

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 2024. 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 Fynilicativas.

DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS

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 em sólido crescimento, reconhecida com o selo de excelência em *tranchising* 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 desses 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 90 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 portófilo 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 170 lojas franqueadas distribuídas em quase todos os estados brasileiros. Neste modelo, as lojas pagam à Lopes royalties sobre as intermediações realizadas. Além disso, estas franquias, em conjunto com as 15 lojas próprias da Companhia, formam a Rede Lopes, onde os imóveis podem ser comercializados entre todos os seus membros de maneira integrada. em conjunto com as 15 lojas próprias da Companhia, formam a Rede Lopes, onde os imóveis podem ser comercializados entre todos os seus membros de maneira integrada. 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).

uma comissão de 1% sobre o volume interiorado, maio (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 e principalmente, clientes incorporadores, vendedores e compradores de imóveis. associados e, principalmente, clientes incorporadores, vendedores PRINCIPAIS FATOS OPERACIONAIS E FINANCEIROS DE 2024

PRINCIPAIS FATOS OPERACIONAIS E FINANCEIROS DE 2024

O ano de 2024 iniciou ainda muito desafiador no mercado imobiliário, com a restrição de crédito ea saltas taxas de juros. No decorrer do ano, apesar da Selic continuar sua tendência de alta, dados macroeconômicos positivos, como a taxa de desocupação e o aumento da renda real, impulsionaram uma disponibilização maior de crédito, comparado a 2023.

Em 2024, a Lopes enfrentou, com suas operações em São Paulo, atrasos nos lançamentos: inicialmente, os projetos tiveram que ser adaptados ao novo plano diretor; com tal volume, houve um represamento das aprovações junto à Prefeitura, que fez com o que os lançamentos se concentrassem no segundo semestre do ano. No entanto, outras praças atendidas pelas franquias da Rede Lopes, como o Rio de Janeiro, Goiánia, Bahia, Maceió e Manaus, mostraram-se aquecidas, entregando resultados concretos.

Em relação à performance da Companhia, a Rede Lopes intermediou um VGL de R\$ 27,7 bilhões para o período. 68% dos lançamentos concentraram-se no 2º semestre, mantendo a sazonalidade histórica do mercado involítiário.

A Lopes encerrou o ano com 170 franquias na Rede Lopes. A Companhia tem avaliado

A Lopes encerrou o ano com 170 franquias na Rede Lopes. A Companhia tem avaliado

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

constantemente as franquias da Rede e encerrou contrato, em 2024, com algumas que não estavam performando satisfatoriamente. Concomitantemente, novas lojas começaram a operar, mas não atingiram o número de franquias que saíram da Rede. Dessa forma, houve um recuo no número de lojas que pertencem ao ecossistema. O que se nota, no entanto, foi que o volume intermediado aumentou 26% em 2024, mostrando a consolidação do modelo.

Em relação à CrediPronto, a originação de novos contratos ainda foi impactada no início do ano, devido a maior restrição de funding no crédito imobiliário; no entanto, o volume voltou a aumentar já no segundo semestre, quando o crédito passou a ser menos restritivo. A originação de 2024 foi de R\$ 4,1 bilhões, representando um crescimento de 44% em relação ao ano anterior. A CrediPronto permanece como a quarta maior operadora de crédito imobiliário do país entre as instituições privadas (dados ABECIP), possuindo diferenciais competitivos fente aos demais players do mercado. O saldo médio da carteira mantém seu crescimento sustentável tendo dumentado 10% em relação a 2023, atingindo R\$ 16.8 bilhões. Mantendo sua importância nos resultados financeiros da LPS Brasil, a CrediPronto gerou R\$ 64,5 milhões de receita bruta para a Companhia, entre comissionamento e profit sharing.

Por fim, ressaltamos o foco da Companhia em manter o caixa em níveis saudáveis e manter sua tradição histórica de garantir a operação por 12 meses, sem prejudicar os investimentos necessários em seus negócios. A linha de caixa e qeuivalentes de caixa da Companhia enceroru o ano em R\$ 52,8 milhões, 69% acima do caixa final de 2023, o que representa uma geração de caixa de R\$ 21,5 milhões no período. Desse resultado é válido destacar a geração de caixa operacional no período, que foi de R\$ 50,5 milhões em 2024.

PRINCIPAIS INDICADORES DE RESULTADO EM 2024

PRINCIPAIS INDICADORES DE RESULTADO EM 2024

PRINCIPAIS INDICADORES DE RESULTADO EM 2024

PRINCIPAIS INDICADORES de uando comparada à 2023, at

A receita líquida somou R\$ 192,3 milhões no mesmo período, crescimento de 5,6% quando comparada à 2023.

Os custos e despesas antes dos efeitos de IFRS totalizaram R\$ 127,9 milhões em 2024 ante R\$ 122,0 milhões em 2023, apresentando um aumento de 4,9%. Tal variação é explicada principalmente pelo comissionamento na ponta da originação do crédito imobiliário, intrinsicamente ligada ao aumento do volume financiado pela CrediPronto e pelo maior valor pago aos Serviços Terceirizados, Assessoria e Consultoria.

