

## Índice

### Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

### DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	4
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	6
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	7
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8
--	---

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	10
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	11
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	12
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	13
----------------------------------	----

### DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	14
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	16
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	18
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	19
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	20
--	----

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	22
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	23
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	24
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	25
----------------------------------	----

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	27
---	----

Notas Explicativas	32
--------------------	----

### Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	79
--	----

Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	82
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	83
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	84
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Mil)</b>	<b>Último Exercício Social 31/12/2022</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	147.555
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>147.555</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	10.267
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>10.267</b>

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2020</b>
1	Ativo Total	324.920	368.603	346.910
1.01	Ativo Circulante	14.555	15.711	11.994
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	35	251	166
1.01.03	Contas a Receber	14.507	15.460	11.827
1.01.03.01	Clientes	19	25	45
1.01.03.01.01	Contas a receber de clientes	50	112	391
1.01.03.01.02	Provisão para Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa	-31	-87	-346
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	14.488	15.435	11.782
1.01.03.02.01	Dividendos a Receber	13.137	11.322	9.656
1.01.03.02.02	Contas a receber com alienação de entidades	1.351	4.109	2.074
1.01.03.02.03	Outros ativos	0	4	52
1.01.06	Tributos a Recuperar	13	0	0
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	13	0	0
1.01.07	Despesas Antecipadas	0	0	1
1.02	Ativo Não Circulante	310.365	352.892	334.916
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	46.354	46.439	27.832
1.02.01.04	Contas a Receber	2.091	1.374	4.272
1.02.01.04.01	Clientes	8	26	44
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	1.121	529	3.432
1.02.01.04.03	Depósitos judiciais	962	819	796
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	44.263	45.065	23.560
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	9.338	9.116	9.257
1.02.01.09.05	Opções de Compra da Participação dos Não Controladores	34.925	35.949	14.303
1.02.02	Investimentos	217.162	258.578	257.914
1.02.02.01	Participações Societárias	217.162	258.578	257.914
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	0	0	257.914
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	217.162	258.578	0
1.02.03	Imobilizado	488	709	957
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	488	709	957

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2020</b>
1.02.04	Intangível	46.361	47.166	48.213
1.02.04.01	Intangíveis	46.361	47.166	48.213
1.02.04.01.02	Intangíveis	46.361	47.166	48.213

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2020</b>
2	Passivo Total	324.920	368.603	346.910
2.01	Passivo Circulante	82.491	120.720	123.094
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.065	4.518	760
2.01.01.01	Obrigações Sociais	80	51	76
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	1.985	4.467	684
2.01.02	Fornecedores	114	755	215
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	114	755	215
2.01.03	Obrigações Fiscais	8	22	15
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	8	22	15
2.01.03.01.02	Outros Impostos Federais	8	22	15
2.01.05	Outras Obrigações	80.304	115.425	122.104
2.01.05.02	Outros	80.304	115.425	122.104
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	2.858	10.399	0
2.01.05.02.04	Obrigações de compra da participação de não controladores (Written Put)	13.415	17.061	7.260
2.01.05.02.05	Rendas a apropriar líquidas	30	60	60
2.01.05.02.06	Contas a pagar com partes relacionadas	63.846	85.979	114.377
2.01.05.02.07	Outros passivos	131	1.851	327
2.01.05.02.09	Adiantamento de clientes	0	51	56
2.01.05.02.10	Arrendamento mercantil	24	24	24
2.02	Passivo Não Circulante	51.962	52.933	48.183
2.02.02	Outras Obrigações	129	121	117
2.02.02.02	Outros	129	121	117
2.02.02.02.06	Arrendamento mercantil	129	121	117
2.02.03	Tributos Diferidos	9.829	9.092	6.011
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	9.829	9.092	6.011
2.02.04	Provisões	42.004	43.690	41.965
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.234	8.614	9.131
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	0	0	157
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	3.437	4.373	4.597

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2020</b>
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	3.797	4.241	4.377
2.02.04.02	Outras Provisões	34.770	35.076	32.834
2.02.04.02.04	Provisão para Perdas em Controladas	34.770	35.076	32.834
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	0	30	90
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	0	30	90
2.03	Patrimônio Líquido	190.467	194.950	175.633
2.03.01	Capital Social Realizado	169.188	169.188	174.313
2.03.02	Reservas de Capital	-10.165	-2.804	11.266
2.03.02.04	Opções Outorgadas	16.298	12.934	7.934
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-29.442	-18.765	0
2.03.02.07	Outras Reservas de Capital	3.332	3.332	3.332
2.03.02.08	Reserva de ágio na alienação de ações próprias	-353	-305	0
2.03.04	Reservas de Lucros	27.272	2.189	0
2.03.04.01	Reserva Legal	2.787	2.189	0
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	24.485	0	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	11.961	31.198	-5.125
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-7.789	-4.821	-4.821
2.03.06.01	Ajustes de Combinação de Negócios	-7.789	-4.821	-4.821

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	10.236	35.269	-1.703
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-17.279	-27.594	-23.565
3.04.02.01	Administrativas	-8.494	-13.124	-9.855
3.04.02.02	Remuneração da administração	-6.630	-11.005	-8.339
3.04.02.03	Depreciação e amortização	-2.155	-3.465	-5.371
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	2.587	3.513	222
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-3.081	-1.799	-3.207
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	28.009	61.149	24.847
3.04.06.01	Equivalência patrimonial	28.009	61.149	24.847
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	10.236	35.269	-1.703
3.06	Resultado Financeiro	2.462	11.598	-8.016
3.06.01	Receitas Financeiras	18.635	34.873	11.628
3.06.02	Despesas Financeiras	-16.173	-23.275	-19.644
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	12.698	46.867	-9.719
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-737	-3.081	4.594
3.08.02	Diferido	-737	-3.081	4.594
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	11.961	43.786	-5.125
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	11.961	43.786	-5.125
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,08712	0,31059	-0,03473
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,08712	0,31059	-0,03473

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	11.961	43.786	-5.125
4.03	Resultado Abrangente do Período	11.961	43.786	-5.125



**DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	38.292	29.639	7.450
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-11.351	-5.662	-12.780
6.01.01.01	Lucro líquido do exercício	11.961	43.786	-5.125
6.01.01.02	Resultado de equivalência patrimonial	-28.009	-61.149	-24.847
6.01.01.03	Depreciação e amortização	2.155	3.465	5.371
6.01.01.04	Provisão para crédito de liquidação duvidosa	-25	-20	93
6.01.01.05	Provisão para participação nos resultados	2.089	8.687	2.778
6.01.01.06	Despesa com outorga de opções	3.364	5.000	2.067
6.01.01.07	Encargos financeiros	-2.461	-11.207	8.008
6.01.01.09	Apropriação de rendas	-60	-60	-60
6.01.01.11	Provisão para riscos legais	1.259	2.117	373
6.01.01.12	IRPJ e CSLL diferidos	737	3.081	-4.594
6.01.01.14	Redução ao valor recuperável dos ativos	0	0	3.156
6.01.01.15	Outras perdas/ganhos de ativos	-2.361	638	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-13.560	-3.139	8.811
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	49	58	-125
6.01.02.02	Despesas antecipadas	0	1	2
6.01.02.03	Outros ativos	-2.937	3.478	6.647
6.01.02.04	Fornecedores	-641	540	-1.225
6.01.02.05	Salários, provisões e encargos	-4.542	-4.929	-4.561
6.01.02.06	Outros Passivos	-5.462	-2.294	8.380
6.01.02.09	Impostos a recolher	-14	7	-308
6.01.02.10	Impostos a compensar	-13	0	1
6.01.03	Outros	63.203	38.440	11.419
6.01.03.01	Dividendos recebidos de controladas	63.367	39.154	11.420
6.01.03.02	Juros Pagos	-164	-714	-1
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-28.075	-29.518	-7.488
6.02.03	Aquisição (alienação) de imobilizado e intangíveis	0	-32	-12
6.02.04	Aumento de capital em controladas	-28.075	-29.486	-7.476

**DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-10.433	-36	64
6.03.02	Pagamento de dividendos	-10.382	0	0
6.03.04	Gastos com emissão de ações	0	0	99
6.03.06	Arrendamento mercantil	-51	-36	-35
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-216	85	26
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	251	166	140
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	35	251	166

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	169.188	-2.804	33.387	0	-4.821	194.950
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	169.188	-2.804	33.387	0	-4.821	194.950
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-7.361	0	0	0	-7.361
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	3.364	0	0	0	3.364
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-10.838	0	0	0	-10.838
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	113	0	0	0	113
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	11.961	0	11.961
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	11.961	0	11.961
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	5.846	-11.961	-2.968	-9.083
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	8.522	-8.522	0	0
5.06.04	Opções de Compra e Venda de participação não controladores	0	0	-3.274	0	-2.968	-6.242
5.06.06	Constituição da reserva legal	0	0	598	-598	0	0
5.06.07	Dividendos mínimos obrigatório	0	0	0	-2.841	0	-2.841
5.07	Saldos Finais	169.188	-10.165	39.233	0	-7.789	190.467

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	174.313	11.266	0	-5.125	-4.821	175.633
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	174.313	11.266	0	-5.125	-4.821	175.633
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-5.125	-14.070	0	-5.274	0	-24.469
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	5.000	0	0	0	5.000
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-20.034	0	0	0	-20.034
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	1.269	0	0	0	1.269
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-10.399	0	-10.399
5.04.08	Redução de capital	-5.125	0	0	5.125	0	0
5.04.09	Reserva de ágio na alienação de ações próprias	0	-305	0	0	0	-305
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	43.786	0	43.786
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	43.786	0	43.786
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	33.387	-33.387	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	33.387	-33.387	0	0
5.07	Saldos Finais	169.188	-2.804	33.387	0	-4.821	194.950

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	179.730	9.199	0	-5.516	-4.821	178.592
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	179.730	9.199	0	-5.516	-4.821	178.592
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-5.417	2.067	0	5.516	0	2.166
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	99	0	0	0	0	99
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.067	0	0	0	2.067
5.04.08	Redução de capital	-5.516	0	0	5.516	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-5.125	0	-5.125
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-5.125	0	-5.125
5.07	Saldos Finais	174.313	11.266	0	-5.125	-4.821	175.633

**DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>
7.01	Receitas	2.612	3.533	129
7.01.02	Outras Receitas	2.587	3.513	222
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	25	20	-93
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-6.898	-6.202	-9.558
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.817	-5.564	-6.402
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-3.081	-638	-3.156
7.03	Valor Adicionado Bruto	-4.286	-2.669	-9.429
7.04	Retenções	-2.155	-3.465	-5.371
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.155	-3.465	-5.371
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-6.441	-6.134	-14.800
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	46.644	96.022	36.475
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	28.009	61.149	24.847
7.06.02	Receitas Financeiras	18.635	34.873	11.628
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	40.203	89.888	21.675
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	40.203	89.888	21.675
7.08.01	Pessoal	10.448	18.846	10.821
7.08.01.01	Remuneração Direta	9.995	18.318	10.406
7.08.01.02	Benefícios	453	528	415
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.621	3.981	-3.672
7.08.02.01	Federais	1.621	3.981	-3.672
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	16.173	23.275	19.651
7.08.03.01	Juros	16.173	23.275	19.644
7.08.03.02	Aluguéis	0	0	7
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	11.961	43.786	-5.125
7.08.04.02	Dividendos	2.841	10.399	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	9.120	33.387	-5.125

