

LPSB
B3 LISTED NM IBRA B3 IGC B3 IGC-NMB3 IGCT B3 IMOB B3 ITAG B3 SMLL B3

LPSBrasil

LPS BRASIL Consultoria de Imóveis S.A. e Controladas
Companhia Aberta de Capital Autorizado - CNPJ/MF 08.078.847/0001-09

Lopes

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 2021. 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 a principal plataforma 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 nos últimos anos, 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 280 mil imóveis disponíveis para intermediação, através de 124 lojas franqueadas distribuídas em 16 estados brasileiros e no Distrito Federal. Neste modelo, as lojas pagam à Lopes royalties sobre as intermediações realizadas. Além disso, estas franquias, em conjunto com as 18 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). Após o *follow-on* no 2º semestre de 2019, a Companhia fundou o Lopes Labs, seu *hub* de inovação e tecnologia, 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.

PRINCIPAIS FATOS OPERACIONAIS E FINANCEIROS DE 2021

O ano de 2021 iniciou com perspectivas positivas por parte da Companhia, refletidas, por exemplo, no *guidance* operacional de R\$ 7,4 bilhões em lançamentos ajustados à participação da Companhia, a serem realizados durante o exercício anual. Além disso, as expectativas para a Rede de franquias e para a CrediPronto também se mostravam bastante positivas, em decorrência do movimento de queda acentuada dos juros, variável extremamente relevante para o desempenho do mercado secundário e, consequentemente, dos financiamentos imobiliários. Em relação à performance da Companhia no mercado primário, especialmente no contexto das operações próprias, houve superação do *guidance* operacional de lançamentos projetado, totalizando R\$ 9,4 bilhões, já ajustados pela participação da Lopes nos empreendimentos. Os lançamentos mantiveram a sazonalidade histórica do mercado imobiliário, concentrando 40% no 1º semestre e 60% no 2º semestre, com destaque para o 4º Trimestre, que concentrou 37% do total lançado no ano. Em termos de intermediação das operações próprias, o volume total atingiu R\$ 4,7 bilhões, sendo 46% no 1º semestre e 54% no 2º semestre. Um segmento de bastante destaque operacional na Companhia no exercício de 2021 foi o de franquias, através da Rede Lopes. Pela primeira

vez, o VGV anual das franquias superou o VGV das operações próprias da Companhia, atingindo R\$ 5,3 bilhões, um crescimento de 55% em comparação ao ano de 2020. Além da performance positiva nas intermediações, a Rede Lopes presenciou, em 2021, seu melhor ano em termos de abertura de novas lojas, terminando o exercício com 124 lojas em operação, crescimento de 57% em 12 meses. A Companhia destaca também o aumento no *fee* médio de royalties, que atingiu 0,46% no 4º trimestre. Por fim, em relação aos segmentos de atuação da Companhia, precisamos destacar o excelente ano da CrediPronto, que, mais uma vez, teve crescimento superior à média de mercado, aumentando seu *market share* e consolidando-se como a 4ª maior operação privada de crédito imobiliário. No ano de 2021, a CrediPronto originou 6,0 bilhões em financiamentos imobiliários, 102% de aumento em comparação ao ano de 2020. O saldo médio da carteira da CrediPronto terminou o ano em R\$ 11,7 bilhões, crescimento de 51% em 12 meses.

PRINCIPAIS INDICADORES DE RESULTADO EM 2021

O VGV Total da Companhia em 2021 atingiu o total de R\$ 10 bilhões, dos quais R\$ 4,7 bilhões são referentes ao segmento de intermediação de operações próprias e R\$ 5,3 bilhões foram originados pelo segmento de franquias. Considerando o montante total, houve um aumento de 37% quando comparado ao ano de 2020. A receita bruta apresentou alta de 33% em comparação à 2020, resultando em um total de R\$ 244,8 milhões em 2021, no qual R\$ 175,6 milhões foram originados pelos serviços prestados, sendo intermediação imobiliária (53,5%), comissão por volume financiado da CrediPronto (34%) e recebimento de royalties das empresas franqueadas (12,5%); os demais R\$ 69,2 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\$ 54,7 milhões relativos ao recebimento da participação da Companhia nos lucros da CrediPronto. A receita líquida acumulou R\$ 222,6 milhões no mesmo período, aumento de 33% quando comparada à 2020. Os custos e despesas antes dos efeitos de IFRS totalizaram R\$ 162,6 milhões em 2021 contra R\$ 107,9 milhões em 2020, apresentando um aumento de 50,6%. Tal variação é majoritariamente explicada pelo comissionamento na ponta da originação do crédito imobiliário dos canais Lopes, uma decisão estratégica em decorrência da alta competitividade observada em 2021 no mercado de financiamento imobiliário. Houve também um impacto de despesas não recorrentes, relacionadas às baixas contábeis de investimento, no valor de R\$ 4,5 milhões, resultando em uma despesa recorrente de R\$ 158 milhões no período. O EBITDA da Companhia atingiu o valor de R\$ 60 milhões em 2021, melhora de 7,8% em relação à 2020. Abaixo pode ser observada a reconciliação do EBITDA:

	Exercício 2021	Exercício 2020
Reconciliação EBITDA (R\$ mil)		
Lucro (Prejuízo) do período	57.152	13.060
IR e CS	6.958	16.558
Resultado Financeiro Líquido	(20.136)	5.956
Depreciação e Amortização	16.084	20.116
EBITDA	60.058	55.690
Reversão (Perda) por Impairment (Nota 20)	-	3.156
Despesas não recorrentes (Nota 20)	4.553	-
EBITDA ajustado	64.611	58.846

O resultado da Companhia, descontados os efeitos de IFRS, atingiu R\$ 50,2 milhões, sendo R\$ 13,7 milhões a participação dos acionistas controladores. Considerados os efeitos do IFRS, o resultado do período atingiu R\$ 57,2 milhões, apresentando uma melhora de 338% quando comparado ao ano anterior. Dos R\$ 57,2 milhões, R\$ 13,4 milhões são atribuíveis aos acionistas não controladores e R\$ 43,8 milhões são atribuíveis aos acionistas controladores.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Em milhares de reais - R\$)

Ativos	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		Passivos	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20			31.12.21	31.12.20		
Circulantes						Circulantes					
Caixa e equivalentes de caixa	5.a	251	166	41.710	32.116	Empréstimos e financiamentos	14	-	-	-	2.000
Aplicações financeiras	5.b	-	-	70.232	108.636	Fornecedores	755	215	7.868	6.479	
Contas a receber de clientes	6	25	45	25.194	23.300	Obrigação de compra da participação de não controladores	10.a	17.061	7.260	20.571	10.510
Impostos a compensar	-	-	-	7.655	2.018	Obrigações sociais e trabalhistas	11	4.518	760	15.797	5.434
Despesas antecipadas	-	-	1	35	96	Impostos e contribuições a pagar	12	22	15	2.675	3.298
Dividendos a receber	10.a	11.322	9.656	305	-	Imposto de renda e contribuição social correntes	12	-	-	3.560	5.950
Contas a receber com alienação de entidades	4.109	2.074	4.247	2.882	Dividendos a pagar	10.a	10.399	-	12.983	2.186	
Contas a receber do acordo associação Itaú	-	-	3.071	5.730	Aquisição de investimentos a pagar	10.a	85.979	114.377	1.054	1.901	
Outros ativos	4	52	5.213	1.567	Rendas a apropriar líquidas	15	60	60	11.500	11.500	
Total dos ativos circulantes	15.711	11.994	157.662	176.345	Adiantamento de clientes	6	51	56	5.655	5.578	
Não Circulantes					Arrendamento mercantil	13	24	24	4.417	4.879	
Opções de compra da participação de não controladores	10.a	35.949	14.303	56.185	31.677	Outros passivos	1.851	327	2.236	1.292	
Contas a receber de clientes	6	26	44	1.434	923	Total dos passivos circulantes	120.720	123.094	88.316	61.007	
Imposto de renda e contribuição social diferidos	23	-	-	10.069	-	Não Circulantes					
Contas a receber com partes relacionadas	10.a	9.116	9.257	403	403	Imposto de renda e contribuição social diferidos	23	9.092	6.011	12.413	8.153
Depósitos judiciais	819	796	4.911	4.592	Rendas a apropriar líquidas	15	30	90	66.762	78.262	
Outros ativos	529	3.432	5.872	9.937	Provisão para riscos legais	16	6.614	9.131	51.452	54.640	
Investimentos em controladas e coligadas	8	258.578	257.914	14.884	12.448	Provisão para perdas em controladas	8	35.076	32.834	-	-
Imobilizado	7	709	957	6.592	7.231	Arrendamento mercantil	13	121	117	21.656	22.338
Intangível por arrolar em aquisições	8	-	-	6.718	6.718	Total dos passivos não circulantes	52.933	48.183	152.283	163.933	
Outros ativos intangíveis	9	47.166	48.213	166.210	147.524	Patrimônio Líquido					
Total dos ativos não circulantes	352.892	334.916	273.278	221.453	Capital social	17.a	169.188	174.313	169.188	174.313	
Total dos Ativos	368.603	346.910	430.940	397.798	Reserva de capital	17.b	15.961	11.266	15.961	11.266	
					Ações em tesouraria	17.d	(18.765)	-	(18.765)	-	
					Prejuízos acumulados	-	-	(5.125)	-	(5.125)	
					Reserva de lucros	33.387	-	33.387	-	-	
					Ajustes de Avaliação Patrimonial	17.e	(4.821)	(4.821)	(4.821)	(4.821)	
					Total do Patrimônio Líquido atribuível aos acionistas controladores	194.950	175.633	194.950	175.633		
					Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores	18	-	-	(4.609)	(2.235)	
					Acionistas não controladores	18	-	-	-	(4.609)	
					Total do patrimônio líquido	194.950	175.633	190.341	173.398		
					Total dos Passivos e do Patrimônio Líquido	368.603	346.910	430.940	397.798		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	43.786	(5.125)	57.152	13.060
Outros Resultados Abrangentes	-	-	-	-
Total do Resultado Abrangente do Exercício	43.786	(5.125)	57.152	13.060
Atribuível aos:				
Acionistas controladores	43.786	(5.125)	43.786	(5.125)
Acionistas não controladores	-	-	13.366	18.185