O EBITDA da Companhia atingiu o valor de R\$ 64,4 milhões em 2024, aumento de 7,1% em relação à 2023, chegando a uma margem EBITDA de 33,5% no ano. Abaixo pode ser observada a reconciliação do EBITDA:

Reconciliação EBITDA
(R\$ mil)

Exercício 2024

Exercício 2023

(R\$ mil)
Lucro/Prejuízo Líquido
IR e CS
Resultado Financeiro Líquido
Depreciação e Amortização
EBITDA
 Exercício 2024
 Exercício 2023

 34.526
 35.277

 11.896
 12.978

 (1.225)
 (5.120)

 47.012
 17.012
 O resultado da Companhia, descontados os efeitos de IFRS, atingiu R\$ 40,6 milhões, sendo

R\$ 16,8 milhões a participação dos acionistas não controladores e R\$ 23,8 milhões são atribuíveis aos acionistas controladores. Considerados os efeitos do IFRS, o resultado do

Controladora

período atingiu R\$ 34,5 milhões, apresentando um recuo de 2,1% quando comparado ao ano anterior. Dos R\$ 34,5 milhões, R\$ 15,9 milhões são atribuíveis aos acionistas não controladores e R\$ 18,6 milhões são atribuíveis aos acionistas controladores.

RECURSOS HUMANOS Ao final do exercício de 2024, a LPS Brasil diminuiu em 7% seu quadro de pessoal em relação à 2023, totalizando 336 funcionários.

2023, totalizando 336 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. 6°, parágrafos 2°, 3° e 4 ° da Lei 6.530/1978 (alterada pela Lei 13.097/2015). Atualmente a Companhia possui aproximadamente 11,3 mil corretores associados entre correções prágrias e franquisas.

ALIENAÇÃO DE PARTICIPAÇÃO SOCIETÁRIA

PERSPECTIVAS E PLANOS PARA O EXERCÍCIO EM CURSO E OS FUTUROS/CONCLUSÃO PERSPECTIVAS E PLÁNOS PARA O EXERCÍCIO EM CURSO E OS FUTUROS/CONCLUSÃO A Lopes mantém sua estratégia de ser uma empresa one stop shop, oferecendo soluções integradas na intermediação de imóveis, com corretores preparados com as melhores soluções para atender da melhor forma o cliente-comprador, vasta carteira de imóveis disponíveis, além da disponibilização da opção de financiamento imobiliário através da CrediPronto, que possui uma das aprovações mais céleres do mercado. Para 2025, a Companhia foca em solidificar sua presença nas transações com parceiros, além de impulsionar sua atuação no mercado de alto padrão. O crescimento da Rede Lopes estará atrelado ao aumento de novas franquias com potencial em mercados relevantes, focando na performance e eficiência operacional de todas as lojas. Já no segmento de financiamento imobiliário, os planos são fortalecer os diferenciais competitivos da CrediPronto, focando na excelência do seu serviço e realizando acrea para que mais nenócios seiam nerados em

excelência do seu serviço e realizando ações para que mais negócios sejam gerados em MERCADO DE CAPITAIS

A LPS Brasil terminou o ano de 2024 com 147.554.631 (cento e guarenta 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 recompar de ações realizados nos anos de 2021 e 2022. GOVERNANÇA CORPORATIVA

GOVERNANÇA CORPORATIVA
A Companhia possui suas ações listadas no Novo Mercado da B3, antiga BM&FBOVESPA, desde dezembro de 2006, sob o código de negociação LPSB3, cumprindo fielmente com seu regulamento e demais disposições impostas pela B3, CVM e outros órgãos reguladores.
A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante do seu estatuto social.

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

Nos termos da Resolução CVM n°162, de 13 de julho de 2022, a Companhia informa que a sua política de contratação de prestação de serviços não relacionados à auditoria externa se substancia nos principios que preservam a independência do auditor. Tais princípios se baseiam no fato de que o auditor independente não deve auditar seu próprio trabalho, não pode exercer funções gerenciais, não deve advogar por seu cliente ou prestar quaisquer outros serviços que sejam considerados probibidos pelas normas vigentes, mantendo desta forma a independência nos trabalhos realizados.

Durante o ano de 2024, a Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda, realizou as portante o ano e 222-, a contra formación formación administrativos en contra se administrativos en contra de administrativos en contra de administrativos en contra de actividad de activi

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 2024.

BALANCOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

PASSIVOS

(Em milhares de reais - R\$)

31.12.2024 31.12.2023 31.12.2024 31.12.2023

	Contro		Consolidado			
ATIVOS	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023		
CIRCULANTES						
Caixa e equivalentes de caixa	71	68	52.831	31.332		
Aplicações financeiras	-	-	23.573	36.548		
Contas a receber de clientes	-	7	33.583	32.471		
mpostos a recuperar	969	15	4.173	3.430		
Despesas antecipadas	294	-	1.554	1.442		
Dividendos a receber	9.030	8.872	1.024	1.005		
Contas a receber com						
alienação de entidades	946	1.089	1.107	1.384		
Contas a receber do acordo						
associação Itaú	-	-	3.200	2.970		
Outros ativos	5		257	396		
Total dos ativos circulantes	11.315	10.051	121.302	110.978		
NÃO CIRCULANTES						
Opções de compra da						
participação de não controladores	33.582	32.827	57.374	57.334		
Contas a receber de clientes	-	-	1.414	1.397		
Contas a receber com						
partes relacionadas	9.245	8.908	-	-		
Depósito Judicial	1.872	1.276	7.079	5.898		
Outros ativos	551	575	7.699	6.974		
Tributos Diferidos	-	-	9.796	9.490		
nvestimentos em controladas e coligadas.	250.126	238.924	18.364	18.184		
mobilizado	243	309	5.424	4.618		
ntangíveis	45.864	46.072	180.964	184.030		
Total dos ativos não circulantes	341.483	328.891	288.114	287.925		
TOTAL DOS ATIVOS	352.798	338.942	409.416	398.903		
As notas explicativas são parte int	egrante das d	emonstraçõe	es financeira	S		

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

			(Em milhares	de reais - R\$)
	Contro 31.12.2024	oladora 31.12.2023	31.12.2024	Consolidado 31.12.2023
LUCRO DO EXERCÍCIO Outros Resultados Abrangentes TOTAL DO RESULTADO	18.592	23.490	34.526	35.277
ABRANGENTE DO EXERCÍCIOATRIBUÍVEL aos:	18.592	23.490	34.526	35.277
Acionistas controladores	18.592	23.490	18.592 15.934	23.490 11.787
As notas explicativas são par	te integrante d	das demonstra	ções financeir	as.

PAGGIVOG	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	
CIRCULANTES					
Fornecedores	524	365	5.588	4.492	- 1
Obrigação de compra da					(
participação de não controladores	16.870	13.343	21.953	16.969	- 1
Obrigações sociais e trabalhistas	5.576	5.466	13.933	14.044	- 1
Impostos e contribuições a pagar	933	11	3.661	2.504	- 1
Imposto de renda e contribuição					- 1
social correntes			3.175	3.031	- 1
Dividendos a pagar	4.434	5.596	6.894	7.891	- 1
Aquisição de investimentos a pagar	45.698	55.088			
Rendas a apropriar líquidas			11.560	11.560	-
Adiantamento de clientes	9	2	5.604	4.255	
Arrendamento mercantil	33	29	4.755	4.085	,
Outros passivos	22	128			
Total dos passivos circulantes	74.099	80.028	78.487	70.743	
NÃO CIRCULANTES					- 1
Imposto de renda e contribuição			40.050	44.053	- 1
social diferidos	8.141	8.977	10.950	11.957	- 1
Outros tributos a pagar	2.544	-	2.544	-	
Rendas a apropriar líquidas			32.713	44.273	- 1
Provisão para riscos legais	5.141	7.537	50.101	51.391	- 1
Provisão para perdas em controladas	35.329	31.225		-	(
Arrendamento mercantil	79	108	11.218	14.829	- 1
Total dos passivos não circulantes	51.234	47.847	107.526	122.450	
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					- 1
Capital social	169.188	169.188	169.188	169.188	- 1
Reserva de capital	23.769	19.777	23.769	19.777	-
Reserva legal	4.891	3.961	4.891	3.961	-
Ações em tesouraria	(29.442)	(29.442)	(29.442)	(29.442)	
Reserva de lucros	66.430	55.372	66.430	55.372	
Ajustes de Avaliação Patrimonial	(7.371)	(7.789)	(7.371)	(7.789)	- 1
	227.465	211.067	227.465	211.067	
Patrimônio líquido atribuível aos					
acionistas controladores	227.465	211.067	227.465	211.067	
Acionistas não controladores			(4.062)	(5.357)	
Total do patrimônio líquido	227.465	211.067	223.403	205.710	
TOTAL DOS PASSIVOS E DO	050.700	000 040	400 440	000.000	
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	352.798				

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 (Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro líquido por ação)