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2020</b>
1	Ativo Total	392.122	430.940	397.798
1.01	Ativo Circulante	99.346	157.662	176.345
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	22.446	41.710	32.116
1.01.02	Aplicações Financeiras	32.972	70.232	108.636
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	32.972	70.232	108.636
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	32.972	70.232	108.636
1.01.03	Contas a Receber	36.463	38.030	33.479
1.01.03.01	Clientes	30.043	25.194	23.300
1.01.03.01.01	Contas a receber de clientes	37.295	31.305	33.116
1.01.03.01.02	Provisão para Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa	-7.252	-6.111	-9.816
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	6.420	12.836	10.179
1.01.03.02.01	Dividendos a Receber	357	305	0
1.01.03.02.02	Contas a receber com alienação de entidades	1.482	4.247	2.882
1.01.03.02.03	Outros ativos	847	5.213	1.567
1.01.03.02.04	Créditos a receber do acordo associação itaú	3.734	3.071	5.730
1.01.06	Tributos a Recuperar	7.171	7.655	2.018
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	7.171	7.655	2.018
1.01.07	Despesas Antecipadas	294	35	96
1.02	Ativo Não Circulante	292.776	273.278	221.453
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	81.011	78.874	47.532
1.02.01.04	Contas a Receber	13.435	12.217	15.452
1.02.01.04.01	Contas a receber de clientes	1.262	1.434	923
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	7.113	5.872	9.937
1.02.01.04.03	Depósito Judicial	5.060	4.911	4.592
1.02.01.07	Tributos Diferidos	9.251	10.069	0
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	9.251	10.069	0
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	58.325	56.588	32.080
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	403	403	403
1.02.01.09.05	Opções de Compra da Participação dos Não Controladores	57.922	56.185	31.677

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2020</b>
1.02.02	Investimentos	19.207	14.884	12.448
1.02.02.01	Participações Societárias	19.207	14.884	12.448
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	2.908	2.173	1.895
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	16.299	12.711	10.553
1.02.03	Imobilizado	5.637	6.592	7.231
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	5.214	6.429	7.199
1.02.03.03	Imobilizado em Andamento	423	163	32
1.02.04	Intangível	186.921	172.928	154.242
1.02.04.01	Intangíveis	186.921	172.928	154.242
1.02.04.01.02	Intangíveis	155.730	140.003	117.752
1.02.04.01.03	Intangíveis identificados na aquisição em combinação de negócios	24.473	26.207	29.772
1.02.04.01.04	Ágio	6.718	6.718	6.718



**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2020</b>
2	Passivo Total	392.122	430.940	397.798
2.01	Passivo Circulante	67.409	88.316	61.007
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	12.778	15.797	5.434
2.01.01.01	Obrigações Sociais	2.601	2.970	1.669
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	10.177	12.827	3.765
2.01.02	Fornecedores	5.120	7.868	6.479
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	5.120	7.868	6.479
2.01.03	Obrigações Fiscais	5.797	6.235	9.248
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	4.637	4.984	7.972
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	3.312	3.560	5.950
2.01.03.01.02	Outros Impostos Federais	1.325	1.424	2.022
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	1.160	1.251	1.276
2.01.03.03.01	ISS a Pagar	1.160	1.251	1.276
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	0	0	2.000
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0	2.000
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	0	0	2.000
2.01.05	Outras Obrigações	43.714	58.416	37.846
2.01.05.02	Outros	43.714	58.416	37.846
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	5.300	12.983	2.186
2.01.05.02.04	Obrigações de compra da participação de não Controladores (Written Put)	17.525	20.571	10.510
2.01.05.02.05	Rendas a Apropriar Líquidas	11.470	11.500	11.500
2.01.05.02.06	Contas a pagar com partes relacionadas	0	1.054	1.901
2.01.05.02.07	Outros passivos	1.008	2.236	1.292
2.01.05.02.10	Adiantamento de clientes	4.106	5.655	5.578
2.01.05.02.11	Arrendamento mercantil	4.305	4.417	4.879
2.02	Passivo Não Circulante	137.184	152.283	163.393
2.02.02	Outras Obrigações	76.904	88.418	100.600
2.02.02.02	Outros	76.904	88.418	100.600
2.02.02.02.04	Rendas a Apropriar Líquidas	55.292	66.762	78.262

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2020</b>
2.02.02.02.08	Arrendamento mercantil	21.612	21.656	22.338
2.02.03	Tributos Diferidos	12.979	12.413	8.153
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	12.979	12.413	8.153
2.02.04	Provisões	47.301	51.452	54.640
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	47.301	51.452	54.640
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	0	0	599
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	35.577	38.680	40.031
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	11.724	12.772	14.010
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	187.529	190.341	173.398
2.03.01	Capital Social Realizado	169.188	169.188	174.313
2.03.02	Reservas de Capital	-10.165	-2.804	11.266
2.03.02.04	Opções Outorgadas	16.298	12.934	7.934
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-29.442	-18.765	0
2.03.02.07	Outras Reservas de Capital	3.332	3.332	3.332
2.03.02.08	Reserva de ágio na alienação de ações próprias	-353	-305	0
2.03.04	Reservas de Lucros	39.233	33.387	0
2.03.04.01	Reserva Legal	2.787	2.189	0
2.03.04.10	Outras Reservas	36.446	31.198	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	0	0	-5.125
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-7.789	-4.821	-4.821
2.03.06.01	Ajustes de Combinação de Negócios	-7.789	-4.821	-4.821
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	-2.938	-4.609	-2.235

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	194.985	222.612	166.770
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-37.835	-39.113	-24.316
3.03	Resultado Bruto	157.150	183.499	142.454
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-126.763	-139.525	-106.880
3.04.01	Despesas com Vendas	-37.074	-34.182	-25.559
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-93.335	-106.559	-78.827
3.04.02.01	Despesas administrativas	-66.248	-73.332	-47.229
3.04.02.02	Remuneração da administração	-11.643	-17.143	-11.482
3.04.02.03	Depreciação e amortização	-15.444	-16.084	-20.116
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	3.652	4.140	1.237
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-5.259	-6.512	-5.828
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	5.253	3.588	2.097
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	30.387	43.974	35.574
3.06	Resultado Financeiro	11.669	20.136	-5.956
3.06.01	Receitas Financeiras	35.993	52.989	25.818
3.06.02	Despesas Financeiras	-24.324	-32.853	-31.774
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	42.056	64.110	29.618
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-15.043	-6.958	-16.558
3.08.01	Corrente	-14.635	-12.767	-22.162
3.08.02	Diferido	-408	5.809	5.604
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	27.013	57.152	13.060
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	27.013	57.152	13.060
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	11.961	43.786	-5.125
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	15.052	13.366	18.185
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,08712	0,31059	-0,03473
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,08712	0,31059	-0,03473

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	27.013	57.152	13.060
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	27.013	57.152	13.060
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	11.961	43.786	-5.125
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	15.052	13.366	18.185

**DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	15.554	38.196	48.670
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	54.413	83.776	76.976
6.01.01.01	Lucro líquido do exercício	27.013	57.152	13.060
6.01.01.02	Resultado de equivalência patrimonial	-5.253	-3.588	-2.097
6.01.01.03	Depreciação e amortização	15.730	16.448	20.116
6.01.01.04	Provisão para crédito de liquidação duvidosa	1.769	-1.226	3.751
6.01.01.05	Provisão para participação nos resultados	5.556	14.948	470
6.01.01.06	Despesa com outorga de opções	3.364	5.000	2.067
6.01.01.07	Encargos financeiros sobre dívidas e créditos	-1.792	-18.864	12.658
6.01.01.08	Outras perdas/ganhos de ativos	-2.317	4.607	60
6.01.01.09	Apropriação de rendas	-11.500	-11.500	-11.500
6.01.01.10	Despesa de imposto de renda e contribuição social	14.635	12.767	22.162
6.01.01.11	Provisão para riscos legais	6.800	13.841	18.677
6.01.01.12	IRPJ e CSLL diferidos	408	-5.809	-5.604
6.01.01.15	Redução ao valor recuperável dos ativos	0	0	3.156
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-24.635	-30.462	-7.361
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	-6.457	-1.397	-505
6.01.02.02	Despesas antecipadas	-259	61	57
6.01.02.03	Outros ativos	4.798	-2.081	-3.645
6.01.02.04	Fornecedores	-2.619	1.389	-236
6.01.02.05	Salários, provisões e encargos	-8.575	-4.585	-4.787
6.01.02.06	Outros passivos	-11.810	-17.589	796
6.01.02.08	Impostos a recolher	-190	-623	-307
6.01.02.09	Impostos a compensar	477	-5.637	-115
6.01.02.10	Adiantamento a clientes	0	0	1.381
6.01.03	Outros	-14.224	-15.118	-20.945
6.01.03.01	Juros pagos	-219	-808	-778
6.01.03.02	Imposto de renda e contribuição social pagos	-14.882	-15.157	-20.934
6.01.03.03	Dividendos recebidos de controladas	877	847	767

**DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	12.689	13.299	-108.543
6.02.03	Aquisição (alienação) de imobilizado e intangíveis	-24.571	-31.575	-30.164
6.02.04	Aplicações financeiras	37.260	44.874	-78.379
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-47.507	-41.901	-33.084
6.03.02	Pagamento de dividendos	-30.153	-18.153	-22.817
6.03.04	Gastos com emissão de ações	0	0	99
6.03.05	Aumento de capital	578	3.228	2.960
6.03.06	Pagamento de empréstimo de terceiros	0	-2.000	-7.000
6.03.07	Arrendamento mercantil	-7.094	-5.906	-6.326
6.03.08	Recompra de ações	-10.838	-19.070	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-19.264	9.594	-92.957
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	41.710	32.116	125.073
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	22.446	41.710	32.116

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	169.188	-2.804	33.387	0	-4.821	194.950	-4.609	190.341
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	169.188	-2.804	33.387	0	-4.821	194.950	-4.609	190.341
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-10.725	0	0	0	-10.725	-17.882	-28.607
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	578	578
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-10.838	0	0	0	-10.838	0	-10.838
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	113	0	0	0	113	0	113
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-18.030	-18.030
5.04.08	Redução de capital	0	0	0	0	0	0	-430	-430
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	11.961	0	11.961	15.052	27.013
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	11.961	0	11.961	15.052	27.013
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	3.364	5.846	-11.961	-2.968	-5.719	4.501	-1.218
5.06.01	Constituição de Reservas	0	3.364	8.522	-8.522	0	3.364	0	3.364
5.06.04	Opções de Compra e Venda de participação não controladores	0	0	-3.274	0	-2.968	-6.242	6.242	0
5.06.06	Constituição da reserva legal	0	0	598	-598	0	0	0	0
5.06.07	Dividendos mínimos obrigatório	0	0	0	-2.841	0	-2.841	-1.741	-4.582
5.07	Saldos Finais	169.188	-10.165	39.233	0	-7.789	190.467	-2.938	187.529

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	174.313	11.266	0	-5.125	-4.821	175.633	-2.235	173.398
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	174.313	11.266	0	-5.125	-4.821	175.633	-2.235	173.398
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-5.125	-14.070	0	-5.274	0	-24.469	-15.740	-40.209
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	3.228	3.228
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	5.000	0	0	0	5.000	0	5.000
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-20.034	0	0	0	-20.034	0	-20.034
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	1.269	0	0	0	1.269	0	1.269
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-10.399	0	-10.399	-18.551	-28.950
5.04.08	Redução de capital	-5.125	0	0	5.125	0	0	-417	-417
5.04.09	Reserva de ágio na alienação de ações próprios	0	-305	0	0	0	-305	0	-305
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	43.786	0	43.786	13.366	57.152
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	43.786	0	43.786	13.366	57.152
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	33.387	-33.387	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	33.387	-33.387	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	169.188	-2.804	33.387	0	-4.821	194.950	-4.609	190.341



**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	179.730	9.199	0	-5.516	-4.821	178.592	-1.091	177.501
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	179.730	9.199	0	-5.516	-4.821	178.592	-1.091	177.501
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-5.417	2.067	0	5.516	0	2.166	-19.329	-17.163
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	2.960	2.960
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	99	0	0	0	0	99	0	99
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.067	0	0	0	2.067	0	2.067
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-22.289	-22.289
5.04.08	Redução de capital	-5.516	0	0	5.516	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-5.125	0	-5.125	18.185	13.060
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-5.125	0	-5.125	18.185	13.060
5.07	Saldos Finais	174.313	11.266	0	-5.125	-4.821	175.633	-2.235	173.398

**DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>
7.01	Receitas	215.696	250.175	181.400
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	213.813	244.809	183.914
7.01.02	Outras Receitas	3.652	4.140	1.237
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-1.769	1.226	-3.751
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-91.559	-100.918	-68.945
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-37.835	-39.113	-24.316
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-48.465	-57.198	-41.413
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-5.259	-4.607	-3.216
7.03	Valor Adicionado Bruto	124.137	149.257	112.455
7.04	Retenções	-15.730	-16.084	-20.116
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-15.730	-16.084	-20.116
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	108.407	133.173	92.339
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	41.246	56.577	27.915
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	5.253	3.588	2.097
7.06.02	Receitas Financeiras	35.993	52.989	25.818
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	149.653	189.750	120.254
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	149.653	189.750	120.254
7.08.01	Pessoal	53.154	60.108	34.126
7.08.01.01	Remuneração Direta	45.851	52.574	28.920
7.08.01.02	Benefícios	4.712	5.397	3.912
7.08.01.03	F.G.T.S.	2.591	2.137	1.294
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	43.879	38.354	40.295
7.08.02.01	Federais	36.553	29.655	34.270
7.08.02.03	Municipais	7.326	8.699	6.025
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	25.607	34.136	32.773
7.08.03.01	Juros	24.324	32.853	31.775
7.08.03.02	Aluguéis	1.283	1.283	998
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	27.013	57.152	13.060
7.08.04.02	Dividendos	4.582	12.164	799

**DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	9.120	33.387	-5.125
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	13.311	11.601	17.386

**Relatório da Adn****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 2022. 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 de uma rede de franquias com sólido crescimento nos últimos anos, 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, ou seja, novos lançamentos imobiliários, e o mercado secundário, de imóveis usados. A subsidiária Lopes Consultoria Imobiliária, empresa que atua há mais de 85 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 300 mil imóveis disponíveis para intermediação, através de 178 lojas franqueadas distribuídas em 21 estados brasileiros e no Distrito Federal. Neste modelo, as lojas pagam à Lopes royalties sobre as intermediações realizadas. Além disso, estas franquias, em conjunto com as 16 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 exclusivamente 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 desenvolveu seu *hub* de tecnologia e inovação, denominado Lopes Labs. Esta área é responsável por liderar o 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.

## Relatório da Adn



### PRINCIPAIS FATOS OPERACIONAIS E FINANCEIROS DE 2022

Durante o ano de 2022, o mercado imobiliário foi diretamente impactado pelo cenário macroeconômico brasileiro, marcado principalmente pela taxa de juros elevada. Tal fator aumenta o preço do financiamento imobiliário para o consumidor final, impactando diretamente as operações que atuam no mercado secundário (mercado esse majoritariamente fomentado pelo financiamento) e também a originação de crédito da CrediPronto. Já no mercado primário, o calendário de lançamentos da Companhia foi influenciado pela incerteza econômica causada pelas eleições e outros eventos atípicos, como feriados no fim de semana e Copa do Mundo no fim do ano. Mesmo assim, como é possível observar nas explicações que seguem, a Companhia apresentou resultados operacionais que permitiram a manutenção da rentabilidade em todos seus segmentos de atuação.

Em relação à performance da Companhia, as operações próprias intermediaram um VGV anual de R\$ 4,6 bilhões. Foram lançados 137 projetos durante 2022, totalizando um VGL de R\$ 15,4 bilhões para o período. Enquanto os lançamentos mantiveram a sazonalidade histórica do mercado imobiliário, concentrando quase 70% dos lançamentos no 2º semestre, notou-se que o volume intermediado das operações próprias foi relativamente igual nos dois semestres.

A Companhia manteve o foco na expansão do segmento de franquias, através da Rede Lopes. O ano foi encerrado com 178 lojas, um crescimento de 44% em relação ao final de 2021. O VGV anual intermediado pelas franquias continuou superando o VGV das operações próprias da Companhia, atingindo R\$ 5,3 bilhões, representando 53% do volume intermediado pela Lopes no ano. Comparativamente, o VGV intermediado pelas Franquias ficou em linha com o que foi intermediado no ano anterior, mostrando que o crescimento de lojas da Rede Lopes tem sido crucial para sustentar a performance do segmento, mesmo com todo o desafio imposto pelo cenário atual. Assim, a Companhia acredita que, em um cenário de recuperação econômica, o segmento passe a ter cada vez mais destaque nos resultados da LPS Brasil. A Companhia destaca também o aumento no *fee* médio de royalties, que encerrou o ano em 0,51%.

Por fim, a CrediPronto foi fortemente impactada pela taxa de juros mais elevada, apresentando um volume de financiamento originado 29% menor que o ano anterior. No entanto, a *joint-venture* ganhou *market share* entre as operações privadas de crédito imobiliário, passando de 6,2% em 2021 para 6,9% de participação em 2022, onde consolida-se como a 4ª maior entre os players privados (de acordo com dados fornecidos pela ABECIP). No ano de 2022, a CrediPronto originou R\$ 4,2 bilhões em financiamentos imobiliários, atingindo saldo médio da carteira de R\$ 14 bilhões, crescimento de 20% em 12 meses.

### PRINCIPAIS INDICADORES DE RESULTADO EM 2022

O VGV total da Companhia em 2022 atingiu o total de R\$ 9,9 bilhões, dos quais R\$ 4,6 bilhões são referentes ao segmento de intermediação de operações próprias e R\$ 5,3 bilhões foram originados pelo segmento de franquias. Considerando o montante total, houve um recuo de 1,6% quando comparado ao ano de 2021.

A receita bruta retraiu 12,7% quando comparada à 2021, atingindo R\$ 213,8 milhões em 2022, sendo que R\$ 164,8 milhões foram originados pelos serviços prestados, através de intermediação imobiliária (57,7%), comissão por volume financiado da CrediPronto (25,8%) e recebimento de royalties das empresas franqueadas (16,5%); os demais R\$ 49,0 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\$ 34,5 milhões relativos ao recebimento da participação da Companhia nos lucros da CrediPronto.

**Relatório da Adn**

A receita líquida acumulou R\$ 195,0 milhões no mesmo período, recuo de 12,4% quando comparada à 2021.

Os custos e despesas antes dos efeitos de IFRS totalizaram R\$ 149,2 milhões em 2022 ante R\$ 158 milhões em 2021, apresentando uma queda de 5,6%. Tal variação é explicada majoritariamente pela diminuição do comissionamento na ponta da originação do crédito imobiliário, intrinsecamente ligada a uma redução do volume financiado pela CrediPronto. Além disso, a Companhia continua obtendo sucesso na estratégia para redução em provisões de contingências cíveis e trabalhistas.

O EBITDA da Companhia atingiu o valor de R\$ 45,8 milhões em 2022, recuo de 23,7% em relação à 2021. Abaixo pode ser observada a reconciliação do EBITDA:

<b>Reconciliação EBITDA</b>		
(R\$ mil)	<b>Exercício 2022</b>	<b>Exercício 2021</b>
Lucro Líquido	27.013	57.152
IR e CS	15.043	6.958
Resultado Financeiro Líquido	(11.669)	(20.136)
Depreciação e Amortização	15.444	16.084
<b>EBITDA</b>	<b>45.831</b>	<b>60.058</b>
Despesas não recorrentes (Nota 19)	-	4.553
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>45.831</b>	<b>64.611</b>

O resultado da Companhia, descontados os efeitos de IFRS, atingiu R\$ 25,4 milhões, sendo R\$ 15 milhões a participação dos acionistas não controladores. Considerados os efeitos do IFRS, o resultado do período atingiu R\$ 27 milhões, apresentando uma retração de 52,7% quando comparado ao ano anterior. Dos R\$ 27 milhões, R\$ 15 milhões são atribuíveis aos acionistas não controladores e R\$ 12 milhões são atribuíveis aos acionistas controladores.

**RECURSOS HUMANOS**

Ao final do exercício de 2022, a LPS Brasil diminuiu seu quadro de pessoal em relação à 2021, totalizando 458 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 14,8 mil corretores associados entre operações próprias e franquias.

## Relatório da Adn



### **ALIENAÇÃO DE PARTICIPAÇÃO SOCIETÁRIA**

Em 11 de agosto de 2022, a LPS Brasil alienou sua participação societária na Thá Pronto Consultoria de Imóveis S.A., através de exercício de opção de venda que foi estabelecido quando da aquisição de 71% do capital desta ex-controlada, em fevereiro de 2011. A Companhia divulgou Comunicado ao Mercado na data da alienação.

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

Conforme exposto anteriormente, o ano de 2022 foi de expressivos desafios na Companhia, mas dada a gestão eficiente dos recursos, a Lopes encerrou o período apresentando lucratividade.

Para 2023, a Companhia tem empenhado esforços para otimizar o resultado de seus segmentos de atuação, com foco na preservação do caixa, empregando os valores dispendidos onde haja retorno positivo. Em linha com esse objetivo, a Companhia pretende expandir as operações e aumentar capilaridade no território brasileiro, através do modelo *asset light* e rentável atingido pela Rede Lopes, e, para garantir maior eficiência operacional, a Companhia entende ser essencial aprimorar e desenvolver ferramentas em prol de sinergias e alavancagens operacionais e financeiras de suas unidades de negócio.

### **MERCADO DE CAPITAIS**

A LPS Brasil terminou o ano de 2022 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 e 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.

### **RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES**

Nos termos da Resolução CVM nº 80, anexo C, item 9, editada pela Comissão de Valores Mobiliários em 29 de março 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.

**Relatório da Adn**

Durante o ano de 2022, a Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda. passou a realizar as auditorias independentes na Companhia, em substituição a Ernst & Young Auditores Independentes, não tendo prestado nenhum outro serviço, que não os relacionados à auditoria das informações financeiras trimestrais e anuais.

**DECLARAÇÃO DA DIRETORIA**

Nos termos do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, editada pela Comissão de Valores Mobiliários em 29 de março de 2022, 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 2022.



## Notas Explicativas



*LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A. e Controladas  
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas em  
31 de dezembro de 2022*

### 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 2022 E 2021

(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 2022 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 2022, o balanço patrimonial da Companhia (Controladora) apresenta excesso de passivo circulante sobre o ativo circulante no montante de R\$67.936 (R\$105.009 em 31 de dezembro 2021), 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.

**Notas Explicativas** de Imóveis S.A. e Controladas

## 2. ENTIDADES DO GRUPO

## a. Participação em controladas e coligadas

	Participação acionária - %	
	31.12.22	31.12.21
Apoio Serviços Documentais S.A.	100,00	100,00
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
LPS Administração de Locações Ltda. (iii)	-	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.	74,07	74,07
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.	55,00	55,00
LPS ONLINE Consultoria de Imóveis Ltda	95,00	95,00
LPS Patrimóvel Consultoria de Imóveis S.A.	51,00	51,00
LPS Piccoloto Consultoria de Imóveis S.A.	41,00	41,00
LPS Promoção de Consórcios Ltda.	99,99	99,99
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. (i)	99,99	92,12
LPS Sul Consultoria de Imóveis Ltda.	99,99	99,99
Pronto Ducati Consultoria de Imóveis Ltda	100,00	100,00
Pronto Erwin Maack Consultoria de Imóveis S.A.	80,00	80,00
Tha Pronto Consultoria de Imóveis S.A. (ii)	-	71,00

- (i) Em 08 de junho de 2022 o acionista não controlador da LPS Soluções alienou o percentual de 7,87% da participação no capital social para a Controladora.
- (ii) Em 11 de agosto de 2022, a Companhia alienou sua participação de 71% do capital social da controlada Thá Pronto, que passa a ser de titularidade única do acionista Irtha Empreendimentos Imobiliários S.A
- (iii) Em 17 de novembro de 2022, a Administração da Companhia aprovou o encerramento da Controlada LPS Administração.

## 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”)*

Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado atribuíveis aos acionistas da controladora, constantes nas demonstrações financeiras consolidadas, e o patrimônio líquido e o resultado da controladora, constantes nas demonstrações financeiras individuais, a Companhia optou por apresentar essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 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 22 de março de 2023.

