



**LANDSOL SERVIÇOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
31 de dezembro de 2022  
Com o relatório dos auditores independentes

# LANDSOL SERVIÇOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

## DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

31 DE DEZEMBRO DE 2022

### CONTEÚDO

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras .....	3
Demonstrações financeiras	
Balancos 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 2022 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 2022, 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.

### Ênfase

#### *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.

## **Outros assuntos**

### *Demonstrações financeiras comparativas*

Conforme descrito na nota explicativa nº 1, as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 não foram apresentadas para fins comparativos, devido as atividades operacionais da Companhia terem iniciado no exercício de 2022, sem qualquer transação financeira durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

### **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, 16 de junho de 2023.

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



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



**Fábio Debiaze Pino**  
Contador- CRC1SP 251154/O-9

**Landsol Serviços e Participações S.A.**

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro  
Valores expressos em milhares de reais (R\$)

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>2022</b>	
		<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	5	26.163	28.077
Contas a receber	6	-	65.229
Imóveis a comercializar	7	-	77.799
Tributos a recuperar		10	11
Fundo caução	8	35.200	55.150
Impostos diferidos	18	-	972
Outros créditos	9	2.342	2.842
		<b>63.715</b>	<b>230.080</b>
<b>Não circulante</b>			
Contas a receber	6	-	255.067
Partes relacionadas	13	11.598	41.347
Outros créditos	9	-	9.156
Investimentos	10	235.519	-
		<b>247.117</b>	<b>305.570</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>310.832</b>	<b>535.650</b>

**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\$)

<b>Passivo</b>	<b>Nota</b>	<b>2022</b>	
		<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
<b>Circulante</b>			
Fornecedores		348	5.824
Empréstimos e financiamentos	12	27.990	27.990
Obrigações trabalhistas e tributárias	11	772	2.035
Impostos diferidos	18	-	5.950
Adiantamento de clientes	15	-	22.139
Obrigações na aquisição de participação	14	6.961	6.961
Outras obrigações		-	1.118
		<b>36.071</b>	<b>72.017</b>
<b>Não circulante</b>			
Empréstimos e financiamentos	12	249.417	291.394
Adiantamento de clientes	15	-	2.870
Partes relacionadas	13	4.911	9.236
Impostos diferidos	18	-	23.268
Provisão para garantia		-	1.238
Provisão para contingências	17	-	17.680
Aportes de SCP's	16	-	8.537
Dividendos a pagar		4.383	4.383
Obrigações na aquisição de participação	14	2.900	2.900
Outras obrigações		-	10
		<b>261.611</b>	<b>361.516</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Capital social	19	1	1
Reservas de lucro		13.149	13.149
		<b>13.150</b>	<b>13.150</b>
Participação de não controladores		-	88.967
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>310.832</b>	<b>535.650</b>

**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\$)

		<b>2022</b>	
	<b>Nota</b>	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
Receita operacional líquida	20	-	92.209
Custo dos lotes vendidos	21	-	(18.636)
<b>Lucro bruto</b>		<b>-</b>	<b>73.573</b>
<b>(Despesas) receitas operacionais</b>			
Gerais e administrativas	22	(5.203)	(15.665)
Comerciais	22	-	(9.620)
Outras receitas (despesas), líquidas	24	(3.652)	(2.478)
Equivalência patrimonial	10	34.876	-
		<b>26.021</b>	<b>(27.763)</b>
<b>Lucro antes do resultado financeiro e dos impostos</b>		<b>26.021</b>	<b>45.810</b>
Resultado financeiro líquido	23	(8.489)	(25.474)
<b>Lucro antes dos impostos</b>		<b>17.532</b>	<b>20.336</b>
Imposto de renda e contribuição social corrente	18	-	(2.669)
Imposto de renda e contribuição social diferido	18	-	782
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>17.532</b>	<b>18.449</b>
<b>Atribuível a:</b>			
Acionistas controladores		-	17.532
Acionistas não controladores		-	917
		<b>17.532</b>	<b>18.449</b>
<b>Lucro por quotas</b>		<b>-</b>	<b>17,57</b>

**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\$)

	<b>2022</b>	
	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>17.532</b>	<b>18.449</b>
Outros resultados abrangentes	-	-
<b>Total dos resultados abrangentes do exercício</b>	<b>17.532</b>	<b>18.449</b>
Acionistas controladores	-	17.532
Acionistas não controladores	-	917

