

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	7
DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	13
Demonstração do Resultado Abrangente	15
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	16

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	17
DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	18
Demonstração de Valor Adicionado	19

Comentário do Desempenho	20
--------------------------	----

Notas Explicativas	22
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	56
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	57
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	58

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2021
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	145.545
Preferenciais	0
Total	145.545
Em Tesouraria	
Ordinárias	2.010
Preferenciais	0
Total	2.010
#Error	
#Error	

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	375.487	346.910
1.01	Ativo Circulante	12.636	11.994
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	250	166
1.01.03	Contas a Receber	12.178	11.827
1.01.03.01	Clientes	36	45
1.01.03.01.01	Contas a receber de clientes	135	391
1.01.03.01.02	Provisão para Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa	-99	-346
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	12.142	11.782
1.01.03.02.01	Dividendos a Receber	10.359	9.656
1.01.03.02.02	Contas a receber com alienação de entidades	1.721	2.074
1.01.03.02.03	Outros ativos	62	52
1.01.07	Despesas Antecipadas	208	1
1.02	Ativo Não Circulante	362.851	334.916
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	63.012	27.832
1.02.01.04	Contas a Receber	5.056	4.272
1.02.01.04.01	Clientes	30	44
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	5.026	4.228
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	57.956	23.560
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	24.083	9.257
1.02.01.09.05	Opções de Compra da Participação dos Não Controladores	33.873	14.303
1.02.02	Investimentos	251.653	257.914
1.02.02.01	Participações Societárias	251.653	257.914
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	251.653	257.914
1.02.03	Imobilizado	779	957
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	779	957
1.02.04	Intangível	47.407	48.213
1.02.04.01	Intangíveis	47.407	48.213
1.02.04.01.02	Intangíveis	47.407	48.213

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	375.487	346.910
2.01	Passivo Circulante	106.743	123.094
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	580	760
2.01.01.01	Obrigações Sociais	70	76
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	510	684
2.01.02	Fornecedores	1.048	215
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.048	215
2.01.03	Obrigações Fiscais	10	15
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	10	15
2.01.03.01.02	Outros Impostos Federais	10	15
2.01.05	Outras Obrigações	105.105	122.104
2.01.05.02	Outros	105.105	122.104
2.01.05.02.04	Obrigação de compra da participação de não controladores (Written Put)	15.423	7.260
2.01.05.02.05	Rendas a apropriar líquidas	60	60
2.01.05.02.06	Contas a pagar com partes relacionadas	85.380	114.377
2.01.05.02.07	Outros passivos	4.168	327
2.01.05.02.09	Adiantamento de clientes	51	56
2.01.05.02.10	Arrendamento mercantil	23	24
2.02	Passivo Não Circulante	49.329	48.183
2.02.02	Outras Obrigações	98	117
2.02.02.02	Outros	98	117
2.02.02.02.06	Arrendamento mercantil	98	117
2.02.03	Tributos Diferidos	9.416	6.011
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	9.416	6.011
2.02.04	Provisões	39.770	41.965
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	9.086	9.131
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	24	157
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	4.431	4.597
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	4.631	4.377
2.02.04.02	Outras Provisões	30.684	32.834
2.02.04.02.04	Provisão para Perdas em Controladas	30.684	32.834
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	45	90
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	45	90
2.03	Patrimônio Líquido	219.415	175.633
2.03.01	Capital Social Realizado	169.188	174.313
2.03.02	Reservas de Capital	7.855	11.266
2.03.02.04	Opções Outorgadas	12.054	7.934
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-7.533	0
2.03.02.07	Reserva de ágio na alienação de ações próprias	2	0
2.03.02.08	Outras Reservas de Capital	3.332	3.332
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	47.193	-5.125
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-4.821	-4.821
2.03.06.01	Ajustes de Combinação de Negócios	-4.821	-4.821

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	21.101	39.540	7.227	-5.449
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-5.383	-18.919	-5.000	-17.808
3.04.02.01	Administrativas	-2.689	-8.921	-2.582	-7.496
3.04.02.02	Remuneração da Administração	-1.999	-7.147	-1.084	-6.276
3.04.02.03	Depreciação e Amortização	-695	-2.851	-1.334	-4.036
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	18	3.455	105	132
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-326	-361	-20	-1.306
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	26.792	55.365	12.142	13.533
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	21.101	39.540	7.227	-5.449
3.06	Resultado Financeiro	29.477	11.057	-3.512	-12.656
3.06.01	Receitas Financeiras	31.409	32.212	1.536	3.295
3.06.02	Despesas Financeiras	-1.932	-21.155	-5.048	-15.951
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	50.578	50.597	3.715	-18.105
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-9.410	-3.404	1.084	4.608
3.08.02	Diferido	-9.410	-3.404	1.084	4.608
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	41.168	47.193	4.799	-13.497
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	41.168	47.193	4.799	-13.497
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,28285	0,32425	0,03252	-0,09147
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,28285	0,32425	0,03252	-0,09147

