

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 - 01/01/2023 à 31/12/2023	10
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	11
--------------------------------	----

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

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

DFs Consolidadas

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

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

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

Demonstração do Resultado Abrangente	20
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	21
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	23
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	24
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	25
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	26
----------------------------------	----

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	28
---	----

Notas Explicativas	33
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	77
--	----

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	80
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	81
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	82
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	147.555
Preferenciais	0
Total	147.555
Em Tesouraria	
Ordinárias	10.267
Preferenciais	0
Total	10.267

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1	Ativo Total	338.942	324.920	368.603
1.01	Ativo Circulante	10.051	14.555	15.711
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	68	35	251
1.01.03	Contas a Receber	9.968	14.507	15.460
1.01.03.01	Clientes	7	19	25
1.01.03.01.01	Contas a receber de clientes	35	50	112
1.01.03.01.02	Provisão para Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa	-28	-31	-87
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	9.961	14.488	15.435
1.01.03.02.01	Dividendos a Receber	8.872	13.137	11.322
1.01.03.02.02	Contas a receber com alienação de entidades	1.089	1.351	4.109
1.01.03.02.03	Outros ativos	0	0	4
1.01.06	Tributos a Recuperar	15	13	0
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	15	13	0
1.02	Ativo Não Circulante	328.891	310.365	352.892
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	43.586	46.354	46.439
1.02.01.04	Contas a Receber	1.851	2.091	1.374
1.02.01.04.01	Clientes	0	8	26
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	575	1.121	529
1.02.01.04.03	Depósitos judiciais	1.276	962	819
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	41.735	44.263	45.065
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	8.908	9.338	9.116
1.02.01.09.05	Opções de Compra da Participação dos Não Controladores	32.827	34.925	35.949
1.02.02	Investimentos	238.924	217.162	258.578
1.02.02.01	Participações Societárias	238.924	217.162	258.578
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	238.924	217.162	258.578
1.02.03	Imobilizado	309	488	709
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	309	488	709
1.02.04	Intangível	46.072	46.361	47.166

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1.02.04.01	Intangíveis	46.072	46.361	47.166
1.02.04.01.02	Intangíveis	46.072	46.361	47.166

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2	Passivo Total	338.942	324.920	368.603
2.01	Passivo Circulante	80.028	82.491	120.720
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	5.466	2.065	4.518
2.01.01.01	Obrigações Sociais	962	80	51
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	4.504	1.985	4.467
2.01.02	Fornecedores	365	114	755
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	365	114	755
2.01.03	Obrigações Fiscais	11	8	22
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	11	8	22
2.01.03.01.02	Outros Impostos Federais	11	8	22
2.01.05	Outras Obrigações	74.186	80.304	115.425
2.01.05.02	Outros	74.186	80.304	115.425
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	5.596	2.858	10.399
2.01.05.02.04	Obrigações de compra da participação de não controladores (Written Put)	13.343	13.415	17.061
2.01.05.02.05	Rendas a apropriar líquidas	0	30	60
2.01.05.02.06	Contas a pagar com partes relacionadas	55.088	63.846	85.979
2.01.05.02.07	Outros passivos	128	131	1.851
2.01.05.02.09	Adiantamento de clientes	2	0	51
2.01.05.02.10	Arrendamento mercantil	29	24	24
2.02	Passivo Não Circulante	47.847	51.962	52.933
2.02.02	Outras Obrigações	108	129	121
2.02.02.02	Outros	108	129	121
2.02.02.02.06	Arrendamento mercantil	108	129	121
2.02.03	Tributos Diferidos	8.977	9.829	9.092
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	8.977	9.829	9.092
2.02.04	Provisões	38.762	42.004	43.690
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.537	7.234	8.614
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	9	0	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	3.323	3.437	4.373
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	4.205	3.797	4.241
2.02.04.02	Outras Provisões	31.225	34.770	35.076
2.02.04.02.04	Provisão para Perdas em Controladas	31.225	34.770	35.076
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	0	0	30
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	0	0	30
2.03	Patrimônio Líquido	211.067	190.467	194.950
2.03.01	Capital Social Realizado	169.188	169.188	169.188
2.03.02	Reservas de Capital	-7.476	-10.165	-2.804
2.03.02.04	Opções Outorgadas	18.987	16.298	12.934
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-29.442	-29.442	-18.765
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	-353	-305
2.03.04	Reservas de Lucros	57.144	39.233	33.387
2.03.04.01	Reserva Legal	3.961	2.787	2.189
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	29.693	24.485	0
2.03.04.10	Outras Reservas	23.490	11.961	31.198
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-7.789	-7.789	-4.821
2.03.06.01	Ajustes de Combinação de Negócios	-7.789	-7.789	-4.821

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	24.616	10.236	35.269
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-21.095	-17.279	-27.594
3.04.02.01	Administrativas	-8.992	-8.494	-13.124
3.04.02.02	Remuneração da administração	-10.531	-6.630	-11.005
3.04.02.03	Depreciação e amortização	-1.572	-2.155	-3.465
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.055	2.587	3.513
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-653	-3.081	-1.799
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	45.309	28.009	61.149
3.04.06.01	Equivalência patrimonial	45.309	28.009	61.149
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	24.616	10.236	35.269
3.06	Resultado Financeiro	-1.977	2.462	11.598
3.06.01	Receitas Financeiras	13.607	18.635	34.873
3.06.02	Despesas Financeiras	-15.584	-16.173	-23.275
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	22.639	12.698	46.867
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	851	-737	-3.081
3.08.02	Diferido	851	-737	-3.081
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	23.490	11.961	43.786
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	23.490	11.961	43.786
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,1711	0,08712	0,31059
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,16877	0,08712	0,31059

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	23.490	11.961	43.786
4.03	Resultado Abrangente do Período	23.490	11.961	43.786

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	15.418	38.292	29.639
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-11.489	-11.351	-5.662
6.01.01.01	Lucro Líquido do exercício	23.490	11.961	43.786
6.01.01.02	Resultado de equivalência patrimonial	-45.309	-28.009	-61.149
6.01.01.03	Depreciação e amortização	1.572	2.155	3.465
6.01.01.04	Provisão para crédito de liquidação duvidosa	9	-25	-20
6.01.01.05	Provisão para participação nos resultados	4.409	2.089	8.687
6.01.01.06	Despesa com outorga de opções	2.689	3.364	5.000
6.01.01.07	Encargos financeiros	2.455	-2.461	-11.207
6.01.01.09	Apropriação de rendas	-30	-60	-60
6.01.01.11	Provisão para riscos legais	917	1.259	2.117
6.01.01.12	IRPJ e CSLL diferidos	-851	737	3.081
6.01.01.15	Outras perdas/ganhos de ativos	-840	-2.361	638
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	1.031	-13.560	-3.139
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	11	49	58
6.01.02.02	Despesas antecipadas	0	0	1
6.01.02.03	Outros ativos	2.391	-2.937	3.478
6.01.02.04	Fornecedores	251	-641	540
6.01.02.05	Salários, provisões e encargos	-1.008	-4.542	-4.929
6.01.02.06	Outros Passivos	-615	-5.462	-2.294
6.01.02.09	Impostos a recolher	3	-14	7
6.01.02.10	Impostos a compensar	-2	-13	0
6.01.03	Outros	25.876	63.203	38.440
6.01.03.01	Dividendos recebidos de controladas	25.879	63.367	39.154
6.01.03.02	Juros Pagos	-3	-164	-714
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-12.502	-28.075	-29.518
6.02.03	Aquisição (alienação) de imobilizado e intangíveis	0	0	-32
6.02.04	Aumento de capital em controladas	-12.502	-28.075	-29.486

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-2.883	-10.433	-36
6.03.02	Pagamento de dividendos	-2.841	-10.382	0
6.03.06	Arrendamento mercantil	-42	-51	-36
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	33	-216	85
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	35	251	166
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	68	35	251

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023**(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
5.01	Saldos Iniciais	169.188	-10.165	39.233	0	-7.789	190.467
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	169.188	-10.165	39.233	0	-7.789	190.467
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	2.689	0	0	0	2.689
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.689	0	0	0	2.689
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	23.490	0	23.490
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	23.490	0	23.490
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	17.911	-23.490	0	-5.579
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	16.737	-16.737	0	0
5.06.06	Constituição da reserva legal	0	0	1.174	-1.174	0	0
5.06.07	Dividendos mínimos obrigatório	0	0	0	-5.579	0	-5.579
5.07	Saldos Finais	169.188	-7.476	57.144	0	-7.789	211.067

DFs Individuais / 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
5.01	Saldos Iniciais	169.188	-2.804	33.387	0	-4.821	194.950
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
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)**

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
5.01	Saldos Iniciais	174.313	11.266	0	-5.125	-4.821	175.633
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
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 de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.01	Receitas	1.046	2.612	3.533
7.01.02	Outras Receitas	1.055	2.587	3.513
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-9	25	20
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-4.644	-6.898	-6.202
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-5.484	-3.817	-5.564
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	840	-3.081	-638
7.03	Valor Adicionado Bruto	-3.598	-4.286	-2.669
7.04	Retenções	-1.572	-2.155	-3.465
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.572	-2.155	-3.465
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-5.170	-6.441	-6.134
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	58.916	46.644	96.022
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	45.309	28.009	61.149
7.06.02	Receitas Financeiras	13.607	18.635	34.873
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	53.746	40.203	89.888
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	53.746	40.203	89.888
7.08.01	Pessoal	13.710	10.448	18.846
7.08.01.01	Remuneração Direta	13.220	9.995	18.318
7.08.01.02	Benefícios	490	453	528
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	962	1.621	3.981
7.08.02.01	Federais	962	1.621	3.981
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	15.584	16.173	23.275
7.08.03.01	Juros	15.584	16.173	23.275
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	23.490	11.961	43.786
7.08.04.02	Dividendos	5.579	2.841	10.399
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	17.911	9.120	33.387

