Banco Safra – Lote 5	295	-	(306)	11	-	-	-	-	-	
Cédula de Crédito Bancário – Quatá – Lote 5	1.167	-	(841)	174	500	-	(528)	28	-	
Cédula de Crédito Bancário – Banco Safra – Lote 5	1.744	-	(665)	241	1.320	-	(579)	106	847	
Cédula de Crédito Bancário – Banco Safra – Lote 5	1.093	-	(1.184)	91	-	-	-	-	-	
Cédula de Crédito Bancário – BBM I – Lote 5	7.143	-	(2.062)	1.212	6.293	-	(3.271)	901	3.923	
Cédula de Crédito Bancário – BBM II – Lote 5	2.386	-	(795)	472	2.063	-	(1.072)	295	1.286	
Cédula de Crédito Bancário – Travessia – Lote 5 / Itu (a)	2.949	-	(1.458)	495	1.986	-	(1.443)	(543)	-	
Cédula de Crédito Bancário – Ourinvest - Lote 5	32.819	37.510	(15.145)	9.821	65.005	5.000	(20.707)	8.262	57.560	
Cédula de Crédito Bancário – Daycoval - Lote 5	-	5.002	(1.161)	691	4.532	-	(634)	(1.384)	2.514	
Cédula de Crédito Bancário – Daycoval - Lote 5	-	5.144	(168)	239	5.215	-	(2.320)	922	3.817	
Cédula de Crédito Bancário – BBM III - Lote 5	-	5.000	(236)	315	5.079	-	(1.860)	860	4.079	
Cédula de Crédito Bancário – Banco Safra – Lote 5	-	1.500	-	85	1.585	-	(1.521)	(64)	-	
Cédula de Crédito Bancário – Banco Safra – Lote 5	-	5.000	(763)	502	4.739	-	(3.862)	519	1.396	
Cédula de Crédito Bancário – Itaú – Lote 5	-	60.917	(41.075)	1.490	21.332	-	(20.886)	(446)	-	
Cédula de Crédito Bancário – Safra VI – Lote 5	-	-	-	-	-	1.000	(140)	116	976	
Cédula de Crédito Bancário – Itaú IV – Lote 5	-	-	-	-	-	4.125	-	289	4.414	
Cédula de Crédito Bancário – Itaú GiroPre – Lote 5	-	-	-	-	-	10.120	-	657	10.777	
Cédula de Crédito Bancário Especial – Daycoval - Lote 5– Lote 5	-	103	-	-	103	-	(103)	-	-	
Cédula de Crédito Bancário Especial – Banco Bradesco– Lote 5	-	4.908	-	-	4.908	3.835	-	-	8.743	
Bradesco Leasing Financeiro (Trator)	-	-	-	-	-	147	(30)	4	121	
Cédula de Crédito Bancário – Bside (Caminho do Mar) Taubaté 333	-	-	-	-	-	22.728	(839)	1.082	22.971	
Total	50.818	125.085	(67.197)	15.955	124.660	46.955	(59.795)	11.604	123.424	

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Movimentação dos saldos - CONTINUAÇÃO

Descrição	Consolidado									
	31/12/2021	Captação	Pagamentos	Juros apropriados + Atualização	31/12/2022	Captação	Pagamentos	Juros apropriados + Atualização	31/12/2023	
Cédula de Crédito Bancário – Banco BRP - Itahyê (Renegociação)	5.818	-	(3.328)	1.205	3.695	-	(2.177)	646	2.164	
Cédula de Crédito Bancário – True Securitizadora (Rizza) – Tenerife 106	-	16.000	(1.339)	1.134	15.797	-	(5.514)	2.084	12.367	
Cédula de Crédito Bancário – Casa de Pedra (Rizza) – Indianópolis/Indiaroba	-	51.584	-	201	51.785	59.946	(10.270)	17.276	118.737	
Cédula de Crédito Bancário – Quatá – Lote 5	1.222	-	(1.338)	116	(0)	-	-	-	-	
Cédula de Crédito Bancário – Banco Safra – Lote 5	295	-	(306)	11	-	-	-	-	-	
Cédula de Crédito Bancário – Quatá – Lote 5	1.167	-	(841)	174	500	-	(527)	28	1	
Cédula de Crédito Bancário – Banco Safra – Lote 5	1.744	-	(665)	241	1.320	-	(579)	106	847	
Cédula de Crédito Bancário – Banco Safra – Lote 5	1.093	-	(1.184)	91	0	-	-	-	-	
Cédula de Crédito Bancário – BBM I – Lote 5	7.143	-	(2.062)	1.212	6.293	-	(3.271)	901	3.923	
Cédula de Crédito Bancário – BBM II – Lote 5	2.386	-	(795)	472	2.063	-	(1.072)	296	1.287	
Cédula de Crédito Bancário – Travessia – Lote 5 / Itu (a)	4.327	-	(2.285)	732	2.774	-	(2.693)	(81)	-	
Cédula de Crédito Bancário – Ourinvest - Lote 5	32.819	37.510	(15.145)	9.821	65.005	5.000	(20.707)	8.262	57.560	
Cédula de Crédito Bancário – Daycoval - Lote 5	-	5.002	(1.161)	691	4.532	-	(2.638)	620	2.514	
Cédula de Crédito Bancário – Daycoval - Lote 5	-	5.144	(168)	239	5.215	-	(2.320)	922	3.817	
Cédula de Crédito Bancário – BBM III - Lote 5	-	5.000	(236)	315	5.079	-	(1.860)	860	4.079	
Cédula de Crédito Bancário – Banco Safra – Lote 5	-	1.500	-	85	1.585	-	(1.521)	(64)	-	
Cédula de Crédito Bancário – Banco Safra – Lote 5	-	5.000	(763)	501	4.739	-	(3.862)	519	1.396	
Cédula de Crédito Bancário – Itaú – Lote 5	-	60.917	(41.074)	1.490	21.332	-	(20.994)	(338)	-	
Cédula de Crédito Bancário – Safra VI – Lote 5	-	-	-	-	-	1.000	(140)	116	976	
Cédula de Crédito Bancário – Itaú IV – Lote 5	-	-	-	-	-	4.125	-	289	4.414	
Cédula de Crédito Bancário – Itaú GiroPre – Lote 5	-	-	-	-	-	10.120	-	657	10.777	
Cédula de Crédito Bancário Especial – Daycoval - Lote 5– Lote 5	-	103	-	-	103	-	(103)	-	-	
Cédula de Crédito Bancário Especial – Banco Bradesco– Lote 5	-	4.909	-	-	4.908	3.834	-	1	8.743	
Bradesco Leasing Financeiro (Trator)	-	-	-	-	-	147	(30)	4	121	
Cédula de Crédito Bancário – Bside (Caminho do Mar) Taubaté 333	-	-	-	-	-	22.728	(839)	1.081	22.970	
Cédula de Crédito Bancário – Panorama (Mob/Moema)	-	-	-	-	-	40.000	(531)	727	40.196	
Total	58.014	192.669	(72.690)	18.731	196.725	146.900	(81.648)	34.912	296.889	