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - CONTROLADORA E CONSOLIDADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social	Reserva de capital	Reserva de lucros	Ações em tesouraria	Ajustes de Avaliação social	Reserva de lucros ou (Prejuízos) Acumulados	Total do patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores	Acionistas não controladores	Total do Patrimônio líquido Consolidado
Saldos em 31 de Dezembro de 2019		179.730	9.199	-	-	(4.821)	(5.516)	178.592	(1.091)	177.501
Aumento de capital	18	-	-	-	-	-	-	-	2.960	2.960
Gastos com emissão de ações	17.a	99	-	-	-	-	-	99	-	99
Redução de capital	17.a	(5.516)	-	-	-	-	5.516	-	-	-
Constituição de reserva de capital - Opções outorgadas reconhecidas	24	-	2.067	-	-	-	-	2.067	(21.490)	(21.490)
Dividendos	18	-	-	-	-	-	(5.125)	(5.125)	18.185	13.060
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Proposta para destinação do lucro do exercício	-	-	-	-	-	-	-	(799)	(799)	(799)
Dividendos mínimos obrigatório	18	-	-	-	-	-	-	-	3.228	3.228
Saldos em 31 de Dezembro de 2020		174.313	11.266	-	(4.821)	-	(5.125)	175.633	(2.235)	173.398
Aumento de capital	18	-	-	-	-	-	-	-	3.228	3.228
Recuperação de ações	17.d	-	(20.034)	-	-	-	-	(20.034)	-	(20.034)
Alienação de ações em tesouraria	17.d	-	(305)	1.269	-	-	-	964	-	964
Redução de capital	17.a	(5.125)	-	-	-	-	5.125	(417)	(417)	(417)
Constituição de reserva de capital - Opções outorgadas reconhecidas	24	-	5.000	-	-	-	-	5.000	(16.786)	(16.786)
Dividendos	18	-	-	-	-	-	-	13.366	57.152	70.518
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	43.786	43.786	-	43.786
Proposta para destinação do lucro do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Constituição da reserva legal	17.f	-	-	-	-	-	2.189	(2.189)	-	-
Dividendos mínimos obrigatório	17.f	-	-	-	-	-	(10.399)	(10.399)	-	-
Constituição de reservas	17.f	-	-	-	-	-	31.198	(31.198)	-	-
Saldos em 31 de Dezembro de 2021		169.188	15.961	(18.765)	(4.821)	-	33.387	194.950	(4.609)	190.341

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado		Distribuição do Valor Adicionado	Controladora		Consolidado	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20		31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Receitas	3.533	129	250.175	181.400	Pessoal	18.846	10.821	60.108	34.126
Receita de serviços, líquida de descontos e abatimentos	-	-	244.809	183.914	Remuneração direta	18.318	10.406	52.574	28.920
Outras receitas	3.533	222	4.140	1.237	Benefícios	528	415	5.397	3.912
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	20	(93)	1.226	(3.751)	FGTS	-	-	2.137	1.294
Insumos Adquiridos de Terceiros	(6.202)	(9.558)	(100.919)	(68.945)	Impostos, taxas e contribuições	3.981	(3.672)	38.354	40.295
(Inclui os Valores dos Impostos - PIS e Cofins)					Federais	3.981	(3.672)	29.655	34.270
Custos dos serviços prestados	-	-	(39.113)	(24.316)	Municipais	-	-	8.699	6.025
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(5.564)	(6.402)	(57.198)	(41.413)	Remuneração de capitais de terceiros	23.275	19.651	34.136	32.773
Perda/Recuperação de Valores Ativos	(638)	(3.156)	(4.607)	(3.216)	Juros	23.275	19.644	32.853	31.775
Valor Adicionado Bruto	(2.669)								

continuação

LPS BRASIL Consultoria de Imóveis S.A. e Controladas - Companhia Aberta de Capital Autorizado - CNPJ/MF 08.078.847/0001-09

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais)

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 2021 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) participações 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 fidejussões, 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 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) Efeitos da pandemia do Covid - 19:** Em dezembro de 2019, um novo agente denominado como novo Corona vírus "Covid-19", foi relatado na China. Com o crescimento exponencial dos casos de contaminação pelo Covid-19 em diversos países no mundo, a Organização Mundial de Saúde classificou o Covid-19, como uma pandemia e uma emergência de Saúde Pública de Interesse Internacional. A Companhia está monitorando os impactos decorrentes da pandemia e vem tomando medidas preventivas e mitigatórias em linha com os direcionamentos estabelecidos pelas autoridades de saúde. Neste contexto, a Administração da Companhia criou um Comitê de Contingência composto por executivos de diversas áreas, além de profissionais externos da área de saúde, para monitorar as operações diariamente e avaliá-las, de forma a preservar a força de trabalho e garantir a continuidade das operações e atendimento dos clientes. Dentre as ações tomadas pela Companhia estão: - Comunicados internos frequentes aos colaboradores, corretores associados e parceiros; compartilhamento das orientações e boas práticas da OMS e do Ministério da Saúde (MS), além de atualizações das condições de saúde dos colaboradores internos; - Trabalho remoto: Os colaboradores estão em home-office e os corretores associados já se organizaram para atendimento aos clientes via telefone, WhatsApp, e-mail, dentre outros; - Otimização da infraestrutura e facilities: redução das atividades presenciais, mantendo apenas o necessário para garantir a continuidade das operações de forma remota. Até o presente momento a Administração da Companhia não identificou impactos significativos em suas operações, mantendo suas previsões de negócios. Diante do atual cenário, em linha com os requerimentos da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), a Administração da Companhia analisou eventuais impactos frente a suas estimativas, julgamentos e premissas que pudessem impactar na recuperabilidade dos seus ativos e a efetiva mensuração das provisões apresentadas nas referidas demonstrações financeiras por aumento de perdas esperadas ou alteração significativa aos riscos que a Companhia está exposta. Esta revisão considerou os eventos subsequentes ocorridos até a data de emissão destas demonstrações financeiras, mas não foram identificados efeitos significativos que deveriam estar refletidos nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021. **c) Posição financeira (controladora):** Em 31 de dezembro de 2021, o balanço patrimonial da Companhia (Controladora) apresenta excesso de passivo circulante sobre o ativo circulante no montante de R\$105.009 (R\$111.100 em 31 de dezembro 2020), 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.