**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\$)

	<b>Capital social</b>	<b>Reservas de lucros</b>	<b>Total</b>	<b>Participação dos não controladores</b>	<b>Total</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>	-	-	-	-	-
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
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>1</b>	<b>13.149</b>	<b>13.150</b>	<b>88.967</b>	<b>102.117</b>

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\$)

	<b>2022</b>	
	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Lucro líquido do exercício	<b>17.532</b>	<b>18.449</b>
<b>Ajustes para reconciliar o lucro do exercício com os recursos provenientes das atividades operacionais:</b>		
Resultado de equivalência patrimonial	(34.876)	-
Provisão para contingências	-	5.146
Juros e variações monetárias sobre empréstimos	7.655	30.042
Participação dos não controladores	-	917
	<b>(9.689)</b>	<b>54.554</b>
<b>Variação nos ativos e passivos</b>		
Redução (aumento) em contas a receber	-	(15.923)
Redução (aumento) em imóveis a comercializar	-	(18.622)
Redução (aumento) em tributos a recuperar	(10)	4
Redução (aumento) em impostos diferidos	-	(972)
Redução (aumento) em outros ativos	(37.542)	(50.435)
(Redução) aumento em fornecedores	348	4.024
(Redução) aumento em obrigações trabalhistas e tributárias	772	(12.432)
(Redução) aumento em adiantamento de clientes	-	23.699
(Redução) aumento em impostos diferidos	-	13.153
(Redução) aumento em outros passivos	14.244	18.002
<b>Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades operacionais</b>	<b>(31.877)</b>	<b>15.052</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Integralização de capital e AFAC em controladas	(128.639)	-
Aquisição de participações societárias	(72.004)	-
<b>Caixa consumido nas atividades de investimentos</b>	<b>(200.643)</b>	<b>-</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Empréstimos e financiamentos (Captação)	269.752	47.399
Partes relacionadas	(6.687)	(10.176)
Aumento de capital	1	1
Distribuição de dividendos	(4.383)	(24.199)
<b>Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos</b>	<b>258.683</b>	<b>13.025</b>
<b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>26.163</b>	<b>28.077</b>
Caixa e equivalentes no início do exercício	-	-
Caixa e equivalentes no final do exercício	26.163	28.077
<b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>26.163</b>	<b>28.077</b>

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 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 totalidade das empresas investidas, apresentadas como controladas nas demonstrações financeiras findas 31 de dezembro de 2022. Em 31 de dezembro de 2021 não existiram transações financeiras para apresentação de informações comparativas.

##### **1.1. Impactos da COVID-19**

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) anunciou a pandemia global provocada pelo Coronavírus (COVID-19), que provocou impactos relevantes na economia global como também no comportamento humano em todo o mundo. No Brasil, onde a Empresa mantém suas operações, a pandemia desencadeou importantes ações governamentais, das entidades privadas e do terceiro setor, para mitigar os efeitos desta pandemia na saúde da população e para amenizar os impactos econômicos negativos com esta mudança no cotidiano das pessoas e das empresas.

Em 2022, continuamos atravessando um dos cenários mais desafiadores para toda sociedade não só no Brasil, mas em todo o mundo, porém, ponderado pela expectativa de um futuro mais promissor devido o início da vacinação da população mundial contra o Covid-19. Além disso, o Brasil passou por um cenário de grande incerteza política em função da troca de governo, aumento da taxa de juros global, aumento expressivo dos materiais de infraestrutura e restrição do crédito ao cliente.

##### *Análise dos riscos e medidas*

###### *a) Continuidade operacional*

A Administração está atenta às adversidades, tomando ações para reduzir os riscos e amenizar os efeitos da pandemia. A Administração revisou e atualizou seu plano de negócio para os próximos exercícios e, considerando as premissas observáveis até o momento, não identificou elementos que possam causar riscos de continuidade operacional. Em relação a construção dos loteamentos imobiliários, e gestão dos recebíveis, estes estão operando com normalidade.

Dessa forma, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no pressuposto de continuidade. A Administração avaliou a capacidade da Companhia em continuar operando normalmente e está convencida de que possui recursos para dar continuidade a seus negócios no futuro. A Administração não tem conhecimento de nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre sua capacidade de continuar operando.