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os referidos contratos contam com cláusulas que podem requerer o vencimento antecipado da dívida, porém, nenhuma destas determina o atingimento de índices econômico-financeiros, somente cláusulas de cunho administrativo como manutenção de quadros societários inalterados e ausência de protestos de títulos. Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia está adimplente com suas obrigações contratuais.

As garantias são através de instrumento particular de cessão fiduciária em garantias de direitos creditórios oriundos de instrumentos particulares de compromisso de venda e compra de lote e outras avenças.

(a) Para o referido contrato está como garantia a carteira de recebíveis dos empreendimentos do UNA e COMVIVA cujos recebimentos estão projetados até 2033 e o recebimento desses títulos são realizados em conta específica administrada pela securitizadora Travessia.

12. DEBÊNTURES

Descrição	Vencimento	Taxa de juros	Controladora e Consolidado	
			31/12/2023	31/12/2022
Vermilion I (i)	30/01/2025	12% a.a +100% IPCA	3.266	5.669
Vermilion II (ii)	17/06/2025	13,50% a.a +100% IPCA	13.612	16.268
JPP UNA (iii)	28/05/2025	6,5% a.a +100% CDI	-	2.095
JPP Itahyê (iv)	11/11/2025	6,5% a.a +100% CDI	-	2.802
RBR Serena (v)	24/06/2027	9% a.a. + IPCA	-	114.035
Operação Galápagos (vi)	23/08/2027	10,75% + 100% IPCA	204.083	194.555
Rizza (vii)	23/06/2025	12% a.a. +100% IPCA	80.983	65.208
JPP (viii)	24/11/2027	5,5% a.a. +100% CDI	1.615	2.006
Mirante Serena (ix)	22/11/2029	10,5% a.a. +100% IPCA	138.621	-
Total			442.180	402.638
Circulante			75.167	32.644
Não circulante			367.013	369.994
Total			442.180	402.638

(i) Em 13 de julho de 2017 foi aprovada a emissão privada de debêntures simples pela Companhia com a Magenta, Fundo de Investimento Multimercado Investimento no Exterior, Crédito Privado para colocação privada não conversível em ações dividida em 9 (nove) séries. Foram emitidas 11.000 (onze mil) debêntures no valor nominal de 1.000 (um mil reais) na data de emissão.

Em 14 de dezembro de 2021 foi realizado o 6º aditamento que alterou a forma de pagamento para mensal, corrigida pela variação da correção do IPCA acrescida de juros de 12% ao ano. As debêntures vencerão no prazo de 48 (quarenta e oito) meses contados a partir de 28 de fevereiro de 2021;

