

## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

---

### Senhores Acionistas,

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias em vigor, a Administração da LPS Brasil S.A. vem apresentar seus comentários e resultados referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025. Os valores estão expressos em R\$ mil, exceto quando indicado, e de acordo com disposto na Lei das Sociedades por Ações e normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários. Os comentários da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e devem ser lidos em conjunto com as respectivas Notas Explicativas.

### DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS

A LPS Brasil (Lopes ou Companhia) é reconhecida pelo mercado como uma das principais plataformas de intermediação imobiliária, com liderança de longo prazo no mercado de lançamentos, além da rede de franquias, reconhecida com o selo de excelência em *franchising* da ABF. A Companhia também possui a CrediPronto, uma *joint venture* com o Banco Itaú, focada na oferta e promoção de financiamentos de imóveis, reconhecida como um dos principais players desse segmento.

A atividade de intermediação imobiliária se divide entre o mercado primário, que são os lançamentos imobiliários, e o mercado secundário, de imóveis usados. A subsidiária Lopes Consultoria Imobiliária, empresa que atua há mais de 90 anos no mercado de São Paulo, e as empresas controladas adquiridas praticam corretagem e intermediação imobiliária, atuando prioritariamente em lançamentos. O desempenho da Lopes neste mercado é refletido na proximidade conquistada com os clientes incorporadores, listados e não listados, fato que diversifica o portfólio de produtos oferecidos, que atendem demandas de diferentes segmentos de renda, para clientes em diferentes fases da vida.

A empresa acredita possuir a rede de franquias que mais origina negócios imobiliários no país, com mais de 200 mil imóveis disponíveis para intermediação, através de 148 lojas franqueadas distribuídas em diversos estados brasileiros. Neste modelo, as lojas pagam à Lopes royalties sobre as intermediações realizadas. Além disso, estas franquias, em conjunto com as 15 lojas próprias da Companhia, formam a Rede Lopes, onde os imóveis podem ser comercializados entre todos os seus membros de maneira integrada.

Através da CrediPronto, a Companhia atua com o Banco Itaú na oferta de financiamentos imobiliários, contando com uma plataforma rápida e integrada de crédito, e oferecendo serviços completos para seus clientes compradores. Contratualmente, a Lopes faz jus ao recebimento de uma comissão de 1% sobre o volume financiado, mais 50% sobre os resultados da operação (*profit-sharing* do P&L virtual).

A partir de 2019, a Companhia conta com um *hub* de tecnologia e inovação, denominado Lopes Labs. Esta área é responsável pelo processo de transformação digital da Lopes, além de desenvolver ferramentas e diferenciais competitivos para os franqueados, corretores associados e, principalmente, clientes incorporadores, vendedores e compradores de imóveis.

### PRINCIPAIS FATOS OPERACIONAIS E FINANCEIROS DE 2025

Ao longo de 2025, o mercado imobiliário brasileiro operou sob um ambiente de taxas de juros elevadas e

de restrição gradual do *funding* imobiliário, o que influenciou o ritmo de concessão de crédito ao longo do ano. A macroeconomia internacional também contribuiu para adicionar incerteza ao mercado doméstico. Mesmo nesse cenário desafiador, a Lopes obteve sucesso na manutenção de sua estratégia, preservando sua rentabilidade, reforçando sua posição de caixa e avançando em iniciativas voltadas à eficiência e ao padrão de excelência operacional.

Os lançamentos imobiliários mantiveram um nível consistente de atividade, impulsionados principalmente por dois movimentos relevantes no mercado. O primeiro é o mercado de altíssimo padrão, que permaneceu aquecido especialmente em São Paulo e no Rio de Janeiro, fortalecendo a posição competitiva da Lopes nesse segmento. O segundo é o mercado econômico, beneficiado pela evolução do Programa Minha Casa Minha Vida e pela criação da Faixa 4, que ampliou o público elegível para famílias com renda de até R\$ 12 mil mensais e imóveis de até R\$ 500 mil. Essa ampliação tende a gerar oportunidades adicionais para a Lopes, que pode se beneficiar do aumento do público elegível e da maior profundidade de demanda nesse segmento, tradicionalmente marcado por necessidades habitacionais consistentes.

A Lopes manteve sua disciplina na gestão do negócio e avançou na consolidação do seu modelo de franquias “Rede Lopes”. O ano encerrou com 148 lojas, fortalecendo o padrão de excelência da marca e seu posicionamento competitivo.

A Companhia intermediou um VGV de R\$ 12,9 bilhões em 2025. Foram lançados 144 projetos durante o ano, totalizando um VGL de R\$ 23,4 bilhões para o período.

Na Credipronto, a Companhia manteve o foco no crescimento da carteira, priorizando a geração de lucro, a eficiência na origemação e a expansão de participação em um ambiente de crédito mais seletivo. Esse direcionamento reforça o compromisso com a saúde financeira e a sustentabilidade operacional do negócio. A origemação em 2025 foi de R\$ 4,5 bilhões, representando um crescimento de 11% em relação a 2024 e o saldo médio da carteira encerrou o ano em R\$ 18,5 bilhões. A CrediPronto permanece como a quarta maior operadora de crédito imobiliário do país entre as instituições privadas (dados ABECIP), possuindo diferenciais competitivos frente aos demais *players* do mercado. A *joint venture* gerou R\$ 88,1 milhões de receita bruta para a Companhia, entre comissionamento e *profit sharing*.

O caixa da Lopes se mantém em níveis saudáveis e encerrou o ano em R\$ 46,7 milhões na linha de caixa e equivalentes de caixa. Em 2025, a Companhia pagou R\$ 30 milhões em dividendos aos acionistas.

Por fim, 2025 se consolidou como um ano de resiliência, foco estratégico e ganhos de qualidade, no qual a Lopes conseguiu fortalecer sua presença nos segmentos de altíssimo padrão e econômico, aprimorar sua rede, manter sua disciplina financeira e sustentar sua trajetória de eficiência, mesmo em um ambiente macroeconômico desafiador.

## PRINCIPAIS INDICADORES DE RESULTADO EM 2025

O VGV total da Companhia em 2025 atingiu o total de R\$ 12,9 bilhões, dos quais R\$ 4,9 bilhões são referentes ao segmento de intermediação de operações próprias e R\$ 8,0 bilhões foram originados pelo segmento de franquias. Considerando o montante total, houve um recuo de 6% quando comparado ao ano de 2024.

A receita bruta cresceu 5,7% quando comparada à 2024, atingindo R\$ 224,5 milhões em 2025, sendo que R\$ 163,9 milhões foram originados pelos serviços prestados, através de intermediação imobiliária

(55,4%), comissão por volume financiado da CrediPronto (25,6%) e recebimento de royalties das empresas franqueadas (19,0%); os demais R\$ 60,6 milhões dividem-se em: R\$ 14,5 milhões relativos à apropriação do direito de lavra assinado com o Itaú (*upfront* de R\$ 290 milhões recebido em dez/2007, sem efeito caixa para a Companhia) e R\$ 46,1 milhões relativos ao recebimento da participação da Companhia nos lucros da CrediPronto.

A receita líquida somou R\$ 203,1 milhões no mesmo período, crescimento de 5,6% quando comparada à 2024.

Os custos e despesas antes dos efeitos de IFRS totalizaram R\$ 133,6 milhões em 2025 ante R\$ 127,9 milhões em 2024, apresentando um aumento de 4,4%. Tal variação é explicada principalmente pelo comissionamento na ponta da originação do crédito imobiliário, intrinsecamente ligada ao aumento do volume financiado pela CrediPronto e pela elevação das despesas com Serviços Terceirizados, Assessoria e Consultoria.

O EBITDA da Companhia atingiu o valor de R\$ 69,6 milhões em 2025, aumento de 8,0% em relação à 2024, chegando a uma margem EBITDA de 34,2% no ano. Abaixo pode ser observada a reconciliação do EBITDA:

| <b>Reconciliação EBITDA</b>  |                       |                       |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| (R\$ mil)                    | <b>Exercício 2025</b> | <b>Exercício 2024</b> |
| Lucro/Prejuízo Líquido       | 52.090                | 34.526                |
| IR e CS                      | 15.789                | 11.896                |
| Resultado Financeiro Líquido | (17.738)              | (1.225)               |
| Depreciação e Amortização    | 19.409                | 19.228                |
| <b>EBITDA</b>                | <b>69.550</b>         | <b>64.425</b>         |

O resultado da Companhia, descontados os efeitos de IFRS, atingiu R\$ 47,1 milhões, sendo R\$ 7,7 milhões a participação dos acionistas não controladores e R\$ 39,4 milhões são atribuíveis aos acionistas controladores. Considerados os efeitos do IFRS, o resultado do período atingiu R\$ 52,1 milhões, apresentando um aumento de 50,9% quando comparado ao ano anterior. Dos R\$ 52,1 milhões, R\$ 7,9 milhões são atribuíveis aos acionistas não controladores e R\$ 44,2 milhões são atribuíveis aos acionistas controladores.

## RECURSOS HUMANOS

Ao final do exercício de 2025, a LPS Brasil diminuiu em 3% seu quadro de pessoal em relação à 2024, totalizando 325 funcionários.

Além dos funcionários, a equipe Lopes também conta com corretores associados. As imobiliárias do Grupo Lopes realizam a corretagem em associação com estes corretores que atuam de forma independente. A associação entre corretores pessoas físicas e corretores pessoas jurídicas é disciplinada pelo art. 6º, parágrafos 2º, 3º e 4º da Lei 6.530/1978 (alterada pela Lei 13.097/2015). Atualmente a Companhia possui

aproximadamente 12,1 mil corretores associados entre operações próprias e franquias.

## **PARTICIPAÇÃO SOCIETÁRIA**

Em 01/10/2025, foi constituída a Acapulco Consultoria Ltda., empresa controlada pela LPS Brasil, que detém 99,8% de sua participação societária.

## **PERSPECTIVAS E PLANOS PARA O EXERCÍCIO EM CURSO E OS FUTUROS/CONCLUSÃO**

A Lopes segue comprometida em aprimorar continuamente sua atuação como uma plataforma *one stop shop* no mercado imobiliário, oferecendo soluções completas que integram intermediação, assessoria especializada e serviços financeiros por meio da CrediPronto, reconhecida pela agilidade excepcional em suas aprovações.

Para 2026, a Companhia mantém uma perspectiva positiva quanto a expansão do segmento econômico, devendo este seguir impulsionando parte relevante da demanda habitacional, principalmente devido à possíveis revisões dos limites de enquadramento de renda e valor de avaliação dos imóveis nas faixas 1, 2 e 3 e pela expansão da faixa 4. Ao mesmo tempo, observa com atenção os movimentos da classe média, que apresenta sinais de maior sensibilidade às condições de crédito, sobretudo em um cenário de possível restrição de funding e expectativa da oscilação da taxa Selic ao longo do ano.

Nesse contexto, a Lopes seguirá fortalecendo sua atuação com uma estratégia integrada que combina a expansão qualificada da Rede Lopes — priorizando franquias com maior potencial de geração de valor nos mercados mais relevantes e promovendo ganhos de performance, produtividade e eficiência operacional — com a consolidação de sua presença no segmento de alto padrão, que permanece aquecido e alinhado ao posicionamento da Companhia como referência em atendimento consultivo e portfólio diferenciado. Paralelamente, a CrediPronto continuará avançando em seus diferenciais competitivos, ampliando sua capilaridade e estimulando a geração de negócios, contribuindo para ampliar a oferta de crédito imobiliário com uma experiência superior ao cliente.

A Lopes reafirma seu compromisso com a excelência operacional, o relacionamento de longo prazo com parceiros e clientes e a busca constante por soluções inovadoras que promovam eficiência, crescimento sustentável e geração de valor para todos os stakeholders.

## **MERCADO DE CAPITAIS**

A LPS Brasil encerrou o ano de 2025 com 147.554.631 (cento e quarenta e sete milhões, quinhentas e cinquenta e quatro mil, seiscentas e trinta e uma) ações ordinárias, das quais 10.266.867 (dez milhões, duzentas e sessenta e seis mil, oitocentas e sessenta sete) ações são mantidas em tesouraria pela Companhia (aproximadamente 7% do total de ações emitidas), conforme programas de recompra de ações realizados nos anos de 2021 e 2022.

## **GOVERNANÇA CORPORATIVA**

A Companhia possui suas ações listadas no Novo Mercado da B3, antiga BM&FBOVESPA, desde dezembro de 2006, sob o código de negociação LPSB3, cumprindo fielmente com seu regulamento e demais disposições impostas pela B3, CVM e outros órgãos reguladores.

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante do seu estatuto social.

## DIVERSIDADE, EQUIDADE E REPRESENTATIVIDADE

Em atendimento às disposições da Lei nº 15.177/2025, a Companhia apresenta os indicadores relativos à representatividade por sexo e à remuneração anual segregada por gênero, referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2025.

### I. Representatividade

#### a. Por Nível Hierárquico

| Nível Hierárquico          | 31/12/2025 |            | 31/12/2024 |            |
|----------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                            | % Mulheres | % Homens   | % Mulheres | % Homens   |
| Diretoria                  | 20%        | 80%        | 19%        | 81%        |
| Gerência                   | 44%        | 56%        | 29%        | 71%        |
| Coordenador                | 48%        | 52%        | 47%        | 53%        |
| Especialistas / Supervisão | 58%        | 42%        | 46%        | 54%        |
| Analista                   | 58%        | 42%        | 56%        | 44%        |
| Operacional                | 76%        | 24%        | 73%        | 27%        |
| <b>Total geral</b>         | <b>62%</b> | <b>38%</b> | <b>57%</b> | <b>43%</b> |

#### b. Por Órgão da Administração

| Nível Hierárquico         | 31/12/2025 |          | 31/12/2024 |          |
|---------------------------|------------|----------|------------|----------|
|                           | % Mulheres | % Homens | % Mulheres | % Homens |
| Diretoria Estatutária     | 0%         | 100%     | 0%         | 100%     |
| Conselho de Administração | 12,5%      | 87,5%    | 12,5%      | 87,5%    |

### II. Remuneração Anual Fixa

#### a. Por Nível Hierárquico

| Nível Hierárquico          | 31/12/2025 |          | 31/12/2024 |          |
|----------------------------|------------|----------|------------|----------|
|                            | % Mulheres | % Homens | % Mulheres | % Homens |
| Diretoria                  | 104%       | 99%      | 102%       | 99%      |
| Gerência                   | 96%        | 102%     | 89%        | 104%     |
| Coordenador                | 88%        | 110%     | 99%        | 101%     |
| Especialistas / Supervisão | 87%        | 114%     | 81%        | 116%     |

|             |     |      |      |      |
|-------------|-----|------|------|------|
| Analista    | 93% | 110% | 97%  | 104% |
| Operacional | 99% | 103% | 103% | 94%  |

b. Por Órgão da Administração

| Órgão da Administração    | 31/12/2025 |          | 31/12/2024 |          |
|---------------------------|------------|----------|------------|----------|
|                           | % Mulheres | % Homens | % Mulheres | % Homens |
| Diretoria Estatutária     | -          | 100%     | -          | 100%     |
| Conselho de Administração | 100%       | 100%     | 100%       | 100%     |

Os dados referem-se a porcentagem do salário médio das colaboradoras (mulheres) e dos colaboradores (homens) relativas ao salário médio global no nível hierárquico correspondente.

Para fins de comparabilidade entre os exercícios, os valores apresentados consideram exclusivamente a remuneração fixa anual. A remuneração variável e eventual referente ao exercício de 2025 ainda não foi apurada e aprovada, razão pela qual não foi incluída no presente relatório.

#### RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

Nos termos da Resolução CVM nº 162, de 13 de julho de 2022, a Companhia informa que a sua política de contratação de prestação de serviços não relacionados à auditoria externa se substancia nos princípios que preservam a independência do auditor. Tais princípios se baseiam no fato de que o auditor independente não deve auditar seu próprio trabalho, não pode exercer funções gerenciais, não deve advogar por seu cliente ou prestar quaisquer outros serviços que sejam considerados proibidos pelas normas vigentes, mantendo desta forma a independência nos trabalhos realizados.

Durante o ano de 2025, a Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda. realizou as auditorias independentes na Companhia, não tendo prestado nenhum outro serviço, que não os relacionados à auditoria das informações financeiras trimestrais e anuais.

#### DECLARAÇÃO DA DIRETORIA

Nos termos da Resolução CVM 80/22, a Diretoria da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024  
(Em milhares de reais - R\$)

| ATIVOS                                                | Nota explicativa | Controladora |            | Consolidado |            |
|-------------------------------------------------------|------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                                       |                  | 31.12.2025   | 31.12.2024 | 31.12.2025  | 31.12.2024 |
| CIRCULANTES                                           |                  |              |            |             |            |
| Caixa e equivalentes de caixa                         | 5.a              | 71           | 71         | 46.663      | 52.831     |
| Aplicações financeiras                                | 5.b              | -            | -          | 24.834      | 23.573     |
| Contas a receber de clientes                          | 6                | -            | -          | 30.718      | 33.583     |
| Impostos a recuperar                                  |                  | 970          | 969        | 4.351       | 4.173      |
| Despesas antecipadas                                  |                  | 428          | 294        | 1.604       | 1.554      |
| Dividendos a receber                                  | 10.d             | 6.773        | 9.030      | 1.040       | 1.024      |
| Contas a receber com alienação de entidades           |                  | 946          | 946        | 1.006       | 1.107      |
| Contas a receber do acordo associação Itaú            |                  | -            | -          | 3.975       | 3.200      |
| Outros ativos                                         |                  | -            | 5          | 817         | 257        |
| Total dos ativos circulantes                          |                  | 9.188        | 11.315     | 115.008     | 121.302    |
| NÃO CIRCULANTES                                       |                  |              |            |             |            |
| Opções de compra da participação de não controladores | 10.b             | 32.211       | 33.582     | 56.808      | 57.374     |
| Contas a receber de clientes                          | 6                | -            | -          | 1.445       | 1.414      |
| Contas a receber com partes relacionadas              | 10.c             | 10.681       | 9.245      | -           | -          |
| Depósito Judicial                                     |                  | 5.352        | 1.872      | 10.867      | 7.079      |
| Outros ativos                                         |                  | 504          | 551        | 7.923       | 7.699      |
| Tributos Diferidos                                    | 22               | -            | -          | 10.012      | 9.796      |
| Investimentos em controladas e coligadas              | 8                | 256.458      | 250.126    | 17.138      | 18.364     |
| Imobilizado                                           | 7                | 174          | 243        | 7.791       | 5.424      |
| Intangíveis                                           | 9                | 45.586       | 45.864     | 169.995     | 180.964    |
| Total dos ativos não circulantes                      |                  | 350.966      | 341.483    | 281.979     | 288.114    |
| TOTAL DOS ATIVOS                                      |                  | 360.154      | 352.798    | 396.987     | 409.416    |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024  
(Em milhares de reais - R\$)

| PASSIVOS                                                   | Nota<br>explicativa | Controladora |            | Consolidado |            |
|------------------------------------------------------------|---------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                                            |                     | 31.12.2025   | 31.12.2024 | 31.12.2025  | 31.12.2024 |
| CIRCULANTES                                                |                     |              |            |             |            |
| Fornecedores                                               |                     | 1.157        | 524        | 7.413       | 5.588      |
| Obrigação de compra da participação de não controladores   | 10.b                | 10.864       | 16.870     | 13.540      | 21.953     |
| Obrigações sociais e trabalhistas                          | 11                  | 5.915        | 5.576      | 12.373      | 13.933     |
| Impostos e contribuições a pagar                           | 12                  | 665          | 933        | 3.322       | 3.661      |
| Imposto de renda e contribuição social correntes           | 12                  | -            | -          | 2.686       | 3.175      |
| Dividendos a pagar                                         | 10.d                | 10.518       | 4.434      | 12.679      | 6.894      |
| Aquisição de investimentos a pagar                         | 10.c                | 40.511       | 45.698     | -           | -          |
| Rendas a apropriar líquidas                                | 14.a                | -            | -          | 11.560      | 11.560     |
| Adiantamento de clientes                                   |                     | -            | 9          | 6.585       | 5.604      |
| Arrendamento mercantil                                     | 13                  | -            | 33         | 4.944       | 4.755      |
| Outros passivos                                            |                     | -            | 22         | 1.692       | 1.364      |
| Total dos passivos circulantes                             |                     | 69.630       | 74.099     | 76.794      | 78.487     |
| NÃO CIRCULANTES                                            |                     |              |            |             |            |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos           | 22                  | 9.477        | 8.141      | 12.117      | 10.950     |
| Outros tributos a pagar                                    |                     | 1.978        | 2.544      | 1.978       | 2.544      |
| Rendas a apropriar líquidas                                | 14.a                | -            | -          | 21.153      | 32.713     |
| Provisão para riscos legais                                | 15                  | 5.595        | 5.141      | 50.077      | 50.101     |
| Provisão para perdas em controladas                        | 8                   | 37.086       | 35.329     | -           | -          |
| Arrendamento mercantil                                     | 13                  | -            | 79         | 5.707       | 11.218     |
| Total dos passivos não circulantes                         |                     | 54.136       | 51.234     | 91.032      | 107.526    |
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO                                         |                     |              |            |             |            |
| Capital social                                             | 16.a                | 169.188      | 169.188    | 169.188     | 169.188    |
| Reserva de capital                                         | 16.b                | 24.577       | 23.769     | 24.577      | 23.769     |
| Reserva legal                                              | 16.c                | 7.101        | 4.891      | 7.101       | 4.891      |
| Ações em tesouraria                                        | 16.d                | (29.442)     | (29.442)   | (29.442)    | (29.442)   |
| Reserva de lucros                                          |                     | 72.335       | 66.430     | 72.335      | 66.430     |
| Ajustes de Avaliação Patrimonial                           | 16.e                | (7.371)      | (7.371)    | (7.371)     | (7.371)    |
|                                                            |                     | 236.388      | 227.465    | 236.388     | 227.465    |
| Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores |                     | 236.388      | 227.465    | 236.388     | 227.465    |
| Acionistas não controladores                               | 17                  | -            | -          | (7.227)     | (4.062)    |
| Total do patrimônio líquido                                |                     | 236.388      | 227.465    | 229.161     | 223.403    |
| TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO                 |                     |              |            |             |            |
|                                                            |                     | 360.154      | 352.798    | 396.987     | 409.416    |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024  
(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro líquido por ação)