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1	Ativo Total	398.903	392.122	430.940
1.01	Ativo Circulante	110.978	99.346	157.662
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	31.332	22.446	41.710
1.01.02	Aplicações Financeiras	36.548	32.972	70.232
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	36.548	32.972	70.232
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	36.548	32.972	70.232
1.01.03	Contas a Receber	38.226	36.463	38.030
1.01.03.01	Clientes	32.471	30.043	25.194
1.01.03.01.01	Contas a receber de clientes	40.966	37.295	31.305
1.01.03.01.02	Provisão para Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa	-8.495	-7.252	-6.111
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	5.755	6.420	12.836
1.01.03.02.01	Dividendos a Receber	1.005	357	305
1.01.03.02.02	Contas a receber com alienação de entidades	1.384	1.482	4.247
1.01.03.02.03	Outros ativos	396	847	5.213
1.01.03.02.04	Créditos a receber do acordo associação itaú	2.970	3.734	3.071
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.430	7.171	7.655
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	3.430	7.171	7.655
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.442	294	35
1.02	Ativo Não Circulante	287.925	292.776	273.278
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	81.093	81.011	78.874
1.02.01.04	Contas a Receber	14.269	13.435	12.217
1.02.01.04.01	Contas a receber de clientes	1.397	1.262	1.434
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	6.974	7.113	5.872
1.02.01.04.03	Depósito Judicial	5.898	5.060	4.911
1.02.01.07	Tributos Diferidos	9.490	9.251	10.069
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	9.490	9.251	10.069
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	57.334	58.325	56.588
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	0	403	403

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1.02.01.09.05	Opções de Compra da Participação dos Não Controladores	57.334	57.922	56.185
1.02.02	Investimentos	18.184	19.207	14.884
1.02.02.01	Participações Societárias	18.184	19.207	14.884
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	2.914	2.908	2.173
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	15.270	16.299	12.711
1.02.03	Imobilizado	4.618	5.637	6.592
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	4.022	5.214	6.429
1.02.03.03	Imobilizado em Andamento	596	423	163
1.02.04	Intangível	184.030	186.921	172.928
1.02.04.01	Intangíveis	184.030	186.921	172.928
1.02.04.01.02	Intangíveis	154.573	155.730	140.003
1.02.04.01.03	Intangíveis identificados na aquisição em combinação de negócios	22.739	24.473	26.207
1.02.04.01.04	Ágio	6.718	6.718	6.718

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2	Passivo Total	398.903	392.122	430.940
2.01	Passivo Circulante	70.743	67.409	88.316
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	14.044	12.778	15.797
2.01.01.01	Obrigações Sociais	3.601	2.601	2.970
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	10.443	10.177	12.827
2.01.02	Fornecedores	4.492	5.120	7.868
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	4.492	5.120	7.868
2.01.03	Obrigações Fiscais	5.535	5.797	6.235
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	4.392	4.637	4.984
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	3.031	3.312	3.560
2.01.03.01.02	Outros Impostos Federais	1.361	1.325	1.424
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	1.143	1.160	1.251
2.01.03.03.01	ISS a Pagar	1.143	1.160	1.251
2.01.05	Outras Obrigações	46.672	43.714	58.416
2.01.05.02	Outros	46.672	43.714	58.416
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	7.891	5.300	12.983
2.01.05.02.04	Obrigações de compra da participação de não Controladores (Written Put)	16.969	17.525	20.571
2.01.05.02.05	Rendas a Apropriar Líquidas	11.560	11.470	11.500
2.01.05.02.06	Contas a pagar com partes relacionadas	0	0	1.054
2.01.05.02.07	Outros passivos	1.912	1.008	2.236
2.01.05.02.10	Adiantamento de clientes	4.255	4.106	5.655
2.01.05.02.11	Arrendamento mercantil	4.085	4.305	4.417
2.02	Passivo Não Circulante	122.450	137.184	152.283
2.02.02	Outras Obrigações	59.102	76.904	88.418
2.02.02.02	Outros	59.102	76.904	88.418
2.02.02.02.04	Rendas a Apropriar Líquidas	44.273	55.292	66.762
2.02.02.02.08	Arrendamento mercantil	14.829	21.612	21.656
2.02.03	Tributos Diferidos	11.957	12.979	12.413

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	11.957	12.979	12.413
2.02.04	Provisões	51.391	47.301	51.452
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	51.391	47.301	51.452
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	9	0	0
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	39.385	35.577	38.680
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	11.997	11.724	12.772
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	205.710	187.529	190.341
2.03.01	Capital Social Realizado	169.188	169.188	169.188
2.03.02	Reservas de Capital	-7.476	-10.165	-2.804
2.03.02.04	Opções Outorgadas	18.987	16.298	12.934
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-29.442	-29.442	-18.765
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	-353	-305
2.03.04	Reservas de Lucros	57.144	39.233	33.387
2.03.04.01	Reserva Legal	3.961	2.787	2.189
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	29.693	0	0
2.03.04.10	Outras Reservas	23.490	36.446	31.198
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-7.789	-7.789	-4.821
2.03.06.01	Ajustes de Combinação de Negócios	-7.789	-7.789	-4.821
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	-5.357	-2.938	-4.609

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	182.153	194.985	222.612
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-28.164	-37.835	-39.113
3.03	Resultado Bruto	153.989	157.150	183.499
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-110.854	-126.763	-139.525
3.04.01	Despesas com Vendas	-27.637	-37.074	-34.182
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-87.608	-93.335	-106.559
3.04.02.01	Despesas administrativas	-57.655	-66.248	-73.332
3.04.02.02	Remuneração da administração	-12.940	-11.643	-17.143
3.04.02.03	Depreciação e amortização	-17.013	-15.444	-16.084
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	3.203	3.652	4.140
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.978	-5.259	-6.512
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	4.166	5.253	3.588
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	43.135	30.387	43.974
3.06	Resultado Financeiro	5.120	11.669	20.136
3.06.01	Receitas Financeiras	24.705	35.993	52.989
3.06.02	Despesas Financeiras	-19.585	-24.324	-32.853
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	48.255	42.056	64.110
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-12.978	-15.043	-6.958
3.08.01	Corrente	-14.239	-14.635	-12.767
3.08.02	Diferido	1.261	-408	5.809
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	35.277	27.013	57.152
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	35.277	27.013	57.152
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	23.490	11.961	43.786
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	11.787	15.052	13.366
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,1711	0,08712	0,31059
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
3.99.02.01	ON	0,16877	0,08712	0,31059

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	35.277	27.013	57.152
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	35.277	27.013	57.152
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	23.490	11.961	43.786
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	11.787	15.052	13.366

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	51.679	15.554	38.196
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	70.534	54.413	83.776
6.01.01.01	Lucro Líquido do exercício	35.277	27.013	57.152
6.01.01.02	Resultado de equivalência patrimonial	-4.166	-5.253	-3.588
6.01.01.03	Depreciação e amortização	17.234	15.730	16.448
6.01.01.04	Provisão para crédito de liquidação duvidosa	1.462	1.769	-1.226
6.01.01.05	Provisão para participação nos resultados	7.002	5.556	14.948
6.01.01.06	Despesa com outorga de opções	2.689	3.364	5.000
6.01.01.07	Encargos financeiros sobre dívidas e créditos	2.692	-1.792	-18.864
6.01.01.08	Outras perdas/ganhos de ativos	-473	-2.317	4.607
6.01.01.09	Apropriação de rendas	-10.929	-11.500	-11.500
6.01.01.10	Despesa de imposto de renda e contribuição social	14.239	14.635	12.767
6.01.01.11	Provisão para riscos legais	6.768	6.800	13.841
6.01.01.12	IRPJ e CSLL diferidos	-1.261	408	-5.809
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-8.684	-24.635	-30.462
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	-3.917	-6.457	-1.397
6.01.02.02	Despesas antecipadas	-1.148	-259	61
6.01.02.03	Outros ativos	613	4.798	-2.081
6.01.02.04	Fornecedores	-628	-2.619	1.389
6.01.02.05	Salários, provisões e encargos	-5.736	-8.575	-4.585
6.01.02.06	Outros passivos	-1.628	-11.810	-17.589
6.01.02.08	Impostos a recolher	19	-190	-623
6.01.02.09	Impostos a compensar	3.741	477	-5.637
6.01.03	Outros	-10.171	-14.224	-15.118
6.01.03.01	Juros pagos	-192	-219	-808
6.01.03.02	Imposto de renda e contribuição social pagos	-14.520	-14.882	-15.157
6.01.03.03	Dividendos recebidos de controladas	4.541	877	847
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-19.816	12.689	13.299

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.02.03	Aquisição (alienação) de imobilizado e intangíveis	-16.240	-24.571	-31.575
6.02.04	Aplicações financeiras	-3.576	37.260	44.874
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-22.977	-47.507	-41.901
6.03.02	Pagamento de dividendos	-16.941	-30.153	-18.153
6.03.05	Aumento de capital	588	578	3.228
6.03.06	Pagamento de empréstimo de terceiros	0	0	-2.000
6.03.07	Arrendamento mercantil	-6.624	-7.094	-5.906
6.03.08	Recompra de ações	0	-10.838	-19.070
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	8.886	-19.264	9.594
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	22.446	41.710	32.116
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	31.332	22.446	41.710

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023**(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	-10.165	39.233	0	-7.789	190.467	-2.938	187.529
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	169.188	-10.165	39.233	0	-7.789	190.467	-2.938	187.529
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	2.689	0	0	0	2.689	-12.565	-9.876
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	588	588
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.689	0	0	0	2.689	0	2.689
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-12.312	-12.312
5.04.08	Redução de capital	0	0	0	0	0	0	-841	-841
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	23.490	0	23.490	11.787	35.277
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	23.490	0	23.490	11.787	35.277
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	17.911	-23.490	0	-5.579	-1.641	-7.220
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	16.737	-16.737	0	0	0	0
5.06.06	Constituição da reserva legal	0	0	1.174	-1.174	0	0	0	0
5.06.07	Dividendos mínimos obrigatório	0	0	0	-5.579	0	-5.579	-1.641	-7.220
5.07	Saldos Finais	169.188	-7.476	57.144	0	-7.789	211.067	-5.357	205.710

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
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
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
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
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 de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.01	Receitas	202.465	215.696	250.175
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	200.723	213.813	244.809
7.01.02	Outras Receitas	3.204	3.652	4.140
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-1.462	-1.769	1.226
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-72.700	-91.559	-100.918
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-28.164	-37.835	-39.113
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-45.009	-48.465	-57.198
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	473	-5.259	-4.607
7.03	Valor Adicionado Bruto	129.765	124.137	149.257
7.04	Retenções	-17.234	-15.730	-16.084
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-17.234	-15.730	-16.084
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	112.531	108.407	133.173
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	28.871	41.246	56.577
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	4.166	5.253	3.588
7.06.02	Receitas Financeiras	24.705	35.993	52.989
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	141.402	149.653	189.750
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	141.402	149.653	189.750
7.08.01	Pessoal	45.036	53.154	60.108
7.08.01.01	Remuneração Direta	37.920	45.851	52.574
7.08.01.02	Benefícios	4.571	4.712	5.397
7.08.01.03	F.G.T.S.	2.545	2.591	2.137
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	40.905	43.879	38.354
7.08.02.01	Federais	34.167	36.553	29.655
7.08.02.03	Municipais	6.738	7.326	8.699
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	20.184	25.607	34.136
7.08.03.01	Juros	19.585	24.324	32.853
7.08.03.02	Aluguéis	599	1.283	1.283
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	35.277	27.013	57.152

