



LANDSOL SERVIÇOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
31 de dezembro de 2023
Com o relatório dos auditores independentes

LANDSOL SERVIÇOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

31 DE DEZEMBRO DE 2023

CONTEÚDO

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	
Balanços patrimoniais	6
Demonstrações dos resultados	8
Demonstrações dos resultados abrangentes.....	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	10
Demonstrações dos fluxos de caixa	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas.....	12

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Acionistas e Administradores da
Landsol Serviços e Participações S.A.
Americana – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Landsol Serviços e Participações S.A. (“Companhia”), identificadas como “Controladora” e “Consolidado”, respectivamente, 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, individual e consolidada, da Landsol Serviços e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

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 individuais e consolidadas”. 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfases

Reconhecimento de receita de lotes não concluídos

Conforme descrito na nota explicativa nº 3.4, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil. Dessa forma, o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de lotes não concluídos, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Continuidade operacional

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia incorreu em prejuízo, sendo R\$ 30.308 mil na controladora e R\$ 24.218 mil no consolidado e, nessa data, apresenta patrimônio líquido negativo de R\$ 17.158 mil. Conforme mencionado na nota explicativa nº 1, para sanar essa situação, a Administração vem dando seguimento ao processo de implementação de seu plano estratégico, objetivando sua adequação operacional, de forma a rentabilizar suas atividades para reverter o resultado negativo. As demonstrações financeiras foram preparadas pressupondo a continuidade normal de suas operações 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 ressalva relacionada a esse assunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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 individuais e consolidadas, 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 individuais e consolidadas.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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.
- Obtivemos 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 práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos 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 manter 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.
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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, 26 de março de 2024.

Crowe Macro Auditores Independentes
CRC-2SP031004/O-6



Fábio Debiaze Pino
Contador- CRC1SP 251154/O-9



Diego Del Mastro Monteiro
Contador – CRC-1SP302957/O-3

Landsol Serviços e Participações S.A.Balancos patrimoniais em 31 de dezembro
Valores expressos em milhares de reais (R\$)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	5	3.273	26.163	7.624	28.077
Contas a receber	6	-	-	49.155	65.229
Imóveis a comercializar	7	-	-	111.131	77.799
Tributos a recuperar		49	10	51	11
Fundo caução	8	7.463	35.200	18.491	55.150
Impostos diferidos	18	-	-	472	972
Outros créditos	9	1.575	2.342	5.053	2.842
		12.360	63.715	191.977	230.080
Não circulante					
Contas a receber	6	-	-	287.049	255.067
Partes relacionadas	13	53.593	11.598	52.842	41.347
Outros créditos	9	-	-	680	9.156
Investimentos	10	266.677	235.519	-	-
		320.270	247.117	340.571	305.570
Total		332.630	310.832	532.548	535.650

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Landsol Serviços e Participações S.A.Balancos patrimoniais em 31 de dezembro
Valores expressos em milhares de reais (R\$)

Passivo e patrimônio líquido	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Circulante					
Fornecedores		1.056	348	10.038	5.824
Empréstimos e financiamentos	12	16.112	27.990	16.112	27.990
Obrigações trabalhistas e tributárias	11	1.077	772	2.513	2.035
Impostos diferidos	18	-	-	4.248	5.950
Adiantamento de clientes	15	-	-	11.805	22.139
Obrigações na aquisição de participação	14	4.720	6.961	4.720	6.961
Outras obrigações		-	-	2.481	1.118
		22.965	36.071	51.917	72.017
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	12	277.657	249.417	318.907	291.394
Adiantamento de clientes	15	-	-	11.565	2.870
Partes relacionadas	13	44.783	4.911	32.558	9.236
Impostos diferidos	18	-	-	25.844	23.268
Provisão para garantia		-	-	1.080	1.238
Provisão para contingências	17	-	-	22.219	17.680
Aportes de SCP's	16	-	-	12.788	8.537
Dividendos a pagar		4.383	4.383	4.383	4.383
Obrigações na aquisição de participação	14	-	2.900	-	2.900
Outras obrigações		-	-	-	10
		326.823	261.611	429.344	361.516
Patrimônio líquido					
Capital social	19	1	1	1	1
Reserva de lucros (prejuízo acumulado)		(17.159)	13.149	(17.159)	13.149
		(17.158)	13.150	(17.158)	13.150
Participação de não controladores		-	-	68.445	88.967
Total		332.630	310.832	532.548	535.650

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Landsol Serviços e Participações S.A.

Demonstrações dos resultados do exercício findo em 31 de dezembro

Valores expressos em milhares de reais (R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Receita operacional líquida	20	-	-	96.883	92.209
Custo dos lotes vendidos	21	-	-	(41.119)	(18.636)
Lucro bruto		-	-	55.764	73.573
(Despesas) receitas operacionais:					
Gerais e administrativas	22	(18.414)	(5.203)	(28.346)	(15.665)
Comerciais	22	-	-	(5.300)	(9.620)
Outras receitas (despesas), líquidas	24	(11)	(3.652)	(3.002)	(2.478)
Equivalência patrimonial	10	24.394	34.876	-	-
		5.969	26.021	(36.648)	(27.763)
Lucro antes do resultado financeiro e dos impostos		5.969	26.021	19.116	45.810
Resultado financeiro, líquido	23	(36.277)	(8.489)	(40.169)	(25.474)
Lucro (prejuízo) antes dos impostos		(30.308)	17.532	(21.053)	20.336
Imposto de renda e contribuição social corrente	18	-	-	(2.572)	(2.669)
Imposto de renda e contribuição social diferida	18	-	-	(593)	782
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		(30.308)	17.532	(24.218)	18.449
Atribuível à:					
Acionistas da Empresa		-	-	(30.308)	17.532
Participação de acionistas não controladores		-	-	6.090	917
		(30.308)	17.532	(24.218)	18.449
Lucro (prejuízo) por quotas		-	-	(23,06)	17,57

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Landsol Serviços e Participações S.A.