	Contro	oladora	Consolidado			
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023		
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	-	-	192.348	182.153		
Custo dos serviços prestados	-	-	(31.404)	(28.164)		
LUCRO BRUTO	-	-	160.944	153.989		
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS						
Despesas com vendas	-	-	(29.745)	(27.637)		
Despesas gerais e administrativas	(10.221)	(8.992)	(59.056)	(57.655)		
Remuneração da Administração	(9.336)	(10.531)	(11.776)	(12.940)		
Despesas com depreciações e	, ,		. ,	, ,		
amortizações	(1.387)	(1.572)	(19.228)	(17.013)		
Resultado da equivalência						
patrimonial	40.022	45.309	4.220	4.166		
Outras receitas (despesas)			(
operacionais, líquidas	1.443	402	(162)	225		
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	20.521	24.616	45.197	43.135		
RESULTADO FINANCEIRO	20.321	24.010	43.137	45.155		
Receitas financeiras	6.802	13.607	18.745	24.705		
Despesas financeiras	(9.568)	(15.584)	(17.520)			
Despesas ilitariceiras	(2.766)	(1.977)	1.225	5.120		
LUCBO ANTES DO IB E CS	17.755	22.639	46.422	48.255		
IR e CS	17.755	22.039	40.422	46.233		
Correntes			(13.209)	(14.239)		
Diferidos	837	851	1.313	1.261		
Diletidos	837	851	(11.896)	(12.978)		
LUCRO DO EXERCÍCIO	18.592	23,490	34.526	35.277		
ATRIBUÍVEL AOS:	10.332	23.430	34.320			
Acionistas controladores	18.592	23,490	18.592	23,490		
Acionistas não controladores	10.332	23.430	15.934	11.787		
Acionistas não controladores	18.592	23.490	34.526	35.277		
LUCRO DO EXERCÍCIO POR AÇÃO	10.552	20.430	04.020			
Lucro por ação - básico R\$	0.13542	0.17110	0.13542	0.17110		
Lucro por ação - diluído R\$	0,13542	0.16877	0,13542	0,17110		
As notas explicativas são parte inte	-,	.,	-,	-,		
no notas explicativas sao parte inte	grante das c	iomonaliaço	os mancena	10.		

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Fm milhares de reais - R\$)

	Contro		Consolidado			
		31.12.2023				
RECEITAS	1.313	1.046	214.210	202.465		
Receita de serviços, líquida de						
descontos e abatimentos	-	-	212.349	200.723		
Outras receitas	1.289	1.055	2.796	3.204		
Provisão para créditos de						
liquidação duvidosa	24	(9)	(935)	(1.462)		
INSUMOS ADQUIRIDOS DE						
TERCEIROS (INCLUI OS						
VALORES DOS IMPOSTOS - PIS E						
COFINS)	(5.744)	(4.644)	(81.210)	(72.700)		
Custos dos serviços prestados	-	-	(31.404)	(28.164)		
Materiais, energia, serviços de terceiros		/ -				
e outros	(5.743)	(5.484)	(49.419)	(45.009)		
Perda/Recuperação de Valores Ativos	(1)	840	(387)	473		
VALOR ADICIONADO BRUTO	(4.431)	(3.598)	133.000	129.765		
DEPRECIAÇÕES E AMORTIZAÇÕES	(1.387)	(1.572)	(19.439)	(17.234)		
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO	(= 0.40)	(= 470)	440 504	440 504		
PRODUZIDO	(5.818)	(5.170)	113.561	112.531		
VALOR ADICIONADO RECEBIDO	10.001	=0.040	00.004	00.074		
EM TRANSFERÊNCIA	46.824	58.916	22.964	28.871		
Resultado de equivalência patrimonial,	40.000	45.000	4.000	4.400		
líquido da provisão para perdas	40.022	45.309	4.220	4.166		
Receitas financeirasVALOR ADICIONADO TOTAL	6.802	13.607	18.744	24.705		
A DISTRIBUIR	41.006	53.746	136.525	141.402		
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO .	41.000	33.740	130.323	141.402		
Pessoal	11.696	13.710	43.647	45.036		
Remuneração direta	11.141	13.220	36,453	37.920		
Benefícios	555	490	5.096	4.571		
FGTS	555	430	2.098	2.545		
Impostos, taxas e contribuições	1.151	962	40.237	40.905		
Federais	1.151	962	32.765	34.167		
Municipais	1.101		7.472	6.738		
Remuneração de capitais de terceitos	9.567	15.584	18.115	20.184		
Juros	9.567	15.584	17.519	19.585		
Aluguéis	-	-	596	599		
Remuneração de capitais próprios	18.592	23.490	34.526	35.277		
Dividendos	4.415	5.579	6.288	7.220		
Lucros Retidos / Prejuízo do Período	14.177	17.911	14.177	17.911		
Participação de não controladores no						
lucro do exercício	-	-	14.061	10.146		
VALOR TOTAL DISTRIBUÍDO	41.006	53.746	136.525	141.402		
As notas explicativas são parte inte	egrante das o	demonstraçõ	es financeira	s.		

continua

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 (Em milhares de reais - R\$)