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.08.04.02	Dividendos	7.320	4.582	12.164
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	17.911	9.120	33.387
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	10.046	13.311	11.601

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

LPS Brasil

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 2023. 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 177 lojas franqueadas distribuídas em todos os estados brasileiros, além do Distrito Federal. Neste modelo, as lojas pagam à Lopes royalties sobre as intermediações realizadas. Além disso, estas franquias, em conjunto com as 17 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 Administração/Comentário do Desempenho

LPS Brasil

PRINCIPAIS FATOS OPERACIONAIS E FINANCEIROS DE 2023

A Lopes iniciou o ano de 2023 focada em melhorar a sua eficiência operacional, com o objetivo de manter uma estrutura adaptada para possíveis variações no mercado de atuação. As taxas de juros continuaram elevadas, mas durante o ano iniciaram sua tendência de queda; já o *funding* para financiamento imobiliário tornou-se mais escasso que em 2022, fato que gerou uma redução, ainda que já prevista, na originação de contratos de financiamento da CrediPronto. Sendo assim, tendo a Companhia atingido alto nível de eficiência, através da otimização dos custos e despesas necessários para manterem as operações de vendas e bom desempenho da Rede Lopes, os resultados financeiros demonstraram rentabilidade em todos os segmentos de atuação.

Em relação à performance da Companhia, as operações próprias intermediaram um VGV anual de R\$ 4,6 bilhões. Foram lançados 114 projetos durante 2023, totalizando um VGL de R\$ 14,2 bilhões para o período. Enquanto 60% dos lançamentos concentrou-se no 2º semestre, mantendo a sazonalidade histórica do mercado imobiliário, o volume intermediado das operações próprias atingiu patamares semelhantes em ambos semestres.

Em linha com o objetivo de manter maior eficiência operacional já explicado anteriormente, ao mesmo tempo que a Companhia trouxe novas franquias para a operação, foi também realizada uma avaliação de margem de contribuição na base das franquias já existentes, fato que fez o número de integrantes da Rede Lopes manter-se estável, em relação ao ano anterior, encerrando 2023 com 177 lojas. Em contrapartida, o VGV anual intermediado pelas franquias atingiu R\$ 6,4 bilhões, crescimento de 21,2% quando comparado a 2022. Tal VGV representa 58,2% do volume intermediado pela Lopes no ano, superando mais uma vez o VGV das operações próprias da Companhia. O *fee* médio de royalties das franquias encerrou o ano em 0,46%. As franquias participaram de 56 lançamentos em 2023, totalizando um VGL de R\$ 9,9 bilhões.

Em relação à CrediPronto, sua originação de novos contratos foi impactada pela maior restrição de *funding* no crédito imobiliário, dada a escassez de recursos SBPE (poupança) em todo o mercado. Por conta da restrição, o nível de aprovação de pastas de financiamento reduziu drasticamente, diminuindo assim a originação, que foi de R\$ 2,8 bilhões, representando uma queda de 34% em relação ao ano anterior. Mesmo assim, a CrediPronto apresentou bom desempenho em relação ao seu posicionamento estratégico, continuando como a quarta maior operadora de crédito imobiliário do país entre instituições privadas (dados ABECIP) e mantendo crescimento sustentável no saldo médio da carteira, que cresceu 8% em relação a 2022, atingindo R\$ 15,3 bilhões. Mantendo sua importância nos resultados financeiros da LPS Brasil, a CrediPronto gerou R\$ 33,4 milhões de resultado referente ao *profit sharing* detido pela Companhia.

Por fim, ressaltamos a geração de caixa que a Companhia teve em 2023, resultado da estratégia adotada pela Companhia de melhorar a eficiência operacional. A linha de caixa e equivalentes de caixa da Companhia encerrou o ano em R\$ 31,3 milhões, 40% acima do caixa final de 2022, o que representa uma geração de caixa de R\$ 8,9 milhões no período. Desse resultado é válido destacar a geração de caixa operacional no período, que atingiu geração de R\$ 51,7 milhões em 2023, um crescimento de 232% em relação a 2022.

PRINCIPAIS INDICADORES DE RESULTADO EM 2023

O VGV total da Companhia em 2023 atingiu o total de R\$ 11,0 bilhões, dos quais R\$ 4,6 bilhões são

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**LPSBrasil**

referentes ao segmento de intermediação de operações próprias e R\$ 6,4 bilhões foram originados pelo segmento de franquias. Considerando o montante total, houve um crescimento de 11,9% quando comparado ao ano de 2022.

A receita bruta retraiu 6,1% quando comparada à 2022, atingindo R\$ 200,8 milhões em 2023, sendo que R\$ 152,9 milhões foram originados pelos serviços prestados, através de intermediação imobiliária (61,4%), comissão por volume financiado da CrediPronto (19,3%) e recebimento de royalties das empresas franqueadas (19,3%); os demais R\$ 47,9 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\$ 33,4 milhões relativos ao recebimento da participação da Companhia nos lucros da CrediPronto.

A receita líquida acumulou R\$ 182,2 milhões no mesmo período, recuo de 6,6% quando comparada à 2022.

Os custos e despesas antes dos efeitos de IFRS totalizaram R\$ 122,0 milhões em 2023 ante R\$ 149,2 milhões em 2022, apresentando uma queda de 18,2%. Tal variação é explicada principalmente pela estratégia de eficiência operacional adotada pela Companhia ao longo de 2023, havendo reduções significativas nas principais linhas de despesas gerais e administrativas. Além disso, houve uma diminuição substancial do comissionamento na ponta da originação do crédito imobiliário, intrinsecamente ligada a uma redução do volume financiado pela CrediPronto.

O EBITDA da Companhia atingiu o valor de R\$ 60,1 milhões em 2023, aumento de 31,2% em relação à 2022, chegando a uma margem EBITDA de 33% no ano. Abaixo pode ser observada a reconciliação do EBITDA:

Reconciliação EBITDA		
(R\$ mil)	Exercício 2023	Exercício 2022
Lucro/Prejuízo Líquido	35.277	27.013
IR e CS	12.978	15.043
Resultado Financeiro Líquido	(5.120)	(11.669)
Depreciação e Amortização	17.013	15.444
EBITDA	60.148	45.831

O resultado da Companhia, descontados os efeitos de IFRS, atingiu R\$ 36,5 milhões, sendo R\$ 11,8 milhões a participação dos acionistas não controladores e R\$ 24,7 milhões são atribuíveis aos acionistas controladores. Considerados os efeitos do IFRS, o resultado do período atingiu R\$ 35,3 milhões, apresentando um aumento de 30,6% quando comparado ao ano anterior. Dos R\$ 35,3 milhões, R\$ 11,8 milhões são atribuíveis aos acionistas não controladores e R\$ 23,5 milhões são atribuíveis aos acionistas controladores.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

LPS Brasil

RECURSOS HUMANOS

Ao final do exercício de 2023, a LPS Brasil diminuiu em 21,4% seu quadro de pessoal em relação à 2022, totalizando 360 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 13,1 mil corretores associados entre operações próprias e franquias.

ALIENAÇÃO DE PARTICIPAÇÃO SOCIETÁRIA

Durante o ano de 2023, a LPS Brasil não alienou nenhuma de suas controladas.

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

Conforme exposto acima, em 2023 a Companhia se empenhou nos esforços para otimizar o resultado de seus segmentos de atuação, com foco na geração de caixa.

Para 2024, a Companhia continuará focada em expandir suas operações e em aumentar o número de lojas no território brasileiro, através do modelo *asset light* e rentável atingido pela Rede Lopes. Continuará constantemente garantindo e mantendo sua eficiência operacional conquistada em 2023.

MERCADO DE CAPITAIS

A LPS Brasil terminou o ano de 2023 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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**LPSBrasil**

Nos termos da Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, a Companhia informa que a sua política de contratação de prestação de serviços não relacionados à auditoria externa se substancia nos princípios que preservam a independência do auditor. Tais princípios se baseiam no fato de que o auditor independente não deve auditar seu próprio trabalho, não pode exercer funções gerenciais, não deve advogar por seu cliente ou prestar quaisquer outros serviços que sejam considerados proibidos pelas normas vigentes, mantendo desta forma a independência nos trabalhos realizados.

Durante o ano de 2023, a Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda. realizou as auditorias independentes na Companhia, não tendo prestado nenhum outro serviço, que não os relacionados à auditoria das informações financeiras trimestrais e anuais.

DECLARAÇÃO DA DIRETORIA

Nos termos da Resolução CVM 80/22, a Diretoria da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Notas Explicativas



*LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A. e Controladas
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas em
31 de dezembro de 2023*

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 2023 E 2022

(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 2023, o balanço patrimonial da Companhia (Controladora) apresenta excesso de passivo circulante sobre o ativo circulante no montante de R\$69.977 (R\$67.936 em 31 de dezembro 2022), 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

2. ENTIDADES DO GRUPO

a. Participação em controladas e coligadas

	Participação acionária - %	
	31.12.23	31.12.22
Apoio Serviços Documentais S.A. (i)	-	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
Lopes Central Consultoria de Imóveis Ltda. (iii)	99,99	99,99
LPS Bahia - Consultoria de Imóveis Ltda.	99,99	99,99
LPS Brasília - Consultoria de Imóveis Ltda.	51,00	51,00
LPS Campinas - Consultoria de Imóveis Ltda. (ii)	79,80	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. (ii)	64,71	55,00
LPS ONLINE Consultoria de Imóveis Ltda	95,00	95,00
LPS Patrimônio Consultoria de Imóveis S.A.	51,00	51,00
LPS Piccoloto Consultoria de Imóveis S.A.	41,00	41,00
LPS Raul Fulgêncio Consultoria de Imóveis S.A.	51,00	51,00
LPS Rio de Janeiro - Consultoria de Imóveis Ltda.	99,99	99,99
LPS São Paulo Consultoria de Imóveis Ltda.	99,99	99,99
LPS Soluções Imobiliárias e Participações Ltda.	99,99	99,99
LPS Sul Consultoria de Imóveis Ltda.	99,99	99,99
Pronto Ducati Consultoria de Imóveis Ltda	100,00	100,00
Pronto Erwin Maack Consultoria de Imóveis S.A.	80,00	80,00

(i) Liquidação da empresa Apoio Serviços, em 18 de setembro de 2023.