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	41.168	47.193	4.799	-13.497
4.03	Resultado Abrangente do Período	41.168	47.193	4.799	-13.497

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	7.554	5.190
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-5.676	-10.677
6.01.01.01	Prejuízo do período das operações em continuidade	47.193	-13.497
6.01.01.03	PCLD e perdas com clientes	-20	123
6.01.01.04	Provisão para riscos legais, líquidas	2.289	1.041
6.01.01.05	Resultado de equivalência patrimonial	-55.365	-13.533
6.01.01.06	Ganho/Perda com bens do imobilizado, intangíveis e investimentos	2	2
6.01.01.07	IRPJ e CSLL Diferidos	3.404	-4.608
6.01.01.08	Encargos financeiros sobre dividas e créditos	-10.105	12.374
6.01.01.09	Despesas com outorga de ações	4.120	363
6.01.01.10	Depreciação e Amortização	2.851	4.036
6.01.01.11	Provisão para participação nos resultados	0	1.790
6.01.01.12	Redução ao valor recuperável dos ativos	0	1.277
6.01.01.13	Apropriação de rendas	-45	-45
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-9.652	5.777
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	43	-185
6.01.02.02	Impostos a compensar	0	1
6.01.02.03	Despesas antecipadas	-207	-175
6.01.02.04	Outros ativos	-11.219	5.923
6.01.02.05	Fornecedores	833	-889
6.01.02.06	Impostos e contribuições a pagar	-5	108
6.01.02.07	Salários, provisões e contribuições sociais	-180	-3.932
6.01.02.08	Outros passivos	1.083	4.926
6.01.03	Outros	22.882	10.090
6.01.03.01	Dividendos recebidos de controladas	23.460	10.091
6.01.03.03	Juros pagos	-578	-1
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-7.443	-5.249
6.02.02	Aumento de capital em controladas	-7.411	-5.231
6.02.03	Aquisição de bens do ativo imobilizado e intangíveis	-32	-18
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-27	80
6.03.02	Arrendamento Mercantil	-27	-19
6.03.03	Redução de gastos com emissão de ações	0	99
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	84	21
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	166	140
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	250	161

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	174.313	11.266	0	-5.125	-4.821	175.633
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	174.313	11.266	0	-5.125	-4.821	175.633
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-5.125	-3.411	0	5.125	0	-3.411
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	4.120	0	0	0	4.120
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-7.988	0	0	0	-7.988
5.04.08	Redução de capital	-5.125	0	0	5.125	0	0
5.04.09	Reserva de ágio na alienação de ações próprias	0	2	0	0	0	2
5.04.10	Ações em Tesouraria Transferidas	0	455	0	0	0	455
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	47.193	0	47.193
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	47.193	0	47.193
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	169.188	7.855	0	47.193	-4.821	219.415

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	SalDOS Iniciais	179.730	9.199	0	-5.516	-4.821	178.592
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	SalDOS Iniciais Ajustados	179.730	9.199	0	-5.516	-4.821	178.592
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-5.417	363	0	5.516	0	462
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	99	0	0	0	0	99
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	363	0	0	0	363
5.04.08	Redução de capital	-5.516	0	0	5.516	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-13.497	0	-13.497
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-13.497	0	-13.497
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	SalDOS Finais	174.313	9.562	0	-13.497	-4.821	165.557

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
7.01	Receitas	3.475	9
7.01.02	Outras Receitas	3.455	132
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	20	-123
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-4.071	-7.317
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-4.069	-6.038
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-2	-1.279
7.03	Valor Adicionado Bruto	-596	-7.308
7.04	Retenções	-2.851	-4.036
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.851	-4.036
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-3.447	-11.344
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	87.577	16.828
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	55.365	13.533
7.06.02	Receitas Financeiras	32.212	3.295
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	84.130	5.484
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	84.130	5.484
7.08.01	Pessoal	11.684	6.948
7.08.01.01	Remuneração Direta	11.268	6.639
7.08.01.02	Benefícios	416	309
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	4.090	-3.922
7.08.02.01	Federais	4.090	-3.922
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	21.163	15.955
7.08.03.01	Juros	21.155	15.951
7.08.03.02	Aluguéis	8	4
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	47.193	-13.497
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	47.193	-13.497

