



LPSBrasil

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



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas,
Em cumprimento às disposições legais e estatutárias em vigor, a Administração da LPS Brasil S.A. vem apresentar seus comentários e resultados referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023. Os valores estão expressos em R\$ mil, exceto quando indicado, e de acordo com disposto na Lei das Sociedades por Ações e normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários. Os comentários da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e devem ser lidos em conjunto com as respectivas Notas Explicativas.

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

A atividade de intermediação imobiliária se divide entre o mercado primário, ou seja, novos lançamentos imobiliários, e o mercado secundário, de imóveis usados. A subsidiária Lopes Consultoria Imobiliária, empresa que atua há mais de 85 anos no mercado de São Paulo, e as empresas controladas adquiridas praticam corretagem e intermediação imobiliária, atuando prioritariamente em lançamentos. O desempenho da Lopes neste mercado é refletido na proximidade conquistada com os clientes incorporadores, listados e não listados, fato que diversifica o portfólio de produtos oferecidos, que atendem demandas de diferentes segmentos de renda, para clientes em diferentes fases da vida.

A empresa acredita possuir a rede de franquias que mais origina negócios imobiliários no país, com mais de 300 mil imóveis disponíveis para intermediação, através de 177 lojas franqueadas distribuídas em todos os estados brasileiros, além do Distrito Federal. Neste modelo, as lojas pagam à Lopes royalties sobre as intermediações realizadas. Além disso, estas franquias, em conjunto com as 17 lojas próprias da Companhia, formam a Rede Lopes, onde os imóveis podem ser comercializados entre todos os seus membros de maneira integrada.

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

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

PRINCIPAIS FATOS OPERACIONAIS E FINANCEIROS DE 2023

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

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

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

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

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

PRINCIPAIS INDICADORES DE RESULTADO EM 2023

O VGV total da Companhia em 2023 atingiu o total de R\$ 11,0 bilhões, dos quais R\$ 4,6 bilhões são referentes ao segmento de intermediação de operações próprias e R\$ 6,4 bilhões foram originados pelo segmento de franquias. Considerando o montante total, houve um crescimento de 11,9% quando comparado ao ano de 2022.

A receita bruta retraiu 6,1% quando comparada à 2022, atingindo R\$ 200,75 milhões em 2023, sendo que R\$ 152,82 milhões foram originados pelos serviços prestados, através de intermediação imobiliária (61,4%), comissão por volume financiado da CrediPronto (19,3%) e recebimento de royalties das empresas franqueadas (19,3%); os demais R\$ 47,93 milhões dividem-se em: R\$ 14,50 milhões relativos à apropriação do direito de lavra assinado com o Itaú (*upfront* de R\$ 290 milhões recebido em dez/2007, sem efeito caixa para a Companhia) e R\$ 33,43 milhões relativos ao recebimento da participação da Companhia nos lucros da CrediPronto. A receita líquida acumulou R\$ 182,2 milhões no mesmo período, recuo de 6,6% quando comparada à 2022.

Os custos e despesas antes dos efeitos de IFRS totalizaram R\$ 122,0 milhões em 2023 ante R\$ 149,2 milhões em 2022, apresentando uma queda de 18,2%. Tal variação é explicada principalmente pela estratégia de eficiência operacional adotada pela Companhia ao longo de 2023, havendo reduções significativas nas principais linhas de despesas gerais e administrativas. Além disso, houve uma diminuição substancial do comissionamento na ponta da originação do crédito imobiliário, intrinsecamente ligada a uma redução do volume financiado pela CrediPronto. O EBITDA da Companhia atingiu o valor de R\$ 60,1 milhões em 2023, aumento de 31,2% em relação à 2022, chegando a uma margem EBITDA de 33% no ano. Abaixo pode ser observada a reconciliação do EBITDA:

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

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

						(Em milhares de reais - R\$)					
		Controladora		Consolidado				Controladora		Consolidado	
Ativos	Nota	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	Passivos	Nota	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Circulantes						Circulantes					
Caixa e equivalentes de caixa.....	5.a	68	35	31.332	22.446	Fornecedores.....	365	114	4.492	5.120	
Aplicações financeiras.....	5.b	-	-	36.548	32.972	Obrigação de compra da participação de não controladores.....	10.a	13.343	13.415	16.969	17.525
Contas a receber de clientes.....	6	7	19	32.471	30.043	Obrigações sociais e trabalhistas.....	11	5.466	2.065	14.044	12.778
Impostos a compensar.....		15	13	3.430	7.171	Impostos e contribuições a pagar.....	12	11	8	2.504	2.485
Despesas antecipadas.....		-	-	1.442	294	Imposto de renda e contribuição social correntes.....	12	-	-	3.031	3.312
Dividendos a receber.....	10.a	8.872	13.137	1.005	357	Dividendos a pagar.....	10.a	5.596	2.858	7.891	5.300
Contas a receber com alienação de entidades.....		1.089	1.351	1.384	1.482	Aquisição de investimentos a pagar.....	10.a	55.088	63.846	-	-
Contas a receber do acordo associação Itaú.....		-	-	2.970	3.734	Rendas a apropriar líquidas.....	14	-	30	11.560	11.470
Outros ativos.....		-	-	396	847	Adiantamento de clientes.....		2	-	4.255	4.106
Total dos ativos circulantes.....		10.051	14.555	110.978	99.346	Arrendamento mercantil.....	13	29	24	4.085	4.305
Não Circulantes						Outros passivos.....		128	131	1.912	1.008
Opções de compra da participação de não controladores.....	10.a	32.827	34.925	57.334	57.922	Total dos passivos circulantes.....		80.028	82.491	70.743	67.409
Contas a receber de clientes.....	6	-	8	1.397	1.262						
Contas a receber com partes relacionadas.....	10.a	8.908	9.338	-	403	Não Circulantes					
Depósito Judicial.....		1.276	962	5.898	5.060	Imposto de renda e contribuição social diferidos.....	22	8.977	9.829	11.957	12.979
Outros ativos.....		575	1.121	6.974	7.113	Rendas a apropriar líquidas.....	14	-	-	44.273	55.292
Tributos Diferidos.....		-	-	9.490	9.251	Provisão para riscos legais.....	15	7.537	7.234	51.391	47.301
Investimentos em controladas e coligadas.....	8	238.924	217.162	18.184	19.207	Provisão para perdas em controladas.....	8	31.225	34.770	-	-
Imobilizado.....	7	309	488	4.618	5.637	Arrendamento mercantil.....	13	108	129	14.829	21.612
Intangíveis.....	9	46.072	46.361	184.030	186.921	Total dos passivos não circulantes.....		47.847	51.962	122.450	137.184
Total dos ativos não circulantes.....		328.891	310.365	287.925	292.776	Patrimônio Líquido					
Total dos Ativos		338.942	324.920	398.903	392.122	Capital social.....	16.a	169.188	169.188	169.188	169.188
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.						Reserva de capital.....	16.b	19.777	17.088	19.777	17.088

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

						(Em milhares de reais - R\$)					
		Controladora		Consolidado				Controladora		Consolidado	
	Nota	2023	2022	2023	2022		Nota	2023	2022	2023	2022
Lucro do Exercício		23.490	11.961	35.277	27.013	Passivos					
Outros Resultados Abrangentes		-	-	-	-	Circulantes					
Total do Resultado Abrangente do Exercício		23.490	11.961	35.277	27.013	Fornecedores.....	365	114	4.492	5.120	
Atribuível aos:						Obrigação de compra da participação de não controladores.....	10.a	13.343	13.415	16.969	17.525
Acionistas controladores.....	23.490	11.961	23.490	11.961		Obrigações sociais e trabalhistas.....	11	5.466	2.065	14.044	12.778
Acionistas não controladores.....	-	-	-	11.787	15.052	Impostos e contribuições a pagar.....	12	11	8	2.504	2.485
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.						Imposto de renda e contribuição social correntes.....	12	-	-	3.031	3.312

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

						(Em milhares de reais - R\$)					
		Controladora		Consolidado				Controladora		Consolidado	
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	Nota	2023	2022	2023	2022	Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	Nota	2023	2022	2023	2022
Lucro do Exercício		23.490	11.961	35.277	27.013	Caixa (aplicado)/ gerado nas operações					
Ajustes para reconciliar o prejuízo do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:						Juros pagos.....					
Resultado de equivalência patrimonial.....	8	(45.309)	(28.009)	(4.166)	(5.253)	Imposto de renda e contribuição social pagos.....					
Depreciações e amortizações.....	7 e 9	1.572	2.155	17.234	15.730	Dividendos recebidos de controladas.....					
Provisão para perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa.....	6	9	(25)	1.462	1.769	Caixa Líquido Gerado pelas Atividades Operacionais		15.418	38.292	51.679	15.554
Provisão para riscos legais, líquidas.....	15.a	917	1.259	6.768	6.800	Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento					
Provisão de Bônus e participação nos resultados	11	4.409	2.089	7.002	5.556	Aplicações financeiras.....		-	-	(3.576)	37.260
Despesa com outorga de opções.....	23	2.689	3.364	2.689	3.364	Aumento de capital em controladas.....	8	(12.502)	(28.075)	-	-
Resultado financeiro, líquido.....		2.455	(2.461)	2.692	(1.792)	Aquisição de bens do ativo imobilizado e intangível.....		-	-	(16.240)	(24.571)
Outras perdas de ativos.....	19	(840)	(2.361)	(473)	(2.317)	Caixa Líquido Gerado (aplicado nas) Atividades de Investimento		(12.502)	(28.075)	(19.816)	12.689
Apropriação de rendas.....		(30)	(60)	(10.929)	(11.500)	Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento					
Despesa de imposto de renda e contribuição social	22	-	-	14.239	14.635	Pagamentos de dividendos, incluindo saldo de anos anteriores.....		(2.841)	(10.382)	(16.941)	(30.153)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	22	(851)	737	(1.261)	408	Aumento de capital.....	17	-	-	588	578
Variações nos ativos e passivos operacionais:						Recuperação de ações.....	16.d	-	-	-	(10.838)
Contas a receber de clientes.....		11	49	(3.917)	(6.457)	Arrendamento mercantil.....	13	(42)	(51)	(6.624)	(7.094)
Impostos a compensar.....		(2)	(13)	3.741	477	Caixa Líquido Aplicado nas Atividades de Financiamento		(2.883)	(10.433)	(22.977)	(47.507)
Despesas antecipadas.....		-	-	(1.148)	(259)	Aumento (Redução) no Caixa e Equivalentes de Caixa.		33	(216)	8.886	(19.264)
Outras contas a receber.....		2.391	(2.937)	613	4.798	Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		35	251	22.446	41.710
Fornecedores.....		251	(641)	(628)	(2.619)	Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício		68	35	31.332	22.446
Impostos e contribuições a pagar.....		3	(14)	19	(100)	Aumento (Redução) no Caixa e Equivalentes de Caixa.		33	(216)	8.886	(19.264)
Salários, provisões e contribuições sociais.....		(1.008)	(4.542)	(5.736)	(8.575)						
Outras contas a pagar.....		(615)	(5.462)	(1.628)	(11.810)						
As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.											