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (ii) Em 23 de junho de 2021 foi aprovada a emissão de debêntures simples não conversíveis em ações e com garantia adicional fidejussória, da série 1º e 2º, para colocação privada, com a Travessia Securitizadora S.A. Foram emitidas 50.000 (cinquenta milhões) debêntures no valor nominal de R\$ 50.000,00. As debêntures farão jus a uma remuneração que contempla juros remuneratórios correspondente a 13,50% a.a. e 100% da variação média do IPCA. As debêntures vencerão em 17 de junho de 2025;
- (iii) Em 20 de maio de 2019 foi aprovada a emissão privada de debêntures simples pela Companhia com a True Securitizadora S.A., para colocação privada, não conversível em ações da espécie quirografária, a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia Fidejussória, série única. Foram emitidas 8.000 debêntures com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 na data da emissão totalizando R\$ 8 milhões. As debêntures farão jus a uma remuneração que contempla juros remuneratórios correspondente a 100% da variação média do DI. As debêntures vencerão no prazo de 72 (setenta e dois) meses contados a partir de sua subscrição e integralização;
- (iv) Em 19 de novembro de 2019 foi aprovada a emissão privada de debêntures simples pela Companhia com a True Securitizadora S.A. para colocação privada não conversível em ações da espécie quirografária, a ser convolada em espécie com garantia real com garantia Fidejussória série única. Foram emitidas 11.000 debêntures com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 na data da emissão totalizando R\$ 11 milhões. As debêntures farão jus a uma remuneração que contempla juros remuneratórios correspondente a 100% da variação média do DI. As debêntures vencerão no prazo de 72 (setenta e dois) meses contados, a partir de sua subscrição e integralização.
- (v) Em 15 de junho de 2021 foi aprovada a emissão de debêntures simples não conversíveis em ações e com garantia adicional fidejussória, da série 1º e 2º, para colocação privada, com a RB SEC Companhia de Securitização S.A. Foram emitidas 131.500 (cento e trinta e um milhões e quinhentas) debêntures no valor nominal de R\$ 131.500.000,00, sendo a primeira parcela no valor de R\$ 98.990.000,00 e as demais a serem integralizadas subsequentemente em até 5 vezes. As debêntures farão jus a uma remuneração que contempla juros remuneratórios correspondente a 9% a.a. e 100% da variação média do IPCA. As debêntures vencerão em 24 de junho de 2027.
- (vi) Em 23 de agosto de 2021 foi aprovada a emissão de debêntures simples não conversíveis em ações e com garantia adicional fidejussória, da série 1º e 2º, para colocação privada, com a Ourinvest Securitizadora S.A. Foram emitidas 168.175 (cento e sessenta e oito milhões, cento e setenta e cinco mil) debêntures no valor nominal de R\$ 168.175.000,00. As debêntures farão jus a uma remuneração que contempla juros remuneratórios correspondente a 10,75% a.a. e 100% da variação média do IPCA. As debêntures vencerão em 23 de agosto de 2031.
- (vii) Em 18 de junho de 2021 foi aprovada a emissão de debêntures simples não converíveis em ações e com garantia adicional fidejussória, da série 1º e 2º, para colocação privada, com a Isec Securitizadora S.A. Foram emitidas 75.350 (setenta e cinco milhões, trezentas e cinquenta mil) debêntures no valor nominal de R\$ 75.350.000,00. As debêntures farão jus a uma remuneração que contempla juros remuneratórios correspondente a 12% a.a. e 100% da variação média do IPCA. As debêntures vencerão em 23 de junho de 2025.
- (viii) Em 18 de novembro de 2022 foi aprovada a emissão de debêntures simples não converíveis em ações e com garantia adicional fidejussória, em série única, para colocação privada, com a Positano Fundo de Investimento em Direitos Creditórios. Foram emitidas 2.000 (duas mil debêntures no valor nominal de R\$ 2.000.000,00. As debêntures farão jus a uma remuneração que contempla juros remuneratórios correspondente a 5,5% a.a. e 100% da variação média do IPCA. As debêntures vencerão em 24 de novembro de 2027;

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(x) Em 24 de novembro de 2023 foi aprovada a emissão de debêntures simples não converíveis em ações e com garantia adicional fidejussória, em série única, para colocação privada, com a Opea Securitizadora. Foram emitidas 140.766 (cento e quarenta mil, setecentos e sessenta e seis debêntures no valor nominal de R\$ 140.766.000,00.

As debêntures farão jus a uma remuneração que contempla juros remuneratórios correspondente a 10,5% a.a. e 100% da variação média do IPCA. As debêntures vencerão em 24 de novembro de 2027.

Movimentação

2023					
Controladora e Consolidado					
Descrição	31/12/2022	Ingressos	Atualização monetária	Pagamentos	31/12/2023
Vermilion I	5.669	-	492	(2.895)	3.266
Vermilion II	16.268	-	2.881	(5.537)	13.612
JPP UNA	2.095	-	136	(2.231)	(0)
JPP Itahyê	2.802	-	204	(3.006)	(0)
RBR Serena	114.035	10.402	14.760	(139.197)	0
Operação Galápagos	194.555	-	32.646	(23.118)	204.083
Rizza	65.208	9.958	14.185	(8.368)	80.983
JPP	2.006	-	308	(699)	1.615
Mirante Serena	-	140.766	1.303	(3.448)	138.621
Total	402.638	161.126	66.915	(188.499)	442.180

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Movimentação - CONTINUAÇÃO

Descrição	2022				31/12/2022
	31/12/2021	Ingressos	Atualização monetária	Pagamentos	
Vermilion I	7.537	-	1.154	(3.022)	5.669
Vermilion II	13.453	-	2.815	-	16.268
JPP UNA	4.328	-	498	(2.731)	2.095
JPP Itahyê	6.177	-	710	(4.085)	2.802
RBR Serena	100.651	21.000	17.877	(25.493)	114.035
Operação Galápagos	179.863	-	14.692	-	194.555
Riza	52.864	7.203	12.119	(6.978)	65.208
JPP	-	2.000	35	(29)	2.006
Total	364.873	30.203	49.900	(42.338)	402.638

Eventos que promovem a antecipação de quitação de dívidas:

A Companhia monitora os eventos de antecipação de dívida com objetivo de prevenir a ocorrência de fatos que possam vir a ser considerados motivo de vencimento antecipado. Em 31 de dezembro de 2023, após a obtenção de determinados *waivers*, a Companhia está adimplente com suas obrigações contratuais.