|                                                          | Nota<br>explicativa | Controladora  |               | Consolidado   |               |
|----------------------------------------------------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                          |                     | 31.12.2025    | 31.12.2024    | 31.12.2025    | 31.12.2024    |
| RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA                              | 18                  | -             | -             | 203.138       | 192.348       |
| Custo dos serviços prestados                             | 21                  | -             | -             | (46.637)      | (31.404)      |
| LUCRO BRUTO                                              |                     | -             | -             | 156.501       | 160.944       |
| RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS                         |                     |               |               |               |               |
| Despesas com vendas                                      | 21                  | -             | -             | (14.980)      | (29.745)      |
| Despesas gerais e administrativas                        | 21                  | (8.565)       | (10.221)      | (67.765)      | (59.056)      |
| Remuneração da Administração                             | 21                  | (9.507)       | (9.336)       | (11.542)      | (11.776)      |
| Despesas com depreciações e amortizações                 | 21                  | (1.355)       | (1.387)       | (19.409)      | (19.228)      |
| Resultado da equivalência patrimonial                    | 8                   | 60.151        | 40.022        | 2.887         | 4.220         |
| Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas        | 19                  | 199           | 1.443         | 4.449         | (162)         |
| LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO          |                     | 40.923        | 20.521        | 50.141        | 45.197        |
| RESULTADO FINANCEIRO                                     |                     |               |               |               |               |
| Receitas financeiras                                     | 20                  | 14.287        | 6.802         | 31.276        | 18.745        |
| Despesas financeiras                                     | 20                  | (9.678)       | (9.568)       | (13.538)      | (17.520)      |
|                                                          |                     | 4.609         | (2.766)       | 17.738        | 1.225         |
| LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL |                     | 45.532        | 17.755        | 67.879        | 46.422        |
| Imposto de renda e contribuição social                   |                     |               |               |               |               |
| Correntes                                                | 22                  | -             | -             | (14.839)      | (13.209)      |
| Diferidos                                                | 22                  | (1.336)       | 837           | (950)         | 1.313         |
|                                                          |                     | (1.336)       | 837           | (15.789)      | (11.896)      |
| LUCRO DO EXERCÍCIO                                       |                     | <u>44.196</u> | <u>18.592</u> | <u>52.090</u> | <u>34.526</u> |
| ATRIBUÍVEL AOS:                                          |                     |               |               |               |               |
| Acionistas controladores                                 | 16.f                | 44.196        | 18.592        | 44.196        | 18.592        |
| Acionistas não controladores                             | 17                  | -             | -             | 7.894         | 15.934        |
|                                                          |                     | <u>44.196</u> | <u>18.592</u> | <u>52.090</u> | <u>34.526</u> |
| LUCRO DO EXERCÍCIO POR AÇÃO                              |                     |               |               |               |               |
| Lucro por ação - básico R\$                              | 25                  | 0,32192       | 0,13542       | 0,32192       | 0,13542       |
| Lucro por ação - diluído R\$                             | 25                  | 0,32192       | 0,13542       | 0,32192       | 0,13542       |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024  
(Em milhares de reais - R\$)

|                                            | Controladora  |               | Consolidado   |               |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                            | 31.12.2025    | 31.12.2024    | 31.12.2025    | 31.12.2024    |
| LUCRO DO EXERCÍCIO                         | 44.196        | 18.592        | 52.090        | 34.526        |
| Outros Resultados Abrangentes              | -             | -             | -             | -             |
| TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO | <u>44.196</u> | <u>18.592</u> | <u>52.090</u> | <u>34.526</u> |
| ATRIBUÍVEL aos:                            |               |               |               |               |
| Acionistas controladores                   | <u>44.196</u> | <u>18.592</u> | <u>44.196</u> | <u>18.592</u> |
| Acionistas não controladores               | <u>-</u>      | <u>-</u>      | <u>7.894</u>  | <u>15.934</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - CONTROLADORA E CONSOLIDADO  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024  
(Em milhares de reais - R\$)

|                                                                     | Nota<br>explicativa | Capital social | Reserva legal | Reserva de<br>capital | Ações em<br>tesouraria | Ajustes de<br>Avaliação<br>Patrimonial | Reserva de<br>lucros | Lucro ou<br>(Prejuízos)<br>Acumulados | Total do patrimônio<br>líquido atribuível<br>aos acionistas<br>controladores | Acionistas não<br>controladores | Total do<br>Patrimônio<br>líquido<br>Consolidado |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------|---------------|-----------------------|------------------------|----------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------|
| SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023                                    |                     | 169.188        | 3.961         | 21.966                | (29.442)               | (7.789)                                | 53.183               | -                                     | 211.067                                                                      | (5.357)                         | 205.710                                          |
| Aumento de capital                                                  | 17                  | -              | -             | -                     | -                      | -                                      | -                    | -                                     | -                                                                            | 1.160                           | 1.160                                            |
| Redução de capital                                                  | 17                  | -              | -             | -                     | -                      | -                                      | -                    | -                                     | -                                                                            | -                               | -                                                |
| Constituição de reserva de capital - Opções outorgadas reconhecidas | 23                  | -              | -             | 1.803                 | -                      | -                                      | -                    | -                                     | 1.803                                                                        | -                               | 1.803                                            |
| Participação não controladores - alienação de quotas                | 17                  | -              | -             | -                     | -                      | 418                                    | -                    | -                                     | 418                                                                          | (418)                           | -                                                |
| Dividendos                                                          | 17                  | -              | -             | -                     | -                      | -                                      | -                    | -                                     | -                                                                            | (13.508)                        | (13.508)                                         |
| Lucro do exercício                                                  | 16.f                | -              | -             | -                     | -                      | -                                      | -                    | 18.592                                | 18.592                                                                       | 15.934                          | 34.526                                           |
| Proposta para destinação do lucro do exercício                      |                     |                |               |                       |                        |                                        |                      |                                       |                                                                              |                                 |                                                  |
| Constituição da reserva legal                                       | 16.f                | -              | 930           | -                     | -                      | -                                      | -                    | (930)                                 | -                                                                            | -                               | -                                                |
| Dividendos mínimos obrigatório                                      | 16.f                | -              | -             | -                     | -                      | -                                      | -                    | (4.415)                               | (4.415)                                                                      | (1.873)                         | (6.288)                                          |
| Constituição de reservas                                            | 16.f                | -              | -             | -                     | -                      | -                                      | 13.247               | (13.247)                              | -                                                                            | -                               | -                                                |
| SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024                                    |                     | 169.188        | 4.891         | 23.769                | (29.442)               | (7.371)                                | 66.430               | -                                     | 227.465                                                                      | (4.062)                         | 223.403                                          |
| Aumento de capital                                                  | 17                  | -              | -             | -                     | -                      | -                                      | -                    | -                                     | -                                                                            | 689                             | 689                                              |
| Redução de capital                                                  | 17                  | -              | -             | -                     | -                      | -                                      | -                    | -                                     | -                                                                            | -                               | -                                                |
| Constituição de reserva de capital - Opções outorgadas reconhecidas | 23                  | -              | -             | 808                   | -                      | -                                      | -                    | -                                     | 808                                                                          | -                               | 808                                              |
| Participação não controladores - alienação de quotas                | 17                  | -              | -             | -                     | -                      | -                                      | -                    | -                                     | -                                                                            | -                               | -                                                |
| Dividendos                                                          | 17                  | -              | -             | -                     | -                      | -                                      | (25.585)             | -                                     | 25.585                                                                       | (11.688)                        | (37.273)                                         |
| Lucro do exercício                                                  | 16.f                | -              | -             | -                     | -                      | -                                      | -                    | 44.196                                | 44.196                                                                       | 7.894                           | 52.090                                           |
| Proposta para destinação do lucro do exercício                      |                     |                |               |                       |                        |                                        |                      |                                       |                                                                              |                                 |                                                  |
| Constituição da reserva legal                                       | 16.f                | -              | 2.210         | -                     | -                      | -                                      | -                    | (2.210)                               | -                                                                            | -                               | -                                                |
| Dividendos mínimos obrigatório                                      | 16.f                | -              | -             | -                     | -                      | -                                      | -                    | (10.496)                              | (10.496)                                                                     | (60)                            | (10.556)                                         |
| Constituição de reservas                                            | 16.f                | -              | -             | -                     | -                      | -                                      | 31.490               | (31.490)                              | -                                                                            | -                               | -                                                |
| SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025                                    |                     | 169.188        | 7.101         | 24.577                | (29.442)               | (7.371)                                | 72.335               | -                                     | 236.388                                                                      | (7.227)                         | 229.161                                          |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024  
(Em milhares de reais - R\$)

|                                                                                                            | Nota<br>explicativa | Controladora |            | Consolidado |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                                                                                            |                     | 31.12.2025   | 31.12.2024 | 31.12.2025  | 31.12.2024 |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS                                                                 |                     |              |            |             |            |
| LUCRO DO EXERCÍCIO                                                                                         |                     | 44.196       | 18.592     | 52.090      | 34.526     |
| Ajustes para reconciliar o prejuízo do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais: |                     |              |            |             |            |
| Resultado de equivalência patrimonial                                                                      | 8                   | (60.151)     | (40.022)   | (2.887)     | (4.220)    |
| Depreciações e amortizações                                                                                | 7 e 9               | 1.355        | 1.387      | 19.604      | 19.439     |
| Provisão para perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa                                          | 6                   | -            | (24)       | 2.627       | 935        |
| Provisão/Reversão para riscos legais, líquidas                                                             | 15.a                | 2.188        | (95)       | 4.350       | 2.594      |
| Provisão de Bônus e participação nos resultados                                                            | 11                  | 4.779        | 4.500      | 6.896       | 8.100      |
| Despesa com outorga de opções                                                                              | 23                  | 808          | 1.803      | 808         | 1.803      |
| Resultado financeiro, líquido                                                                              |                     | (4.600)      | 2.786      | (5.998)     | 6.808      |
| Outras perdas/ganhos de ativos                                                                             | 19                  | 7            | 1          | 192         | 387        |
| Apropriação de rendas                                                                                      |                     | -            | -          | (11.560)    | (11.560)   |
| Despesa de imposto de renda e contribuição social                                                          | 22                  | -            | -          | 14.839      | 13.209     |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos                                                           | 22                  | 1.336        | (837)      | 950         | (1.313)    |
| Variações nos ativos e passivos operacionais:                                                              |                     |              |            |             |            |
| Contas a receber de clientes                                                                               |                     | -            | 31         | 15          | (1.879)    |
| Impostos a compensar                                                                                       |                     | (1)          | (954)      | (178)       | (743)      |
| Despesas antecipadas                                                                                       |                     | (134)        | (294)      | (50)        | (112)      |
| Outras contas a receber                                                                                    |                     | 3.090        | 8.855      | (5.245)     | (1.720)    |
| Fornecedores                                                                                               |                     | 633          | 159        | 1.825       | 1.096      |
| Impostos e contribuições a pagar                                                                           |                     | (834)        | 3.466      | (905)       | 3.701      |
| Salários, provisões e contribuições sociais                                                                |                     | (4.440)      | (4.390)    | (8.456)     | (8.211)    |
| Outras contas a pagar                                                                                      |                     | (1.764)      | (2.399)    | (3.066)     | (3.080)    |
| Caixa (aplicado)/ gerado nas operações                                                                     |                     | (13.532)     | (7.435)    | 65.851      | 59.760     |
| Juros pagos                                                                                                |                     | (45)         | (1)        | (138)       | (65)       |
| Imposto de renda e contribuição social pagos                                                               |                     | -            | -          | (15.328)    | (13.065)   |
| Dividendos recebidos de controladas                                                                        |                     | 45.872       | 18.254     | 4.097       | 4.021      |
| CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS                                                         |                     | 32.295       | 10.818     | 54.482      | 50.651     |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO                                                              |                     |              |            |             |            |
| Aplicações financeiras                                                                                     |                     | -            | -          | (1.261)     | 12.975     |
| Fluxo de caixa líquido na aquisição de controladas                                                         |                     | -            | (2.984)    | -           | -          |
| Aumento de capital em controladas                                                                          | 8                   | (2.277)      | (2.199)    | -           | -          |
| Aquisição de bens do ativo imobilizado e intangível                                                        |                     | (10)         | (11)       | (11.850)    | (16.110)   |
| CAIXA LÍQUIDO APLICADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO                                                      |                     | (2.287)      | (5.194)    | (13.111)    | (3.135)    |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO                                                             |                     |              |            |             |            |
| Pagamentos de dividendos, incluindo saldo de anos anteriores                                               |                     | (30.000)     | (5.577)    | (42.048)    | (20.793)   |
| Aumento de capital                                                                                         | 17                  | -            | -          | 689         | 1.160      |
| Arrendamento mercantil                                                                                     | 13                  | (8)          | (44)       | (6.180)     | (6.384)    |
| CAIXA LÍQUIDO APLICADO NAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO                                                     |                     | (30.008)     | (5.621)    | (47.539)    | (26.017)   |
| AUMENTO NO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA                                                                   |                     | -            | 3          | (6.168)     | 21.499     |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício                                                       |                     | 71           | 68         | 52.831      | 31.332     |
| Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício                                                          |                     | 71           | 71         | 46.663      | 52.831     |
| AUMENTO NO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA                                                                   |                     | -            | 3          | (6.168)     | 21.499     |

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

**LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. E CONTROLADAS**

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024  
(Em milhares de reais - R\$)

|                                                                                 | Controladora |            | Consolidado |            |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                                                                 | 31.12.2025   | 31.12.2024 | 31.12.2025  | 31.12.2024 |
| RECEITAS                                                                        | 166          | 1.313      | 228.512     | 214.210    |
| Receita de serviços, líquida de descontos e abatimentos                         | -            | -          | 224.488     | 212.349    |
| Outras receitas                                                                 | 166          | 1.289      | 6.651       | 2.796      |
| Provisão para créditos de liquidação duvidosa                                   | -            | 24         | (2.627)     | (935)      |
| INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (INCLUI OS VALORES DOS IMPOSTOS - PIS E COFINS) | (5.065)      | (5.744)    | (92.483)    | (81.210)   |
| Custos dos serviços prestados                                                   | -            | -          | (46.637)    | (31.404)   |
| Materiais, energia, serviços de terceiros e outros                              | (5.058)      | (5.743)    | (45.654)    | (49.419)   |
| Perda/Recuperação de Valores Ativos                                             | (7)          | (1)        | (192)       | (387)      |
| VALOR ADICIONADO BRUTO                                                          | (4.899)      | (4.431)    | 136.029     | 133.000    |
| DEPRECIAÇÕES E AMORTIZAÇÕES                                                     | (1.355)      | (1.387)    | (19.604)    | (19.439)   |
| VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO                                              | (6.254)      | (5.818)    | 116.425     | 113.561    |
| VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA                                      | 74.438       | 46.824     | 34.163      | 22.964     |
| Resultado de equivalência patrimonial, líquido da provisão para perdas          | 60.151       | 40.022     | 2.887       | 4.220      |
| Receitas financeiras                                                            | 14.287       | 6.802      | 31.276      | 18.744     |
| VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR                                             | 68.184       | 41.006     | 150.588     | 136.525    |
| DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO                                                |              |            |             |            |
| Pessoal                                                                         | 11.018       | 11.696     | 39.643      | 43.647     |
| Remuneração direta                                                              | 10.314       | 11.141     | 32.502      | 36.453     |
| Benefícios                                                                      | 704          | 555        | 5.342       | 5.096      |
| FGTS                                                                            | -            | -          | 1.799       | 2.098      |
| Impostos, taxas e contribuições                                                 | 3.253        | 1.151      | 44.376      | 40.237     |
| Federais                                                                        | 3.253        | 1.151      | 37.008      | 32.765     |
| Municipais                                                                      | -            | -          | 7.368       | 7.472      |
| Remuneração de capitais de terceiros                                            | 9.717        | 9.567      | 14.419      | 18.115     |
| Juros                                                                           | 9.678        | 9.567      | 13.538      | 17.519     |
| Aluguéis                                                                        | 39           | -          | 881         | 596        |
| Remuneração de capitais próprios                                                | 44.196       | 18.592     | 52.150      | 34.526     |
| Dividendos                                                                      | 10.496       | 4.415      | 10.556      | 6.288      |
| Lucros Retidos / Prejuízo do Período                                            | 33.700       | 14.177     | 33.700      | 14.177     |
| Participação de não controladores no lucro do exercício                         | -            | -          | 7.894       | 14.061     |
| VALOR TOTAL DISTRIBUÍDO                                                         | 68.184       | 41.006     | 150.588     | 136.525    |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. E CONTROLADAS

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

#### PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

---

## 1. CONTEXTO OPERACIONAL

### a. Objeto Social

A LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A. ("Companhia" ou "LPS Brasil") possui sede social na Rua Estados Unidos, 2.000 São Paulo - SP. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, abrangem a Companhia e suas controladas, (conjuntamente referidas como "o Grupo" e individualmente como "entidades do Grupo").

Para atender os propósitos societários, o Grupo tem por objeto social: (i) a prestação de serviços de intermediação na compra e venda de imóveis, predominantemente lançamentos na região da Grande São Paulo; (ii) consultoria imobiliária; (iii) participação em outras empresas; e (iv) correspondente bancário.

As controladas da Companhia estão sediadas em diversas regiões do Brasil e desenvolvem atividades de prestação de serviços de intermediação na compra e venda de imóveis de terceiros e de loteamentos, consultoria, assessoria técnica imobiliária, franquias, correspondente bancário e outros serviços relacionados.

A Companhia possui ainda participação na "joint venture" Olímpia Promoção e Serviços S.A. ("Olímpia"), que atua e promove produtos e serviços financeiros no mercado imobiliário, as informações financeiras trimestrais da "joint venture" não são consolidadas.

A LPS Brasil tem suas ações negociadas na "B3 S.A - Brasil, Bolsa, Balcão", com o código de LPSB3.

### b. Posição financeira (controladora)

Em 31 de dezembro de 2025, o balanço patrimonial da Companhia (Controladora) apresenta excesso de passivo circulante sobre o ativo circulante no montante de R\$60.442 (R\$62.784 em 31 de dezembro 2024), representado substancialmente pelo saldo a pagar para a controlada LPS ONLINE. A Companhia possui a estratégia de quitar uma parte substancial deste saldo através do abatimento dos dividendos futuros que serão gerados na controlada, não havendo, portanto, necessidade de desembolso de caixa.

### c. Reforma tributária

A Lei Complementar nº 214/2025 instituiu a reforma do sistema tributário nacional, introduzindo o Modelo de Imposto sobre Valor Agregado (IVA) Dual, composto pela Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) e pelo Imposto sobre Bens e Serviços (IBS).

O exercício de 2026 está definido legalmente como um período de transição e teste. Durante este intervalo, as alíquotas de IBS e CBS incidentes terão caráter exclusivamente informativo e de teste do sistema de arrecadação. Portanto, tais montantes não possuem impacto econômico, financeiro ou contábil para a Companhia ou seus clientes, permanecendo vigentes as obrigações tributárias do sistema atual.

A administração mantém o monitoramento contínuo das regulamentações acessórias para avaliar futuros impactos na formação de preços, gestão de créditos e fluxos operacionais. Não foram identificados impactos que exijam provisões ou ajustes nas demonstrações financeiras.

## 2. ENTIDADES DO GRUPO

### a. Participação em controladas e coligadas

|                                                   | Participação acionária - % |          |
|---------------------------------------------------|----------------------------|----------|
|                                                   | 31.12.25                   | 31.12.24 |
| Acapulco Consultoria Ltda (i)                     | 99,80                      | -        |
| EBC - Soluções Imobiliárias Ltda.                 | 99,99                      | 99,99    |
| Itaplan Brasil Consultoria de Imóveis Ltda.       | 100,00                     | 100,00   |
| LIL - Intermediação Imobiliária Ltda.             | 99,99                      | 99,99    |
| Lopes Central Consultoria de Imóveis Ltda.        | 99,99                      | 99,99    |
| LPS Bahia - Consultoria de Imóveis Ltda.          | 99,99                      | 99,99    |
| LPS Brasília - Consultoria de Imóveis Ltda.       | 51,00                      | 51,00    |
| LPS Campinas - Consultoria de Imóveis Ltda.       | 79,80                      | 79,80    |
| LPS Eduardo Consultoria de Imóveis S.A.           | 55,90                      | 55,90    |
| LPS Espírito Santo - Consultoria de Imóveis Ltda. | 51,00                      | 51,00    |
| LPS Fortaleza - Consultoria de Imóveis Ltda.      | 60,00                      | 60,00    |
| LPS Local Participações Ltda.                     | 64,71                      | 64,71    |
| LPS ONLINE Consultoria de Imóveis Ltda.           | 98,57                      | 98,57    |
| LPS Patrimônio Consultoria de Imóveis S.A.        | 51,00                      | 51,00    |
| LPS Piccoloto Consultoria de Imóveis S.A.         | 41,00                      | 41,00    |
| LPS Raul Fulgêncio Consultoria de Imóveis S.A.    | 51,00                      | 51,00    |
| LPS Rio de Janeiro - Consultoria de Imóveis Ltda. | 99,99                      | 99,99    |
| LPS São Paulo Consultoria de Imóveis Ltda.        | 99,99                      | 99,99    |
| LPS Soluções Imobiliárias e Participações Ltda.   | 99,99                      | 99,99    |
| LPS Sul Consultoria de Imóveis Ltda.              | 99,99                      | 99,99    |
| LPS Urban Consultoria de Imóveis S.A.             | 80,00                      | 80,00    |
| Pronto Ducati Consultoria de Imóveis Ltda         | 100,00                     | 100,00   |

(i) Empresa constituída em 01/10/2025, com início das operações em janeiro/2026.