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	439.000	397.798
1.01	Ativo Circulante	178.404	176.345
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	35.464	32.116
1.01.02	Aplicações Financeiras	93.839	108.636
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	93.839	108.636
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	93.839	108.636
1.01.03	Contas a Receber	41.138	33.479
1.01.03.01	Clientes	25.211	23.300
1.01.03.01.01	Contas a receber de clientes	32.490	33.116
1.01.03.01.02	Provisão para Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa	-7.279	-9.816
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	15.927	10.179
1.01.03.02.02	Contas a receber com alienação de entidades	2.977	2.882
1.01.03.02.03	Outros ativos	8.939	1.567
1.01.03.02.04	Créditos a receber do acordo associação itaú	4.011	5.730
1.01.06	Tributos a Recuperar	7.612	2.018
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	7.612	2.018
1.01.07	Despesas Antecipadas	351	96
1.02	Ativo Não Circulante	260.596	221.453
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	73.028	47.532
1.02.01.04	Contas a Receber	18.735	15.452
1.02.01.04.01	Contas a receber de clientes	1.296	923
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	17.439	14.529
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	54.293	32.080
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	403	403
1.02.01.09.05	Opções de Compra da Participação dos Não Controladores	53.890	31.677
1.02.02	Investimentos	14.576	12.448
1.02.02.01	Participações Societárias	14.576	12.448
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	2.313	1.895
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	12.263	10.553
1.02.03	Imobilizado	7.218	7.231
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	7.055	7.199
1.02.03.03	Imobilizado em Andamento	163	32
1.02.04	Intangível	165.774	154.242
1.02.04.01	Intangíveis	165.774	154.242
1.02.04.01.02	Intangíveis	132.415	117.752
1.02.04.01.03	Intangíveis identificados na aquisição em combinação de negócios	26.641	29.772
1.02.04.01.04	Ágio	6.718	6.718

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	439.000	397.798
2.01	Passivo Circulante	79.362	61.007
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	9.949	5.434
2.01.01.01	Obrigações Sociais	3.539	1.669
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	6.410	3.765
2.01.02	Fornecedores	9.626	6.479
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	9.626	6.479
2.01.03	Obrigações Fiscais	7.045	9.248
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	5.731	7.972
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	4.205	5.950
2.01.03.01.02	Outros Impostos Federais	1.526	2.022
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	1.314	1.276
2.01.03.03.01	ISS a Pagar	1.314	1.276
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	0	2.000
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	2.000
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	0	2.000
2.01.05	Outras Obrigações	52.742	37.846
2.01.05.02	Outros	52.742	37.846
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	2.348	2.186
2.01.05.02.04	Obrigações de compra da participação de não Controladores (Written Put)	20.872	10.510
2.01.05.02.05	Rendas a Apropriar Líquidas	11.500	11.500
2.01.05.02.06	Contas a pagar com partes relacionadas	2.616	1.901
2.01.05.02.07	Outros passivos	4.733	1.292
2.01.05.02.10	Adiantamento de clientes	5.798	5.578
2.01.05.02.11	Arrendamento mercantil	4.875	4.879
2.02	Passivo Não Circulante	142.918	163.393
2.02.02	Outras Obrigações	88.365	100.600
2.02.02.02	Outros	88.365	100.600
2.02.02.02.04	Rendas a Apropriar Líquidas	69.637	78.262
2.02.02.02.08	Arrendamento mercantil	18.728	22.338
2.02.03	Tributos Diferidos	3.245	8.153
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.245	8.153
2.02.04	Provisões	51.308	54.640
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	51.308	54.640
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	24	599
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	37.643	40.031
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	13.641	14.010
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	216.720	173.398
2.03.01	Capital Social Realizado	169.188	174.313
2.03.02	Reservas de Capital	7.855	11.266
2.03.02.04	Opções Outorgadas	12.054	0
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-7.533	7.934
2.03.02.08	Outras Reservas de Capital	3.332	3.332
2.03.02.09	Reserva de ágio na alienação de ações próprias	2	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	47.193	-5.125
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-4.821	-4.821
2.03.06.01	Ajustes de Combinação de Negócios	-4.821	-4.821
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	-2.695	-2.235