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS DIFERIDAS

Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Imposto de renda e contribuição social	221	358	3.860	2.886
PIS, COFINS, ISS e RET	27	211	5.246	4.024
Provisão para distrato	(12)	(45)	(483)	(457)
Total	236	525	8.623	6.453

Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido no exercício

Descrição	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Imposto de renda e contribuição social corrente	(2.363)	(3.293)
Imposto de renda e contribuição social diferido	(3.681)	(2.675)
Provisão para distratos	32	45
Total	(6.012)	(5.923)

A Companhia não tinha suspensão de pagamentos de CSLL ou qualquer outro imposto, que pudesse ter sido afetada por recente decisão do Supremo Tribunal Federal (“STF”).

14. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Adiantamentos de clientes (a)	2.117	9.285	42.660	39.740
Adiantamento de clientes – permutas (b)	445	445	12.516	445
Total	2.562	9.730	55.176	40.185
Circulante	2.117	9.285	54.731	39.740
Não circulante	445	445	445	445
Total	2.562	9.730	55.176	40.185

- Refere-se a recebimentos de clientes no que concerne a atividade de incorporação e revenda de imóveis, o qual não foi reconhecido contas a receber devido o percentual de evolução de obra;
- Refere-se a compromissos assumidos com prestadores de serviço de consultoria e estudo para definição e estruturação dos imóveis localizados nas cidades de Campinas e Joinville e Piracicaba. A liquidação das permutas ocorrerá na entrega dos lotes conforme previsto nos contratos.

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

A Companhia durante o curso normal de seus negócios fica exposta a certas contingências e riscos que incluem processos trabalhistas, cíveis, tributários e outros andamentos em discussão.

Com base na posição dos assessores jurídicos a Companhia realizou as seguintes provisões:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Provisão para contingência	878	800	1.616	800
Total	878	800	1.616	800

A movimentação de provisão para contingências é conforme segue:

Descrição	Controladora	Consolidado	
Saldo em 31/12/2022		800	800
Adição		78	816
Saldo em 31/12/2023		878	1.616

16. PARTES RELACIONADAS

Os montantes abaixo demonstrados possuem o objeto de aquisição de imóveis para fins de estruturação, desenvolvimento, incorporação e comercialização de empreendimento imobiliário. A gestão do caixa da Companhia é centralizada, de forma que é comum a existência de transações financeiras desta natureza com as SPEs e SCPs.

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16.1.Ativo

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Adiantamentos à acionistas	9.863	8.431	12.146	10.054
Sociedades em conta de participação – SCP	8.129	8.125	8.129	8.125
Itu	3.105	3.561	-	-
Parnaíba	4.784	5.936	-	-
Cotia	21.661	20.741	-	-
Jaguariúna	10.630	9.420	-	-
Bauru	26.388	22.054	-	-
Morro Alto (i)	79.691	67.034	-	-
SCP Lote 5 Capuava (ii)	185.083	152.413	-	-
Baronesa	21.730	20.368	-	-
Taubaté 394	2.738	2.161	-	-
Vespasiano 316	56	5	-	-
Taubaté 333	3.545	1.515	3.545	1.515
Joinville	-	1.123	-	-
Jarinu - Almarias	-	2.441	-	2.441
Arujá	877	646	-	-
Lote 5 Incorporadora	12.755	26.891	-	-
Paulinia 800	4.666	2.039	-	-
Tenerife Mooca 103	-	-	1.934	1.065
Perplan Tenerife 36	-	887	-	887
Tenerife Empreendimentos	-	-	3.336	4.311
Guaruja	1.319	-	-	-
Monte Mor	451	-	-	-
Lote 5 Vendas	180	-	-	-
Itanhaém	672	-	-	-
Exsa Desenvolvimento Urbano S.A. (*)	1.094	1.014	1.094	1.014
Educacional (*)	124	113	124	113
Vitae (*)	-	-	-	6.105
Total	399.541	356.917	30.308	35.630

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Mútuos com acionistas (iii)	3.070	3.047	3.070	3.047
Total	3.070	3.047	3.070	3.047
Total do ativo	402.611	359.964	33.378	38.677

- (i) Refere-se a transações realizadas em 2021 na SCP Morro Alto entre a sócia ostensiva Campinas 1101 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e sócia Participante Jodil Investimentos Imobiliários Ltda., no qual tem características de transações de conta corrente entre as empresas ligadas por se tratar de transação com característica de centralização de caixa. Tais contratos e/ou acordos são por tempo indeterminado

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(ii) Refere-se a transações realizadas em 2021 na SCP Lote 5 Capuava entre a sócia ostensiva Campinas Capuava 878 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e sócia Participante Jodil Investimentos Imobiliários Ltda., no qual tem características de transações de conta corrente entre as empresas ligadas por se tratar de transação com característica de centralização de caixa. Tais contratos e/ou acordos são por tempo indeterminado.