## 3. BASE DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

### a) Declaração de conformidade

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas na gestão da Companhia. As demonstrações financeiras (individuais e consolidadas) são de responsabilidade da Administração da Companhia e compreendem:

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas, identificadas como “Controladora” e “Consolidadas” foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade (*International Financial Reporting Standards - IFRS*) emitidas pelo *International Accounting Standard Board (“IASB”)*

Considerando que não há diferença entre o patrimônio líquido e o resultado consolidados atribuíveis aos acionistas da controladora e os valores equivalentes nas demonstrações financeiras individuais, a Companhia optou por apresentar um único conjunto de demonstrações financeiras.

Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, emitida pelo CPC em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações financeiras.

#### Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para arquivamento em 19 de março de 2026.

#### b) Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto pela valorização de certos ativos e passivos como aqueles advindos de combinações de negócios e certos instrumentos financeiros, os quais são mensurados pelo valor justo.

#### c) Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Real foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

#### d) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras consolidadas do Grupo requer que a Administração faça julgamentos, estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, e as respectivas divulgações de passivos contingentes. No processo de aplicação das políticas contábeis do Grupo, a administração fez os seguintes julgamentos que têm efeito mais significativo sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras consolidadas:

- Tributos e demandas administrativas ou judiciais: a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto estão sujeitas no curso normal de seus negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra o Grupo, pode ser adversamente afetado, independente do respectivo resultado final. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão;

A Companhia e suas controladas estão sujeitas à fiscalização por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que estas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, tampouco, que estas autuações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco, o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais;

- Valor justo de instrumentos financeiros: quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, este é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos baseiam-se naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados



utilizados, como por exemplo, taxa de crescimento, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre estes fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

- Provisão para perdas de crédito esperadas para contas a receber: a Companhia e suas controladas adotaram o cálculo da perda esperada das contas a receber com base na elaboração de uma “matriz de provisão”, levando em conta dados históricos de inadimplência que definiram um percentual de provisionamento para cada faixa de vencimento da carteira de recebíveis, além do percentual de perdas esperadas de acordo com projeções macroeconômicas. A matriz de provisão baseia-se inicialmente nas taxas de perda histórica observadas pela Companhia. Em todas as datas de relatórios, as taxas de perda histórica observadas são atualizadas e as mudanças nas estimativas prospectivas são analisadas. A quantidade de perdas de crédito esperadas é sensível a mudanças nas circunstâncias e nas projeções macroeconômicas. A experiência histórica de perda de crédito da Companhia e a previsão das condições econômicas também podem não representar o padrão real do cliente no futuro. As informações sobre as perdas de crédito esperadas sobre as contas a receber estão apresentadas na Nota 6.
- Avaliação do valor recuperável de ativos (“impairment test”): a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis 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-se o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Os principais grupos de contas sujeitas à avaliação de recuperabilidade são: investimentos e intangíveis.

Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, ocorre aumento do valor contábil do ativo para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde que não exceda o valor contábil que teria sido determinado, caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo em exercícios anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

#### 4. PRINCIPAIS PRÁTICAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS

As políticas contábeis materiais descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

##### a) Bases de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras do Grupo e suas controladas em 31 de dezembro de 2025. O controle é obtido quando o Grupo estiver exposto ou tiver direito a retornos variáveis com base em seu envolvimento com a investida e tiver a capacidade de afetar esses retornos por meio do poder exercido em relação à investida.

Especificamente, o Grupo controla uma investida se, e apenas se, tiver:

- Poder em relação à investida (ou seja, direitos existentes que lhe garantem a atual capacidade de dirigir as atividades pertinentes da investida);
- Exposição ou direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida; e

- A capacidade de usar seu poder em relação à investida para afetar o valor de seus retornos.

Geralmente, há presunção de que uma maioria de direitos de voto resulta em controle. Para dar suporte a essa presunção o Grupo considera todos os fatos e circunstâncias pertinentes ao avaliar se tem poder em relação a uma investida, inclusive:

- O acordo contratual com outros detentores de voto da investida;
- Direitos originados de acordos contratuais;
- Os direitos de voto e os potenciais direitos de voto do Grupo.

O Grupo avalia se exerce controle ou não de uma investida se fatos e circunstâncias indicarem que há mudanças em um ou mais dos três elementos de controle. A consolidação de uma controlada tem início quando o Grupo obtiver controle em relação à controlada e finaliza quando o Grupo deixar de exercer o mencionado controle. Os ativos, passivos e resultados de uma controlada adquirida ou alienada durante o exercício são incluídos nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que o Grupo obtiver controle até a data em que o Grupo deixar de exercê-lo.

O resultado e os componentes dos outros resultados abrangentes são atribuídos aos acionistas controladores e aos não controladores do Grupo, mesmo se isso resultar em prejuízo aos acionistas não controladores. Quando necessário, são efetuados ajustes nas demonstrações financeiras das controladas para alinhar suas políticas contábeis com as políticas contábeis do Grupo. Todos os ativos e passivos, resultados, receitas, despesas e fluxos de caixa do mesmo grupo, relacionados com transações entre membros do Grupo, são totalmente eliminados na consolidação.

A variação na participação societária da controlada, sem perda de exercício de controle, é contabilizada como transação patrimonial. Se o Grupo perder o controle exercido sobre uma controlada, é dada baixa nos correspondentes ativos (inclusive ágio), passivos, participação de não controladores e demais componentes patrimoniais, ao passo que qualquer ganho ou perda originado é contabilizado no resultado. Qualquer investimento retido é remensurado ao valor justo.

#### b) Instrumentos financeiros

Um instrumento financeiro é um contrato que dá origem a um ativo financeiro de uma entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial de outra entidade.

Os instrumentos financeiros estão mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo e classificados em uma das três categorias:

- Instrumentos financeiros ao custo amortizado;
- Instrumentos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes; e
- Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

#### Mensuração subsequente

Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros.

(i) *Ativos financeiros*

São classificados entre as categorias abaixo de acordo com o propósito para os quais foram adquiridos ou emitidos:

Ativos financeiros ao custo amortizado

São mensurados num modelo de negócio cujo objetivo é receber fluxos de caixa contratuais onde seus termos contratuais deem origem a fluxos de caixa que sejam, exclusivamente, pagamentos e juros do valor principal.

Os ativos financeiros reconhecidos pela Companhia e suas controladas nesta categoria são representados por contas a receber de clientes, (Nota 6).

A Companhia e suas controladas não possuem instrumentos financeiros classificados como mantidos até o vencimento e disponíveis para venda.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado por meio de outros resultados abrangentes

São mensurados num modelo de negócio cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros.

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

Referem-se a quaisquer ativos financeiros que não sejam classificados numa das duas categorias acima mencionadas devem ser mensurados e reconhecidos ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros que são detidos para negociação e gerenciados com base no justo valor, também estão incluídos nesta categoria.

A Companhia possui caixa e equivalente de caixa e opções de compra das participações dos não controladores ("Call Option"), classificadas nesta categoria de instrumentos financeiros, Notas 5 e 10.b. Nas demonstrações financeiras, o reconhecimento inicial do "Call Option" foi realizado na rubrica de "Ajuste de avaliação patrimonial" no patrimônio líquido e mensurados subsequentemente contra as rubricas de despesas e receitas financeiras no resultado do exercício.

(ii) *Passivos financeiros*

A entidade deve classificar todos os passivos financeiros como mensurados ao custo amortizado, exceto por: (a) passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, (b) passivos financeiros que surjam quando a transferência do ativo financeiro não se qualificar para desreconhecimento ou quando a abordagem do envolvimento contínuo for aplicável, (c) contrato de garantia financeira, (d) compromissos de conceder empréstimo com taxa de juros abaixo do mercado, (e) a contraprestação contingente reconhecida por adquirente em combinação de negócios à qual deve ser aplicado o CPC 15.

Nas demonstrações financeiras, o reconhecimento inicial da obrigação de compra de participações de não controladores ("Written Put") foi realizado na rubrica de "Ajuste de avaliação patrimonial" no patrimônio líquido e mensurados subsequentemente a valor presente e contra as rubricas de despesas e receitas financeiras no resultado do exercício, os quais serão calculados por meio de cálculos preestabelecidos contratualmente, Nota 10.b. O valor presente da Written Put é calculado para fins de contabilização baseando-se no múltiplo do lucro líquido dos últimos 12 meses.

Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

Os passivos financeiros a valor justo por meio do resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos de transação são registrados no resultado do exercício. Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço sendo os ganhos ou as perdas decorrentes de variações registrados no resultado.

#### Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado

Os passivos financeiros não derivativos que não são usualmente negociados antes do vencimento, após o reconhecimento inicial são mensurados pelo custo amortizado pelo método da taxa efetiva de juros. Os juros, quando aplicável, são reconhecidos no resultado, quando incorridos.

Os passivos financeiros reconhecidos pela Companhia e suas controladas nesta categoria de instrumentos financeiros são representados principalmente por Empréstimos e financiamentos, Fornecedores, Aquisição de investimentos a pagar, Arrendamento mercantil e Outros passivos.

#### c) Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento e aplicações financeiras de alta liquidez (com vencimento em até 90 dias da data de aplicação), prontamente conversíveis em um montante de caixa e sujeitos a insignificante risco de mudança de valor. As aplicações financeiras estão demonstradas pelos valores aplicados, acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, que se equiparam ao valor justo.

#### d) Contas a receber de clientes

Os créditos a receber de clientes apresentados como contas a receber são provenientes da prestação de serviços, os quais estão sujeitos ao ajuste a valor presente. A Companhia e suas controladas consideram cada transação no cálculo desse montante contabilizando, quando relevante, a crédito nesse grupo de contas em contrapartida à rubrica "Receita operacional bruta", no resultado.

A partir de 1º de janeiro de 2018, com a adoção do IFRS 9 (CPC 48) Instrumentos Financeiros, a Companhia selecionou o modelo de perda esperada no momento do faturamento com base na utilização de matriz de provisões com abordagem simplificada. Quando necessário, com base em análise individual, a provisão para perda esperada é complementada.

#### e) Investimentos

Nas demonstrações financeiras da Companhia, os investimentos em controladas e coligadas são avaliados pelo método de equivalência patrimonial e o resultado dessa avaliação tem como contrapartida a conta de "Resultado de equivalência patrimonial".

#### f) Mudanças nas participações da Companhia em controladas existentes

Nas demonstrações financeiras consolidadas, as mudanças na participação da controladora sobre a controlada que não resultem em perda de controle, são registradas como transações de capital. Os saldos contábeis da participação das não controladoras e da participação da controladora são ajustados para refletir mudanças em suas respectivas participações na controlada.

A diferença entre o valor com base no qual as participações de não controladoras são ajustadas e o valor justo das considerações pagas ou recebidas é registrada diretamente no patrimônio líquido e atribuída aos proprietários da Companhia.

g) Combinações de negócios

Nas demonstrações financeiras consolidadas, as aquisições de negócios são contabilizadas pelo método de aquisição. A contrapartida transferida em uma combinação de negócios é mensurada pelo valor justo, que é calculado pela soma dos valores justos dos ativos transferidos pelo adquirente, dos passivos incorridos pelo adquirente com os antigos controladores da adquirida. Os custos relacionados à aquisição são reconhecidos no resultado, quando incorridos. Na data da operação são mensurados:

- (i) O ágio é mensurado como o excesso da soma da contraprestação transferida;
- (ii) Valor das participações de não controladores na adquirida;
- (iii) Valor justo da participação do adquirente anteriormente detida na adquirida (se houver) sobre os valores líquidos na data de aquisição dos ativos adquiridos e passivos assumidos identificáveis. Se, após a avaliação, os valores líquidos dos ativos adquiridos e passivos assumidos identificáveis na data de aquisição forem superiores à soma da contrapartida transferida, do valor das participações não controladoras na adquirida e do valor justo da participação do adquirente anteriormente detida na adquirida (se houver), o excesso é reconhecido imediatamente no resultado como ganho.

As participações de não controladoras que correspondam a participações atuais e conferem aos seus titulares o direito a uma parcela proporcional dos ativos líquidos da entidade no caso de liquidação são mensurados pelo valor justo dos ativos adquiridos e passivos assumidos.

Quando a contrapartida transferida pela controladora em uma combinação de negócios inclui ativos ou passivos resultantes de um acordo de contrapartida contingente, a contrapartida contingente é mensurada pelo valor justo na data de aquisição e incluída na contrapartida transferida em uma combinação de negócios. As variações no valor justo da contrapartida contingente classificadas como ajustes do período de mensuração são ajustadas, com correspondentes ajustes ao ágio.

h) Ágio

O ágio resultante de uma combinação de negócios é demonstrado ao custo na data da combinação de negócios (ver item (g) anterior), líquido da perda acumulada no valor recuperável, se houver.

i) Imobilizado

Os ativos imobilizados foram registrados ao custo de aquisição, reduzidos pela depreciação acumulada e pelas perdas por redução ao valor recuperável, quando aplicável. A depreciação dos ativos é calculada pelo método linear, considerando-se a vida útil estimada de cada bem.

Não foram identificadas diferenças significativas na vida útil-econômica dos bens que integram o ativo imobilizado da Companhia e de suas controladas. O valor residual dos itens do imobilizado é baixado imediatamente quando o saldo residual exceder o seu valor recuperável. A Companhia não registrou nenhuma perda decorrente da aplicação desta prática nos períodos apresentados.

Os ganhos e as perdas na venda são determinados pela diferença entre os valores recebidos e o valor contábil residual do ativo e são reconhecidos no resultado.

j) Ativos intangíveis

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados ao custo no momento do seu reconhecimento inicial. O custo de ativos intangíveis adquiridos em uma combinação de negócios corresponde ao valor justo na data da aquisição. Após o reconhecimento inicial, os ativos intangíveis são apresentados ao custo, menos amortização acumulada e perdas acumuladas de valor recuperável. Ativos intangíveis gerados internamente, excluindo custos de desenvolvimento capitalizados, não são capitalizados, e o gasto é refletido na demonstração do resultado no exercício em que for incorrido.

Os gastos com pesquisas são registrados como despesas, quando incorridos, e os gastos com desenvolvimento vinculados a inovações tecnológicas dos produtos existentes são capitalizados, quando atendidos todos os aspectos a seguir elencados:

- Pode ser demonstrada a viabilidade técnica para concluir o ativo de forma que ele seja disponibilizado para uso ou venda;
- Há a intenção e capacidade do Grupo de concluir o ativo intangível e de usá-lo ou vendê-lo;
- Pode ser demonstrada a forma pela qual o ativo intangível gerará benefícios econômicos futuros;
- Recursos técnicos, financeiros e outros recursos adequados para concluir seu desenvolvimento e usar ou vender o ativo intangível estão disponíveis; e
- O Grupo possui a capacidade de mensurar com confiabilidade os gastos atribuíveis ao ativo intangível durante seu desenvolvimento.

Após o reconhecimento inicial, o ativo é apresentado ao custo menos amortização acumulada e perdas de seu valor recuperável. A amortização é iniciada quando o desenvolvimento é concluído e o ativo encontra-se disponível para uso pelo período dos benefícios econômicos futuros. Durante o período de desenvolvimento, o valor recuperável do ativo é testado anualmente.

A vida útil de ativo intangível é avaliada como definida ou indefinida. Ativos intangíveis com vida definida são amortizados ao longo da vida útil econômica e avaliados em relação à perda por redução ao valor recuperável sempre que houver indicação de perda de valor econômico do ativo. O período e o método de amortização para um ativo intangível com vida definida são revisados no mínimo anualmente. Mudanças na vida útil estimada ou no consumo esperado dos benefícios econômicos futuros destes ativos são contabilizados por meio de mudanças no período ou método de amortização, conforme o caso, sendo tratados como mudanças de estimativas contábeis. A amortização de ativos intangíveis com vida definida é reconhecida na demonstração do resultado.

Ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados, mas são testados anualmente em relação às perdas por redução ao valor recuperável, individualmente ou no nível da unidade geradora de caixa. A avaliação de vida útil indefinida é revisada anualmente para determinar se essa avaliação continua a ser justificável. Caso contrário, a mudança na vida útil de indefinida para definida é feita de forma prospectiva.

Ganhos e perdas resultantes da baixa de um ativo intangível são mensurados como a diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo, sendo reconhecidos na demonstração do resultado no momento de sua baixa.

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

Periodicamente, a Companhia revisa o valor contábil líquido de seus ativos com vida útil definida, com o objetivo de avaliar eventos e mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e tendo o valor contábil líquido excedido o valor recuperável é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o seu valor líquido de venda.

A Companhia avalia a recuperação do valor contábil líquido dos ativos com base no seu valor em uso, utilizando o modelo de fluxo de caixa futuro descontado. O processo de estimativa do valor em uso envolve a utilização de premissas, julgamentos e estimativas sobre os fluxos de caixa futuros, taxas de crescimento e de desconto. As premissas sobre os fluxos de caixa futuros e as projeções de crescimento são baseadas no orçamento anual e no plano de negócios de longo prazo da Companhia e representam a melhor estimativa da Administração, sobre as condições econômicas que existirão durante a vida útil econômica do conjunto de ativos que proporcionam a geração dos fluxos de caixa.

Quando a provisão para redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, exceto para o ágio, ocorre o aumento do valor contábil do ativo para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde que não exceda o valor contábil que teria sido determinado, caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo em períodos anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

l) Provisões

São reconhecidas para obrigações presentes (legal ou não formalizada) resultantes de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada período de relatório, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Se o efeito do valor temporal do dinheiro for significativo, as provisões são descontadas utilizando uma taxa corrente antes dos impostos que reflete, quando adequado, os riscos específicos ao passivo. Quando for adotado desconto, o aumento na provisão devido à passagem do tempo é reconhecido como custo de financiamento.

As provisões para obrigações de naturezas cível, trabalhista, previdenciária e fiscal, objeto de contestação judicial são reavaliadas periodicamente, e são contabilizadas com base nas opiniões do departamento jurídico interno, dos consultores legais independentes e da Administração da Companhia sobre o provável desfecho dos processos judiciais nas datas de divulgação.

A Companhia e suas controladas adotam o procedimento de provisionar a totalidade das obrigações de naturezas trabalhista, previdenciária, fiscal e cível cuja probabilidade de perda, ou seja, de desembolso futuro tenha sido estimada como provável.

m) Imposto de renda e contribuição social

Os impostos correntes e diferidos são reconhecidos no resultado, exceto quando correspondem a itens registrados em “Outros resultados abrangentes”, ou diretamente no patrimônio líquido.



Quando os impostos correntes e diferidos resultam da contabilização inicial de uma combinação de negócios, o efeito fiscal é considerado na contabilização da combinação de negócios.

(i) *Impostos correntes*

Lucro Real - Constituem a provisão para imposto de renda à alíquota de 15%, acrescida do adicional específico de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R\$240. A contribuição social é constituída à alíquota de 9% sobre o lucro tributável.

Lucro Presumido - Aplicável às entidades do Grupo cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$78.000. Neste contexto a base de cálculo do imposto de renda e a da contribuição social é apurada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras e outras receitas, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares de 15%, acrescidas do adicional de 10%, para o imposto de renda e 9% para a contribuição social.

Nas empresas que optaram pelo regime de lucro real, a provisão para imposto de renda e contribuição social está baseada no lucro tributável do período. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros períodos, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente.

(ii) *Imposto diferido*

É calculado sobre as diferenças temporárias no fim de cada período de relatório entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos fiscais, quando aplicável. Os impostos diferidos passivos são geralmente reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias tributáveis e os impostos diferidos ativos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias dedutíveis, apenas quando for provável que a entidade do Grupo apresentará lucro tributável futuro em montante suficiente para que tais diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas.

Os impostos diferidos ativos ou passivos não são reconhecidos sobre diferenças temporárias resultantes de ágio ou de reconhecimento inicial (exceto para combinação de negócios) de outros ativos e passivos em uma transação que não afete o lucro tributável nem o lucro contábil.

A recuperação do saldo dos impostos diferidos ativos é revisada no final de cada período de relatório e, quando não for mais provável que lucros tributáveis futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado pelo montante que se espera que seja recuperado. Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados pelas alíquotas aplicáveis no período no qual se espera que o passivo seja liquidado ou o ativo seja realizado, com base nas alíquotas previstas na legislação tributária vigente no fim de cada período de relatório, ou quando uma nova legislação tiver sido substancialmente aprovada. A mensuração dos impostos diferidos ativos e passivos reflete as consequências fiscais que resultariam da forma na qual a Companhia e suas controladas tributadas pelo lucro real esperam, no fim de cada período de relatório, recuperar ou liquidar o valor contábil desses ativos e passivos.

n) *Reconhecimento de receita e apuração do resultado*

As receitas, os custos e as despesas são reconhecidos de acordo com o princípio contábil da competência. As despesas e os custos são reconhecidos quando incorridos.