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

As políticas contábeis 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 2022. 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 as 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. A Companhia reconhece, ainda, para controladas da região Sul (LPS Sul e Pronto Ducati), provisões com a melhor estimativa de saída de recursos para liquidar a contingência para riscos trabalhistas e previdenciários com base na opinião de consultores legais e evidências de eventos ocorridos e subsequentes.

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, 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 2022 o saldo a receber deste acordo foi de R\$3.734 (R\$3.071 em 31 de dezembro de 2021).

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 2022, foi de 0,46% (0,36% no exercício findo 31 de dezembro de 2021) 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 24.

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 13,45% 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 9%;
- Hold period: Consideramos o “Hold period” de 5 anos antes da perpetuidade no fluxo de caixa;

**Notas Explicativas** de Imóveis S.A. e Controladas

- 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 a 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) Pronunciamentos e normas emitidas, mas ainda não vigentes*

Grupo aplicou pela primeira vez certas normas e alterações, que são válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2021 (exceto quando indicado de outra forma). O Grupo decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes.



#### Alterações ao IAS 8: Definição de estimativas contábeis

Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 8 (norma correlata ao CPC 23), no qual introduz a definição de 'estimativa contábeis'. As alterações esclarecem a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros. Além disso, eles esclarecem como as entidades usam as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis.

As alterações serão vigentes para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 e aplicarão para mudanças nas políticas e estimativas contábeis que ocorrerem em, ou após, o início desse período.

Adoção antecipada é permitida se divulgada. Não se espera que as alterações tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiros do Grupo.

#### Alterações ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2: Divulgação de políticas contábeis

Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 1 (norma correlata ao CPC 26 (R1)) e IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements, no qual fornece guias e exemplos para ajudar entidades a aplicar o julgamento da materialidade para a divulgação de políticas contábeis. As alterações são para ajudar as entidades a divulgarem políticas contábeis que são mais úteis ao substituir o requerimento para divulgação de políticas contábeis significativas para políticas contábeis materiais e adicionando guias para como as entidades devem aplicar o conceito de materialidade para tomar decisões sobre a divulgação das políticas contábeis.

As alterações ao IAS 1 são aplicáveis para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 com adoção antecipada permitida. Já que as alterações ao Practice Statement 2 fornece guias não obrigatórios na aplicação da definição de material para a informação das políticas contábeis, uma data para adoção desta alteração não é necessária.

#### Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante

Em janeiro de 2021, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

- O que significa um direito de postergar a liquidação;
- Que o direito de postergar deve existir na data-base do relatório;
- Que essa classificação não é afetada pela probabilidade de uma entidade exercer seu direito de postergação
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação

As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 E devem ser aplicadas retrospectivamente. atualmente, a companhia avalia o impacto que as alterações terão na prática atual e se os contratos de empréstimo existentes podem exigir renegociação.

## Notas Explicativas de Imóveis S.A. e Controladas

Projeto de Lei nº 2.337 de 2021

No dia 26 de maio de 2021 foi apresentado pelo poder executivo ao congresso nacional, O projeto de LEI Nº 2.337, DE 2021, que altera a legislação do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza das pessoas físicas e das Pessoas Jurídicas (Irpj) E Da Contribuição Social Sobre O Lucro Líquido (Csl).

Nesse contexto, a companhia está acompanhando e avaliando todos os reflexos em sua operação e carga tributária, caso o projeto de lei 2.337 de 2021 seja aprovado pelo congresso nacional e sancionado pelo poder executivo. Entretanto, neste momento nenhuma outra medida deve ser tomada pela companhia.

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

## a. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Caixa e bancos	35	251	3.707	4.423
Certificados de depósito bancário - CDBs (i)	-	-	18.739	37.287
Total de caixa e equivalentes de caixa	35	251	22.446	41.710

## b. Aplicações financeiras

	Consolidado	
	31.12.22	31.12.21
Certificados de depósito bancário - CDBs (i)	24.845	53.195
Fundo de investimentos em renda fixa (ii)	8.127	17.037
Total de aplicações financeiras	32.972	70.232

- (i) As aplicações em Certificado de Depósito Bancário “CDBs” e no Fundo de Investimento em Renda Fixa foram rentabilizadas por taxas que variaram de 77,67% a 105,50% 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 100% a 107% do Certificado de Depósito Interbancário (“CDI”).

## Notas Explicativas de Imóveis S.A. e Controladas



## 6. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	Controladora		Consolidado	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Circulante:				
Contas a receber de clientes	50	112	37.581	31.626
Ajuste a valor presente	-	-	(286)	(321)
Provisão para perdas de crédito esperadas	(31)	(87)	(7.252)	(6.111)
	<u>19</u>	<u>25</u>	<u>30.043</u>	<u>25.194</u>
Não circulante:				
Contas a receber de clientes	8	26	1.299	1.480
Ajuste a valor presente	-	-	(37)	(46)
	<u>8</u>	<u>26</u>	<u>1.262</u>	<u>1.434</u>

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
A vencer:				
De 0 a 30 dias	-	4	19.484	14.531
De 31 a 60 dias	2	3	1.572	1.075
De 61 a 90 dias	2	3	1.253	1.040
De 91 a 180 dias	4	7	2.206	1.991
De 181 a 360 dias	9	8	2.716	2.409
Acima de 360 dias	8	26	1.299	1.480
Vencidas:				
De 0 a 30 dias	2	-	1.578	1.991
De 31 a 60 dias	-	-	779	1.012
De 61 a 90 dias	-	-	438	1.687
De 91 a 180 dias	-	-	1.984	755
De 181 a 360 dias	-	-	1.244	535
Acima de 360 dias	31	87	4.327	4.600
Total contas a receber de clientes	<u>58</u>	<u>138</u>	<u>38.880</u>	<u>33.106</u>

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.

A taxa média mensal de juros com base no IPCA dos últimos 12 meses para cálculo do ajuste a valor presente das contas a receber de clientes, no período em 31 dezembro de 2022, foi de 0,46% (0,36% no exercício findo 31 de dezembro de 2021).

## Notas Explicativas de Imóveis S.A. e Controladas



Movimentação das perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Saldo inicial	(87)	(346)	(6.111)	(9.816)
Constituição	-	-	(4.595)	(1.707)
Reversão	25	20	2.826	2.933
Baixas definitivas	31	239	628	2.479
Saldo final	(31)	(87)	(7.252)	(6.111)

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:

	31.12.22	31.12.21
A vencer	1,25%	2,19%
Vencidas até 30 dias	3,40%	2,47%
Vencidas de 31 até 60 dias	19,95%	13,52%
Vencidas de 61 até 90 dias	31,29%	20,07%
Vencidas de 91 até 180 dias	62,39%	36,26%
Vencidas de 181 até 360 dias	96,33%	87,97%
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:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
A vencer:	-	-	(143)	(240)
Vencidas:				
De 0 a 30 dias	-	-	(54)	(49)
De 31 a 60 dias	-	-	(155)	(137)
De 61 a 90 dias	-	-	(137)	(338)
De 91 a 180 dias	-	-	(1.238)	(274)
De 181 a 360 dias	-	-	(1.198)	(473)
Acima de 360 dias	(31)	(87)	(4.327)	(4.600)
Total contas a receber de clientes	(31)	(87)	(7.252)	(6.111)

## Notas Explicativas de Imóveis S.A. e Controladas



## 7. IMOBILIZADO

É composto como segue:

	Controladora				
	Taxa média anual de depreciação - %	31.12.22		31.12.21	
		Custo	Depreciação Acumulada	Líquido	Líquido
Benfeitorias e instalações em imóveis de terceiros	20	1.079	(985)	94	208
Equipamentos de informática	20	275	(259)	16	40
Móveis e utensílios	10	622	(301)	321	381
Outras imobilizações	15	295	(238)	57	80
Total imobilizado		<u>2.271</u>	<u>(1.783)</u>	<u>488</u>	<u>709</u>

  

	Consolidado				
	Taxa média anual de depreciação - %	31.12.22		31.12.21	
		Custo	Depreciação Acumulada	Líquido	Líquido
Benfeitorias e instalações em imóveis de terceiros	20	7.508	(6.650)	858	1.481
Equipamentos de informática	20	8.057	(5.731)	2.326	2.460
Móveis e utensílios	10	6.727	(5.459)	1.268	1.682
Outras imobilizações	15	3.423	(2.661)	762	806
Imobilizado em andamento		423	-	423	163
Total imobilizado		<u>26.138</u>	<u>(20.501)</u>	<u>5.637</u>	<u>6.592</u>

As movimentações do imobilizado foram as seguintes:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Saldo inicial	709	957	6.592	7.231
Adições	-	32	1.156	2.150
Baixas	-	(2)	(87)	(382)
Depreciação	(221)	(278)	(2.024)	(2.407)
Saldo final	<u>488</u>	<u>709</u>	<u>5.637</u>	<u>6.592</u>

## 8. INVESTIMENTOS EM CONTROLADAS E COLIGADAS

O saldo do investimento é composto conforme segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Investimentos em controladas	219.221	242.574	-	-
Investimentos em coligadas	-	-	19.207	14.884
Investimentos - Ações em tesouraria (Nota 16.d)	(29.795)	(19.070)	-	-
Ativos intangíveis em combinação de negócios (Nota 9)	14.207	15.303	-	-
Transações com acionistas não controladores (i)	6.811	13.053	-	-
Ágio (ii)	6.718	6.718	-	-
Total investimentos em controladas e coligadas	<u>217.162</u>	<u>258.578</u>	<u>19.207</u>	<u>14.884</u>

## Notas Explicativas de Imóveis S.A. e Controladas



- (i) Corresponde substancialmente à participação do não controlador no “Written Put” inicial. A redução de R\$6.242 é referente a alienação da controlada Tha Pronto (nota 17).
- (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:

	Controladora							
	31.12.21	Constituição dividendos mínimos obrigatórios	Aumento de Capital	Aquisição, Baixa participação	Resultado de Equivalência Patrimonial	Dividendos recebidos	Provisão para perdas em controladas (i)	31.12.22
Controladas:								
Apoio Serviços	11	-	-	-	(2)	-	-	9
EBC	11.575	-	-	-	2.466	(6.499)	-	7.542
Itaplan Imóveis	12.996	-	-	-	2.166	(8.000)	-	7.162
LIL	-	-	-	-	(331)	-	331	-
LPS Adm.de Locações	246	-	-	(255)	9	-	-	-
LPS Bahia	-	-	-	-	(424)	-	424	-
LPS Brasília	-	-	599	-	(587)	-	(12)	-
LPS Campinas	10.012	-	-	-	2.150	(1.679)	-	10.483
LPS Eduardo	781	(115)	-	-	460	(471)	-	655
LPS Espírito Santo	573	-	-	-	1.365	(1.377)	-	561
LPS Fortaleza	99	-	-	-	2.066	(1.811)	-	354
LPS Online	4.332	-	-	(22)	38.950	(36.923)	-	6.337
LPS Patrimóvel	-	-	-	-	(751)	-	751	-
LPS Raul Fugêncio	5.037	-	-	-	6.708	(10.010)	-	1.735
LPS São Paulo	182.790	-	22.232	-	(29.811)	-	-	175.211
LPS Soluções Imobiliárias	12.622	-	-	1.140	8.080	(13.285)	-	8.557
LPS Sul	-	-	4.039	-	(4.440)	-	401	-
Pronto Ducati	-	-	1.205	-	(844)	-	(361)	-
Pronto Erwin	1.500	(156)	-	-	622	(1.351)	-	615
Thá Pronto	-	-	-	1.683	157	-	(1.840)	-
<b>Total</b>	<b>242.574</b>	<b>(271)</b>	<b>28.075</b>	<b>2.546</b>	<b>28.009</b>	<b>81.406</b>	<b>(306)</b>	<b>219.221</b>