(iii) No decorrer do exercício de 2016 foi firmado contrato de mútuo entre a Companhia e um de seus acionistas. O saldo de mútuo é atualizado pela variação do CDI, o vencimento está previsto para o ano de 2025 e não há garantias exigidas entre as partes.

(*) Concessão de créditos a parceiros com vencimentos que variam de 12 a 48 meses, atualizados pelo INCC e IGPM garantidos pelos sócios das empresas.

16.2. Passivo

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Paulínia	316	338	316	338
Parnaíba	12.389	11.119	-	-
São José dos Campos	1.705	3.455	-	-
Itu	9.030	7.560	-	-
Guarujá	-	6.607	-	-
Tapiriri	2.851	253	-	-
Lote 5 Vendas	-	19	-	-
Paulínia 800	-	-	26	206
Contas a pagar parceiros	93	93	93	93
C/C Jarinu - Almarias	7.220	-	7.220	-
Contrato de Mútuo - Boa Esperança	14.895	4.329	14.894	4.329
SCP Piracicaba - Crédito com terceiros SCP's	2.690	2.744	2.690	2.744
Subtotal	51.189	36.516	25.239	7.709

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Mútuos com acionistas	-	1.200	-	6.303
Subtotal	-	1.200	-	6.303

Total	51.189	37.716	25.239	14.012
--------------	---------------	---------------	---------------	---------------

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. CREDORES POR IMÓVEIS COMPROMISSADOS

Descrição	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Cetal investimentos e Participações (aquisição terreno Guarujá) (i)	9.037	8.621
Família Mrozek (aquisição terreno Indianópolis)	-	80.000
Família Horst (aquisição terreno Tenerife 105)	23.574	-
Jodil (aquisição terreno Baronesa)	40.175	-
Total	72.786	88.621
Circulante	23.574	80.000
Não circulante	49.212	8.621
Total	72.786	88.621

- (i) Em 31 de março de 2021 a Companhia adquiriu de Cetal Investimentos e Participações terreno situado no município de Guarujá-SP, pelo valor acordado é de R\$ 7.500 dividido em 75 parcelas de R\$ 100 com início de pagamento após 36 meses contados a partir da data do contrato ou 30 dias após emissão do TVO (Termo de Verificação de Obra), o referido contrato é reajustado com base no (IPCA).

18. OUTROS CRÉDITOS E DÉBITOS COM TERCEIROS – SCP'S

18.1 Ativo

Descrição	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Jodil Investimento	-	130.010
Vitae	8.265	-
Total	8.265	130.010

18.2 Passivo

Descrição	%	Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022
Cotia 607 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. - SCP Cotia	30%	12.875	10.980
Tapiriri Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. - SCP Tapiriri	20%	-	15.406
Campinas Capuava 878 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda - SCP Capuava	50%	-	88.087
Campinas 1101 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. - SCP Morro Alto	50%	-	33.634
Tenerife 106 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	24%	(1.155)	(325)
Lote 5 Incorporadora Ltda		-	412
Total		11.720	148.194

As Sociedades em Conta de Participação (SCPs) são acordos entre a Companhia (sócio ostensivo) e determinados investidores (sócio participante) conforme previsto no Art. 991 do Código Civil.

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os acordos preveem que os sócios participantes terão o direito de receber (de acordo com a sua participação no acordo) os valores recebidos pelas vendas de unidades imobiliárias, descontados principalmente dos impostos.

19. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social (valores em Reais)

Em 31 de dezembro de 2023, o capital social da Companhia totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional é de R\$ 35.581 (R\$ 8.581 em 31 de dezembro de 2022).

Em 30 de junho de 2023, através da Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado pelos acionistas, o aumento de capital da Companhia em R\$ 27.000, mediante a integralização de capital.

b) Reserva legal

O Estatuto Social prevê a constituição de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social nos termos do art. 193 da lei nº 6.404/1.976, até o limite de 20% do capital social. A partir de 31 de dezembro de 2020, a Companhia se transformou em Sociedade Anônima, sendo requerida a constituir esta reserva mediante à obtenção de lucro no exercício.

c) Distribuição de dividendos

É assegurado ao acionista a distribuição de um dividendo mínimo obrigatório de 25% do resultado do exercício ajustado na forma da Lei, diminuído da parcela destinada à constituição da reserva legal (5% do lucro líquido), não superior a 20% do capital social. Em 2023 e 2022 não houve a deliberação de dividendos devido a Companhia apurar prejuízo no encerramento do exercício.

d) Adiantamento para futuro aumento de capital

Em 2023, foi aportado o valor de R\$ 7.378 na Companhia a título de adiantamento para futuro aumento de capital que será integralizado em 2024.