O CPC 47 / IFRS 15 decorre dos princípios que a entidade aplicará para determinar a mensuração da receita e como e quando ela é reconhecida, baseada em cinco passos: (1) identificação dos



contratos com os clientes; (2) identificação das obrigações de desempenho previstas nos contratos; (3) determinação do preço da transação; (4) alocação do preço da transação à obrigação de desempenho previstas nos contratos e (5) reconhecimento da receita quando a obrigação de desempenho é atendida. A receita de contrato com cliente é reconhecida quando o controle dos bens ou serviços é transferido para o cliente por um valor que reflita a contraprestação à qual a Companhia espera ter direito em troca destes bens ou serviços.

a) *Serviços de Intermediação imobiliária*

As entidades do Grupo formalizam contratos de corretagem com os clientes e reconhecem a receita de prestação de serviços mensurada a valor justo, que conforme prática de mercado utiliza um percentual sobre o valor do imóvel. A Companhia realiza o reconhecimento da receita, após o aceite do proprietário ou incorporador no contrato de compra e venda do imóvel, por entender que houve a satisfação de desempenho e realizou a transferência de controle ao cliente.

b) *Franquias - Royalties*

Dentre os segmentos de atuação (Nota 27) a Companhia possui contratos de franquias com franqueados cuja receita é subdividida nos seguintes itens:

- Taxa Inicial - O valor da transação é fixo e definido contratualmente e sem a possibilidade de devolução em caso de rescisão contratual, sendo este montante reconhecido no momento de assinatura do contrato.
- Taxa variável - O valor da taxa periódica é definido por um percentual contratual que leva em consideração as transações imobiliárias da franqueada em um determinado período. O reconhecimento desta receita ocorre quando a obrigação de performance é alcançada por meio da celebração e assinatura entre as partes do contrato de intermediação imobiliária ou intermediação de locação.
- Taxas fixas - É estipulado ao franqueado contratualmente um valor mínimo periódico a ser cumprido como taxa mínima de remuneração, que deverá ser pago a Companhia caso a taxa variável não supere o montante mínimo exigido contratualmente. Além disso, o contrato de franquia prevê uma taxa de administração fiduciária mensal com valor pré-fixado. O reconhecimento destas receitas é realizado mensalmente de forma linear, de acordo com os valores contratados.

c) *Promoção de financiamentos*

Refere-se a receita de promoção e oferta de produtos e serviços financeiros no mercado imobiliário, que consiste na recepção e encaminhamento de propostas relativas à contratação de crédito imobiliário e respectivos seguros obrigatórios. A receita é mensurada por um percentual sobre os financiamentos imobiliários e seguros contratados e reconhecida quando os valores são liberados ao cliente em função dos contratos.

A controlada LPS ONLINE e o Itaú Holding celebraram uma renegociação dos termos do Acordo de Associação, que alteraram a forma de cálculo do custo de alocação de capital, tendo como consequência a geração de lucro na operação. Conforme estabelecido no Acordo de Associação, após a absorção de prejuízos acumulados os lucros desta operação serão distribuídos proporcionalmente (LPS ONLINE 50% e Itaú Holding 50%), em 31 de dezembro de 2025 o saldo a receber deste acordo foi de R\$3.975 (R\$3.200 em 31 de dezembro de 2024).

A Companhia e suas controladas também mantêm parcerias com seguradoras para a intermediação de consórcios, recebendo comissões que variam entre 4% e 7% sobre o valor dos contratos.

o) *Ajuste a valor presente*

Os ativos e passivos monetários de longo prazo são atualizados monetariamente e, portanto, estão ajustados pelo seu valor presente. O ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários de curto prazo é calculado, e somente registrado, se considerado relevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. As contas a receber de clientes prefixadas, foram trazidas ao seu valor presente na data das transações, devido a seus prazos, com base no IPCA médio dos últimos 12 meses da data de apuração. A taxa interna média de juros utilizada no cálculo do ajuste a valor presente das contas a receber de clientes, no período findo em 31 de dezembro de 2025, foi de 0,34% (0,39% no exercício findo 31 de dezembro de 2024) e reflete, na avaliação da Administração, os riscos específicos da sua carteira de recebíveis.

a) *Plano de opção de compra de ações*

O plano de opção de compra de ações para diretores e membros do Conselho de Administração é mensurado pelo valor justo dos instrumentos de patrimônio na data da outorga. Os detalhes a respeito da determinação do valor justo desse plano estão descritos na Nota 23.

O valor justo das opções concedidas, determinado na data da outorga, é registrado pelo método linear como despesa no resultado do período durante o prazo no qual o direito é adquirido, com base em estimativas da Companhia sobre as quais opções concedidas serão eventualmente adquiridas, com correspondente aumento do patrimônio. No fim de cada período de relatório, a Companhia revisa suas estimativas sobre a quantidade de instrumentos de patrimônio que serão adquiridos. O impacto da revisão em relação às estimativas originais, se houver, é reconhecido no resultado do período, de tal forma que a despesa acumulada reflita as estimativas revisadas com o correspondente ajuste ao patrimônio líquido na rubrica “Reserva de capital” que registrou o benefício.

b) *Resultado por ação*

O lucro ou prejuízo básico por ação é calculado mediante a divisão do lucro (prejuízo) líquido do período atribuível aos acionistas pela quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação durante o período.

O lucro ou prejuízo diluído por ação é calculado considerando-se o lucro (prejuízo) líquido atribuível aos acionistas e a quantidade média ponderada de ações em circulação, acrescida dos efeitos de todas as ações potenciais decorrentes de opções de ações relacionadas ao plano de remuneração com base em ações.

c) *Ajustes de avaliação patrimonial*

A contrapartida do custo inicial das opções de compra da participação remanescente dos não controladores (“Call Option”) e das opções de venda da participação dos não controladores (“Put Option”) foi reconhecida diretamente em ajustes de avaliação patrimonial.

d) *Mensuração do valor justo*

Diversas políticas e divulgações contábeis da Companhia requerem a determinação do valor justo, tanto para os ativos e passivos financeiros como para os não financeiros. Os valores

justos têm sido apurados para propósitos de mensuração e divulgação baseados nos métodos abaixo. Seguem as premissas utilizadas para a mensuração do valor justo:

(i) *Ativos e passivos mensurados a valor justo*

Ativos intangíveis

Nas combinações de negócios, a Companhia mensura os ativos intangíveis adquiridos, sendo que descrevemos abaixo a natureza, bem como, os critérios para mensuração do valor justo destes ativos intangíveis:

- **Marca:** Refere-se às marcas adquiridas na aquisição das imobiliárias;
- **Relacionamento de clientes:** O Relacionamento de clientes é apurado somente nas empresas adquiridas em que o sócio não controlador possui relacionamento com os incorporadores;
- **Não concorrência:** Direito contratual adquirido pela Companhia no momento da aquisição da controlada, o qual proíbe o sócio não controlador de atuar no mesmo segmento da Companhia por um período pré-determinado após a saída dele da sociedade;
- **Direito de Lavra:** Intangível adquirido o qual está relacionado ao direito de promover, ofertar, distribuir e comercializar, com exclusividade, os produtos e serviços de financiamentos imobiliários aos clientes, além do direito exclusivo de acessar a base atual e futura de clientes pelo prazo pré-determinado no acordo de exclusividade.

O valor justo de marcas adquiridas em uma combinação de negócios é baseado no valor presente dos pagamentos de royalties estimados que foram evitados em função de a marca ser possuída. Contudo, o valor justo para os outros intangíveis adquiridos em uma combinação de negócios é apurado por meio do método de lucros excedentes de multiperíodos, através do qual o ativo subjacente é avaliado após a dedução de um retorno justo sobre todos os outros ativos que fazem parte na criação dos respectivos fluxos de caixa.

*Outros ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado ("Call Option" e "Written Put").*

Para o Call Option a contabilização é calculada pelo comparativo entre o múltiplo do lucro líquido e a projeção de fluxos de caixa futuros, descontados pela taxa de mercado dos juros apurados na data de apresentação das demonstrações financeiras

Para o Written Put o cálculo é realizado com base no múltiplo do lucro líquido ocorridos nos últimos 12 meses, apurados na data de apresentação das demonstrações financeiras.

Transações de pagamento baseado em ações

O valor justo das opções das ações de empregados é mensurado, utilizando-se o método de cálculo Binomial. Variações de mensuração incluem preço das ações na data de mensuração, o preço de exercício do instrumento, a volatilidade esperada (baseada na média ponderada da volatilidade histórica, ajustada para mudanças esperadas devido à informação disponível publicamente), a vida média ponderada dos instrumentos (baseada na experiência histórica e no

comportamento geral do titular de opção), dividendos esperados e taxa de juros livres de risco (baseada em títulos públicos).

Condições de serviço e condições de desempenho fora de mercado inerentes às transações não são levadas em conta na apuração do valor justo.

(ii) *Metodologia e premissas para mensuração do valor justo*

A Companhia estabeleceu uma estrutura de controle relacionada à mensuração dos valores justos. Isso inclui uma equipe interna de avaliação que possui a responsabilidade geral de revisar todas as mensurações significativas de valor justo de Nível 3 com reportes diretamente ao CFO.

O Grupo utiliza a técnica de avaliação do fluxo de caixa descontado nominal (DCF) para fins de mensuração do valor justo dos ativos intangíveis, outros ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado e para a análise de recuperabilidade dos mesmos ativos intangíveis, bem como para o ágio por rentabilidade futura adquirido em combinações de negócios.

*Técnicas de avaliação:*

- A técnica de avaliação considera o valor presente dos fluxos de caixa líquidos a serem gerados a partir do resultado estimado de cada imobiliária (UGC - unidade geradora de caixa), levando em consideração o crescimento das receitas de intermediação imobiliária, por meio do crescimento estimado do VGV de determinados localidades e segmentos primários e secundários, bem como as despesas e custos relacionados as receitas;
- Os fluxos de caixa líquidos esperados são descontados a taxas de desconto ajustadas ao risco. Entre outros fatores, a estimativa taxa de desconto considera: Inflações no Brasil e nos Estados Unidos da América, taxa de risco do Brasil e taxas específicas relacionadas ao mercado de intermediação imobiliária.

*Dados (inputs) significativos não observáveis:*

- Taxa de desconto: Taxa nominal pré-imposto de 15,70% derivada da taxa média ponderada de custo do capital das unidades geradoras de caixa, ajustada para riscos específicos do mercado;
- Taxa de crescimento: Analisando os diversos mercados de atuação da Companhia, as perspectivas para cada um destes mercados e o plano de ação para crescimento para cada imobiliária, utilizamos os fatores de crescimento real para estas empresas que variam entre 1% a 10%;
- Hold period: Consideramos o "Hold period" de 5 anos antes da perpetuidade no fluxo de caixa;
- Caixa residual: Acréscimo do valor residual das rubricas "Caixa" e "Aplicações financeiras" registradas no balanço, à soma dos fluxos de caixa descontados. Esse montante foi considerado no valor da imobiliária por se tratar de direitos operacionais existentes na data base da avaliação que não entraram na projeção de fluxo de caixa.

*Relacionamento entre dados (inputs) significativos não observáveis e mensuração do valor justo:*

- O valor justo estimado aumentaria (reduziria) se:
  - A demanda por aquisição de imóveis for superior (inferior) impactando o VGV;

- O valor dos imóveis for superior (inferior) impactando o VGV;
- Diminuição (Aumento) de inflação impactando na taxa de desconto;
- Diminuição (Aumento) da taxa de risco país - Brasil.

#### *Hierarquia do valor justo*

Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolvem os seguintes aspectos:

- Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;
- Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com inputs observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

A valorização em 3 níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia.

Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

- Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- Nível 2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e
- Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

#### *a) Novas normas e interpretações, e alterações às normas*

As normas e alterações emitidas, mas que não estavam em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras, embora a adoção antecipada seja permitida a Companhia e suas controladas não adotaram a normas abaixo relacionadas:

| Pronunciamento                              | Descrição                                                                                    | Vigência   |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| IFRS 18 - CPC 51 -Alterações ao CPC 26 (R1) | Apresentação e Divulgações nas Demonstrações Financeiras                                     | 01/01/2027 |
| Alterações IFRS 9 e IFRS 7                  | Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros                                       | 01/01/2026 |
| Adoção ao IFRS S1                           | Requisitos Gerais para Divulgação de Informações Financeiras Relacionadas à Sustentabilidade | 01/01/2026 |
| Adoção ao IFRS S2                           | Divulgações relacionadas ao clima                                                            | 01/01/2026 |

Não são esperados impactos significativos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas do Grupo em virtude dessas alterações.

## 5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

## a. Caixa e equivalentes de caixa

|                                              | Controladora |           | Consolidado   |               |
|----------------------------------------------|--------------|-----------|---------------|---------------|
|                                              | 31.12.25     | 31.12.24  | 31.12.25      | 31.12.24      |
| Caixa e bancos                               | 71           | 71        | 3.777         | 6.514         |
| Certificados de depósito bancário - CDBs (i) | -            | -         | 42.886        | 46.317        |
| Total de caixa e equivalentes de caixa       | <u>71</u>    | <u>71</u> | <u>46.663</u> | <u>52.831</u> |

## b. Aplicações financeiras

|                                              | Consolidado   |               |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                              | 31.12.25      | 31.12.24      |
| Certificados de depósito bancário - CDBs (i) | 13.027        | 12.915        |
| Fundo de investimentos em renda fixa (ii)    | <u>11.807</u> | <u>10.658</u> |
| Total de aplicações financeiras              | <u>24.834</u> | <u>23.573</u> |

- (i) As aplicações em Certificado de Depósito Bancário “CDBs” e no Fundo de Investimento em Renda Fixa foram rentabilizadas por taxas que variaram de 98% a 102% do Certificado de Depósito Interbancário (“CDI”). Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e, não, para investimento ou outros propósitos.
- (ii) Os fundos de investimento em renda fixa não se trata de fundos exclusivos da Companhia ou de suas controladas, seus valores se equiparam aos valores de mercado e foram rentabilizadas por taxas que variaram de 96% a 104% do Certificado de Depósito Interbancário (“CDI”).

## 6. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

|                                           | Consolidado     |                |
|-------------------------------------------|-----------------|----------------|
|                                           | 31.12.25        | 31.12.24       |
| Circulante:                               |                 |                |
| Contas a receber de clientes              | 41.788          | 42.407         |
| Ajuste a valor presente                   | (180)           | (26)           |
| Provisão para perdas de crédito esperadas | <u>(10.890)</u> | <u>(8.798)</u> |
|                                           | <u>30.718</u>   | <u>33.583</u>  |
| Não circulante:                           |                 |                |
| Contas a receber de clientes              | 1.487           | 1.418          |
| Ajuste a valor presente                   | <u>(42)</u>     | <u>(4)</u>     |
|                                           | <u>1.445</u>    | <u>1.414</u>   |

A composição das contas a receber, por vencimento, conforme segue:

|                                    | Consolidado |          |
|------------------------------------|-------------|----------|
|                                    | 31.12.25    | 31.12.24 |
| A vencer:                          |             |          |
| De 0 a 30 dias                     | 22.723      | 24.653   |
| De 31 a 60 dias                    | 1.001       | 1.424    |
| De 61 a 90 dias                    | 952         | 815      |
| De 91 a 180 dias                   | 1.921       | 1.762    |
| De 181 a 360 dias                  | 2.650       | 3.288    |
| Acima de 360 dias                  | 1.486       | 1.419    |
| Vencidas:                          |             |          |
| De 0 a 30 dias                     | 1.509       | 1.461    |
| De 31 a 60 dias                    | 413         | 444      |
| De 61 a 90 dias                    | 416         | 245      |
| De 91 a 180 dias                   | 987         | 904      |
| De 181 a 360 dias                  | 1.306       | 1.140    |
| Acima de 360 dias                  | 7.911       | 6.270    |
| Total contas a receber de clientes | 43.275      | 43.825   |

A Companhia e suas controladas adotaram o cálculo da perda esperada das contas a receber com base na elaboração de uma “matriz de provisão”, levando em conta dados históricos de inadimplência que definiram um percentual de provisionamento para cada faixa de vencimento da carteira de recebíveis, além do percentual de perdas esperadas de acordo com projeções macroeconômicas. O aging list reflete a data original de cada título, não havendo alteração das datas originais dos títulos vencidos, que foram renegociados.

Movimentação das perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa:

|                    | Controladora |          | Consolidado |          |
|--------------------|--------------|----------|-------------|----------|
|                    | 31.12.25     | 31.12.24 | 31.12.25    | 31.12.24 |
| Saldo inicial      | -            | (28)     | (8.798)     | (8.495)  |
| Constituição       | -            | -        | (5.734)     | (3.862)  |
| Reversão           | -            | 24       | 3.107       | 2.927    |
| Baixas definitivas | -            | 4        | 535         | 632      |
| Saldo final        | -            | -        | (10.890)    | (8.798)  |

Para determinar a recuperação das contas a receber, a Companhia e suas controladas consideram qualquer mudança na qualidade de crédito do cliente na data em que o crédito foi inicialmente concedido até a data de encerramento do exercício.

Abaixo o detalhamento dos percentuais da provisão das perdas esperadas:

|                              | 31.12.25 | 31.12.24 |
|------------------------------|----------|----------|
| A vencer                     | 3,30%    | 2,45%    |
| Vencidas até 30 dias         | 10,58%   | 5,17%    |
| Vencidas de 31 até 60 dias   | 40,89%   | 45,25%   |
| Vencidas de 61 até 90 dias   | 59,08%   | 59,34%   |
| Vencidas de 91 até 180 dias  | 81,79%   | 80,04%   |
| Vencidas de 181 até 360 dias | 98,38%   | 98,59%   |
| Vencidas há mais de 360 dias | 100,00%  | 100,00%  |

Composição por vencimento do contas a receber de clientes incluídos nas perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa:

|                                    | Consolidado     |                |
|------------------------------------|-----------------|----------------|
|                                    | 31.12.25        | 31.12.24       |
| A vencer:                          | (312)           | (258)          |
| Vencidas:                          |                 |                |
| De 0 a 30 dias                     | (160)           | (76)           |
| De 31 a 60 dias                    | (169)           | (201)          |
| De 61 a 90 dias                    | (246)           | (145)          |
| De 91 a 180 dias                   | (807)           | (724)          |
| De 181 a 360 dias                  | (1.285)         | (1.124)        |
| Acima de 360 dias                  | (7.911)         | (6.270)        |
| Total contas a receber de clientes | <u>(10.890)</u> | <u>(8.798)</u> |

## 7. IMOBILIZADO

É composto como segue:

|                                                    |                                     | Controladora |                       |            |            |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------|-----------------------|------------|------------|
|                                                    | Taxa média anual de depreciação - % | 31.12.25     |                       |            | 31.12.24   |
|                                                    |                                     | Custo        | Depreciação Acumulada | Líquido    | Líquido    |
| Benfeitorias e instalações em imóveis de terceiros | 20                                  | -            | -                     | -          | 1          |
| Equipamentos de informática                        | 20                                  | 29           | (12)                  | 17         | 12         |
| Móveis e utensílios                                | 10                                  | 582          | (436)                 | 146        | 204        |
| Outras imobilizações                               | 15                                  | 78           | (67)                  | 11         | 26         |
| Total imobilizado                                  |                                     | <u>689</u>   | <u>(515)</u>          | <u>174</u> | <u>243</u> |



|                                                    |                                     | Consolidado |                       |         |          |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------|-----------------------|---------|----------|
|                                                    |                                     | 31.12.25    |                       |         | 31.12.24 |
|                                                    | Taxa média anual de depreciação - % | Custo       | Depreciação Acumulada | Líquido | Líquido  |
| Benfeitorias e instalações em imóveis de terceiros | 20                                  | 2.607       | (1.116)               | 1.491   | 1.935    |
| Equipamentos de informática                        | 20                                  | 4.301       | (3.217)               | 1.084   | 1.411    |
| Móveis e utensílios                                | 10                                  | 2.099       | (1.455)               | 644     | 753      |
| Outras imobilizações                               | 15                                  | 2.101       | (974)                 | 1.127   | 844      |
| Imobilizado em andamento                           | -                                   | 3.445       | -                     | 3.445   | 481      |
| Total imobilizado                                  |                                     | 14.553      | (6.762)               | 7.791   | 5.424    |

As movimentações do imobilizado foram as seguintes:

|               | Controladora |          | Consolidado |          |
|---------------|--------------|----------|-------------|----------|
|               | 31.12.25     | 31.12.24 | 31.12.25    | 31.12.24 |
| Saldo inicial | 243          | 309      | 5.424       | 4.618    |
| Adições       | 10           | 11       | 4.236       | 2.988    |
| Baixas        | (7)          | -        | (192)       | (377)    |
| Depreciação   | (72)         | (77)     | (1.677)     | (1.805)  |
| Saldo final   | 174          | 243      | 7.791       | 5.424    |

## 8. INVESTIMENTOS EM CONTROLADAS E COLIGADAS

O saldo do investimento é composto conforme segue:

|                                                       | Controladora |          | Consolidado |          |
|-------------------------------------------------------|--------------|----------|-------------|----------|
|                                                       | 31.12.25     | 31.12.24 | 31.12.25    | 31.12.24 |
| Investimentos em controladas                          | 261.806      | 254.378  | -           | -        |
| Investimentos em coligadas                            | -            | -        | 17.138      | 18.364   |
| Investimentos - Ações em tesouraria (Nota 16.d)       | (29.795)     | (29.795) | -           | -        |
| Ativos intangíveis em combinação de negócios (Nota 9) | 10.918       | 12.014   | -           | -        |
| Transações com acionistas não controladores (i)       | 6.811        | 6.811    | -           | -        |
| Ágio (ii)                                             | 6.718        | 6.718    | -           | -        |
| Total investimentos em controladas e coligadas        | 256.458      | 250.126  | 17.138      | 18.364   |

(i) Corresponde substancialmente à participação do não controlador no “Written Put” inicial.

(ii) O ágio foi alocado para as unidades LPS Fortaleza R\$2.419 e LPS Eduardo R\$4.299. Para fins de consolidação o ágio é reclassificado para rubrica de intangível.