2. ENTIDADES DO GRUPO E PARTICIPAÇÃO ACIONÁRIA

	Participação acionária - %	
Controladas.....	31.12.21	31.12.20
Apoio Serviços Documentais S.A.....	100,00	100,00
EBC - Soluções Imobiliárias Ltda.....	99,99	99,99
Itaplan Brasil Consultoria de Imóveis Ltda.....	100,00	100,00
LIL - Intermediação Imobiliária Ltda.....	99,99	99,99
LPS Administração de Locações Ltda.....	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.....	74,07	74,07
LPS Eduardo Consultoria de Imóveis S.A.....	55,90	55,90
LPS Espírito Santo - Consultoria de Imóveis Ltda.....	51,00	51,00
LPS Fortaleza - Consultoria de Imóveis Ltda.....	60,00	60,00
LPS Local Participações Ltda.....	55,00	55,00
LPS ONLINE Consultoria de Imóveis Ltda (i).....	95,00	72,18
LPS Patrimôvel Consultoria de Imóveis S.A.....	51,00	51,00
LPS Piccoloto Consultoria de Imóveis S.A.....	41,00	41,00
LPS Promoção de Consórcios Ltda.....	99,99	99,99
LPS Raul Fulgêncio Consultoria de Imóveis S.A.....	51,00	51,00
LPS Rio de Janeiro - Consultoria de Imóveis Ltda.....	99,99	99,99
LPS São Paulo Consultoria de Imóveis Ltda.....	99,99	99,99
LPS Soluções Imobiliárias e Participações Ltda.....	92,12	92,12
LPS Sul Consultoria de Imóveis Ltda.....	99,99	99,99
Pronto Duca! Consultoria de Imóveis Ltda.....	100,00	100,00
Pronto Erwin Maack Consultoria de Imóveis S.A.....	80,00	80,00
Thá Pronto Consultoria de Imóveis S.A.....	71,00	71,00

(i) Em 04 de janeiro de 2021 os acionistas não controladores da LPS Online alienaram o percentual de 22,82% da participação no capital social para a Controladora, pelo valor de R\$418 (Nota 8).

3. BASE DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

a. Declaração de conformidade: Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas na gestão da Companhia. As demonstrações financeiras (individuais e consolidadas) são de responsabilidade da Administração da Companhia e compreendem: As demonstrações financeiras individuais e consolidadas, identificadas como "Controladora" e "Consolidadas" foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade (*International Financial Reporting Standards - IFRS*) emitidas pelo *International Accounting Standard Board ("IASB")* Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado atribuíveis aos acionistas da controladora, constantes nas demonstrações financeiras consolidadas, e o patrimônio líquido e o resultado da controladora, constantes nas demonstrações financeiras individuais, a Companhia optou por apresentar essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em um único conjunto de demonstrações financeiras. Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OPCP 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 23 de março de 2022. **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 poderão afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros. • Provisão para perdas de crédito esperadas para contas a receber: A Companhia e suas controladas adotaram o cálculo da perda esperada das contas a receber com base na elaboração de uma "matriz de provisão", levando em conta dados históricos de inadimplência que definiram um percentual de provisionamento para cada faixa de vencimento da carteira de recebíveis, além do percentual de perdas esperadas de acordo com projeções macroeconômicas. A matriz de provisão baseia-se inicialmente nas taxas de perda histórica observadas pela Companhia. Em todas as datas de relatórios, as taxas de perda histórica observadas são atualizadas e as mudanças nas estimativas prospectivas são analisadas. A quantidade de perdas de crédito esperadas é sensível a mudanças nas circunstâncias e nas projeções macroeconômicas. A experiência histórica de perda de crédito da Companhia e a previsão das condições econômicas também podem não representar o padrão real do cliente no futuro. As informações sobre as perdas de crédito esperadas sobre as contas a receber estão apresentadas na Nota 6. • Avaliação do valor recuperável de ativos ("impairment test"): a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável dos ativos não financeiros. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando-se o valor contábil líquido ao valor recuperável. Os principais grupos de contas sujeitas à avaliação de recuperabilidade são: investimentos e intangíveis. Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, ocorre aumento do valor contábil do ativo para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde que não exceda o valor contábil que teria sido determinado, caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo em exercícios anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

4. PRINCIPAIS PRÁTICAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. **a. Bases de consolidação:** As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras do Grupo e suas controladas em 31 de dezembro de 2021. O controle é obtido quando o Grupo estiver exposto ou tiver direito a retornos variáveis com base em seu envolvimento com a investida e tiver a capacidade de afetar esses retornos por meio do poder exercido em relação à investida. Especificamente, o Grupo controla uma investida se, e apenas se, tiver: • Poder em relação à investida (ou seja, direitos existentes que lhe garantem a atual capacidade de dirigir as atividades pertinentes da investida); • Exposição ou direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida; e • A capacidade de usar seu poder em relação à investida para afetar o valor de seus retornos. Geralmente, há presunção de que uma maioria de direitos de voto resulta em controle. Para dar suporte a essa presunção o Grupo considera todos os fatos e circunstâncias pertinentes ao avaliar se tem poder em relação a uma investida, inclusive: • O acordo contratual com outros detentores de voto da investida; • Direitos originados de acordos contratuais; • Os direitos de voto e os potenciais direitos de voto do Grupo. O Grupo avalia se exerce controle ou não de uma investida se fatos e circunstâncias indicarem que há mudanças em um ou mais dos três elementos de controle. A consolidação de uma controlada tem início quando o Grupo obtiver controle em relação à controlada e finaliza quando o Grupo deixar de exercer o mencionado controle. Os ativos, passivos e resultados de uma controlada adquirida ou alienada durante o exercício são incluídos nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que o Grupo obtiver controle até a data em que o Grupo deixar de exercê-lo. O resultado e os componentes dos outros resultados abrangentes são atribuídos aos acionistas controladores e aos não controladores do Grupo, mesmo se isso resultar em prejuízo aos acionistas não controladores. Quando necessário, são efetuados ajustes nas demonstrações financeiras das controladas para alinhar suas políticas contábeis com as políticas contábeis do Grupo. Todos os ativos e passivos, resultados, receitas, despesas e fluxos de caixa do mesmo grupo, relacionados com transações entre membros do Grupo, são totalmente eliminados na consolidação. A variação na participação societária da controlada, sem perda de exercício de controle, é contabilizada como transação patrimonial. Se o Grupo

perder o controle exercido sobre uma controlada, é dada baixa nos correspondentes ativos (inclusive ágio), passivos, participação de não controladores e demais componentes patrimoniais, ao passo que qualquer ganho ou perda originado é contabilizado no resultado. Qualquer investimento retido é remensurado ao valor justo. **b. Instrumentos financeiros:** Um instrumento financeiro é um contrato que dá origem a um ativo financeiro de uma entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial de outra entidade. Os instrumentos financeiros estão mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo e classificados em uma das três categorias: • Instrumentos financeiros ao custo amortizado; • Instrumentos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes; e • Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado. **Mensuração subsequente:** Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros. **(i) Ativos financeiros:** São classificados entre as categorias abaixo de acordo com o propósito para os quais foram adquiridos ou emitidos: **Ativos financeiros ao custo amortizado:** São mensurados num modelo de negócio cujo objetivo é receber fluxos de caixa contratuais onde seus termos contratuais deem origem a fluxos de caixa que sejam, exclusivamente, pagamentos e juros do valor principal. Os ativos financeiros reconhecidos pela Companhia e suas controladas nesta categoria são representados por contas a receber de clientes, (Nota 6). A Companhia e suas controladas não possuem instrumentos financeiros classificados como mantidos até o vencimento e disponíveis para venda. Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado por meio de outros resultados abrangentes São mensurados num modelo de negócio cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros. **Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado:** Referem-se a quaisquer ativos financeiros que não sejam classificados numa das duas categorias acima mencionadas devem ser mensurados e reconhecidos ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros que são detidos para negociação e gerenciados com base no valor justo, 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 (como vencimento em até 90 dias da data de aplicação), prontamente convertíveis 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 ativas 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 reflète, 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 Duca!), 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. **(ii) 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 inclui 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 atele 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 29) 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 a 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 2021 o saldo a receber deste acordo foi de R\$3.071 (R\$5.730 em 31 de dezembro de 2020). **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 valor presente na data das transações, devido a seus prazos, com base na 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 2021, foi de 0,36% (0,77% no exercício findo 31 de dezembro de 2020) e reflete, na avaliação da Administração, os riscos específicos da sua carteira de recebíveis. **p. 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 **q. 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. **r. Ajustes de avaliação patrimonial:** A contrapartida do custo inicial das opções de compra da participação remanescentes 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. **s. 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 descrevem 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 com clientes: O Relacionamento de clientes é apurado somente nas empresas adquiridas em que o sócio não controlador possui relacionamento com os incorporadores; Não concorrencia: Direito contratual adquirido pela Companhia no momento da aquisição da controlada, o qual probe o sócio não controlador de atuar no mesmo segmento da Companhia por um período pré-determinado após a saída dela 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 múltiplos, 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 às receitas.
Dados (Inputs) significativos não observáveis	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.
Relacionamento entre dados (inputs) significativos não observáveis e mensuração do valor justo	Taxa de desconto: Taxa nominal pré-imposto de 12,44% 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 6% a 11%. 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 entram na projeção de fluxo de caixa. O valor justo estimado aumentaria (reduziria): A demanda por aquisição de imóveis for superior (inferior) impactando o VGV; O valor dos imóveis for superior (inferior) impactando o VGV; Diminuição (Aumento) de inflação impactando na taxa de desconto; Diminuição (Aumento) da taxa de risco país - Brasil.