Demonstração do resultado abrangente do exercício findo em 31 de dezembro
Valores expressos em milhares de reais (R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	(30.308)	17.532	(24.218)	18.449
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	<u>(30.308)</u>	<u>17.532</u>	<u>(24.218)</u>	<u>18.449</u>
Atribuível à:				
Acionistas da Empresa	-	-	(30.308)	17.532
Participação de acionistas não controladores	-	-	6.090	917
	<u>(30.308)</u>	<u>17.532</u>	<u>(24.218)</u>	<u>18.449</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Landsol Serviços e Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Valores expressos em milhares de reais (R\$)

	Atribuível aos acionistas da controladora			Participação dos acionistas não controladores	Total
	Capital social	Prejuízo acumulado	Total		
Saldos em 31 de dezembro de 2021	-	-	-	-	-
Integralização de capital social	1	-	1	-	1
Lucro líquido do exercício	-	17.532	17.532	917	18.449
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	9.580	9.580
Dividendos mínimos obrigatórios	-	(4.383)	(4.383)	-	(4.383)
Participação de não controladores	-	-	-	78.470	78.470
Saldos em 31 de dezembro de 2022	1	13.149	13.150	88.967	102.117
Prejuízo do exercício	-	(30.308)	(30.308)	6.090	(24.218)
Participação de não controladores	-	-	-	(26.612)	(26.612)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	1	(17.159)	(17.158)	68.445	51.287

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Landsol Serviços e Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa do exercício findo em 31 de dezembro

Valores expressos em milhares de reais (R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	(30.308)	17.532	(24.218)	18.449
Ajustes para reconciliar o lucro líquido (prejuízo) do exercício com os recursos provenientes das atividades operacionais				
Resultado de equivalência patrimonial	(24.394)	(34.876)	-	-
Provisão para contingências	-	-	4.473	5.146
Juros e variações monetárias sobre empréstimos	36.725	7.655	42.117	30.042
Participação dos não controladores	-	-	6.090	917
	(17.977)	(9.689)	28.462	54.554
Varição em ativos e passivos operacionais				
Redução (aumento) em contas a receber	-	-	(15.908)	(15.923)
Redução (aumento) em imóveis a comercializar	-	-	(33.332)	(18.622)
Redução (aumento) em tributos a recuperar	(39)	(10)	(40)	4
Redução (aumento) em impostos diferidos	-	-	500	(972)
Redução (aumento) em outros ativos	28.504	(37.542)	42.924	(50.435)
(Redução) aumento em fornecedores	708	348	4.214	4.024
(Redução) aumento em obrigações trabalhistas e tributárias	305	772	478	(12.432)
(Redução) aumento em adiantamento de clientes	-	-	(1.639)	23.699
(Redução) aumento em impostos diferidos	-	-	874	13.153
(Redução) aumento em outros passivos	(5.141)	14.244	(3.791)	18.002
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	6.360	(31.877)	22.742	15.052
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Integralização de capital e AFAC em controladas	(6.765)	(128.639)	(4.251)	-
Aquisição de participações societárias	-	(72.004)	-	-
Caixa aplicado nas atividades de investimento	(6.765)	(200.643)	(4.251)	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Empréstimos e financiamentos (Captação)	(20.362)	269.752	(26.481)	47.399
Partes relacionadas	(2.123)	(6.687)	11.827	(10.176)
Aumento de capital	-	1	-	1
Distribuição de dividendos	-	(4.383)	(24.290)	(24.199)
Caixa líquido (aplicado) gerado nas atividades de financiamento	(22.485)	258.683	(38.944)	13.025
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa	(22.890)	26.163	(20.453)	28.077
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	26.163	-	28.077	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	3.273	26.163	7.624	28.077
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa	(22.890)	26.163	(20.453)	28.077

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Landsol Serviços e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma

1. Contexto operacional

A Landsol Serviços e Participações S.A. (“Landsol” ou “Companhia”), tem como objeto social o propósito específico de Holding, com o objetivo de participar de uma ou mais sociedades que venham a desenvolver empreendimentos imobiliários.

Suas investidas possuem como objeto social a construção de loteamentos, estabelecendo-se principalmente na região do interior do estado de São Paulo.

A sede da Companhia está localizada na Rua Trinta de Julho, nº 656, na cidade de Americana/SP, Brasil.

Durante o exercício de 2022 a Companhia realizou aquisição da grande maioria das empresas investidas, apresentadas como controladas nas demonstrações financeiras findas 31 de dezembro de 2022. No exercício de 2023 foram adquiridas mais 2 novas investidas.

Continuidade operacional

Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia acumulou prejuízos no montante de R\$ 17.159 mil e o patrimônio líquido negativo foi de R\$ 17.158 mil, porém o total do ativo circulante consolidado da Companhia excedeu o total de passivo circulante em R\$ 140.060 mil, indicando a capacidade de cumprimento das obrigações e continuidade das operações. A Companhia mantém foco na gestão do caixa e na redução dos custos, mapeando e otimizando os processos internos. A Administração da Companhia acredita que a realização das unidades em estoque, o avanço dos empreendimentos em construção e o lançamento de novos empreendimentos ao longo dos próximos exercícios tragam as melhorias necessárias para equilíbrio financeiro com a melhora nos resultados. As demonstrações financeiras foram preparadas pressupondo a continuidade normal das operações e não incluem quaisquer ajustes relativos à realização e classificação dos valores de ativos e passivos, que seriam requeridos no caso de descontinuidade das operações.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

2.1 Apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de lotes imobiliários seguem o entendimento da administração da entidade, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15).

Na preparação destas demonstrações financeiras, a Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo CPC que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

Landsol Serviços e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pela administração em 26 de março de 2024.

2.2 Uso de estimativas e julgamentos

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que exigem que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras, devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

A Companhia revisa suas estimativas e premissas periodicamente, num período não superior a um ano. Revisões com relação às estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas.

2.3 Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional da Companhia é a moeda do principal ambiente econômico no qual a entidade opera. As principais fontes geradoras de caixa e despesas são originadas em R\$ (reais), desta forma considera-se como moeda funcional a moeda local (reais).

Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

3. Resumo das principais práticas contábeis

3.1. Demonstrações financeiras individuais

As demonstrações financeiras individuais da controladora foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária.

Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas e controladas em conjunto são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora. Os encargos financeiros incorridos sobre determinados empréstimos e financiamentos, cujos recursos foram empregados pela controladora na compra de terrenos e na construção dos empreendimentos das sociedades controladas e controladas em conjunto, são capitalizados e apresentados nas demonstrações financeiras individuais na rubrica de investimentos para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora que estão apresentados nas

Landsol Serviços e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma

demonstrações financeiras consolidadas. Esse ajuste, correspondente aos encargos financeiros apropriados às unidades não vendidas dos empreendimentos em construção, nas demonstrações financeiras consolidadas, estão apresentados na rubrica de imóveis a comercializar e são levados à rubrica de custos das unidades vendidas à medida em que as correspondentes unidades são vendidas. O reflexo da realização dos encargos financeiros nas demonstrações financeiras consolidadas é registrado nas demonstrações financeiras individuais, com base no método da equivalência patrimonial.