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	58.874	168.058	50.249	112.895
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-10.554	-27.990	-5.547	-16.078
3.03	Resultado Bruto	48.320	140.068	44.702	96.817
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-36.060	-95.158	-23.659	-73.297
3.04.01	Despesas com Vendas	-9.090	-24.389	-5.829	-16.758
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-27.067	-76.064	-18.141	-55.684
3.04.02.01	Administrativas	-19.434	-52.383	-11.160	-32.336
3.04.02.02	Remuneração da Administração	-3.545	-10.656	-1.898	-8.057
3.04.02.03	Depreciação e Amortização	-4.088	-13.025	-5.083	-15.291
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	189	3.923	326	956
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-768	-1.604	-410	-2.785
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	676	2.976	395	974
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	12.260	44.910	21.043	23.520
3.06	Resultado Financeiro	38.879	15.152	-5.056	-18.613
3.06.01	Receitas Financeiras	41.693	45.258	2.699	8.006
3.06.02	Despesas Financeiras	-2.814	-30.106	-7.755	-26.619
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	51.139	60.062	15.987	4.907
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-4.967	-4.094	-6.674	-10.064
3.08.01	Corrente	1.260	-9.002	-8.175	-15.404
3.08.02	Diferido	-6.227	4.908	1.501	5.340
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	46.172	55.968	9.313	-5.157
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	46.172	55.968	9.313	-5.157
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	41.168	47.193	4.799	-13.497
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	5.004	8.775	4.514	8.340
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,28285	0,32425	0,03252	-0,09147

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,28285	0,32425	0,03252	-0,09147

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	46.172	55.968	9.313	-5.157
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	46.172	55.968	9.313	-5.157
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	41.168	47.193	4.799	-13.497
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	5.004	8.775	4.514	8.340

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	36.921	29.106
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	67.612	52.085
6.01.01.01	Prejuízo do Período de Operações em continuidade	55.968	-5.157
6.01.01.03	PCLD e perdas com clientes	-861	2.653
6.01.01.04	Provisão para riscos legais, líquidas	11.044	10.852
6.01.01.05	Resultado de equivalência patrimonial	-2.976	-974
6.01.01.06	Ganho/Perda com bens do imobilizado, intangíveis e investimentos	189	695
6.01.01.07	IRPJ e CSLL Diferidos	-4.908	-5.340
6.01.01.08	Encargos financeiros sobre dividas e créditos	-8.628	23.254
6.01.01.09	Despesas com outorga de ações	4.120	363
6.01.01.10	Depreciação e Amortização	13.287	15.425
6.01.01.11	Provisão para participação nos resultados	0	2.258
6.01.01.12	Redução ao valor recuperável dos ativos	0	1.277
6.01.01.13	Apropriação de rendas	-8.625	-8.625
6.01.01.14	IRPJ e CSLL Reconhecidos no Resultado do Período	9.002	15.404
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-20.027	-7.014
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	-1.592	1.822
6.01.02.02	Impostos a compensar	-5.594	219
6.01.02.03	Despesas antecipadas	-255	-270
6.01.02.04	Outros ativos	-8.657	-4.243
6.01.02.06	Fornecedores	3.147	52
6.01.02.07	Impostos e contribuições a pagar	-458	1.289
6.01.02.08	Salários, provisões e contribuições sociais	4.515	-6.850
6.01.02.09	Outros passivos	-11.133	967
6.01.03	Outros	-10.664	-15.965
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-10.747	-15.305
6.01.03.02	Dividendos recebidos de coligadas	847	0
6.01.03.03	Juros pagos	-764	-660
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-10.284	-23.083
6.02.02	Aquisição de ativo imobilizado e intangíveis	-25.081	-22.800
6.02.03	Aplicações financeiras	14.797	-283
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-23.289	-21.439
6.03.01	Pagamento de dividendos, incluindo saldo de anos anteriores	-11.501	-14.277
6.03.02	Aumento de capital	2.870	2.490
6.03.04	Arrendamento Mercantil	-5.125	-4.251
6.03.05	Pagamentos de empréstimo de terceiros	-2.000	-5.500
6.03.06	Redução de gastos com emissão de ações	0	99
6.03.07	Recompra de ações	-7.533	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	3.348	-15.416
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	32.116	125.073
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	35.464	109.657