	Controladora							
	31.12.20	Constituição dividendos mínimos obrigatórios	Aumento de Capital	Aquisição participação	Resultado de Equivalência Patrimonial	Dividendos recebidos	Provisão para perdas em controladas (ii)	31.12.21
Controladas:								
Apoio Serviços	13	-	-	-	(2)	-	-	11
EBC	6.410	-	-	-	5.165	-	-	11.575
Itaplan Imóveis	8.325	-	-	-	4.671	-	-	12.996
LIL	-	-	-	-	(819)	-	819	-
LPS Adm.de Locações	230	-	-	-	16	-	-	246
LPS Bahia	-	-	-	-	(581)	-	581	-
LPS Brasília	-	-	624	-	(808)	-	184	-
LPS Campinas	10.019	-	-	-	1.443	(1.450)	-	10.012
LPS Eduardo	683	(157)	-	-	629	(374)	-	781
LPS Espírito Santo	666	-	-	-	2.489	(2.582)	-	573
LPS Fortaleza	-	-	-	-	927	(629)	(199)	99
LPS Online	9.622	-	-	418	55.544	(61.252)	-	4.332
LPS Patrimóvel	-	-	2.734	-	(3.780)	-	1.046	-
LPS Raul Fugêncio	2.182	(1.590)	-	-	6.360	(1.915)	-	5.037
LPS São Paulo	176.975	-	19.998	-	(14.183)	-	-	182.790
LPS Soluções Imobiliárias	4.405	-	-	-	8.217	-	-	12.622
LPS Sul	-	-	4.040	-	(3.475)	-	(565)	-
Pronto Ducati	-	-	2.090	-	(1.542)	-	(548)	-
Pronto Erwin	1.199	(451)	-	-	1.802	(1.050)	-	1.500
Thá Pronto	-	-	-	-	(924)	-	924	-
<b>Total</b>	<b>220.729</b>	<b>(2.198)</b>	<b>29.486</b>	<b>418</b>	<b>61.149</b>	<b>(69.252)</b>	<b>2.242</b>	<b>242.574</b>

## Notas Explicativas de Imóveis S.A. e Controladas



- (i) Refere-se à movimentação dos investimentos nas controladas LIL, 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 31.12.22, no passivo não circulante, é de R\$34.770 (R\$35.076 em 31/12/2021).
- (ii) Refere-se à movimentação dos investimentos nas controladas LIL, LPS Brasília, LPS Fortaleza, LPS Patrimônio, LPS Soluções, LPS Sul, Pronto Ducati e Thá Pronto, cujo patrimônio líquido encontrava-se negativo, registrados na provisão para perdas em controladas, em 31 de dezembro de 2021 a provisão foi de R\$35.076 (2021 - R\$ 32.834).

## Informações financeiras das controladas:

	31.12.22					
	Participação dos não controladores - %	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Participação dos não controladores no PL	Lucros ou Prejuízos Líquido no período
Apoio Serviços	-	10	-	10	-	(2)
EBC Consultoria	-	9.925	2.381	7.544	-	2.453
Itaplan Brasil	-	8.689	1.528	7.161	-	2.166
LIL - Interm. Imob.	-	1.173	3.236	(2.063)	-	(331)
LPS Administração	-	-	-	-	-	9
LPS Bahia	-	436	2.616	(2.180)	-	(424)
LPS Brasília	49,00	80	3.377	(3.297)	(1.616)	(1.151)
LPS Campinas	25,93	29.694	15.543	14.151	3.669	2.902
LPS Eduardo	44,10	2.177	1.006	1.171	516	823
LPS Espírito Santo	49,00	4.597	3.497	1.100	539	3.202
LPS Fortaleza	40,00	6.126	5.536	590	236	4.855
LPS Local	45,00	9	-	9	4	-
LPS Online Consultoria	4,66	77.634	70.964	6.670	311	43.306
LPS Patrimônio	49,00	2.639	20.516	(17.877)	(8.760)	(1.473)
LPS Raul Fulgêncio	49,00	9.827	6.425	3.402	1.667	13.152
LPS Rio de Janeiro	0,01	292	2.963	(2.671)	-	3
LPS São Paulo	-	179.479	34.048	145.431	-	(29.815)
LPS Soluções Imobiliárias	-	14.837	6.280	8.557	-	8.141
LPS Sul	-	1.413	14.345	(12.932)	-	(4.439)
Pronto Ducati	-	1.539	8.338	(6.799)	-	(846)
Pronto Erwin Maack	20,00	3.166	2.397	769	154	778
Thá Ptono	-	-	-	-	-	222

  

	31.12.21					
	Participação dos não controladores - %	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Participação dos não controladores no PL	Lucros ou Prejuízos Líquido no período
Apoio Serviços	-	12	1	11	-	(2)
EBC Consultoria	-	36.389	24.812	11.577	-	7.739
Itaplan Brasil	-	14.727	1.731	12.996	-	4.670
LIL - Interm. Imob.	-	1.033	2.764	(1.731)	-	(820)
LPS Administração	-	250	4	246	-	15
LPS Bahia	-	436	2.191	(1.755)	-	(581)
LPS Brasília	49,00	80	3.401	(3.321)	(1.627)	(1.584)
LPS Campinas	25,93	26.604	13.088	13.516	3.505	1.946
LPS Eduardo	44,10	2.393	996	1.397	616	1.124
LPS Espírito Santo	49,00	4.628	3.504	1.124	551	5.339
LPS Fortaleza	40,00	5.328	5.162	166	66	2.553
LPS Local	45,00	9	-	9	4	-
LPS Online Consultoria	4,66	86.645	82.085	4.560	228	59.397
LPS Patrimônio	49,00	2.787	19.191	(16.404)	(8.038)	(7.411)
LPS Raul Fulgêncio	49,00	16.202	6.325	9.877	4.840	12.473
LPS Rio de Janeiro	0,01	394	3.068	(2.674)	-	(1.122)
LPS São Paulo	-	212.617	48.880	163.737	-	(14.186)
LPS Soluções Imobiliárias	-	20.418	6.717	13.701	1.080	8.921
LPS Sul	-	3.249	15.781	(12.532)	-	(3.475)
Pronto Ducati	-	1.271	8.430	(7.159)	-	(1.542)
Pronto Erwin Maack	20,00	3.691	1.816	1.875	375	2.254
Thá Pronto	29,00	342	2.938	(2.596)	(753)	(1.301)

## Notas Explicativas de Imóveis S.A. e Controladas



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

	31.12.22	31.12.21
Saldo inicial	14.884	12.448
Constituição de dividendos	(930)	(1.152)
Resultado da equivalência patrimonial	5.253	3.588
Saldo final	<u>19.207</u>	<u>14.884</u>

## 9. INTANGÍVEL

	Taxa média anual de amortização - %	Controladora			
		31.12.22		31.12.21	
		Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Adquiridos separadamente (iii):					
Marca "Lopes" (ii)	-	44.749	-	44.749	44.749
Direito de lavra	5	3.871	(2.497)	1.374	1.553
Não competitividade	12,5	2.828	(2.744)	84	542
Direito de uso locações de imóveis	20	255	(109)	146	141
Software	20	2.296	(2.288)	8	181
		<u>53.999</u>	<u>(7.638)</u>	<u>46.361</u>	<u>47.166</u>
Identificados em combinação de negócios (i):					
Carteira de clientes	2,86	23.486	(16.743)	6.743	7.035
Marca	2,86	12.772	(8.614)	4.158	4.342
Direito de lavra	5	15.546	(12.240)	3.306	3.926
		<u>51.804</u>	<u>(37.597)</u>	<u>14.207</u>	<u>15.303</u>
Total do ativo intangível		<u>105.803</u>	<u>(45.235)</u>	<u>60.568</u>	<u>62.469</u>

	Taxa média anual de amortização - %	Consolidado			
		31.12.22		31.12.21	
		Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Adquiridos separadamente (iii):					
Marca "Lopes" (ii)	-	44.749	-	44.749	44.749
Outras marcas	2,86	1.137	(202)	935	973
Direito de lavra	5	6.043	(3.560)	2.483	2.864
Não competitividade	16,25	2.828	(2.744)	84	541
Carteira de clientes	10	521	(93)	428	446
Direito de uso - imóveis	20	40.459	(17.238)	23.221	24.328
Direito de uso – máquinas e equipamentos	33,33	1.578	(324)	1.254	973
Software (iv)	10 a 20	83.278	(27.353)	55.925	24.342
Software em desenvolvimento (v)	-	26.651	-	26.651	40.787
		<u>207.244</u>	<u>(51.514)</u>	<u>155.730</u>	<u>140.003</u>
Identificados em combinação de negócios:					
Carteira de clientes	6,43	43.051	(30.239)	12.812	13.366
Marca	6,43	22.497	(15.520)	6.977	7.281
Direito de lavra	5	31.999	(27.315)	4.684	5.560
		<u>97.547</u>	<u>(73.074)</u>	<u>24.473</u>	<u>26.207</u>
Ágio (Nota 8)		-	-	6.718	6.718
Total do ativo intangível		<u>304.791</u>	<u>(124.588)</u>	<u>186.921</u>	<u>172.928</u>



## Notas Explicativas de Imóveis S.A. e Controladas



- (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			31.12.22
	31.12.21	Adições	Amortização	
Intangível:				
Adquiridos separadamente:				
Marca	44.749	-	-	44.749
Direito de lavra	1.553	-	(179)	1.374
Não competitividade	542	-	(458)	84
Direito de uso s/locações imóveis	141	33	(28)	146
Software	181	-	(173)	8
	<u>47.166</u>	<u>33</u>	<u>(838)</u>	<u>46.361</u>
Identificados em combinação de negócios:				
Carteira de clientes	7.035	-	(292)	6.743
Marca	4.342	-	(184)	4.158
Direito de lavra	3.926	-	(620)	3.306
	<u>15.303</u>	<u>-</u>	<u>(1.096)</u>	<u>14.207</u>
Total	<u>62.469</u>	<u>33</u>	<u>(1.934)</u>	<u>60.568</u>

## Notas Explicativas de Imóveis S.A. e Controladas



	Controladora				31.12.21
	31.12.20	Adições	Baixas	Amortização	
Intangível:					
Adquiridos separadamente:					
Marca	44.749	-	-	-	44.749
Direito de lavra	1.732	-	-	(179)	1.553
Não competitividade	999	-	-	(457)	542
Direito de uso s/locações imóveis	141	30	(2)	(28)	141
Software	592	2	(1)	(412)	181
	<u>48.213</u>	<u>32</u>	<u>(3)</u>	<u>(1.076)</u>	<u>47.166</u>
Identificados em combinação de negócios:					
Contrato não competitividade	1.014	-	-	(1.014)	-
Carteira de clientes	7.327	-	-	(292)	7.035
Marca	4.522	-	-	(180)	4.342
Direito de lavra	4.551	-	-	(625)	3.926
	<u>17.414</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2.111)</u>	<u>15.303</u>
<b>Total</b>	<u><b>65.627</b></u>	<u><b>32</b></u>	<u><b>(3)</b></u>	<u><b>(3.187)</b></u>	<u><b>62.469</b></u>

	Consolidado					31.12.22
	31.12.21	Adições	Baixas	Transferências	Amortização (ii)	
Intangível:						
Adquiridos separadamente:						
Marca "Lopes"	44.749	-	-	-	-	44.749
Outras marcas	973	-	-	-	(38)	935
Direito de lavra	2.864	-	-	-	(381)	2.483
Não competitividade	541	-	-	-	(457)	84
Carteira de clientes	446	-	-	-	(18)	428
Direito de uso s/locações imóveis	24.328	5.008	(1.328)	-	(4.787)	23.221
Direito de uso s/locações máq.e equip.	973	605	-	-	(324)	1.254
Software	24.342	346	(1)	37.205	(5.967)	55.925
Software em desenvolvimento (i)	40.787	23.069	-	(37.205)	-	26.651
	<u>140.003</u>	<u>29.028</u>	<u>(1.329)</u>	<u>-</u>	<u>(11.972)</u>	<u>155.730</u>
Identificados em combinação de negócios:						
Carteira de clientes	13.366	-	-	-	(554)	12.812
Marca	7.281	-	-	-	(304)	6.977
Direito de lavra	5.560	-	-	-	(876)	4.684
	<u>26.207</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.734)</u>	<u>24.473</u>
<b>Total</b>	<u><b>166.210</b></u>	<u><b>29.028</b></u>	<u><b>(1.329)</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>(13.706)</b></u>	<u><b>180.203</b></u>



