

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 2022. Os valores estão expressos em R\$ mil, exceto quando indicado, e de acordo com disposto na Lei das Sociedades por Ações e normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários. Os comentários da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e devem ser lidos em conjunto com as respectivas Notas Explicativas. **DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS:** A LPS Brasil (Lopes ou Companhia) é reconhecida pelo mercado como uma das principais plataformas de intermediação imobiliária, com liderança de longo prazo no mercado de lançamentos, além de uma rede de franquias com sólido crescimento nos últimos anos, reconhecida com o selo de excelência em *franchising* da ABF. A Companhia também possui a CrediPronto, uma *joint venture* com o Banco Itaú, focada na oferta e promoção de financiamentos de imóveis, reconhecida como um dos principais players desse segmento. A atividade de intermediação imobiliária se divide entre o mercado primário, ou seja, novos lançamentos imobiliários, e o mercado secundário, de imóveis usados. A subsidiária Lopes Consultoria Imobiliária, empresa que atua há mais de 85 anos no mercado de São Paulo, e as empresas controladas adquiridas, praticam corretagem e intermediação imobiliária, atuando prioritariamente em lançamentos. O desempenho da Lopes neste mercado é refletido na proximidade conquistada com os clientes incorporadores, listados e não listados, fato que diversifica o portfólio de produtos oferecidos, que atendem demandas de diferentes segmentos de renda, para clientes em diferentes fases da vida. A empresa acredita possuir a rede de franquias que mais origina negócios imobiliários no país, com mais de 300 mil imóveis disponíveis para intermediação, através de 178 lojas franqueadas distribuídas em 21 estados brasileiros e no Distrito Federal. Neste modelo, as lojas pagam à Lopes royalties sobre as intermediações realizadas. Além disso, estas franquias, em conjunto com as 16 lojas próprias da Companhia, formam a Rede Lopes, onde os imóveis podem ser comercializados entre todos os seus membros de maneira integrada. Através da CrediPronto, a Companhia atua exclusivamente com o Banco Itaú na oferta de financiamentos imobiliários, contando com uma plataforma rápida e integrada de crédito, e oferecendo serviços completos para seus clientes compradores. Contratualmente, a Lopes faz jus ao recebimento de uma comissão de 1% sobre o volume financiado, mais 50% sobre os resultados da operação (*profit-sharing* do P&L virtual). A partir de 2019, a Companhia desenvolveu seu *hub* de tecnologia e inovação, denominado Lopes Labs. Esta área é responsável por liderar o processo de transformação digital da Lopes, além de desenvolver ferramentas e diferenciais competitivos para os franqueados, corretores associados e, principalmente, clientes incorporadores, vendedores e compradores de imóveis. **PRINCIPAIS FATOS OPERACIONAIS E FINANCEIROS DE 2022:** Durante o ano de 2022, o mercado imobiliário foi diretamente impactado pelo cenário macroeconômico brasileiro, marcado principalmente pela taxa de juros elevada. Tal fator faz com que o preço do financiamento imobiliário fique mais elevado para o consumidor final, impactando diretamente as operações que atuam no mercado secundário (mercado esse majoritariamente fomentado pelo financiamento) e também a origemação de crédito da CrediPronto. Já no mercado primário, o calendário de lançamentos da Companhia foi influenciado pela incerteza econômica causada pelas eleições e outros eventos atípicos, como feriados no fim de semana e Copa do Mundo no fim do ano. Mesmo assim, como é possível observar nas explicações que seguem, a Companhia apresentou resultados operacionais que permitiram a manutenção da rentabilidade em todos seus segmentos de atuação. Em relação à performance da Companhia, tivemos nas intermediações do mercado primário, que engloba principalmente as operações próprias, um VGV anual de R\$ 4,6 bilhões, já ajustado pela participação da Lopes nos empreendimentos. Foram lançados 137 projetos durante 2022, totalizando um VGL de R\$ 15,4 bilhões para o período. Enquanto os lançamentos mantiveram a sazonalidade histórica do mercado imobiliário,

concentrando quase 70% dos lançamentos no 2º semestre, notou-se que o volume intermediado das operações próprias foi relativamente igual nos dois semestres. A Companhia continuou focando na expansão do seu segmento de franquias, através da Rede Lopes. O ano foi encerrado com 178 lojas, mostrando um crescimento de 44% quando comparado ao final de 2021. O VGV anual das franquias continuou superando o VGV das operações próprias da Companhia, atingindo R\$ 5,3 bilhões, representando 53% do volume intermediado pela Lopes no ano. Comparativamente, o VGV intermediado pelas Franquias ficou em linha com o que foi intermediado no ano anterior, mostrando que o crescimento de lojas da Rede Lopes tem sido crucial para sustentar a performance do segmento, mesmo com todo o desafio imposto pelo cenário atual. Assim, a Companhia acredita que, em um cenário de recuperação econômica, o segmento passe a ter cada vez mais destaque nos resultados da LPS Brasil. A Companhia destaca também o aumento no *fee* médio de royalties, que encerrou o ano em 0,51%. Por fim, a CrediPronto foi fortemente impactada pela taxa de juros mais elevadas, com um volume financiado 29% menor que o ano anterior. No entanto, a *joint-venture* ganhou *market share* entre as operações privadas de crédito imobiliário, passando de 6,2% em 2021 para 6,9% de participação em 2022, onde consolida-se como a 4ª maior entre os players privados. No ano de 2021, a CrediPronto originou R\$ 4,2 bilhões em financiamentos imobiliários com saldo médio da carteira terminando o ano em R\$ 14 bilhões, crescimento de 20% em 12 meses. **PRINCIPAIS INDICADORES DE RESULTADO EM 2022:** O VGV total da Companhia em 2022 atingiu o total de R\$ 9,9 bilhões, dos quais R\$ 4,6 bilhões são referentes ao segmento de intermediação de operações próprias e R\$ 5,3 bilhões foram originados pelo segmento de franquias. Considerando o montante total, houve um recuo de 1,6% quando comparado ao ano de 2021. A receita bruta também retraiu ficando 12,7% menor quando comparado à 2021, resultando em um total de R\$ 213,8 milhões em 2022, no qual R\$ 164,8 milhões foram originados pelos serviços prestados, sendo intermediação imobiliária (57,7%), comissão por volume financiado da CrediPronto (25,8%) e recebimento de royalties das empresas franqueadas (16,5%); os demais R\$ 49,0 milhões dividem-se em: R\$ 14,5 milhões relativos à apropriação do direito de lavra assinado com o Itaú (*upfront* de R\$ 290 milhões recebido em dez/2007, sem efeito caixa para a Companhia) e R\$ 34,5 milhões relativos ao recebimento da participação da Companhia nos lucros da CrediPronto. A receita líquida acumulou R\$ 195,0 milhões no mesmo período, recuo de 12,4% quando comparada à 2021. Os custos e despesas antes dos efeitos de IFRS totalizaram R\$ 149,2 milhões em 2022 ante R\$ 158 milhões em 2021, apresentando uma queda de 5,6%. Tal variação é explicada majoritariamente pela diminuição do comissionamento na ponta da origemação do crédito imobiliário, intrinsecamente ligada a uma redução do volume financiado pela CrediPronto. Além disso, a Companhia continua obtendo sucesso na estratégia para redução em provisões de contingências cíveis e trabalhistas. O EBITDA da Companhia atingiu o valor de R\$ 45,8 milhões em 2022, recuo de 23,7% em relação à 2021. Abaixo pode ser observada a reconciliação do EBITDA:

	Exercício 2022	Exercício 2021
Lucro Líquido	27.013	57.152
IR e CS	15.043	6.958
Resultado Financeiro Líquido	(11.669)	(20.136)
Depreciação e Amortização	15.444	16.084
EBITDA	45.831	60.058
Despesas não recorrentes (Nota 19)	-	4.553
EBITDA Ajustado	45.831	64.611