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

RECURSOS HUMANOS

Ao final do exercício de 2023, a LPS Brasil diminuiu em 21,4% seu quadro de pessoal em relação à 2022, totalizando 360 funcionários.

Além dos funcionários, a equipe Lopes também conta com corretores associados. As imobiliárias do Grupo Lopes realizam a corretagem em associação com estes corretores que atuam de forma independente. A associação entre corretores pessoas físicas e corretores pessoas jurídicas é disciplinada pelo art. 6º, parágrafos 2º, 3º e 4º da Lei 6.530/1978 (alterada pela Lei 13.097/2015). Atualmente a Companhia possui aproximadamente 13,1 mil corretores associados entre operações próprias e franquias.

ALIENAÇÃO DE PARTICIPAÇÃO SOCIETÁRIA

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

PERSPECTIVAS E PLANOS PARA O EXERCÍCIO EM CURSO E OS FUTUROS/CONCLUSÃO
Conforme exposto acima, em 2023 a Companhia se empenhou nos esforços para otimizar o resultado de seus segmentos de atuação, com foco na geração de caixa.

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

MERCADO DE CAPITAIS

A LPS Brasil terminou o ano de 2023 com 147.554.631 (cento e quarenta e sete milhões, quinhentas e cinquenta e quatro mil, seiscentas e trinta e uma) ações ordinárias, das quais 10.266.867 (dez milhões, duzentas e sessenta e seis mil, oitocentas e sessenta 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 CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, a Companhia informa que a sua política de contratação de prestação de serviços não relacionados à auditoria externa se substancia nos princípios que preservam a independência do auditor. Tais princípios se baseiam no fato de que o auditor independente não deve auditar seu próprio trabalho, não pode exercer funções gerais, não deve advogar por seu cliente ou prestar quaisquer outros serviços que sejam considerados proibidos pelas normas vigentes, mantendo desta forma a independência nos trabalhos realizados.

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

DECLARAÇÃO DA DIRETORIA

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

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

|--|--|--|--|

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 2023 E 2022

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social	Reserva legal	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	Patrimônio líquido consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2021		169.188	2.189	13.772	(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							8.522	(8.522)	-	-	-
Opções de compra e venda sobre participação não controladores	17	-	-	-	(2.968)	-	(3.274)	-	(6.242)	6.242	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022		169.188	2.787	17.088	(29.442)	(7.789)	38.635	-	190.467	(2.938)	187.529
Aumento de capital	17	-	-	-	-	-	-	-	-	588	588
Redução de capital	17	-	-	-	-	-	-	-	-	(841)	(841)
Constituição de reserva de capital - Opções outorgadas reconhecidas	23	-	-	2.689	-	-	-	-	2.689	-	2.689
Dividendos	17	-	-	-	-	-	-	-	-	(12.312)	(12.312)
Lucro do exercício	16.f	-	-	-	-	-	-	23.490	23.490	11.787	35.277
Proposta para destinação do lucro do exercício											
Constituição da reserva legal	16.f	-	1.174	-	-	-	-	(1.174)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatório	16.f	-	-	-	-	-	-	(5.579)	(5.579)	(1.641)	(7.220)
Constituição de reservas							16.737	(16.737)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023		169.188	3.961	19.777	(29.442)	(7.789)	55.372	-	211.067	(5.357)	205.710

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 2023 E 2022

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

a. Objeto Social: A LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A. ("Companhia" ou "LPS Brasil") possui sede social na Rua Estados Unidos, 2.000 São Paulo - SP. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 abrangem a Companhia e suas controladas, (conjuntamente referidas como "o Grupo" e individualmente como "entidades do Grupo"). Para atender os propósitos societários, o Grupo tem por objeto social: (i) a prestação de serviços de intermediação na compra e venda de imóveis, predominantemente lançamentos na região da Grande São Paulo; (ii) consultoria imobiliária; (iii) participação em outras empresas; e (iv) correspondente bancário. As controladas da Companhia estão sediadas em diversas regiões do Brasil e desenvolvem atividades de prestação de serviços de intermediação na compra e venda de imóveis de terceiros e de loteamentos, consultoria, assessoria técnica imobiliária, franquias, correspondente bancário e outros serviços relacionados. A Companhia possui ainda participação na "joint venture" Olímpia Promoção e Serviços S.A. ("Olímpia"), que atua e promove produtos e serviços financeiros no mercado imobiliário, as informações financeiras trimestrais da "joint venture" não são consolidadas. A LPS Brasil tem suas ações negociadas na "B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão", com o código de LPSB3. b. Posição financeira (controladora); Em 31 de dezembro de 2023, o balanço patrimonial da Companhia (Controladora) apresenta excesso de passivo circulante sobre o ativo circulante no montante de R\$69.977 (R\$67.936 em 31 de dezembro 2022), representado substancialmente pelo saldo a pagar para a controlada LPS ONLINE. A Companhia possui a estratégia de quitar uma parte substancial deste saldo através do abatimento dos dividendos futuros que serão gerados na controlada, não havendo, portanto, necessidade de desembolso de caixa.

2. ENTIDADES DO GRUPO

a. Participação em controladas e coligadas

	Participação acionária - %
	31.12.23
Apoio Serviços Documentais S.A. (i)	100,00
EBBC - Soluções Imobiliárias Ltda.	99,99
Itaplan Brasil Consultoria de Imóveis Ltda.	100,00
LIL - Intermediação Imobiliária Ltda.	99,99
Lopes Central Consultoria de Imóveis Ltda. (iii)	99,99
LPS Bahia - Consultoria de Imóveis Ltda.	99,99
LPS Brasília - Consultoria de Imóveis Ltda.	51,00
LPS Campinas - Consultoria de Imóveis Ltda. (ii)	79,80
LPS Eduardo Consultoria de Imóveis S.A.	55,90
LPS Espírito Santo - Consultoria de Imóveis Ltda.	51,00
LPS Fortaleza - Consultoria de Imóveis Ltda.	60,00
LPS Local Participações Ltda. (ii)	64,71
LPS ONLINE Consultoria de Imóveis Ltda.	95,00
LPS Patrimôvel Consultoria de Imóveis S.A.	51,00
LPS Piccolotto Consultoria de Imóveis S.A.	41,00
LPS Raul Fulgência Consultoria de Imóveis S.A.	51,00
LPS Rio de Janeiro - Consultoria de Imóveis Ltda.	99,99
LPS São Paulo Consultoria de Imóveis Ltda.	99,99
LPS Soluções Imobiliárias e Participações Ltda.	99,99
LPS Sul Consultoria de Imóveis Ltda.	99,99
Pronto Ducati Consultoria de Imóveis Ltda.	100,00
Pronto Erwin Maack Consultoria de Imóveis S.A.	80,00

(i) Liquidação da empresa Apoio Serviços, em 18 de setembro de 2023. (ii) Aumento da participação, em decorrência da saída dos acionistas não controladores, sendo o percentual de 9,71% na LPS Local e 5,73% na LPS Campinas. (iii) Alteração da razão social da empresa LPS Promoção de Consórcios Ltda para Lopes Central Consultoria de Imóveis Ltda.

3. BASE DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

a) Declaração de conformidade: Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas na gestão da Companhia. As demonstrações financeiras (individuais e consolidadas) são de responsabilidade da Administração da Companhia e compreendem: As demonstrações financeiras individuais e consolidadas, identificadas como "Controladora" e "Consolidadas - foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade (*International Financial Reporting Standards - IFRS*) emitidas pelo *International Accounting Standard Board ("IASB")* 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 OCP 07, emitida pelo CPC em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações financeiras. Apreciação das demonstrações financeiras; As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para arquivamento em 27 de março de 2024. b) Base de mensuração; As demonstrações financeiras foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto pela valorização de certos ativos e passivos como aqueles advindos de combinações de negócios e certos instrumentos financeiros, os quais são mensurados pelo valor justo. c) Moeda funcional e moeda de apresentação: As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Real foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma. d) Uso de estimativas e julgamentos: A preparação das demonstrações financeiras consolidadas do Grupo requer que a Administração faça julgamentos, estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, e as respectivas divulgações de passivos contingentes. No processo de aplicação das políticas contábeis do Grupo, a administração fez os seguintes julgamentos que têm efeito mais significativo sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras consolidadas: • Tributos e demandas administrativas ou judiciais: a Companhia e suas controladas 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 autuarem 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 provisionamento para cada faixa de vencimento da carteira de recebíveis, além do percentual de perdas esperadas de acordo com projeções macroeconômicas. A matriz de provisão baseia-se inicialmente nas taxas de perda histórica observadas pela Companhia. Em todas as datas de relatórios, as taxas de perda histórica observadas são atualizadas e as mudanças nas estimativas prospectivas são analisadas. A quantidade de perdas de crédito esperadas é sensível a mudanças nas circunstâncias e nas projeções macroeconômicas. A experiência histórica de perda de crédito da Companhia e a previsão das condições econômicas também podem não representar o padrão real do cliente no futuro. As informações sobre as perdas de crédito esperadas sobre as contas a receber estão apresentadas na Nota 6. • Avaliação do valor recuperável de ativos ("impairment test"): a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável dos ativos não financeiros. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando-se o valor contábil líquido ao valor recuperável. Os principais grupos de contas sujeitas à avaliação de recuperabilidade são: investimentos e intangíveis. Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, ocorre aumento do valor