As demonstrações financeiras das controladas e controladas em conjunto, para fins de equivalência patrimonial, são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia e, quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

A participação societária no resultado das controladas e controladas em conjunto é demonstrada no resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido da investida atribuível aos controladores.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua sociedade controlada ou controlada em conjunto. A Companhia determina, em cada data de fechamento, se há evidência objetiva de que os investimentos em controladas e controladas em conjunto sofreram perdas por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada ou controlada em conjunto e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado da controladora.

3.2. Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária. Os investimentos em sociedades controladas são consolidados. Transações entre a Companhia e as controladas e entre estas, bem como os saldos e ganhos não realizados nessas transações são eliminados. As práticas contábeis das controladas são alteradas e suas demonstrações financeiras individuais são ajustadas, quando necessário, para assegurar a consistência dos dados financeiros a serem consolidados, com as práticas adotadas pela Companhia.

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas sociedades controladas, cuja participação percentual em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 está apresentada a seguir:

Landsol Serviços e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma

Controlada direta	Forma de consolidação	Participação	
		2023	2022
Facemmar Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Integral	30%	30%
Cefag Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Integral	100%	100%
Cemaband Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Integral	80%	80%
Nova Gamma Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Integral	80%	80%
Joacema Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Integral	40,01%	40,01%
Cemanten Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Integral	30%	30%
Cosmos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Integral	80%	80%
Alta Itália Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Integral	100%	100%
Sol Nascente Bragança Empr. Imob. SPE Ltda.	Integral	100%	100%
Vale dos Cedros Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Integral	37,00%	37,00%
Vila Lobos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Integral	58%	58%
Vila Romi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Integral	80%	80%
Recanto do Alto Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Integral	14%	14%
Jomara Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Integral	7%	7%
Mirante Itaim Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Integral	1,23%	1,23%
Quatro Estações Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Integral	80%	80%
Ceritu 060 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Integral	10%	10%
Verdes Mares Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Integral	51%	51%
VS Mirassol Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Integral	40%	40%
Palmeiras de Jaú Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Integral	3%	-
Moreland Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Integral	80%	-

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição ocorrida em 31 de março de 2022 e datas posteriores, sendo essa a data na qual a Companhia obteve controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que esse controle deixe de existir.

3.3. Caixa e equivalentes de caixa

A Companhia e suas controladas classificaram como equivalentes de caixa, os investimentos de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

3.4. Apuração do resultado de venda de lotes e outras

Na apropriação do resultado com venda de lotes são observados os procedimentos estabelecidos pelo ofício-circular da CVM nº 02/2018.

i) Nas vendas a prazo de unidades concluídas

- O resultado é apropriado quando a venda é efetivada, independente do prazo de recebimento do valor contratual;
- Os juros e variação monetária, incidentes sobre as contas a receber a partir da entrega do empreendimento, são apropriados ao resultado na receita de venda quando incorridas, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Landsol Serviços e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma

ii) Nas vendas de lotes não concluídos

- A transferência dos riscos e benefícios para o cliente ocorre continuamente, de acordo com a evolução da construção;
- O custo incorrido (inclui-se o gasto com terreno, construção, encargos financeiros durante a construção) correspondente aos lotes vendidos é apropriado integralmente ao resultado;
- É apurado o percentual do custo incorrido dos lotes vendidos (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita dos lotes vendidos, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, e sobre as despesas comerciais (comissões), sendo assim determinado o montante das receitas e das despesas comerciais a serem reconhecidas;
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou não circulante. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica “Adiantamentos de clientes”;
- Os encargos financeiros das operações de crédito imobiliário e de financiamentos diretamente atribuídos ao projeto imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo das unidades sendo apropriados ao resultado (custo) por ocasião da venda. Os demais encargos financeiros são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção;
- A variação monetária incidente sobre as contas a receber é apropriada ao resultado, como receita de vendas, por meio do percentual de custo incorrido.

iii) Outras práticas relacionadas a atividade imobiliária

- Provisão para garantia: a administração avalia anualmente os impactos e concluiu que não são relevantes, a avaliação compreende as garantias para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia.

3.5. Contas a receber

As contas a receber de lotes vendidos são apuradas segundo os critérios mencionados no tópico anterior.

Os juros pré-fixados das contas a receber dos lotes concluídos são apropriados ao resultado observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

A provisão para créditos de realização duvidosa é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber.

A Companhia efetua análise de sua recuperação levando em consideração os valores de mercado dos lotes vendidos e, caso necessário, é registrada a respectiva provisão.

Landsol Serviços e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma

A Administração tem como política interna acompanhar de forma periódica a carteira de recebíveis e realizar distratos de lotes vendidos que estejam com inadimplência recorrente. Após os distratos, estes lotes são recolocados à venda ao valor de mercado.

Conforme a orientação técnica do *OCPC 01 - Entidades de incorporação imobiliária*, os recebíveis com atualização monetária, devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros.

3.6. Imóveis destinados à venda

i) Formação do custo

Os lotes a comercializar são demonstrados ao custo de formação, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de loteamentos em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido dos lotes ainda não comercializados.

O valor realizável líquido é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos de execução e as despesas de vendas e os tributos.

O custo de formação compreende custo de terreno e gastos necessários à sua legalização, gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro de financiamento (incorridos durante o período de desenvolvimento do loteamento).

ii) Segregação entre circulante e não circulante

A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa de prazo do lançamento dos loteamentos imobiliários, revisada periodicamente por meio das estimativas de lançamentos.

3.7. Investimentos

Os investimentos em sociedades controladas são registrados pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras da Controladora. De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, após a aquisição, é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os movimentos cumulativos após as aquisições são ajustados contra o custo do investimento.

O custo de constituição da sociedade controlada é mensurado pelo valor dos ativos cedidos ou passivos assumidos na data da operação, acrescido dos custos diretamente atribuíveis à operação.

A Companhia avalia periodicamente o valor recuperável de seus investimentos. Quando a participação da Companhia nas perdas das controladas for igual ou ultrapassar o valor do investimento, a Companhia não reconhece perdas adicionais, a menos que tenha assumido obrigações, realizado pagamentos em nome dessas sociedades ou ainda, adiantamentos para futuro aumento de capital. Para os investimentos em sociedades com patrimônio líquido negativo é feita provisão para perda nos investimentos, registrada no passivo da Companhia em contrapartida de conta de resultado.