Hierarquia do valor justo: Especificamente quanto a divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolvem os seguintes aspectos: Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento; Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com inputs observáveis para a valorização de

continuação

LPS BRASIL Consultoria de Imóveis S.A. e Controladas - Companhia Aberta de Capital Autorizado - CNPJ/MF 08.078.847/0001-09

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 justa 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 não observáveis; e Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significativos não são observáveis. **1. Pronunciamentos e normas emitidas, mas ainda não vigentes:** Grupo aplicou pela primeira vez certas normas e alterações, que são válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2021 (exceto quando indicado de outra forma). O Grupo decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes. **Alterações ao IAS 8: Definição de estimativas contábeis:** Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 8 (norma correlata ao CPC 23), no qual introduziu a definição de "estimativa contábeis". As alterações esclarecem a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros. Além disso, eles esclarecem como as entidades usam as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis. As alterações serão vigentes para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 e aplicarão para mudanças nas políticas e estimativas contábeis que ocorrerem em, ou após, o início desse período. Adoção antecipada é permitida se divulgada. Não se espera que as alterações tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras do Grupo. **Alterações ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2: Divulgação de políticas contábeis** Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 1 (norma correlata ao CPC 26 (R1)) e IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements, no qual fornece guias e exemplos para ajudar entidades a aplicar o julgamento da materialidade para a divulgação de políticas contábeis. As alterações são para ajudar as entidades a divulgarem políticas contábeis que são mais úteis ao substituir o requerimento para divulgação de políticas contábeis significativas para políticas contábeis materiais e adicionando guias para como as entidades devem aplicar o conceito de materialidade para tomar decisões sobre a divulgação das políticas contábeis. As alterações ao IAS 1 são aplicáveis para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 com adoção antecipada permitida. Já que as alterações ao Practice Statement 2 fornece guias não obrigatórios na aplicação da definição de material para a informação das políticas contábeis, uma data para adoção desta alteração não é necessária. **Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante** Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem: • O que significa um direito de postergar a liquidação; • Que o direito de postergar deve existir na data-base do relatório; • Que essa classificação não é afetada pela probabilidade de uma entidade exercer seu direito de postergação; • Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação. As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente. Atualmente, a Companhia avalia o impacto que as alterações terão na prática atual e se os contratos de empréstimo existentes podem exigir renegociação. **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	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Caixa e bancos.....	251	166	4.423	6.879
Certificados de Depósito Bancário - CDBs (i).....	-	-	37.287	25.237
	<u>251</u>	<u>166</u>	<u>41.710</u>	<u>32.116</u>

b) Aplicações financeiras

	31.12.21		31.12.20	
	Certificados de Depósito Bancário - CDBs (i e iv).....	53.195	72.143	17.037
Fundo de investimentos em Renda Fixa (ii).....	17.037	20.379	-	-
Letras financeiras do tesouro (iii).....	-	-	20.379	-
	<u>70.232</u>	<u>108.636</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(i) As aplicações em Certificado de Depósito Bancário "CDBs" e no Fundo de Investimento em Renda Fixa foram rentabilizadas por taxas que variaram de 78% a 109% 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 80% a 140% do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI"). (iii) As aplicações em letras financeiras do tesouro são indexadas a remuneração Selic. (iv) A Companhia não tem expectativa de utilização dos montantes aplicados no curto prazo.

6. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	Controladora		Consolidado	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Circulante:				
Contas a receber de clientes.....	112	391	31.626	33.253
Ajuste a valor presente.....	-	-	(321)	(137)
Provisão para perdas de crédito esperadas.....	(87)	(346)	(6.111)	(9.816)
	<u>25</u>	<u>45</u>	<u>25.194</u>	<u>23.300</u>
Não circulante:				
Contas a receber de clientes.....	26	44	1.480	935
Ajuste a valor presente.....	-	-	(46)	(12)
	<u>26</u>	<u>44</u>	<u>1.434</u>	<u>923</u>

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
A vencer:				
De 0 a 30 dias.....	4	5	14.531	14.260
De 31 a 60 dias.....	3	5	1.075	1.258
De 61 a 90 dias.....	3	5	1.040	1.127
De 91 a 180 dias.....	7	11	1.991	1.806
De 181 a 360 dias.....	8	19	2.409	2.637
Acima de 360 dias.....	26	44	1.480	935
Vencidas:				
De 0 a 30 dias.....	-	2	1.991	1.339
De 31 a 60 dias.....	-	-	1.012	1.026
De 61 a 90 dias.....	-	-	1.687	547
De 91 a 180 dias.....	-	-	755	1.278
De 181 a 360 dias.....	-	15	535	2.294
Acima de 360 dias.....	87	329	4.600	5.681
	<u>138</u>	<u>435</u>	<u>33.106</u>	<u>34.188</u>

Em decorrência dos efeitos da COVID-19 a Companhia revisou o estudo sobre a provisão de perdas estimadas e diante da redução da expectativa de recuperação da inadimplência, considerou um aumento em todas as faixas da matriz de provisão. O aging list refletido a data original de cada título, não havendo alteração das datas originais dos títulos vencidos, que foram renegociadas. Movimentação da provisão das perdas de créditos esperadas é apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Saldo inicial.....	(346)	(1.119)	(9.816)	(8.643)
Constituição.....	-	(93)	(1.707)	(3.751)
Reversão.....	20	-	2.933	-
Baixas definitivas.....	239	866	2.479	2.578
Saldo final.....	<u>(87)</u>	<u>(346)</u>	<u>(6.111)</u>	<u>(9.816)</u>

Para determinar a recuperação do 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:

	31.12.21	31.12.20
Vencidas até 30 dias.....	2,19%	1,81%
Vencidas de 31 até 60 dias.....	2,47%	3,60%
Vencidas de 61 até 90 dias.....	13,52%	37,46%
Vencidas de 91 até 180 dias.....	20,07%	49,99%
Vencidas de 181 até 360 dias.....	36,26%	75,26%
Vencidas há mais de 360 dias.....	87,97%	99,07%
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	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
A vencer.....	-	-	(240)	(195)
Vencidas:				
De 0 a 30 dias.....	-	(2)	(49)	(48)
De 31 a 60 dias.....	-	-	(137)	(384)
De 61 a 90 dias.....	-	-	(338)	(274)
De 91 a 180 dias.....	-	-	(274)	(961)
De 181 a 360 dias.....	-	(15)	(473)	(2.273)
Acima de 360 dias.....	(87)	(329)	(4.600)	(5.681)
	<u>(87)</u>	<u>(346)</u>	<u>(6.111)</u>	<u>(9.816)</u>

7. IMOBILIZADO

É composto como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.21	31.12.21	31.12.21	31.12.20
Imobilizado:				
Beneficiárias e instalações em imóveis de terceiros.....	20	1.079	(871)	208
Equipamentos de informática.....	20	275	(235)	40
Móveis e utensílios.....	10	622	(241)	381
Outras imobilizações.....	15	295	(215)	80
			<u>709</u>	<u>957</u>
Consolidado				
Taxa anual de depreciação - %				
depreciação - %				
Custo				
Acumulada				
Líquido				
Líquido				

Imobilizado em andamento.....

	Controladora		Consolidado	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Saldo inicial.....	957	1.233	7.231	8.657
Adições.....	32	-	2.150	1.493
Baixas.....	(2)	-	(382)	(170)
Depreciação.....	(278)	(276)	(2.407)	(2.749)
Saldo final.....	<u>709</u>	<u>957</u>	<u>6.592</u>	<u>7.231</u>

Com base na avaliação da administração, não há indicadores de desvalorização do ativo imobilizado que requer a redução ao valor recuperável.