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	174.313	11.266	0	-5.125	-4.821	175.633	-2.235	173.398
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	174.313	11.266	0	-5.125	-4.821	175.633	-2.235	173.398
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-5.125	-3.411	0	5.125	0	-3.411	-9.235	-12.646
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	2.870	2.870
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	4.120	0	0	0	4.120	0	4.120
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-7.988	0	0	0	-7.988	0	-7.988
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-11.688	-11.688
5.04.08	Redução de capital	-5.125	0	0	5.125	0	0	-417	-417
5.04.09	Reserva de ágio na alienação de ações próprias	0	2	0	0	0	2	0	2
5.04.10	Ações em Tesouraria Transferidas	0	455	0	0	0	455	0	455
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	47.193	0	47.193	8.775	55.968
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	47.193	0	47.193	8.775	55.968
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	169.188	7.855	0	47.193	-4.821	219.415	-2.695	216.720

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	179.730	9.199	0	-5.516	-4.821	178.592	-1.091	177.501
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	179.730	9.199	0	-5.516	-4.821	178.592	-1.091	177.501
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-5.417	363	0	5.516	0	462	-11.329	-10.867
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	2.491	2.491
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	99	0	0	0	0	99	0	99
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	363	0	0	0	363	0	363
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-13.820	-13.820
5.04.08	Redução de capital	-5.516	0	0	5.516	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-13.497	0	-13.497	8.340	-5.157
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-13.497	0	-13.497	8.340	-5.157
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	174.313	9.562	0	-13.497	-4.821	165.557	-4.080	161.477

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
7.01	Receitas	189.239	122.615
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	184.455	124.312
7.01.02	Outras Receitas	3.923	956
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	861	-2.653
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-70.995	-45.361
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-27.990	-16.078
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-42.816	-27.311
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-189	-1.972
7.03	Valor Adicionado Bruto	118.244	77.254
7.04	Retenções	-13.025	-15.291
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-13.025	-15.291
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	105.219	61.963
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	48.234	8.980
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	2.976	974
7.06.02	Receitas Financeiras	45.258	8.006
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	153.453	70.943
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	153.453	70.943
7.08.01	Pessoal	39.327	23.057
7.08.01.01	Remuneração Direta	33.868	19.252
7.08.01.02	Benefícios	4.113	2.853
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.346	952
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	27.168	26.201
7.08.02.01	Federais	20.771	22.318
7.08.02.03	Municipais	6.397	3.883
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	30.990	26.842
7.08.03.01	Juros	30.106	26.219
7.08.03.02	Aluguéis	884	623
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	55.968	-5.157
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	47.193	-13.497
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	8.775	8.340

Divulgação de Resultados - 3T21

A **LPS Brasil** (B3: LPSB3), empresa de soluções integradas de intermediação, consultoria e promoção de financiamentos de imóveis no Brasil, anuncia hoje seus resultados referentes ao terceiro trimestre de 2021. As informações financeiras e operacionais a seguir são apresentadas com bases consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e dados gerenciais da LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A. e suas controladas.

Destaques 3T21



VGVLançado | Participação Lopes: R\$ 2,2 bilhões | **+ 36%** vs. 3T20

→ A Companhia atinge 81% da prévia operacional de 7,4 bilhões para o ano de 2021, acumulando R\$ 6,0 bilhões de lançamentos ajustados pela sua participação no 9M21. O VGVL total lançado no 3T21 foi de R\$ 3,9 bilhões.



VGVLintermediado Total: R\$ 2,5 bilhões | **+ 3%** vs. 3T20

→ O VGVL acumulado 9M21 é de R\$ 7,2 bilhões e já ultrapassa o VGVL intermediado total em 2020 em 23%, e alcança 91% do VGVL total intermediado em 2019.



Crescimento Rede Lopes: total de 116 franquias | **+47%** vs. 3T20

→ 13 novas franquias adicionadas no 3T21, crescimento de 13% em relação ao 2T21. Considerando as 18 operações próprias, o Grupo Lopes é composto por 134 imobiliárias, aumento de 38% somente no ano de 2021.



Volume Originado CrediPronto: R\$ 1,7 bilhão | **+97%** vs. 3T20

→ O valor originado no 9M21 atinge R\$ 4,7 bilhões, um crescimento de 148% em relação ao mesmo período de 2020.



Profit sharing CrediPronto: R\$ 14,2 milhões reconhecidos no trimestre

→ Lucro referente aos meses de junho/2021 à agosto/2021. No 9M21, os lucros somam R\$ 45,6 milhões, um crescimento de 16% em relação ao mesmo período do ano anterior.



Lucro Controladores Antes IFRS: R\$ 15,9 milhões, **+ 51%** vs. 3T20

→ Lucro controladores acumulado no 9M21 de R\$ 41,8 milhões, aumento de 521% em relação ao mesmo período do ano anterior. Décimo trimestre consecutivo de lucro líquido consolidado antes do IFRS, totalizando R\$ 19,2 milhões no período 3T21.