Landsol Serviços e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma

As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas com práticas consistentes e para o mesmo exercício de divulgação da Companhia.

3.8. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)

A Companhia revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável dos ativos não financeiros. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. As principais contas sujeitas à avaliação de recuperabilidade são: imóveis destinados a venda e investimentos.

3.9. Fornecedores

As contas a pagar a fornecedores referem-se às obrigações a pagar por bens e serviços em geral adquiridos no curso normal dos negócios.

Normalmente as contas a pagar a fornecedores são reconhecidas pelo valor da fatura correspondente, líquidas dos valores já pagos.

3.10. Empréstimos e financiamentos

Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a encargos e juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos. Os empréstimos e financiamentos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo, pelo menos, 12 meses após as datas dos balanços.

3.11. Obrigações trabalhistas

Obrigações trabalhistas são valores devidos por conta de serviços prestados por pessoal interno, inclusive diretores e/ou administradores, sendo classificados como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano.

3.12. Provisão para garantias

São fornecidas garantias pela Companhia, cobrindo eventuais custos pós entrega nos loteamentos comercializados. Determinadas garantias pela execução dos serviços (responsabilidades e custos) são normalmente conduzidas pelas Companhia subcontratadas, portanto, reduzindo a exposição de fluxo de caixa da Companhia.

Estima-se que os montantes a serem desembolsados não serão significativos, sendo que a Companhia registra a melhor estimativa para fazer face às futuras ocorrências desta natureza, levando em consideração o prazo de evolução do custo financeiro dos loteamentos.

Landsol Serviços e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma

3.13. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes

As obrigações pela aquisição de imóveis assumidos com pagamento em espécie (credores por imóveis compromissados) são reconhecidas inicialmente pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos e das respectivas baixas pela liquidação das obrigações.

As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por lotes são registradas ao seu valor justo e apresentadas como adiantamento de clientes-permuta. A mensuração do valor justo das permutas é definida em conexão com os compromissos contratuais assumidos, cuja apuração do valor pode variar até o momento da definição do projeto a ser desenvolvido, o que se confirma usualmente com o registro da incorporação. A baixa da obrigação é realizada conforme a execução financeira da obra (apropriação das receitas e custos).

3.14. Ativos contingentes e provisão para contingências

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são as seguintes: (i) Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa; e (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 como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa.

3.15. Tributação

(i) Impostos e contribuições correntes

A legislação fiscal permite que as receitas de vendas de lotes sejam tributadas com base em regime de caixa.

O imposto de renda e a contribuição social são calculados, observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. O PIS e COFINS são calculados às alíquotas de 1,65% e 7,60%, respectivamente, com direito a créditos específicos calculados às mesmas alíquotas.

Algumas das controladas da Companhia optaram pelo regime de lucro presumido, sendo que para estas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada a razão de 8% e 32% (prestação de serviços e locações), a da contribuição social a razão de 12% (incorporação imobiliária), 32% (prestação de serviços e locações) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. As alíquotas regulares de PIS e COFINS, nestes casos, são de 0,65% e 3,00%, respectivamente.

(ii) Impostos e contribuições diferidos

Para as sociedades e atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias. O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS

Landsol Serviços e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma

diferidos passivos são reconhecidos no passivo circulante e no passivo não circulante, conforme projeção de realização da receita a realizar, os quais são decorrentes da diferença entre o reconhecimento pelo critério societário e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento

3.16. Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial 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 patrimonial 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-la. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros incorridos. As provisões são registradas, tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

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.

3.17. Ajuste a valor presente

Os elementos integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo (se relevantes) e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) Juros prefixados; (ii) Juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) Reajuste somente por inflação, sem juros, são ajustados a seu valor presente com base na taxa média praticada pela Companhia para concessão de desconto sobre o preço da tabela de vendas ou a sua taxa média de captação, dos dois o maior, que está em consonância com as taxas de remuneração de títulos públicos (NTN-B) de risco e prazo semelhantes.

O ajuste a valor presente, quando aplicável, e a respectiva reversão sobre as contas a receber decorrentes das vendas de imóveis são registrados no próprio grupo de "Receitas", conforme preceitua a *OCPC 01 (R1) – Entidades de incorporação imobiliária*.

3.18. Instrumentos financeiros

Conforme a NBC TG 48, no reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado em: a custo amortizado; valor justo por meio dos outros resultados abrangentes ("VJORA") – instrumento de dívida; VJORA – instrumento patrimonial; e valor justo por meio de resultado ("VJR"). A classificação dos ativos financeiros segundo a NBC TG 48 é substancialmente estabelecida conforme o modelo de negócios no qual um ativo financeiro é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais. As novas políticas contábeis significativas estão descritas a seguir:

Ativos financeiros a custo amortizado - Estes ativos são mensurados de forma subsequente ao custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por redução ao valor recuperável. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e perdas são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

Landsol Serviços e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

- É mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um instrumento de dívida é mensurado a VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

- É mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
- Seus termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Os ativos financeiros da Companhia são substancialmente representados por caixa e equivalentes de caixa (nota explicativa nº 5), classificadas ao valor justo por meio do resultado e contas a receber (nota explicativa nº 6) e partes relacionadas (nota explicativa nº 13), ambas classificadas como mensurados subsequentemente ao custo amortizado.

Conforme a NBC TG 48, no reconhecimento inicial, os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

Os passivos financeiros da Companhia estão substancialmente representados por fornecedores, empréstimos e financiamentos (nota explicativa nº 12), adiantamento de clientes (nota explicativa nº 15) e partes relacionadas (nota explicativa nº 13) os quais estão classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado.

3.19. Dividendos

A distribuição de dividendos é efetuada pela administração após análise do resultado do exercício, tal distribuição leva em consideração a necessidade de caixa da controlada.

3.20. Demonstrações do fluxo de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa são preparadas pelo método indireto e apresentadas de acordo com o pronunciamento contábil CPC 03 (R2) - Demonstração dos fluxos de caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

Landsol Serviços e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma

4. Novos pronunciamentos técnicos, revisões e interpretações

Normas novas e alterações em vigor no exercício corrente:

NBC TG 23 (R2) – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro: Explicação da distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros. Essas alterações são aplicáveis para exercícios iniciados em 1 de janeiro de 2023.

NBC TG 25 (R2) – Provisão, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes: Esclarece que, para fins de avaliar se um contrato é oneroso, o custo de cumprimento do contrato inclui os custos incrementais de cumprimento desse contrato e uma alocação de outros custos que se relacionam diretamente ao cumprimento dele. Essas alterações são aplicáveis para exercícios iniciados em 1 de janeiro de 2023.