8. INVESTIMENTOS EM CONTROLADAS E COLIGADAS

O saldo do investimento é composto conforme segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Investimentos em controladas.....	242.574	220.729	-	-
Investimentos em coligadas.....	-	-	14.884	12.448
Investimentos - Ações em tesouraria (Nota 17.d).....	(19.070)	-	-	-
Ativos intangíveis em combinação de negócios (Nota 9).....	15.303	17.414	-	-
Transações com acionistas não controladores (i).....	13.053	13.053	-	-
Agio (ii).....	6.718	6.718	-	-
	<u>258.578</u>	<u>257.914</u>	<u>14.884</u>	<u>12.448</u>

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

	Controladora					31.12.21
	Constituição dividendos obrigatório	Aumento de Capital	Resultado de Equivalência Patrimonial	Dividendos recebidos	Provisão para perdas em controladas (i)	
Controladas:						
Apoio Serviços.....	13	-	-	-	-	13
EBC.....	5.658	-	-	5.452	(4.700)	6.410
Itaplan Imóveis.....	3.836	-	-	4.489	-	8.325
LIL.....	-	-	-	277	(277)	-
LPS Adm.de Locações.....	228	-	-	2	-	230
LPS Bahia.....	244	-	-	(1.418)	-	1.174
LPS Brasília.....	-	-	1.364	(1.498)	-	134
LPS Campinas.....	13.007	-	-	(1.596)	(1.392)	10.019
LPS Eduardo.....	385	(125)	-	498	(75)	683
LPS Espírito Santo.....	708	-	-	654	(696)	666
LPS Fortaleza.....	-	-	-	5.718	-	(718)
LPS Online.....	4.429	-	-	5.193	-	9.622
LPS Patrimóvel.....	-	1.619	-	(2.809)	-	1.189
LPS Raul Fugêncio.....	2.317	(638)	-	2.553	(2.050)	2.182
LPS São Paulo.....	150.376	-	-	26.599	-	176.975
LPS Soluções Imobiliárias.....	422	-	-	3.983	-	4.405
LPS Sul.....	-	-	2.080	(11.567)	-	9.487
Pronto Ducati.....	-	-	2.194	(7.486)	-	5.292
Pronto Erwin.....	440	(350)	-	1.400	(291)	1.199
Thá Pronto.....	-	-	219	(598)	-	379
Total.....	<u>182.063</u>	<u>(1.113)</u>	<u>7.476</u>	<u>24.847</u>	<u>(9.204)</u>	<u>16.660</u>

(i) Refere-se à movimentação dos investimentos nas controladas LIL, LPS Bahia, LPS Brasília, LPS Fortaleza, LPS Patrimóvel, LPS Sul, Pronto Ducati e Thá Pronto, cujo patrimônio líquido encontrava-se negativo, registrados na provisão para perdas em controladas, em 31 de dezembro de 2021 a provisão foi de R\$35.076 (2020 - R\$32.834). (ii) Refere-se à movimentação dos investimentos nas controladas LIL, LPS Brasília, LPS Fortaleza, LPS Patrimóvel, LPS Soluções, LPS Sul, Pronto Ducati e Thá Pronto, cujo patrimônio líquido encontrava-se negativo, registrados na provisão para perdas em controladas, em 31 de dezembro de 2019 a provisão foi de R\$32.834 (2019 - R\$ 16.174).

	Consolidado				
	Resultado de Equivalência Patrimonial	Dividendos	31.12.20	Resultado de Equivalência Patrimonial	Dividendos
Coligadas e Controladas em conjunto:					
LPS Piccoloto.....	1.000	1.129	(765)	1.364	1.220
Olmoia Promoção e Serviços.....	10.116	968	-	11.084	2.368
Total.....	<u>11.116</u>	<u>2.097</u>	<u>(765)</u>	<u>12.448</u>	<u>3.588</u>

Informações financeiras das controladas:

	31.12.2021					
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Participação dos não controladores no PL	Lucros ou (Prejuízos) Líqu	

continuação

LPS BRASIL Consultoria de Imóveis S.A. e Controladas - Companhia Aberta de Capital Autorizado - CNPJ/MF 08.078.847/0001-09

	Controladora		Consolidado	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Passivo circulante				
Obrigações de compra "Written Put"				
LPS Eduardo.....	991	786	991	786
LPS Espírito Santo.....	7.056	1.884	7.056	1.884
LPS Fortaleza.....	2.000	1.437	2.000	1.437
LPS Piccoloto.....	-	-	3.510	3.250
LPS Raul Fugêncio.....	6.112	2.453	6.112	2.453
Pronto Erwin.....	902	700	902	700
Total	17.061	7.260	20.571	10.510

A Companhia possui opções de compra da parcela dos não controladores de suas controladas ("Call Option"), as quais somente serão realizadas quando a Companhia exercer seu direito, com o prazo máximo de 60 dias após a data do exercício. O valor a ser pago decorrente do exercício da opção está vinculado a múltiplos dos resultados nos últimos 12 meses anteriores ao exercício da opção. Adicionalmente, a Companhia possui a obrigação de compra das participações detidas pelos não controladores de suas controladas ("Written Put"), cujos valores são estimados com base em cálculos preestabelecidos contratualmente. Os montantes de "Written Put" somente serão exigíveis quando os não controladores exercerem a opção. Naquele momento, a Companhia terá o prazo de 60 dias para pagar o montante devido. Para todas as controladas da Companhia, o direito ao "Call Option" e "Written Put" já são exercíveis, mas as partes optaram por não o exercer até o momento. Não há prazo máximo para exercício podendo esse ser realizado em qualquer momento por decisão da parte interessada. **c. Composição dos saldos de "Contas a receber com partes relacionadas" e "Aquisição de investimento a pagar"**

	Controladora		Consolidado	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Ativo não circulante				
Créditos com partes relacionadas				
LPS Administração.....	3	3	-	-
LPS Bahia.....	639	211	-	-
LPS Brasília.....	1.482	1.482	-	-
LPS Campinas.....	2.119	2.234	-	-
LPS Espírito Santo (iii).....	403	403	403	403
LPS Fortaleza (i).....	3.102	3.102	-	-
LPS Patrimônio.....	1.368	1.822	-	-
Total	9.116	9.257	403	403

	Controladora		Consolidado	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Passivo circulante				
Contas a pagar com partes relacionadas				
EBC - Soluções.....	10.843	10.690	-	-
LPS Soluções.....	11.209	2.029	-	-
LPS São Paulo.....	-	6.254	-	-
Aquisições de investimentos a pagar				
LPS Online (ii).....	62.873	93.503	-	-
Pronto Erwin.....	1.054	1.901	1.054	1.901
Total	85.979	114.377	1.054	1.901

(i) Refere-se a saldos relativos aos Contratos de Cessão de ativos relacionados aos investimentos iniciais em imobiliário, firmados entre a Companhia e suas controladas. (ii) O saldo remanescente a pagar de R\$62.873 refere-se à aquisição do investimento da LPS Patrimônio ocorrida em 14 de novembro de 2008, com a controlada LPS ONLINE, sem correção monetária. (iii) O montante de R\$403, refere-se a mútuo com os sócios da LPS Espírito Santo sem correção e com vencimento indeterminado.

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Ativo circulante				
Dividendos a Receber				
LPS Eduardo.....	157	42	-	-
Pronto Ducatti.....	2.643	2.643	-	-
Pronto Erwin.....	451	350	-	-
Tha Pronto.....	370	370	-	-
LPS Patrimônio.....	2.187	2.187	-	-
LPS Campinas.....	5.514	4.064	-	-
LPS Piccoloto.....	-	-	305	-
Total Dividendos a Receber	11.322	9.656	305	-

	Controladora		Consolidado	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Passivo circulante				
Dividendos a Pagar				
Acionistas Free Float.....	10.399	-	10.399	-
LPS Eduardo.....	-	124	34	34
Pronto Erwin.....	-	113	87	87
Tha Pronto.....	-	247	247	247
LPS Patrimônio.....	-	2.100	1.818	1.818
LPS Campinas.....	-	-	305	-
LPS Piccoloto.....	-	-	305	-
Total Dividendos a Pagar	10.399	-	12.983	2.186

e. Remuneração da Administração: Em 30 de abril de 2021, na Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o limite de remuneração global dos administradores da Companhia para o exercício de 2021 no total de R\$12.000 (R\$12.000 em 2020), assim demonstrado:

	2021/2020		
	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração.....	541	-	541
Diretores estatutários.....	4.183	7.276	11.459
	4.724	7.276	12.000