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

4. PRINCIPAIS PRÁTICAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS

As políticas contábeis materiais descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. a) Bases de consolidação: As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras do Grupo e suas controladas em 31 de dezembro de 2023. O controle é obtido quando o Grupo estiver exposto ou tiver direito a retornos variáveis com base em seu envolvimento com a investida e tiver a capacidade de afetar esses retornos por meio do poder exercido em relação à investida. Especificamente, o Grupo controla uma investida se, e apenas se, tiver: • Poder em relação à investida (ou seja, direitos existentes que lhe garantem a atual capacidade de dirigir as atividades pertinentes da investida); • Exposição ou direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida; e • A capacidade de usar seu poder em relação à investida para afetar o valor de seus retornos. Geralmente, há presunção de que uma maioria de direitos de voto resulta em controle. Para dar suporte a essa presunção o Grupo considera todos os fatos e circunstâncias pertinentes ao avaliar se tem poder em relação a uma investida, inclusive: • O acordo contratual com outros detentores de voto da investida; • Direitos originados de acordos contratuais; • Os direitos de voto e os potenciais direitos de voto do Grupo. O Grupo avalia se exerce controle ou não de uma investida se fatos e circunstâncias indicarem que há mudanças em um ou mais dos três elementos de controle. A consolidação de uma controlada tem início quando o Grupo obtiver controle em relação à controlada e finaliza quando o Grupo deixar de exercer o mencionado controle. Os ativos, passivos e resultados de uma controlada adquirida ou alienada durante o exercício são incluídos nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que o Grupo obtiver controle até a data em que o Grupo deixar de exercê-lo. O resultado e os componentes dos outros resultados abrangentes são atribuídos aos acionistas controladores e aos não controladores do Grupo, mesmo se isso resultar em prejuízo aos acionistas não controladores. Quando necessário, são efetuados ajustes nas demonstrações financeiras das controladas para alinhar suas políticas contábeis com as políticas contábeis do Grupo. Todos os ativos e passivos, resultados, receitas, despesas e fluxos de caixa do mesmo grupo, relacionados com transações entre membros do Grupo, são totalmente eliminados na consolidação. A variação na participação societária da controlada, sem perda de exercício de controle, é contabilizada como transação patrimonial. Se o Grupo perder o controle exercido sobre uma controlada, é dada baixa nos correspondentes ativos (inclusive ágio), passivos, participação de não controladores e demais componentes patrimoniais, ao passo que qualquer ganho ou perda originado é contabilizado no resultado. Qualquer investimento retido é remensurado ao valor justo. b) Instrumentos financeiros: Um instrumento financeiro é um contrato que dá origem a um ativo financeiro de uma entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial de outra entidade. Os instrumentos financeiros estão mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo e classificados em uma das três categorias: • Instrumentos financeiros ao custo amortizado; • Instrumentos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes; e • Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado. Mensuração subsequente: Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros. (i) *Ativos financeiros*: São classificados entre as categorias abaixo de acordo com o propósito para os quais foram adquiridos ou emitidos: *Ativos financeiros ao custo amortizado*: São mensurados num modelo de negócio cujo objetivo é receber fluxos de caixa contratuais onde seus termos contratuais deem origem a fluxos de caixa que sejam, exclusivamente, pagamentos e juros do valor principal. Os ativos financeiros reconhecidos pela Companhia e suas controladas nesta categoria são representados por contas a receber de clientes, (Nota 6). A Companhia e suas controladas não possuem instrumentos financeiros classificados como mantidos até o vencimento e disponíveis para venda. *Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado por meio de outros resultados abrangentes*: São mensurados num modelo de negócio cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros. *Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado*: Referem-se a quaisquer ativos financeiros que não sejam classificados numa das duas categorias acima mencionadas devem ser mensurados e reconhecidos ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros que são detidos para negociação e gerenciados com base no justo valor, também estão incluídos nesta categoria. A Companhia possui caixa e equivalente de caixa e opções de compra das participações dos não controladores ("Call Option"), classificadas nesta categoria de instrumentos financeiros, Notas 5 e 10.b. Nas demonstrações financeiras, o reconhecimento inicial do "Call Option" foi realizado na rubrica de "Ajuste de avaliação patrimonial" no patrimônio líquido e mensurados subsequentemente contra as rubricas de despesas e receitas financeiras no resultado do exercício. (ii) *Passivos financeiros*: A entidade deve classificar todos os passivos financeiros como mensurados ao custo amortizado, exceto por: (a) passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, (b) passivos financeiros que surjam quando a transferência do ativo financeiro não se qualificar para desreconhecimento ou quando a abordagem do envolvimento contínuo for aplicável, (c) contrato de garantia financeira, (d) compromissos de conceder empréstimo com taxa de juros abaixo do mercado, (e) a contraprestação contingente reconhecida por adquirente em combinação de negócios à qual deve ser aplicado o CPC 15. Nas demonstrações financeiras, o reconhecimento inicial da obrigação de compra de participações de não controladores ("Written Put") foi realizado na rubrica de "Ajuste de avaliação patrimonial" no patrimônio líquido e mensurados subsequentemente a valor presente e contra as rubricas de despesas e receitas financeiras no resultado do exercício, os quais serão calculados por meio de cálculos preestabelecidos contratualmente, Nota 10.b. O valor presente da Written Put é calculado para fins de contabilização baseando-se no múltiplo do lucro líquido dos últimos 12 meses. Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: Os passivos financeiros a valor justo por meio do resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos de transação são registrados no resultado do exercício. Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço sendo os ganhos ou as perdas decorrentes de variações registrados no resultado. Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado: Os passivos financeiros não derivativos que não são usualmente negociados antes do vencimento, após o reconhecimento inicial são mensurados pelo custo amortizado pelo método da taxa efetiva de juros. Os juros, quando aplicável, são reconhecidos no resultado, quando incorridos. Os passivos financeiros reconhecidos pela Companhia e suas controladas nesta categoria de instrumentos financeiros são representados principalmente por Empréstimos e financiamentos, Fornecedores, Aquisição de investimentos a pagar, Arrendamento mercantil e Outros passivos. c) Caixa e equivalentes de caixa: Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento e aplicações financeiras de alta liquidez (com vencimento em até 90 dias da data de aplicação), prontamente convertíveis em um montante de caixa e sujeitos a insignificante risco de mudança de valor. As aplicações financeiras estão demonstradas pelos valores aplicados, acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, que se equiparam ao valor justo. d) Contas a receber de clientes: Os créditos a receber de clientes apresentados como contas a receber são provenientes da prestação de serviços, os quais estão sujeitos ao ajuste a valor presente. A Companhia e suas controladas consideram cada transação no cálculo desse montante contabilizando, quando relevante, a crédito nesse grupo de contas em contrapartida à rubrica "Receita operacional bruta", no resultado. A partir de 1º de janeiro de 2018, com a adoção do IFRS 9 (CPC 48) Instrumentos Financeiros, a Companhia selecionou o modelo de perda esperada no momento do faturamento com base na utilização de matriz de provisões com abordagem simplificada. Quando necessário, com base em análise individual, a provisão para perda esperada é complementada. e) Investimentos: Nas demonstrações financeiras da Companhia, os investimentos em controladas e coligadas são avaliados pelo método de equivalência patrimonial e o resultado dessa avaliação tem como contrapartida a conta de "Resultado de equivalência patrimonial". f) Mudanças nas participações da Companhia em controladas existentes: Nas demonstrações financeiras consolidadas, as mudanças na participação da controladora sobre a controlada que não resultem em perda de controle, são registradas como transações de capital. Os saldos contábeis da participação das não controladoras e da participação da controladora são ajustados para refletir mudanças em suas respectivas participações na controlada. A diferença entre o valor com base no qual as participações de não controladoras são ajustadas e o valor justo das considerações pagas ou recebidas é registrada diretamente no patrimônio líquido e atribuída aos proprietários da Companhia. g) Combinações de negócios: Nas demonstrações financeiras consolidadas, as aquisições de negócios são contabilizadas pelo método de aquisição. A contrapartida transferida em uma combinação de negócios é mensurada pelo valor justo, que é calculado pela soma dos valores justos dos ativos transferidos pelo adquirente, dos passivos incorridos pelo adquirente com os antigos controladores da adquirida. Os custos relacionados à aquisição são reconhecidos no resultado, quando incorridos. Na data da operação são mensurados: (i) O ágio é mensurado como o excesso da soma da contraprestação transferida; (ii) Valor das participações de não controladores na adquirida; (iii) Valor justo da participação do adquirente anteriormente detida na adquirida (se houver) sobre os valores líquidos na data de aquisição dos ativos adquiridos e passivos assumidos identificáveis. Se, após a avaliação, os valores líquidos dos ativos adquiridos e passivos assumidos identificáveis na data de aquisição forem superiores à soma da contrapartida transferida, do valor das participações não controladoras na adquirida e do valor justo da participação do adquirente anteriormente detida na adquirida (se houver), o excesso é reconhecido

imediatamente no resultado como ganho. As participações de não controladoras que correspondam a participações 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 dos conjuntos 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 - Aplicáveis às entidades do Grupo cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$78.000. Neste contexto a base de cálculo do imposto de renda e a da contribuição social é apurada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares de 15%, acrescidas do adicional de 10%, para o imposto de renda e 9% para a contribuição social. Nas empresas que optaram pelo regime de lucro real, a provisão para imposto de renda e contribuição social está baseada no lucro tributável do período. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros períodos, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente. (ii) *Imposto diferido*: É calculado sobre as diferenças temporárias no fim de cada período de relatório entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos fiscais, quando aplicável. Os impostos diferidos passivos são geralmente reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias tributáveis e os impostos diferidos ativos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias dedutíveis, apenas quando for provável que a entidade do Grupo apresentará lucro tributável futuro em montante suficiente para que tais diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas. Os impostos diferidos ativos ou passivos não são reconhecidos sobre diferenças temporárias resultantes de ágio ou de reconhecimento inicial (exceto para combinação de negócios) de outros ativos e passivos em uma transação que não afete o lucro tributável nem o lucro contábil. A recuperação do saldo dos impostos diferidos ativos é revisada no final de cada período de relatório e, quando não for mais provável que lucros tributáveis futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado pelo montante que se espera que seja recuperado. Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados pelas alíquotas aplicáveis no período no qual se espera que o passivo seja liquidado ou o ativo seja realizado, com base nas alíquotas previstas na legislação tributária vigente no fim de cada período de relatório, ou quando uma nova legislação tiver sido