NBC TG 26 (R5) – Apresentação das demonstrações financeiras: Divulgação de políticas contábeis “materiais” ao invés de políticas contábeis “significativas”. As alterações definem o que é “informação de política contábil material” e explicam como identificá-las. Essas alterações são aplicáveis para exercícios iniciados em 1 de janeiro de 2023.

NBC TG 26 (R5) – Apresentação das demonstrações financeiras: Para uma entidade classificar passivos como não circulantes em suas demonstrações financeiras, ela deve ter o direito de evitar a liquidação dos passivos por no mínimo doze meses da data do balanço patrimonial. Essas alterações são aplicáveis para exercícios iniciados em 1 de janeiro de 2023.

NBC TG 48 – Instrumentos Financeiros: Esclarece quais taxas devem ser incluídas no teste de 10% para análise da baixa de passivos financeiros. Essas alterações são aplicáveis para exercícios iniciados em 1 de janeiro de 2023.

NBC TG 50 – Contratos de seguro: Estabelece os princípios para reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de contratos de seguro e substitui o CPC 11 (IFRS 4) – Contratos de Seguro. Essas alterações são aplicáveis para exercícios iniciados em 1 de janeiro de 2023.

NBC TG 15 (R4) – Combinação de Negócios: Substitui as referências da versão antiga da estrutura conceitual pela mais recente emitida em 2018. Essas alterações são aplicáveis após 01 de novembro de 2023.

NBC TG 27 (R4) – Ativo Imobilizado: A alteração proíbe uma entidade de deduzir do custo do imobilizado os valores recebidos da venda de itens produzidos enquanto o ativo estiver sendo preparado para seu uso pretendido. Tais receitas e custos relacionados devem ser reconhecidos no resultado do exercício. Essas alterações são aplicáveis para após 1 de novembro de 2023.

A administração da Companhia avaliou as novas normas em vigor e, considerando as suas transações atuais, não identificou mudanças que pudessem ter impacto sobre as suas demonstrações financeiras.

Novas normas revisadas e emitidas, mas ainda não vigentes:

Adicionalmente, o IASB trabalha com a emissão de novos pronunciamentos e revisão de pronunciamentos existentes, os quais entraram em vigência somente em 1º de janeiro de 2024 com

Landsol Serviços e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma

a convergência dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), sendo:

IAS 1 – Presentation of Financial Statements / IFRS – Practice Statements: Divulgação de políticas contábeis “materiais” ao invés de políticas contábeis “significativas”. As alterações definem o que é “informação de política contábil material” e explicam como identificá-las.

IAS 1 – Presentation of Financial Statements / IFRS 2 – Practice Statements: Para uma entidade classificar passivos como não circulantes em suas demonstrações financeiras, ela deve ter o direito de evitar a liquidação dos passivos por, no mínimo, doze meses da data do balanço patrimonial.

IAS 7 – Statement of cash flows / IFRS7 – Financial Instruments: Disclosures: Explica as características de acordos de financiamento de fornecedores e exige divulgações adicionais desses acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreenderem os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.

IAS 8 – Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors: Esclarecimento à distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros.

IAS 12 – Income Taxes: Requer que as entidades reconheçam o imposto diferido sobre as transações de arrendamentos, obrigações de descomissionamento e restauração.

IAS 12 – Income Taxes: Requer isenção temporária na contabilização de impostos diferidos decorrentes de legislação promulgada ou substancialmente promulgada da implementação do Pilar Dois da OCDE (Cooperação e Desenvolvimento Econômico).

IFRS16 – Leasing: Especifica os requisitos que um vendedor-arrendatário utiliza na mensuração da responsabilidade de locação decorrente de uma transação de venda e arrendamento de volta, a fim de garantir que o vendedor-arrendatário não reconheça qualquer quantia do ganho ou perda que se relaciona com o direito de uso que ele mantém.

IAS 21 – The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates: Moeda não passível de conversão.

A Administração da Companhia está avaliando os impactos práticos que tais itens possam ter em suas demonstrações financeiras, à medida em que os normativos são regulamentados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

5. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Numerários em caixa	-	-	282	282
Bancos conta corrente	1.702	26.163	5.742	27.775
Aplicações financeiras	1.571	-	1.600	20
Total	3.273	26.163	7.624	28.077

Os saldos de caixa e equivalente de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins. As aplicações financeiras estão

Landsol Serviços e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma

substancialmente representadas por Certificados de Depósitos Bancários - CDBs, remuneradas pela variação do rendimento do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, contratadas em condições e taxas normais de mercado, resgatáveis a qualquer momento.

6. Contas a receber

Descrição	Consolidado	
	2023	2022
Contas a receber de lotes em construção	188.262	146.601
Contas a receber de lotes construídos	147.942	173.695
	336.204	320.296
<i>Circulante</i>	49.155	65.229
<i>Não circulante</i>	287.049	255.067

Os valores estão atualizados, conforme cláusulas contratuais, considerando como correção o Índice Nacional de Preços ao consumidor amplo - IPCA (IBGE), de forma periódica acrescida de taxa efetiva de juros de 0,92%.

A Companhia considera o risco de crédito como sendo baixo, pois o próprio lote é objeto de garantia.

7. Imóveis a comercializar

Descrição	Consolidado	
	2023	2022
Loteamentos em construção	77.896	45.761
Loteamentos concluídos	17.587	15.928
Loteamentos não lançados	15.648	16.110
	111.131	77.799

Representados pelos custos dos lotes imobiliários disponíveis para venda (loteamentos prontos, em construção e em pré-lançamento).

8. Fundo caução

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Fundo caução	7.463	35.200	18.491	55.150
Total	7.463	35.200	18.491	55.150

Refere-se a retenção de recursos (nas contas centralizadoras), originados nas operações de captação de CRI's, os recursos serão utilizados nas empresas do grupo, para o pagamento de fundo de reserva, o pagamento dos fundos de despesas e no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários (fundo de obra).