20. RECEITA LÍQUIDA COM VENDAS DE LOTES

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita com venda de lotes	2.944	6.851	179.908	213.342
Ajuste a valor presente	293	469	(9.595)	(42.294)
Outras receitas operacionais	77	286	1.357	2.097
(-) Impostos sobre a receita	(135)	(281)	(5.618)	(6.286)
Total	3.179	7.325	166.052	166.860

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Custo dos imóveis vendidos	(2.278)	(5.249)	(157.704)	(130.077)
Reversão de custo - provisão de distrato	(262)	(245)	669	435
Despesas com pessoal	(5.302)	(4.022)	(5.902)	(4.513)
Serviços com terceiros	(7.622)	(3.699)	(9.661)	(6.658)
Depreciações	(86)	(43)	(87)	(45)
Amortização do direito de uso	(450)	(466)	(450)	(466)
Depreciações dos <i>stands</i> de vendas	-	(100)	(7.064)	(4.925)
Legais e judiciais	(78)	(127)	(299)	288
Prospecção	-	-	-	-
Aluguéis	(1)	(34)	(1)	(34)
Despesas com vendas	(1)	(6)	(2.344)	(839)
Comunicação visual	(668)	(104)	(8.541)	(6.024)
Recuperação de despesas comerciais	-	-	313	917
Provisão para contingências	(78)	-	(488)	-
Outros custos e despesas	(1.817)	(1.840)	(3.606)	(3.895)
Amortização do ágio sobre mais valia de ativo	(13.703)	(13.615)	-	-
Total	(32.346)	(29.550)	(195.165)	(155.836)
Classificados como:				
Custo dos lotes vendidos	(2.540)	(5.494)	(158.188)	(130.362)
Despesas administrativas	(15.300)	(9.779)	(19.108)	(12.880)
Despesas comerciais	(669)	(523)	(17.635)	(12.449)
Despesas tributárias	(134)	(139)	(234)	(145)
Amortização do ágio sobre mais valia de ativo	(13.703)	(13.615)	-	-
Total	(32.346)	(29.550)	(195.165)	(155.836)

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

22. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receitas financeiras				
Rendimento sobre aplicações financeiras	2.507	3.743	2.837	4.268
Descontos obtidos	-	1	1	4
Encargos e juros ativos	56	363	1.848	1.002
Outras Receitas	-	-	-	2
Total	2.563	4.107	4.686	5.275
Despesas financeiras				
Despesas bancárias	(1.699)	(818)	(1.868)	(991)
Encargos e juros passivos	(265)	(37)	(1.836)	(297)
Juros sobre empréstimos	(4.955)	(6.131)	(5.652)	(7.150)
Encargos sobre debêntures	(4.333)	(5.188)	(4.333)	(5.188)
Despesas com IOF	(214)	(327)	(370)	(402)
Fee/Juros s/ Contrato de Mútuo	(2.112)	-	(2.112)	-
Total	(13.578)	(12.502)	(16.171)	(14.028)
Total resultado financeiro	(11.015)	(8.395)	(11.485)	(8.753)

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

23. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

	Controladora	Consolidado
	31/12/2023	31/12/2023
Receitas operacionais em regime de caixa	3.322	178.194
Percentual de presunção - IRPJ	8%/32%	8%/32%
Percentual de presunção - CSLL	12%/32%	12%/32%
Cálculo IRPJ - Receitas operacionais	279	11.639
Receitas financeiras	2.563	4.665
Base de cálculo IRPJ	2.842	(9.166)
Imposto de renda - 15%	(426)	(2.342)
Adicional de imposto de renda - 10%	(270)	(1.734)
Total IRPJ	(696)	(4.077)
Cálculo CSLL - Receitas operacionais	410	16.799
Receitas financeiras	2.563	4.526
Base de cálculo CSLL	2.973	(14.771)
Contribuição social - 9%	(268)	(1.935)
Total CSLL	(268)	(1.935)
Total IRPJ e CSLL	(964)	(6.012)

	Controladora	Consolidado
	31/12/2022	31/12/2022
Receitas operacionais em regime de caixa	7.619	173.406
Percentual de presunção - IRPJ	8%/32%	8%/32%
Percentual de presunção - CSLL	12%/32%	12%/32%
Cálculo IRPJ - Receitas operacionais	609	13.445
Receitas financeiras	4.094	5.015
Base de cálculo IRPJ	4.703	(8.887)
Imposto de renda - 15%	(706)	(2.770)
Adicional de imposto de renda - 10%	(10)	(828)
Total IRPJ	(716)	(3.598)
Cálculo CSLL - Receitas operacionais	914	20.740
Receitas financeiras	4.094	5.037
Base de cálculo CSLL	5.008	(15.716)
Contribuição social - 9%	(451)	(2.326)
Total CSLL	(451)	(2.326)
Total IRPJ e CSLL	(1.167)	(5.923)

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

24. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

24.1. Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia a expõe a alguns riscos financeiros: risco de taxa de juros, risco de crédito, risco de liquidez e risco operacional. O programa de gestão de risco da Companhia se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos em seu desempenho financeiro.

A gestão de risco é realizada pela Administração da Companhia, segundo as políticas aprovadas pelos acionistas. A Administração da Companhia identifica, avalia e protege a Companhia contra eventuais riscos financeiros.