	Control		Consol			Control		Conso		
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	- 1
FLUXO DE CAIXA DAS					Caixa (aplicado)/ gerado nas					
ATIVIDADES OPERACIONAIS					operações	(7.435)	(10.458)	59.760	61.850	
LUCRO DO EXERCÍCIO	18.592	23.490	34.526	35.277	Juros pagos	(1)	(3)	(65)	(192)	
Ajustes para reconciliar o prejuízo					Imposto de renda e contribuição					
do exercício com o caixa líquido					social pagos Dividendos recebidos de	-	-	(13.065)	(14.520)	
gerado pelas atividades					Dividendos recebidos de			. ,	, ,	
operacionais:					controladas	18.254	25.879	4.021	4.541	
Resultado de equivalência					CAIXA LIQUIDO GERADO PELAS					١
patrimonial	(40.022)	(45.309)	(4.220)	(4.166)	ATIVIDADES OPERACIONAIS	10.818	15.418	50.651	51.679	- 1
Depreciações e amortizações	1.387	1.572	19.439	17.234	FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES					١
Provisão para perdas estimadas					DE INVESTIMENTO					
de créditos de liquidação					Aplicações financeiras	-	-	12.975	(3.576)	١
duvidosa	(24)	9	935	1.462	Fluxo de caixa líquido na aquisição					
Provisão/Reversão para riscos					de controladas	(2.984)	-	-	-	- 1
legais, líquidas	(95)	917	2.594	6.768	Aumento de capital em controladas	(2.199)	(12.502)	-	-	
Provisão de Bônus e participação					Aquisição de bens do ativo					- 1
nos resultados	4.500	4.409	8.100	7.002	imobilizado e intangível	(11)		(16.110)	(16.240)	١
Despesa com outorga de opções	1.803	2.689	1.803	2.689	CAIXA LÍQUIDO APLICADO NAS					
Resultado financeiro, líquido	2.786	2.455	6.808	2.692	ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	(5.194)	(12.502)	(3.135)	(19.816)	- 1
Outras perdas/ganhos de ativos	1	(840)	387	(473)	FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES					
Apropriação de rendas	-	(30)	(11.560)	(10.929)	DE FINANCIAMENTO					
Despesa de imposto de renda					Pagamentos de dividendos, incluindo					
e contribuição social	-	-	13.209	14.239	saldo de anos anteriores	(5.577)	(2.841)	(20.793)	(16.941)	
Imposto de renda e contribuição					Aumento de capital	-	-	1.160	588	- 1
social diferidos	(837)	(851)	(1.313)	(1.261)	Arrendamento mercantil	(44)	(42)	(6.384)	(6.624)	
Variações nos ativos e passivos operacionais:					CAIXA LÍQUIDO APLICADO NAS					
Contas a receber de clientes	31	11	(1.879)	(3.917)	ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	(5.621)	(2.883)	(26.017)	(22.977)	- 1
Impostos a compensar	(954)	(2)	(743)	3.741	AUMENTO NO CAIXA E					
Despesas antecipadas	(294)	-	(112)	(1.148)	EQUIVALENTES DE CAIXA	3	33	21.499	8.886	
Outras contas a receber	8.855	2.391	(1.720)	613	Caixa e equivalentes de caixa					- 1
Fornecedores	159	251	1.096	(628)	no início do exercício	68	35	31.332	22.446	
Impostos e contribuições a pagar	3.466	3	3.701	19	Caixa e equivalentes de caixa					
Salários, provisões e contribuições					no fim do exercício	71	68	52.831	31.332	
sociais	(4.390)	(1.008)	(8.211)	(5.736)	AUMENTO NO CAIXA E					
Outras contas a pagar	(2.399)	(615)	(3.080)	(1.628)	EQUIVALENTES DE CAIXA	3	33	21.499	8.886	,
	As	notas expl	icativas são	partes integ	rantes das demonstrações financeiras.					

www.lopes.com.br

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 2024 E 2023

(Em milhares de reais - R\$)

	Capital social	Reserva legal	Reserva de capital	Ações em tesouraria	Ajustes de Avaliação Patrimonial	Heserva de	(Prejuízos) Acumulados	líquido atribuível aos acionistas controladores	Acionistas não controladores	lotal do Patrimonio líquido Consolidado
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022	169.188	2.787	19,277	(29.442)	(7.789)	36.446	Acumulauos	190.467	(2.938)	187.529
Aumento de capital	103.100	2.707	13.211	(23.442)	(1.703)			130.401	588	588
Redução de capital							_	_	(841)	(841)
Constituição de reserva de capital - Opções outorgadas reconhecidas	-	-	2.689	_	_	-	_	2.689	(0+1)	2.689
Dividendos	-	-	-	_	-	_	_	2.000	(12.312)	(12.312)
Lucro do exercício	-	-	_	_	-	_	23.490	23.490	11.787	35.277
Proposta para destinação do lucro do exerício							20.100	20.100		00.277
Constituição da reserva legal	-	1.174	-	-	-	-	(1.174)	-		
Dividendos mínimos obrigatório	_	-	_	_	_	-	(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	21.966	(29.442)	(7.789)	53.183	-	211.067	(5.357)	205.710
Aumento de capital	-	-	-		-	-	-	-	1.160	1.160
Redução de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Constituição de reserva de capital -										
Opções outorgadas reconhecidas	-	-	1.803	-	-	-	-	1.803	-	1.803
Participação não controladores - alienação de quotas	-	-	-	-	418	-	-	418	(418)	-
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(13.508)	(13.508)
Lucro do exercício	-	-	-	-	-	-	18.592	18.592	15.934	34.526
Proposta para destinação do lucro do exerício										
Constituição da reserva legal	-	930	-	-	-	-	(930)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatório	-	-	-	-	-	-	(4.415)	(4.415)	(1.873)	(6.288)
Constituição de reservas						13.247	(13.247)	<u>-</u>		
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024	169.188	4.891	23.769	(29.442)	(7.371)	66.430		227.465	(4.062)	223.403
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.										