O resultado da Companhia, descontados os efeitos de IFRS, atingiu R\$ 25,4 milhões, sendo R\$ 15 milhões a participação dos acionistas não controladores. Considerados os efeitos do IFRS, o resultado do período atingiu R\$ 27 milhões, apresentando uma retração de 57,5% quando

comparado ao ano anterior. Dos R\$ 27 milhões, R\$ 15 milhões são atribuíveis aos acionistas não controladores e R\$ 12 milhões são atribuíveis aos acionistas controladores. **RECURSOS HUMANOS:** Ao final do exercício de 2022, a LPS Brasil diminuiu seu quadro de pessoal em relação à 2021, totalizando 458 funcionários. Além dos funcionários, a equipe Lopes também conta com corretores associados. As imobiliárias do Grupo Lopes realizam a corretagem em associação com estes corretores que atuam de forma independente. A associação entre corretores pessoas físicas e corretores pessoas jurídicas é disciplinada pelo art. 6º, parágrafos 2º, 3º e 4º da Lei 6.530/1978 (alterada pela Lei 13.097/2015). Atualmente a Companhia possui aproximadamente 14,8 mil corretores associados entre operações próprias e franquias. **ALIENAÇÃO DE PARTICIPAÇÃO SOCIETÁRIA:** Em 11 de agosto de 2022, a LPS Brasil alienou sua participação societária na Thá Pronto Consultoria de Imóveis S.A., através de exercício de opção de venda que foi estabelecido quando da aquisição de 71% do capital desta ex-controlada, em fevereiro de 2011. A Companhia divulgou Comunicado ao Mercado na data da alienação. **PERSPECTIVAS E PLANOS PARA O EXERCÍCIO EM CURSO E OS FUTUROS/CONCLUSÃO:** Conforme exposto anteriormente, o ano de 2022 foi de expressivos desafios na Companhia, mas dada a gestão eficiente dos recursos, a Lopes encerrou o período apresentando rentabilidade. Para 2023, a Companhia tem empenhado esforços para otimizar o resultado de seus segmentos de atuação, com foco na preservação do caixa, empregando os valores dispendidos onde haja retorno positivo. Em linha com esse objetivo, a Companhia pretende expandir as operações e aumentar capilaridade no território brasileiro, através do modelo *asset light* e rentável atingido pela Rede Lopes, e, para garantir maior eficiência operacional, a Companhia entende ser essencial aprimorar e desenvolver ferramentas em prol de sinergias e alavancagens operacionais e financeiras de suas unidades de negócio. **MERCADO DE CAPITALIS:** A LPS Brasil terminou o ano de 2022 com 147.554.631 (cento e quarenta e sete milhões, quinhentas e cinquenta e quatro mil, seiscentas e trinta e uma) ações, das quais 10.266.867 (dez milhões, duzentas e sessenta e seis mil, oitocentas e sessenta e sete) ações são mantidas em tesouraria pela Companhia (aproximadamente 7% do total de ações emitidas), conforme programas de recompra de ações realizados nos anos de 2021 e 2022. **GOVERNANÇA CORPORATIVA:** A Companhia possui suas ações listadas no Novo Mercado da B3, antiga BM&FBOVESPA, desde dezembro de 2006, sob o código de negociação LPSB3, cumprindo fielmente com seu regulamento e demais disposições impostas pela B3, CVM e outros órgãos reguladores. A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante do seu estatuto social. **RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES:** Nos termos da Instrução da Resolução CVM nº 80, anexo C, item 9, editada pela Comissão de Valores Mobiliários em 29 de março de 2022, a Companhia informa que a sua política de contratação de prestação de serviços não relacionados à auditoria externa se baseia nos princípios que preservam a independência do auditor. Tais princípios se baseiam no fato de que o auditor independente não deve auditar seu próprio trabalho, não pode exercer funções gerenciais, não deve advogar por seu cliente ou prestar quaisquer outros serviços que sejam considerados proibidos pelas normas vigentes, mantendo desta forma a independência nos trabalhos realizados. Durante o ano de 2022, a Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda. passou a realizar as auditorias independentes na Companhia, em substituição a Ernst & Young Auditores Independentes, não tendo prestado nenhum outro serviço, que não os relacionados à auditoria das informações financeiras trimestrais e anuais. **DECLARAÇÃO DA DIRETORIA:** Nos termos do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, editada pela Comissão de Valores Mobiliários em 29 de março de 2022 a Diretoria da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Em milhares de reais - R\$)

Ativos	Nota	Controladora		Consolidado		Passivos	Nota	Controladora		Consolidado	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021			31.12.2022	31.12.2021		
Circulantes						Circulantes					
Caixa e equivalentes de caixa	5.a	35	251	22.446	41.710	Fornecedores	114	755	5.120	7.868	
Aplicações financeiras	5.b	-	-	32.972	70.232	Obrigação de compra da participação de não controladores	10.a	13.415	17.061	17.525	20.571
Contas a receber de clientes	6	19	25	30.043	25.194	Obrigações sociais e trabalhistas	11	2.065	4.518	12.778	15.979
Impostos a compensar		13	-	7.171	7.655	Impostos e contribuições a pagar	12	8	22	2.485	2.675
Despesas antecipadas		-	-	294	35	Imposto de renda e contribuição social correntes	12	-	-	3.312	3.560
Dividendos a receber	10.a	13.137	11.322	-	305	Dividendos a pagar	10.a	2.858	10.399	5.300	12.983
Contas a receber com alienação de entidades		1.351	4.109	1.482	4.247	Aquisição de investimentos a pagar	10.a	63.846	85.979	-	1.054
Contas a receber do acordo associação Itaú		-	-	3.734	3.071	Rendas a apropriar líquidas	14	30	60	11.470	11.500
Outros ativos		-	4	847	5.213	Adiantamento de clientes		-	51	4.106	5.655
Total dos ativos circulantes		14.555	15.711	99.346	157.662	Arrendamento mercantil	13	24	24	4.305	4.417
Não Circulantes						Outros passivos		131	1.851	1.008	2.236
Opções de compra da participação de não controladores	10.a	34.925	35.949	57.922	56.185	Total dos passivos circulantes		82.491	120.720	67.409	88.316
Contas a receber de clientes	6	8	26	1.262	1.434	Não Circulantes					
Contas a receber com partes relacionadas	10.a	9.338	9.116	403	403	Imposto de renda e contribuição social diferidos	22	9.829	9.092	12.979	12.413
Depósito Judicial		962	819	5.060	4.911	Rendas a apropriar líquidas	14	-	30	55.292	66.762
Outros ativos		1.121	529	7.113	5.872	Provisão para riscos legais	15	7.234	8.614	47.301	51.452
Tributos Diferidos		-	-	9.251	10.069	Provisão para perdas em controladas	8	34.770	35.076	-	-
Investimentos em controladas e coligadas	8	217.162	258.578	19.207	14.884	Arrendamento mercantil	13	129	121	21.612	21.656
Imobilizado	7	488	709	5.637	6.592	Total dos passivos não circulantes		51.962	52.933	137.184	152.283
Intangíveis	9	46.361	47.166	186.921	172.928	Patrimônio Líquido					
Total dos ativos não circulantes		310.365	352.892	292.776	273.278	Capital social	16.a	169.188	169.188	169.188	169.188
Total dos Ativos		324.920	368.603	392.122	430.940	Reserva de capital	16.b	19.277	15.961	19.277	15.961
						Ações em tesouraria	16.d	(29.442)	(18.765)	(29.442)	(18.765)
						Reserva de lucros		39.233	33.387	39.233	33.387
						Ajustes de Avaliação Patrimonial	16.e	(7.789)	(4.821)	(7.789)	(4.821)
								190.467	194.950	190.467	194.950
						Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores		190.467	194.950	190.467	194.950
						Acionistas não controladores	17	-	-	(2.938)	(4.609)
						Total do patrimônio líquido		190.467	194.950	187.529	190.341
						Total dos Passivos e do Patrimônio Líquido		324.920	368.603	392.122	430.940

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro líquido por ação)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Receita operacional líquida	18	-	-	194.985	222.612
Custo dos serviços prestados	21	-	-	(37.835)	(39.113)
Lucro Bruto		-	-	157.150	183.499
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas com vendas	21	-	-	(37.074)	(34.182)
Despesas gerais e administrativas	21	(8.949)	(13.124)	(66.248)	(73.332)
Remuneração da Administração	21	(6.630)	(11.005)	(11.643)	(17.143)
Despesas com depreciações e amortizações	21	(2.155)	(3.465)	(15.444)	(16.084)
Resultado da equivalência patrimonial	8	28.009	61.149	5.253	3.588
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	19	(494)	1.714	(1.607)	(2.372)
Lucro operacional antes do resultado financeiro		10.236	35.269	30.387	43.974
Resultado financeiro					
Receitas financeiras	20	18.635	34.873	35.993	52.989
Despesas financeiras	20	(16.173)	(23.275)	(24.324)	(32.853)
		2.462	11.598	11.669	20.136
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		12.698	46.867	42.056	64.110
Imposto de renda e contribuição social					
Correntes	22	-	-	(14.635)	(12.767)
Diferidos	22	(737)	(3.081)	(408)	(5.809)
		(737)	(3.081)	(15.043)	(6.958)
Lucro do exercício		11.961	43.786	27.013	57.152
Atribuível aos:					
Acionistas controladores		11.961	43.786	11.961	43.786
Acionistas não controladores		-	-	(15.052)	(13.366)
		11.961	43.786	27.013	57.152
Lucro do exercício por ação					
Lucro por ação - básico R\$	25	0,08712	0,31059	0,08712	0,31059
Lucro por ação - diluído R\$	25	0,08712	0,31059	0,08712	0,31059