(ii) Aumento da participação, em decorrência da saída dos acionistas não controladores, sendo o percentual de 9,71% na LPS Local e 5,73% na LPS Campinas.

(iii) Alteração da razão social da empresa LPS Promoção de Consórcios Ltda para Lopes Central Consultoria de Imóveis Ltda.

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”)*



Notas Explicativas

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 27 de março de 2024.

b) Base de mensuração

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

c) Moeda funcional e moeda de apresentação

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

d) Uso de estimativas e julgamentos

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

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

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

- Valor justo de instrumentos financeiros: quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, este é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos baseiam-se naqueles praticados no mercado,

quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, taxa de crescimento, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre estes fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

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

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

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

4. PRINCIPAIS PRÁTICAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS

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

a) Bases de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras do Grupo e suas controladas em 31 de dezembro de 2023. 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);



Notas Explicativas

- 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 2023 o saldo a receber deste acordo foi de R\$2.970 (R\$3.734 em 31 de dezembro de 2022).

A Companhia e suas controladas possuem ainda acordos com algumas seguradoras, prestando serviço de intermediação de consórcio, fazendo jus a uma comissão de 4 a 6,5% do valor do contrato.

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 2023, foi de 0,38% (0,46% no exercício findo 31 de dezembro de 2022) 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.



Notas Explicativas

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 14,67% 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 13%;
- Hold period: Consideramos o “Hold period” de 5 anos antes da perpetuidade no fluxo de caixa;
- Caixa residual: Acréscimo do valor residual das rubricas “Caixa” e “Aplicações financeiras” registradas no balanço, à soma dos fluxos de caixa descontados. Esse montante foi considerado no valor da imobiliária por se tratar de direitos operacionais existentes na data base da avaliação que não entraram na projeção de fluxo de caixa.

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

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



Notas Explicativas

- Diminuição (Aumento) de inflação impactando na taxa de desconto;
- Diminuição (Aumento) da taxa de risco país - Brasil.

Hierarquia do valor justo

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

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

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

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

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

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

O Grupo aplicou pela primeira vez certas normas e alterações aos CPCs e às IFRSs, emitidos pelo CPC e IASB, respectivamente, que entraram obrigatoriamente em vigor para períodos contábeis iniciados em ou a partir de 1º de janeiro de 2023. As principais normas e alterações foram:

Pronunciamento	Descrição
Alterações ao CPC 26 / IAS 1	Apresentação das Demonstrações Financeiras
Alterações ao CPC 23 / IAS 8	Distinguir as diferenças entre as mudanças das políticas contábeis e as mudanças de estimativas contábeis
Adoção ao CPC 50 / IFRS 17	Contratos de seguros – CPC 50. Impactos para seguradoras e resseguradoras
Alterações ao CPC 32 / IAS 12	Tributos sobre o Lucro – CPC 32. Imposto diferido relacionado a Ativos e Passivos resultante de uma única transação

A adoção dessas normas não resultou em impactos relevantes nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas do Grupo.

As normas e alterações emitidas, mas que não estavam em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras do Grupo estão identificados a seguir:



Notas Explicativas

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Alterações ao CPC 03 / IAS 7 e CPC 40 / IFRS 7	Definição e divulgação de informações adicionais para financiamento de fornecedores	01/01/2024
Alterações ao CPC 26 / IAS 1	Definição da mudança na divulgação de passivos de longo prazo com covenants e classificação do passivo como circulante ou não circulante	01/01/2024
Alterações no CPC 02 / IAS 21	Determinar se uma moeda é conversível e como deve ser determinada uma taxa de câmbio à vista quando da falta de cambiabilidade	01/01/2025
Alterações ao CPC 06 (R2) / IFRS 16	Tratamento do passivo de arrendamento nas transações de Sale and Leaseback	01/01/2024
Adoção ao IFRS S1	Requisitos Gerais para Divulgação de Informações Financeiras Relacionadas à Sustentabilidade	01/01/2024
Adoção ao IFRS S2	Divulgações relacionadas ao clima	01/01/2024
Alterações ao CPC 18 (R2) / IAS 28	Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Joint Venture	Ainda não definida pelo IASB

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

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 (CSLL).

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	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Caixa e bancos	68	35	4.415	3.707
Certificados de depósito bancário - CDBs (i)	-	-	26.917	18.739
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u>68</u>	<u>35</u>	<u>31.332</u>	<u>22.446</u>

b. Aplicações financeiras

	Consolidado	
	31.12.23	31.12.22
Certificados de depósito bancário - CDBs (i)	29.774	24.845
Fundo de investimentos em renda fixa (ii)	6.774	8.127
Total de aplicações financeiras	<u>36.548</u>	<u>32.972</u>



Notas Explicativas

- (i) As aplicações em Certificado de Depósito Bancário “CDBs” e no Fundo de Investimento em Renda Fixa foram rentabilizadas por taxas que variaram de 83% a 105,25% 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 99% a 108,50% do Certificado de Depósito Interbancário (“CDI”).

6. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Circulante:				
Contas a receber de clientes	35	50	41.154	37.581
Ajuste a valor presente	-	-	(188)	(286)
Provisão para perdas de crédito esperadas	(28)	(31)	(8.495)	(7.252)
	<u>7</u>	<u>19</u>	<u>32.471</u>	<u>30.043</u>
Não circulante:				
Contas a receber de clientes	-	8	1.424	1.299
Ajuste a valor presente	-	-	(27)	(37)
	<u>-</u>	<u>8</u>	<u>1.397</u>	<u>1.262</u>

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
A vencer:				
De 0 a 30 dias	2	-	22.800	19.484
De 31 a 60 dias	2	2	1.341	1.572
De 61 a 90 dias	2	2	1.590	1.253
De 91 a 180 dias	1	4	1.918	2.206
De 181 a 360 dias	-	9	2.912	2.716
Acima de 360 dias	-	8	1.424	1.299
Vencidas:				
De 0 a 30 dias	-	2	1.683	1.578
De 31 a 60 dias	-	-	331	779
De 61 a 90 dias	-	-	279	438
De 91 a 180 dias	-	-	1.077	1.984
De 181 a 360 dias	-	-	1.629	1.244
Acima de 360 dias	28	31	5.594	4.327
Total contas a receber de clientes	<u>35</u>	<u>58</u>	<u>42.578</u>	<u>38.880</u>



Notas Explicativas

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

Movimentação das perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Saldo inicial	(31)	(87)	(7.252)	(6.111)
Constituição	(16)	-	(3.720)	(4.595)
Reversão	7	25	2.258	2.826
Baixas definitivas	12	31	219	628
Saldo final	<u>(28)</u>	<u>(31)</u>	<u>(8.495)</u>	<u>(7.252)</u>

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:

	31.12.23	31.12.22
A vencer	2,22%	1,25%
Vencidas até 30 dias	6,27%	3,40%
Vencidas de 31 até 60 dias	34,81%	19,95%
Vencidas de 61 até 90 dias	59,03%	31,29%
Vencidas de 91 até 180 dias	62,62%	62,39%
Vencidas de 181 até 360 dias	97,16%	96,33%
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	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
A vencer:	-	-	(258)	(143)
Vencidas:				
De 0 a 30 dias	-	-	(105)	(54)
De 31 a 60 dias	-	-	(115)	(155)
De 61 a 90 dias	-	-	(165)	(137)
De 91 a 180 dias	-	-	(674)	(1.238)
De 181 a 360 dias	-	-	(1.584)	(1.198)
Acima de 360 dias	(28)	(31)	(5.594)	(4.327)
Total contas a receber de clientes	<u>(28)</u>	<u>(31)</u>	<u>(8.495)</u>	<u>(7.252)</u>



Notas Explicativas

7. IMOBILIZADO

É composto como segue:

	Taxa média anual de depreciação - %	Controladora			
		31.12.23		31.12.22	
		Custo	Depreciação Acumulada	Líquido	Líquido
Benfeitorias e instalações em imóveis de terceiros	20	1.079	(1.075)	4	94
Equipamentos de informática	20	53	(49)	4	16
Móveis e utensílios	10	587	(324)	263	321
Outras imobilizações	15	165	(127)	38	57
Total imobilizado		1.884	(1.575)	309	488

	Taxa média anual de depreciação - %	Consolidado			
		31.12.23		31.12.22	
		Custo	Depreciação Acumulada	Líquido	Líquido
Benfeitorias e instalações em imóveis de terceiros	20	7.084	(6.521)	563	858
Equipamentos de informática	20	7.754	(5.990)	1.764	2.326
Móveis e utensílios	10	6.430	(5.447)	983	1.268
Outras imobilizações	15	3.382	(2.670)	712	762
Imobilizado em andamento		596	-	596	423
Total imobilizado		25.246	(20.628)	4.618	5.637

As movimentações do imobilizado foram as seguintes:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Saldo inicial	488	709	5.637	6.592
Adições	-	-	955	1.156
Baixas	-	-	(188)	(87)
Depreciação	(179)	(221)	(1.786)	(2.024)
Saldo final	309	488	4.618	5.637

8. INVESTIMENTOS EM CONTROLADAS E COLIGADAS

O saldo do investimento é composto conforme segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Investimentos em controladas	242.080	219.221	-	-
Investimentos em coligadas	-	-	18.184	19.207
Investimentos - Ações em tesouraria (Nota 16.d)	(29.795)	(29.795)	-	-
Ativos intangíveis em combinação de negócios (Nota 9)	13.110	14.207	-	-
Transações com acionistas não controladores (i)	6.811	6.811	-	-
Ágio (ii)	6.718	6.718	-	-
Total investimentos em controladas e coligadas	238.924	217.162	18.184	19.207

Notas Explicativas



- (i) Corresponde substancialmente à participação do não controlador no “Written Put” inicial.
- (ii) O ágio foi alocado para as unidades LPS Fortaleza R\$2.419 e LPS Eduardo R\$4.299. Para fins de consolidação o ágio é reclassificado para rubrica de intangível.