A movimentação dos investimentos em controladas, apresentados nas demonstrações financeiras individuais, é como segue:

|                           | 31.12.24       | Constituição<br>dividendos | Aumento<br>de Capital | Resultado de<br>Equivalência<br>Patrimonial | Dividendos<br>(Recebidos) | Provisão para<br>perdas em<br>controladas (i) | 31.12.25       |
|---------------------------|----------------|----------------------------|-----------------------|---------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------|----------------|
| Controladas:              |                |                            |                       |                                             |                           |                                               |                |
| EBC                       | 7.861          | -                          | -                     | 1.598                                       | (3.000)                   | -                                             | 6.459          |
| Itaplan Imóveis           | 11.775         | -                          | -                     | 11.083                                      | (9.500)                   | -                                             | 13.358         |
| LIL                       | 418            | -                          | -                     | 533                                         | -                         | -                                             | 951            |
| Lopes Central             | 881            | -                          | -                     | 62                                          | (460)                     | -                                             | 483            |
| LPS Bahia                 | -              | -                          | -                     | (561)                                       | -                         | 561                                           | -              |
| LPS Brasília              | -              | -                          | 717                   | (753)                                       | -                         | 36                                            | -              |
| LPS Campinas              | 11.559         | -                          | -                     | 2.859                                       | -                         | -                                             | 14.418         |
| LPS Eduardo               | 1.286          | -                          | -                     | 1.419                                       | (1.564)                   | -                                             | 1.141          |
| LPS Espírito Santo        | 1.318          | -                          | -                     | 828                                         | (1.499)                   | -                                             | 647            |
| LPS Fortaleza             | 1.173          | -                          | -                     | 1.972                                       | (1.992)                   | -                                             | 1.153          |
| LPS Online                | 5.412          | -                          | -                     | 11.291                                      | (9.109)                   | -                                             | 7.594          |
| LPS Patrimônio            | -              | -                          | -                     | (2.018)                                     | -                         | 2.018                                         | -              |
| LPS Raul Fugêncio         | 1.453          | -                          | -                     | 3.908                                       | (4.639)                   | -                                             | 722            |
| LPS São Paulo             | 189.273        | -                          | -                     | 9.011                                       | -                         | -                                             | 198.284        |
| LPS Soluções Imobiliárias | 21.079         | -                          | -                     | 18.654                                      | (24.011)                  | -                                             | 15.722         |
| LPS Sul                   | -              | -                          | 1.240                 | (1.605)                                     | -                         | 365                                           | -              |
| LPS Urban                 | 890            | (242)                      | -                     | 967                                         | (741)                     | -                                             | 874            |
| Pronto Ducati             | -              | -                          | 320                   | 903                                         | -                         | (1.223)                                       | -              |
| <b>Total</b>              | <b>254.378</b> | <b>(242)</b>               | <b>2.277</b>          | <b>60.151</b>                               | <b>(56.515)</b>           | <b>1.757</b>                                  | <b>261.806</b> |

|                           | Controladora |                            |                       |           |                                             |                           |                                                |          |
|---------------------------|--------------|----------------------------|-----------------------|-----------|---------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------|----------|
|                           | 31.12.23     | Constituição<br>dividendos | Aumento<br>de Capital | Aquisição | Resultado de<br>Equivalência<br>Patrimonial | Dividendos<br>(Recebidos) | Provisão para<br>perdas em<br>controladas (ii) | 31.12.24 |
| Controladas:              |              |                            |                       |           |                                             |                           |                                                |          |
| EBC                       | 7.256        | -                          | -                     | -         | 605                                         | -                         | -                                              | 7.861    |
| Itaplan Imóveis           | 9.031        | -                          | -                     | -         | 7.544                                       | (4.800)                   | -                                              | 11.775   |
| LIL                       | -            | -                          | -                     | -         | 885                                         | -                         | (467)                                          | 418      |
| Lopes Central             | 231          | -                          | -                     | -         | 950                                         | (300)                     | -                                              | 881      |
| LPS Bahia                 | -            | -                          | -                     | -         | (690)                                       | -                         | 690                                            | -        |
| LPS Brasília              | -            | -                          | 1.207                 | -         | (744)                                       | -                         | (463)                                          | -        |
| LPS Campinas              | 13.015       | -                          | -                     | -         | (1.456)                                     | -                         | -                                              | 11.559   |
| LPS Eduardo               | 586          | (326)                      | -                     | -         | 1.302                                       | (276)                     | -                                              | 1.286    |
| LPS Espírito Santo        | 1.051        | -                          | -                     | -         | 1.894                                       | (1.627)                   | -                                              | 1.318    |
| LPS Fortaleza             | 525          | -                          | -                     | -         | 1.632                                       | (984)                     | -                                              | 1.173    |
| LPS Online                | 8.329        | -                          | -                     | 418       | 10.372                                      | (13.707)                  | -                                              | 5.412    |
| LPS Patrimóvel            | -            | -                          | -                     | -         | 431                                         | -                         | (431)                                          | -        |
| LPS Raul Fugêncio         | 1.117        | (1.618)                    | -                     | -         | 7.140                                       | (5.186)                   | -                                              | 1.453    |
| LPS São Paulo             | 186.430      | -                          | -                     | -         | 2.843                                       | -                         | -                                              | 189.273  |
| LPS Soluções Imobiliárias | 13.875       | -                          | -                     | -         | 12.092                                      | (4.888)                   | -                                              | 21.079   |
| LPS Sul                   | -            | -                          | 812                   | -         | (5.079)                                     | -                         | 4.267                                          | -        |
| LPS Urban                 | 634          | (247)                      | -                     | -         | 989                                         | (486)                     | -                                              | 890      |
| Pronto Ducati             | -            | -                          | 180                   | -         | (688)                                       | -                         | 508                                            | -        |
| Total                     | 242.080      | (2.191)                    | 2.199                 | 418       | 40.022                                      | (32.254)                  | 4.104                                          | 254.378  |

(i) Refere-se à movimentação dos investimentos nas controladas LPS Bahia, LPS Brasília, LPS Patrimônio, LPS Sul e Pronto Ducati, cujo patrimônio líquido encontra-se negativo, registrados na rubrica "Provisão para perdas em controladas", cujo saldo em 31.12.25, no passivo não circulante, é de R\$37.086 (R\$35.329 em 31.12.24).

(ii) Refere-se à movimentação dos investimentos nas controladas LPS Bahia, LPS Brasília, LPS Patrimônio, LPS Sul e Pronto Ducati, cujo patrimônio líquido encontra-se negativo, registrados na rubrica "Provisão para perdas em controladas", cujo saldo em 31.12.24, no passivo não circulante, é de R\$35.329 (R\$31.225 em 31.12.23).

## Informações financeiras das controladas:

| 31.12.25                  |                                        |         |         |                    |                                          |                                        |
|---------------------------|----------------------------------------|---------|---------|--------------------|------------------------------------------|----------------------------------------|
|                           | Participação dos não controladores - % | Ativo   | Passivo | Patrimônio Líquido | Participação dos não controladores no PL | Lucros ou Prejuízos Líquido no período |
| EBC Consultoria           | -                                      | 7.137   | 675     | 6.462              | -                                        | 1.598                                  |
| Itaplan Brasil            | -                                      | 15.109  | 1.753   | 13.356             | -                                        | 11.083                                 |
| LIL - Interm. Imob.       | -                                      | 2.280   | 1.329   | 951                | -                                        | 533                                    |
| Lopes Central             | -                                      | 604     | 122     | 482                | -                                        | 62                                     |
| LPS Bahia                 | -                                      | 404     | 2.646   | (2.242)            | -                                        | (561)                                  |
| LPS Brasília              | 49,00                                  | 1.265   | 3.453   | (2.188)            | (1.072)                                  | (1.477)                                |
| LPS Campinas              | 20,20                                  | 28.359  | 10.292  | 18.067             | 3.650                                    | 3.823                                  |
| LPS Eduardo               | 44,10                                  | 3.281   | 1.239   | 2.042              | 901                                      | 2.539                                  |
| LPS Espírito Santo        | 49,00                                  | 3.259   | 1.989   | 1.270              | 622                                      | 2.228                                  |
| LPS Fortaleza             | 40,00                                  | 6.678   | 4.758   | 1.920              | 768                                      | 4.033                                  |
| LPS Local                 | 35,29                                  | 7       | -       | 7                  | 2                                        | -                                      |
| LPS Online Consultoria    | 1,43                                   | 40.675  | 32.971  | 7.704              | 110                                      | 12.772                                 |
| LPS Patrimóvel            | 49,00                                  | 2.027   | 26.594  | (24.567)           | (12.038)                                 | (3.957)                                |
| LPS Raul Fulgêncio        | 49,00                                  | 6.769   | 5.356   | 1.413              | 692                                      | 7.662                                  |
| LPS Rio de Janeiro        | -                                      | 319     | 4.388   | (4.069)            | -                                        | (1.483)                                |
| LPS São Paulo             | -                                      | 200.146 | 31.637  | 168.508            | -                                        | 9.011                                  |
| LPS Soluções Imobiliárias | -                                      | 21.959  | 6.235   | 15.724             | -                                        | 18.655                                 |
| LPS Sul                   | -                                      | 1.459   | 17.682  | (16.223)           | -                                        | (1.605)                                |
| LPS Urban                 | 20,00                                  | 2.096   | 1.005   | 1.091              | 218                                      | 1.208                                  |
| Pronto Ducati             | -                                      | 1.275   | 6.253   | (4.978)            | -                                        | 904                                    |

| 31.12.24                  |                                        |         |         |                    |                                          |                                        |
|---------------------------|----------------------------------------|---------|---------|--------------------|------------------------------------------|----------------------------------------|
|                           | Participação dos não controladores - % | Ativo   | Passivo | Patrimônio Líquido | Participação dos não controladores no PL | Lucros ou Prejuízos Líquido no período |
| EBC Consultoria           | -                                      | 8.190   | 327     | 7.863              | -                                        | 605                                    |
| Itaplan Brasil            | -                                      | 13.903  | 2.129   | 11.774             | -                                        | 7.544                                  |
| LIL - Interm. Imob.       | -                                      | 1.377   | 959     | 418                | -                                        | 885                                    |
| Lopes Central             | -                                      | 1.156   | 275     | 881                | -                                        | 950                                    |
| LPS Bahia                 | -                                      | 404     | 2.086   | (1.682)            | -                                        | (690)                                  |
| LPS Brasília              | 49,00                                  | 1.347   | 3.465   | (2.118)            | (1.038)                                  | (1.458)                                |
| LPS Campinas              | 20,20                                  | 28.665  | 14.181  | 14.484             | 2.926                                    | (1.384)                                |
| LPS Eduardo               | 44,10                                  | 3.660   | 1.359   | 2.301              | 1.015                                    | 2.330                                  |
| LPS Espírito Santo        | 49,00                                  | 5.267   | 2.681   | 2.586              | 1.267                                    | 4.241                                  |
| LPS Fortaleza             | 40,00                                  | 7.204   | 5.250   | 1.954              | 782                                      | 3.467                                  |
| LPS Local                 | 35,29                                  | 9       | -       | 9                  | 3                                        | -                                      |
| LPS Online Consultoria    | 1,43                                   | 50.112  | 44.622  | 5.490              | 79                                       | 14.685                                 |
| LPS Patrimóvel            | 49,00                                  | 2.035   | 22.645  | (20.610)           | (10.099)                                 | 845                                    |
| LPS Raul Fulgêncio        | 49,00                                  | 9.362   | 6.515   | 2.847              | 1.395                                    | 14.000                                 |
| LPS Rio de Janeiro        | -                                      | 319     | 2.906   | (2.587)            | -                                        | 282                                    |
| LPS São Paulo             | -                                      | 194.780 | 35.285  | 159.495            | -                                        | 2.843                                  |
| LPS Soluções Imobiliárias | -                                      | 27.581  | 6.501   | 21.080             | -                                        | 12.092                                 |
| LPS Sul                   | -                                      | 1.351   | 17.208  | (15.857)           | -                                        | (5.079)                                |
| LPS Urban                 | 20,00                                  | 2.507   | 1.394   | 1.113              | 223                                      | 1.235                                  |
| Pronto Ducati             | -                                      | 1.631   | 7.833   | (6.202)            | -                                        | (688)                                  |

A movimentação dos investimentos em coligadas, apresentados nas demonstrações financeiras consolidadas, é como segue:

|                                       | 31.12.25 | 31.12.24 |
|---------------------------------------|----------|----------|
| Saldo inicial                         | 18.364   | 18.184   |
| Constituição de dividendos            | (4.113)  | (4.040)  |
| Resultado da equivalência patrimonial | 2.887    | 4.220    |
| Saldo final                           | 17.138   | 18.364   |

## 9. INTANGÍVEL

| Controladora                                 |          |                       |                  |                |                |
|----------------------------------------------|----------|-----------------------|------------------|----------------|----------------|
| Taxa média anual de amortização - %          | 31.12.25 |                       | 31.12.24         |                |                |
|                                              | Custo    | Amortização acumulada | Líquido          | Líquido        |                |
| Adquiridos separadamente (iii):              |          |                       |                  |                |                |
| Marca "Lopes" (ii)                           | -        | 44.749                | -                | 44.749         | 44.749         |
| Direito de lavra                             | 5        | 2.240                 | (1.403)          | 837            | 1.015          |
| Direito de uso locações de imóveis           | 20       | -                     | -                | -              | 98             |
| Software                                     | 20       | -                     | -                | -              | 2              |
|                                              |          | <u>46.989</u>         | <u>(1.403)</u>   | <u>45.586</u>  | <u>45.864</u>  |
| Identificados em combinação de negócios (i): |          |                       |                  |                |                |
| Carteira de clientes                         | 2,86     | 23.486                | (17.620)         | 5.866          | 6.158          |
| Marca                                        | 2,86     | 12.772                | (9.154)          | 3.618          | 3.798          |
| Direito de lavra                             | 5        | 15.546                | (14.112)         | 1.434          | 2.058          |
|                                              |          | <u>51.804</u>         | <u>(40.886)</u>  | <u>10.918</u>  | <u>12.014</u>  |
| Total do ativo intangível                    |          | <u>98.793</u>         | <u>(42.289)</u>  | <u>56.504</u>  | <u>57.878</u>  |
| Consolidado                                  |          |                       |                  |                |                |
| Taxa média anual de amortização - %          | 31.12.25 |                       | 31.12.24         |                |                |
|                                              | Custo    | Amortização acumulada | Líquido          | Líquido        |                |
| Adquiridos separadamente (iii):              |          |                       |                  |                |                |
| Marca "Lopes" (ii)                           | -        | 44.749                | -                | 44.749         | 44.749         |
| Outras marcas                                | 2,86     | 1.119                 | (299)            | 820            | 858            |
| Direito de lavra                             | 5        | 4.324                 | (2.984)          | 1.340          | 1.721          |
| Carteira de clientes                         | 2,86     | 513                   | (137)            | 376            | 393            |
| Direito de uso - imóveis                     | 20       | 21.568                | (12.930)         | 8.638          | 13.702         |
| Direito de uso - máquinas e equipamentos     | 33,33    | -                     | -                | -              | 94             |
| Software (iv)                                | 10 a 20  | 119.704               | (39.236)         | 80.468         | 81.625         |
| Software em desenvolvimento (v)              | -        | 7.615                 | -                | 7.615          | 10.099         |
|                                              |          | <u>199.592</u>        | <u>(55.586)</u>  | <u>144.006</u> | <u>153.241</u> |
| Identificados em combinação de negócios:     |          |                       |                  |                |                |
| Carteira de clientes                         | 6,43     | 43.051                | (31.347)         | 11.150         | 11.704         |
| Marca                                        | 6,43     | 22.497                | (16.128)         | 6.065          | 6.369          |
| Direito de lavra                             | 5        | 31.999                | (29.067)         | 2.056          | 2.932          |
|                                              |          | <u>97.547</u>         | <u>(78.276)</u>  | <u>19.271</u>  | <u>21.005</u>  |
| Ágio (Nota 8)                                |          |                       |                  | 6.718          | 6.718          |
| Total do ativo intangível                    |          | <u>297.139</u>        | <u>(133.862)</u> | <u>169.995</u> | <u>180.964</u> |

- (i) Os ativos intangíveis, na controladora, estão registrados em "investimentos em controladas", Nota 8.
- (ii) Nas avaliações econômicas realizadas para determinação do valor justo da marca "Lopes" no montante de R\$44.749, os fluxos de caixa desse intangível foram considerados até a perpetuidade e não houve nenhum limite previsível em relação ao período durante o qual a marca irá gerar fluxos de entrada de caixa líquidos, e com isso considera tal ativo intangível como tendo vida útil indefinida. A Companhia avalia a recuperação do valor contábil dos ativos anualmente ou quando há algum indicador de variação, quando aplicável a redução ou recuperação são reconhecidos no resultado do exercício. A análise de recuperabilidade da respectiva Marca, considerou o Market cap e liquidez das ações para corroborar a inexistência de indício de impairment sobre o respectivo intangível.
- (iii) Os intangíveis adquiridos separadamente representam os direitos relacionados à Marca "Lopes" adquiridos pela Companhia e sem vida útil definida. Os ativos "contratos de não competitividade", "carteira de clientes" e "direito de lavra" foram adquiridos das empresas alienadas, além dos direitos de Softwares substancialmente "SAP e LopesNet", sendo que ambos possuem vida útil definida. Os intangíveis identificados na combinação de negócios referem-se a "carteira de clientes", "direito de lavra", e "marca", e foram identificados no momento da aquisição do controle das investidas com vida útil definida e amortização mensal.
- (iv) O valor substancial em Software referente aos produtos concluídos do sistema de transformação digital da Lopes, que entrou em uso, com vida útil de 10 anos. A amortização é iniciada quando o desenvolvimento é concluído e o ativo encontra-se disponível para uso, pelo exercício dos benefícios econômicos futuros. Uma vez finalizado o projeto, o ativo é testado anualmente ou sempre que

identificados indícios de perda de seu valor recuperável.

- (v) Software em desenvolvimento se referem aos gastos com contratação de consultores e desenvolvedores da área de tecnologia da informação, para elaboração, desenvolvimento e implantação do projeto de inovação e transformação digital da Companhia e suas controladas.

As movimentações do ativo intangível foram as seguintes:

|                                   | Controladora    |                |               |                    |                 |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|---------------|--------------------|-----------------|
|                                   | <u>31.12.24</u> | <u>Adições</u> | <u>Baixas</u> | <u>Amortização</u> | <u>31.12.25</u> |
| <u>Intangível</u>                 |                 |                |               |                    |                 |
| Adquiridos separadamente:         |                 |                |               |                    |                 |
| Marca                             | 44.749          | -              | -             | -                  | 44.749          |
| Direito de lavra                  | 1.015           | -              | -             | (178)              | 837             |
| Direito de uso s/locações imóveis | 98              | 5              | (97)          | (6)                | -               |
| Software                          | <u>2</u>        | <u>1</u>       | <u>-</u>      | <u>(3)</u>         | <u>-</u>        |
|                                   | 45.864          | 6              | (97)          | (187)              | 45.586          |
| Identificados em                  |                 |                |               |                    |                 |
| combinação de negócios:           |                 |                |               |                    |                 |
| Carteira de clientes              | 6.158           | -              | -             | (292)              | 5.866           |
| Marca                             | 3.798           | -              | -             | (180)              | 3.618           |
| Direito de lavra                  | <u>2.058</u>    | <u>-</u>       | <u>-</u>      | <u>(624)</u>       | <u>1.434</u>    |
|                                   | 12.014          | -              | -             | (1.096)            | 10.918          |
| Total                             | <u>57.878</u>   | <u>6</u>       | <u>(97)</u>   | <u>(1.283)</u>     | <u>56.504</u>   |

|                                   | 31.12.23 | Adições | Amortização | 31.12.24 |
|-----------------------------------|----------|---------|-------------|----------|
| <u>Intangível</u>                 |          |         |             |          |
| Adquiridos separadamente:         |          |         |             |          |
| Marca                             | 44.749   | -       | -           | 44.749   |
| Direito de lavra                  | 1.194    | -       | (179)       | 1.015    |
| Direito de uso s/locações imóveis | 124      | 6       | (32)        | 98       |
| Software                          | 5        | -       | (3)         | 2        |
|                                   | 46.072   | 6       | (214)       | 45.864   |
| Identificados em                  |          |         |             |          |
| combinação de negócios:           |          |         |             |          |
| Carteira de clientes              | 6.450    | -       | (292)       | 6.158    |
| Marca                             | 3.978    | -       | (180)       | 3.798    |
| Direito de lavra                  | 2.682    | -       | (624)       | 2.058    |
|                                   | 13.110   | -       | (1.096)     | 12.014   |
| Total                             | 59.182   | 6       | (1.310)     | 57.878   |

|                                             | Consolidado |         |         |                |                     |          |
|---------------------------------------------|-------------|---------|---------|----------------|---------------------|----------|
|                                             | 31.12.24    | Adições | Baixas  | Transferências | Amortização<br>(ii) | 31.12.25 |
| <u>Intangível</u>                           |             |         |         |                |                     |          |
| Adquiridos separadamente:                   |             |         |         |                |                     |          |
| Marca "Lopes"                               | 44.749      | -       | -       | -              | -                   | 44.749   |
| Outras marcas                               | 858         | -       | -       | -              | (38)                | 820      |
| Direito de lavra                            | 1.721       | -       | -       | -              | (381)               | 1.340    |
| Carteira de clientes                        | 393         | -       | -       | -              | (17)                | 376      |
| Direito de uso s/locações imóveis           | 13.702      | 757     | (1.414) | -              | (4.407)             | 8.638    |
| Direito de uso s/locações<br>máq.e equip.   | 94          | -       | -       | -              | (94)                | -        |
| Software                                    | 81.625      | -       | -       | 10.099         | (11.256)            | 80.468   |
| Software em desenvolvimento (i)             | 10.099      | 7.615   | -       | (10.099)       | -                   | 7.615    |
|                                             | 153.241     | 8.372   | (1.414) | -              | (16.193)            | 144.006  |
| Identificados em<br>combinação de negócios: |             |         |         |                |                     |          |
| Carteira de clientes                        | 11.704      | -       | -       | -              | (554)               | 11.150   |
| Marca                                       | 6.369       | -       | -       | -              | (304)               | 6.065    |
| Direito de lavra                            | 2.932       | -       | -       | -              | (876)               | 2.056    |
|                                             | 21.005      | -       | -       | -              | (1.734)             | 19.271   |
| Total                                       | 174.246     | 8.372   | (1.414) | -              | (17.927)            | 163.277  |

|                                             | Consolidado |         |        |                |                     |          |
|---------------------------------------------|-------------|---------|--------|----------------|---------------------|----------|
|                                             | 31.12.23    | Adições | Baixas | Transferências | Amortização<br>(ii) | 31.12.24 |
| <u>Intangível</u>                           |             |         |        |                |                     |          |
| Adquiridos separadamente:                   |             |         |        |                |                     |          |
| Marca "Lopes"                               | 44.749      | -       | -      | -              | -                   | 44.749   |
| Outras marcas                               | 897         | -       | -      | -              | (39)                | 858      |
| Direito de lavra                            | 2.102       | -       | -      | -              | (381)               | 1.721    |
| Carteira de clientes                        | 411         | -       | -      | -              | (18)                | 393      |
| Direito de uso s/locações imóveis           | 16.847      | 1.271   | -      | -              | (4.416)             | 13.702   |
| Direito de uso s/locações<br>máq.e equip.   | 180         | 185     | -      | -              | (271)               | 94       |
| Software                                    | 82.081      | 2.155   | (10)   | 8.174          | (10.775)            | 81.625   |
| Software em desenvolvimento (i)             | 7.306       | 10.967  | -      | (8.174)        | -                   | 10.099   |
|                                             | 154.573     | 14.578  | (10)   | -              | (15.900)            | 153.241  |
| Identificados em<br>combinação de negócios: |             |         |        |                |                     |          |
| Carteira de clientes                        | 12.258      | -       | -      | -              | (554)               | 11.704   |
| Marca                                       | 6.673       | -       | -      | -              | (304)               | 6.369    |
| Direito de lavra                            | 3.808       | -       | -      | -              | (876)               | 2.932    |
|                                             | 22.739      | -       | -      | -              | (1.734)             | 21.005   |
| Total                                       | 177.312     | 14.578  | (10)   | -              | (17.634)            | 174.246  |

- (i) As adições se referem aos gastos com desenvolvimento de software relacionado ao projeto de inovação e transformação digital da Companhia e suas controladas.
- (ii) A despesa de amortização na Controladora apresentada na rubrica de despesas com depreciação e amortização (Nota 21) foi de R\$1.355 (R\$1.387 em 2024) e no Consolidado de R\$19.409 (R\$19.228 em 2024), líquido de R\$195 de crédito tributário (R\$211 em 2024).