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 incluídas no limite aprovado na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

11. OBRIGAÇÕES SOCIAIS E TRABALHISTAS

	Controladora		Consolidado	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Salários a pagar e encargos sociais.....	284	334	3.247	2.004
Provisão para participação nos resultados (i).....	4.234	426	7.885	577
Provisão para férias e encargos.....	-	-	4.662	2.850
Outros.....	-	-	3	3
	4.518	760	15.797	5.434

(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 para participação nos resultados é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Saldo inicial.....	426	1.688	577	4.024
Adições.....	9.113	2.778	15.525	2.782
Baixas.....	(426)	-	(577)	(2.312)
Pagamentos.....	(4.879)	(4.040)	(7.640)	(3.917)
Saldo Final.....	4.234	426	7.885	577

12. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A PAGAR

	Controladora		Consolidado	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Imposto de renda corrente.....	-	-	2.594	4.281
Contribuição social corrente.....	-	-	966	1.669
Imposto de renda e contribuição social correntes.....	-	-	3.560	5.950

	Controladora		Consolidado	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Imposto sobre serviços - ISS.....	-	-	1.251	1.277
INSS.....	-	-	28	31
PIS.....	1	1	223	329
COFINS.....	2	6	1.039	1.518
Contribuições retidas na fonte a recolher.....	11	2	85	90
IRRF.....	3	1	44	46
IOF a recolher.....	3	3	3	5
Outros impostos a recolher.....	2	2	2	2
Impostos e Contribuições a pagar.....	22	15	2.675	3.298

13. ARRENDAMENTO MERCANTIL

A Companhia e suas controladas adotaram a partir de 1º de janeiro de 2019 o Pronunciamento Técnico CPC 06(R2) (IFRS 16) - Operações de arrendamento mercantil, o qual introduziu um modelo único de contabilização de arrendamento no balanço patrimonial de arrendatários. A taxa de desconto utilizada para locação de imóveis foi de 9,50%, prazo contratual de 60 meses, e de locação de equipamentos de 6,96%, com prazo contratual entre 18 e 30 meses.

	Controladora		Consolidado	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Saldo em 31.12.19.....	134	27.018	-	-
Adições.....	34	6.474	-	-
Baixas.....	(2)	(1.919)	-	-
Pagamentos.....	(35)	(6.326)	-	-
Juros.....	10	1.970	-	-
Saldo em 31.12.20.....	141	27.217	141	27.217
Adições.....	30	6.259	-	-
Baixas.....	(2)	(2.878)	-	-
Pagamentos.....	(36)	(5.906)	-	-
Juros.....	12	1.381	-	-
Saldo em 31.12.21.....	145	26.073	145	26.073

Passivo circulante em 31.12.21..... 24 4.417
 Passivo não circulante em 31.12.21..... 121 21.656
 Passivo circulante em 31.12.20..... 24 4.879
 Passivo não circulante em 31.12.20..... 117 22.338

Cronograma de vencimento do passivo de arrendamento:

	Controladora	Consolidado
até 1 ano.....	36	6.691
entre 1 e 2 anos.....	36	6.691
entre 2 e 5 anos.....	111	19.362
valores não descontados.....	183	32.744
Juros embutidos.....	(38)	(6.671)
Saldo do passivo em 31.12.21.....	145	26.073

	Controladora	Consolidado
até 1 ano.....	35	7.055
entre 1 e 2 anos.....	35	6.626
entre 2 e 5 anos.....	104	19.870
valores não descontados.....	174	33.551
Juros embutidos.....	(33)	(6.334)
Saldo do passivo em 31.12.20.....	141	27.217

14. EMPRÉSTIMO E FINANCIAMENTOS

A controlada LPS São Paulo - Consultoria de Imóveis Ltda., quitou em 2021 um empréstimo que possuía para fins de capital de giro e aumento de liquidez, por meio de contrato de crédito bancário celebrado com o Banco Itaú.

	Consolidado		Juros	
	31.12.20	Pagamentos	Incorridos	Juros pagos
Empréstimo (Moeda Nacional)	Encargos	31.12.20	31.12.20	31.12.21
Capital de Giro.....	100% CDI + 1,55% a.a	2.000	(2.000)	15 (15)
Total		2.000	(2.000)	15 (15)

	Encargos		Pagamentos		Juros		Juros	
	31.12.19	Baixas	mentos	Incorridos	pagos	31.12.20		
Empréstimo (Moeda Nacional)								
Capital de Giro.....	100% CDI + 1,55% a.a	-	(7.000)	272	(272)	2.000	-	-
Financiamento de bens.....	Diversos	211	(211)	-	-	-	-	-
Total		9.211	(2.211)	(7.000)	272	(272)	2.000	-

15. RENDAS A APROPRIAR LÍQUIDAS

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 de forma linear com efeito anual de R\$14.500. Em 28 de agosto de 2018 a controlada LPS ONLINE e o Itaú Holding celebraram uma renegociação dos termos do Acordo de Associação, que alteraram a forma de cálculo do custo de alocação de capital, tendo como consequência a geração de lucro na operação. Conforme estabelecido no Acordo de Associação, os lucros desta operação serão distribuídos proporcionalmente (LPS ONLINE 50% e Itaú Holding 50%) o montante reconhecido no exercício foi de R\$54.708 (R\$52.297 em 31 de dezembro de 2020). Em 31 de dezembro de 2021 os saldos do passivo circulante eram de R\$11.500 e no passivo não circulante de R\$66.762 (R\$11.500 e R\$78.262 em 31 de dezembro de 2020).

16. PROVISÃO PARA RISCOS LEGAIS

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Trabalhista (i).....	4.373	4.597	38.680	40.031
Cível (ii).....	4.241	4.377	12.772	14.010
Tributária (iii).....	-	157	-	599
	8.614	9.131	51.452	54.640

	Controladora		Consolidado	
	31.12.20	Adições	Baixas	mentos
Trabalhista.....	4.597	2.235	(367)	(2.092)
Cível.....	4.377	2.069	(1.663)	(542)
Tributário.....	157	29	(186)	-
Total	9.131	4.333	(2.216)	(2.634)

(i) Em 31 de dezembro de 2021 a Companhia e suas controladas, são partes envolvidas em 128 (90 em 31 de dezembro de 2020) 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. O aumento no período refere-se substancialmente à inclusão de novos processos na controlada Pronto Ducati e LPS Sul, entretanto, não houve inclusão de novos processos por uma junção de fatores, tais como a Reforma Trabalhista e Lei do corretor associado que conseguiram pacificar a natureza jurídica da relação entre as imobiliárias e os corretores associados. Em completo a essa mudança a Companhia passou a atuar na Região Sul através de franquias, encerrando as operações com controladas por um período superior a dois anos, resultando na prescrição bienal e extinguindo a possibilidade de novas ações. (ii) A Companhia e suas controladas, em 31 de dezembro de 2021, são partes envolvidas em 382 (496 em 31 de dezembro de 2020) 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. Com base na decisão do STJ (Superior Tribunal de Justiça) sobre os processos relacionados a taxa SATI, nossos assessores jurídicos revisaram os processos e efeturaram as atualizações na classificação das perdas de possíveis para prováveis. (iii) A Companhia e suas controladas, em 31 de dezembro de 2021, são partes envolvidas em 31 (31 em 31 de dezembro de 2020) ações e processos tributários, no âmbito da justiça comum, movidos pela Prefeitura do Município de São Paulo e Prefeituras da Grande São Paulo, cujos pedidos se constituem, principalmente, em execução fiscal.

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 2021, esses processos totalizam R\$22.788 para causas trabalhistas, R\$142.767 para causas cíveis e R\$685.285 para causas fiscais (i), (R\$25.481, R\$134.016 e R\$655.061 em 31 de dezembro de 2020, respectivamente). (i) Causas fiscais: Os valores das causas fiscais, substancialmente referem-se a autuações por parte da RFB, cujos autos exigem a cobrança de valores supostamente devidos, relativos às contribuições previdenciárias e imposto de renda fonte 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.