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receitas	2.612	3.533	215.696	250.175
Receita de serviços, líquida de descontos e abatimentos	-	-	(213.813)	(244.809)
Outras receitas	2.587	3.513	3.652	4.140
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	25	20	(1.769)	1.226
Insumos Adquiridos de Terceiros (Inclui os Valores dos Impostos - Pis e Cofins)	(6.898)	(6.202)	(91.559)	(100.918)
Custos dos serviços prestados	-	-	(37.835)	(39.113)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(3.817)	(5.564)	(48.465)	(57.198)
Perda/Recuperação de Valores Ativos	(3.081)	(638)	(5.259)	(4.607)
Valor Adicionado Bruto	(4.286)	(2.669)	124.137	149.257
Depreciações e Amortizações	(2.155)	(3.465)	(15.730)	(16.084)
Valor Adicionado Líquido Produzido	(6.441)	(6.134)	108.407	133.173
Valor Adicionado Recebido em Transferência	46.644	96.022	41.246	56.577
Resultado de equivalência patrimonial, líquido da provisão para perdas	28.009	61.149	5.253	3.588
Receitas financeiras	18.635	34.873	35.993	52.989
Valor Adicionado Total a Distribuir	40.203	89.888	149.653	189.750
Distribuição do Valor Adicionado				
Pessoal	10.448	18.846	53.154	60.108
Remuneração direta	9.995	18.318	45.851	52.574
Benefícios	453	528	4.712	5.397
FGTS	-	-	2.591	2.137
Impostos, taxas e contribuições	1.621	3.981	43.879	38.354
Federais	1.621	3.981	36.553	29.655
Municipais				

continuação

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

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - CONTROLADORA E CONSOLIDADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Capital social	Reserva de capital	Ações em tesouraria	Ajustes de Avaliação Patrimonial	Reserva de lucros	Lucro 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 2020		174.313	11.266	-	(4.821)	-	(5.125)	175.633	(2.235)	173.398
Aumento de capital	17	-	-	-	-	-	-	-	3.228	3.228
Recompra de ações	16.d	-	-	(20.034)	-	-	-	(20.034)	-	(20.034)
Alienação de ações em tesouraria	16.d	-	(305)	1.269	-	-	-	964	-	964
Redução de capital	16.a	(5.125)	-	-	-	-	5.125	-	(417)	(417)
Constituição de reserva de capital - Opções outorgadas reconhecidas	23	-	5.000	-	-	-	-	5.000	-	5.000
Dividendos	17	-	-	-	-	-	-	-	(16.786)	(16.786)
Lucro do exercício	16.f	-	-	-	-	-	43.786	43.786	13.366	57.152
Proposta para destinação do lucro do exercício										
Constituição da reserva legal	16.f	-	-	-	-	2.189	(2.189)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatório	16.f	-	-	-	-	-	(10.399)	(10.399)	(1.765)	(12.164)
Constituição de reservas	16.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
Aumento de capital	17	-	-	-	-	-	-	-	578	578
Recompra de ações	16.d	-	-	(10.838)	-	-	-	(10.838)	-	(10.838)
Alienação de ações em tesouraria	16.d	-	(48)	161	-	-	-	113	-	113
Redução de capital	17	-	-	-	-	-	-	-	(430)	(430)
Constituição de reserva de capital - Opções outorgadas reconhecidas	23	-	3.364	-	-	-	-	3.364	-	3.364
Dividendos	17	-	-	-	-	-	-	-	(18.030)	(18.030)
Lucro do exercício	16.f	-	-	-	-	-	11.961	11.961	15.052	27.013
Proposta para destinação do lucro do exercício										
Constituição da reserva legal	16.f	-	-	-	-	598	(598)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatório	16.f	-	-	-	-	-	(2.841)	(2.841)	(1.741)	(4.582)
Constituição de reservas	16.f	-	-	-	-	8.522	(8.522)	-	-	-
Opções de compra e venda sobre participação não controladores	17	-	-	-	(2.968)	(3.274)	-	-	(6.242)	-
Saldos em 31 de Dezembro de 2022		169.188	19.277	(29.442)	(7.789)	39.233	-	190.467	(2.938)	187.529

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

a. Objeto Social: A LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A. ("Companhia" ou "LPS Brasil") possui sede social na Rua Estados Unidos, 2.000 São Paulo - SP. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 abrangem a Companhia e suas controladas, (conjuntamente referidas como "o Grupo" e individualmente como "entidades do Grupo"). Para atender os propósitos societários, o Grupo tem por objeto social: (i) a prestação de serviços de intermediação na compra e venda de imóveis, predominantemente lançamentos na região da Grande São Paulo; (ii) consultoria imobiliária; (iii) participação em outras empresas; e (iv) correspondente bancário. As controladas da Companhia estão sediadas em diversas regiões do Brasil e desenvolvem atividades de prestação de serviços de intermediação na compra e venda de imóveis de terceiros e de loteamentos, consultoria, assessoria técnica imobiliária, franquias, correspondente bancário e outros serviços relacionados. A Companhia possui ainda participação na "joint venture" Olímpia (Promoção e Serviços S.A. ("Olímpia")), que atua e promove produtos e serviços financeiros no mercado imobiliário, as informações financeiras trimestrais da "joint venture" não são consolidadas. A LPS Brasil tem suas ações negociadas na "B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão", com o código de LPSB3. B. Posição financeira (controladora): Em 31 de dezembro de 2022, o balanço patrimonial da Companhia (Controladora) apresenta excesso de passivo circulante sobre o ativo circulante no montante de R\$67.936 (R\$105.009 em 31 de dezembro 2021), representado substancialmente pelo saldo a pagar para a controlada LPS ONLINE. A Companhia possui a estratégia de quitar uma parte substancial deste saldo através do abatimento dos dividendos futuros que serão gerados na controlada, não havendo, portanto, necessidade de desembolso de caixa.

2. ENTIDADES DO GRUPO

a. Participação em controladas e coligadas

	Participação acionária - %	31.12.22	31.12.21
Apoio Serviços Documentais S.A.	100,00	100,00	
EBC - Soluções Imobiliárias Ltda	99,99	99,99	
Itaplan Brasil Consultoria de Imóveis Ltda	100,00	100,00	
LIL - Intermediação Imobiliária Ltda	99,99	99,99	
LPS Administração de Locações Ltda. (iii)	-	-	
LPS Bahia - Consultoria de Imóveis Ltda	99,99	99,99	
LPS Brasília - Consultoria de Imóveis Ltda	51,00	51,00	
LPS Campinas - Consultoria de Imóveis Ltda	74,07	74,07	
LPS Eduardo Consultoria de Imóveis S.A.	55,90	55,90	
LPS Espírito Santo - Consultoria de Imóveis Ltda	51,00	51,00	
LPS Fortaleza - Consultoria de Imóveis Ltda	60,00	60,00	
LPS Local Participações Ltda	55,00	55,00	
LPS ONLINE Consultoria de Imóveis Ltda	95,00	95,00	
LPS Patrimônio Consultoria de Imóveis S.A.	51,00	51,00	
LPS Piccolotto Consultoria de Imóveis S.A.	41,00	41,00	
LPS Promoção de Consórcios Ltda	99,99	99,99	
LPS Raul Fúlgencia Consultoria de Imóveis S.A.	51,00	51,00	
LPS Rio de Janeiro - Consultoria de Imóveis Ltda	99,99	99,99	
LPS São Paulo Consultoria de Imóveis Ltda	99,99	99,99	
LPS Soluções Imobiliárias e Participações Ltda. (i)	99,99	92,12	
LPS Sul Consultoria de Imóveis Ltda	99,99	99,99	
Pronto Ducati Consultoria de Imóveis Ltda	100,00	100,00	
Pronto Erwin Maak Consultoria de Imóveis S.A.	80,00	80,00	
Tha Pronto Consultoria de Imóveis S.A. (ii)	-	71,00	

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

3. BASE DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

a) Declaração de conformidade: Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas na gestão da Companhia. As demonstrações financeiras (individuais e consolidadas) são de responsabilidade da Administração da Companhia e compreendem: As demonstrações financeiras individuais e consolidadas, identificadas como "Controladora" e "Consolidadas" foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade (*International Financial Reporting Standards - IFRS*) emitidas pelo *International Accounting Standard Board ("IASB")*. Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado atribuíveis aos acionistas da controladora, constantes nas demonstrações financeiras consolidadas, e o patrimônio líquido e o resultado da controladora, constantes nas demonstrações financeiras individuais, a Companhia optou por apresentar essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em um único conjunto de demonstrações financeiras. Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OPC 07, emitida pelo CPC em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações financeiras. **Aprovação das demonstrações financeiras:** As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para arquivamento em 22 de março de 2023. b) Base de mensuração: As demonstrações financeiras foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto pela valorização de certos ativos e passivos como aqueles advindos de combinações de negócios e certos instrumentos financeiros, os quais são mensurados pelo valor justo. c) Moeda funcional e moeda de apresentação: As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Real foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma. d) Uso de estimativas e julgamentos: A preparação das demonstrações financeiras consolidadas do Grupo requer que a Administração faça julgamentos, estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, e as respectivas divulgações de passivos contingentes. No processo de aplicação das políticas contábeis do Grupo, a administração fez os seguintes julgamentos que têm efeito mais significativo sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras consolidadas: • Tributos e demandas administrativas ou judiciais: a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto estão sujeitas no curso normal de seus negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra o Grupo, pode ser adversamente afetado, independente do respectivo resultado final. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão; a Companhia e suas controladas estão sujeitas à fiscalização por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que estas autoridades não autuam a Companhia e suas controladas, tampouco, que estas autuações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco, o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais; • Valor justo de instrumentos financeiros: quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, este é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos baseiam-se naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, taxa de crescimento, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre estes fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros. • Provisão para perdas de crédito esperadas para contas a receber: a Companhia e suas controladas adotaram o cálculo da perda esperada das contas a receber com base na elaboração de uma "matriz de provisão", levando em conta dados históricos de inadimplência que definiriam um percentual de provisão para cada faixa de vencimento da carteira de recebíveis, além do percentual de perdas esperadas de acordo com projeções macroeconômicas. A matriz de provisão baseia-se inicialmente nas taxas de perda histórica observadas pela Companhia. Em todas as datas de relatórios, as taxas de perda histórica observadas são atualizadas e as mudanças nas estimativas prospectivas são analisadas. A quantidade de perdas de crédito esperadas é sensível a mudanças nas circunstâncias e nas projeções macroeconômicas. A experiência histórica de perda de crédito da Companhia e a previsão das condições econômicas também podem não representar o padrão real do cliente no futuro. As informações sobre as perdas de crédito esperadas sobre as contas a receber estão apresentadas na Nota 6. • Avaliação do valor recuperável de ativos ("impairment test"): a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável dos ativos não financeiros. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando-se o valor contábil líquido ao valor recuperável. Os principais grupos de contas sujeitas à avaliação de recuperabilidade são: investimentos e intangíveis. Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, ocorre aumento do valor contábil do ativo para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde que não exceda o valor contábil que teria sido determinado, caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável

tivesse sido reconhecida para o ativo em exercícios anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

4. PRINCIPAIS PRÁTICAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. a) Bases de consolidação: As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras do Grupo e suas controladas em 31 de dezembro de 2022. O controle é obtido quando o Grupo estiver exposto ou tiver direito a retornos variáveis com base em seu envolvimento com a investida e tiver a capacidade de afetar esses retornos por meio do poder exercido em relação à investida. Especificamente, o Grupo controla uma investida se, e apenas se, tiver: • Poder em relação à investida (ou seja, direitos existentes que lhe garantem a atual capacidade de dirigir as atividades pertinentes da investida); • Exposição ou direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida; e • A capacidade de usar seu poder em relação à investida para afetar o valor de seus retornos. Geralmente, há presunção de que uma maioria de direitos de voto resulta em controle. Para dar suporte a essa presunção o Grupo considera todos os fatos e circunstâncias pertinentes ao avaliar se tem poder em relação a uma investida, inclusive: • O acordo contratual com outros detentores de voto da investida; • Direitos originados de acordos contratuais; • Os direitos de voto e os potenciais direitos de voto do Grupo. O Grupo avalia se exerce controle ou não de uma investida se fatos e circunstâncias indicarem que há mudanças em um ou mais dos três elementos de controle. A consolidação de uma controlada tem início quando o Grupo obtiver controle em relação à controlada e finaliza quando o Grupo deixar de exercer o mencionado controle. Os ativos, passivos e resultados de uma controlada adquirida ou alienada durante o exercício são incluídos nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que o Grupo obtiver controle até a data em que o Grupo deixar de exercê-lo. O resultado e os componentes dos outros resultados abrangentes são atribuídos aos acionistas controladores e aos não controladores do Grupo, mesmo se isso resultar em prejuízo aos acionistas não controladores. Quando necessário, são efetuados ajustes nas demonstrações financeiras das controladas para alinhar suas políticas contábeis com as políticas contábeis do Grupo. Todos os ativos e passivos, resultados, receitas, despesas e fluxos de caixa do mesmo grupo, relacionados com transações entre membros do Grupo, são totalmente eliminados na consolidação. A variação na participação societária da controlada, sem perda de exercício de controle, é contabilizada como transação patrimonial. Se o Grupo perder o controle exercido sobre uma controlada, é dada baixa nos correspondentes ativos (inclusive ágio), passivos, participação de não controladores e demais componentes patrimoniais, ao passo que qualquer ganho ou perda originado é contabilizado no resultado. Qualquer investimento retido é remensurado ao valor justo. b) Instrumentos financeiros: Um instrumento financeiro é um contrato que dá origem a um ativo financeiro de uma entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial de outra entidade. Os instrumentos financeiros estão mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo e classificados em uma das três categorias: • Instrumentos financeiros ao custo amortizado; • Instrumentos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes; e • Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado. **Mensuração subsequentemente:** Sua mensuração subsequentemente 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 o qual foram adquiridos ou emitidos: **Ativos financeiros ao custo amortizado:** São mensurados num modelo de negócio cujo objetivo é receber fluxos de caixa contratuais onde seus termos contratuais deem origem a fluxos de caixa que sejam, exclusivamente, pagamentos e juros do valor principal. Os ativos financeiros reconhecidos pela Companhia e suas controladas nesta categoria são representados por contas a receber de clientes, (Nota 6). A Companhia e suas controladas não possuem instrumentos financeiros classificados como mantidos até o vencimento e disponíveis para venda. **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado por meio de outros resultados abrangentes:** São mensurados num modelo de negócio cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros. **Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado:** Referem-se a quaisquer ativos financeiros que não sejam classificados numa das duas categorias acima mencionadas devem ser mensurados e reconhecidos ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros que são detidos para negociação e gerenciados com base no justo valor, também estão incluídos nesta categoria. A Companhia possui caixa e equivalente de caixa e opções de compra das participações dos não controladores ("Call Option"), classificadas nesta categoria de instrumentos financeiros, Notas 5 e 10.b. Nas demonstrações financeiras, o reconhecimento inicial do "Call Option" foi realizado na rubrica de "Ajuste de avaliação patrimonial" no patrimônio líquido e mensurados subsequentemente contra as rubricas de despesas e receitas financeiras no resultado do exercício. (ii) *Passivos financeiros:* A entidade deve classificar todos os passivos financeiros como mensurados ao custo amortizado, exceto por: (a) passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, (b) passivos financeiros que surjam quando a transferência do ativo financeiro não se qualificar para desreconhecimento ou quando a abordagem do envolvimento contínuo for aplicável, (c) contrato de garantia financeira, (d) compromissos de conceder empréstimo com taxa de juros abaixo do mercado, (e) a contraprestação contingente reconhecida por adquirente em combinação de negócios à qual deve ser aplicado o CPC 15. Nas demonstrações financeiras, o reconhecimento inicial da obrigação de compra de participações de não controladores ("Written Put") foi realizado na rubrica de "Ajuste de avaliação patrimonial" no patrimônio líquido e mensurados subsequentemente a valor presente e contra as rubricas de despesas e receitas financeiras no resultado do exercício, os quais serão calculados por meio de cálculos preestabelecidos contratualmente, Nota 10.b. O valor presente da Written Put é calculado para fins de contabilização baseando-se no múltiplo do lucro líquido dos últimos 12 meses. **Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado:** Os passivos financeiros a valor justo por meio do resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos de transação são registrados no resultado do exercício. Sua mensuração subsequentemente ocorre a cada data de balanço sendo os ganhos ou as perdas decorrentes de variações registrados no resultado. **Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado:** Os passivos financeiros não derivativos que não são usualmente negociados antes do vencimento, após o reconhecimento inicial são mensurados pelo custo amortizado pelo método da taxa efetiva de juros. Os juros, quando aplicável, são reconhecidos no resultado, quando incorridos. Os passivos financeiros reconhecidos pela Companhia e suas controladas nesta categoria de instrumentos financeiros são representados principalmente por Empréstimos e financiamentos, Fornecedores, Aquisição de investimentos a pagar, Arrendamento mercantil e Outros passivos. c) Caixa e equivalentes de caixa: Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento e aplicações financeiras de alta liquidez (com vencimento em até 90 dias da data de aplicação), prontamente conversíveis em um montante de caixa e sujeitos a insignificante risco de mudança de valor. As aplicações financeiras estão demonstradas pelos valores aplicados, acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, que se equiparam ao valor justo. d) Contas a receber de clientes: Os créditos a receber de clientes apresentados como contas a receber são provenientes da prestação de serviços, os quais estão sujeitos ao ajuste a valor presente. A Companhia e suas controladas consideram cada transação no cálculo desse montante contabilizando, quando relevante, o 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 das transações de capital. Os saldos contábeis da participação das não controladoras e da participação da controladora são ajustados para refletir mudanças em suas respectivas participações na controlada. A diferença entre o valor com base no qual as participações de não controladoras são ajustadas e o valor justo das considerações pagas ou recebidas é registrada diretamente no patrimônio líquido e atribuída aos proprietários da Companhia. g) Combinações de negócios: Nas demonstrações financeiras consolidadas, as aquisições de negócios são contabilizadas pelo método de aquisição. A contrapartida transferida em uma combinação de negócios é mensurada pelo valor justo, que é calculado pela soma dos valores justos dos ativos transferidos pelo adquirente, dos passivos incorridos pelo adquirente com os antigos controladores da adquirida. Os custos relacionados à aquisição são reconhecidos no resultado, quando incorridos. Na data da operação são mensurados: (i) O ágio é mensurado como o excesso da soma da contraprestação transferida; (ii) Valor das participações de não controladores na adquirida; (iii) Valor justo da participação do adquirente anteriormente detida na adquirida (se houver) sobre os valores líquidos na data de aquisição dos ativos adquiridos e passivos assumidos identificáveis. Se, após a avaliação, os valores líquidos dos ativos adquiridos e passivos assumidos identificáveis na data de aquisição forem superiores à soma da contrapartida transferida, do valor das participações não controladoras na adquirida e do valor justo da participação do adquirente anteriormente detida na adquirida (se houver), o excesso é reconhecido imediatamente no resultado como ganho. As participações de não controladoras que correspondam a participações atuais e conferem aos seus titulares o direito a uma parcela proporcional dos ativos líquidos da entidade no caso de liquidação são mensurados pelo valor justo dos ativos adquiridos e passivos assumidos. Quando a contrapartida transferida pela controladora em uma combinação de negócios inclui ativos ou passivos resultantes de um acordo de contrapartida contingente, a contrapartida contingente é mensurada pelo valor justo na data de aquisição e incluída na contrapartida transferida em uma combinação de negócios. As variações no valor justo da contrapartida contingente classificadas como ajustes do período de mensuração são ajustadas, com correspondentes ajustes ao ágio. h) Ágio: O ágio resultante de uma combinação de negócios é demonstrado ao custo na data da combinação de negócios