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

	Controladora							
	31.12.22	Constituição dividendos	Aumento de Capital	Aquisição, (Baixa)	Resultado de Equivalência Patrimonial	Dividendos (Recebidos), Cancelados	Provisão para perdas em controladas (i)	31.12.23
Controladas:								
Apoio Serviços	9	-	-	(8)	(1)	-	-	-
EBC	7.542	-	-	-	(286)	-	-	7.256
Itaplan Imóveis	7.162	-	-	-	1.869	-	-	9.031
LIL	-	-	-	-	1.595	-	(1.595)	-
Lopes Central	-	-	-	-	231	-	-	231
LPS Bahia	-	-	1.426	-	(238)	-	(1.188)	-
LPS Brasília	-	-	612	-	(474)	-	(138)	-
LPS Campinas	10.483	-	-	841	2.034	(343)	-	13.015
LPS Eduardo	655	(92)	-	-	368	(345)	-	586
LPS Espírito Santo	561	-	-	-	2.066	(1.576)	-	1.051
LPS Fortaleza	354	-	-	-	1.407	(1.236)	-	525
LPS Online	6.337	-	-	-	19.359	(17.367)	-	8.329
LPS Patrimóvel	-	-	-	-	(1.824)	-	1.824	-
LPS Raul Fugêncio	1.735	(1.468)	-	-	4.665	(3.815)	-	1.117
LPS São Paulo	175.211	-	7.652	-	3.567	-	-	186.430
LPS Soluções Imobiliárias	8.557	-	-	-	13.330	(8.012)	-	13.875
LPS Sul	-	-	1.806	-	(465)	-	(1.341)	-
Pronto Ducati	-	-	1.006	-	(2.542)	2.643	(1.107)	-
Pronto Erwin	615	(629)	-	-	648	-	-	634
Total	219.221	(2.189)	12.502	833	45.309	(30.051)	(3.545)	242.080

	Controladora							
	31.12.21	Constituição dividendos	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)	-
Total	242.574	(271)	28.075	2.546	28.009	81.406	(306)	219.221

- (i) Refere-se à movimentação dos investimentos nas controladas LIL, LPS Bahia, LPS Brasília, LPS Patrimóvel, LPS Sul e Pronto Ducati, cujo patrimônio líquido encontra-se negativo, registrados na rubrica “Provisão para perdas em controladas”, cujo saldo em 31.12.23, no passivo não circulante, é de R\$31.225 (R\$34.770 em 31/12/2022).
- (ii) Refere-se à movimentação dos investimentos nas controladas LIL, LPS Bahia, LPS Brasília, LPS Patrimóvel, 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).

Notas Explicativas



Informações financeiras das controladas:

	31.12.23					
	Participação dos não controladores - %	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Participação dos não controladores no PL	Lucros ou Prejuízos Líquido no período
	EBC Consultoria	-	7.989	731	7.258	-
Itaplan Brasil	-	10.688	1.658	9.030	-	1.869
LIL - Interm. Imob.	-	1.098	1.565	(467)	-	1.595
Lopes Central	-	363	132	231	-	231
LPS Bahia	-	432	1424	(992)	-	(238)
LPS Brasília	49,00	1.428	4.455	(3.027)	(1.483)	(929)
LPS Campinas	20,20	29.339	13.032	16.307	3.294	2.840
LPS Eduardo	44,10	2.229	1.181	1.048	462	659
LPS Espírito Santo	49,00	5.104	3.043	2.061	1.010	4.578
LPS Fortaleza	40,00	5.981	5.106	875	350	3.270
LPS Local	35,29	9	-	9	3	-
LPS Online Consultoria	5,00	66.609	57.842	8.767	438	23.705
LPS Patrimônio	49,00	2.357	23.811	(21.454)	(10.512)	(3.577)
LPS Raul Fulgêncio	49,00	8.929	6.743	2.186	1.071	9.146
LPS Rio de Janeiro	-	301	3.169	(2.868)	-	(197)
LPS São Paulo	-	189.644	32.992	156.652	-	3.568
LPS Soluções Imobiliárias	-	19.697	5.820	13.877	-	13.330
LPS Sul	-	1.415	13.006	(11.591)	-	(465)
Pronto Ducati	-	1.757	7.450	(5.693)	-	(2.543)
Pronto Erwin Maack	20,00	2.409	1.616	793	159	810

	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	-
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	-	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

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

	31.12.23	31.12.22
Saldo inicial	19.207	14.884
Constituição de dividendos	(5.189)	(930)
Resultado da equivalência patrimonial	4.166	5.253
Saldo final	18.184	19.207

Notas Explicativas



9. INTANGÍVEL

	Controladora				
	Taxa média anual de amortização - %	31.12.23	31.12.22		
		Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Adquiridos separadamente (iii):					
Marca "Lopes" (ii)	-	44.749	-	44.749	44.749
Direito de lavra	5	3.870	(2.676)	1.194	1.374
Não competitividade	12,5	-	-	-	84
Direito de uso locações de imóveis	20	155	(31)	124	146
Software	20	14	(9)	5	8
		<u>48.788</u>	<u>(2.716)</u>	<u>46.072</u>	<u>46.361</u>
Identificados em combinação de negócios (i):					
Carteira de clientes	2,86	23.486	(17.036)	6.450	6.743
Marca	2,86	12.772	(8.794)	3.978	4.158
Direito de lavra	5	15.546	(12.864)	2.682	3.306
		<u>51.804</u>	<u>(38.694)</u>	<u>13.110</u>	<u>14.207</u>
Total do ativo intangível		<u>100.592</u>	<u>(41.410)</u>	<u>59.182</u>	<u>60.568</u>
	Consolidado				
Taxa média anual de amortização - %	31.12.23	31.12.22			
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido	
Adquiridos separadamente (iii):					
Marca "Lopes" (ii)	-	44.749	-	44.749	44.749
Outras marcas	2,86	1.137	(240)	897	935
Direito de lavra	5	6.043	(3.941)	2.102	2.483
Não competitividade	16,25	-	-	-	84
Carteira de clientes	10	521	(110)	411	428
Direito de uso - imóveis	20	21.023	(4.176)	16.847	23.221
Direito de uso – máquinas e equipamentos	33,33	564	(384)	180	1.254
Software (iv)	10 a 20	105.209	(23.128)	82.081	55.925
Software em desenvolvimento (v)	-	7.306	-	7.306	26.651
		<u>186.552</u>	<u>(31.979)</u>	<u>154.573</u>	<u>155.730</u>
Identificados em combinação de negócios:					
Carteira de clientes	6,43	43.051	(30.793)	12.258	12.812
Marca	6,43	22.497	(15.824)	6.673	6.977
Direito de lavra	5	31.999	(28.191)	3.808	4.684
		<u>97.547</u>	<u>(74.808)</u>	<u>22.739</u>	<u>24.473</u>
Ágio (Nota 8)		-	-	6.718	6.718
Total do ativo intangível		<u>284.099</u>	<u>(106.787)</u>	<u>184.030</u>	<u>186.921</u>

- (i) Os ativos intangíveis, na controladora, estão registrados em “investimentos em controladas”, Nota 8.
- (ii) Nas avaliações econômicas realizadas para determinação do valor justo da marca “Lopes” no montante de R\$44.749, os fluxos de caixa desse intangível foram considerados até a perpetuidade e não houve nenhum limite previsível em relação ao período durante o qual a marca irá gerar fluxos de entrada de caixa líquidos, e com isso considera tal ativo intangível como tendo vida útil indefinida. A Companhia avalia a recuperação do valor contábil dos ativos anualmente ou quando há algum indicador de variação, quando aplicável a redução ou recuperação são reconhecidos no resultado do exercício. A análise de recuperabilidade da respectiva Marca, considerou o Market cap e liquidez das ações para corroborar a inexistência de indício de impairment sobre o respectivo intangível.
- (iii) Os intangíveis adquiridos separadamente representam os direitos relacionados à Marca “Lopes” adquiridos pela Companhia e sem vida útil definida. Os ativos “contratos de não competitividade”, “carteira de



Notas Explicativas

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				31.12.23
	31.12.22	Adições	Baixas	Amortização	
Intangível:					
Adquiridos separadamente:					
Marca	44.749	-	-	-	44.749
Direito de lavra	1.374	-	-	(180)	1.194
Não competitividade	84	-	-	(84)	-
Direito de uso s/locações imóveis	146	9	-	(31)	124
Software	8	-	(2)	(1)	5
	<u>46.361</u>	<u>9</u>	<u>(2)</u>	<u>(296)</u>	<u>46.072</u>
Identificados em combinação de negócios:					
Carteira de clientes	6.743	-	-	(293)	6.450
Marca	4.158	-	-	(180)	3.978
Direito de lavra	3.306	-	-	(624)	2.682
	<u>14.207</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.097)</u>	<u>13.110</u>
Total	<u>60.568</u>	<u>9</u>	<u>(2)</u>	<u>(1.393)</u>	<u>59.182</u>

	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



	Consolidado					31.12.23
	31.12.22	Adições	Baixas	Transferências	Amortização (ii)	
Intangível:						
Adquiridos separadamente:						
Marca "Lopes"	44.749	-	-	-	-	44.749
Outras marcas	935	-	-	-	(38)	897
Direito de lavra	2.483	-	-	-	(381)	2.102
Não competitividade	84	-	-	-	(84)	-
Carteira de clientes	428	-	-	-	(17)	411
Direito de uso s/locações imóveis	23.221	1.018	(3.053)	-	(4.339)	16.847
Direito de uso s/locações máq.e equip.	1.254	-	(690)	-	(384)	180
Software	55.925	339	(2)	34.290	(8.471)	82.081
Software em desenvolvimento (i)	26.651	14.945	-	(34.290)	-	7.306
	155.730	16.302	(3.745)	-	(13.714)	154.573
Identificados em combinação de negócios:						
Carteira de clientes	12.812	-	-	-	(554)	12.258
Marca	6.977	-	-	-	(304)	6.673
Direito de lavra	4.684	-	-	-	(876)	3.808
	24.473	-	-	-	(1.734)	22.739
Total	180.203	16.302	(3.745)	-	(15.448)	177.312

	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
	140.003	29.028	(1.329)	-	(11.972)	155.730
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
	26.207	-	-	-	(1.734)	24.473
Total	166.210	29.028	(1.329)	-	(13.706)	180.203

(i) As adições se referem aos gastos com desenvolvimento de software relacionado ao projeto de inovação e transformação digital da Companhia e suas controladas.