## 10. PARTES RELACIONADAS

## a. Composição dos saldos e transações com partes relacionadas

|                                                         | Controladora |          | Consolidado |          |
|---------------------------------------------------------|--------------|----------|-------------|----------|
|                                                         | 31.12.25     | 31.12.24 | 31.12.25    | 31.12.24 |
| <u>Ativo circulante:</u>                                |              |          |             |          |
| Dividendos a receber (Nota 10.d)                        | 6.773        | 9.030    | 1.040       | 1.024    |
| <u>Ativo não circulante:</u>                            |              |          |             |          |
| Opções de compra "Call Option" (Nota 10.b)              | 32.211       | 33.582   | 56.808      | 57.374   |
| Contas a receber com partes relacionadas (Nota 10.c)    | 10.681       | 9.245    | -           | -        |
| <u>Passivo circulante:</u>                              |              |          |             |          |
| Obrigações de compra "Written Put" (Nota 10.b)          | 10.864       | 16.870   | 13.540      | 21.953   |
| Aquisições de investimentos a pagar (Nota 10.c)         | 40.511       | 45.698   | -           | -        |
| Dividendos a pagar (Nota 10.d)                          | 10.518       | 4.434    | 12.679      | 6.894    |
|                                                         | Controladora |          | Consolidado |          |
| Despesas operacionais e Resultado Financeiro            | 31.12.25     | 31.12.24 | 31.12.25    | 31.12.24 |
| Resultado financeiro - Instrum. Financeiros - (Nota 20) | 4.635        | (2.773)  | 7.848       | (4.944)  |

## b. Composição dos saldos com partes relacionadas - Opções de compra e Obrigações de compra ("Call Option") e ("Written Put")

|                                    | Controladora |          | Consolidado |          |
|------------------------------------|--------------|----------|-------------|----------|
|                                    | 31.12.25     | 31.12.24 | 31.12.25    | 31.12.24 |
| <u>Ativo não circulante</u>        |              |          |             |          |
| Opções de compra "Call Option"     |              |          |             |          |
| LPS Eduardo                        | 5.290        | 4.936    | 5.290       | 4.936    |
| LPS Espírito Santo                 | 12.968       | 14.821   | 12.968      | 14.821   |
| LPS Fortaleza                      | 11.355       | 11.370   | 11.355      | 11.370   |
| LPS Piccoloto                      | -            | -        | 24.597      | 23.792   |
| LPS Urban                          | 2.598        | 2.455    | 2.598       | 2.455    |
| Total                              | 32.211       | 33.582   | 56.808      | 57.374   |
|                                    | Controladora |          | Consolidado |          |
| <u>Passivo circulante</u>          | 31.12.25     | 31.12.24 | 31.12.25    | 31.12.24 |
| Obrigações de compra "Written Put" |              |          |             |          |
| LPS Eduardo                        | 2.239        | 2.055    | 2.239       | 2.055    |
| LPS Espírito Santo                 | 2.387        | 5.461    | 2.387       | 5.461    |
| LPS Fortaleza                      | 2.000        | 2.000    | 2.000       | 2.000    |
| LPS Piccoloto                      | -            | -        | 2.676       | 5.083    |
| LPS Raul Fugêncio                  | 3.754        | 6.860    | 3.754       | 6.860    |
| LPS Urban                          | 484          | 494      | 484         | 494      |
| Total                              | 10.864       | 16.870   | 13.540      | 21.953   |

A Companhia possui opções de compra da parcela dos não controladores de suas controladas (“Call Option”), as quais somente serão realizadas quando a Companhia exercer seu direito, com o prazo máximo de 60 dias após a data do exercício. O valor a ser pago decorrente do exercício da opção está vinculado a múltiplos dos resultados nos últimos 12 meses anteriores ao exercício da opção.

Adicionalmente, a Companhia possui a obrigação de compra das participações detidas pelos não controladores de suas controladas (“Written Put”), cujos valores são estimados com base em cálculos preestabelecidos contratualmente. Os montantes de “Written Put” somente serão exigíveis quando os não controladores exercerem a opção. Naquele momento, a Companhia terá o prazo de 60 dias para pagar o montante devido.

Para todas as controladas da Companhia, o direito ao “Call Option” e “Written Put” já são exercíveis, mas as partes optaram por não o exercer até o momento. Não há prazo máximo para exercício podendo ser exercido em qualquer momento por decisão da parte interessada.

- c. Composição dos saldos de “Créditos com partes relacionadas” e “Aquisição de investimento a pagar”

|                                          | Controladora  |               |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                          | 31.12.25      | 31.12.24      |
| <u>Ativo não circulante:</u>             |               |               |
| Contas a receber com partes relacionadas |               |               |
| LPS Bahia                                | 1.146         | 786           |
| LPS Brasília                             | 1.482         | 1.482         |
| LPS Campinas                             | 3.029         | 2.707         |
| LPS Fortaleza (i)                        | 3.102         | 3.102         |
| LPS Patrimóvel                           | 1.099         | 1.047         |
| LPS Rio de Janeiro                       | 823           | 121           |
| Total                                    | <u>10.681</u> | <u>9.245</u>  |
| <u>Passivo circulante:</u>               |               |               |
| Contas a pagar com partes relacionadas   |               |               |
| EBC - Soluções                           | 5.356         | 5.922         |
| LPS Online                               | 2.374         | 786           |
| LPS São Paulo                            | 11.451        | 416           |
| LPS Soluções                             | -             | 6.601         |
| Aquisições de investimentos a pagar      |               |               |
| LPS Online (ii)                          | <u>21.330</u> | <u>31.973</u> |
| Total                                    | <u>40.511</u> | <u>45.698</u> |

- (i) Refere-se a saldos relativos aos Contratos de Cessão de ativos relacionados aos investimentos iniciais em imobilizado, firmados entre a Companhia e suas controladas.
- (ii) O saldo remanescente a pagar de R\$21.330 refere-se à aquisição do investimento da LPS Patrimóvel ocorrida em 14 de novembro de 2008, com a controlada LPS ONLINE, sem correção monetária.



## d. Composição dos dividendos a receber e dos dividendos a pagar

|                          | Controladora |          | Consolidado |          |
|--------------------------|--------------|----------|-------------|----------|
|                          | 31.12.25     | 31.12.24 | 31.12.25    | 31.12.24 |
| <u>Ativo circulante:</u> |              |          |             |          |
| Dividendos a receber     |              |          |             |          |
| LPS Eduardo              | -            | 325      | -           | -        |
| LPS Urban                | 242          | 407      | -           | -        |
| LPS Patrimóvel           | 2.187        | 2.187    | -           | -        |
| LPS Campinas             | 4.344        | 6.111    | -           | -        |
| LPS Piccoloto            | -            | -        | 575         | 441      |
| Olimpia                  | -            | -        | 465         | 583      |
| Total                    | 6.773        | 9.030    | 1.040       | 1.024    |

  

|                            | Controladora |          | Consolidado |          |
|----------------------------|--------------|----------|-------------|----------|
|                            | 31.12.25     | 31.12.24 | 31.12.25    | 31.12.24 |
| <u>Passivo circulante:</u> |              |          |             |          |
| Dividendos a pagar         |              |          |             |          |
| Acionistas Free Float      | 10.518       | 4.434    | 10.518      | 4.434    |
| LPS Eduardo                | -            | -        | -           | 258      |
| LPS Patrimóvel             | -            | -        | 2.101       | 2.100    |
| LPS Urban                  | -            | -        | 60          | 102      |
| Total                      | 10.518       | 4.434    | 12.679      | 6.894    |

## e. Contratos de Locação de Imóveis

A Companhia e a Controlada LPS São Paulo, possuem contratos de locação de imóveis, sendo propriedade de partes relacionadas "Framar - Participações e Empreendimentos Ltda", registrados na rubrica de Arrendamento Mercantil, vide nota (13.a) com condições praticadas pelo mercado e correções anuais indexadas pelo IPCA.

## f. Remuneração da Administração

Em 30 de abril de 2025, na Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global dos administradores da Companhia para o exercício de 2025 no total de R\$10.825 (R\$13.348 em 2024), assim demonstrado:

|                           | 2025  |          |        | 2024  |          |        |
|---------------------------|-------|----------|--------|-------|----------|--------|
|                           | Fixa  | Variável | Total  | Fixa  | Variável | Total  |
| Conselho de Administração | 540   | -        | 540    | 540   | -        | 540    |
| Diretores estatutários    | 4.700 | 5.585    | 10.285 | 5.469 | 7.339    | 12.808 |
| Total                     | 5.240 | 5.585    | 10.825 | 6.009 | 7.339    | 13.348 |

Os montantes registrados a título de honorários dos administradores, bem como os valores relativos à remuneração variável estão registrados na rubrica "Remuneração da Administração". As controladas não possuem limite de remuneração global dos administradores e não estão inclusas no limite aprovado na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, exceto para administradores alocados em controladas que estão incluídos no limite global de remuneração. O valor da remuneração realizado em 2025 foi de R\$9.507 (R\$9.336 em 2024) nota 21.

## 11. OBRIGAÇÕES SOCIAIS E TRABALHISTAS

|                                     | Controladora |              | Consolidado   |               |
|-------------------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
|                                     | 31.12.25     | 31.12.24     | 31.12.25      | 31.12.24      |
| Salários a pagar e encargos sociais | 1.136        | 1.076        | 2.514         | 2.495         |
| Gratificações e Bônus a pagar       | 4.779        | 4.500        | 6.896         | 8.100         |
| Férias e encargos a pagar           | -            | -            | 2.963         | 3.338         |
|                                     | <u>5.915</u> | <u>5.576</u> | <u>12.373</u> | <u>13.933</u> |

A movimentação da Gratificações e Bônus a pagar é como segue:

|               | Controladora |              | Consolidado  |              |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|               | 31.12.25     | 31.12.24     | 31.12.25     | 31.12.24     |
| Saldo inicial | 4.500        | 4.409        | 8.100        | 7.002        |
| Adições       | 4.779        | 4.500        | 6.896        | 8.100        |
| Pagamentos    | (4.500)      | (4.409)      | (8.100)      | (7.002)      |
| Saldo Final   | <u>4.779</u> | <u>4.500</u> | <u>6.896</u> | <u>8.100</u> |

## 12. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A PAGAR

|                                                  | Consolidado  |              |
|--------------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                                  | 31.12.25     | 31.12.24     |
| Imposto de renda corrente                        | 1.848        | 2.263        |
| Contribuição social corrente                     | 838          | 912          |
| Imposto de renda e contribuição social correntes | <u>2.686</u> | <u>3.175</u> |

|                                           | Controladora |              | Consolidado  |              |
|-------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                           | 31.12.25     | 31.12.24     | 31.12.25     | 31.12.24     |
| Imposto sobre serviços - ISS              | -            | -            | 1.380        | 1.176        |
| INSS (i)                                  | 2.638        | 3.384        | 2.687        | 3.418        |
| PIS                                       | -            | 16           | 194          | 252          |
| COFINS                                    | -            | 74           | 903          | 1.167        |
| Contribuições retidas na fonte a recolher | 4            | -            | 93           | 98           |
| IRRF                                      | 1            | 1            | 43           | 36           |
| Outros impostos a recolher                | -            | 2            | -            | 58           |
| Impostos e Contribuições a pagar          | <u>2.643</u> | <u>3.477</u> | <u>5.300</u> | <u>6.205</u> |

|                        | Controladora |          | Consolidado |          |
|------------------------|--------------|----------|-------------|----------|
|                        | 31.12.25     | 31.12.24 | 31.12.25    | 31.12.24 |
| Passivo circulante     | 665          | 933      | 3.322       | 3.661    |
| Passivo não circulante | 1.978        | 2.544    | 1.978       | 2.544    |

- (i) O valor mais substancial do INSS é referente a Participação dos lucros e Resultados na Companhia.

### 13. ARRENDAMENTO MERCANTIL

A Companhia e suas controladas possuem operações de arrendamento mercantil. A taxa de desconto utilizadas para locação de imóveis foi de 11,70%, prazo contratual de 60 meses e com cláusula contratual de renovação automática, e de locação de equipamentos de 5,27%, com prazo contratual de 36 meses.

|                   | Controladora | Consolidado |
|-------------------|--------------|-------------|
| Saldo em 31.12.23 | 137          | 18.914      |
| Adições           | 6            | 1.456       |
| Pagamentos        | (44)         | (6.384)     |
| Juros             | 13           | 1.987       |
| Saldo em 31.12.24 | 112          | 15.973      |
| Adições           | 5            | 758         |
| Baixas            | (113)        | (1.406)     |
| Pagamentos        | (8)          | (6.180)     |
| Juros             | 4            | 1.506       |
| Saldo em 31.12.25 | -            | 10.651      |

|                        | Controladora |          | Consolidado |          |
|------------------------|--------------|----------|-------------|----------|
|                        | 31.12.25     | 31.12.24 | 31.12.25    | 31.12.24 |
| Passivo circulante     | -            | 33       | 4.944       | 4.755    |
| Passivo não circulante | -            | 79       | 5.707       | 11.218   |

## Cronograma de vencimento do passivo de arrendamento:

|                              | Controladora |          | Consolidado |          |
|------------------------------|--------------|----------|-------------|----------|
|                              | 31.12.25     | 31.12.24 | 31.12.25    | 31.12.24 |
| Até 1 ano                    | -            | 44       | 5.882       | 6.290    |
| Entre 1 e 2 anos             | -            | 44       | 5.882       | 6.205    |
| Entre 3 e 5 anos             | -            | 44       | 196         | 6.387    |
| Valores não descontados      | -            | 132      | 11.960      | 18.882   |
| (-) Ajuste a valor presente  | -            | (20)     | (1.309)     | (2.909)  |
| Total arrendamento mercantil | -            | 112      | 10.651      | 15.973   |

## a. Contratos com partes relacionadas

A Controladora e suas controladas, em plena conformidade com as normas, na mensuração e na remensuração de seu passivo de arrendamento e do direito de uso, procederam o desconto ao valor presente das parcelas futuras de arrendamento sem considerar a inflação futura projetada nas parcelas a serem descontadas. Em atendimento à Instrução CVM Ofício Circular nº 02/2019, nas transações em que a taxa incremental é usada, se a mensuração fosse feita pelo valor presente das parcelas esperadas acrescidas da inflação futura projetada, estimado pela Companhia em 3,91%, os saldos dos passivos de arrendamento, do direito de uso, da despesa financeira e da despesa de depreciação do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025, seriam:

| Fluxos de caixa                  | Consolidado    |                 |
|----------------------------------|----------------|-----------------|
|                                  | Valor Contábil | Valor projetado |
| Ativo de direito de uso, líquido | 8.638          | 8.976           |
| Passivo de arrendamento          | 10.651         | 11.067          |
| Despesa de depreciação           | 4.407          | 4.579           |
| Despesas financeiras             | 1.507          | 1.566           |

## b. Contratos com partes relacionadas

A Companhia e a Controlada LPS São Paulo possuem contratos de locação de imóveis com outras partes relacionadas “Framar”, vide nota (10.e) com vencimento para os próximos 2 anos, sendo em 31 de dezembro de 2025 o montante total de R\$5.001 e R\$7.485 em 31 de dezembro de 2024.

## 14. RENDAS A APROPRIAR

## a. Acordo de associação com o Itaú Holding

Em 28 de dezembro 2007, a controlada LPS ONLINE e o Itaú Holding celebraram acordo de associação para criação de uma empresa não financeira, para promover e ofertar produtos e serviços financeiros no mercado imobiliário. Essa empresa tem como um de seus focos principais a ampliação do acesso ao crédito no mercado imobiliário secundário (imóveis usados, revendas e recém-construídos).

Como consequência da associação, o Itaú Holding antecipou o montante de R\$290.000, decorrente da cessão e transferência do direito de promover, ofertar, distribuir e comercializar com exclusividade os produtos e serviços financeiros imobiliários aos clientes pelo prazo de 20 anos, reconhecendo no resultado de forma linear o montante anual de R\$14.500, restando ainda um montante líquido a apropriar de R\$32.713 em 31 de dezembro 2025 (R\$44.273 em 31 de dezembro de 2024).

Em 28 de agosto de 2018 a controlada LPS ONLINE e o Itaú Holding celebraram uma renegociação dos termos do Acordo de Associação, que alteraram a forma de cálculo do custo de alocação de capital, tendo como consequência a geração de lucro na operação. Conforme estabelecido no Acordo de Associação, os lucros desta operação serão distribuídos proporcionalmente (LPS 50% e Itaú Holding 50%) o montante reconhecido no período foi de R\$46.136 (R\$29.425 em 31 de dezembro de 2024).

## 15. PROVISÃO PARA RISCOS FISCAIS, CÍVEIS E TRABALHISTAS

### a. Processos classificados como risco de perda Prováveis

A Companhia e suas controladas são partes envolvidas em processos judiciais de naturezas trabalhista, cível e tributária, e esses processos encontram-se em fase de defesa administrativa ou em trâmite na esfera judicial. A composição e movimentação dos montantes provisionados, segundo a natureza dos respectivos processos, é como segue:

| Naturezas Judiciais:       | Controladora |          | Consolidado |          |
|----------------------------|--------------|----------|-------------|----------|
|                            | 31.12.25     | 31.12.24 | 31.12.25    | 31.12.24 |
| Ações trabalhistas (i)     | 2.230        | 1.310    | 36.053      | 37.678   |
| Ações cíveis (ii)          | 3.353        | 3.820    | 14.012      | 12.412   |
| Ações fiscais              | 12           | 11       | 12          | 11       |
| Total provisão para riscos | 5.595        | 5.141    | 50.077      | 50.101   |

|             | Controladora |         |        |            |          | Consolidado |         |         |            |          |
|-------------|--------------|---------|--------|------------|----------|-------------|---------|---------|------------|----------|
|             | 31.12.24     | Adições | Baixas | Pagamentos | 31.12.25 | 31.12.24    | Adições | Baixas  | Pagamentos | 31.12.25 |
| Trabalhista | 1.310        | 2.201   | -      | (1.281)    | 2.230    | 37.678      | 4.497   | (3.569) | (2.553)    | 36.053   |
| Cível       | 3.820        | 710     | (842)  | (335)      | 3.353    | 12.412      | 5.389   | (2.183) | (1.606)    | 14.012   |
| Tributário  | 11           | 119     | -      | (118)      | 12       | 11          | 216     | -       | (215)      | 12       |
| Total       | 5.141        | 3.030   | (842)  | (1.734)    | 5.595    | 50.101      | 10.102  | (5.752) | (4.374)    | 50.077   |

|             | Controladora |         |         |            |          | Consolidado |         |         |            |          |
|-------------|--------------|---------|---------|------------|----------|-------------|---------|---------|------------|----------|
|             | 31.12.23     | Adições | Baixas  | Pagamentos | 31.12.24 | 31.12.23    | Adições | Baixas  | Pagamentos | 31.12.24 |
| Trabalhista | 3.323        | 2.108   | (2.249) | (1.872)    | 1.310    | 39.385      | 6.048   | (5.432) | (2.323)    | 37.678   |
| Cível       | 4.205        | 852     | (808)   | (429)      | 3.820    | 11.997      | 4.730   | (2.756) | (1.559)    | 12.412   |
| Tributário  | 9            | 2       | -       | -          | 11       | 9           | 4       | -       | (2)        | 11       |
| Total       | 7.537        | 2.962   | (3.057) | (2.301)    | 5.141    | 51.391      | 10.782  | (8.188) | (3.884)    | 50.101   |

- (i) A Companhia e suas controladas, são partes envolvidas em reclamações trabalhistas movidas principalmente por corretores associados, cujos pedidos se constituem em pagamento de verbas reclamadas sobre vínculo empregatício e ex-funcionários com pagamento de horas extras.
- (ii) A Companhia e suas controladas, são partes envolvidas em ações e processos cíveis no âmbito da justiça comum e juizado especial, movidos principalmente por consumidores, cujos pedidos se constituem, principalmente, em restituição de comissão de corretagem, cobrança de serviços de assessoria (SATI), rescisão contratual, além de indenizações em geral.

b. Processos classificados como risco de perda possível

A Companhia e suas controladas possuem outros processos de natureza trabalhista, cível e fiscais, sendo classificados como probabilidade de perda possível pela Administração e seus assessores jurídicos externos. Em 31 de dezembro de 2025, esses processos totalizam R\$20.337 para causas trabalhistas, R\$139.870 para causas cíveis e R\$735.373 para causas fiscais (i), (R\$21.315, R\$131.989 e R\$747.047 em 31 de dezembro de 2024, respectivamente).