## Notas Explicativas de Imóveis S.A. e Controladas

	Consolidado					31.12.21
	31.12.20	Adições	Baixas	Transferências	Amortização (ii)	
Intangível:						
Adquiridos separadamente:						
Marca "Lopes"	44.749	-	-	-	-	44.749
Outras marcas	1.011	-	-	-	(38)	973
Direito de lavra	3.245	-	-	-	(381)	2.864
Não competitividade	1.475	-	-	-	(934)	541
Carteira de clientes	463	-	-	-	(17)	446
Direito de uso s/locações imóveis	26.539	5.286	(2.651)	-	(4.846)	24.328
Direito de uso s/locações máq.e equip.	378	973	(301)	-	(77)	973
Software	8.153	1.143	(5)	19.234	(4.183)	24.342
Software em desenvolvimento (i)	31.739	28.282	-	(19.234)	-	40.787
	<u>117.752</u>	<u>35.684</u>	<u>(2.957)</u>		<u>(10.476)</u>	<u>140.003</u>
Identificados em combinação de negócios:						
Contrato não competitividade	1.831	-	-	-	(1.831)	-
Carteira de clientes	13.918	-	-	-	(552)	13.366
Marca	7.585	-	-	-	(304)	7.281
Direito de lavra	6.438	-	-	-	(878)	5.560
	<u>29.772</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3.565)</u>	<u>26.207</u>
Total	<u>147.524</u>	<u>35.684</u>	<u>(2.957)</u>	<u>-</u>	<u>(14.041)</u>	<u>166.210</u>

(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\$2.155 (R\$3.465 em 2021) e no Consolidado de R\$15.444 (R\$16.084 em 2021), líquido de R\$286 de crédito tributário (R\$364 em 2021).

## 10. PARTES RELACIONADAS

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
<u>Ativo circulante:</u>				
Dividendos a receber (Nota 10.d)	13.137	11.322	357	305
<u>Ativo não circulante:</u>				
Opções de compra "Call Option" (Nota 10.b)	34.925	35.949	57.922	56.185
Contas a receber com partes relacionadas (Nota 10.c)	9.338	9.116	403	403
<u>Passivo circulante:</u>				
Obrigações de compra "Written Put" (Nota 10.b)	13.415	17.061	17.525	20.571
Aquisições de investimentos a pagar (Nota 10.c)	63.846	85.979	-	1.054
Dividendos a pagar (Nota 10.d)	2.858	10.399	5.300	12.983
	<u>Controladora</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Consolidado</u>
Despesas operacionais e Resultado Financeiro	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Resultado financeiro - Instrum. Financeiros - (Nota 20)	2.622	11.845	4.783	14.447

## Notas Explicativas de Imóveis S.A. e Controladas



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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Ativo não circulante				
Opções de compra "Call Option"				
LPS Eduardo	7.899	6.269	7.899	6.269
LPS Espírito Santo	17.817	19.785	17.817	19.785
LPS Fortaleza	6.000	6.000	6.000	6.000
LPS Piccoloto	-	-	22.997	20.236
Pronto Erwin	3.209	3.895	3.209	3.895
Total	<u>34.925</u>	<u>35.949</u>	<u>57.922</u>	<u>56.185</u>

	Controladora		Consolidado	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Passivo circulante				
Obrigações de compra "Written Put"				
LPS Eduardo	726	991	726	991
LPS Espírito Santo	3.933	7.056	3.933	7.056
LPS Fortaleza	2.000	2.000	2.000	2.000
LPS Piccoloto	-	-	4.110	3.510
LPS Raul Fugêncio	6.445	6.112	6.445	6.112
Pronto Erwin	311	902	311	902
Total	<u>13.415</u>	<u>17.061</u>	<u>17.525</u>	<u>20.571</u>

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.

## Notas Explicativas de Imóveis S.A. e Controladas



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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
<u>Ativo não circulante:</u>				
Contas a receber com partes relacionadas				
LPS Administração	-	3	-	-
LPS Bahia	1.153	639	-	-
LPS Brasília	1.482	1.482	-	-
LPS Campinas	2.278	2.119	-	-
LPS Espírito Santo (iii)	403	403	403	403
LPS Fortaleza (i)	3.102	3.102	-	-
LPS Patrimóvel	920	1.368	-	-
Total	9.338	9.116	403	403
<u>Passivo circulante:</u>				
Contas a pagar com partes relacionadas				
EBC - Soluções	8.074	10.843	-	-
LPS Soluções	-	11.209	-	-
Aquisições de investimentos a pagar				
LPS Online (ii)	55.772	62.873	-	-
Pronto Erwin	-	1.054	-	1.054
Total	63.846	85.979	-	1.054

- (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\$55.772 refere-se à aquisição do investimento da LPS Patrimóvel ocorrida em 14 de novembro de 2008, com a controlada LPS ONLINE, sem correção monetária.
- (iii) O montante de R\$403, refere-se a mútuo com os sócios da LPS Espírito Santo sem correção e com vencimento indeterminado.

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
<u>Ativo circulante:</u>				
Dividendos a receber				
LPS Eduardo	115	157	-	-
Pronto Ducatti	2.643	2.643	-	-
Pronto Erwin	999	451	-	-
Tha Pronto	-	370	-	-
LPS Patrimóvel	2.187	2.187	-	-
LPS Campinas	7.193	5.514	-	-
LPS Piccoloto	-	-	357	305
Total	13.137	11.322	357	305

## Notas Explicativas de Imóveis S.A. e Controladas



	Controladora		Consolidado	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
<b>Passivo circulante:</b>				
<b>Dividendos a pagar</b>				
Acionistas Free Float	2.858	10.399	2.858	10.399
LPS Eduardo	-	-	92	124
Pronto Erwin	-	-	250	113
Tha Pronto	-	-	-	247
LPS Patrimóvel	-	-	2.100	2.100
<b>Total</b>	<b>2.858</b>	<b>10.399</b>	<b>5.300</b>	<b>12.983</b>

## 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 29 de abril de 2022, na Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global dos administradores da Companhia para o exercício de 2022 no total de R\$12.500 (R\$12.000 para 2021), assim demonstrado:

	2022			2021		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	1.041	-	1.041	541	-	541
Diretores estatutários	4.017	7.442	11.459	4.183	7.276	11.459
<b>Total</b>	<b>5.058</b>	<b>7.442</b>	<b>12.500</b>	<b>4.724</b>	<b>7.276</b>	<b>12.000</b>

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.

## 11. OBRIGAÇÕES SOCIAIS E TRABALHISTAS

	Controladora		Consolidado	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Salários a pagar e encargos sociais	176	284	2.639	3.247
Provisão para participação nos resultados (i)	1.889	4.234	5.244	7.885
Provisão para férias e encargos	-	-	4.890	4.662
Outros	-	-	5	3
	<b>2.065</b>	<b>4.518</b>	<b>12.778</b>	<b>15.797</b>

(i) O programa de participação dos colaboradores nos lucros e resultados é vinculado aos resultados econômico-financeiros da Companhia e de suas controladas, mensurados com base em indicadores de desempenho financeiro, metas específicas das áreas e avaliações de desempenho individuais dos colaboradores.

## Notas Explicativas de Imóveis S.A. e Controladas



A movimentação da provisão para participação nos resultados é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Saldo inicial	4.234	426	7.885	577
Adições	2.089	9.113	5.556	15.525
Baixas	-	(426)	-	(577)
Pagamentos	(4.434)	(4.879)	(8.197)	(7.640)
Saldo Final	<u>1.889</u>	<u>4.234</u>	<u>5.244</u>	<u>7.885</u>

## 12. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A PAGAR

	Consolidado	
	31.12.22	31.12.21
Imposto de renda corrente	2.408	2.594
Contribuição social corrente	904	966
Imposto de renda e contribuição social correntes	<u>3.312</u>	<u>3.560</u>

	Controladora		Consolidado	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Imposto sobre serviços – ISS	-	-	1.160	1.251
INSS	-	-	26	28
PIS	-	1	214	223
COFINS	1	2	992	1.039
Contribuições retidas na fonte a recolher	1	11	53	85
IRRF	-	3	34	44
IOF a recolher	3	3	3	3
Outros impostos a recolher	3	2	3	2
Impostos e Contribuições a pagar	<u>8</u>	<u>22</u>	<u>2.485</u>	<u>2.675</u>

## 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 31.12.20	<u>141</u>	<u>27.217</u>
Adições	30	6.259
Baixas	(2)	(2.878)
Pagamentos	(36)	(5.906)
Juros	<u>12</u>	<u>1.381</u>
Saldo em 31.12.21	<u>145</u>	<u>26.073</u>
	33	5.613

## Notas Explicativas de Imóveis S.A. e Controladas



	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Adições		
Baixas	-	(1.328)
Pagamentos	(51)	(7.094)
Juros	26	2.653
Saldo em 31.12.22	<u>153</u>	<u>25.917</u>

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31.12.22</u>	<u>31.12.21</u>	<u>31.12.22</u>	<u>31.12.21</u>
Passivo circulante	24	24	4.305	4.417
Passivo não circulante	129	121	21.612	21.656

Cronograma de vencimento do passivo de arrendamento:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31.12.22</u>	<u>31.12.21</u>	<u>31.12.22</u>	<u>31.12.21</u>
Até 1 ano	40	36	6.906	6.691
Entre 1 e 2 anos	40	36	6.906	6.691
Entre 3 e 5 anos	120	111	19.800	19.362
Valores não descontados	200	183	33.612	32.744
(-) Ajuste a valor presente	(47)	(38)	(7.695)	(6.671)
Total arrendamento mercantil	<u>153</u>	<u>145</u>	<u>25.917</u>	<u>26.073</u>

a. Informações complementares

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 4,69%, 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 2022, seriam:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
Fluxos de caixa	<u>Valor Contábil</u>	<u>Valor projetado</u>	<u>Valor Contábil</u>	<u>Valor projetado</u>
Ativo de direito de uso, líquido	146	153	24.475	25.623
Passivo de arrendamento	153	160	25.917	27.133
Despesa de depreciação	28	29	5.112	5.352
Despesas financeiras	26	27	2.653	2.777



## Notas Explicativas de Imóveis S.A. e Controladas



## 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) para os próximos 5 anos, sendo em 31 de dezembro de 2022 o montante total de R\$11.022 e R\$ 10.364 em 31 de dezembro de 2021.

## 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\$66.762 em 31 de dezembro 2022(R\$78.262 em 31 de dezembro de 2021).

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 ONLINE 50% e Itaú Holding 50%) o montante reconhecido no período foi de R\$34.479 (R\$54.707 em 31 de dezembro de 2021).

## 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:

	Controladora				Consolidado			
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Ações trabalhistas (i)	3.437	4.373	35.577	38.680				
Ações cíveis (ii)	3.797	4.241	11.724	12.772				
Total provisão para riscos	7.234	8.614	47.301	51.452				

  

	Controladora				Consolidado					
	31.12.21	Adições	Baixas	Pagamentos	31.12.22	31.12.21	Adições	Baixas (iii)	Pagamentos	31.12.22
Trabalhista	4.373	806	(920)	(822)	3.437	38.680	7.398	(5.456)	(5.045)	35.577
Cível	4.241	2.141	(768)	(1.817)	3.797	12.772	5.425	(3.396)	(3.077)	11.724
Tributário	-	-	-	-	-	-	22	(14)	(8)	-
Total	8.614	2.947	(1.688)	(2.639)	7.234	51.452	12.845	(8.866)	(8.130)	47.301

## Notas Explicativas de Imóveis S.A. e Controladas



	Controladora					Consolidado				
	31.12.20	Adições	Baixas	Pagamentos	31.12.21	31.12.20	Adições	Baixas	Pagamentos	31.12.21
Trabalhista	4.597	2.235	(367)	(2.092)	4.373	40.031	13.241	(1.538)	(13.054)	38.680
Cível	4.377	2.069	(1.663)	(542)	4.241	14.010	5.706	(2.969)	(3.975)	12.772
Tributário	157	29	(186)	-	-	599	83	(682)	-	-
Total	9.131	4.333	(2.216)	(2.634)	8.614	54.640	19.030	(5.189)	(17.029)	51.452

- (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.
- (iii) Baixa referente a alienação da controlada Thá Pronto no valor de R\$2.821, sendo R\$2.129 trabalhistas e R\$692 para cíveis.