(ver item (g) anterior), líquido da perda acumulada no valor recuperável, se houver. i) Imobilizado: Os ativos imobilizados foram registrados ao custo de aquisição, reduzidos pela depreciação acumulada e pelas perdas por redução ao valor recuperável, quando aplicável. A depreciação dos ativos é calculada pelo método linear, considerando-se a vida útil estimada de cada bem. Não foram identificadas diferenças significativas na vida útil-econômica dos bens que integram o ativo imobilizado da Companhia e de suas controladas. O valor residual dos itens do imobilizado é baixado imediatamente quando o saldo residual exceder o seu valor recuperável. A Companhia não registrou nenhuma perda decorrente da aplicação desta prática nos períodos apresentados. Os ganhos e as perdas na venda são determinados pela diferença entre os valores recebidos e o valor contábil residual do ativo e são reconhecidos no resultado. j) Ativos intangíveis: Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados ao custo no momento do seu reconhecimento inicial. O custo de ativos intangíveis adquiridos em uma combinação de negócios corresponde ao valor justo na data da aquisição. Após o reconhecimento inicial, os ativos intangíveis são apresentados ao custo, menos amortização acumulada e perdas acumuladas de valor recuperável. Ativos intangíveis gerados internamente, excluindo custos de desenvolvimento capitalizados, não são capitalizados, e o gasto é refletido na demonstração do resultado no exercício em que for incorrido. Os gastos com pesquisas são registrados como despesas, quando incorridos, e os gastos com desenvolvimento vinculados a inovações tecnológicas dos produtos existentes são capitalizados, quando atendidos todos os aspectos a seguir elencados: • Pode ser demonstrada a viabilidade técnica para concluir o ativo de forma que ele seja disponibilizado para uso ou venda; • Há a intenção e capacidade do Grupo de concluir o ativo intangível e de usá-lo ou vendê-lo; • Pode ser demonstrada a forma pela qual o ativo intangível gerará benefícios econômicos futuros; • Recursos técnicos, financeiros e outros recursos adequados para concluir seu desenvolvimento e usar ou vender o ativo intangível estão disponíveis; e • O Grupo possui a capacidade de mensurar com confiabilidade os gastos atribuíveis ao ativo intangível durante seu desenvolvimento. Após o reconhecimento inicial, o ativo é apresentado ao custo menos amortização acumulada e perdas de seu valor recuperável. A amortização é iniciada quando o desenvolvimento é concluído e o ativo encontra-se disponível para uso pelo período dos benefícios econômicos futuros. Durante o período de desenvolvimento, o valor recuperável do ativo é testado anualmente. A vida útil de ativo intangível é avaliada como definida ou indefinida. Ativos intangíveis com vida definida são amortizados ao longo da vida útil econômica e avaliados em relação à perda por redução ao valor recuperável sempre que houver indicação de perda de valor econômico do ativo. O período e o método de amortização para um ativo intangível com vida definida são revisados no mínimo anualmente. Mudanças na vida útil estimada ou no consumo esperado dos benefícios econômicos futuros destes ativos são contabilizados por meio de mudanças no período ou método de amortização, conforme o caso, sendo tratados como mudanças de estimativas contábeis. A amortização de ativos intangíveis com vida definida é reconhecida na demonstração do resultado. Ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados, mas são testados anualmente em relação as perdas por redução ao valor recuperável, individualmente ou no nível da unidade geradora de caixa. A avaliação de vida útil indefinida é revisada anualmente para determinar se essa avaliação continua a ser justificável. Caso contrário, a mudança na vida útil de indefinida para definida é feita de forma prospectiva. Ganhos e perdas resultantes da baixa de um ativo intangível são mensurados como a diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo, sendo reconhecidos na demonstração do resultado no momento de sua baixa. k) Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de "impairment"): Periodicamente, a Companhia revisa o valor contábil líquido de seus ativos com vida útil definida, com o objetivo de avaliar eventos e mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e tendo o valor contábil líquido excedido o valor recuperável é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o seu valor líquido de venda. A Companhia avalia a recuperação do valor contábil líquido dos ativos com base no seu valor em uso, utilizando o modelo de fluxo de caixa futuro descontado. O processo de estimativa do valor em uso envolve a utilização de premissas, julgamentos e estimativas sobre os fluxos de caixa futuros, taxas de crescimento e de desconto. As premissas sobre os fluxos de caixa futuros e as projeções de crescimento são baseadas no orçamento anual e no plano de negócios de longo prazo da Companhia e representam a melhor estimativa da Administração, sobre as condições econômicas que existirão durante a vida útil econômica do conjunto de ativos que proporcionam a geração dos fluxos de caixa. Quando a provisão para redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, exceto para o ágio, ocorre o aumento do valor contábil do ativo para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde que não exceda o valor contábil que teria sido determinado, caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo em períodos anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado. l) Provisões: São reconhecidas para obrigações presentes (legal ou não formalizada) resultantes de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável. O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada período de relatório, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Se o efeito do valor temporal do dinheiro for significativo, as provisões são descontadas utilizando uma taxa corrente antes dos impostos que reflete, quando adequado, os riscos específicos ao passivo. Quando for adotado desconto, o aumento na provisão devido à passagem do tempo é reconhecido como custo de financiamento. As provisões para obrigações de naturezas cível, trabalhista, previdenciária e fiscal, objeto de contestação judicial são reavaliadas periodicamente, e são contabilizadas com base nas opiniões do departamento jurídico interno, dos consultores legais independentes e da Administração da Companhia sobre o provável desfecho dos processos judiciais nas datas de divulgação. A Companhia e suas controladas adotam o procedimento de provisionar a totalidade das obrigações de naturezas trabalhista, previdenciária, fiscal e cível cuja probabilidade de perda, ou seja, de desembolso futuro tenha sido estimada como provável. A Companhia reconhece, ainda, para controladas da região Sul (LPS Sul e Pronto Ducati), provisões com a melhor estimativa de saída de recursos para liquidar a contingência para riscos trabalhistas e previdenciários com base na opinião de consultores legais e evidências de eventos ocorridos e subsequentes. m) Imposto de renda e contribuição social: Os impostos correntes e diferidos são reconhecidos no resultado, exceto quando correspondem a itens registrados em "Outros resultados abrangentes", ou diretamente no patrimônio líquido. Quando os impostos correntes e diferidos resultam da contabilização inicial de uma combinação de negócios, o efeito fiscal é considerado na contabilização da combinação de negócios. (i) *Impostos correntes:* Lucro Real - Constituem a provisão para imposto de renda à alíquota de 15%, acrescida do adicional específico de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R\$240. A contribuição social é constituída à alíquota de 9% sobre o lucro tributável. Lucro Presumido - Aplicável às entidades do Grupo cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$78.000. Neste contexto a base de cálculo do imposto de renda e a da contribuição social é apurada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares de 15%, acrescidas do adicional de 10%, para o imposto de renda e 9% para a contribuição social. Nas empresas que optam pelo regime de lucro real, a provisão para imposto de renda e contribuição social está baseada no lucro tributável do período. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros períodos, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente. (ii) *Imposto diferido:* É calculado sobre as diferenças temporárias no fim de cada período de relatório entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos fiscais, quando aplicável. Os impostos diferidos passivos são geralmente reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias tributáveis e os impostos diferidos ativos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias dedutíveis, apenas quando for provável que a entidade do Grupo apresentará lucro tributável futuro em montante suficiente para que tais diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas. Os impostos diferidos ativos ou passivos não são reconhecidos sobre diferenças temporárias resultantes de ágio ou de reconhecimento inicial (exceto para combinação de negócios) de outros ativos e passivos em uma transação que não afete o lucro tributável nem o lucro contábil. A recuperação do saldo dos impostos diferidos ativos é revisada no final de cada período de relatório e, quando não for mais provável que lucros tributáveis futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado pelo montante que se espera que seja recuperado. Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados pelas alíquotas aplicáveis no período no qual se espera que o passivo seja liquidado ou o ativo seja realizado, com base nas alíquotas previstas na legislação tributária vigente no fim de cada período de relatório, ou quando uma nova legislação tiver sido substancialmente aprovada. A mensuração dos impostos diferidos ativos e passivos reflete as consequências fiscais que resultariam da forma na qual a Companhia e suas controladas tributadas pelo lucro real esperam, no fim de cada período de relatório, recuperar ou liquidar o valor contábil desses ativos e passivos. n) Reconhecimento de receita e apuração do resultado: As receitas, os custos e as despesas são reconhecidos de acordo com o princípio contábil da competência. As despesas e os custos são reconhecidos quando incorridos. O CPC 47 / IFRS 15 decorre dos princípios que a entidade aplicará para determinar a mensuração da receita e como e quando ela é reconhecida, baseada em cinco passos: (1) identificação dos contratos com os clientes; (2) identificação das obrigações de desempenho previstas nos contratos; (3) determinação do preço da transação; (4) alocação do preço da transação à obrigação de desempenho previstas nos contratos e (5) reconhecimento da receita quando a obrigação de desempenho é atendida. A receita de contrato com cliente é reconhecida quando o controle dos bens ou serviços é transferido para o cliente por um valor que reflita a contraprestação à qual a Companhia espera ter direito em troca de 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