## **Landsol Serviços e Participações S.A.**

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022**

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

---

#### *b) Redução ao valor recuperável (impairment) de ativos financeiros*

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia avaliou sua carteira de recebíveis e não identificou evidências que pudessem impactar sua estimativa de provisão para perdas com crédito de liquidação duvidosa.

#### *c) Perda por redução ao valor recuperável (impairment)*

A Companhia revisou e atualizou seus planos de negócio para os próximos exercícios considerando o cenário atual impactado pela COVID-19. Realizou, ainda, novas análises referentes à necessidade de redução ao valor recuperável os seus ativos considerando as premissas utilizadas quando da elaboração das demonstrações financeiras anuais de 31 de dezembro de 2022, bem como eventos ocorridos após 31 de dezembro de 2022, incluindo os novos impactos relacionados à COVID-19, e não identificou a necessidade de constituição de provisão para redução ao valor recuperável de seus ativos, uma vez que não houve queda sensível em seu valor de mercado ou mudanças significativas com efeito adverso durante o exercício avaliado.

## **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 2022, 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 2022.

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 16 de junho de 2023.

### **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

## **Landsol Serviços e Participações S.A.**

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022**

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

---

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 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.

## Landsol Serviços e Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

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

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 2022 está apresentada a seguir:

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

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição ocorrida em 31 de março de 2022, 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.

## **Landsol Serviços e Participações S.A.**

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022**

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

---

#### **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.

##### *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.

## **Landsol Serviços e Participações S.A.**

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022**

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

---

#### *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.

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).

## **Landsol Serviços e Participações S.A.**

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022**

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

---

#### *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.

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

## **Landsol Serviços e Participações S.A.**

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022**

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

---

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.

#### **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.

## **Landsol Serviços e Participações S.A.**

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022**

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

---

#### **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 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

## **Landsol Serviços e Participações S.A.**

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022**

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

---

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.

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

## **Landsol Serviços e Participações S.A.**

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022**

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

---

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).

### **4. Novos pronunciamentos técnicos, revisões e interpretações**

#### **Novas normas e alterações em vigor no exercício corrente:**

- **Alteração ao IAS 16 / 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.
- **Alteração ao IAS 37 / 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.
- **Alteração ao IFRS 3 / NBC TG 15 (R4) – Combinação de Negócios:** Substitui as referências da versão antiga da estrutura conceitual pela mais recente emitida em 2018.
- **IFRS 9 / NBC TG 48 – Instrumentos Financeiros:** Esclarece quais taxas devem ser incluídas no teste de 10% para análise da baixa de passivos financeiros.
- **IFRS 16 / NBC TG 06 (R3) – Arrendamentos:** Alteração do exemplo 13 a fim de excluir o exemplo de pagamentos do arrendador relacionados a melhorias no imóvel arrendado.
- **IFRS 1 / NBC TG 37 (R5) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros:** Simplifica a aplicação da referida norma por uma subsidiária que adote o IFRS pela primeira vez após a sua controladora, em relação à mensuração do montante acumulado de variações cambiais.

## Landsol Serviços e Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

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

- **IFRS 41 / NBC TG 29 (R2) – Ativos Biológicos:** Remoção da exigência de excluir das estimativas de fluxos de caixa os tributos (Imposto de Renda e Contribuição Social) ao mensurar o valor justo dos ativos biológicos e produtos agrícolas, alinhando assim as exigências de mensuração do valor justo no IAS 14 com as outras normas IFRS.

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 individuais e consolidadas.

#### Novas normas e revisadas emitidas, mas ainda não vigentes

- **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 – 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 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.
- **IFRS 17 – Insurance Contracts:** Introduz as companhias seguradoras um novo modelo de mensuração para contratos de seguros.
- **IAS 12 – Income Taxes:** Requer que as entidades reconheçam o imposto diferido sobre as transações de arrendamentos, obrigações de descomissionamento e restauração.

A administração da Companhia avaliou as novas normas e revisões emitidas, mas ainda não vigentes e, considerando as suas transações atuais, não identificou mudanças que pudessem ter impacto sobre as suas individuais e consolidadas.

#### 5. Caixa e equivalentes de caixa

	<b>2022</b>	
	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
Numerários em caixa	-	282
Bancos conta corrente	26.163	27.775
Aplicações financeiras	-	20
	<b>26.163</b>	<b>28.077</b>

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 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.