- (i) Causas fiscais: Os valores das causas fiscais, substancialmente referem-se a autuações por parte da RFB e prefeituras municipais, cujos autos exigem a cobrança de valores supostamente devidos, relativos às contribuições previdenciárias e imposto de renda fonte e impostos sobre serviços incidentes sobre a remuneração recebida por contribuintes individuais, estes corretores autônomos (contribuintes individuais) para a qual foi apresentada defesa na esfera administrativa. Contudo, a Administração da Companhia, com base na opinião de seus assessores jurídicos, entende que as autuações são improcedentes e classifica como possíveis a possibilidade de perda.

## 16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a. Capital social

O capital social é representado por ações ordinárias nominativas, escriturais e sem valor nominal. De acordo com o Estatuto Social da Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, o capital social poderá ser aumentado até o limite do capital autorizado, independentemente de reforma estatutária, pela emissão de até 80.000.000 ações ordinárias. Os acionistas da Companhia deverão aprovar em Assembleia Geral qualquer aumento de capital que exceda o limite autorizado.

|                     | Controladora e Consolidado |             |
|---------------------|----------------------------|-------------|
|                     | 31.12.25                   | 31.12.24    |
| Quantidade de ações | 147.554.631                | 147.554.631 |
| Capital Social      | 169.188                    | 169.188     |

b. Reserva de capital

É constituída pela contrapartida da contabilização das despesas do Plano de Opções de Compra de Ações de acordo com o respectivo plano conforme descrito na Nota 23.

c. Reserva legal

É constituída mediante a apropriação de 5% do lucro líquido ajustado apurado no fim de cada exercício, até atingir os limites fixados pela legislação societária.

d. Ações em tesouraria

Em 20 de agosto de 2021, o Conselho de Administração aprovou a criação de um programa de recompra de ações de sua própria emissão ("Programa de Recompra"), sem valor nominal, as ações que forem adquiridas dentro do Programa de Recompra poderão ser utilizadas para permanência em tesouraria, futura alienação, cancelamento, ou para fazer frente ao pagamento de participação nos lucros ou resultados, conforme fixado em acordo coletivo, ou para quitar obrigações decorrentes de plano de opção de ações, limitado a 11.000.000 ações ordinárias, com prazo de encerramento em 26 de maio de 2023, este programa teve as seguintes aprovações:

Foi aprovado em reunião do Conselho de Administração realizada em 20 de agosto de 2021, o ("Primeiro Programa de Recompra"), com o limite 5.000.000 (cinco milhões) ações de sua própria emissão, que foram todas adquiridas a um preço médio de R\$3,13 (Três reais e treze centavos).

Foi aprovado em reunião do Conselho de Administração realizada em 25 de novembro de 2021, o ("Segundo Programa de Recompra") com o limite de até 6.000.000 (seis milhões) ações de sua própria emissão, foram adquiridas até o momento 5.630.200 (cinco milhões, seiscentos e trinta mil e duzentas) ações a um preço médio de R\$2,70 (Dois reais e setenta centavos).

Foram utilizadas para pagamento do de programa de participação nos lucros ou resultados o montante de 363.333 ações, sendo em 30 de setembro 40.000 (323.333 em 2021).

As compras foram realizadas pela Controlada LPS São Paulo - Consultoria de Imóveis S.A. conforme permitido pelo artigo 1º., parágrafo único, inciso I da Instrução CVM nº 567, de 17 de setembro de 2015 ("ICVM 567"), para refletir o mesmo efeito no Patrimônio da Companhia, esta contabilização é ajustada pela atualização do investimento (Nota 8).

Apresentamos no quadro abaixo a movimentação das ações em tesouraria:

|                                 | Quantidade de<br>ações | Valor (i)     |
|---------------------------------|------------------------|---------------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2024 | 10.266.867             | 29.442        |
| Saldo em 31 de dezembro de 2025 | <u>10.266.867</u>      | <u>29.442</u> |

- (i) A recompra de ações no montante de R\$29.795, tiveram ações transferidas para o programa de participações nos lucros e resultados em 2021 e 2022, resultando em perda líquida no patrimônio líquido no montante de R\$353.

e. Ajuste de avaliação patrimonial

O saldo de ajuste de avaliação patrimonial é composto pelas transações com acionistas decorrentes dos efeitos das mudanças nas participações da Companhia em controladas existentes, o montante em 31 de dezembro de 2025 é de (R\$7.371) em 2024 (R\$7.371).

f. Dividendos

Aos acionistas é assegurada a distribuição de 25% do lucro líquido ajustado do exercício, em conformidade com o artigo 202 da Lei nº6.404/76. Foi aprovado na Assembleia Geral realizada em 30 de abril de 2025 a deliberação dos dividendos no valor de R\$10.000, sendo R\$4.415 dividendos mínimos obrigatório e R\$5.585 de dividendos adicionais, o pagamento foi realizado em 27 de junho de 2025. Em 11 de dezembro de 2025 o Conselho de Administração aprovou a distribuição de dividendos no montante de R\$20.000 em relação aos lucros existentes na conta de Reserva de lucros, o pagamento foi realizado em 22 de dezembro de 2025. Em relação aos dividendos declarados até 2025, permaneceram em aberto um montante de R\$22, que ficará disponível pelo prazo previsto em lei para os acionistas que não efetuaram os resgates.

|                                                                  | 31.12.25      | 31.12.24      |
|------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Lucro líquido do exercício                                       | 44.196        | 18.592        |
| Reserva legal 5% - limitada a 20% do capital social da Companhia | (2.210)       | (930)         |
| Base de cálculo para os dividendos mínimos                       | <u>41.986</u> | <u>17.662</u> |
| Dividendos mínimos obrigatórios 25%                              | 10.496        | 4.415         |
| Constituição de reserva de lucros                                | 31.490        | 13.247        |

## 17. ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES

|                                    | 31.12.25       | 31.12.24       |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Saldo no inicial                   | (4.062)        | (5.357)        |
| Participação nos lucros do período | 7.894          | 15.934         |
| Dividendos mínimos obrigatórios    | (60)           | (1.873)        |
| Distribuição de dividendos         | (11.688)       | (13.508)       |
| Aumento de capital                 | 689            | 1.160          |
| Baixa na alienação da participação | -              | (418)          |
| Saldo no final                     | <u>(7.227)</u> | <u>(4.062)</u> |

## 18. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

|                                        | Consolidado    |                |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
|                                        | 31.12.25       | 31.12.24       |
| Receita operacional bruta              | 224.490        | 212.363        |
| (-) Cancelamentos                      | (2)            | (35)           |
| (-) Impostos incidentes sobre serviços | (21.350)       | (19.980)       |
| Total                                  | <u>203.138</u> | <u>192.348</u> |

## 19. OUTROS RESULTADOS OPERACIONAIS, LÍQUIDOS

|                                        | Controladora |              | Consolidado    |                |
|----------------------------------------|--------------|--------------|----------------|----------------|
|                                        | 31.12.25     | 31.12.24     | 31.12.25       | 31.12.24       |
| Outras receitas operacionais:          |              |              |                |                |
| Crédito de Pis e Cofins não cumulativo | -            | -            | 4.921          | 943            |
| Demais receitas                        | <u>238</u>   | <u>1.566</u> | <u>1.730</u>   | <u>2.130</u>   |
|                                        | <u>238</u>   | <u>1.566</u> | <u>6.651</u>   | <u>3.073</u>   |
| Outras despesas operacionais:          |              |              |                |                |
| Perda na baixa de ativos               | (7)          | (1)          | (192)          | (387)          |
| Impostos sobre outras receitas         | (15)         | (120)        | (643)          | (505)          |
| Demais despesas                        | <u>(17)</u>  | <u>(2)</u>   | <u>(1.367)</u> | <u>(2.343)</u> |
|                                        | <u>(39)</u>  | <u>(123)</u> | <u>(2.202)</u> | <u>(3.235)</u> |
| Total                                  | <u>199</u>   | <u>1.443</u> | <u>4.449</u>   | <u>(162)</u>   |



## 20. RESULTADO FINANCEIRO

|                                          | Controladora   |                | Consolidado     |                 |
|------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|
|                                          | 31.12.25       | 31.12.24       | 31.12.25        | 31.12.24        |
| Receitas financeiras:                    |                |                |                 |                 |
| Rendimentos sobre aplicações financeiras | -              | -              | 10.373          | 6.884           |
| Ajuste a valor presente sobre clientes   | -              | -              | 199             | 469             |
| Juros sobre contas a receber             | -              | -              | 346             | 236             |
| "Written Put" (i)                        | 7.152          | 1.275          | 9.560           | 1.820           |
| "Call Option" (i)                        | 7.108          | 5.499          | 9.929           | 8.377           |
| Demais receitas financeiras              | 27             | 28             | 869             | 959             |
|                                          | <u>14.287</u>  | <u>6.802</u>   | <u>31.276</u>   | <u>18.745</u>   |
| Despesas financeiras:                    |                |                |                 |                 |
| Descontos concedidos                     | -              | -              | -               | (17)            |
| "Written Put" (i)                        | (1.146)        | (4.802)        | (1.146)         | (6.805)         |
| "Call Option" (i)                        | (8.479)        | (4.745)        | (10.495)        | (8.336)         |
| Juros com investimento a pagar           | -              | -              | (14)            | (13)            |
| Despesas e encargos bancários            | -              | -              | (216)           | (359)           |
| Demais despesas financeiras              | (53)           | (21)           | (1.667)         | (1.990)         |
|                                          | <u>(9.678)</u> | <u>(9.568)</u> | <u>(13.538)</u> | <u>(17.520)</u> |
| Total                                    | <u>4.609</u>   | <u>(2.766)</u> | <u>17.738</u>   | <u>1.225</u>    |

(i) Refere-se a ganhos e perdas com instrumentos financeiros, (Nota 10.a).

## 21. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

|                                        | Controladora    |                 | Consolidado      |                  |
|----------------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|
|                                        | 31.12.25        | 31.12.24        | 31.12.25         | 31.12.24         |
| Despesas com pessoal                   | (12.919)        | (11.696)        | (37.060)         | (44.349)         |
| Despesas com depreciação e amortização | (1.355)         | (1.387)         | (19.409)         | (19.228)         |
| Custo dos serviços prestados           | -               | -               | (46.637)         | (31.404)         |
| Serviços contratados                   | (1.290)         | (1.969)         | (37.839)         | (36.019)         |
| Provisão/reversão riscos legais        | (2.188)         | 95              | (4.350)          | (2.594)          |
| Serviços de telecomunicações           | (164)           | (193)           | (1.307)          | (829)            |
| Despesas com Aluguéis                  | -               | -               | (881)            | (1.158)          |
| Outras despesas                        | (1.511)         | (5.794)         | (12.850)         | (15.628)         |
| Total                                  | <u>(19.427)</u> | <u>(20.944)</u> | <u>(160.333)</u> | <u>(151.209)</u> |
| Classificados como:                    |                 |                 |                  |                  |
| Custo dos serviços prestados           | -               | -               | (46.637)         | (31.404)         |
| Despesas com vendas                    | -               | -               | (14.980)         | (29.745)         |
| Despesas gerais e administrativas      | (8.565)         | (10.221)        | (67.765)         | (59.056)         |
| Remuneração da administração           | (9.507)         | (9.336)         | (11.542)         | (11.776)         |
| Despesas com depreciação e amortização | (1.355)         | (1.387)         | (19.409)         | (19.228)         |
| Total                                  | <u>(19.427)</u> | <u>(20.944)</u> | <u>(160.333)</u> | <u>(151.209)</u> |

## 22. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

|                                                                                             | Controladora |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------|
|                                                                                             | 31.12.25     | 31.12.24 |
| Lucro contábil antes do imposto de renda e da contribuição social                           | 45.532       | 17.755   |
| Expectativa de despesa de imposto de renda e contribuição social a alíquotas nominais (34%) | (15.481)     | (6.037)  |
| Ajustes para obtenção da alíquota efetiva decorrentes de diferenças permanentes:            |              |          |
| Resultado de equivalência patrimonial                                                       | 20.451       | 13.608   |
| Créditos tributários não constituídos                                                       | (6.306)      | (6.734)  |
| Despesa com imposto de renda e contribuição social, base lucro real                         | (1.336)      | 837      |
|                                                                                             |              |          |
| Despesa de imposto de renda e contribuição social total                                     | (1.336)      | 837      |
|                                                                                             |              |          |
| Imposto de renda e contrib.social - diferidos                                               | (1.336)      | 837      |
|                                                                                             | (1.336)      | 837      |

|                                                                                                   | Consolidado     |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                                                                                   | 31.12.25        | 31.12.24        |
| <u>Companhias tributadas pelo lucro presumido:</u>                                                |                 |                 |
| Receita bruta de serviços                                                                         | 108.617         | 112.430         |
|                                                                                                   | <u>108.617</u>  | <u>112.430</u>  |
| Lucro presumido (32%)                                                                             | 34.758          | 35.978          |
| Outras receitas operacionais e financeiras (ii)                                                   | 1.902           | 1.997           |
| Base de cálculo do IRPJ e da CSLL                                                                 | 36.659          | 37.975          |
| IRPJ - alíquota nominal - 15%                                                                     | (5.499)         | (5.696)         |
| IRPJ - adicional de 10%                                                                           | (3.419)         | (3.549)         |
| CSLL - alíquota nominal de 9%                                                                     | (3.299)         | (3.418)         |
| Despesa com imposto de renda e contribuição social,<br>base lucro presumido                       | (12.217)        | (12.663)        |
| <u>Companhias tributadas pelo lucro real: (i)</u>                                                 |                 |                 |
| Lucro (Prejuízo) contábil antes do<br>imposto de renda e da contribuição social                   | 58.548          | 21.096          |
| Expectativa de despesa de imposto de renda e contribuição<br>social<br>a alíquotas nominais (34%) | (19.906)        | (7.172)         |
| Ajustes para obtenção da alíquota efetiva<br>decorrentes de diferenças permanentes:               |                 |                 |
| Resultado de equivalência patrimonial                                                             | 21.431          | 15.042          |
| Créditos tributários não constituídos                                                             | (6.306)         | (6.734)         |
| Outras exclusões/adições                                                                          | 1.209           | (369)           |
| Despesa/benefício com imposto de renda e<br>contribuição social, base lucro real                  | (3.572)         | 767             |
| Despesa de imposto de renda e contribuição social                                                 | <u>(15.789)</u> | <u>(11.896)</u> |
| Imposto de renda e contrib.social - correntes                                                     | (14.839)        | (13.209)        |
| Imposto de renda e contrib.social - diferidos                                                     | (950)           | 1.313           |
|                                                                                                   | <u>(15.789)</u> | <u>(11.896)</u> |

- (i) As informações apresentadas referem-se à reconciliação combinada do imposto de renda e da contribuição social para a alíquota efetiva da Companhia e suas controladas que optaram por esse regime de tributação. Com base no estudo técnico das projeções dos resultados tributáveis não foram constituídos imposto de renda e contribuição social sobre prejuízos fiscais da Companhia e das controladas que não tem expectativa de utilização de créditos tributários sobre prejuízo fiscal para os próximos anos.
- (ii) Valor consolidado das receitas financeiras e outras receitas operacionais das controladas, exceto das empresas tributadas pelo lucro real.

A tabela a seguir corresponde à análise dos impostos diferidos ativos e passivos apresentados nos balanços patrimoniais:

|                                                                            | Controladora |          | Consolidado |          |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------|----------|-------------|----------|
|                                                                            | 31.12.25     | 31.12.24 | 31.12.25    | 31.12.24 |
| <b>Ativo</b>                                                               |              |          |             |          |
| Diferenças temporárias                                                     | -            | -        | 2.886       | 2.408    |
| Efeito sobre o Passivo de Arrendamento                                     | -            | -        | 1.879       | 3.045    |
| Prejuízo fiscal                                                            | -            | -        | 6.758       | 6.939    |
| Efeito da combinação de negócios - Passivos financeiros                    | 3.529        | 5.567    | 3.529       | 5.567    |
| Total receitas financeiras                                                 | 3.529        | 5.567    | 15.052      | 17.959   |
| <b>Passivo</b>                                                             |              |          |             |          |
| Efeito sobre Direito de Uso                                                | -            | -        | 1.511       | 2.647    |
| Efeito da combinação de negócios - Ativos intangíveis e ativos financeiros | 13.006       | 13.708   | 15.646      | 16.466   |
|                                                                            | 13.006       | 13.708   | 17.157      | 19.113   |
| IR e CSLL diferidos - Ativo                                                | -            | -        | 10.012      | 9.796    |
| IR e CSLL diferidos - Passivo                                              | 9.477        | 8.141    | 12.117      | 10.950   |

A Companhia está apresentando o imposto de renda e contribuição social diferidos de forma líquida no passivo não circulante, considerando a mesma entidade jurídica e jurisdição tributária.

### 23. PLANO DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES

A Companhia aprovou o Plano de Opção de Compra de Ações em 25 de agosto de 2016 pela Assembleia Geral Extraordinária, que tem por objetivo a criação de mecanismos que favoreçam a identificação, formação, desenvolvimento e retenção de talentos, bem como incentivar os Diretores Executivos a contribuir decisivamente para o sucesso da Companhia e das Controladas mediante concessão onerosa de opções de subscrição ou de aquisição de ações de emissão da Companhia.

O Plano é administrado pelo Conselho de Administração, que poderá, a qualquer tempo constituir um Comitê Consultivo, para assessorá-lo na gestão e na tomada de decisões a ele associadas. No exercício de sua competência, o Conselho de Administração e o Comitê estão sujeitos aos limites estabelecidos na lei, no Estatuto Social da Companhia, na regulamentação aplicável, no Plano e nas diretrizes fixadas pelos Acionistas da Companhia reunidos em Assembleia Geral. Os participantes do Programa são os administradores, empregados e prestadores de serviços considerados pessoas-chave ou pessoas de alto potencial em contribuir com o sucesso da Companhia ou suas controladas e coligadas, selecionados pelo Conselho de Administração da Companhia a partir de recomendação formulada pelo Comitê Consultivo, que aderiram ao Plano mediante assinatura do Termo de Adesão do Plano. A adesão ao Plano implica em automática adesão ao Programa.

O Plano de opções de compra vigente se refere aos programas de 29 de junho de 2023 (Sexto Programa).

Os critérios para outorga e requisitos para exercício do programa de 29 de junho de 2023 (Sexto Programa), são: (i) cada opção dá ao participante o direito de subscrever uma ação de emissão da Companhia; (ii) a quantidade e o preço total das opções a serem outorgadas onerosamente a cada participante consta no respectivo termo de adesão; (iii) o preço de aquisição unitário da opção, aferido pelo método binomial; (iv) o preço de aquisição das opções deverá ser pago pelo participante em até 30 dias da data de exercício ; (v) as opções serão distribuídas em 4 lotes anuais e igual número, com carência de 12 (doze), 24 (vinte e quatro), 36 (trinta e seis) e 48 (quarenta e oito) meses contados da data de assinatura do termo de adesão, somente poderão ser exercidas 25% (vinte e cinco por cento) das opções disponíveis a cada lote; (vi) exercício da opção o participante deverá entregar comunicado à Companhia até o último dia do prazo ora assinado das respectivas datas de

aniversários (1º, 2º, 3º e 4º aniversários) informando que exercerá integralmente as opções em relação às ações correspondentes, obrigando-se ao pagamento do preço de exercício unitário da opção, transcorrido o prazo de exercício sem a manifestação expressa do exercício pela notificação, o direito ao exercício do lote decaíra automaticamente; (vii) saída dos participantes do plano - As hipóteses de saída dos participantes dos programas de outorga ou o cancelamento das opções em decorrência do término do vínculo do participante com a Companhia, controlada ou coligada, seja pela renúncia ou a destituição do cargo de administrador, pedido de demissão voluntária ou demissão, com ou sem justa causa, rescisão ou extinção de contrato de prestação de serviços, aposentadoria, invalidez permanente e falecimento, serão reguladas pelo Conselho de Administração nos programas de outorga de opções e vincularão os participantes ao aderirem ou firmarem o contrato de opções.

A posição das opções outorgadas em aberto é demonstrada abaixo:

|                      | 6º Programa        |
|----------------------|--------------------|
| Data da outorga      | 29/06/2023         |
| Quantidade opções:   |                    |
| Outorgadas           | 3.785.000          |
| Expiradas/Canceladas | <u>(2.035.000)</u> |
| Opções em aberto     | 1.750.000          |
| Preço de exercício   | R\$ 1,97           |

A contabilização dessas opções ocorre com o crédito em conta especial de patrimônio líquido junto, com as “Reservas de capital”, como “Opções outorgadas reconhecidas”, quando for pagamento com base em ações e liquidado com instrumentos patrimoniais. A contrapartida, conforme o CPC nº10 (R1) - Pagamento Baseado em Ações é contabilizado na rubrica “Despesas gerais e administrativas”.

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia registrou despesas, no grupo de Despesa com pessoal, com os referidos planos no montante líquido de R\$808 (em 31 de dezembro de 2024 o montante de R\$1.803).

## 24. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Companhia e suas controladas não mantêm instrumentos financeiros para operações com derivativos em 31 de dezembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024 ou com operações de risco semelhantes.

### a) Risco de capital

O capital da Companhia e de suas controladas são administrados de maneira que possam continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia consiste em outros ativos e passivos financeiros (Nota 10.a), caixa e equivalentes de caixa (Nota 5) e patrimônio líquido (compreendendo o capital, reservas de lucros e participações não controladoras, conforme apresentado nas Notas 16 e 17, respectivamente).