(ii) A despesa de amortização na Controladora apresentada na rubrica de despesas com depreciação e amortização (Nota 21) foi de R\$1.572 (R\$2.155 em 2022) e no Consolidado de R\$17.013 (R\$15.444 em 2022), líquido de R\$221 de crédito tributário (R\$286 em 2022).

10. PARTES RELACIONADAS

a. Composição dos saldos e transações com partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Ativo circulante:				
Dividendos a receber (Nota 10.d)	8.872	13.137	1.005	357
Ativo não circulante:				
Opções de compra "Call Option" (Nota 10.b)	32.827	34.925	57.334	57.922
Contas a receber com partes relacionadas (Nota 10.c)	8.908	9.338	-	403
Passivo circulante:				
Obrigações de compra "Written Put" (Nota 10.b)	13.343	13.415	16.969	17.525
Aquisições de investimentos a pagar (Nota 10.c)	55.088	63.846	-	-
Dividendos a pagar (Nota 10.d)	5.596	2.858	7.891	5.300
Despesas operacionais e Resultado Financeiro				
Resultado financeiro - Instrum. Financeiros - (Nota 20)	(2.026)	2.622	(32)	4.783

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Ativo não circulante				
Opções de compra "Call Option"				
LPS Eduardo	6.222	7.899	6.222	7.899
LPS Espírito Santo	13.800	17.817	13.800	17.817
LPS Fortaleza	9.658	6.000	9.658	6.000
LPS Piccoloto	-	-	24.507	22.997
Pronto Erwin	3.147	3.209	3.147	3.209
Total	32.827	34.925	57.334	57.922
Passivo circulante				
Obrigações de compra "Written Put"				
LPS Eduardo	581	726	581	726
LPS Espírito Santo	5.956	3.933	5.956	3.933
LPS Fortaleza	2.000	2.000	2.000	2.000
LPS Piccoloto	-	-	3.626	4.110
LPS Raul Fugêncio	4.482	6.445	4.482	6.445
Pronto Erwin	324	311	324	311
Total	13.343	13.415	16.969	17.525

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.



Notas Explicativas

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
<u>Ativo não circulante:</u>				
Contas a receber com partes relacionadas				
LPS Bahia	304	1.153	-	-
LPS Brasília	1.482	1.482	-	-
LPS Campinas	3.091	2.278	-	-
LPS Espírito Santo	-	403	-	403
LPS Fortaleza (i)	3.102	3.102	-	-
LPS Patrimóvel	929	920	-	-
Total	8.908	9.338	-	403
<u>Passivo circulante:</u>				
Contas a pagar com partes relacionadas				
EBC - Soluções	5.716	8.074	-	-
LPS São Paulo	415	-	-	-
Aquisições de investimentos a pagar				
LPS Online (ii)	48.957	55.772	-	-
Total	55.088	63.846	-	-

- (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\$48.957 refere-se à aquisição do investimento da LPS Patrimóvel ocorrida em 14 de novembro de 2008, com a controlada LPS ONLINE, sem correção monetária.



Notas Explicativas LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A. e Controladas

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
<u>Ativo circulante:</u>				
Dividendos a receber				
LPS Eduardo	92	115	-	-
Pronto Ducatti	-	2.643	-	-
Pronto Erwin	482	999	-	-
Tha Pronto	-	-	-	-
LPS Patrimóvel	2.187	2.187	-	-
LPS Campinas	6.111	7.193	-	-
LPS Piccoloto	-	-	315	357
Olimpia	-	-	690	-
Total	8.872	13.137	1.005	357

	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
<u>Passivo circulante:</u>				
Dividendos a pagar				
Acionistas Free Float	5.596	2.858	5.596	2.858
LPS Eduardo	-	-	74	92
Pronto Erwin	-	-	121	250
LPS Patrimóvel	-	-	2.100	2.100
Total	5.596	2.858	7.891	5.300

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 28 de abril de 2023, na Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global dos administradores da Companhia para o exercício de 2023 no total de R\$11.500 (R\$12.500 para 2022), assim demonstrado:

	2023			2022		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	540	-	540	1.041	-	1.041
Diretores estatutários	5.063	5.897	10.960	4.017	7.442	11.459
Total	5.603	5.897	11.500	5.058	7.442	12.500

Os montantes registrados a título de honorários dos administradores, bem como os valores relativos à remuneração variável estão registrados na rubrica “Remuneração da Administração”. As controladas não possuem limite de remuneração global dos administradores e não estão inclusas no limite aprovado na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, exceto para administradores alocados em controladas que estão incluídos no limite global de remuneração. O

valor da remuneração realizado em 2023 foi de R\$10.531 (R\$6.630 em 2022) nota 21.

11. OBRIGAÇÕES SOCIAIS E TRABALHISTAS

	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Salários a pagar e encargos sociais	1.057	176	3.414	2.639
Provisão para Bônus/Participação nos resultados (i)	4.409	1.889	7.002	5.244
Provisão para férias e encargos	-	-	3.628	4.890
Outros	-	-	-	5
	<u>5.466</u>	<u>2.065</u>	<u>14.044</u>	<u>12.778</u>

(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.

A movimentação da provisão de Bônus e participação nos resultados é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Saldo inicial	1.889	4.234	5.244	7.885
Adições	4.409	2.089	7.002	5.556
Pagamentos	(1.889)	(4.434)	(5.244)	(8.197)
Saldo Final	<u>4.409</u>	<u>1.889</u>	<u>7.002</u>	<u>5.244</u>

12. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A PAGAR

	Consolidado			
	31.12.23		31.12.22	
Imposto de renda corrente	2.092		2.408	
Contribuição social corrente	939		904	
Imposto de renda e contribuição social correntes	<u>3.031</u>		<u>3.312</u>	

	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Imposto sobre serviços – ISS	-	-	1.143	1.160
INSS	-	-	63	26
PIS	-	-	215	214
COFINS	2	1	999	992
Contribuições retidas na fonte a recolher	4	1	56	53
IRRF	3	-	25	34
IOF a recolher	-	3	-	3
Outros impostos a recolher	2	3	3	3
Impostos e Contribuições a pagar	<u>11</u>	<u>8</u>	<u>2.504</u>	<u>2.485</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 31.12.21	145	26.073
Adições	33	5.613
Baixas	-	(1.328)
Pagamentos	(51)	(7.094)
Juros	26	2.653
Saldo em 31.12.22	153	25.917
Adições	9	1.017
Baixas	-	(3.847)
Pagamentos	(42)	(6.624)
Juros	17	2.451
Saldo em 31.12.23	137	18.914

	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Passivo circulante	29	24	4.085	4.305
Passivo não circulante	108	129	14.829	21.612

Cronograma de vencimento do passivo de arrendamento:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Até 1 ano	42	40	5.988	6.906
Entre 1 e 2 anos	42	40	5.862	6.906
Entre 3 e 5 anos	86	120	11.632	19.800
Valores não descontados	170	200	23.482	33.612
(-) Ajuste a valor presente	(33)	(47)	(4.568)	(7.695)
Total arrendamento mercantil	137	153	18.914	25.917

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 3,82%, os saldos dos passivos de arrendamento, do direito de uso, da despesa



Notas Explicativas

financeira e da despesa de depreciação do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023, seriam:

Fluxos de caixa	Controladora		Consolidado	
	Valor Contábil	Valor projetado	Valor Contábil	Valor projetado
Ativo de direito de uso, líquido	124	129	17.027	17.677
Passivo de arrendamento	137	142	18.914	19.637
Despesa de depreciação	31	32	4.723	4.903
Despesas financeiras	17	18	2.451	2.545

b. Contratos com partes relacionadas

A Companhia e a Controlada LPS São Paulo possuem contratos de locação de imóveis com outras partes relacionadas "Framar", vide nota (10.e) com vencimento para os próximos 4 anos, sendo em 31 de dezembro de 2023 o montante total de R\$9.063 e R\$ 11.022 em 31 de dezembro de 2022.

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\$55.833 em 31 de dezembro 2023 (R\$66.762 em 31 de dezembro de 2022).

Em 28 de agosto de 2018 a controlada LPS ONLINE e o Itaú Holding celebraram uma renegociação dos termos do Acordo de Associação, que alteraram a forma de cálculo do custo de alocação de capital, tendo como consequência a geração de lucro na operação. Conforme estabelecido no Acordo de Associação, os lucros desta operação serão distribuídos proporcionalmente (LPS 50% e Itaú Holding 50%) o montante reconhecido no período foi de R\$33.430 (R\$34.479 em 31 de dezembro de 2022).

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	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Ações trabalhistas (i)	3.323	3.437	39.385	35.577

Notas Explicativas



Ações cíveis (ii)	4.205	3.797	11.997	11.724
Ações fiscais	9	-	9	-
Total provisão para riscos	<u>7.537</u>	<u>7.234</u>	<u>51.391</u>	<u>47.301</u>

	Controladora				Consolidado					
	31.12.22	Adições	Baixas	Pagamentos	31.12.23	31.12.22	Adições	Baixas	Pagamentos	31.12.23
Trabalhista	3.437	1.648	(1.355)	(407)	3.323	35.577	12.899	(7.058)	(2.033)	39.385
Cível	3.797	990	(375)	(207)	4.205	11.724	2.703	(1.785)	(645)	11.997
Tributário	-	9	-	-	9	-	9	-	-	9
Total	<u>7.234</u>	<u>2.647</u>	<u>(1.730)</u>	<u>(614)</u>	<u>7.537</u>	<u>47.301</u>	<u>15.611</u>	<u>(8.843)</u>	<u>(2.678)</u>	<u>51.391</u>

	Controladora				Consolidado					
	31.12.21	Adições	Baixas	Pagamentos	31.12.22	31.12.21	Adições	Baixas	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	<u>8.614</u>	<u>2.947</u>	<u>(1.688)</u>	<u>(2.639)</u>	<u>7.234</u>	<u>51.452</u>	<u>12.845</u>	<u>(8.866)</u>	<u>(8.130)</u>	<u>47.301</u>

(i) A Companhia e suas controladas, são partes envolvidas em reclamações trabalhistas movidas principalmente por corretores associados, cujos pedidos se constituem em pagamento de verbas reclamadas sobre vínculo empregatício e ex-funcionários com pagamento de horas extras.