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/>

continuação

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

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 refleta a contraprestação à qual a Companhia espera ter direito em troca destes bens ou serviços. a) *Serviços de Intermediação imobiliária*: As entidades do Grupo formalizam contratos de corretagem com os clientes e reconhecem a receita de prestação de serviços mensurada a valor justo, que conforme prática de mercado utiliza um percentual sobre o valor do imóvel. A Companhia realiza o reconhecimento da receita, após o aceite do proprietário ou incorporador no contrato de compra e venda do imóvel, por entender que houve a satisfação de desempenho e realizou a transferência de desempenho ao cliente. b) *Franquias - Royalties*: Dentre os segmentos de atuação (Nota 27) a Companhia possui contratos de franquias com franqueados cuja receita é subdividida nos seguintes itens: • Taxa Inicial - O valor da transação é fixo e definido contratualmente e sem a possibilidade de devolução em caso de rescisão contratual, sendo este montante reconhecido no momento de assinatura do contrato. • Taxa variável - O valor da taxa periódica é definido por um percentual contratual que leva em consideração as transações imobiliárias da franqueada em um determinado período. O reconhecimento desta receita ocorre quando a obrigação de performance é alcançada por meio da celebração e assinatura entre as partes do contrato de intermediação imobiliária ou intermediação de locação. • Taxas fixas - É estipulado ao franqueado contratualmente um valor mínimo periódico a ser cumprido como taxa mínima de remuneração, que deverá ser pago a Companhia caso a taxa variável não supere o montante mínimo exigido contratualmente. Além disso, o contrato de franquia prevê uma taxa de administração fiduciária mensal com valor pré-fixado. O reconhecimento destas receitas é realizado mensalmente de forma linear, de acordo com os valores contratados. c) *Promoção de financiamentos*: Refere-se a receita de promoção e oferta de produtos e serviços financeiros no mercado imobiliário, que consiste na recepção e encaminhamento de propostas relativas à contratação de crédito imobiliário e respectivos seguros obrigatórios. A receita é mensurada por um percentual sobre os financiamentos imobiliários e seguros contratados e reconhecida quando os valores são liberados ao cliente em função dos contratos. A controlada LPS ONLINE e o Itaú Holding celebraram uma renegociação dos termos do Acordo de Associação, que alteraram a forma de cálculo do custo de alocação de capital, tendo como consequência a geração de lucro na operação. Conforme estabelecido no Acordo de Associação, após a absorção de prejuízos acumulados os lucros desta operação serão distribuídos proporcionalmente (LPS ONLINE 50% e Itaú Holding 50%), em 31 de dezembro de 2023 o saldo a receber deste acordo foi de R\$2.970 (R\$3.734 em 31 de dezembro de 2022). A Companhia e suas controladas possuem ainda acordos com algumas seguradoras, prestando serviço de intermediação de consórcio, fazendo jus a uma comissão de 4 a 6,5% do valor do contrato. o) Ajuste a valor presente: Os ativos e passivos monetários de longo prazo são atualizados monetariamente e, portanto, estão ajustados pelo seu valor presente. O ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários de curto prazo é calculado, e somente registrado, se considerado relevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. As contas a receber de clientes prefixadas, foram trazidas ao seu valor presente na data das transações, devido a seus prazos, com base no IPCA médio dos últimos 12 meses da data de apuração. A taxa interna média de juros utilizada no cálculo do ajuste a valor presente das contas a receber de clientes, no período findo em 31 de dezembro de 2023, foi de 0,38% (0,46% no exercício findo 31 de dezembro de 2022) e reflete, na avaliação da Administração, os riscos específicos da sua carteira de recebíveis. a) *Plano de opção de compra de ações*: O plano de opção de compra de ações para diretores e membros do Conselho de Administração é mensurado pelo valor justo dos instrumentos de patrimônio na data da outorga. Os detalhes a respeito da determinação do valor justo desse plano estão descritos na Nota 24. O valor justo das opções concedidas, determinado na data da outorga, é registrado pelo método linear como despesa no resultado do período durante o prazo no qual o direito é adquirido, com base em estimativas da Companhia sobre as quais opções concedidas serão eventualmente adquiridas, com correspondente aumento do patrimônio. No fim de cada período de relatório, a Companhia revisa suas estimativas sobre a quantidade de instrumentos de patrimônio que serão adquiridos. O impacto da revisão em relação às estimativas originais, se houver, é reconhecido no resultado do período, de tal forma que a despesa acumulada refleta as estimativas revisadas com o correspondente ajuste ao patrimônio líquido na rubrica "Reserva de capital" que registrou o benefício. b) *Resultado por ação*: O lucro ou prejuízo básico por ação é calculado mediante a divisão do lucro (prejuízo) líquido do período atribuível aos acionistas pela quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação durante o período. O lucro ou prejuízo diluído por ação é calculado considerando-se o lucro (prejuízo) líquido atribuível aos acionistas e a quantidade média ponderada de ações em circulação, acrescida dos efeitos de todas as ações potenciais decorrentes de opções de ações relacionadas ao plano de remuneração com base em ações. c) *Ajustes de avaliação patrimonial*: A contrapartida do custo inicial das opções de compra da participação remanescente dos não controladores ("Call Option") e das opções de venda da participação dos não controladores ("Put Option") foi reconhecida diretamente em ajustes de avaliação patrimonial. d) *Mensuração do valor justo*: Diversas políticas e divulgações contábeis da Companhia requerem a determinação do valor justo, tanto para os ativos e passivos financeiros como para os não financeiros. Os valores justos têm sido apurados para propósitos de mensuração e divulgação baseados nos métodos abaixo. Seguem as premissas utilizadas para a mensuração do valor justo: (i) *Ativos e passivos mensurados a valor justo* - Ativos intangíveis: Nas combinações de negócios, a Companhia mensura os ativos intangíveis adquiridos, sendo que descrevemos abaixo a natureza, bem como, os critérios para mensuração do valor justo destes ativos intangíveis: • Marca: Refere-se às marcas adquiridas na aquisição das imobiliárias; • Relacionamento de clientes: O Relacionamento de clientes é apurado somente nas empresas adquiridas em que o sócio não controlador possui relacionamento com os incorporadores; • Não concorrência: Direito contratual adquirido pela Companhia no momento da aquisição da controlada, o qual proíbe o sócio não controlador de atuar no mesmo segmento da Companhia por um período pré-determinado após a saída dela da sociedade; • Direito de Lavra: Intangível adquirido o qual está relacionado ao direito de promover, ofertar, distribuir e comercializar, com exclusividade, os produtos e serviços de financiamentos imobiliários aos clientes, além do direito exclusivo de acessar a base atual e futura de clientes pelo prazo pré-determinado no acordo de exclusividade. O valor justo de marcas adquiridas em uma combinação de negócios é baseado no valor presente dos pagamentos de royalties estimados que foram evitados em função de a marca ser possuída. Contudo, o valor justo para os outros intangíveis adquiridos em uma combinação de negócios é apurado por meio do método de lucros excedentes de multiperíodos, através do qual o ativo subjacente é avaliado após a dedução de um retorno justo sobre todos os outros ativos que fazem parte na criação dos respectivos fluxos de caixa. Outros ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado - ("Call Option" e "Written Put"). Para o Call Option a contabilização é calculada pelo comparativo entre o múltiplo do lucro líquido e a projeção de fluxos de caixa futuros, descontados pela taxa de mercado dos juros apurados na data de apresentação das demonstrações financeiras. Para o Written Put o cálculo é realizado com base no múltiplo do lucro líquido ocorridos nos últimos 12 meses, apurados na data de apresentação das demonstrações financeiras. Transações de pagamento baseado em ações: O valor justo das opções das ações de empregados é mensurado, utilizando-se o método de cálculo Binomial. Variações de mensuração incluem preço das ações na data de mensuração, o preço de exercício do instrumento, a volatilidade esperada (baseada na média ponderada da volatilidade histórica, ajustada para mudanças esperadas devido à informação disponível publicamente), a vida média ponderada dos instrumentos (baseada na experiência histórica e no comportamento geral do titular de opção), dividendos esperados e taxa de juros livres de risco (baseada em títulos públicos). Condições de serviço e condições de desempenho fora de mercado inerentes às transações não são levadas em conta na apuração do valor justo. (ii) *Metodologia e premissas para mensuração do valor justo*: A Companhia estabeleceu uma estrutura de controle relacionada à mensuração dos valores justos. Isso inclui uma equipe interna de avaliação que possui a responsabilidade geral de revisar todas as mensurações significativas de valor justo de Nível 3 com reportes diretamente ao CFO. O Grupo utiliza a técnica de avaliação do fluxo de caixa descontado nominal (DCF) para fins de mensuração do valor justo dos ativos intangíveis, outros ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado e para a análise de recuperabilidade dos mesmos ativos intangíveis, bem como para o ágio por rentabilidade futura adquirido em combinações de negócios. Técnicas de avaliação: • A técnica de avaliação considera o valor presente dos fluxos de caixa líquidos a serem gerados a partir do resultado estimado de cada imobiliária (UGC - unidade geradora de caixa), levando em consideração o crescimento das receitas de intermediação imobiliária, por meio do crescimento estimado do VGV de determinados localidades e segmentos primários e secundários, bem como as despesas e custos relacionados as receitas; • Os fluxos de caixa líquidos esperados são descontados a taxas de desconto ajustadas ao risco. Entre outros fatores, a estimativa taxa de desconto considera: Inflações no Brasil e nos Estados Unidos da América, taxa de risco do Brasil e taxas específicas relacionadas ao mercado de intermediação imobiliária. Dados (inputs) significativos não observáveis: • Taxa de desconto: Taxa nominal pré-imposto de 14,67% derivada da taxa média ponderada de custo do capital das unidades geradoras de caixa, ajustada para riscos específicos do mercado; • Taxa de crescimento: Analisando os diversos mercados de atuação da Companhia, as perspectivas para cada um destes mercados e o plano de ação para crescimento para cada imobiliária, utilizamos os fatores de crescimento real para estas empresas que variam entre 1% a 13%; • Hold period: Consideramos o "Hold period" de 5 anos antes da perpetuidade no fluxo de caixa; • Caixa residual: Acréscimo do valor residual das rubricas "Caixa" e "Aplicações financeiras" registradas no balanço, à soma dos fluxos de caixa descontados. Esse montante foi considerado no valor da imobiliária por se tratar de direitos operacionais existentes na data base da avaliação que não entraram na projeção de fluxo de caixa. Relacionamento entre dados (inputs) significativos não observáveis e mensuração do valor justo: • O valor justo estimado aumentaria (reduziria) se: • A demanda por aquisição de imóveis for superior (inferior) impactando o VGV; • O valor dos imóveis for superior (inferior) impactando o VGV; • Diminuição (Aumento) de inflação impactando na taxa de desconto; • Diminuição (Aumento) da taxa de risco país - Brasil. Hierarquia do valor justo: Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolvem os seguintes aspectos: • Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento; • Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com inputs observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração. A valorização em 3 níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia. Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir: • Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos; • Nível 2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e • Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significativos não são observáveis. a) *Novas normas e interpretações, e alterações às normas*: O Grupo aplicou pela primeira vez certas normas e alterações aos CPCs e às IFRSs, emitidos pelo CPC e IASB, respectivamente, que entraram obrigatoriamente em vigor para períodos contábeis iniciados em ou a partir de 1º de janeiro de 2023. As principais normas e alterações foram:

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

A adoção dessas normas não resultou em impactos relevantes nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas do Grupo. As normas e alterações emitidas, mas que não estavam em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras do Grupo estão identificados a seguir:

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

Não são esperados impactos significativos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas do Grupo em virtude dessas alterações. Projeto de Lei nº 2.337 de 2021: No dia 26 de maio de 2021 foi apresentado pelo poder executivo ao congresso nacional. O projeto de Lei Nº 2.337, DE 2021, que altera a legislação do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza das pessoas físicas e das Pessoas Jurídicas (IRPJ) e da Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (CSLL). Nesse contexto, a companhia está acompanhando e avaliando todos os reflexos em sua operação e carga tributária, caso o projeto de lei 2.337 de 2021 seja aprovado pelo congresso nacional e sancionado pelo poder executivo. Entretanto, neste momento nenhuma outra medida deve ser tomada pela companhia.