17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

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

	Quantidade de ações	Capital Social R\$
Saldo em 31.12.19.....	147.554.631	179.730
Devolução de sobras da comissão na emissão de ações.....	-	99
Redução de capital em 18 de agosto de 2020 (i).....	-	(5.516)
Saldo em 31.12.20.....	147.554.631	174.313
Redução de capital em 21 de maio de 2021 (i).....	-	(5.125)
Saldo em 31.12.21.....	147.554.631	169.188

continuação

LPS BRASIL Consultoria de Imóveis S.A. e Controladas - Companhia Aberta de Capital Autorizado - CNPJ/MF 08.078.847/0001-09

em decorrência do término do vínculo do participante com a Companhia, controlada ou coligada, seja pela renúncia ou a destituição do cargo de administrador, pedido de demissão voluntária ou demissão, com ou sem justa causa, rescisão ou extinção de contrato de prestação de serviços, aposentadoria, invalidez permanente e falecimento, serão reguladas pelo Conselho de Administração nos programas de outorga de opções e vincularão os participantes ao aderirem ou firmarem o contrato de opções. As premissas utilizadas no cálculo do valor justo das opções foram as seguintes:

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

(i) Preço de exercício das opções, por ação, na data de outorga, o qual em nenhuma hipótese será inferior ao valor patrimonial das ações. (ii) A volatilidade compreende o período entre a aprovação do plano de ações e a data da outorga de cada plano. (iii) Taxa SELIC para o 1º e 2º Programa e DI Futuro Estimado para o 3º Programa. (iv) Valores em reais - R\$. A contabilização dessas opções ocorre com o crédito em conta especial de patrimônio líquido junto, com as "Reservas de capital", como "Opções outorgadas reconhecidas", quando for pagamento com base em ações e liquidado com instrumentos patrimoniais. A contrapartida, conforme o CPC nº10 (R1) - Pagamento Baseado em Ações é contabilizado na rubrica "Despesas gerais e administrativas". Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia registrou despesas, no grupo de Despesa com pessoal, com os referidos planos no montante líquido de R\$5.000 (2020 - R\$2.067).

25. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Companhia e suas controladas não mantêm instrumentos financeiros para operações com derivativos em 31 de dezembro de 2021 e em 31 de dezembro de 2020 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 17 e 18, respectivamente).

b. Categorias dos principais instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Ativos financeiros:				
Custo amortizado				
Contas a receber de clientes	51	89	26.628	24.223
Contas a receber do acordo de Associação	-	-	3.071	5.730
Valor justo por meio do resultado:				
Equivalentes de caixa	-	-	37.287	25.237
Aplicações financeiras	-	-	70.232	108.636
Opções de compra da participação dos não controladores (Call Option)	35.949	14.303	56.185	31.677
	<u>36.000</u>	<u>14.392</u>	<u>193.403</u>	<u>195.503</u>

Passivos financeiros - Outros Passivos:

Custo amortizado				
Fornecedores.....	755	215	7.868	6.479
Empréstimos e financiamentos.....	-	-	-	2.000
Aquisição de investimento a pagar	85.979	114.377	1.054	1.901
Obrigações sociais e trabalhistas	4.518	760	15.797	5.434
Dividendos a pagar	9.711	-	12.295	2.186
Valor justo por meio do resultado:				
Obrigação de compra da participação de não controladores ("Written Put")	17.061	7.260	20.571	10.510
	<u>118.024</u>	<u>122.612</u>	<u>57.585</u>	<u>28.510</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	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:				
Equivalentes de caixa e aplicações financeiras (i)	-	-	107.519	133.873
Opções de compra da participação dos não controladores ("Call Option") (ii)	35.949	14.303	56.185	31.677
	<u>35.949</u>	<u>14.303</u>	<u>163.704</u>	<u>165.550</u>

Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado:

Obrigação de compra da participação de não controladores ("Written Put") (ii).....	17.061	7.260	20.571	10.510
	<u>17.061</u>	<u>7.260</u>	<u>20.571</u>	<u>10.510</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. **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. **Risco de mercado - Risco de câmbio:** A Companhia não está exposta a mudanças na taxa de câmbio, pois não possui contratos em moeda estrangeira. **Risco de taxa de juros:** A Companhia está exposta ao risco da taxa de juros uma vez que possui as seguintes transações: Aplicações financeiras e empréstimos e financiamentos atrelados à variação do CDI. **Análise de sensibilidade:** Para elaboração da análise de sensibilidade das aplicações financeiras e dos empréstimos e financiamentos 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 ou elevação de 25% e 50% sobre os saldos em 31 de dezembro de 2021. As projeções dos indexadores CDI 2021/2020 foram calculadas pela Administração considerando os indicadores do mercado e definidos com o cenário provável. Para a análise sobre as Opções de Compra "Call Option" a Companhia utiliza os fluxos de caixa descontados, que possuem taxa de 12,44%. Segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade sobre os saldos:

Operação	Risco	Consolidado		
		Cenário I	Cenário II	Cenário III
Exposição a índices variáveis:				
Ativo:				
Aplicações financeiras				
CDI	Decréscimo do índice	5.936	4.452	2.968
Opção de Compra - "Call Option"				
Taxa de desconto	Decréscimo do índice	24.509	4.486	-

DIRETORIA ESTATUTÁRIA

Marcos Bulle Lopes Francisco Lopes Neto Matheus de Souza Fabricio Robson Pereira Paim Cyro Naufel Filho	Presidente Diretor Vice-Presidente Diretor de Relações com Investidores Diretor Financeiro e de Novos Negócios Diretor Técnico	Edward Jorge Christianini Francisco Lopes Neto Marcos Bulle Lopes Maurício Curvelo de Almeida Prado Aldicez Lopes Tápias Marcelo Rodrigues Leone	Presidente Vice-Presidente Conselheiro Conselheiro Conselheiro Conselheiro
--	--	---	---

Paulo Fernando de Sousa e Silva - Contador responsável - CRC 1 SP 283113/O-6

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da
LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A.
São Paulo - SP

Opinião
Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. Em nosso 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 2021, 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 ("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 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, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Aceitamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia. **Valor recuperável de ativos intangíveis e ágio por rentabilidade futura:** Em 31 de dezembro de 2021, os saldos de intangíveis (Nota Explicativa 9) e ágio por rentabilidade futura (Nota Explicativa 8) totalizavam R\$47.166 mil e R\$6.718 mil, respectivamente, na controladora, e R\$166.210 mil e R\$6.718 mil, respectivamente, no consolidado. Esses ativos referem-se a marca adquirida, direito de uso de contratos de locações, softwares em operação e em desenvolvimento, assim como outros ativos intangíveis relacionados a não competitividade, carteira de clientes, e direito de lavra que foram adquiridos por meio de aquisição de controle societário de outras entidades - combinações de negócios, sendo identificados e mensurados ativos intangíveis e ágios pelo excesso de contrapartida transferida em relação aos ativos adquiridos e passivos assumidos. A Companhia e suas controladas suportam a recuperabilidade dos ativos intangíveis por meio de estimativas de suas rentabilidades futuras e geração de caixa, preparadas pela administração, com base em seu julgamento e amparada no plano de negócios e orçamento, aprovados pelos órgãos de governança corporativa. De acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as IFRS, tais estimativas são preparadas e revisadas ao menos anualmente, seguindo os padrões de revisão e aprovação estabelecidos pela estrutura de governança da Companhia, uma vez que envolvem elevado grau de julgamento. Atualmente, a Companhia avalia as premissas e estimativas de rentabilidade futura e geração de caixa por Unidades Geradoras de Caixa (UGC) às quais os ativos intangíveis e os respectivos ágios estão alocados, bem como as taxas de crescimento, taxas de desconto, projeções dos fluxos de caixa, dentre outros indicadores, uma vez que podem ocorrer mudanças nos mercados de atuação, quer sejam econômicas ou regulatórias. Em função das mudanças que podem ocorrer nessas estimativas e que podem impactar de forma relevante o valor recuperável destes ativos e, consequentemente, as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria. **Como nossa auditoria conduziu esse assunto:** Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em valorização de ativos (*valuation*) para nos auxiliar na análise e revisão das metodologias, dos modelos utilizados pela administração, das premissas que suportaram as projeções que determinaram o plano de negócios, dos estudos técnicos e das análises do valor recuperável dos intangíveis e dos ágios. Nossos procedimentos também incluíram a avaliação da razoabilidade e consistência dos dados e das premissas utilizadas na preparação desses documentos, incluindo taxas de crescimento, taxas de desconto, projeções de fluxo de caixa, dentre outros, conforme fornecidos pela administração da Companhia e comparando com informações externas de mercado e com as próprias premissas aprovadas pela administração na elaboração de seu plano de negócios. Analisamos ainda a exatidão dos cálculos matemáticos e comparamos a assertividade de projeções realizadas em períodos anteriores em relação ao desempenho atingido pela Companhia. Analisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas e a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor recuperável, considerando outros cenários e premissas, com base em dados de mercado. Adicionalmente, comparamos o valor recuperável adotado pela administração, com base no fluxo de caixa descontado, com o valor contábil dos intangíveis e para os ágios comparamos com o valor contábil das respectivas UGCs, bem como comparamos o valor de mercado da Companhia, com base no valor de suas ações negociadas no mercado com o valor de seu patrimônio líquido, avaliando a adequação das divulgações nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras de