Ebitda

Reconciliação EBITDA			
(R\$ milhares)	3T21	3T20	Var. %
Lucro do período	46.172	9.313	396%
IR e CS	4.967	6.674	-26%
Resultado Financeiro Líquido	(38.879)	5.056	-869%
Depreciação e Amortização	4.088	5.083	-20%
EBITDA	16.348	26.126	-37%
Margem EBITDA	27,8%	52,0%	-24,2 pp

O EBITDA não é uma medida utilizada nas práticas contábeis e também não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados, não devendo ser considerado como uma alternativa ao fluxo de caixa na qualidade de indicador de liquidez.

Notas Explicativas

LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A. e Controladas
Informações trimestrais individuais e consolidadas em
30 de setembro de 2021

Notas explicativas às informações trimestrais

(Em milhares de reais)

1 Contexto operacional

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 informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia relativas ao período findo em 30 de setembro de 2021 abrangem a Companhia e suas controladas, (conjuntamente referidas como "o Grupo" e individualmente como "entidades do Grupo").

Para atender os propósitos societários, o Grupo tem por objeto social: (i) a prestação de serviços de intermediação na compra e venda de imóveis, predominantemente lançamentos na região da Grande São Paulo; (ii) consultoria imobiliária; (iii) 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.

1.1. 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.

1.2. Efeitos da Pandemia do Covid – 19:

Em dezembro de 2019, um novo agente denominado como novo Corona vírus "Covid-19", foi relatado na China. Com o crescimento exponencial dos casos de contaminação pelo Covid-19 em diversos países no mundo, a Organização Mundial de Saúde classificou o Covid-19, como uma pandemia e uma emergência de Saúde Pública de Interesse Internacional.

A Companhia está monitorando os impactos decorrentes da pandemia e vem tomando medidas preventivas e mitigatórias em linha com os direcionamentos estabelecidos pelas autoridades de saúde. Neste contexto, a Administração da Companhia criou um Comitê de Contingência

Notas Explicativas



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

composto por executivos de diversas áreas, além de profissionais externos da área de saúde, para monitorar as operações diariamente e avaliá-las, de forma a preservar a força de trabalho e garantir a continuidade das operações e atendimento dos clientes.

Dentre as ações tomadas pela Companhia estão:

- Comunicados internos frequentes à colaboradores, corretores associados e parceiros: compartilhamento das orientações e boas práticas da OMS e do Ministério da Saúde (MS), além de atualização das condições de saúde dos colaboradores internos;
- Trabalho remoto: Os colaboradores estão em home-office e os corretores associados já se organizaram para atendimento aos clientes via telefone, WhastApp, e-mail, dentre outros;
- Otimização da infraestrutura e facilities: redução das atividades presenciais, mantendo apenas o necessário para garantir a continuidade das operações de forma remota.

Adicionalmente, em atendimento ao Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2020 de 10 de março de 2020, que trata sobre os impactos econômico-financeiros do COVID-19 nas informações financeiras, a Administração avaliou os riscos e incertezas que poderiam afetar as informações trimestrais ora apresentadas, sendo os principais pontos analisados como segue:

- Contas a receber de clientes (Nota 5) – eventuais aumentos da inadimplência.
- Intangíveis (Nota 8) – análise de recuperabilidade dos ativos intangíveis.
- Opção de compra da participação de não controladores “Call Option” (Nota 9.b) - avaliação da mensuração do valor justo.

A Administração até o presente momento a Administração da Companhia não identificou impactos significativos em suas operações, mantendo suas previsões de negócios.

1.3. Posição financeira (controladora)

Em 30 de setembro de 2021, o balanço patrimonial da Companhia (Controladora) apresenta excesso de passivo circulante sobre o ativo circulante no montante de R\$94.107 (R\$111.100 em 31 de dezembro 2020), representado substancialmente pelo saldo a pagar para a controlada LPS ONLINE. A Companhia possui a estratégia de quitar uma parte substancial deste saldo através do abatimento dos dividendos futuros que serão gerados na controlada, não havendo, portanto, necessidade de desembolso de caixa.