Os saldos nas contas centralizadoras estão alocados e contas correntes bancárias, e em aplicações financeiras representadas por Certificados de Depósitos Bancários - CDBs, remuneradas pela variação do rendimento do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

Landsol Serviços e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma

9. Outros créditos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Adiantamento a fornecedores	99	569	900	988
Gastos reembolsáveis (novos negócios)	1.422	1.773	1.422	1.773
Outros valores a receber na alienação de área	-	-	-	9.004
Despesas antecipadas (comissões)	-	-	2.662	-
Outros créditos	54	-	749	233
Total	1.575	2.342	5.733	11.998
<i>Circulante</i>	1.575	2.342	5.053	2.842
<i>Não circulante</i>	-	-	680	9.156

10. Investimentos

As principais informações das participações societárias mantidas estão resumidas a seguir:

Controladas	Saldos em 2023			Resultado do exercício
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	
Facemmar Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	72.477	10.824	61.653	1.702
Cefag Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	31.488	3.164	28.324	(273)
Cemaband Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	37.659	20.607	17.052	20.839
Nova Gamma Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	6.155	1.701	4.454	(412)
Joacema Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	36.356	6.211	30.145	(9.528)
Cemanten Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	72.879	4.978	67.901	4.129
Cosmos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	3.249	1.663	1.586	316
Alta Itália Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	46.574	11.695	34.879	(1.975)
Sol Nascente Bragança Empr. Imob. SPE Ltda.	65.769	59.852	5.917	(4.172)
Vale dos Cedros Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	24.351	11.659	12.692	(48)
Vila Lobos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	29.777	7.110	22.667	(3.048)
Vila Romi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	37.160	14.800	22.360	15.951
Recanto do Alto Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	39.137	21.736	17.401	6.489
Jomara Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	527	1	526	(17)
Mirante Itaim Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	8.084	325	7.759	683
Quatro Estações Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	13.608	13.967	(359)	(358)
Verdes Mares Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	5.817	-	5.817	(51)
Ceritu 060 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	3.043	-	3.043	(9)
VS Mirassol Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	387	84	303	(132)
Palmeiras de Jaú Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	2.087	332	1.755	425
Moreland Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	2.439	402	2.037	(27)

Landsol Serviços e Participações S.A.**Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma

Controladas	Saldos em 2022			Resultado do exercício
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	
Facemmar Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	75.434	9.594	65.840	(3.011)
Cefag Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	31.852	3.255	28.597	5.722
Cemaband Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	2.063	4.480	(2.417)	(285)
Nova Gamma Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	6.259	1.394	4.865	(95)
Joacema Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	46.476	6.028	40.448	8.604
Cemanten Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	76.913	7.463	69.450	851
Cosmos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	11.713	3.189	8.524	5.802
Alta Itália Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	49.557	12.703	36.854	(109)
Sol Nascente Bragança Empr. Imob. SPE Ltda.	59.910	53.359	6.551	6.967
Vale dos Cedros Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	12.264	3.004	9.260	22
Vila Lobos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	33.109	6.799	26.310	2.737
Vila Romi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	28.324	20.993	7.331	6.418
Recanto do Alto Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	24.850	9.430	15.420	2.030
Jomara Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	522	1	521	(1)
Mirante Itaim Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	6.421	36	6.385	(36)
Quatro Estações Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	3	-	3	(1)
Verdes Mares Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	5.765	-	5.765	-
Ceritu 060 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	3.022	1	3.021	(1)
VS Mirassol Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	378	85	293	(10)

A movimentação para o exercício de 2023 dos investimentos na Companhia pode ser assim apresentada:

Controladora	Saldos em 2023			
	2022	(+) Aportes líquidos	(+) Equivalência patrimonial	2023
Em controladas diretas	235.519	6.764	24.394	266.677
	235.519	6.764	24.394	266.677

A movimentação para o exercício de 2022 dos investimentos na Companhia pode ser assim apresentada:

Controladora	Saldos em 2022			
	(+) Aquisição de participação	(+) Aportes após aquisição inicial	(+) Equivalência patrimonial	(=) Investimentos
Em controladas diretas	72.004	128.639	34.876	235.519
	72.004	128.639	34.876	235.519

Conforme descrito na nota explicativa nº 1, durante o exercício de 2022 a Companhia realizou aquisição da totalidade das empresas investidas, apresentadas como controladas nas demonstrações financeiras findas 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

Landsol Serviços e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma

11. Obrigações trabalhistas e tributárias

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Salários e férias a pagar	524	336	524	336
INSS sobre serviços de terceiros e folha de pagamento	328	296	396	357
IRRF sobre serviços de terceiros e folha de pagamento	112	49	117	51
FGTS a pagar	95	84	95	84
PCC sobre serviços de terceiros	15	5	27	12
ISS sobre serviços de terceiros	2	1	65	86
Cofins a pagar	1	1	355	236
IRPJ a pagar	-	-	472	461
CSLL a pagar	-	-	294	285
Parcelamentos vigentes	-	-	91	76
PIS a pagar	-	-	77	51
Total	1.077	772	2.513	2.035

12. Empréstimos e financiamentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
CRI – Securitização de créditos imobiliários (i)	264.593	240.821	305.843	282.798
Átria CCB – Capital de giro (ii)	7.737	14.006	7.737	14.006
BNDES – Capital de giro (iii)	499	1.359	499	1.359
CEF – Financiamento imobiliário (iv)	434	960	434	960
Banco Daycoval – Crédito livre (v)	1.799	4.240	1.799	4.240
Escobar – Empréstimo capital de giro (vi)	4.000	4.000	4.000	4.000
Itaú – Capital de giro (vii)	938	5.111	938	5.111
Banco Sicoob – Capital de giro (viii)	5.666	6.910	5.666	6.910
Santander – capital de giro (ix)	3.034	-	3.034	-
Banco industrial – capital de giro (x)	5.069	-	5.069	-
Total	293.769	277.407	335.019	319.384
<i>Circulante</i>	<i>16.112</i>	<i>27.990</i>	<i>16.112</i>	<i>27.990</i>
<i>Não circulante</i>	<i>277.657</i>	<i>249.417</i>	<i>318.907</i>	<i>291.394</i>

(i) CRI – securitização de créditos: Correspondem a operações de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários, que estão sujeitos a juros com taxa entre 9% a 11% ao ano e corrigidos pelo IPCA. O montante foi contratado em moeda nacional.

(ii) Átria CCB: Refere-se a captação de recursos em moeda nacional para capital de giro da Companhia, que estão sujeitos a juros 12,01% a.a + ICDI.

(iii) BNDES: Refere-se a operações crédito relacionadas a compras parcelas, captado em moeda nacional, os juros estão sujeitos a 15,90% a.m.

(iv) CEF – Financiamento imobiliário: Refere-se a dívida de financiamento de imóveis, captada em moeda nacional, com taxa efetiva de juros de 9,87% a.a.