### b) Categorias dos principais instrumentos financeiros

O saldo do contas a receber é apresentado considerando-se as respectivas apropriações de receitas e encargos. Os saldos de “Call Option”, “Written Put” e aquisição de investimento a pagar,

estão avaliados pelo valor justo.

|                                                                          | Controladora  |               | Consolidado    |                |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
|                                                                          | 31.12.25      | 31.12.24      | 31.12.25       | 31.12.24       |
| Ativos financeiros:                                                      |               |               |                |                |
| <u>Custo amortizado</u>                                                  |               |               |                |                |
| Contas a receber de clientes                                             | -             | -             | 32.163         | 34.997         |
| Contas a receber do acordo de Associação                                 | -             | -             | 3.975          | 3.200          |
| Valor justo por meio do resultado:                                       |               |               |                |                |
| Equivalentes de caixa                                                    | -             | -             | 42.886         | 46.317         |
| Aplicações financeiras                                                   | -             | -             | 24.834         | 23.573         |
| Opções de compra da participação dos não controladores (Call Option)     | 32.211        | 33.582        | 56.808         | 57.374         |
|                                                                          | <u>32.211</u> | <u>33.582</u> | <u>160.666</u> | <u>165.461</u> |
| Passivos financeiros:                                                    |               |               |                |                |
| <u>Custo amortizado</u>                                                  |               |               |                |                |
| Fornecedores                                                             | 1.157         | 524           | 7.413          | 5.588          |
| Aquisição de investimento a pagar                                        | 40.511        | 45.698        | -              | -              |
| Dividendos a pagar                                                       | 10.518        | 4.434         | 12.679         | 6.894          |
| Valor justo por meio do resultado:                                       |               |               |                |                |
| Obrigação de compra da participação de não controladores ("Written Put") | 10.864        | 16.870        | 13.540         | 21.953         |
|                                                                          | <u>63.050</u> | <u>67.526</u> | <u>33.632</u>  | <u>34.435</u>  |

c) Mensurações ao valor justo reconhecidas no balanço patrimonial

A Companhia possui instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo após o reconhecimento inicial, classificados como Nível 2 e Nível 3, conforme quadro abaixo:

|                                                                             | Controladora  |               | Consolidado    |                |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
|                                                                             | 31.12.25      | 31.12.24      | 31.12.25       | 31.12.24       |
| Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:                    |               |               |                |                |
| Equivalentes de caixa e aplicações financeiras (i)                          | -             | -             | 67.720         | 69.890         |
| Opções de compra da participação dos não controladores ("Call Option") (ii) | 32.211        | 33.582        | 56.808         | 57.374         |
|                                                                             | <u>32.211</u> | <u>33.582</u> | <u>124.528</u> | <u>127.264</u> |

|                                                                               | Controladora  |               | Consolidado   |               |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                                               | 31.12.25      | 31.12.24      | 31.12.25      | 31.12.24      |
| Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado:                    |               |               |               |               |
| Obrigação de compra da participação de não controladores ("Written Put") (ii) | 10.864        | 16.870        | 13.540        | 21.953        |
|                                                                               | <u>10.864</u> | <u>16.870</u> | <u>13.540</u> | <u>21.953</u> |

- (I) Nível 2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis;
- (II) Nível 3 - São as obtidas por meio de técnicas de avaliação, que incluem variáveis para o ativo ou passivo, mas que não têm como base os dados observáveis de mercado (dados não observáveis). Seu valor justo é determinado de acordo com modelos de precificação geralmente aceitos, com base em análises dos fluxos de caixa descontados.

Os instrumentos financeiros classificados como Nível 3 são: "Call Option" e "Written Put", cujos valores são estimados com base em cálculos preestabelecidos contratualmente e em estimativas futuras de resultado dos investimentos adquiridos.

Os cálculos mencionados anteriormente envolvem a utilização de premissas, julgamentos e estimativas sobre os fluxos de caixa futuros dos investimentos adquiridos e das projeções de crescimento, que se baseiam no orçamento anual e no plano de negócios de longo prazo da Companhia e de suas controladas.

#### d) Risco de crédito

Os instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam a Companhia e suas controladas a concentrações de risco de crédito consistem primariamente em caixa e bancos, aplicações financeiras e contas a receber. A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias com instituições aprovadas pela Administração com o objetivo de diversificação de risco. A base de clientes é pulverizada, sendo o nível de contas a receber das Companhias, monitorado por meio de controles internos e, para aqueles em que não há expectativa de realização é constituída a provisão para perdas com créditos de liquidação duvidosa, o que limita o risco de contas inadimplentes.

#### e) Risco de liquidez

A responsabilidade final pelo gerenciamento do risco de liquidez é da Administração da Companhia, que elaborou um modelo apropriado de gestão de risco de liquidez para o gerenciamento das necessidades de captação e gestão de liquidez no curto, médio e longo prazos. A Companhia gerencia o risco de liquidez mantendo adequadas reservas e linhas de crédito bancárias, por meio do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais, e pela combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

#### f) Risco de mercado

#### Risco de câmbio

A Companhia não está exposta a mudanças na taxa de câmbio, pois não possui contratos em moeda estrangeira.

### Risco de taxa de juros

A Companhia está exposta ao risco da taxa de juros uma vez que possui as seguintes transações:

- Aplicações financeiras remuneradas pelo CDI.
- Contrato de crédito bancário com remuneração de 100% CDI.

#### g) Análise de sensibilidade

Para elaboração da análise de sensibilidade das aplicações financeiras a Companhia estabeleceu um cenário provável para cada saldo com base em indexadores de mercado, que são afetados, basicamente, pela taxa de juros (CDI) e estabeleceu cenários com deteriorações de 25% e 50% sobre os saldos em 31 de dezembro de 2025.

| Operação                       | Risco                | Consolidado |            |             |
|--------------------------------|----------------------|-------------|------------|-------------|
|                                |                      | Cenário I   | Cenário II | Cenário III |
| Exposição a índices variáveis: |                      |             |            |             |
| Ativo:                         |                      |             |            |             |
| Aplicações financeiras         |                      |             |            |             |
| CDI                            | Decréscimo do índice | 6.800       | 5.100      | 3.400       |

- Cenário I - Para as aplicações financeiras reflete as expectativas para 360 dias, a partir da data do balanço, disponibilizadas no mercado financeiro para cálculo dos valores futuros de tais operações, sendo 15% para o CDI.
- Cenário II - Para as aplicações financeiras considera uma queda dos índices variáveis, dependendo da natureza do risco de 25%.
- Cenário III - Para as aplicações financeiras considera uma queda dos índices variáveis, dependendo da natureza do risco de 50%.

## 25. RESULTADO POR AÇÃO

De acordo com o CPC nº41 - Resultado por Ação, a tabela a seguir reconcilia o lucro líquido do período com os valores usados para calcular os lucros líquidos por ação básico e diluído:

| <u>Básico e Diluído</u>                                                          | <u>31.12.25</u> | <u>31.12.24</u> |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Lucro do exercício disponível para as ações ordinárias atribuível aos acionistas | 44.196          | 18.592          |
| Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)                  | 137.288         | 137.288         |
| Lucro básico por ação - R\$                                                      | <u>0,32192</u>  | <u>0,13542</u>  |
| Efeito diluidor do plano de opções de ações (em milhares)                        | -               | -               |
| Quantidade média de ações considerando o efeito diluidor (em milhares)           | 137.288         | 137.288         |
| Lucro diluído por ação - R\$                                                     | <u>0,32192</u>  | <u>0,13542</u>  |

Em 2025 e 2024, o preço médio de mercado não excedeu o preço de exercício das opções, não produzindo nenhum efeito diluidor.



## 26. COBERTURA DE SEGUROS

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia mantém os seguintes contratos para cobertura de seguros:

| Modalidade                                | Abrangência                                                                                                                  | Vigência<br>(i) | Importância<br>segurada |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------|
| Garantia Judicial                         | Garantia judicial destinada à processos judiciais                                                                            | Dez/2030        | 57.834                  |
| Patrimonial                               | Quaisquer danos materiais a edificações, instalações, máquinas, equipamentos e veículos                                      | Nov/2026        | 111.831                 |
| Responsabilidade civil de administradores | Processos ou procedimentos administrativos, arbitrais e/ou judiciais decorrentes de perdas e danos impostos ao administrador | Nov/2026        | 50.000                  |
|                                           |                                                                                                                              |                 | <u>219.665</u>          |

(i) As apólices com vigência pelo período de 1 ano, são renovadas após este prazo.

## 27. INFORMAÇÃO POR SEGMENTO

A Companhia intensificou sua estratégia, investindo na expansão de franquias e a Administração definiu como segmentos operacionais: Intermediação, franquias e promoção de financiamentos com base nos relatórios internos utilizados para a tomada de decisões estratégicas, revisados regularmente pela Administração.

O grupo desenvolve suas operações exclusivamente em território nacional e, devido às características do negócio não existe concentração de prestação de serviços em determinados clientes.

As principais características para cada segmento são:

- Intermediação - atuação no mercado de lançamentos imobiliários, ou imóveis novos e revenda de imóveis;
- Franquias - atuação no mercado de lançamentos imobiliários, ou imóveis novos e revenda de imóveis, realizada através de imobiliárias associadas;
- Promoção de financiamentos - promoção e oferta de produtos e serviços financeiros no mercado imobiliário gerados na intermediação imobiliária de revenda de imóveis.

## a. Demonstração do resultado por segmento – Consolidado

|                                          | 31.12.25      |               |                            |               |
|------------------------------------------|---------------|---------------|----------------------------|---------------|
|                                          | Intermediação | Franquias     | Promoção de Financiamentos | Total         |
| Receita líquida                          | 96.187        | 29.320        | 77.631                     | 203.138       |
| Custos, despesas e receitas operacionais | (98.846)      | (10.404)      | (46.634)                   | (155.884)     |
| Equivalência patrimonial                 | 930           | -             | 1.957                      | 2.887         |
| Resultado financeiro                     | 17.757        | 192           | (211)                      | 17.738        |
| Imposto de renda e contribuição social   | (4.909)       | (3.505)       | (7.375)                    | (15.789)      |
| Lucro (prejuízo) líquido                 | <u>11.119</u> | <u>15.603</u> | <u>25.368</u>              | <u>52.090</u> |
| Participação dos minoritários            | (7.894)       | -             | -                          | (7.894)       |
| Lucro (prejuízo) líquido                 | <u>3.225</u>  | <u>15.603</u> | <u>25.368</u>              | <u>44.196</u> |

|                                          | 31.12.24      |           |                               |           |
|------------------------------------------|---------------|-----------|-------------------------------|-----------|
|                                          | Intermediação | Franquias | Promoção de<br>Financiamentos | Total     |
| Receita líquida                          | 106.682       | 29.009    | 56.657                        | 192.348   |
| Custos, despesas e receitas operacionais | (97.452)      | (15.449)  | (38.470)                      | (151.371) |
| Equivalência patrimonial                 | 1.767         | -         | 2.453                         | 4.220     |
| Resultado financeiro                     | 509           | 716       | -                             | 1.225     |
| Imposto de renda e contribuição social   | (4.178)       | (3.616)   | (4.102)                       | (11.896)  |
| Lucro (prejuízo) líquido                 | 7.328         | 10.660    | 16.538                        | 34.526    |
| Participação dos minoritários            | (15.934)      | -         | -                             | (15.934)  |
| Lucro (prejuízo) líquido                 | (8.606)       | 10.660    | 16.538                        | 18.592    |

## 28. INFORMAÇÕES ADICIONAIS ÀS DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

|                                                            | Controladora |          |
|------------------------------------------------------------|--------------|----------|
|                                                            | 31.12.25     | 31.12.24 |
| Dividendos compensados com saldos a pagar para controladas | 10.643       | 14.000   |

\* \* \*

## DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 27, §1º, VI DA RESOLUÇÃO CVM nº 80/2022

Declaramos, na qualidade de diretores da LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A., companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Estados Unidos, nº 1.971, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o nº 08.078.847/0001-09 (“Companhia”), nos termos do inciso VI do parágrafo §1º do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, editada pela Comissão de Valores Mobiliários em 29 de março de 2022, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

São Paulo, 19 de março de 2026.

Nome: Marcos Bulle Lopes

Cargo: Diretor Presidente

Nome: Cyro Naufel Filho

Cargo: Diretor de Relações com Investidores

Nome: Robson Pereira Paim

Cargo: Diretor Financeiro

## DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 27, §1º, V DA INSTRUÇÃO CVM nº 80/2022

Declaramos, na qualidade de diretores da LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A., companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Estados Unidos, nº 1.971, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o nº 08.078.847/0001-09 (“Companhia”), nos termos do inciso V do parágrafo §1º do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, editada pela Comissão de Valores Mobiliários em 29 de março de 2022, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia – Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda. - referentes às demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

São Paulo, 19 de março de 2026.

Nome: Marcos Bulle Lopes

Cargo: Diretor Presidente

Nome: Cyro Naufel Filho

Cargo: Diretor de Relações com Investidores

Nome: Robson Pereira Paim

Cargo: Diretor Financeiro

**LPS BRASIL – CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A.**

**CNPJ/MF 08.078.847/0001-09**

**NIRE 35.300.331.494**

**ATA DA REUNIÃO DO COMITÊ DE AUDITORIA**

**REALIZADA EM 17 DE MARÇO DE 2026**

**Data, Horário e Local:** Em 17 de março de 2026, às 15:00 horas, reuniram-se os Srs. integrantes do Comitê de Auditoria da LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A. (“Companhia”) em seu escritório na Rua Estados Unidos, nº 1971, Jardim América, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

**Presenças:** Presentes os seguintes membros(as) do Comitê de Auditoria: Marcello Rodrigues Leone – Coordenador, Mauricio Curvelo de Almeida Prado, Mario Spinola e Castro, Beatriz Machert de Lima e Antonio Coutinho de Souza Cesar Ribeiro. Também presentes, como convidados: Robson Pereira Paim e Cyro Naufel Filho – Membros da Diretoria Estatutária; Marco Aurélio Vicente Coelho, Paulo Fernando de Sousa e Silva e Gabriel Carvalho – Membros do Departamento Financeiro; Claudia Francisco Brito Marzagão e Fernando Caetano – Membros do Departamento Jurídico; Representantes da Auditoria Interna - Grant Thornton e Representantes da Auditoria Externa - Deloitte.

**Mesa:** Presidente: Sr. Marcello Rodrigues Leone; e Secretário: Sr. Mauricio Curvelo de Almeida Prado.

**Ordem do Dia:** **(i)** manifestar-se sobre as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025; e **(ii)** deliberar sobre o Relatório Resumido do Comitê de Auditoria relativo ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

**Deliberações:** Após exame e discussão das matérias constantes da ordem do dia, os membros (as) do Comitê de Auditoria deliberaram o seguinte:

(i) Por maioria de votos, manifestar-se favoravelmente à aprovação das Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025 e

(ii) Por maioria de votos, aprovar o Relatório Resumido do Comitê de Auditoria Estatutário relativo ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, elaborado nos termos do item 15 do Regimento Interno do Comitê de Auditoria da Companhia e do item 22, §1º do Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, que integra a presente ata como **Anexo I**.

**Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, encerrou-se a reunião da qual se lavrou esta ata, em forma de sumário, que foi lida, aprovada e assinada pelos presentes.

São Paulo, 17 de março de 2026.

**Mesa:**

**Marcello Rodrigue Leone** - Presidente

**Mauricio Curvelo de Almeida Prado** - Secretário

**Demais Membros do Comitê de Auditoria:**

**Mario Spinola e Castro**

**Beatriz Machert de Lima**

**Antonio Coutinho de Souza Cesar Ribeiro**

## **ANEXO I**

### **RELATÓRIO RESUMIDO DO COMITÊ DE AUDITORIA ESTATUTÁRIO**

#### **EXERCÍCIO 2025**

##### **1) Atividades do Comitê de Auditoria Estatutário referentes ao exercício de 2025**

O Comitê de Auditoria Estatutário (CAE) se reuniu na forma de seu Regimento Interno, tendo tratado dos seguintes temas ao longo do ano:

- i) Riscos, processos e controles internos da Companhia;
- ii) Informações trimestrais da Companhia;
- iii) Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas referentes ao exercício social encerrado em 31.12.2025;
- iv) Contingências da Companhia;
- v) Auditoria do processo interno de Compras e Autorizações de Pagamento da Companhia pela Grant Thornton;
- vi) Auditoria do Fluxo de Vendas – Cliente Oculto realizada pela Grant Thornton.

##### **2) Efetividade dos sistemas de controles internos e administração de riscos**

Para garantir uma detalhada aferição ou necessidade de eventual aprimoramento dos procedimentos e práticas de controles internos adotados pela Direção da Companhia.

##### **3) Recomendações à Administração**

Com base nos documentos e informações disponibilizados pelos Diretores da Companhia e nas demonstrações financeiras auditadas pela Deloitte sem ressalvas, os membros do CAE opinam que as demonstrações financeiras estão completas e refletem a posição patrimonial da Companhia, pelo que recomendam a sua aprovação ao Conselho de Administração, a fim de que sejam levadas à posterior deliberação da Assembleia Geral.

##### **4) Divergências entre a Administração, Auditoria e Comitê de Auditoria.**

Não foram verificadas divergências de opinião entre os membros do CAE, da Direção, do Conselho de Administração, e a empresa de auditoria externa Deloitte quanto às demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social findo em 2025.

## **5) Efetividade do trabalho da Auditoria independente e Auditoria interna.**

Diante das informações prestadas pela Grant Thornton - contratada para a função de auditoria interna, dos Diretores da LPS Brasil e do parecer sem ressalvas da auditoria independente, o CAE avalia como positiva a cobertura e a qualidade dos trabalhos realizados tanto pela auditoria interna, quanto pela auditoria independente.

\*\*\*\*\*



# **LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A. e Controladas**

Demonstrações Financeiras  
Individuais e Consolidadas  
Referentes ao Exercício Findo em  
31 de Dezembro de 2025 e  
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.



## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Acionistas, Conselheiros e à Diretoria da  
LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A.

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A. e Controladas (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 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 as políticas contábeis materiais.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2025, 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 e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

### 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 e a suas controladas, 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 - CFC, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### Ênfase

#### *Transações com partes relacionadas*

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 10 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a qual informa que a Companhia mantém transações significativas com partes relacionadas. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

### Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular mutuamente em relação a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) para saber mais.

A Deloitte oferece serviços profissionais de ponta para quase 90% das empresas listadas na Fortune Global 500® e milhares de outras organizações. Nossas pessoas entregam resultados mensuráveis e duradouros que ajudam a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir que os clientes se transformem e prosperem. Com seus 180 anos de história, a Deloitte está hoje em mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 470 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo geram um impacto que importa em [www.deloitte.com](http://www.deloitte.com).

## *Opções de compra das participações de acionistas não controladores (“Call options”)*

A Companhia reconhece opções de compra das participações de acionistas não controladores (“Call options”) como ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado, decorrente de acordos celebrados entre a Companhia e os acionistas não controladores de controladas cujas aquisições de controle societário se deram em exercícios anteriores, conforme descrito na nota explicativa nº 4.d.i às demonstrações financeiras individuais e consolidadas e cuja metodologia e premissas utilizadas na mensuração do valor justo estão discriminadas na nota explicativa nº 4.d.ii. às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Em 31 de dezembro de 2025, os saldos relativos a opções de compra (“Call options”), conforme divulgado na nota explicativa nº 10 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, totalizava R\$32.211 mil, na controladora, e R\$56.808 mil, no consolidado. Estes instrumentos financeiros são avaliados a valor justo com base em cálculos preestabelecidos contratualmente e estimativas do lucro líquido projetado e fluxos de caixa futuros descontados das entidades a que estas opções estão associadas e que foram internamente preparadas pela administração. Devido ao fato de qualquer mudança nessas estimativas e premissas poder impactar de forma relevante o valor desses instrumentos financeiros e, consequentemente, as demonstrações financeiras. Identificamos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.

Dessa forma, identificamos o processo e as atividades de controles desenhados e implementados pela Companhia e efetuamos procedimentos de auditoria, que incluem: (i) avaliação do cálculo individual de cada uma das opções de compra existentes em 31 de dezembro de 2025, de acordo com as cláusulas de precificação estabelecidas nos acordos de acionistas e informações consideradas no cálculo; (ii) análise retrospectiva das projeções efetuadas pela Companhia, em exercícios anteriores, com os resultados efetivamente apurados; (iii) confronto dos resultados apurados pelas controladas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, utilizada como parte da mensuração do valor justo das opções, com os respectivos livros contábeis; (iv) avaliação do percentual de participação da Companhia nas controladas através de revisão das alterações de contratos sociais, quando verificadas; (v) revisão do modelo matemático do fluxo de caixa descontado utilizado pela administração, considerado para a obtenção do valor justo de cada uma das controladas; (vi) revisão da taxa de desconto utilizada pela administração, considerada nos cálculos dos fluxos de caixa descontados das controladas; (vii) avaliação das premissas relevantes utilizadas pela administração nas projeções de fluxos de caixas das controladas, incluindo a comparação com dados externos de mercado, consistência com projeções elaboradas pela administração em exercícios anteriores e análises de sensibilidade de tais premissas na mensuração do valor justo das opções de compra; (viii) reconciliação dos valores apurados pela Companhia com os valores contabilizados no balanço patrimonial e divulgados em nota explicativa; (ix) envolvimento de especialistas para nos auxiliar na validação da razoabilidade da taxa de desconto utilizada pela companhia.

Com base nos procedimentos de auditoria acima descritos e nas evidências de auditoria obtidas, concluímos que os critérios e premissas adotados pela Companhia, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## **Outros assuntos**

### *Demonstrações do valor adicionado*

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado - DVA, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da Diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão reconciliadas com as demais demonstrações financeiras e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na norma brasileira NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

## **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor**

A Diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração, e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a esse respeito.

## **Responsabilidades da Diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

A Diretoria 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 com as IFRS Accounting Standards, emitidas pelo IASB, 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 Diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando e 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 Diretoria pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

## **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 detecta 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 de uma 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 individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e de suas controladas.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Diretoria, 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 e de suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Planejamos e executamos a auditoria do grupo para obter evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou unidades de negócio do grupo como base para formar uma opinião sobre as demonstrações financeiras do grupo. Somos responsáveis pela direção, supervisão e revisão do trabalho de auditoria executado para os propósitos da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com os requisitos éticos pertinentes de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar as ameaças ou as salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 19 de março de 2026

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU  
Auditores Independentes Ltda.  
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Alexandre Cassini Decourt  
Contador  
CRC nº 1 SP 276957/O-4