Notas Explicativas*LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A. e Controladas***2 Entidades do grupo****a) Participação em controladas e coligadas**

Controladas	30.09.21	31.12.20
Apoio Serviços Documentais S.A.	100,00	100,00
EBC - Soluções Imobiliárias Ltda.	99,99	99,99
Itaplan Brasil Consultoria de Imóveis Ltda.	100,00	100,00
LIL - Intermediação Imobiliária Ltda.	99,99	99,99
LPS Administração de Locações Ltda.	99,99	99,99
LPS Bahia - Consultoria de Imóveis Ltda.	99,99	99,99
LPS Brasília - Consultoria de Imóveis Ltda.	51,00	51,00
LPS Campinas - Consultoria de Imóveis Ltda.	74,07	74,07
LPS Eduardo Consultoria de Imóveis S.A.	55,90	55,90
LPS Espírito Santo - Consultoria de Imóveis Ltda.	51,00	51,00
LPS Fortaleza - Consultoria de Imóveis Ltda.	60,00	60,00
LPS Local Participações Ltda.	55,00	55,00
LPS ONLINE Consultoria de Imóveis Ltda (i)	95,00	72,18
LPS Patrimóvel Consultoria de Imóveis S.A.	51,00	51,00
LPS Piccoloto Consultoria de Imóveis S.A.	41,00	41,00
LPS Promoção de Consórcios Ltda.	99,99	99,99
LPS Raul Fulgêncio Consultoria de Imóveis S.A.	51,00	51,00
LPS Rio de Janeiro - Consultoria de Imóveis Ltda.	99,99	99,99
LPS São Paulo Consultoria de Imóveis Ltda.	99,99	99,99
LPS Soluções Imobiliárias e Participações Ltda.	92,12	92,12
LPS Sul Consultoria de Imóveis Ltda.	99,99	99,99
Pronto Ducati Consultoria de Imóveis Ltda	100,00	100,00
Pronto Erwin Maack Consultoria de Imóveis S.A.	80,00	80,00
Tha Pronto Consultoria de Imóveis S.A.	71,00	71,00

- (i) Em 04 de janeiro de 2021 os acionistas não controladores da LPS Online alienaram o percentual de 22,82% da participação no capital social para a Controladora, pelo valor de R\$418 (Nota 7).

3 Base de preparação das informações trimestrais

As informações trimestrais individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 (R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 –Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board – IASB, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas informações trimestrais individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR

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

(“informações trimestrais”), estão sendo aplicadas de modo consistente em todos os períodos apresentados.

A Companhia declara que os julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, adotadas na apresentação e preparação destas informações trimestrais, são os mesmos divulgados nas notas 3 e 4 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020. Estas respectivas informações trimestrais devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas.

Com base no julgamento e premissas adotados pela Administração, acerca da relevância e de alterações que devem ser divulgados em notas explicativas, estas informações trimestrais incluem notas explicativas selecionadas e não contemplam todas as notas explicativas apresentadas nas demonstrações financeiras anuais, conforme facultado pelo Ofício Circular 03/2011, emitido pela CVM.

As informações trimestrais foram preparadas no curso normal das operações e no pressuposto da continuidade dos negócios da Companhia. A Administração realiza uma avaliação da capacidade da Companhia de continuar operando ao preparar as informações trimestrais.

As informações trimestrais foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para arquivamento em 16 de novembro de 2021.

a. Novas normas, alterações e interpretações de normas contábeis

No trimestre findo em 30 de setembro de 2021, não foram emitidas novas normas, alterações e interpretações de normas contábeis.

4 Caixa e equivalentes de caixa

a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30.09.21	31.12.20	30.09.21	31.12.20
Caixa e bancos	250	166	4.370	6.879
Certificados de Depósito Bancário - CDBs (i)	-	-	31.094	25.237
	<u>250</u>	<u>166</u>	<u>35.464</u>	<u>32.116</u>

Notas Explicativas*LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A. e Controladas***b) Aplicações financeiras**

	Consolidado	
	30.09.21	31.12.20
Certificados de Depósito Bancário - CDBs (i-iv)	76.968	72.143
Fundo de investimentos em Renda Fixa (ii)	16.871	16.114
Letras financeiras do tesouro (iii)	-	20.379
	<u>93.839</u>	<u>108.636</u>

- (i) As aplicações em Certificado de Depósito Bancário “CDBs” e no Fundo de Investimento em Renda Fixa foram rentabilizadas por taxas que variaram de 99,50% a 140% 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 tratam 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 77,67% a 100% do Certificado de Depósito Interbancário (“CDI”).
- (iii) As aplicações em letras financeiras do tesouro são indexadas a remuneração Selic.
- (iv) A Companhia não tem expectativa de utilização dos montantes aplicados no curto prazo.