Landsol Serviços e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma

(v) Banco Dacycoval: Refere-se a captação de crédito livre, em moeda nacional, com taxa de remuneração de 0,98% a.m.

(vi) Escobar - Empréstimo de capital de giro: Refere-se a captação em moeda nacional, com juros remuneratórios de 0,80% a.m.

(vii) Itaú - Capital de giro: refere-se a captação em moeda nacional, com juros remuneratórios de 16,07% a.a.

(viii) Sicoob - Capital de giro: Refere-se a captação em moeda corrente nacional, com juros remuneratórios de 27,13% a.a.

(ix) Banco Santander – Capital de giro: Refere-se à captação em moeda corrente nacional, atualizado por juros pré-fixados de 20,56% a.a.

(x) Banco Industrial – Capital de giro: Refere-se a CCB em moeda corrente nacional, atualizado pela Selic considerando a taxa de 7,57% a.a.

13. Partes relacionadas

Contas a receber de partes relacionadas:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Recanto do Alto Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	14.835	5.041	-	-
Cemaband Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	13.833	2.043	-	-
Vale Dos Cedros Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	10.548	-	-	-
Nove de Julho Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	6.237	1.279	7.360	2.391
Sol Nascente Bragança Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	5.218	1.269	-	-
Vila Romi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	2.397	-	-	-
Marcos Dei Santi	525	-	525	-
Cemanten Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	1.136	-	-
Facemmar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	492	-	-
Vila Lobos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	164	-	-
Cemara Negócios Imobiliários Ltda.	-	75	4.647	722
Alta Itália Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	44	-	-
Cosmos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	39	-	-
Nova Gamma Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	16	-	-
DS Participações Societárias Ltda.	-	-	21.792	20.434
Consórcio Cemaband	-	-	1.140	-
Consórcio Moreland	-	-	34	-
José Fernando Machado Menten	-	-	2.137	2.137
José Otávio Machado Menten	-	-	2.137	2.137
José Roberto Machado Menten	-	-	2.137	2.137
Maria Regina Machado Menten	-	-	2.137	2.137
Maria Luiza Machado Menten	-	-	2.137	2.137
Maria Helena Machado Menten	-	-	2.137	2.137
José Pedro Menten	-	-	2.096	2.096
Consórcio Novos Bandeirantes	-	-	18	1.151
T.F.I Participações Ltda.	-	-	878	735
Terra 5 – Participações Ltda.	-	-	683	524
Brida Serviços de Apoio Adm. Ltda.	-	-	499	404
				28

Landsol Serviços e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma

Landcorp Empr. E Participações Ltda.	-	-	156	30
Goldencorp Empr e Participações Ltda.	-	-	101	20
OJS Imóveis	-	-	23	-
C2M Administração	-	-	23	-
RDSC Administração	-	-	23	-
Célia Aparecida	-	-	13	-
JVP Administração	-	-	9	-
Residencial Novos Bandeirantes 1 SPE Ltda.	-	-	-	18
	53.593	11.598	52.842	41.347

Contas a pagar de partes relacionadas:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
DS Participações Societárias Ltda.	10.207	5	22.873	8.162
Quatro Estações Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	7.441	-	-	-
Alto Itália Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	5.488	-	-	-
Facemmar Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	5.441	-	-	-
Cefag Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	3.802	433	-	-
Partes relacionadas – Orlando	3.745	-	3.745	-
Cemara Negócios Imobiliários Ltda.	1.699	-	2.040	341
Partes relacionadas – Marcos	1.552	-	1.552	-
Partes relacionadas – César	1.348	-	1.348	-
Partes relacionadas – José Vitor	1.000	-	1.000	-
Cosmos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	981	-	-	-
Nova Gamma Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	833	-	-	-
Cemantem Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	660	-	-	-
Vila Lobos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	394	-	-	-
Joacema Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	192	21	-	-
Vila Romi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	3.719	-	-
Consórcio Novos Bandeirantes	-	733	-	733
	44.783	4.911	32.558	9.236

14. Obrigações na aquisição de participação

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Obrigações na aquisição de participação	4.720	9.861	4.720	9.861
	4.720	9.861	4.720	9.861
<i>Circulante</i>	4.720	6.961	4.720	6.961
<i>Não circulante</i>	-	2.900	-	2.900

Refere-se a obrigações a pagar decorrente da operação de aquisição de participação em controladas, o montante será quitado em 17 parcelas mensais e consecutivas atualizadas anualmente pela variação do IPCA/IBGE, a partir do exercício de 2023.

15. Adiantamentos de clientes

Os saldos consolidados de adiantamentos de clientes são representados por montantes recebidos com relação à venda de lotes que estejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica “Adiantamentos de clientes”.

Landsol Serviços e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma

<u>Descrição</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Adiantamentos de clientes	23.370	25.009
	23.370	25.009
<i>Circulante</i>	11.805	22.139
<i>Não circulante</i>	11.565	2.870

16. Aportes de SCP's

<u>Descrição</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Aportes de SCP's	12.788	8.537
	12.788	8.537

Refere-se aos valores relacionados a SCP – Sociedade em conta de Participação denominada Condomínio Vale dos Cedros cujo sócio participante é Gregor Participações Ltda., o objetivo social é o desenvolvimento empreendimento imobiliário da SPE Vale dos Cedros Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

17. Provisão para contingências

A Companhia e suas controladas são partes envolvidas em processos trabalhistas, cíveis, tributárias e outros em andamento, e estão discutindo essas questões tanto na esfera administrativa como na judicial. Com base na análise individual de processos em andamento e tendo como suporte a opinião dos seus advogados, a administração contabilizou provisão para perdas prováveis no montante de R\$ 22.219 (R\$ 17.680 em 31 de dezembro de 2022) no Consolidado.

	<u>Consolidado</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cível	20.170	15.394
Tributária	2.049	2.286
	22.219	17.680

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 os assessores jurídicos não relataram nenhum processo com probabilidade de perda classificados como possíveis.

18. Imposto de renda e Contribuição social

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrente de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 84/79 da RFB), e a efetiva apropriação do lucro imobiliário (Nota 3.4).