## Landsol Serviços e Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

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

#### 6. Contas a receber

	2022	
	Controladora	Consolidado
Contas a receber de lotes em construção	-	146.601
Contas a receber de lotes construídos	-	173.695
	-	<b>320.296</b>
<b>Circulante</b>	-	<b>65.229</b>
<b>Não circulante</b>	-	<b>255.067</b>

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

	2022	
	Controladora	Consolidado
Loteamentos em construção	-	45.761
Loteamentos concluídos	-	15.928
Loteamentos não lançados	-	16.110
	-	<b>77.799</b>

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

#### 8. Fundo caução

	2022	
	Controladora	Consolidado
Fundo caução	35.200	55.150
	<b>35.200</b>	<b>55.150</b>

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.

#### 9. Outros créditos

	2022	
	Controladora	Consolidado
Adiantamento a fornecedores	569	988
Gastos reembolsáveis (novos negócios)	1.773	1.773
Outros valores a receber na alienação de área	-	9.004
Outros créditos	-	233
	<b>2.342</b>	<b>11.998</b>

## Landsol Serviços e Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

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

<b>Circulante</b>	<b>2.342</b>	<b>2.842</b>
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>9.156</b>

## 10. Investimentos

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

	Saldos em 2022			Resultado do exercício
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	
<b>Controladas</b>				
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 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
	<b>72.004</b>	<b>128.639</b>	<b>34.876</b>	<b>235.519</b>

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

## Landsol Serviços e Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

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

#### 11. Obrigações trabalhistas e tributárias

	2022	
	Controladora	Consolidado
Salários e férias a pagar	336	336
INSS sobre serviços de terceiros e folha de pagamento	296	357
FGTS a pagar	84	84
IRRF sobre serviços de terceiros e folha de pagamento	49	51
PCC sobre serviços de terceiros	5	12
ISS sobre serviços de terceiros	1	86
Cofins a pagar	1	236
IRPJ a pagar	-	461
CSLL a pagar	-	285
Parcelamentos vigentes	-	76
PIS a pagar	-	51
	<b>772</b>	<b>2.035</b>

#### 12. Empréstimos e financiamentos

	2022	
	Controladora	Consolidado
CRI – Securitização de créditos imobiliários (i)	240.821	282.798
Átria CCB – Capital de giro (ii)	14.006	14.006
BNDES – Capital de giro (iii)	1.359	1.359
CEF – Financiamento imobiliário (iv)	960	960
Banco Daycoval – Crédito livre (v)	4.240	4.240
Escobar – Empréstimo capital de giro (vi)	4.000	4.000
Itaú – Capital de giro (vii)	5.111	5.111
Banco Sicoob – Capital de giro (viii)	6.910	6.910
	<b>277.407</b>	<b>319.384</b>
<b>Circulante</b>	<b>27.990</b>	<b>27.990</b>
<b>Não circulante</b>	<b>249.417</b>	<b>291.394</b>

(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.

(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.

## Landsol Serviços e Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

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

(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.

### 13. Partes relacionadas

Contas a receber de partes relacionadas:

	<b>2022</b>	
	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
Recanto do Alto Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	5.041	-
Cemaband Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	2.043	-
Nove de Julho Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	1.279	2.391
Sol Nascente Bragança Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	1.269	-
Cemanten Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	1.136	-
Facemmar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	492	-
Vila Lobos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	164	-
Cemara Negócios Imobiliários Ltda.	75	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.	-	20.434
José Fernando Machado Menten	-	2.137
José Otávio Machado Menten	-	2.137
José Roberto Machado Menten	-	2.137
Maria Regina Machado Menten	-	2.137
Maria Luiza Machado Menten	-	2.137
Maria Helena Machado Menten	-	2.137
José Pedro Menten	-	2.096
Consórcio Novos Bandeirantes	-	1.151
T.F.I Participações Ltda.	-	735
Terra 5 – Participações Ltda.	-	524
Brida Serviços de Apoio Adm. Ltda.	-	404
Landcorp Empr. E Participações Ltda.	-	30
Goldencorp Empr e Participações Ltda.	-	20
Residencial Novos Bandeirantes 1 SPE Ltda.	-	18
	<b>11.598</b>	<b>41.347</b>

Contas a pagar de partes relacionadas:

	<b>2022</b>	
	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
Vila Romi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	3.719	-
Consórcio Novos Bandeirantes	733	733
Cefag Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	433	-
Joacema Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	21	-
DS Participações Societárias Ltda.	5	8.162
Cemara Negócios Imobiliários Ltda.	-	341
	<b>4.911</b>	<b>9.236</b>

## Landsol Serviços e Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

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

#### 14. Obrigações na aquisição de participação

	2022	
	Controladora	Consolidado
Obrigações na aquisição de participação	9.861	9.861
	<b>9.861</b>	<b>9.861</b>
<b>Circulante</b>	<b>6.961</b>	<b>6.961</b>
<b>Não circulante</b>	<b>2.900</b>	<b>2.900</b>

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”.