(a) Risco de taxa de juros

O risco associado é oriundo da possibilidade de a Companhia incorrer em perdas por causa de flutuações nas taxas de juros que reduzem o rendimento das aplicações financeiras ou aumentem as despesas financeiras relativas à empréstimos e financiamentos captados no mercado. A Companhia não possui dívidas com instituições financeiras na data base das demonstrações contábeis.

(b) Risco de crédito

O risco de crédito decorre de caixa e equivalentes de caixa, depósitos em bancos e instituições financeiras, bem como de exposições de crédito a clientes.

Para bancos e instituições financeiras, são aceitos somente títulos de entidades consideradas de primeira linha.

(c) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada pela Administração da Companhia.

A Administração monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia para assegurar que ela tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais levando em consideração suas necessidades de caixa a fim de atender à estas demandas operacionais.

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A tabela a seguir demonstra os passivos financeiros não derivativos da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente entre a data do balanço patrimonial e a data contratual do vencimento. Os valores divulgados na tabela são os fluxos de caixa não descontados contratados.

Em 31 de dezembro de 2023:

	Vencimento			Total
	Até um ano	Entre 1 e 2 anos	Acima de 2 anos	
Empréstimos e financiamentos	64.052	-	232.837	296.889
Debêntures	75.167	-	367.013	442.180
Fornecedores	8.418	-	-	8.418
Obrigações trabalhistas e tributárias	10.438	-	-	10.438
Contas a pagar	9.460	-	-	9.460
Adiantamento de clientes	54.731	-	-	54.731
Credores por imóveis compromissados	23.574	49.212	-	72.786
	245.840	49.212	599.850	894.902

Em 31 de dezembro de 2022:

	Vencimento			Total
	Até um ano	Entre 1 e 2 anos	Acima de 2 anos	
Empréstimos e financiamentos	46.425	-	150.300	196.725
Debêntures	32.644	-	369.995	402.638
Fornecedores	1.082	-	-	1.082
Obrigações trabalhistas e tributárias	963	-	-	963
Contas a pagar	399	-	-	399
Adiantamento de clientes	9.285	-	-	9.285
Partes relacionadas	37.716	-	-	37.716
Credores por imóveis compromissados	80.000	8.621	-	88.621
	208.514	8.621	520.295	737.430

(d) Risco operacional

Risco operacional é o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Companhia e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento do mercado. O objetivo da Companhia é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação da Companhia.

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

24.2. Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Companhia para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

A Companhia monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (incluindo empréstimos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa. O capital total é apurado por meios da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial, com a dívida líquida. Os índices de alavancagem financeira em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 podem ser assim sumariados:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Empréstimos e debêntures	739.069	422.887
Menos: caixa e equivalentes de caixa	90.202	71.314
Dívida líquida	739.069	599.363
Total do patrimônio líquido	(27.611)	(21.555)
Índice de alavancagem	27	28

24.3. Análise de sensibilidade

A seguir é apresentada a tabela do demonstrativo de análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros que possam gerar impactos significativos para a Companhia, considerando o pronunciamento técnico CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação e os saldos dos principais instrumentos financeiros, convertidos a uma taxa projetada para a liquidação final de cada contrato, convertido a valor de mercado (Cenário I), com apreciação de 25% % (Cenário II) e 50% (Cenário III).

Com relação aos ativos financeiros atrelados ao CDI, o cenário I considerou a manutenção da cotação do CDI em dezembro de 2023 e 2022 em 13,65% 8,76% a.a.

Instrumento	Indexador	Exposição	Cenário 1	Redução de índice em 25%	Redução de índice em 50%	Elevação de índice em 25%	Elevação de índice em 50%
Aplicações financeiras	CDI	87.543	11.416	8.562	5.708	14.269	17.123
Empréstimos e financiamentos	CDI	296.889	38.714	29.036	19.357	48.393	58.071
Debêntures	CDI	442.180	57.660	43.245	28.830	72.075	86.490

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

25. INSTRUMENTOS FINANCEIROS POR CATEGORIA

a) Instrumentos financeiros estão reconhecidos nas demonstrações contábeis da Companhia, conforme quadros a seguir:

Ativo	Classificação	Notas	Consolidado	
			31/12/2023	31/12/2022
Caixa e equivalentes de caixa	Valor justo por meio do resultado	4	82.429	71.314
Promitentes	Custo amortizado	5	171.855	122.812
Despesas antecipadas	Custo amortizado	-	1.862	578
Outros ativos	Custo amortizado	7	12.434	15.336
Partes relacionadas	Custo amortizado	16	33.378	38.677
			301.958	248.717

Passivo	Classificação	Notas	Consolidado	
			31/12/2023	31/12/2022
Empréstimos	Custo amortizado	11	296.889	196.725
Debêntures	Custo amortizado	12	442.180	402.638
Fornecedores	Custo amortizado	-	8.418	10.978
Contas a pagar	Custo amortizado	-	9.342	7.463
Adiantamentos de clientes	Custo amortizado	14	63.354	46.193
Partes relacionadas	Custo amortizado	16	25.239	14.012
Credores por imóveis compromissados	Custo amortizado	17	72.786	88.621
Outros débitos com terceiros - SCPs	Custo amortizado	18	11.720	148.194
			929.928	914.824

a) Hierarquia do valor justo dos ativos e passivos avaliados por meio de resultado