5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

a. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado		
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22	
Caixa e bancos.....	68	35	4.415	3.707	
Certificados de depósito bancário - CDBs (i).....	-	-	26.917	18.739	
Total de caixa e equivalentes de caixa.....	68	35	31.332	22.446	

b. Aplicações financeiras

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

(i) As aplicações em Certificado de Depósito Bancário "CDBs" e no Fundo de Investimento em Renda Fixa foram rentabilizadas por taxas que variaram de 83% a 105,25% do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI"). Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e, não, para investimento ou outros propósitos. (ii) Os fundos de investimento em renda fixa não se trata de fundos exclusivos da Companhia ou de suas controladas, seus valores se equiparam aos valores de mercado e foram rentabilizadas por taxas que variaram de 99% a 108,50% do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI").

6. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

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

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

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

	Controladora		Consolidado		
	31.12.22		31.12.23	31.12.22	
Controladas:					
Apoio Serviços.....	9	-	-	(8)	
EBIC.....	7.542	-	-	(286)	
Itaplan Imóveis.....	7.162	-	-	1.869	
LIL.....	-	-	-	1.595	
Lopes Central.....	-	-	-	231	
LPS Bahia.....	-	1.426	-	(238)	
LPS Brasília.....	-	612	-	(474)	
LPS Campinas.....	10.483	-	841	2.034	
LPS Eduardo.....	655	(92)	-	368	
LPS Espírito Santo.....	561	-	-	2.066	
LPS Fortaleza.....	354	-	-	1.407	
LPS Online.....	6.337	-	-	19.359	
LPS Patrimóvel.....	-	-	-	(1.824)	
LPS Raul Fugêncio.....	1.735	(1.468)	-	4.665	
LPS São Paulo.....	175.211	-	7.652	3.567	
LPS Soluções Imobiliárias.....	8.557	-	-	13.330	
LPS Sul.....	-	-	-	(465)	
Pronto Ducati.....	-	-	-	(2.542)	
Pronto Erwin.....	615	(629)	-	648	
Total.....	219.221	(2.189)	12.502	833	

	Controladora		Consolidado		
	31.12.21		31.12.22	31.12.21	
Controladas:					
Apoio Serviços.....	11	-	-	(2)	
EBIC.....	11.575	-	-	2.466	
Itaplan Imóveis.....	12.996	-	-	2.166	
LIL.....	-	-	-	(331)	
LPS Adm. de Locações.....	246	-	(255)	9	
LPS Bahia.....	-	-	-	(424)	
LPS Brasília.....	-	-	-	(587)	
LPS Campinas.....	10.012	-	-	2.150	
LPS Eduardo.....	781	(115)	-	460	
LPS Espírito Santo.....	573	-	-	1.365	
LPS Fortaleza.....	99	-	-	2.066	
LPS Online.....	4.332	-	-	38.950	
LPS Patrimóvel.....	-	-	-	(751)	
LPS Raul Fugêncio.....	5.037	-	-	6.708	
LPS São Paulo.....	182.790	22.232	(29.811)	(29.811)	
LPS Soluções Imobiliárias.....	12.622	-	1.140	8.080	
LPS Sul.....	-	-	4.039	-	
Pronto Ducati.....	-	-	1.205	-	
Pronto Erwin.....	1.500	(156)	-	622	
Thá Pronto.....	-	-	-	157	
Total.....	242.574	(271)	28.075	2.546	

(i) Refere-se à movimentação dos investimentos nas controladas LIL, LPS Bahia, LPS Brasília, LPS Patrimóvel, LPS Sul e Pronto Ducati, cujo patrimônio líquido encontra-se negativo, registrados na rubrica "Provisão para perdas em controladas", cujo saldo em 31.12.23, no passivo não circulante, é de R\$31.225 (R\$34.770 em 31/12/2022). (ii) Refere-se à movimentação dos investimentos nas controladas LIL, LPS Bahia, LPS Brasília, LPS Patrimóvel, LPS Sul e Pronto Ducati, cujo patrimônio líquido encontra-se negativo, registrados na rubrica "Provisão para perdas em controladas", cujo saldo em 31.12.22, no passivo não circulante, é de R\$34.770 (R\$35.076 em 31/12/2021). Informações financeiras das controladas:

	31.12.23		Participação dos não controladores - %	Ativo	Passivo	Lucros ou Prejuízos Líquido no período
EBIC Consultoria.....	7.989	7.258	-	-	(286)	
Itaplan Brasil.....	10.688	1.658	-	-	1.869	
LIL - Intern. Imob.....	1.098	1.565	-	-	1.595	
Lopes Central.....	363	132	-	-	231	
LPS Bahia.....	432	1424	-	-	(238)	
LPS Brasília.....	49,00	1.428	4.455	(3.027)	(1.483)	
LPS Campinas.....	20,20	29.339	13.032	16.307	2.840	
LPS Eduardo.....	44,10	2.229	1.181	1.048	462	
LPS Espírito Santo.....	49,00	5.104	3.043	2.061	1.010	
LPS Fortaleza.....	40,00	5.981	5.106	875	350	
LPS Local.....	35,29	9	-	9	3	
LPS Online Consultoria.....	5,00	66.609	57.842	8.767	438	

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 provisionamento para cada faixa de vencimento da carteira de recebíveis, além do percentual de perdas esperadas de acordo com projeções macroeconômicas. O aging list reflete a data original de cada título, não havendo alteração das datas originais dos títulos vencidos, que foram renegociados. Movimentação das perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa:

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

Para determinar a recuperação das contas a receber, a Companhia e suas controladas consideram qualquer mudança na qualidade de crédito do cliente na data em que o crédito foi inicialmente concedido até a data de encerramento do exercício. Abaixo o detalhamento dos percentuais da provisão das perdas esperadas:

	31.12.23	31.12.22		
A vencer.....	2,22%	1,25%		
Vencidas até 30 dias.....	6,27%	3,40%		
Vencidas de 31 até 60 dias.....	34,81%	19,95%		
Vencidas de 61 até 90 dias.....	59,03%	31,29%		
Vencidas de 91 até 180 dias.....	62,62%	62,39%		
Vencidas de 181 até 360 dias.....	97,16%	96,33%		
Vencidas há mais de 360 dias.....	100,00%	100,00%		

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

	Controladora		Consolidado		
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22	
A vencer.....	-	-	(258)	(143)	
Vencidas:					
De 0 a 30 dias.....	-	-	(105)	(54)	
De 31 a 60 dias.....	-	-	(115)	(155)	
De 61 a 90 dias.....	-	-	(165)	(137)	
De 91 a 180 dias.....	-	-	(674)	(1.238)	
De 181 a 360 dias.....	-	-	(1.584)	(1.198)	
Acima de 360 dias.....	(28)	(31)	(5.594)	(4.327)	
Total contas a receber de clientes.....	(28)	(31)	(8.495)	(7.252)	

7. IMOBILIZADO

É composto como segue:

		Controladora			
		31.12.23		31.12.22	
		Depreciação			
	Taxa média anual de depreciação - %	Custo	Acumulada	Líquido	Líquido
Benefeitorias e instalações em imóveis de terceiros	20	1.079	(1.075)	4	94
Equipamentos de informática	20	53	(49)	4	16
Móveis e utensílios	10	581	(324)	263	321
Obras imobilizações	15	165	(127)	38	57
Total imobilizações		1.884	(1.575)	209	499

continuação

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

	31.12.22				Lucros ou Prejuízos Líquido no período
	Participação dos não controladores - %	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	
LPS Eduardo.....	44,10	2.177	1.006	1.171	823
LPS Espírito Santo.....	49,00	4.597	3.497	1.100	3.202
LPS Fortaleza.....	40,00	6.126	5.536	590	4.855
LPS Local.....	45,00	9	-	9	4
LPS Online.....					
Consultoria.....	4,66	77.634	70.964	6.670	311
LPS Patrimôvel.....	49,00	2.639	20.516	(17.877)	(8.760)
LPS Raul Fulgêncio.....	49,00	9.827	6.425	3.402	1.667
LPS Rio de Janeiro.....	-	292	2.963	(2.671)	-
LPS São Paulo.....	-	179.479	34.048	145.431	-
LPS Soluções.....					
Imobiliárias.....	-	14.837	6.280	8.557	-
LPS Sul.....	-	1.413	14.345	(12.932)	-
Pronto Ducati.....	-	1.539	8.338	(6.799)	-
Pronto Erwin Maack.....	20,00	3.166	2.397	769	154
Thá Ponto.....	-	-	-	-	778
					222

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

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

9. INTANGÍVEL

	Controladora			
	Taxa média anual de amortização - %	Custo	Amortização acumulada	Líquido
Adquiridos separadamente (iii):				
Marca "Lopes" (ii).....	-	44.749	-	44.749
Direito de lavra.....	5	3.870	(2.676)	1.194
Não competitividade.....	12,5	-	-	84
Direito de uso s/locações de imóveis.....	20	155	(31)	124
Software.....	20	14	(9)	5
		48.788	(2.716)	46.072
Identificados em combinação de negócios (i):				
Carteira de clientes.....	2,86	23.486	(17.036)	6.450
Marca.....	2,86	12.772	(8.794)	3.978
Direito de lavra.....	5	15.546	(12.864)	2.682
		51.804	(38.694)	13.110
		100.592	(41.410)	59.182
Total do ativo intangível.....				60.568

	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	(240)	897
Direito de lavra.....	5	6.043	(3.941)	2.102
Não competitividade.....	16,25	-	-	84
Carteira de clientes.....	10	521	(110)	411
Direito de uso - imóveis.....	20	21.023	(4.176)	16.847
Direito de uso - máquinas e equipamentos.....	33,33	564	(384)	180
Software (iv).....	10 a 20	105.209	(23.128)	82.081
Software em desenvolvimento (v).....		7.306	-	7.306
		186.552	(31.979)	154.573
Identificados em combinação de negócios:				
Carteira de clientes.....	6,43	43.051	(30.793)	12.258
Marca.....	6,43	22.497	(15.824)	6.673
Direito de lavra.....	5	31.999	(28.191)	3.808
		97.547	(74.808)	22.739
		-	-	6.718
Ágio (Nota 8).....		-	-	6.718
Total do ativo intangível.....		284.099	(106.787)	184.030