continuação

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

imóvel, por entender que houve a satisfação de desempenho e realizou a transferência de controle ao cliente. b) *Franquias - Royalties*: Dentre os segmentos de atuação (Nota 27) a Companhia possui contratos de franquias com franqueados cuja receita é subdividida nos seguintes itens: • Taxa Inicial - O valor da transação é fixo e definido contratualmente e sem a possibilidade de devolução em caso de rescisão contratual, sendo este montante reconhecido no momento de assinatura do contrato. • Taxa variável - O valor da taxa periódica é definido por um percentual contratual que leva em consideração as transações imobiliárias da franqueada em um determinado período. O reconhecimento desta receita ocorre quando a obrigação de performance é alcançada por meio da celebração e assinatura entre as partes do contrato de intermediação imobiliária ou intermediação de locação. • Taxas fixas - É estipulado ao franqueado contratualmente um valor mínimo periódico a ser cumprido como taxa mínima de remuneração, que deverá ser pago a Companhia caso a taxa variável não supere o montante mínimo exigido contratualmente. Além disso, o contrato de franquia prevê uma taxa de administração fiduciária mensal com valor pré-fixado. O reconhecimento destas receitas é realizado mensalmente de forma linear, de acordo com os valores contratados. c) *Promoção de financiamentos*: Refere-se a receita de promoção e oferta de produtos e serviços financeiros no mercado imobiliário, que consiste na recepção e encaminhamento de propostas relativas à contratação de crédito imobiliário e respectivos seguros obrigatórios. A receita é mensurada por um percentual sobre os financiamentos imobiliários e seguros contratados e reconhecida quando os valores são liberados ao cliente em função dos contratos. A controlada LPS ONLINE e o Itaú Holding celebraram uma renegociação dos termos do Acordo de Associação, que alteraram a forma de cálculo do custo de alocação de capital, tendo como consequência a geração de lucro na operação. Conforme estabelecido no Acordo de Associação, após a absorção de prejuízos acumulados os lucros desta operação serão distribuídos proporcionalmente (LPS ONLINE 50% e Itaú Holding 50%), em 31 de dezembro de 2022 o saldo a receber deste acordo foi de R\$3.734 (R\$3.071 em 31 de dezembro de 2021). o) Ajuste a valor presente: Os ativos e passivos monetários de longo prazo são atualizados monetariamente e, portanto, estão ajustados pelo seu valor presente. O ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários de curto prazo é calculado, e somente registrado, se considerado relevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. As contas a receber de clientes prefixadas, foram trazidas ao seu valor presente na data das transações, devido a seus prazos, com base no IPCA médio dos últimos 12 meses da data de apuração. A taxa interna média de juros utilizada no cálculo do ajuste a valor presente das contas a receber de clientes, no período findo em 31 de dezembro de 2022, foi de 0,46% (0,36% no exercício findo 31 de dezembro de 2021) e reflete, na avaliação da Administração, os riscos específicos da sua carteira de recebíveis. a) *Plano de opção de compra de ações*: O plano de opção de compra de ações para diretores e membros do Conselho de Administração é mensurado pelo valor justo dos instrumentos de patrimônio na data da outorga. Os detalhes a respeito da determinação do valor justo desse plano estão descritos na Nota 24. O valor justo das opções concedidas, determinado na data da outorga, é registrado pelo método linear como despesa no resultado do período durante o prazo no qual o direito é adquirido, com base em estimativas da Companhia sobre as quais opções concedidas serão eventualmente adquiridas, com correspondente aumento do patrimônio. No fim de cada período de relatório, a Companhia revisa suas estimativas sobre a quantidade de instrumentos de patrimônio que serão adquiridos. O impacto da revisão em relação às estimativas originais, se houver, é reconhecido no resultado do período, de tal forma que a despesa acumulada reflete as estimativas revisadas com o correspondente ajuste ao patrimônio líquido na rubrica "Reserva de capital" que registrou o benefício. b) *Resultado por ação*: O lucro ou prejuízo básico por ação é calculado mediante a divisão do lucro (prejuízo) líquido do período atribuível aos acionistas pela quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação durante o período. O lucro ou prejuízo diluído por ação é calculado considerando-se o lucro (prejuízo) líquido atribuível aos acionistas e a quantidade média ponderada de ações em circulação, acrescida dos efeitos de todas as ações potenciais decorrentes de opções de ações relacionadas ao plano de remuneração com base em ações. c) *Ajustes de avaliação patrimonial*: A contrapartida do custo inicial das opções de compra da participação remanescente dos não controladores ("Call Option") e das opções de venda da participação dos não controladores ("Put Option") foi reconhecida diretamente em ajustes de avaliação patrimonial. d) *Mensuração do valor justo*: Diversas políticas e divulgações contábeis da Companhia requerem a determinação do valor justo, tanto para os ativos e passivos financeiros como para os não financeiros. Os valores justos têm sido apurados para propósitos de mensuração e divulgação baseados nos métodos abaixo. Seguem as premissas utilizadas para a mensuração do valor justo: (i) *Ativos e passivos mensurados a valor justo: Ativos intangíveis*: Nas combinações de negócios, a Companhia mensura os ativos intangíveis adquiridos, sendo que descreveremos abaixo a natureza, bem como, os critérios para mensuração do valor justo destes ativos intangíveis: • Marca: Refere-se às marcas adquiridas na aquisição das imobiliárias; • Relacionamento de clientes: O Relacionamento de clientes é apurado somente nas empresas adquiridas em que o sócio não controlador possui relacionamento com os incorporadores; • Não concorrência: Direito contratual adquirido pela Companhia no momento da aquisição da controlada, o qual proíbe o sócio não controlador de atuar no mesmo segmento da Companhia por um período pré-determinado após a saída 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 de base 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 períodos, 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 importamento 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; • Os fluxos de caixa líquidos esperados são descontados a taxas de desconto ajustadas ao risco. Entre outros fatores, a estimativa taxa de desconto considera: Inflações no Brasil e nos Estados Unidos da América, taxa de risco do Brasil e taxas específicas relacionadas ao mercado de intermediação imobiliária. Dados (inputs) significativos não observáveis: • Taxa de desconto: Taxa nominal pré-imposto de 13,45% derivada da taxa média ponderada de custo do capital das unidades geradoras de caixa, ajustada para riscos específicos do mercado; • Taxa de crescimento: Analisando os diversos mercados de atuação da Companhia, as perspectivas para cada um destes mercados e o plano de ação para crescimento para cada imobiliária, utilizamos os fatores de crescimento real para estas empresas que variam entre 1% a 9%; • Hold period: Consideramos o "Hold period" de 5 anos antes da perpetuidade no fluxo de caixa; • Caixa residual: Acréscimo do valor residual das rubricas "Caixa" e "Aplicações financeiras" registradas no balanço, à soma dos fluxos de caixa descontados. Esse montante foi considerado no valor da imobiliária por se tratar de direitos operacionais existentes na data base da avaliação que não entraram na projeção de fluxo de caixa. Relacionamento entre dados (inputs) significativos não observáveis e mensuração do valor justo: • O valor justo estimado aumentaria (reduziria) se: - A demanda por aquisição de imóveis for superior (inferior) impactando o VGV; - O valor dos imóveis for superior (inferior) impactando o VGV; - Diminuição (Aumento) de inflação impactando na taxa de desconto; - Diminuição (Aumento) da taxa de risco país - Brasil. Hierarquia do valor justo Especificamente quanto a divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolvem os seguintes aspectos: • Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento; • Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com inputs observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração. A valorização em 3 níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia. Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir: • Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos; • Nível 2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e • Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significativos não são observáveis. a) *Pronunciamentos e normas emitidas, mas ainda não vigentes*: Grupo aplicou pela primeira vez certas normas e alterações, que são válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2021 (exceto quando indicado de outra forma). O Grupo decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes. **Alterações ao IAS 8: Definição de estimativas contábeis**: Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 8 (norma correlata ao CPC 23), no qual introduziu a definição de "estimativa contábil". 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 materialidade para a informação das políticas contábeis, uma data para adoção desta alteração não é necessária. **Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante**: Em janeiro de 2021, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem: • O que significa um direito de postergar a liquidação; • Que o direito de postergar deve existir na data-base do relatório; • Que essa classificação não é afetada pela probabilidade de uma entidade exercer seu direito de postergação. • Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação. As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente. Atualmente, a companhia avalia o impacto que as alterações terão na prática atual e se os contratos de empréstimo existentes podem exigir renegociação. **Projeto de Lei nº 2.337 de 2021 - O 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 (Irrpf) E Da Contribuição**