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais)

1. CONTEXTO OPERACIONAL
a. Objeto Social: A LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A. ("Companhia" ou "LPS Brasil") possui sede social na Rua Estados Unidos, 2.000 São Paulo - SP. As demonstrações financeiras individuales e consolidadas da Companhia relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 abrangem a Companhia e suas controladas, (conjuntamente referidas como "o Grupo") e individualmente como "entidades do Grupo"). Para atender os propósitos societários, o Grupo de tempor objeto social. ((la prestação de serviços de intermediação na compra e venda de 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 imobilitária; (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.

2. 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 inanceiras, e somente elas, estao sendo evidenciadas, e correspondem as utilizadas na gestao da Companhia. As demonstrações financeiras (individuais e consolidadas) são de responsabilidade da Administração da Companhia e compreendem: As demonstrações financeiras individuais e consolidadas "foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasili, que compreendem as normas da Comisão 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 Acounting Standard Board ("IASB"). Considerando que não há diferença entre o patrimônio líquido e o resultado consolidados atribuíveis aos acionistas da controladora e os valores equivalentes nas demonstrações financeiras individuais, a Companhia optou por apresentar um único conjunto de demonstrações financeiras. Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, emitida pelo CPC em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações financeiras. Disse de mensuração: As demonstrações financeiras individuais e consolidadas turcional e mode a de apresentação: As demonstrações financeiras individuais e consolidadas turcional e mode da e presentação: As demonstrações financeiras pelo valor justo. c) Modea funcional e mode da e presentação: As demonstrações financeiras proximo, exceto quale a mensurado e outra forma, d) Uso de estimativas e judgamentos: A preparação das demonstrações financeiras proximo, exceto qualo indicado de outra forma, d) Uso de estimativas e judgamentos: A reparação das demonstrações financeiras consolidadas do Grupo requer que a Administração faça demonstrações financeiras consolidadas do Grupo requer que a Administração faça demonstrações financeiras consolidadas do Grupo requer que a Administração faça demonstrações financeiras consolidadas do Grupo requer que a Administração faça demonstraçõe 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 juliciais: a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto estão sujeitas no curso normal de seus negócio. financeiras consolidadas: • Tributos e demandas administrativas ou judiciais: a Companhia e suas controladas en controladas está en controladas en controlad 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 projecões 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"). Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangliveis e intangliveis com o objetivo de avallar 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, Quando estas evidencias são identificadas, e o valor contabil líquido excede o valor recuperavel, é constituída provisão para deterioração ajustando-se o valor contabil 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 tiveses eido reconhecida para o ativo em exercícios anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS

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. 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 <u>abrangentes</u>: São mensurados num modelo de negócio cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros. <u>Ativos</u> abrangentes: Sao mensurados num modelo de negocio 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. 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 aplicavel, (c) contrato de garantia financeira, (d) compronissos de conceder empréstimo com taxa de juros abaixo do mercado, (e) a contraprestação continigente reconhecida por adquirente em combinação de negócios à qual deve ser aplicado o CPC INas demonstrações financeiras, o reconhecimento inicial do obrigação de compra 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 câlculos presestabelecidos contratualmento. Valor presente de Virten e contra as rubricas de despesas e receitas financeiras no resultado do exercício, os quais serão calculados por meio de cálculos preestabelecidos contratualmente. 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, o so 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 financeimos são representados principalmente por Empréstimos e financeimos instrumentos financeiros são representados principalmente por Empréstimos e financiamentos Fornecedores, Aquisição de investimentos a pagar, Arrendamento mercantil e Outros passivos b) 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 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 controladores da 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. 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 pelo 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 a data de aquisição e incluída na contrapartida contingente e mensurada pelo valor justo ada to aquisição e incluída na contrapartida contingente e mensurada pelo valor justo da contrapartida contingente classificadas como ajustes do período de mensuração são ajustadas, com correspondentes ajustes ao ágio. c) Ativos intangíveis Ativos intangíveis adquiridos 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. c) A A amortização e iniciada quando o desenvolvimento e concluido e o ativo encontra-se disponívei 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 (iquido obtido da venda e o valor contábil do ativo, sendo reconhecidos na demonstração do resultado no momento de sua baixa.