(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 foram identificados no momento da aquisição do controle das investidas com vida útil definida e amortização mensal. (iv) O valor substancial em Software referente aos produtos concluídos do sistema de transformação digital da Lopes, que entrou em uso, com vida útil de 10 anos. A amortização é iniciada quando o desenvolvimento é concluído e o ativo encontra-se disponível para uso, pelo exercício dos benefícios econômicos futuros. Uma vez finalizado o projeto, o ativo é testado anualmente ou sempre que identificados indícios de perda de seu valor recuperável. (v) Software em desenvolvimento se referem aos gastos com contratação de consultores e desenvolvedores da área de tecnologia da informação, para elaboração, desenvolvimento e implantação do projeto de inovação e transformação digital da Companhia e suas controladas. As movimentações do ativo intangível foram as seguintes:

	Controladora			
	31.12.22	Adições	Baixas	Amortização
Intangível:				
Adquiridos separadamente:				
Marca.....	44.749	-	-	-
Direito de lavra.....	1.374	-	-	(180)
Não competitividade.....	84	-	-	(84)
Direito de uso s/locações imóveis.....	146	9	-	(31)
Software.....	8	-	(2)	(1)
	46.361	9	(2)	(296)
Identificados em combinação de negócios:				
Carteira de clientes.....	6.743	-	-	(293)
Marca.....	4.158	-	-	(180)
Direito de lavra.....	3.306	-	-	(624)
	14.207	-	-	(1.097)
Total.....	60.568	9	(2)	(1.393)

	Consolidado			
	31.12.22	Adições	Baixas	Amortização
Intangível:				
Adquiridos separadamente:				
Marca.....	44.749	-	-	-
Direito de lavra.....	1.553	-	-	(179)
Não competitividade.....	84	-	-	(84)
Direito de uso s/locações imóveis.....	141	33	-	(28)
Software.....	181	-	-	(173)
	47.166	33	-	(838)
Identificados em combinação de negócios:				
Carteira de clientes.....	7.035	-	-	(292)
Marca.....	4.342	-	-	(184)
Direito de lavra.....	3.926	-	-	(620)
	15.303	-	-	(1.096)
Total.....	62.469	33	-	(1.934)

	Controladora			
	31.12.21	Adições	Amortização	31.12.22
Intangível:				
Adquiridos separadamente:				
Marca "Lopes".....	44.749	-	-	44.749
Outras marcas.....	935	-	-	(38)
Direito de lavra.....	2.483	-	-	(381)
Não competitividade.....	84	-	-	(84)
Carteira de clientes.....	428	-	-	(17)
Direito de uso s/locações imóveis ..	23.221	1.018	(3.053)	(4.339)
e equip.....	1.254	-	(690)	(384)
Software.....	55.925	339	(2)	34.290
Software em desenvolvimento (i).....	26.651	14.945	-	(34.290)
	155.730	16.302	(3.745)	-
Identificados em combinação de negócios:				
Carteira de clientes.....	12.812	-	-	(554)
Marca.....	6.977	-	-	(304)
Direito de lavra.....	4.684	-	-	(876)
	24.473	-	-	(1.734)
Total.....	180.203	16.302	(3.745)	(15.448)

	Consolidado			
	31.12.21	Adições	Baixas	Amortização
Intangível:				
Adquiridos separadamente:				
Marca "Lopes".....	44.749	-	-	-
Outras marcas.....	973	-	-	(38)
Direito de lavra.....	2.864	-	-	(381)
Não competitividade.....	541	-	-	(457)
Carteira de clientes.....	446	-	-	(18)
Direito de uso s/locações imóveis ..	24.328	5.008	(1.328)	(4.787)
Direito de uso s/locações máq. e equip.....	973	605	-	(324)
Software.....	24.342	346	(1)	37.205
Software em desenvolvimento (i).....	40.787	23.069	-	(37.205)
	140.003	29.028	(1.329)	(11.972)

	Consolidado			
	31.12.21	Adições	Baixas	Amortização
Identificados em combinação de negócios:				
Carteira de clientes.....	13.366	-	-	(554)
Marca.....	7.281	-	-	(304)
Direito de lavra.....	5.560	-	-	(876)
	26.207	-	-	(1.734)
Total.....	166.210	29.028	(1.329)	(13.706)
(i) As adições se referem aos gastos com desenvolvimento de software relacionado ao projeto de inovação e transformação digital da Companhia e suas controladas. (ii) A despesa de amortização na Controladora apresentada na rubrica de despesas com depreciação e amortização (Nota 21) foi de R\$1.572 (R\$2.155 em 2022) e no Consolidado de R\$17.013 (R\$15.444 em 2022), líquido de R\$221 de crédito tributário (R\$286 em 2022).				

10. PARTES RELACIONADAS

a. Composição dos saldos e transações com partes relacionadas

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Ativo não circulante				
Opções de compra "Call Option"				
LPS Eduardo.....	6.222	7.899	6.222	7.899
LPS Espírito Santo.....	13.800	17.817	13.800	17.817
LPS Fortaleza.....	9.658	6.000	9.658	6.000
LPS Piccoloto.....	-	-	24.507	22.997
Pronto Erwin.....	3.147	3.209	3.147	3.209
Total.....	32.827	34.925	57.334	57.922

	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Passivo circulante				
Obrigações de compra "Written Put"				
LPS Eduardo.....	581	726	581	726
LPS Espírito Santo.....	5.956	3.933	5.956	3.933
LPS Fortaleza.....	2.000	2.000	2.000	2.000
LPS Piccoloto.....	-	-	3.626	4.110
LPS Raul Fugêncio.....	4.482	6.445	4.482	6.445
Pronto Erwin.....	324	311	324	311
Total.....	13.343	13.415	16.969	17.525

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Ativo não circulante:				
Contas a receber com partes relacionadas				
LPS Bahia.....	304	1.153	-	-
LPS Brasília.....	1.482	1.482	-	-
LPS Campinas.....	3.091	2.278	-	-
LPS Espírito Santo.....	-	403	-	403
LPS Fortaleza (i).....	3.102	3.102	-	-
LPS Patrimôvel.....	929	920	-	-
Total.....	8.908	9.338	-	403

	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Passivo circulante:				
Contas a pagar com partes relacionadas				
EBC - Soluções.....	5.716	8.074	-	-
LPS São Paulo.....	415	-	-	-
Aquisições de investimentos a pagar				
LPS Online (ii).....	48.957	55.772	-	-
Total.....	55.088	63.846	-	-

(i) Refere-se a saldos relativos aos Contratos de Cessão de ativos relacionados aos investimentos iniciais em imobilizado, firmados entre a Companhia e suas controladas. (ii) O saldo remanescente a pagar de R\$48.957 refere-se à aquisição do investimento da LPS Patrimôvel ocorrida em 14 de novembro de 2008, com a controlada LPS ONLINE, sem correção monetária. d. Composição dos dividendos a receber e dos dividendos a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Ativo circulante:				
Dividendos a receber.....				
LPS Eduardo.....	92	115	-	-
Pronto Ducatti.....	-	2.643	-	-
Pronto Erwin.....	482	999	-	-
Tha Pronto.....	-	-	-	-
LPS Patrimôvel.....	2.187	2.187	-	-
LPS Campinas.....	6.111	7.193	-	-
LPS Piccoloto.....	-	-	315	357
Olimpia.....	-	-	690	-
Total.....	8.872	13.137	1.005	357
Passivo circulante:				
Dividendos a pagar.....				
Acionistas Free Float.....	5.596	2.858	5.596	2.858
LPS Eduardo.....	-	-	74	92
Pronto Erwin.....	-	-	121	250
LPS Patrimôvel.....	-	-	2.100	2.100
Total.....	5.596	2.858	7.891	5.300

e. Contratos de Locação de Imóveis: A Companhia e a Controlada LPS São Paulo, possuem contratos de locação de imóveis, sendo propriedade de partes relacionadas "Framar - Participações e Empreendimentos Ltda", registrados na rubrica de Arrendamento Mercantil, vide nota (13.a) com condições praticadas pelo mercado e correções anuais indexadas pelo IPCA. f. Remuneração da Administração: Em 28 de abril de 2023, na Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global dos administradores da Companhia para o exercício de 2023 no total de R\$11.500 (R\$12.500 para 2022), assim demonstrado:

Total.....	5.596	2.858	7.891	5.300		
e. Contratos de Locação de Imóveis: A Companhia e a Controlada LPS São Paulo, possuem contratos de locação de imóveis, sendo propriedade de partes relacionadas "Framar Participações e Empreendimentos Ltda", registrados na rubrica de Arrendamento Mercantil, vide Nota (13.a) com condições praticadas pelo mercado e correções anuais indexadas pelo IPCA.						
Remuneração da Administração: Em 28 de abril de 2023, na Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global dos administradores da Companhia para o exercício de 2023 no total de R\$11.500 (R\$12.500 para 2022), assim demonstrado:						
	2023			2022		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração.....	540	-	540	1.041	-	1.041
Diretores estatutários	5.063	5.897	10.960	4.017	7.442	11.459
Total.....	5.603	5.897	11.500	5.058	7.442	12.500

continuação

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

	Quantidade de ações	Valor
Saldo em 31.12.21.....	6.576.667	18.765
Ações adquiridas.....	3.730.200	10.838
Ações transferidas (i).....	(40.000)	(161)
Saldo em 31.12.22.....	10.266.867	29.442
Saldo em 31.12.23.....	10.266.867	29.442
(i) Ações transferidas para pagamento de programa de participação nos lucros ou resultados, reconhecendo uma perda acumulada no patrimônio líquido de R\$353 na rubrica alienação de ações em tesouraria. e. Ajuste de avaliação patrimonial: O saldo de ajuste de avaliação patrimonial é composto pelas transações com acionistas decorrentes dos efeitos das mudanças nas participações da Companhia em controladas existentes, o montante em 31 de dezembro de 2023 é de (R\$ 7.789). f. Dividendos: Aos acionistas é assegurada a distribuição de 25% do lucro líquido ajustado do exercício, ajustado de acordo com o artigo 202 da Lei nº6.404/76. Em relação aos dividendos declarados em 2021 e 2022, permaneceram em aberto um montante de R\$17, que ficará disponível pelo prazo previsto em lei para os acionistas que não efetuaram os resgates.		

17. ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES

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

18. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

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

19. OUTROS RESULTADOS OPERACIONAIS, LÍQUIDOS

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

20. RESULTADO FINANCEIRO

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

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

21. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Despesas com pessoal	(13.711)	(10.448)	(45.036)	(53.154)
Despesas com depreciação e amortização	(1.572)	(2.155)	(17.013)	(15.444)
Serviços contratados	(1.954)	(2.276)	(57.331)	(71.932)
Provisão riscos legais	(917)	(1.261)	(6.768)	(6.772)
Serviços de telecomunicações	(153)	(125)	(863)	(1.157)
Despesas com Aluguéis	-	-	(1.197)	(1.482)
Outras despesas	(2.788)	(1.014)	(15.201)	(18.303)
Total	(21.095)	(17.279)	(143.409)	(168.244)
Classificados como:				
Custo dos serviços prestados	-	-	(28.164)	(37.835)
Despesas com vendas	-	-	(27.637)	(37.074)
Despesas gerais e administrativas	(8.992)	(8.494)	(57.655)	(66.248)
Remuneração da administração	(10.531)	(6.630)	(12.940)	(11.643)
Despesas com depreciação e amortização	(1.572)	(2.155)	(17.013)	(15.444)
Total	(21.095)	(17.279)	(143.409)	(168.244)

22. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

	Consolidado	
	31.12.23	31.12.22
Companhias tributadas pelo lucro presumido:		
Receita bruta de serviços.....	102.635	126.705
	<u>102.635</u>	<u>126.705</u>
Lucro presumido (32%).....	32.843	40.546
Outras receitas operacionais e financeiras (ii).....	2.473	1.519
Base de cálculo do IRPJ e da CSLL	35.316	42.065
IRPJ - alíquota nominal - 15%	(5.297)	(6.310)
IRPJ - adicional de 10%	(3.536)	(4.011)
CSLL - alíquota nominal de 9%.....	<u>(3.178)</u>	<u>(3.786)</u>
Despesa com imposto de renda e contribuição social, base lucro presumido	<u>(12.011)</u>	<u>(14.107)</u>
Companhias tributadas pelo lucro real: (i)		
Lucro (Prejuízo) contábil antes do imposto de renda e da contribuição social	29.505	(17.413)
Expectativa de despesa de imposto de renda e contribuição social a alíquotas nominais (34%)	<u>(10.032)</u>	<u>6.430</u>
Ajustes para obtenção da alíquota efetiva decorrentes de diferenças permanentes:		
Resultado de equivalência patrimonial	16.393	11.311
Créditos tributários não constituídos	<u>(7.253)</u>	<u>(14.844)</u>
Outras exclusões/adições.....	<u>(75)</u>	<u>(3.323)</u>
Despesa/benefício com imposto de renda e contribuição social, base lucro real.....	<u>(967)</u>	<u>(936)</u>
Despesa de imposto de renda e contribuição social	<u>(12.978)</u>	<u>(15.043)</u>
Imposto de renda e contrib.social - correntes	<u>(14.239)</u>	<u>(14.635)</u>
Imposto de renda e contrib.social - diferidos	1.261	(408)
	<u>(12.978)</u>	<u>(15.043)</u>

(i) As informações apresentadas referem-se à reconciliação combinada do imposto de renda e da contribuição social para a alíquota efetiva da Companhia e suas controladas que optaram por esse regime de tributação. Com base no estudo técnico das projeções dos resultados tributáveis não foram constituídos imposto de renda e contribuição social sobre prejuízos fiscais da Companhia e das controladas LIL, LPS Campinas, LPS Patrimônio, LSUL e Thá. (ii) Valor consolidado das receitas financeiras e outras receitas operacionais das controladas, exceto das empresas tributadas pelo lucro real. A tabela a seguir corresponde à análise dos impostos diferidos ativos e passivos apresentados nos balanços patrimoniais:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Ativo				
Diferenças temporárias	-	-	2.111	1.586
Efeito sobre o Passivo de Arrendamento	-	-	3.500	5.293
Prejuízo fiscal	-	-	7.036	6.961
Efeito da combinação de negócios -				
Passivos financeiros	4.427	4.455	4.427	4.455
Total receitas financeiras	<u>4.427</u>	<u>4.455</u>	<u>17.074</u>	<u>18.295</u>
Passivo				
Efeito sobre Direito de Uso	-	-	3.157	4.589
Efeito da combinação de negócios -				
Ativos intangíveis e ativos financeiros	13.404	14.284	16.384	17.434
	<u>13.404</u>	<u>14.284</u>	<u>19.541</u>	<u>22.023</u>
IR e CSLL diferidos - Ativo	-	-	9.490	9.251
IR e CSLL diferidos - Passivo	8.977	8.829	11.957	12.879

A Companhia está apresentando o imposto de renda e contribuição social diferidos de forma líquida no passivo não circulante, considerando a mesma entidade jurídica e jurisdição tributária. A Controladora e controladas que não tem expectativa de utilização de créditos tributários sobre prejuízo fiscal para os próximos anos, não realizam a constituição.

23. PLANO DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES

A Companhia aprovou o Plano de Opção de Compra de Ações em 25 de agosto de 2016 pela Assembleia Geral Extraordinária, que tem por objetivo a criação de mecanismos que favoreçam a identificação, formação, desenvolvimento e retenção de talentos, bem como incentivar os Diretores Executivos a contribuir decisivamente para o sucesso da Companhia e das Controladas mediante concessão onerosa de opções de subscrição ou de aquisição de ações de emissão da Companhia. O Plano é administrado pelo Conselho de Administração, que poderá, a qualquer tempo constituir um Comitê Consultivo, para assessorá-lo na gestão e na tomada de decisões a ele associadas. No exercício de sua competência, o Conselho de Administração e o Comitê estão sujeitos aos limites estabelecidos na lei, no Estatuto Social da Companhia, na regulamentação aplicável, no Plano e nas diretrizes fixadas pelos Acionistas da Companhia reunidos em Assembleia Geral. Os participantes do Programa são os administradores, empregados e prestadores de serviços considerados pessoas-chave ou pessoas de alto potencial em contribuir com o sucesso da Companhia ou suas controladas e coligadas, selecionados pelo Conselho de Administração da Companhia a partir de recomendação formulada pelo Comitê Consultivo, que aderiram ao Plano mediante assinatura do Termo de Adesão do Plano. A adesão ao Plano implica em automática adesão ao Programa. O Plano de opções de compra vigente se refere aos programas de 28 de novembro de 2018 (Primeiro Programa), 02 de maio de 2019 (Segundo Programa), 14 de julho de 2020 (Terceiro Programa), 9 de junho de 2021 (Quarto Programa) e 29 de junho de 2023 (Sexto Programa). Os critérios para outorga onerosa e requisitos para exercício do programa de 28 de novembro de 2018 (Primeiro Programa) e 02 de maio de 2019 (Segundo Programa), são: (i) cada opção dá ao participante o direito de subscrever uma ação de emissão da Companhia; (ii) a quantidade e o preço total das opções a serem outorgadas onerosamente a cada participante consta no respectivo termo de adesão; (iii) o preço de aquisição unitário da opção, aferido pelo método binomial; (iv) o preço de aquisição das opções deve ser pago pelo participante na data da assinatura do termo de adesão; (v) as opções somente poderão ser exercidas após o 2º aniversário da data de sua outorga onerosa, quando o participante poderá exercer 1/3 (um terço) das opções de sua titularidade, no 4º aniversário da data de sua outorga onerosa, quando o participante poderá exercer 1/3 (um terço) das opções de sua titularidade, e no 6º aniversário da data de sua outorga onerosa, quando o participante poderá exercer 1/3 (um terço) das opções de sua titularidade; (vi) exercício da opção - observado a carência e demais requisitos previstos no programa, o participante deverá entregar comunicado à Companhia no prazo de 90 dias das respectivas datas de aniversários (2º, 4º e 6º aniversários) informando que exercerá integralmente as opções em relação às ações correspondentes, obrigando-se ao pagamento do preço de exercício unitário da opção, o não exercício tempestivo das opções nos prazos previstos acarretará a caducidade das opções não exercidas; (vii) ônus sobre as opções - assim como a venda, cessão ou transferência a qualquer título, resultará na extinção imediata e automática da respectiva opção, exceto nos casos de falecimento ou invalidez permanente quando deverá ser observada a deliberação do Conselho de Administração a respeito, conforme previsto no plano. Em caso de desligamento do participante por iniciativa da Companhia ou das Controladas, sem justa causa, ocorrido entre o 2º e 4º aniversário da outorga onerosa das opções, o participante terá o direito de, no prazo improrrogável de 30 (trinta) dias contados da data do seu desligamento, exercer 100% (cem por cento) das opções, ou seja, 1/3 (um terço) do total das opções outorgadas onerosamente, e 50% (cinquenta por cento) das opções, ou seja, 16,67% do total das opções outorgadas onerosamente, quando a cada ano completo, após o 2º aniversário da outorga onerosa das opções, em que tenha permanecido na posição de administrador ou executivo da Companhia ou das Controladas; e após o 4º aniversário da outorga onerosa das opções, o participante terá o direito de, no prazo improrrogável de 30 (trinta) dias contados da data do seu desligamento, exercer 50% (cinquenta por cento) das opções, ou seja, 16,67% do total das opções outorgadas onerosamente) quanto a cada ano completo, após o 4º aniversário da outorga onerosa das opções, em que tenha permanecido na posição de administrador ou executivo da Companhia ou das Controladas. As demais opções, reputar-se-ão imediatamente extintas na data do desligamento do participante. Os critérios para outorga e requisitos para exercício do programa de 14 de julho de 2020 (Terceiro Programa), 09 de junho de 2021 (Quarto Programa) e 29 de junho de 2023 (Sexto Programa), são: (i) cada opção dá ao participante o direito de subscrever uma ação de emissão da Companhia; (ii) a quantidade e o preço total das opções a serem outorgadas onerosamente a cada participante consta no respectivo termo de adesão; (iii) o preço de aquisição unitário da opção, aferido pelo método binomial; (iv) o preço de aquisição das opções deverá ser pago pelo participante em até 30 dias da data de exercício ; (v) as opções serão distribuídas em 4 lotes anuais e igual número, com carência de 12 (doze), 24 (vinte e quatro), 36 (trinta e seis) e 48 (quarenta e oito) meses contatados da data de assinatura do termo de adesão, somente poderão ser exercidas 25% (vinte e cinco por cento) das opções disponíveis a cada lote; (vi) exercício da opção o participante deverá entregar comunicado à Companhia até o último dia do prazo ora assinado das respectivas datas de aniversários (1º, 2º, 3º e 4º aniversários) informando que exercerá integralmente as opções em relação às ações correspondentes, obrigando-se ao pagamento do preço de exercício unitário da opção, transcorrido o prazo de exercício sem a manifestação expressa do exercício pela notificação, o direito ao exercício do lote decairá automaticamente; (vii) saída do participantes do plano - As hipóteses de saída dos participantes dos programas de outorga ou o cancelamento das opções em decorrência do término do vínculo do participante com a Companhia, controlada ou coligada, seja pela renúncia ou a destituição do cargo de administrador, pedido de demissão voluntária ou demissão, com ou sem justa causa, rescisão ou extinção de contrato de prestação de serviços, aposentadoria, invalidez permanente e falecimento, serão reguladas pelo Conselho de Administração nos programas de outorga de opções e vincularão os participantes ao aderirem ou firmarem o contrato de opções. A posição das opções outorgadas em aberto é demonstrada abaixo:

Opções Outorgadas	1º Pro-grama	2º Pro-grama	3º Pro-grama	4º Pro-grama	6º Pro-grama	Total
	28/11/2018	02/05/2019	14/07/2020	09/06/2021	29/06/2023	

Quantidade opções:						
Outorgadas.....	930.000	450.000	4.309.739	300.000	3.785.000	9.774.739
Expiradas.....	(620.000)	(330.000)	(3.509.804)	(277.500)	-	(4.737.304)
Opções em aberto	310.000	120.000	799.935	22.500	3.785.000	5.037.435
Preço de exercício	R\$ 3,36	R\$ 5,11	R\$ 4,42	R\$ 3,93	R\$ 1,97	

A contabilização dessas opções ocorre com o crédito em conta especial de patrimônio líquido junto, com as "Reservas de capital", como "Opções outorgadas reconhecidas", quando for pagamento com base em ações e liquidado com instrumentos patrimoniais. A contrapartida, conforme o CPC nº10 (R1) - Pagamento Baseado em Ações é contabilizado na rubrica "Despesas gerais e administrativas". Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia registrou despesas, no grupo de Despesa com pessoal, com os referidos planos no montante líquido de R\$2.689 (em 31 de dezembro de 2022 o montante de R\$3.364).

24. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Companhia e suas controladas não mantêm instrumentos financeiros para operações com derivativos em 31 de dezembro de 2023 e em 31 de dezembro de 2022 ou com operações de risco semelhantes. a. Risco de capital: O capital da Companhia e de suas controladas são administrados de maneira que possam continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio. A estrutura de capital da Companhia consiste em outros ativos e passivos financeiros (Nota 10.a), caixa e equivalentes de caixa (Nota 5) e patrimônio líquido (compreendendo o capital, reservas de lucros e participações não controladoras, conforme apresentado nas Notas 16 e 17, respectivamente). b. Categorias dos principais instrumentos financeiros: O saldo do contas a receber é apresentado considerando-se as respectivas apropriações de receitas e encargos. Os saldos de "Call Option", "Written Put" e aquisição de investimento a pagar, estão avaliados pelo valor justo.

	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Ativos financeiros:				
Custo amortizado				
Contas a receber de clientes.....	7	27	33.868	31.305
Contas a receber do acordo de Associação	-	-	2.970	3.734
Valor justo por meio do resultado:.....				
Equivalentes de caixa	-	-	26.917	18.739
Aplicações financeiras.....	-	-	36.548	32.972
Opções de compra da participação dos não controladores (Call Option).....	32.827	34.925	57.334	57.922
	32.834	34.952	157.637	144.672

Passivos financeiros:				
Custo amortizado				
Fornecedores.....	365	114	4.492	5.120
Aquisição de investimento a pagar.....	55.088	63.846	-	-
Dividendos a pagar.....	5.596	2.858	7.891	5.300
Valor justo por meio do resultado:				
Obrigação de compra da participação de não controladores ("Written Put").....	13.343	13.415	16.969	17.525
	74.392	80.233	29.352	27.945

c. Mensurações ao valor justo reconhecidas no balanço patrimonial: A Companhia possui instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo após o reconhecimento inicial, classificados como Nível 2 e Nível 3, conforme quadro abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:				
Equivalentes de caixa e aplicações financeiras (i)	-	-	63.465	51.711
Opções de compra da participação dos não controladores ("Call Option") (ii)	32.827	34.925	57.334	57.922
	<u>32.827</u>	<u>34.925</u>	<u>120.799</u>	<u>109.633</u>
Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado:				
Obrigação de compra da participação de não controladores ("Written Put") (ii)	13.343	13.415	16.969	17.525
	<u>13.343</u>	<u>13.415</u>	<u>16.969</u>	<u>17.525</u>

(i) Nível 2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; (ii) Nível 3 - São as obtidas por meio de técnicas de avaliação, que incluem variáveis para o ativo ou passivo, mas que não têm como base os dados observáveis de mercado (dados não observáveis). Seu valor justo é determinado de acordo com modelos de precificação geralmente aceitos, com base em análises dos fluxos de caixa descontados. Os instrumentos financeiros classificados como Nível 3 são: "Call Option" e "Written Put", cujos valores são estimados com base em cálculos preestabelecidos contratualmente e em estimativas futuras de resultado dos investimentos adquiridos. Os cálculos mencionados anteriormente envolvem a utilização de premissas, julgamentos e estimativas sobre os fluxos de caixa futuros dos investimentos adquiridos e das projeções de crescimento, que se baseiam no orçamento anual e no plano de negócios de longo prazo da Companhia e de suas controladas. d. Risco de crédito: Os instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam a Companhia e suas controladas a concentrações de risco de crédito consistem primariamente em caixa e bancos, aplicações financeiras e contas a receber. A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias com instituições aprovadas pela Administração com o objetivo de diversificação de risco. A base de clientes é pulverizada, sendo o nível de contas a receber das Companhias, monitorado por meio de controles internos e, para aqueles em que não há expectativa de realização é constituída a provisão para perdas com créditos de liquidação duvidosa, o que limita o risco de contas inadimplentes. e. Risco de liquidez: A responsabilidade final pelo gerenciamento do risco de liquidez é da Administração da Companhia, que elaborou um modelo apropriado de gestão do risco de liquidez para o gerenciamento das necessidades de captação e gestão de liquidez no curto, médio e longo prazos. A Companhia gerencia o risco de liquidez mantendo adequadas reservas e linhas de crédito bancárias, por meio do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais, e pela combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros. f. Risco de mercado - Risco de câmbio: A Companhia não está exposta a mudanças na taxa de câmbio, pois não possui contratos em moeda estrangeira. Risco de taxa de juros: A Companhia está exposta ao risco da taxa de juros uma vez que possui as seguintes transações: • Aplicações financeiras remuneradas pelo CDI. • Contrato de crédito bancário com remuneração de 100% CDI. g. Análise de sensibilidade: Para elaboração da análise de sensibilidade das aplicações financeiras a Companhia estabeleceu um cenário provável para cada saldo com base em indexadores de mercado, que são afetados, basicamente, pela taxa de juros (CDI) e estabeleceu cenários com deteriorações de 25% e 50% sobre os saldos em 31 de dezembro de 2023.

	Risco	Cenário I	Cenário II	Cenário III
Operação				
Exposição a índices variáveis:				
Ativo:				
Aplicações financeiras				
CDI.....	Decréscimo do índice	4.741	3.556	2.371
• Cenário I - Para as aplicações financeiras reflete as expectativas para 360 dias, a partir da data do balanço, disponibilizadas no mercado financeiro para cálculo dos valores futuros de tais operações, sendo 11,75% para o CDI. • Cenário II - Para as aplicações financeiras considera uma queda dos índices variáveis, dependendo da natureza do risco de 25%. • Cenário III - Para as aplicações financeiras considera uma queda dos índices variáveis, dependendo da natureza do risco de 50%.				

25. RESULTADO POR AÇÃO

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

ordinárias atribuível aos acionistas	23.490	11.961
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	<u>137.288</u>	<u>137.288</u>
Lucro básico por ação - R\$	<u>0.17110</u>	<u>0.08712</u>
Efeito diluidor do plano de opções de ações (em milhares)	1.892	-
Quantidade média de ações considerando o efeito diluidor (em milhares)	<u>139.180</u>	<u>137.288</u>
Lucro diluído por ação - R\$	0.16877	0.08712

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 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRS"), emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB".

Base para opinião

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

Ênfase

Transações com partes relacionadas

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

Principais assuntos de auditoria

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

Opções de compra das participações de acionistas não controladores ("Call options")

A Companhia reconhece opções de compra das participações de acionistas não controladores ("Call options") como ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado, decorrente de acordos celebrados entre a Companhia e os acionistas não controladores de controladas cujas aquisições de controle societário se deram em exercícios anteriores, conforme descrito na nota explicativa nº 4.d.i. às demonstrações financeiras individuais e consolidadas e cuja metodologia e premissas utilizadas na mensuração do valor justo estão descriminadas na nota explicativa nº 4.d.ii. às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Em 31 de dezembro de 2023, os saldos relativos a opções de compra ("call option"), conforme divulgado na nota explicativa nº 10 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, totalizava R\$32.827 mil, na controladora, e R\$57.334 mil, no consolidado. Estes instrumentos financeiros são avaliados a valor justo com base em cálculos preestabelecidos contratualmente e estimativas do lucro líquido projetado e fluxos de caixa futuros descontados das entidades a que estas opções estão associadas e que foram internamente preparadas pela administração. Devido ao fato de qualquer mudança nessas estimativas e premissas poder impactar de forma relevante o valor desses instrumentos financeiros e, 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 2023, de acordo com as cláusulas de precificação estabelecidas nos acordos de acionistas e informações consideradas no cálculo; (ii) análise retrospectiva das projeções efetuadas pela Companhia, em exercícios anteriores, com os resultados efetivamente apurados; (iii) confronto dos resultados

apurados pelas controladas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, utilizada como parte da mensuração do valor justo das opções, com os respectivos livros contábeis; (iv) avaliação do percentual de participação da Companhia nas controladas através de revisão das alterações de contratos sociais, quando verificadas; (v) revisão do modelo matemático do fluxo de caixa descontado utilizado pela administração, considerado para a obtenção do valor justo de cada uma das controladas; (vi) revisão da taxa de desconto utilizada pela administração, considerada nos cálculos dos fluxos de caixa descontados das controladas; (vii) avaliação das premissas relevantes utilizadas pela administração nas projeções de fluxos de caixas das controladas, incluindo a comparação com dados externos de mercado, consistência com projeções elaboradas pela administração em exercícios anteriores e análises de sensibilidade de tais premissas na mensuração do valor justo das opções de compra; (viii) reconciliação dos valores apurados pela Companhia com os valores contabilizados no balanço patrimonial e divulgados em nota explicativa. Com base nos procedimentos de auditoria acima descritos e nas evidências de auditoria obtidas, concluímos que os critérios e premissas adotados pela Companhia, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado - DVA referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da Diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão reconciliadas com as demais demonstrações financeiras e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na norma brasileira NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

A Diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração, e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, 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 evidências 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, 27 de março de 2024

Deloitte

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

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