A Companhia classifica a mensuração do valor justo de acordo com os níveis hierárquicos que refletem a significância dos índices utilizados nesta mensuração, à exceção daqueles vencíveis no curto prazo, instrumentos de patrimônio sem mercado ativo e contratos com características discricionárias em que o valor justo não pode ser mensurado confiavelmente, conforme os seguintes níveis:

- **Nível 1:** preços cotados em mercados ativos (não ajustados) para ativos e passivos idênticos;
- **Nível 2:** outras informações disponíveis, exceto aquelas do Nível 1, em que os preços cotados são para ativos e passivos similares, seja diretamente por obtenção de preços em mercados ativos ou indiretamente, como técnicas de avaliação que utilizam dados dos mercados ativos;
- **Nível 3:** Os índices utilizados para cálculo não derivam de um mercado ativo. A Companhia não possui instrumentos neste nível de mensuração.

A Administração entende que os valores justos aplicáveis aos instrumentos financeiros da Companhia se enquadram no nível hierárquico 2 e não houve reclassificações entre níveis nos períodos apresentados.

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

26. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

a) Base de segmentação:

Para fins de análise e gerenciamento das operações, o Grupo é dividido em unidades de negócio, com base nos produtos e serviços prestados, tendo em 31 de dezembro de 2023, os seguintes segmentos operacionais sujeitos à divulgação de informações:

- Loteamento;
- Incorporação imobiliária;

A Administração da Companhia monitora separadamente os resultados operacionais das unidades de negócio para poder tomar decisões sobre alocação de recursos e avaliar o seu desempenho. Os desempenhos dos segmentos são avaliados com base no lucro ou prejuízo operacional, que, em alguns casos, conforme demonstrado na tabela abaixo, é medido de forma diferente do lucro ou prejuízo operacional das informações/ e ou demonstrações contábeis consolidadas. Os tributos sobre o lucro são administrados no âmbito da Companhia, e não estão sendo alocados aos segmentos operacionais.

b) Segmentos geográficos

Os segmentos de Loteamento e Incorporação imobiliária são administrados em todo território nacional. As receitas por segmento baseiam-se na localização geográfica dos clientes e os ativos do segmento são baseados na localização geográfica dos ativos.

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

c) Informações segmentação

Informações referentes aos resultados de cada segmento que são reportados, estão apresentadas a seguir. O desempenho é avaliado com base no resultado do segmento antes do imposto de renda e contribuição social, pois a Administração entende que tal informação é a mais relevante na avaliação dos resultados dos respectivos segmentos para comparabilidade com outras entidades que operam no mesmo setor:

	31/12/2023		
	Loteamento	Incorporação	Total
Receita operacional líquida	125.101	40.951	166.052
Custo operacional	(115.385)	(42.803)	(158.188)
Lucro bruto	9.716	(1.852)	7.864
Resultado financeiro	(11.246)	(239)	(11.485)
Resultado de equivalência patrimonial	(740)	(973)	(1.713)
Resultado atribuído a SCP's	(3.888)	831	(3.057)
Despesas e receitas operacionais	(14.469)	(11.595)	(26.064)
Resultado por segmento antes do imposto de renda e contribuição social	(20.627)	(13.828)	(34.455)

	31/12/2022		
	Loteamento	Incorporação	Total
Receita operacional líquida	157.406	9.454	166.860
Custo operacional	(121.342)	(9.021)	(130.363)
Lucro bruto	36.064	433	36.497
Resultado financeiro	(8.364)	13	(8.351)
Resultado de equivalência patrimonial	(294)	412	118
Resultado atribuído a SCP's	(9.513)	164	(9.349)
Despesas e receitas operacionais	(24.461)	(1.645)	(26.106)
Resultado por segmento antes do imposto de renda e contribuição social	(6.568)	(623)	(7.191)

27. SEGUROS

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados pela Administração como suficiente para cobrir eventuais sinistros considerando a natureza de sua atividade.

As premissas de riscos adotadas e suas respectivas coberturas dada a sua natureza não fazem parte do escopo da nossa revisão das demonstrações contábeis, consequentemente, não foram revisadas pelos nossos auditores independentes.

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

28. EVENTOS SUBSEQUENTES

No primeiro trimestre de 2024, a Lote 5 Desenvolvimento Urbano S/A, efetuou a captação de recursos através de operação estruturada – CRI, no montante de R\$ 94 milhões, tendo como garantia a alienação de imóveis, cessão fiduciária, alienação de participações e fiadores. A liquidação da operação está prevista para julho de 2037.

Em 23 de fevereiro de 2024, a operação Cédula de Crédito Bancário nº 41500843-3, Companhia Hipotecaria Piratini – CHP foi resgatada, valor da quitação R\$ 56 milhões.

Os sócios da companhia efetuaram aportes no 1º semestre no montante de R\$ 40 milhões, visando maior liquidez no caixa da Companhia.

* * *