	2022	
	Controladora	Consolidado
Adiantamentos de clientes	-	25.009
	-	<b>25.009</b>
<b>Circulante</b>	-	<b>22.139</b>
<b>Não circulante</b>	-	<b>2.870</b>

#### 16. Aportes de SCP's

	2022	
	Controladora	Consolidado
Aportes de SCP's	-	8.537
	-	<b>8.537</b>

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\$ 17.680 no Consolidado.

	2022	
	Controladora	Consolidado
Cível	-	15.394
Tributária	-	2.286
	-	<b>17.680</b>

## Landsol Serviços e Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

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

Em 31 de dezembro 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:

	<b>2022</b>
	<b>Consolidado</b>
<b>Ativo</b>	
Imposto de renda e contribuição social	429
Contribuição ao PIS e ao Cofins	543
	<b>972</b>
<b>Passivo</b>	
Imposto de renda e contribuição social	12.887
Contribuição ao PIS e ao Cofins	16.331
	<b>29.218</b>
<b>Circulante</b>	<b>5.950</b>
<b>Não circulante</b>	<b>23.268</b>
<b>Resultado do exercício</b>	
Imposto de renda e contribuição social corrente	(2.669)
Imposto de renda e contribuição social diferido	782
	<b>(1.887)</b>

#### 19. Patrimônio líquido

##### a. Capital social

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

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

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.

## Landsol Serviços e Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

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

#### 20. Receita operacional líquida

	2022	
	Controladora	Consolidado
Receita bruta de vendas de lotes	-	108.761
Deduções de vendas	-	(16.552)
	-	<b>92.209</b>

#### 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.

	2022	
	Controladora	Consolidado
Obras em andamento	-	(18.443)
Obras concluídas	-	(193)
	-	<b>(18.636)</b>

#### 22. Despesas operacionais por natureza

##### (a) Gerais e administrativas

	2022	
	Controladora	Consolidado
Despesas com pessoal	(3.573)	(3.575)
Gestão financeira contábil e fiscal	(380)	(666)
Despesas jurídicas	(194)	(789)
Consultoria	(102)	(107)
Material de expediente	(40)	(40)
Impostos - taxas e emolumentos	(32)	(2.274)
Provisão para contingências	-	(5.146)
Contabilidade	-	(747)
Seguros	-	(164)
Segurança e vigilância	-	(459)
Manutenção e garantia	-	(24)
Copa em limpeza	-	(18)
Condomínio	-	(10)
Outras despesas	(882)	(1.646)
	<b>(5.203)</b>	<b>(15.665)</b>

##### (b) Comerciais

	2022	
	Controladora	Consolidado
Comissões e premiações	-	(7.976)
Campanha de marketing	-	(1.603)
Stand de vendas	-	(41)
	-	<b>(9.620)</b>

## Landsol Serviços e Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

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

#### 23. Resultado financeiro, líquido

	2022	
	Controladora	Consolidado
<b>Despesas financeiras</b>		
Tarifas bancárias	(2)	(83)
Multas juros e encargos	(1)	(404)
Juros sobre financiamento	(9.371)	(31.489)
Outras despesas financeiras	(280)	(282)
	<b>(9.654)</b>	<b>(32.258)</b>
<b>Receitas financeiras</b>		
Rendimento de aplicação financeira	47	63
Juros e comissões ativas	-	4.068
Atualização de fundos de reserva	1.118	2.632
Outras receitas	-	21
	<b>1.165</b>	<b>6.784</b>
	<b>(8.489)</b>	<b>(25.474)</b>

#### 24. Outras receitas (despesas), líquidas

	2022	
	Controladora	Consolidado
Outras despesas nas aquisições societárias	(3.638)	(3.638)
Outras	(14)	1.160
	<b>(3.652)</b>	<b>(2.478)</b>

#### 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:

## **Landsol Serviços e Participações S.A.**

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022**

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

---

#### *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 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.

#### *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 este 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 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.

\* \* \* \* \*