(ii) A Companhia e suas controladas, são partes envolvidas em ações e processos cíveis no âmbito da justiça comum e juizado especial, movidos principalmente por consumidores, cujos pedidos se constituem, principalmente, em restituição de comissão de corretagem, cobrança de serviços de assessoria (SATI), rescisão contratual, além de indenizações em geral.

b. Processos classificados como risco de perda possível

A Companhia e suas controladas possuem outros processos de natureza trabalhista, cível e fiscais, sendo classificados como probabilidade de perda possível pela Administração e seus assessores jurídicos externos. Em 31 de dezembro de 2023, esses processos totalizam R\$19.612 para causas trabalhistas, R\$124.879 para causas cíveis e R\$637.768 para causas fiscais (i), (R\$24.203, R\$123.767 e R\$701.514 em 31 de dezembro de 2022, 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



Notas Explicativas

autorizado.

	Quantidade de ações	Capital Social R\$
Saldo em 31.12.22	<u>147.554.631</u>	<u>169.188</u>
Saldo em 31.12.23	<u>147.554.631</u>	<u>169.188</u>

b. Reserva de capital

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

c. Reserva legal

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

d. Ações em tesouraria

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

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

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

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

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

Apresentamos no quadro abaixo a movimentação das ações em tesouraria:

	Quantidade de ações	Valor
Saldo em 31.12.21	<u>6.576.667</u>	<u>18.765</u>
Ações adquiridas	3.730.200	10.838
Ações transferidas (i)	<u>(40.000)</u>	<u>(161)</u>



Notas Explicativas

Saldo em 31.12.22	10.266.867	29.442
Saldo em 31.12.23	<u>10.266.867</u>	<u>29.442</u>
(i) Ações transferidas para pagamento de programa de participação nos lucros ou resultados, reconhecendo uma perda acumulada no patrimônio líquido de R\$353 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 2023 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 e 2022, permaneceram em aberto um montante de R\$17, que ficará disponível pelo prazo previsto em lei para os acionistas que não efetuaram os resgates.

	<u>31.12.23</u>	<u>31.12.22</u>
Lucro líquido do exercício	23.490	11.961
Reserva legal 5% - limitada a 20% do capital social da Companhia	<u>(1.174)</u>	<u>(598)</u>
Base de cálculo para os dividendos mínimos	<u>22.316</u>	<u>11.363</u>
Dividendos mínimos obrigatórios 25%	5.579	2.841
Constituição de reserva de lucros	16.737	8.522

17. ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES

	<u>31.12.23</u>	<u>31.12.22</u>
Saldo no inicial	(2.938)	(4.609)
Participação nos lucros do período	11.787	15.052
Dividendos mínimos obrigatórios	(1.641)	(1.741)
Distribuição de dividendos	(12.312)	(18.030)
Aumento de capital	588	578
Opção de compra e venda sobre participação	-	6.242
Baixa na alienação da participação	(841)	(430)
Saldo no final	<u>(5.357)</u>	<u>(2.938)</u>

18. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31.12.23</u>	<u>31.12.22</u>
Receita operacional bruta	200.752	213.813
(-) Cancelamentos	(29)	-
(-) Impostos incidentes sobre serviços	<u>(18.570)</u>	<u>(18.828)</u>
Total	<u>182.153</u>	<u>194.985</u>

Notas Explicativas LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A. e Controladas



19. OUTROS RESULTADOS OPERACIONAIS, LÍQUIDOS

	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Outras receitas operacionais:				
Ganho na alienação de investimento	840	2.406	841	2.406
Crédito de Pis e Cofins não cumulativo	-	-	747	487
Alienação de ativos	-	-	69	4
Demais receitas	215	181	1.546	755
	<u>1.055</u>	<u>2.587</u>	<u>3.203</u>	<u>3.652</u>
Outras despesas operacionais:				
Perda na baixa de ativos	-	(45)	(368)	(89)
Impostos sobre outras receitas	(23)	(23)	(442)	(476)
Demais despesas	(630)	(3.013)	(2.168)	(4.694)
	<u>(653)</u>	<u>(3.081)</u>	<u>(2.978)</u>	<u>(5.259)</u>
Total	<u>402</u>	<u>(494)</u>	<u>225</u>	<u>(1.607)</u>

20. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Receitas financeiras:				
Rendimentos sobre aplicações financeiras	-	-	6.297	8.159
Ajuste a valor presente sobre clientes	-	-	435	777
Juros sobre contas a receber	-	-	286	163
"Written Put" (i)	4.866	6.558	5.801	7.668
"Call Option" (i)	8.667	11.941	10.786	17.950
Demais receitas financeiras	74	136	1.100	1.276
	<u>13.607</u>	<u>18.635</u>	<u>24.705</u>	<u>35.993</u>
Despesas financeiras:				
Descontos concedidos	-	-	(41)	(34)
"Written Put" (i)	(4.794)	(2.912)	(5.245)	(4.622)
"Call Option" (i)	(10.765)	(12.965)	(11.374)	(16.213)
Juros com investimento a pagar	-	(164)	(11)	(167)
Despesas e encargos bancários	-	(24)	(292)	(492)
Demais despesas financeiras	(25)	(108)	(2.622)	(2.796)
	<u>(15.584)</u>	<u>(16.173)</u>	<u>(19.585)</u>	<u>(24.324)</u>
Total	<u>(1.977)</u>	<u>2.462</u>	<u>5.120</u>	<u>11.669</u>

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

21. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Despesas com pessoal	(13.711)	(10.448)	(45.036)	(53.154)
Despesas com depreciação e amortização	(1.572)	(2.155)	(17.013)	(15.444)
Serviços contratados	(1.954)	(2.276)	(57.331)	(71.932)
Provisão riscos legais	(917)	(1.261)	(6.768)	(6.772)

Notas Explicativas



Serviços de telecomunicações	(153)	(125)	(863)	(1.157)
Despesas com Aluguéis	-	-	(1.197)	(1.482)
Outras despesas	(2.788)	(1.014)	(15.201)	(18.303)
Total	<u>(21.095)</u>	<u>(17.279)</u>	<u>(143.409)</u>	<u>(168.244)</u>

Classificados como:

Custo dos serviços prestados	-	-	(28.164)	(37.835)
Despesas com vendas	-	-	(27.637)	(37.074)
Despesas gerais e administrativas	(8.992)	(8.494)	(57.655)	(66.248)
Remuneração da administração	(10.531)	(6.630)	(12.940)	(11.643)
Despesas com depreciação e amortização	(1.572)	(2.155)	(17.013)	(15.444)
Total	<u>(21.095)</u>	<u>(17.279)</u>	<u>(143.409)</u>	<u>(168.244)</u>

22. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

	Controladora	
	31.12.23	31.12.22
Lucro contábil antes do imposto de renda e da contribuição social	22.639	12.698
Expectativa de despesa de imposto de renda e contribuição social a alíquotas nominais (34%)	(7.697)	(4.317)
Ajustes para obtenção da alíquota efetiva decorrentes de diferenças permanentes:		
Resultado de equivalência patrimonial	15.405	9.523
Créditos tributários não constituídos	(6.857)	(5.943)
Despesa com imposto de renda e contribuição social, base lucro real	851	(737)
Despesa de imposto de renda e contribuição social total	<u>851</u>	<u>(737)</u>
Imposto de renda e contrib.social - diferidos	851	(737)
	851	(737)

	Consolidado	
	31.12.23	31.12.22
<u>Companhias tributadas pelo lucro presumido:</u>		
Receita bruta de serviços	<u>102.635</u>	<u>126.705</u>
	<u>102.635</u>	<u>126.705</u>
Lucro presumido (32%)	32.843	40.546
Outras receitas operacionais e financeiras (ii)	2.473	1.519
Base de cálculo do IRPJ e da CSLL	35.316	42.065
IRPJ - alíquota nominal - 15%	(5.297)	(6.310)
IRPJ - adicional de 10%	(3.536)	(4.011)
CSLL - alíquota nominal de 9%	(3.178)	(3.786)
Despesa com imposto de renda e contribuição social, base lucro presumido	<u>(12.011)</u>	<u>(14.107)</u>
<u>Companhias tributadas pelo lucro real: (i)</u>		
Lucro (Prejuízo) contábil antes do imposto de renda e da contribuição social	29.505	(17.413)
Expectativa de despesa de imposto de renda e contribuição social a alíquotas nominais (34%)	(10.032)	6.430
Ajustes para obtenção da alíquota efetiva decorrentes de diferenças permanentes:		
Resultado de equivalência patrimonial	16.393	11.311
Créditos tributários não constituídos	(7.253)	(14.844)



Notas Explicativas

Outras exclusões/adições	(75)	(3.323)
Despesa/benefício com imposto de renda e contribuição social, base lucro real	(967)	(936)
	<u>(12.978)</u>	<u>(15.043)</u>
Despesa de imposto de renda e contribuição social		
Imposto de renda e contrib.social - correntes	(14.239)	(14.635)
Imposto de renda e contrib.social - diferidos	1.261	(408)
	<u>(12.978)</u>	<u>(15.043)</u>

- (i) As informações apresentadas referem-se à reconciliação combinada do imposto de renda e da contribuição social para a alíquota efetiva da Companhia e suas controladas que optaram por esse regime de tributação. Com base no estudo técnico das projeções dos resultados tributáveis não foram constituídos imposto de renda e contribuição social sobre prejuízos fiscais da Companhia e das controladas 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	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Ativo				
Diferenças temporárias	-	-	2.111	1.586
Efeito sobre o Passivo de Arrendamento	-	-	3.500	5.293
Prejuízo fiscal	-	-	7.036	6.961
Efeito da combinação de negócios - Passivos financeiros	4.427	4.455	4.427	4.455
Total receitas financeiras	<u>4.427</u>	<u>4.455</u>	<u>17.074</u>	<u>18.295</u>
Passivo				
Efeito sobre Direito de Uso	-	-	3.157	4.589
Efeito da combinação de negócios – Ativos intangíveis e ativos financeiros	13.404	14.284	16.384	17.434
	<u>13.404</u>	<u>14.284</u>	<u>19.541</u>	<u>22.023</u>
IR e CSLL diferidos - Ativo	-	-	9.490	9.251
IR e CSLL diferidos - Passivo	8.977	9.829	11.957	12.979

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 29 de junho de 2023 (Sexto 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 29 de junho de 2023 (Sexto Programa), são: (i) cada opção dá ao participante o direito de subscrever uma ação de emissão da Companhia; (ii) a quantidade e o preço total das opções a serem outorgadas onerosamente a cada participante consta



no respectivo termo de adesão; (iii) o preço de aquisição unitário da opção, aferido pelo método binomial; (iv) o preço de aquisição das opções deverá ser pago pelo participante em até 30 dias da data de exercício ; (v) as opções serão distribuídas em 4 lotes anuais e igual número, com carência de 12 (doze), 24 (vinte e quatro), 36 (trinta e seis) e 48 (quarenta e oito) meses contados da data de assinatura do termo de adesão, somente poderão ser exercidas 25% (vinte e cinco por cento) das opções disponíveis a cada lote; (vi) exercício da opção o participante deverá entregar comunicado à Companhia até o último dia do prazo ora assinado das respectivas datas de aniversários (1º, 2º, 3º e 4º aniversários) informando que exercerá integralmente as opções em relação às ações correspondentes, obrigando-se ao pagamento do preço de exercício unitário da opção, transcorrido o prazo de exercício sem a manifestação expressa do exercício pela notificação, o direito ao exercício do lote decaíra automaticamente; (vii) saída 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.