 d) Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de "impairment"): Periodicamente, a Companhía 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 avaliar eventos e mudariças nas circunisaticais econiomicas, operacionais ou tecnologicas 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. 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 orgamento anual e no plano de negócios de longo prazo da Companhia e representam a melhor estimativa da Administração, sobre as condições econômicas que existirão durante a vida útil econômica do conjunto de ativos que proporcionam a geração dos fluxos de caixa. Quando a provisão para redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, exceto para o ágio, ocorre o aumento do valor contábil do ativo para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde que não exceda o valor contábil que teria sido determinado, caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo em períodos anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável e reconhecida imediatamente no resultado. e) Provisões: São reconhecidas para obrigações presentes (legal ou não formalizada) resultantes de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma conflável 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 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 reavalladas periodicamente, e são contabilizadas com base nas opiniões do departamento jurídico interno, dos consultores legais independentes e da Administração do Companhio sobra o respúrsal descêndo dos processos judiciais para datas de 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. f) 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 A receita de contrato com cliente é reconhecida quando o controle dos bens ou serviços é transferido para o cliente por um valor que reflita a contraprestação à qual a Companhia espera ter direito em troca destes bens ou serviços. a) Serviços de Intermediação imbiliária: As entidades do Grupo formalizam contratos de corretagem com os clientes e reconhecem a receita de prestação de serviços mensurada a valor justo, que conforme prática de mercado utiliza um percentual sobre o valor do imóvel. A Companhia realiza o reconhecimento da receita, após o aceite do proprietário ou incorporador no contrato de compra e venda do imóvel, por entender que houve a satisfação de desempenho e realizou a transferência de controle ao cliente, b) Franquias - Royalties: Dentre os segmentos de atuação 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 varáível - 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 sobres 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). A Companhia e suas controladas possuem ainda acordos com aloumas oferta de produtos e serviços financeiros no mercado imobiliário, que consiste na recepção e dezembro de 2024 o saldo a receber deste acordo foi de R\$3.200 (R\$2.970 em 31 de dezembro de 2023). A Companhia e suas controladas possuem ainda acordos com algumas Administradoras, prestando serviço de intermediação de consórcio, fazendo jus a uma comissão de 4 a 6,5% do valor do contrato. g) 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 do valor justo: (1) 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 possuir relacionamento com das imobiliarias; e Helacionamento de clientes: O Helacionamento de clientes e apurado somente nas empresas adquiridas em que o sócio não controlador possui relacionamento com os incorporadores; e Não concorrência: Direito contratual adquirido pela Companhia no momento da aquisição da controlada, o qual profibe o sócio não controlador de atuar no mesmo segmento da Companhia por um período pré-determinado após a saída dele da sociedade; e 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 penácios é baseado no valor presente dos pagamentos de rovalties estimados. 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 possuida. Contudo, o valor justo para os outros intangiveis 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 coorridos nos útimos 12 meses, apurados na data de apresentação das demonstrações financeiras. Transações de pagamento baseado em ações: O valor justo das lucro líquido ocorridos nos últimos 12 meses, apurados na data de apresentação das ocemonstrações 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 control relacionada à mensuração dos valores justos. Isso inclui uma equipe interna de avaliação que 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 Nivel 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 semmentos primários e secundários. hem como relacionada à mensuração dos valores justos. Isso inclui uma equipe interna de avaliação que 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 desconto considera: Inflaçoes no Brasil e nos Estados Unidos da America, 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 17,27%
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 de ação para crescimento para cada imobiliária, utilizamos os fatores de crescimento real para estas empresas que variam entre 3% a 21%; • 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) de inflação impactando na taxa de desconto; - Diminuição (Aumento) de inflação impactando na taxa de desconto; - Diminuição (Aumento) da companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolvem os 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 ou um passivo liquidado, entre partes connecedoras e dispostas a isso em transaçao sem favorecimento, e Hierarquização em 3 niveis 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 niveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis e não observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado companhia. Esses dois tinos de inputs criam a bierarquia de valor justo apresentada a sequir e iia. Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo aprese Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos; • Nível 2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, precos cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis: e • Nível 3 - Instrumentos cuios inputs significantes não são observáveis

4. DESTINAÇÃO DO RESULTADO

títica de distribuição de dividendos: Aos acionistas é assegurada a distribuição de 25% do ro líquido do exercício, ajustado com as deduções da constituição da reserva legal, da reserva

para contingências e da parcela do lucro a realizar de acordo com o artigi	o 202 da Lei	nº6.404/76.
		31.12.23
Lucro líquido do exercício		23.490
Reserva legal 5% - limitada a 20% do capital social da Companhia		(1.174)
Base de cálculo para os dividendos mínimos		22.316
Dividendos mínimos obrigatórios 25%		
Constituição de reserva de lucros	13 247	16 737

DIRETORIA ESTATUTÁRIA

Marcos Bulle Lopes Francisco Lopes Neto Robson Pereira Paim Cyro Naufel Filho

Presidente Diretor Vice-Presidente Diretor Financeiro e de Novos Negócios Diretor Técnico e de Relações com Investidores