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

5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

a. Caixa e equivalentes de caixa

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

b. Aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Certificados de depósito bancário - CDBs (i)	24.845	53.195	-	-
Fundo de investimentos em renda fixa (ii)	8.127	17.037	-	-
Total de aplicações financeiras.....	<u>32.972</u>	<u>70.232</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 77,87% a 105,50% do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI"). Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e, não, para investimento ou outros propósitos. (ii) Os fundos de investimento em renda fixa não se trata de fundos exclusivos da Companhia ou de suas controladas, seus valores se equiparam aos valores de mercado e foram rentabilizadas por taxas que variaram de 100% a 107% do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI").

6. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
A vencer:				
De 0 a 30 dias	-	4	19.484	14.531
De 31 a 60 dias	2	3	1.572	1.075
De 61 a 90 dias	2	3	1.253	1.040
De 91 a 180 dias	4	7	2.206	1.991
De 181 a 360 dias	9	8	2.716	2.409
Acima de 360 dias	8	26	1.299	1.480
Vencidas:				
De 0 a 30 dias	2	-	1.578	1.991
De 31 a 60 dias	-	-	779	1.012
De 61 a 90 dias	-	-	498	1.687
De 91 a 180 dias	-	-	1.984	755
De 181 a 360 dias	-	-	1.244	535
Acima de 360 dias	31	87	4.327	4.600
Total contas a receber de clientes.....	<u>58</u>	<u>138</u>	<u>38.880</u>	<u>33.106</u>

A Companhia e suas controladas adotaram o cálculo da perda esperada das contas a receber com base na elaboração de uma "matriz de provisão", levando em conta dados históricos de inadimplência que definiram um percentual de provisionamento para cada faixa de vencimento da carteira de recebíveis, além do percentual de perdas esperadas de acordo com projeções macroeconômicas. O aging list reflete a data original de cada título, não havendo alteração das datas originais dos títulos vencidos, que foram renegociados. A taxa média mensal de juros com base no IPCA dos últimos 12 meses para cálculo do ajuste a valor presente das contas a receber de clientes, no período em 31 de dezembro de 2022, foi de 0,46% (0,36% no exercício findo 31 de dezembro de 2021). Movimentação das perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa:

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

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

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

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

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

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

Informações financeiras das controladas:

	31.12.22					
	Participação dos não controladores			Participação dos não controladores		Lucros ou Prejuízos Líquido no período
	%	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	no PL	
Apoio Serviços ..	-	10	-	10	-	(2)
EBC Consultoria	-	9.925	2.381	7.544	-	2.453
Itaplan Brasil.....	-	8.689	1.528	7.161	-	2.166
LIL - Intern.....	-	-	-	-	-	-
Imob.....	-	1.173</				

continuação

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

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

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

9. INTANGÍVEL

	Controladora			
	Taxa média anual de amortização - %	Custo	Amortização acumulada	Líquido
Adquiridos separadamente (iii):				
Marca "Lopes" (ii)	-	44.749	-	44.749
Outras marcas	5	3.871	(2.497)	1.374
Direito de lavra	12,5	2.828	(2.744)	84
Não competitividade				553
Direito de uso s/locações de imóveis	20	255	(109)	146
Software	20	2.296	(2.288)	8
		53.999	(7.638)	46.361
Identificados em combinação de negócios (i):				
Carteira de clientes	2,86	23.486	(16.743)	6.743
Marca	2,86	12.772	(8.614)	4.158
Direito de lavra	5	15.546	(12.240)	3.306
Não competitividade	16,25	2.828	(2.744)	84
Carteira de clientes	10	521	(93)	428
Direito de uso - imóveis	20	40.459	(17.238)	23.221
Direito de uso - máquinas e equipamentos	33,33	1.578	(324)	1.254
Software (iv)	10 a 20	83.278	(27.353)	55.925
Software em desenvolvimento (v)	-	26.651	-	26.651
		207.244	(51.514)	155.730
Identificados em combinação de negócios:				
Carteira de clientes	6,43	43.051	(30.239)	12.812
Marca	6,43	22.497	(15.520)	6.977
Direito de lavra	5	31.999	(27.315)	4.684
Não competitividade	16,25	2.828	(2.744)	84
Carteira de clientes	10	521	(93)	428
Direito de uso - imóveis	20	40.459	(17.238)	23.221
Direito de uso - máquinas e equipamentos	33,33	1.578	(324)	1.254
Software (iv)	10 a 20	83.278	(27.353)	55.925
Software em desenvolvimento (v)	-	26.651	-	26.651
		304.791	(124.588)	180.203

	Consolidado			
	Taxa média anual de amortização - %	Custo	Amortização acumulada	Líquido
Adquiridos separadamente (iii):				
Marca "Lopes" (ii)	-	44.749	-	44.749
Outras marcas	2,86	1.137	(202)	935
Direito de lavra	5	6.043	(3.560)	2.483
Não competitividade	16,25	2.828	(2.744)	84
Carteira de clientes	10	521	(93)	428
Direito de uso - imóveis	20	40.459	(17.238)	23.221
Direito de uso - máquinas e equipamentos	33,33	1.578	(324)	1.254
Software (iv)	10 a 20	83.278	(27.353)	55.925
Software em desenvolvimento (v)	-	26.651	-	26.651
		207.244	(51.514)	155.730
Identificados em combinação de negócios:				
Carteira de clientes	6,43	43.051	(30.239)	12.812
Marca	6,43	22.497	(15.520)	6.977
Direito de lavra	5	31.999	(27.315)	4.684
Não competitividade	16,25	2.828	(2.744)	84
Carteira de clientes	10	521	(93)	428
Direito de uso - imóveis	20	40.459	(17.238)	23.221
Direito de uso - máquinas e equipamentos	33,33	1.578	(324)	1.254
Software (iv)	10 a 20	83.278	(27.353)	55.925
Software em desenvolvimento (v)	-	26.651	-	26.651
		304.791	(124.588)	180.203

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

As movimentações do ativo intangível foram as seguintes:

	Controladora			
	31.12.21	Adições	Amortização	31.12.22
Intangível:				
Adquiridos separadamente:				
Marca	44.749	-	-	44.749
Direito de lavra	1.553	-	(179)	1.374
Não competitividade	542	-	(458)	84
Direito de uso s/locações imóveis	141	33	(28)	146
Software	181	-	(173)	8
	47.166	33	(838)	46.361
Identificados em combinação de negócios:				
Carteira de clientes	7.035	-	(292)	6.743
Marca	4.342	-	(184)	4.158
Direito de lavra	3.926	-	(620)	3.306
Não competitividade	15.303	-	(1.096)	14.207
Software	62.469	-	(1.934)	60.535
	93.163	-	(2.992)	90.171
Identificados em combinação de negócios:				
Carteira de clientes	1.014	-	(1.014)	-
Marca	7.327	-	(292)	7.035
Direito de lavra	4.522	-	(180)	4.342
Não competitividade	4.551	-	(625)	3.926
Direito de uso s/locações imóveis	17.414	-	(2.111)	15.303
Software	65.627	-	(3.187)	62.440
	95.835	-	(7.209)	88.626

	Consolidado			
	31.12.20	Adições	Amortização	31.12.21
Intangível:				
Adquiridos separadamente:				
Marca	44.749	-	-	44.749
Direito de lavra	1.732	-	(179)	1.553
Não competitividade	999	-	(457)	542
Direito de uso s/locações imóveis	141	30	(28)	141
Software	592	-	(412)	181
	48.213	32	(1.076)	47.166
Identificados em combinação de negócios:				
Carteira de clientes	7.035	-	(292)	6.743
Marca	4.342	-	(184)	4.158
Direito de lavra	3.926	-	(620)	3.306
Não competitividade	15.303	-	(1.096)	14.207
Software	62.469	-	(1.934)	60.535
	93.163	-	(2.992)	90.171
Identificados em combinação de negócios:				
Carteira de clientes	1.014	-	(1.014)	-
Marca	7.327	-	(292)	7.035
Direito de lavra	4.522	-	(180)	4.342
Não competitividade	4.551	-	(625)	3.926
Direito de uso s/locações imóveis	17.414	-	(2.111)	15.303
Software	65.627	-	(3.187)	62.440
	95.835	-	(7.209)	88.626