A posição das opções outorgadas em aberto é demonstrada abaixo:

	Opções Outorgadas					Total
	1º Programa	2º Programa	3º Programa	4º Programa	6º Programa	
Data da outorga	28/11/2018	02/05/2019	14/07/2020	09/06/2021	29/06/2023	
Quantidade opções:						
Outorgadas	930.000	450.000	4.309.739	300.000	3.785.000	9.774.739
Expiradas	(620.000)	(330.000)	(3.509.804)	(277.500)	-	(4.737.304)
Opções em aberto	310.000	120.000	799.935	22.500	3.785.000	5.037.435
Preço de exercício	R\$ 3,36	R\$ 5,11	R\$ 4,42	R\$ 3,93	R\$ 1,97	

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

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia registrou despesas, no grupo de Despesa com pessoal, com os referidos planos no montante líquido de R\$2.689 (em 31 de dezembro de 2022 o montante de R\$3.364).

24. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Companhia e suas controladas não mantêm instrumentos financeiros para operações com derivativos em 31 de dezembro de 2023 e em 31 de dezembro de 2022 ou com operações de risco semelhantes.

a. Risco de capital

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

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



Notas Explicativas

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	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Ativos financeiros:				
Custo amortizado				
Contas a receber de clientes	7	27	33.868	31.305
Contas a receber do acordo de Associação	-	-	2.970	3.734
Valor justo por meio do resultado:				
Equivalentes de caixa	-	-	26.917	18.739
Aplicações financeiras	-	-	36.548	32.972
Opções de compra da participação dos não controladores (Call Option)	32.827	34.925	57.334	57.922
	<u>32.834</u>	<u>34.952</u>	<u>157.637</u>	<u>144.672</u>
Passivos financeiros:				
Custo amortizado				
Fornecedores	365	114	4.492	5.120
Aquisição de investimento a pagar	55.088	63.846	-	-
Dividendos a pagar	5.596	2.858	7.891	5.300
Valor justo por meio do resultado:				
Obrigação de compra da participação de não controladores ("Written Put")	13.343	13.415	16.969	17.525
	<u>74.392</u>	<u>80.233</u>	<u>29.352</u>	<u>27.945</u>

c. Mensurações ao valor justo reconhecidas no balanço patrimonial

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:				
Equivalentes de caixa e aplicações financeiras (i)	-	-	63.465	51.711
Opções de compra da participação dos não controladores ("Call Option") (ii)	32.827	34.925	57.334	57.922
	<u>32.827</u>	<u>34.925</u>	<u>120.799</u>	<u>109.633</u>



Notas Explicativas

Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado:

Obrigação de compra da participação de não controladores ("Written Put") (ii)	13.343	13.415	16.969	17.525
	<u>13.343</u>	<u>13.415</u>	<u>16.969</u>	<u>17.525</u>

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

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

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

d. Risco de crédito

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

e. Risco de liquidez

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

f. Risco de mercado

Risco de câmbio

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

Risco de taxa de juros

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



Notas Explicativas

- 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 2023.

Operação	Risco	Consolidado		
		Cenário I	Cenário II	Cenário III
Exposição a índices variáveis:				
Ativo:				
Aplicações financeiras				
CDI	Decréscimo do índice	4.741	3.556	2.371

- 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 11,75% 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%.

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>31.12.23</u>	<u>31.12.22</u>
Lucro do exercício disponível para as ações ordinárias atribuível aos acionistas	23.490	11.961
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	<u>137.288</u>	<u>137.288</u>
Lucro básico por ação - R\$	<u>0,17110</u>	<u>0,08712</u>
Efeito diluidor do plano de opções de ações (em milhares)	1.892	-
Quantidade média de ações considerando o efeito diluidor (em milhares)	<u>139.180</u>	<u>137.288</u>
Lucro diluído por ação - R\$	<u>0,16877</u>	<u>0,08712</u>

Em 2023, o preço de exercício de Opção do 6º Programa de Opções da Companhia (Nota 23), ficou dentro do preço médio da ação, causando assim um efeito diluidor. Em 2022, o preço médio de mercado não excedeu o preço de exercício das opções, não produzindo nenhum efeito.



Notas Explicativas

26. COBERTURA DE SEGUROS

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia mantém os seguintes contratos para cobertura de seguros:

Modalidade	Abrangência	Vigência (i)	Importância segurada
Garantia Judicial	Garantia judicial destinada à processos judiciais	Jun/2028	52.578
Patrimonial	Quaisquer danos materiais a edificações, instalações, máquinas, equipamentos e veículos	Dez/2024	110.357
Responsabilidade civil de administradores	Processos ou procedimentos administrativos, arbitrais e/ou judiciais decorrentes de perdas e danos impostos ao administrador	Nov/2024	50.000
			<u>212.935</u>

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

27. INFORMAÇÃO POR SEGMENTO

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

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

As principais características para cada segmento são:

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

a. Demonstração do resultado por segmento – Consolidado

	31.12.23			Total
	Intermediação	Franquias	Promoção de Financiamentos	
Receita líquida	97.983	27.783	56.387	182.153
Custos, despesas e receitas operacionais	(96.725)	(11.937)	(34.522)	(143.184)
Equivalência patrimonial	1.259	-	2.907	4.166
Resultado financeiro	4.647	473	-	5.120
Imposto de renda e contribuição social	(3.526)	(3.698)	(5.754)	(12.978)
Participação dos minoritários	-	-	-	(11.787)
Lucro (prejuízo) líquido	<u>3.638</u>	<u>12.621</u>	<u>19.018</u>	<u>23.490</u>



Notas Explicativas

	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	(6.582)	10.613	22.982	11.961

28. INFORMAÇÕES ADICIONAIS ÀS DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Dividendos compensados com saldos a pagar para controladas	6.815	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 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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 na nota explicativa

nº 4.d.i às demonstrações financeiras individuais e consolidadas e cuja metodologia e premissas utilizadas na mensuração do valor justo estão discriminadas na nota explicativa nº 4.d.ii. às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Em 31 de dezembro de 2023, os saldos relativos a opções de compra (“call option”), conforme divulgado na nota explicativa nº 10 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, totalizava R\$32.827 mil, na controladora, e R\$57.334 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 2023, 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 2023, utilizada como parte da mensuração do valor justo das opções, com os respectivos livros contábeis; (iv) avaliação do percentual de participação da Companhia nas controladas através de revisão das alterações de contratos sociais, quando verificadas; (v) revisão do modelo matemático do fluxo de caixa descontado utilizado pela administração, considerado para a obtenção do valor justo de cada uma das controladas; (vi) revisão da taxa de desconto utilizada pela administração, considerada nos cálculos dos fluxos de caixa descontados das controladas; (vii) avaliação das premissas relevantes utilizadas pela administração nas projeções de fluxos de caixas das controladas, incluindo a comparação com dados externos de mercado, consistência com projeções elaboradas pela administração em exercícios anteriores e análises de sensibilidade de tais premissas na mensuração do valor justo das opções de compra; (viii) reconciliação dos valores apurados pela Companhia com os valores contabilizados no balanço patrimonial e divulgados em nota explicativa.

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 2023, elaboradas sob a responsabilidade da Diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão reconciliadas com as demais demonstrações financeiras e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na norma brasileira NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor A Diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

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

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

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

A Diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as 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 consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 27 de março de 2024

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 / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)

ATA DA REUNIÃO DO COMITÊ DE AUDITORIA

REALIZADA EM 26 DE MARÇO DE 2024

Data, Horário e Local: Em 26 de março de 2024, às 15:00 horas, reuniram-se os Srs. integrantes do Comitê de Auditoria da LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A. (“Companhia”) na Rua Estados Unidos, nº 1971, Jardim América, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Presenças: Presentes os seguintes membros do Comitê de Auditoria: Marcello Rodrigues Leone – Coordenador, Mauricio Curvelo de Almeida Prado, Mario Spinola e Castro e Luciana de Oliveira Cezar Coelho. Ausente a membra Ana Luiza de Figueiredo Brandão Squadri. Também presentes, como convidados: Robson Pereira Paim e Matheus de Souza Fabrício – Membros da Diretoria Estatutária; Marco Aurélio Vicente Coelho, Paulo Fernando de Sousa e Silva e Gabriel Garcia de Carvalho – Membros do Departamento Financeiro; Cláudia Marzagão e Fernando Caetano – Membros do Departamento Jurídico; Representantes da Auditoria Interna - Grant Thornton e Representantes da Auditoria Externa Deloitte.

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

Ordem do Dia: (i) manifestar-se sobre as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023; e (ii) deliberar sobre o Relatório Resumido do Comitê de Auditoria relativo ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

Deliberações: Após exame e discussão das matérias constantes da ordem do dia, os membros do Comitê de Auditoria deliberaram por unanimidade de votos e sem quaisquer ressalvas ou restrições:

(i) manifestar-se favoravelmente à aprovação das Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023; e

(ii) aprovar o Relatório Resumido do Comitê de Auditoria Estatutário relativo ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, elaborado nos termos do item 15 do Regimento Interno do Comitê de Auditoria da Companhia e do item 22, §1º do Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, que integra a presente ata como Anexo I.

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

São Paulo, 26 de março de 2024.

Mesa:

Marcello Rodrigue Leone
Presidente

Mauricio Curvelo de Almeida Prado
Secretário

Demais Membros do Comitê de Auditoria:

Mario Spinola e Castro
Membro

Luciana de Oliveira Cezar Coelho
Membro

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 2023.

São Paulo, 27 de março de 2024.

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 2023.

São Paulo, 27 de março de 2024.

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