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 2022, esses processos totalizam R\$24.203 para causas trabalhistas, R\$123.767 para causas cíveis e R\$701.514 para causas fiscais (i), (R\$22.788, R\$142.767 e R\$685.285 em 31 de dezembro de 2021, 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.

## Notas Explicativas de Imóveis S.A. e Controladas



	Quantidade de ações	Capital Social R\$
Saldo em 31.12.20	147.554.631	174.313
Redução de capital em 21 de maio de 2021 (i)	-	(5.125)
Saldo em 31.12.21	147.554.631	169.188
Saldo em 31.12.22	147.554.631	169.188

(i) A redução de capital de R\$5.125 foi aprovada na Assembleia Geral Ordinária em 18 de agosto de 2022 para absorção de prejuízos acumulados.

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:

## Notas Explicativas de Imóveis S.A. e Controladas



	Quantidade de ações	Valor
Saldo em 31.12.20	-	-
Ações adquiridas	6.900.000	20.034
Ações transferidas (i)	(323.333)	(1.269)
Saldo em 31.12.21	<u>6.576.667</u>	<u>18.765</u>
Ações adquiridas	3.730.200	10.838
Ações transferidas (i)	(40.000)	(161)
Saldo em 31.12.22	<u><u>10.266.867</u></u>	<u><u>29.442</u></u>

(i) Ações transferidas para pagamento de programa de participação nos lucros ou resultados, reconhecendo uma perda no patrimônio líquido de R\$48 em 2022 e R\$305 em 2021 na rubrica alienação de ações em tesouraria.

## 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 2022 é de (R\$ 7.789).

## f. Dividendos

Aos acionistas é assegurada a distribuição de 25% do lucro líquido ajustado do exercício, ajustado de acordo com o artigo 202 da Lei nº6.404/76. Em relação aos dividendos declarados em 2021, permaneceu em aberto um montante de R\$17, que ficará disponível pelo prazo previsto em lei para os acionistas que não efetuaram os resgates.

	<u>31.12.22</u>	<u>31.12.21</u>
Lucro líquido do exercício	11.961	43.786
Reserva legal 5% - limitada a 20% do capital social da Companhia	(598)	(2.189)
Base de cálculo para os dividendos mínimos	<u>11.363</u>	<u>41.597</u>
Dividendos mínimos obrigatórios 25%	2.841	10.399
Constituição de reserva de lucros	8.522	31.198

## 17. ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES

	<u>31.12.22</u>	<u>31.12.21</u>
Saldo no inicial	(4.609)	(2.235)
Participação nos lucros do período	15.052	13.366
Dividendos mínimos obrigatórios	(1.741)	(1.765)
Distribuição de dividendos	(18.030)	(16.786)
Aumento de capital	578	3.228
Opção de compra e venda sobre participação	6.242	-
Baixa na alienação da participação	(430)	(417)
Saldo no final	<u>(2.938)</u>	<u>(4.609)</u>

## Notas Explicativas de Imóveis S.A. e Controladas



## 18. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

	Consolidado	
	31.12.22	31.12.21
Receita operacional bruta	213.813	244.809
(-) Impostos incidentes sobre serviços	(18.828)	(22.197)
Total	<u>194.985</u>	<u>222.612</u>

## 19. OUTROS RESULTADOS OPERACIONAIS, LÍQUIDOS

	Controladora		Consolidado	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Outras receitas operacionais:				
Ganho na alienação de investimento (i)	2.406	3.199	2.406	3.199
Crédito de Pis e Cofins não cumulativo	-	-	487	284
Alienação de ativos	-	-	4	-
Demais receitas	181	314	755	657
	<u>2.587</u>	<u>3.513</u>	<u>3.652</u>	<u>4.140</u>
Outras despesas operacionais:				
Perda na baixa de ativos (ii)	(45)	(638)	(89)	(4.607)
Impostos sobre outras receitas	(23)	(54)	(476)	(437)
Demais despesas	(3.013)	(1.107)	(4.694)	(1.468)
	<u>(3.081)</u>	<u>(1.799)</u>	<u>(5.259)</u>	<u>(6.512)</u>
Total	<u>(494)</u>	<u>1.714</u>	<u>(1.607)</u>	<u>(2.372)</u>

(i) Ganho com distribuição de dividendos desproporcionais na controlada LPS Online Soluções de R\$1.093 e R\$1.313 referente ao efeito líquido da alienação da controlada Thá Pronto. Em 2021 ganho pela distribuição de dividendos desproporcionais na controlada LPS Online.

(ii) O valor da baixa de ativos em 2021, foram substancialmente em decorrência de gastos na implantação de novas franquias no montante de R\$4.553.

## 20. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Receitas financeiras:				
Rendimentos sobre aplicações financeiras	-	-	8.159	6.470
Ajuste a valor presente sobre clientes	-	-	777	564
Juros sobre contas a receber	-	-	163	189
"Written Put" (i)	6.558	594	7.668	2.532
"Call Option" (i)	11.941	33.733	17.950	41.442
Demais receitas financeiras	136	546	1.276	1.792
	<u>18.635</u>	<u>34.873</u>	<u>35.993</u>	<u>52.989</u>

**Notas Explicativas** de Imóveis S.A. e Controladas

Despesas financeiras:				
Descontos concedidos	-	-	(34)	(25)
"Written Put" (i)	(2.912)	(10.395)	(4.622)	(12.593)
"Call Option" (i)	(12.965)	(12.087)	(16.213)	(16.934)
Juros com investimento a pagar	(164)	(715)	(167)	(745)
Despesas e encargos bancários	(24)	(36)	(492)	(213)
Demais despesas financeiras	(108)	(42)	(2.796)	(2.343)
	<u>(16.173)</u>	<u>(23.275)</u>	<u>(24.324)</u>	<u>(32.853)</u>
<b>Total</b>	<u><u>2.462</u></u>	<u><u>11.598</u></u>	<u><u>11.669</u></u>	<u><u>20.136</u></u>

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

**21. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA**

	Controladora		Consolidado	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Despesas com pessoal	(10.448)	(18.846)	(53.154)	(60.108)
Despesas com depreciação e amortização	(2.155)	(3.465)	(15.444)	(16.084)
Serviços contratados	(2.276)	(2.164)	(71.932)	(72.337)
Provisão riscos legais	(1.261)	(2.117)	(6.772)	(13.841)
Serviços de telecomunicações	(125)	(127)	(1.157)	(1.309)
Despesas com Aluguéis	-	-	(1.482)	(1.283)
Outras despesas	(1.014)	(875)	(18.303)	(14.892)
<b>Total</b>	<u><u>(17.279)</u></u>	<u><u>(27.594)</u></u>	<u><u>(168.244)</u></u>	<u><u>(179.854)</u></u>
Classificados como:				
Custo dos serviços prestados	-	-	(37.835)	(39.113)
Despesas com vendas	-	-	(37.074)	(34.182)
Despesas gerais e administrativas	(8.494)	(13.124)	(66.248)	(73.332)
Remuneração da administração	(6.630)	(11.005)	(11.643)	(17.143)
Despesas com depreciação e amortização	(2.155)	(3.465)	(15.444)	(16.084)
<b>Total</b>	<u><u>(17.279)</u></u>	<u><u>(27.594)</u></u>	<u><u>(168.244)</u></u>	<u><u>(179.854)</u></u>

## Notas Explicativas de Imóveis S.A. e Controladas



## 22. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

	Controladora	
	31.12.22	31.12.21
Lucro contábil antes do imposto de renda e da contribuição social	12.698	46.867
Expectativa de despesa de imposto de renda e contribuição social a alíquotas nominais (34%)	(4.317)	(15.935)
Ajustes para obtenção da alíquota efetiva decorrentes de diferenças permanentes:		
Resultado de equivalência patrimonial	9.523	20.791
Créditos tributários não constituídos	(5.843)	(7.937)
Despesa com imposto de renda e contribuição social, base lucro real	(737)	(3.081)
	<u>(737)</u>	<u>(3.081)</u>
Despesa de imposto de renda e contribuição social total	<u>(737)</u>	<u>(3.081)</u>
Imposto de renda e contrib.social - diferidos	(737)	(3.081)
	<u>(737)</u>	<u>(3.081)</u>
	Consolidado	
	31.12.22	31.12.21
<u>Companhias tributadas pelo lucro presumido:</u>		
Receita bruta de serviços	126.705	141.691
Receita líquida de serviços	<u>126.705</u>	<u>141.691</u>
Lucro presumido (32%)	40.546	45.341
Outras receitas operacionais e financeiras (ii)	1.519	994
	<u>42.065</u>	<u>46.335</u>
Base de cálculo do IRPJ e da CSLL		
IRPJ - alíquota nominal - 15%	(6.310)	(6.950)
IRPJ - adicional de 10%	(4.011)	(4.432)
CSLL - alíquota nominal de 9%	(3.786)	(4.170)
Despesa com imposto de renda e contribuição social, base lucro presumido	<u>(14.107)</u>	<u>(15.552)</u>
<u>Companhias tributadas pelo lucro real: (i)</u>		
Lucro (Prejuízo) contábil antes do imposto de renda e da contribuição social	(17.413)	18.098
Expectativa de despesa de imposto de renda e contribuição social a alíquotas nominais (34%)	6.430	(6.153)
Ajustes para obtenção da alíquota efetiva decorrentes de diferenças permanentes:		
Resultado de equivalência patrimonial	11.311	20.824
Créditos tributários - incentivos fiscais	-	5.715
Créditos tributários não constituídos	(14.844)	(12.548)
Outras exclusões/adições	(3.323)	756
Despesa/benefício com imposto de renda e contribuição social, base lucro real	<u>(936)</u>	<u>8.594</u>
	<u>(15.043)</u>	<u>(6.958)</u>
Despesa de imposto de renda e contribuição social	<u>(15.043)</u>	<u>(6.958)</u>
Imposto de renda e contrib.social - correntes	(14.635)	(12.767)
Imposto de renda e contrib.social - diferidos	(408)	5.809
	<u>(15.043)</u>	<u>(6.958)</u>

**Notas Explicativas** de Imóveis S.A. e Controladas

- (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 LIL, LPS Campinas, LPS Patrimóvel, LSUL e Thá.
- (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	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
<b>Ativo</b>				
Diferenças temporárias	-	-	2.290	2.871
Prejuízo fiscal	-	-	6.961	7.198
Efeito da combinação de negócios - Passivos financeiros	4.455	5.494	4.455	5.494
Total receitas financeiras	<u>4.455</u>	<u>5.494</u>	<u>13.706</u>	<u>15.563</u>
<b>Passivo</b>				
Efeito da combinação de negócios – Ativos intangíveis e ativos financeiros	14.284	14.586	17.434	17.907
	<u>14.284</u>	<u>14.586</u>	<u>17.434</u>	<u>17.907</u>
IR e CSLL diferidos - Ativo	-	-	9.251	10.069
IR e CSLL diferidos - Passivo	9.829	9.092	12.979	12.413

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.

A Controladora e controladas que não tem expectativa de utilização de créditos tributários sobre prejuízo fiscal para os próximos anos, não realizam a constituição.

### 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 28 de novembro de 2018 (Primeiro Programa), 02 de maio de 2019 (Segundo Programa), 14 de julho de 2020 (Terceiro Programa), 9 de junho de 2021 (Quarto Programa) e 10 de novembro de 2021 (Quinto Programa).