31 de dezembro de 2021. Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o valor recuperável dos ativos intangíveis, bem como dos ágios, e considerando que ambos estão consistentes com a avaliação da administração, concluímos que os critérios e premissas de valor recuperável desses ativos adotados pela administração, assim como as respectivas divulgações nas Notas Explicativas 8 e 9, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. **Provisões e passivos contingentes - cíveis, trabalhistas e fiscais:** Em 31 de dezembro de 2021, a rubrica de Provisões para riscos legais (Nota Explicativa 16) é de R\$8.614 mil, na controladora, e, de R\$51.452 mil, no consolidado. A Companhia é parte passiva em processos de natureza cível, trabalhista e fiscal, decorrentes do curso normal de suas atividades, que podem resultar em desembolsos significativos em caso de decisões desfavoráveis para a Companhia. A mensuração, reconhecimento e divulgação das provisões e passivos contingentes requer julgamento profissional da Companhia e de seus assessores jurídicos. Devido à relevância, complexidade e julgamento envolvidos na avaliação do risco desses processos e, consequentemente, da mensuração das provisões e passivos contingentes, esses podem resultar em impactos relevantes sobre as demonstrações financeiras, e por isso consideramos o assunto como significativo para nossa auditoria. **Como nossa auditoria conduziu esse assunto:** Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a avaliação do ambiente de controles internos relativos à identificação e acompanhamento dos processos em que a Companhia é parte, especificamente os critérios para estimativa de perda utilizados na metodologia de mensuração dos valores provisionados e/ou divulgados. Obtivemos respostas às cartas de circularização dos advogados patrocinadores das principais causas em que a Companhia e suas controladas estão envolvidas, conteúdo informação sobre os montantes envolvidos e a avaliação de risco de perda destas causas, bem como dados e informações históricas, e os confrontamos com os valores registrados e divulgados pela Companhia em suas demonstrações financeiras. Avaliamos também se as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras estão de acordo com as normas aplicáveis e fornecem informações sobre a natureza, exposição e os valores de riscos provisionados ou divulgados, sobre os principais processos envolvendo a Companhia. Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento, mensuração subsequente e divulgação das provisões e passivos contingentes, e que tais provisões estão devidamente consistentes com a avaliação da administração, concluímos que os critérios e premissas adotados pela administração, assim como as respectivas divulgações na Nota Explicativa 16, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto. **Opções de compra das participações de não controladores - ("Call Option"):** Em 31 de dezembro de 2021, a rubrica de Opções de compra das participações de não controladores - ativo, conforme divulgado na Nota Explicativa 10, totalizava R\$35.949 mil, na controladora, e R\$56.185 mil, no consolidado. Quando das aquisições de controle societário de outras entidades, realizadas em anos anteriores, o Grupo firmou cláusulas com opções de compra das participações de não controladores da parcela residual não adquirida das participações de tais acionistas não controladores naquelas entidades. Estes instrumentos financeiros são avaliados a valor justo com base em cálculos preestabelecidos contratualmente e estimativas do lucro líquido projetado e fluxos de caixa futuros descontados das entidades a que estas opções estão associadas e que foram internamente preparadas pela administração. Devido ao fato de qualquer mudança nessas estimativas e premissas poder impactar de forma relevante o valor desses instrumentos financeiros e, consequentemente, as demonstrações financeiras, identificamos esse assunto como significativo para a nossa auditoria. **Como nossa auditoria conduziu esse assunto:** Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em *valuation* para nos auxiliar na análise e revisão das metodologias, dos modelos utilizados pela administração, das premissas que suportaram as projeções que determinaram o plano de negócios e das análises do valor justo destes instrumentos financeiros. Nossos procedimentos também incluíram a avaliação da razoabilidade e consistência dos dados e das premissas utilizadas na preparação desses documentos, incluindo taxas de crescimento, taxas de desconto, projeções de fluxo de caixa, dentre outros, conforme fornecidos pela administração da Companhia e comparando com informações externas de mercado e com as próprias premissas aprovadas pela administração na elaboração de seu plano de negócios. Analisamos ainda a exatidão dos cálculos matemáticos e comparamos a assertividade de projeções realizadas em períodos anteriores em relação ao desempenho atingido pela Companhia. Analisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas e por fim, analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor justo, considerando outros cenários e premissas, com base em dados de mercado. Adicionalmente, comparamos o valor justo adotado pela administração, com base no fluxo de caixa descontado, com o valor contábil das Opções de compra das participações de não controladores - ativo, avaliando a adequação das divulgações na respectiva Nota Explicativa 10 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021. Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração subsequente e divulgações das *Call options*, e que ambos estão consistentes com a avaliação da administração, concluímos que os critérios e premissas para mensuração subsequente desse ativo foram devidamente adotados pela administração, assim como as respectivas divulgações na Nota Explicativa 10, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Outros assuntos

Demonsstrações do valor adicionado: As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração 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 conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico 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 nesse Pronunciamento Técnico 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 administração 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

* Cenário I - Para as aplicações financeiras e empréstimos e financiamentos 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 9,25% para o CDI. Para a opção de compra "Call Option" foi utilizado a taxa de desconto de 12,44%. * Cenário II - Para as aplicações financeiras e empréstimos e financiamentos considera uma queda dos índices variáveis, dependendo da natureza do risco de 25%. Para a opção de compra "Call Option" utilizamos um acréscimo de 0,5% na taxa de desconto. * Cenário III - Para as aplicações financeiras e empréstimos e financiamentos considera uma queda dos índices variáveis, dependendo da natureza do risco de 50%.

26. 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:

	31.12.21	31.12.20
Básico e Diluído		
Lucro (prejuízo) do exercício disponível para as ações ordinárias		
atribuível aos acionistas.....	43.786	(5.125)
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares).....	140.978	147.555
Lucro (Prejuízo) por ação - R\$	<u>0,31059</u>	<u>(0,03473)</u>

27. COBERTURA DE SEGUROS

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia mantém os seguintes contratos para cobertura de seguros:

Modalidade	Abrangência	Importância seguradora
Patrimonial	Quaisquer danos materiais a edificações, instalações, máquinas, equipamentos e veículos	137.12
Responsabilidade civil de administradores	Processos ou procedimentos administrativos, arbitrais e/ou judiciais decorrentes de perdas e danos imputados ao administrador	50.000
		<u>187.127</u>

28. COMPROMISSOS

Em 31 de dezembro de 2021, os compromissos firmados pela Companhia referem-se aos alugueis divulgados na Nota 13.

29. 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

	31.12.21			
	Intermediação	Franquias	Promoção de Financiamentos	Consolidado
Receita Líquida.....	98.550	20.097	103.965	222.612
Custos e despesas operacionais.....	(111.120)	(9.069)	(62.037)	(182.226)
Equivalência Patrimonial	1.219	-	2.369	3.588
Resultado Financeiro.....	19.624	512	-	20.136
Imposto de Renda e Contrib. Social.....	4.398	(2.553)	(8.803)	(6.958)
Participação dos minoritários	-	-	-	(13.366)
Lucro (prejuízo) líquido	<u>12.671</u>	<u>8.987</u>	<u>35.494</u>	<u>43.786</u>

	31.12.20			
	Intermediação	Franquias	Promoção de Financiamentos	Consolidado
Receita Líquida.....	83.356	10.446	72.968	166.770
Custos e despesas operacionais.....	(115.892)	(5.239)	(12.162)	(133.293)
Equivalência Patrimonial	1.129	-	968	2.097
Resultado Financeiro.....	(6.516)	552	8	(5.956)
Imposto de Renda e Contrib. Social.....	(6.411)	(1.425)	(8.722)	(16.558)
Participação dos minoritários	-	-	-	(18.185)
Lucro (prejuízo) líquido	<u>(44.334)</u>	<u>4.334</u>	<u>53.060</u>	<u>(5.125)</u>

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

São Paulo, 23 de março de 2022.



Ernst & Young
Auditores Independentes S.S.

CRC-2SP034519/O-6

Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohta
Contador CRC-1SP209240/O-7

www.lopes.com.br



Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI. Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site:

<https://estadao.estadao.com.br/publicacoes/>