	Consolidado			
	31.12.21	Adições	Amortização	31.12.22
Intangível:				
Adquiridos separadamente:				
Marca	44.749	-	-	44.749
Direito de lavra	1.553	-	(179)	1.374
Não competitividade	542	-	(458)	84
Direito de uso s/locações imóveis	141	33	(28)	146
Software	181	-	(173)	8
	47.166	33	(838)	46.361
Identificados em combinação de negócios:				
Carteira de clientes	7.035	-	(292)	6.743
Marca	4.342	-	(184)	4.158
Direito de lavra	3.926	-	(620)	3.306
Não competitividade	15.303	-	(1.096)	14.207
Software	62.469	-	(1.934)	60.535
	93.163	-	(2.992)	90.171
Identificados em combinação de negócios:				
Carteira de clientes	1.014	-	(1.014)	-
Marca	7.327	-	(292)	7.035
Direito de lavra	4.522	-	(180)	4.342
Não competitividade	4.551	-	(625)	3.926
Direito de uso s/locações imóveis	17.414	-	(2.111)	15.303
Software	65.627	-	(3.187)	62.440
	95.835	-	(7.209)	88.626

	Consolidado			
	31.12.20	Adições	Amortização	31.12.21
Intangível:				
Adquiridos separadamente:				
Marca	44.749	-	-	44.749
Direito de lavra	1.732	-	(179)	1.553
Não competitividade	999	-	(457)	542
Direito de uso s/locações imóveis	141	30	(28)	141
Software	592	-	(412)	181
	48.213	32	(1.076)	47.166
Identificados em combinação de negócios:				
Carteira de clientes	7.035	-	(292)	6.743
Marca	4.342	-	(184)	4.158
Direito de lavra	3.926	-	(620)	3.306
Não competitividade	15.303	-	(1.096)	14.207
Software	62.469	-	(1.934)	60.535
	93.163	-	(2.992)	90.171
Identificados em combinação de negócios:				
Carteira de clientes	1.014	-	(1.014)	-
Marca	7.327	-	(292)	7.035
Direito de lavra	4.522	-	(180)	4.342
Não competitividade	4.551	-	(625)	3.926
Direito de uso s/locações imóveis	17.414	-	(2.111)	15.303
Software	65.627	-	(3.187)	62.440
	95.835	-	(7.209)	88.626

	Consolidado			
	31.12.21	Adições	Amortização	31.12.22
Intangível:				
Adquiridos separadamente:				
Marca	44.749	-	-	44.749
Direito de lavra	1.553	-	(179)	1.374
Não competitividade	542	-	(458)	84
Direito de uso s/locações imóveis	141	33	(28)	146
Software	181	-	(173)	8
	47.166	33	(838)	46.361
Identificados em combinação de negócios:				
Carteira de clientes	7.035	-	(292)	6.743
Marca	4.342	-	(184)	4.158
Direito de lavra	3.926	-	(620)	3.306
Não competitividade	15.303	-	(1.096)	14.207
Software	62.469	-	(1.934)	60.535
	93.163	-	(2.992)	90.171
Identificados em combinação de negócios:				
Carteira de clientes	1.014	-	(1.014)	-
Marca	7.327	-	(292)	7.035
Direito de lavra	4.522	-	(180)	4.342
Não competitividade	4.551	-	(625)	3.926
Direito de uso s/locações imóveis	17.414	-	(2.111)	15.303
Software	65.627	-	(3.187)	62.440
	95.835	-	(7.209)	88.626

	Consolidado			
	31.12.20	Adições	Amortização	31.12.21
Intangível:				
Adquiridos separadamente:				
Marca	44.749	-	-	44.749
Direito de lavra	1.732	-	(179)	1.553
Não competitividade	999	-	(457)	542
Direito de uso s/locações imóveis	141	30	(28)	141
Software	592	-	(412)	181
	48.213	32	(1.076)	47.166
Identificados em combinação de negócios:				
Carteira de clientes	7.035	-	(292)	6.743
Marca	4.342	-	(184)	4.158
Direito de lavra	3.926	-	(620)	3.306
Não competitividade	15.303	-	(1.096)	14.207
Software	62.469	-	(1.934)	60.535
	93.163	-	(2.992)	90.171
Identificados em combinação de negócios:				
Carteira de clientes	1.014	-	(1.014)	-
Marca	7.327	-	(292)	7.035
Direito de lavra	4.522	-	(180)	4.342
Não competitividade	4.551	-	(625)	3.926
Direito de uso s/locações imóveis	17.414	-	(2.111)	15.303
Software	65.627	-	(3.187)	62.440
	95.835	-	(7.209)	88.626

(i) As Adições se referem aos gastos com desenvolvimento de *Software* relacionado ao projeto de inovação e transformação digital da Companhia e suas controladas. (ii) A despesa de amortização na Controladora apresentada na rubrica de despesas com depreciação e amortização (Nota 21) foi de R\$2.155 (R\$3.465 em 2021) e no Consolidado de R\$15.444 (R\$16.084 em 2021), líquido de R\$286 de crédito tributário (R\$364 em 2021).

10. PARTES RELACIONADAS

continuação

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

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Opinião
Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A. e Controladas ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRS"), emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB".

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e a suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. *Opções de compra das participações de acionistas não controladores ("Call options"):* A Companhia reconhece opções de compra das participações de acionistas não controladores ("Call options") como ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado, decorrente de acordos celebrados entre a Companhia e os acionistas não controladores de controladas cujas aquisições de controle societário se deram em exercícios anteriores, conforme descrito nas notas explicativas nº 4, b.i às demonstrações financeiras individuais e consolidadas e cuja metodologia e premissas utilizadas na mensuração do valor justo estão descritas na nota explicativa nº 4, o.d. às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Em 31 de dezembro de 2022, os saldos relativos a opções de compra ("call option"), conforme divulgado na nota explicativa nº 10 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, totalizava R\$34.925 mil, na controladora, e R\$57.922 mil, no consolidado. Estes instrumentos financeiros são avaliados a valor justo com base em cálculos preestabelecidos contratualmente e estimativas do lucro líquido projetado e fluxos de caixa futuros descontados das entidades a que estas opções estão associadas e que foram internamente preparadas pela administração. Devido ao fato de qualquer mudança nessas estimativas e premissas poder impactar de forma relevante o valor desses instrumentos financeiros e, consequentemente, as demonstrações financeiras, identificamos esse assunto como significativo para a nossa auditoria. Dessa forma, identificamos o processo e as atividades de controles desenhados e implementados pela Companhia e efetuamos procedimentos de auditoria, que incluem: (i) avaliação do cálculo individual de cada uma das opções de compra existentes em 31 de dezembro de 2022, de acordo com as cláusulas de precificação estabelecidas nos acordos de acionistas e informações consideradas no cálculo; (ii) análise retrospectiva das projeções efetuadas pela Companhia, em exercícios anteriores, com os resultados efetivamente apurados; (iii) confronto dos resultados apurados pelas controladas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, utilizada como parte da mensuração do valor justo das opções, com os respectivos livros contábeis; (iv)

avaliação do percentual de participação da Companhia nas controladas através de revisão das alterações de contratos sociais, quando verificadas; (v) envolvimento de especialistas em valuation para revisão do modelo matemático do fluxo de caixa descontado utilizado pela administração, considerado para a obtenção do valor justo de cada uma das controladas; (vi) envolvimento de especialistas em valuation para revisão da taxa de desconto utilizada pela administração, considerada nos cálculos dos fluxos de caixa descontados das controladas; (vii) avaliação das premissas relevantes utilizadas pela administração nas projeções de fluxos de caixas das controladas, incluindo a comparação com dados externos de mercado, consistência com projeções elaboradas pela administração em exercícios anteriores e análises de sensibilidade de tais premissas na mensuração do valor justo das opções de compra; (viii) reconciliação dos valores apurados pela Companhia com os valores contabilizados no balanço patrimonial e divulgados em nota explicativa. Com base nos procedimentos de auditoria acima descritos e nas evidências de auditoria obtidas, concluímos que os critérios e premissas adotados pela Companhia, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos*Demonstrações do valor adicionado*

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado - DVA referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da Diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão reconciliadas com as demais demonstrações financeiras e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na norma brasileira NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto. *Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior:* Os valores correspondentes relativos aos balanços patrimoniais, individual e consolidado, em 31 de dezembro de 2021 foram anteriormente auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório datado em 23 de março de 2022, sem modificação.

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

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

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

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

A Diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo IASB, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Diretoria pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e de suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso: • Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais. • Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e de suas controladas. • Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Diretoria. • Concluímos sobre a adequação do uso, pela Diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e de suas controladas. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional. • Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. • Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, pela supervisão e pelo desempenho da auditoria do Grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos. Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 22 de março de 2023

Deloitte.

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

Alexandre Cassini Decourt
Contador
CRC nº 1 SP 276957/P-9

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://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/>