Os critérios para outorga onerosa e requisitos para exercício do programa de 28 de novembro de 2018 (Primeiro Programa) e 02 de maio de 2019 (Segundo 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 deve ser pago pelo participante na data da assinatura do termo de adesão; (v) as opções somente poderão ser exercidas após o 2º aniversário da data de sua outorga onerosa, quando o participante poderá exercer 1/3 (um terço) das opções de sua titularidade, no 4º aniversário da data de sua outorga onerosa, quando o participante poderá exercer 1/3 (um terço) das opções de sua titularidade, e no 6º aniversário da data de sua outorga onerosa, quando o participante poderá exercer 1/3 (um terço) das opções de sua titularidade; (vi) exercício da opção - observado a carência e demais requisitos previstos no programa, o participante deverá entregar comunicado à Companhia no prazo de 90 dias das respectivas datas de aniversários (2º, 4º e 6º aniversários) informando que exercerá integralmente as opções em relação às ações correspondentes, obrigando-se ao pagamento do preço de exercício unitário da opção, o não exercício tempestivo das opções nos prazos previstos acarretará a caducidade das opções não exercidas; (vii) ônus sobre as opções – assim como a venda, cessão ou transferência a qualquer título, resultarão na extinção imediata e automática da respectiva opção, exceto nos casos de falecimento ou invalidez permanente quando deverá ser observada a deliberação do Conselho de Administração a respeito, conforme previsto no plano. Em caso de desligamento do participante por iniciativa da Companhia ou das Controladas, sem justa causa, ocorrido entre o 2º e 4º aniversário da outorga onerosa das opções, o participante terá o direito de, no prazo improrrogável de 30 (trinta) dias contados da data do seu desligamento, exercer 100% (cem por cento) das opções, ou seja, 1/3 (um terço) do total das opções outorgadas onerosamente, e 50% (cinquenta por cento) das opções, ou seja, 16,67% do total das opções outorgadas onerosamente, quanto a cada ano completo, após o 2º aniversário da outorga onerosa das opções, em que tenha permanecido na posição de administrador ou executivo da Companhia ou das Controladas; e após o 4º aniversário da outorga onerosa das opções, o participante terá o direito de, no prazo improrrogável de 30 (trinta) dias contados da data do seu desligamento, exercer 50% (cinquenta por cento) das opções, ou seja, 16,67% do total das opções outorgadas onerosamente) quanto a cada ano completo, após o 4º aniversário da outorga onerosa das opções, em que tenha permanecido na posição de administrador ou executivo da Companhia ou das Controladas. As demais opções, reputar-se-ão imediatamente extintas na data do desligamento do participante.

Os critérios para outorga e requisitos para exercício do programa de 14 de julho de 2020 (Terceiro Programa), 09 de junho de 2021 (Quarto Programa) e 10 de novembro de 2022 (Quinto 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;

## Notas Explicativas de Imóveis S.A. e Controladas



(vii) saída do 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.

As premissas utilizadas no cálculo do valor justo das opções nas respectivas datas de outorga das opções foram as seguintes:

	Plano 2016				
	1º Programa	2º Programa	3º Programa	4º Programa	5º Programa
Preço de exercício (i) (iv)	3,36	5,11	4,42	3,93	2,84
Preço médio de exercício do Programa (iv)	3,36	5,11	4,42	3,93	2,84
Volatilidade (ii)	43,19%	43,19%	75,57%	70,50%	71,25%
Maturidade	6 anos	6 anos	4 anos	4 anos	4 anos
Dividendos ( <i>dividend yield</i> )	1,30%	1,20%	1,12%	1,04%	1,35%
Taxa de risco (iii)	6,39%	6,39%	2,28%	7,42%	13,62%
Preço da ação na data da outorga (iv)	4,18	4,65	5,19	4,21	2,71

- (i) Preço de exercício das opções, por ação, na data de outorga, o qual em nenhuma hipótese será inferior ao valor patrimonial das ações.
- (ii) A volatilidade compreende o período entre a aprovação do plano de ações e a data da outorga de cada plano.
- (iii) Taxa SELIC para o 1º e 2º Programa e DI Futuro Estimado para o 3º, 4º e 5º Programa.
- (iv) Valores em reais – R\$

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 2022, a Companhia registrou despesas, no grupo de Despesa com pessoal, com os referidos planos no montante líquido de R\$3.364 (em 31 de dezembro de 2021 o montante de R\$5.000).

#### 24. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Companhia e suas controladas não mantêm instrumentos financeiros para operações com derivativos em 31 de dezembro de 2022 e em 31 de dezembro de 2021 ou com operações de risco semelhantes.

## Notas Explicativas de Imóveis S.A. e Controladas



## 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 4) 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	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Ativos financeiros:				
Custo amortizado				
Contas a receber de clientes	27	51	31.305	26.628
Contas a receber do acordo de Associação	-	-	3.734	3.071
Valor justo por meio do resultado:				
Equivalentes de caixa	-	-	18.739	37.287
Aplicações financeiras	-	-	32.972	70.232
Opções de compra da participação dos não controladores (Call Option)	34.925	35.949	57.922	56.185
	<u>34.952</u>	<u>36.000</u>	<u>144.672</u>	<u>193.403</u>
Passivos financeiros - Outros Passivos:				
Custo amortizado				
Fornecedores	114	755	5.120	7.868
Aquisição de investimento a pagar	63.846	85.979	-	1.054
Obrigações sociais e trabalhistas	2.065	4.518	12.778	15.797
Dividendos a pagar	2.858	10.399	5.300	12.983
Valor justo por meio do resultado:				
Obrigações de compra da participação de não controladores ("Written Put")	13.415	17.061	17.525	20.571
	<u>82.298</u>	<u>118.712</u>	<u>40.723</u>	<u>58.273</u>

## Notas Explicativas de Imóveis S.A. e Controladas



## 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	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:				
Equivalentes de caixa e aplicações financeiras (i)	-	-	51.711	107.519
Opções de compra da participação dos não controladores ("Call Option") (ii)	34.925	35.949	57.922	56.185
	<u>34.925</u>	<u>35.949</u>	<u>109.633</u>	<u>163.704</u>
Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado:				
Obrigação de compra da participação de não controladores ("Written Put") (ii)	13.415	17.061	17.525	20.571
	<u>13.415</u>	<u>17.061</u>	<u>17.525</u>	<u>20.571</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.

## Notas Explicativas de Imóveis S.A. e Controladas



### 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 2022.

Operação	Risco	Consolidado		
		Cenário I	Cenário II	Cenário III
Exposição a índices variáveis:				
Ativo:				
Aplicações financeiras				
CDI	Decréscimo do índice	4.119	3.089	2.060

- 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 13,75% 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%.

**Notas Explicativas** de Imóveis S.A. e Controladas**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>31.12.22</u>	<u>31.12.21</u>
Lucro do exercício disponível para as ações ordinárias atribuível aos acionistas	11.961	43.786
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	137.288	140.978
Lucro por ação - R\$	<u>0,08712</u>	<u>0,31059</u>

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o preço médio de mercado das ações da Companhia não excederam os preços de exercício das opções (conforme nota 20), não produzindo nenhum efeito diluidor no cálculo do resultado por ação.

**26. COBERTURA DE SEGUROS**

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia mantém os seguintes contratos para cobertura de seguros:

<u>Modalidade</u>	<u>Abrangência</u>	<u>Vigência (i)</u>	<u>Importância segurada</u>
Patrimonial	Quaisquer danos materiais a edificações, instalações, máquinas, equipamentos e veículos	Dez/2023	118.439
Responsabilidade civil de administradores	Processos ou procedimentos administrativos, arbitrais e/ou judiciais decorrentes de perdas e danos impostos ao administrador	Nov/2023	50.000
			<u>168.439</u>

(i) As apólices têm vigência pelo período de 1 ano, sendo 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.

## Notas Explicativas de Imóveis S.A. e Controladas



## a. Demonstração do resultado por segmento – Consolidado

	31.12.22			
	Intermediação	Franquias	Promoção de Financiamentos	Total
Receita líquida	95.910	25.679	73.396	194.985
Custos, despesas e receitas operacionais	(109.308)	(12.447)	(48.096)	(169.851)
Equivalência patrimonial	1.428	-	3.825	5.253
Resultado financeiro	11.147	522	-	11.669
Imposto de renda e contribuição social	(5.759)	(3.141)	(6.143)	(15.043)
Participação dos minoritários	-	-	-	(15.052)
Lucro (prejuízo) líquido	<u>(6.582)</u>	<u>10.613</u>	<u>22.982</u>	<u>11.961</u>

  

	31.12.21			
	Intermediação	Franquias	Promoção de Financiamentos	Total
Receita líquida	98.550	20.097	103.965	222.612
Custos, despesas e receitas operacionais	(111.120)	(9.069)	(62.037)	(182.226)
Equivalência patrimonial	1.219	-	2.369	3.588
Resultado financeiro	19.624	512	-	20.136
Imposto de renda e contribuição social	4.398	(2.553)	(8.803)	(6.958)
Participação dos minoritários	-	-	-	(13.366)
Lucro (prejuízo) líquido	<u>12.671</u>	<u>8.987</u>	<u>35.494</u>	<u>43.786</u>

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Dividendos compensados com saldos a pagar para controladas	18.310	-	247	-
Efeitos alienação -controlada Tha Pronto				
Contas a receber de clientes	-	-	55	-
Impostos a compensar	-	-	7	-
Outros ativos	-	-	242	-
Fornecedores	-	-	(129)	-
Impostos e contribuições a pagar	-	-	2	-
Outros passivos	-	-	12	-

\* \* \*

## Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

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 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards - IFRS”), 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, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### Ênfase

#### 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.

#### 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 nas notas explicativas nº 4.b.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.o.d. às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Em 31 de dezembro de 2022, os saldos relativos a opções de compra (“call option”), conforme divulgado na nota explicativa nº 10 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, totalizava R\$34.925 mil, na controladora, e R\$57.922 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, conseqüentemente, 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 2022, 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 2022, 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) envolvimento de especialistas em valuation para 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) envolvimento de especialistas em valuation para 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.

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 individual e consolidada do valor adicionado - DVA referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, 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.

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes relativos aos balanços patrimoniais, individual e consolidado, em 31 de dezembro de 2021 foram anteriormente auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório datado em 23 de março de 2022, sem modificação.

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 normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), 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.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, pela supervisão e pelo desempenho da auditoria do Grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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 conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 22 de março de 2023

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

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

## **Pareceres e Declarações / Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)**

### RELATÓRIO RESUMIDO DO COMITÊ DE AUDITORIA ESTATUTÁRIO

#### EXERCÍCIO 2022

##### 1) Atividades do Comitê de Auditoria Estatutário referentes ao exercício de 2022

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

- i) Avaliação dos processos e controles internos da Companhia;
- ii) Exame das informações trimestrais da Companhia nos trimestres findos em 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro de 2022;
- iii) Por fim, o exame das Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas referentes ao exercício social encerrado em 31.12.2022.

##### 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, o CAE requisitou um mapa detalhado de controle de riscos.

##### 3) Recomendações à Administração

3.1. Contratação da empresa Grant Thornton para o exercício da função de auditoria interna e elaboração de mapa de controle de riscos.

3.2. 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 2022.

##### 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.

\*\*\*\*\*

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

### **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 2022.

São Paulo, 22 de março de 2023.

Nome: Marcos Bulle Lopes  
Cargo: Diretor Presidente

Nome: Matheus de Souza Fabricio  
Cargo: Diretor de Relações com Investidores

Nome: Robson Pereira Paim  
Cargo: Diretor Financeiro

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente**

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 2022.

São Paulo, 22 de março de 2023.

Nome: Marcos Bulle Lopes  
Cargo: Diretor Presidente

Nome: Matheus de Souza Fabricio  
Cargo: Diretor de Relações com Investidores

Nome: Robson Pereira Paim  
Cargo: Diretor Financeiro