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Edward Jorge Christianini Francisco Lopes Neto Marcos Bulle Lopes urício Curvelo de Almeida Prado Marcello Rodrigues Leone Mario Spinola e Castro Beatriz Machert de Lima Presidente
Vice-Presidente
Conselheiro
Conselheiro
Conselheiro
Conselheiro
Conselheira celo Pinto Duarte Barbará

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

continuação



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

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SORRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Os diretores da LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A, declaram nos termos do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, editada pela Comissão de Valores Mobiliários em 29 de março de 2022, que: (i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, e (ii) reviram, discutiram e concordam sem quaisquer ressalvas com a opinião expressa no parecer emitido em 28 de março de 2025 pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda., auditores independentes da Companhia, com relação às demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA

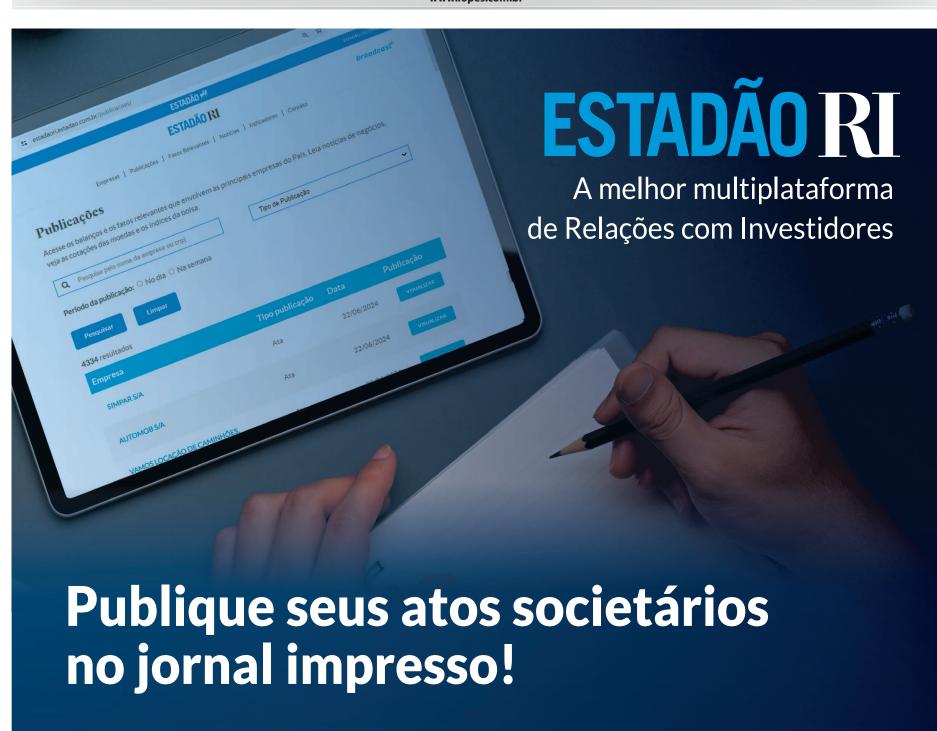
O Comité de Auditoria Estatutária da LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A, no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais e estatutárias, conforme previsto no Regimento Interno do próprio Comitê e em atendimento ao disposto legal, procedeu ao exame das demonstrações financeiras da controladora e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes emitido pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda, sem ressalvas, e com base nos documentos examinados e nas informações prestadas pela administração da Companhia e pelos Auditores Independentes, os membros do Comitê de Auditoria Estatutária, opinam que os refletem adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A e suas controladas e recomenda a aprovação das Demonstrações Financeiras pelo Conselho de Administração da Companhia e o seu encaminhamento à Assembleia Geral Ordinária de Acionistas, nos termos da Lei de Sociedades por Ações. São Paulo, 28 de março de 2025. Membros: Marcello Rodrigues Leone, Mauricio Curvelo de Almeida Prado, Beatriz Machert de Lima, Ana Luiza de Figueiredo Brandão Squadri

REI ATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SORRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

As demonstrações financeiras completas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o relatório do auditor independente sobre essas demonstrações financeiras completas estão disponíveis eletronicamente no endereço: https://www.estadao.com.br e na página eletrônica de Companhia https://li.lopes.com.br. O referido relatório do auditor independente sobre essas demonstrações financeiras foi emitido em 28 de março de 2025, sem ressalvas. **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU - Auditores Independentes Ltda.** - CRC nº 2 SP 011609/O-8. **Alexandre Cassin Decourt** - Orbc nº 1 SP 276957/P-9

Decourt - Orbc nº 1 SP 276957/P-9

www.lopes.com.br







ATOS SOCIETÁRIOS, FATOS RELEVANTES E NOTÍCIAS QUE ENVOLVEM AS PRINCIPAIS EMPRESAS DO PAÍS

SAIBA MAIS EM: ESTADAORI.ESTADAO.COM.BR

ESTADÃO 150

ESTADÃO RI







broadcast