Composição dos impostos diferidos:

<u>Ativo</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Imposto de renda e contribuição social	226	429
Contribuição ao PIS e ao Cofins	246	543
	472	972

Landsol Serviços e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado	
	2023	2022
Passivo		
Imposto de renda e contribuição social	13.311	12.887
Contribuição ao PIS e ao Cofins	16.781	16.331
	30.092	29.218
<i>Circulante</i>	4.248	5.950
<i>Não circulante</i>	25.844	23.268
Resultado do exercício		
Imposto de renda e contribuição social corrente	(2.572)	(2.669)
Imposto de renda e contribuição social diferido	(593)	782
	(3.165)	(1.887)

19. Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 é de R\$ 1, que corresponde a 1.050 ações, e se encontra totalmente integralizado. As ações são compostas por:

	R\$ (mil)	Qtde de ações (em reais)	Percentual (%)
Marcos Dei Santi	1	1.010	96%
VIC Desenvolvimento Vintage 22/23 Fundo de D. Imobiliário	-	40	4%
	1	1.050	100%

Em 31 de dezembro de 2023 Companhia não distribuiu dividendos devido ao prejuízo do exercício. Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia destacou dividendos mínimos obrigatórios conforme determinado pela legislação societária, considerando 25% do lucro líquido do exercício o valor mínimo registrado na constituição da reserva legal.

20. Receita operacional líquida

Descrição	Consolidado	
	2023	2022
Receita bruta de vendas de lotes	122.646	108.761
Deduções de vendas	(25.763)	(16.552)
	96.883	92.209

21. Custo dos lotes vendidos

Os custos dos lotes vendidos referem-se basicamente aos gastos incorridos (custo de aquisição da área, custos de legalização da área, materiais de construção e prestações de serviços de construção) relacionados aos lotes vendidos e que estão sendo construídos e/ou concluídos.

Descrição	Consolidado	
	2023	2022
Obras em andamento	(42.778)	(18.443)
Obras concluídas	1.659	(193)
	(41.119)	(18.636)

Landsol Serviços e Participações S.A.**Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma

22. Despesas operacionais por natureza*(a) Gerais e administrativas*

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Despesas com pessoal	(9.310)	(3.573)	(9.310)	(3.575)
Serviços técnicos - PJ	(2.207)	-	(2.412)	-
Consultoria	(1.483)	(102)	(1.485)	(107)
Despesas jurídicas	(1.304)	(194)	(1.935)	(789)
Gestão financeira contábil e fiscal	(443)	(380)	(1.966)	(666)
Impostos - taxas e emolumentos	(213)	(32)	(306)	(2.274)
Material de expediente	(161)	(40)	(161)	(40)
Provisão para contingências	-	-	(4.473)	(5.146)
Contabilidade	-	-	-	(747)
Seguros	-	-	(537)	(164)
Segurança e vigilância	-	-	-	(459)
Manutenção e garantia	-	-	(2.148)	(24)
Copa em limpeza	-	-	-	(18)
Condomínio	-	-	-	(10)
Outras despesas	(3.293)	(882)	(3.613)	(1.646)
	(18.414)	(5.203)	(28.346)	(15.665)

(b) Comerciais

Descrição	Consolidado	
	2023	2022
Comissões e premiações	(2.730)	(7.976)
Campanha de marketing	(2.369)	(1.603)
Stand de vendas	(201)	(41)
	(5.300)	(9.620)

23. Resultado financeiro, líquido

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Despesas financeiras				
Tarifas bancárias	(78)	(2)	(213)	(83)
Multas juros e encargos	-	(1)	(54)	(404)
Juros sobre financiamento	(36.824)	(9.371)	(42.215)	(31.489)
Outras despesas financeiras	(1.145)	(280)	(1.656)	(282)
	(38.047)	(9.654)	(44.138)	(32.258)
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicação financeira	219	47	239	63
Juros e comissões ativas	-	-	889	4.068
Atualização de fundos de reserva	1.551	1.118	2.841	2.632
Outras receitas	-	-	-	21
	1.770	1.165	3.969	6.784
	(36.277)	(8.489)	(40.169)	(25.474)

Landsol Serviços e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma

24. Outras receitas (despesas), líquidas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Outras despesas nas aquisições societárias	-	(3.638)	-	(3.638)
Outras taxas tributárias	-	-	(1.909)	-
Outras	(11)	(14)	(1.093)	1.160
	<u>(11)</u>	<u>(3.652)</u>	<u>(3.002)</u>	<u>(2.478)</u>

25. Cobertura de seguros

Os valores segurados são determinados e contratados em bases técnicas que se estimam suficientes para a cobertura de eventuais perdas decorrentes de sinistros com bens do ativo não circulante e mantêm cobertura de responsabilidade civil e dano moral a terceiros. O escopo dos trabalhos de nossos auditores não inclui a emissão de opinião sobre a suficiência da cobertura de seguros, a qual foi determinada pela Administração da Companhia e que a considera suficiente para cobrir eventuais sinistros.

26. Gerenciamento de riscos

A Companhia e suas controladas mantém operações com instrumentos financeiros. A Administração destes instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando liquidez, rentabilidade e segurança.

A contratação de instrumentos financeiros com o objetivo de proteção, quando necessária, é feita por meio de uma análise periódica da exposição ao risco que a Administração pretende cobrir (câmbio, taxa de juros etc.) o qual é aprovado pela Administração para operacionalização da estratégia apresentada. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas versus condições vigentes no mercado. A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco.

As operações da Companhia estão sujeitas aos fatores de riscos descritos a seguir:

i) Risco de crédito

A Companhia restringe a exposição a riscos de crédito associados à caixa e equivalentes de caixa, efetuando seus investimentos em instituições financeiras avaliadas como de primeira linha e com remuneração em títulos de curto prazo.

Com relação a contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua.

Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas, em face da existência de garantia real de recuperação dos lotes imobiliários.

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, a Administração da Companhia julgou desnecessária a constituição de provisão para fazer face a eventuais perdas na recuperação de recebíveis relacionados com lotes. Durante este mesmo período, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

Landsol Serviços e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma

ii) Risco de taxa de juros

Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Sobre o saldo de contas a receber, conforme mencionado na Nota 5, incide atualização monetária atrelada à variação do Índice Nacional de Preços ao consumidor amplo – IPCA (IBGE).

Gestão de capital

O objetivo principal da gestão de capital da Companhia é assegurar que esta mantenha uma classificação de crédito forte e uma razão de capital livre de problemas a fim de apoiar os negócios e maximizar o valor ao sócio. Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Companhia pode ajustar o pagamento de dividendos aos sócios, devolver o capital ou emitir novas quotas.

Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

27. Eventos subsequentes

Em conformidade com as normas brasileiras de contabilidade, a Administração fez suas avaliações e chegou à conclusão de que não ocorreram fatos relevantes a serem divulgados entre a data base do encerramento das informações intermediárias e a data de sua respectiva aprovação.

* * * * *