5 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	30.09.21	31.12.20	30.09.21	31.12.20
Circulante:				
Contas a receber de clientes	135	391	32.760	33.253
Ajuste a valor presente	-	-	(270)	(137)
Provisão para perdas de crédito esperadas	(99)	(346)	(7.279)	(9.816)
	<u>36</u>	<u>45</u>	<u>25.211</u>	<u>23.300</u>
Não circulante:				
Contas a receber de clientes	30	44	1.344	935
Ajuste a valor presente	-	-	(48)	(12)
	<u>30</u>	<u>44</u>	<u>1.296</u>	<u>923</u>

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30.09.21	31.12.20	30.09.21	31.12.20
A vencer:				
De 0 a 30 dias	8	5	14.764	14.260
De 31 a 60 dias	3	5	1.290	1.258
De 61 a 90 dias	3	5	2.578	1.127
De 91 a 180 dias	11	11	3.956	1.806
De 181 a 360 dias	11	19	2.206	2.637
Acima de 360 dias	30	44	1.344	935
Vencidas:				
De 0 a 30 dias	-	2	265	1.339
De 31 a 60 dias	-	-	467	1.026
De 61 a 90 dias	-	-	377	547
De 91 a 180 dias	-	-	640	1.278
De 181 a 360 dias	-	15	726	2.294
Acima de 360 dias	99	329	5.491	5.681
	<u>165</u>	<u>435</u>	<u>34.104</u>	<u>34.188</u>

A Companhia e suas controladas adotaram o cálculo da perda esperada das contas a receber com base na elaboração de uma “matriz de provisão”, levando em conta dados históricos de inadimplência que definiram um percentual de provisionamento para cada faixa de vencimento da carteira de recebíveis, além do percentual de perdas esperadas de acordo com projeções macroeconômicas. Em decorrência dos efeitos da COVID-19 a Companhia revisou o estudo sobre a provisão de perdas estimadas e diante da redução da expectativa de recuperação da inadimplência, considerou um aumento em todas as faixas da matriz de provisão. O aging list 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
Saldo em 31.12.20	(346)	(9.816)
Constituição	-	(1.242)
Reversão	20	2.103
Baixas definitivas	227	1.676
Saldo em 30.09.21	<u>(99)</u>	<u>(7.279)</u>

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

Abaixo o detalhamento dos percentuais da provisão das perdas esperadas:

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

	<u>30.09.21</u>	<u>31.12.20</u>
A vencer	2,15%	1,81%
Vencidas até 30 dias	3,81%	3,60%
Vencidas de 31 até 60 dias	32,01%	37,46%
Vencidas de 61 até 90 dias	48,79%	49,99%
Vencidas de 91 até 180 dias	68,53%	75,26%
Vencidas de 181 até 360 dias	96,92%	99,07%
Vencidas há mais de 360 dias	100,00%	100,00%

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30.09.21</u>	<u>31.12.20</u>	<u>30.09.21</u>	<u>31.12.20</u>
A vencer:	-	-	(302)	(195)
Vencidas:				
De 0 a 30 dias	-	(2)	(10)	(48)
De 31 a 60 dias	-	-	(149)	(384)
De 61 a 90 dias	-	-	(184)	(274)
De 91 a 180 dias	-	-	(439)	(961)
De 181 a 360 dias	-	(15)	(704)	(2.273)
Acima de 360 dias	(99)	(329)	(5.491)	(5.681)
	<u>(99)</u>	<u>(346)</u>	<u>(7.279)</u>	<u>(9.816)</u>

6 Imobilizado

É composto como segue:

		Controladora			
		30.09.21			31.12.20
	Taxa média anual de depreciação - %	Custo	Depreciação Acumulada	Líquido	Líquido
Imobilizado:					
Benfeitorias e instalações em imóveis de terceiros	20	2.678	(2.433)	245	362
Equipamentos de informática	20	283	(234)	49	65
Móveis e utensílios	10	630	(233)	397	444
Outras imobilizações	15	326	(238)	88	86
				779	957

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

		Consolidado			
		30.09.21			31.12.20
	Taxa média anual de depreciação - %	Depreciação			
		Custo	Acumulada	Líquido	Líquido
Imobilizado:					
Benfeitorias e instalações em imóveis de terceiros	20	30.631	(28.929)	1.702	2.499
Equipamentos de informática	20	10.608	(8.040)	2.568	1.411
Móveis e utensílios	10	12.468	(10.551)	1.917	2.296
Outras imobilizações	15	5.652	(4.784)	868	993
Imobilizado em andamento	-	163	-	163	32
				7.218	7.231

As movimentações do imobilizado foram as seguintes:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31.12.20	957	7.231
Adições	32	2.000
Baixas	(2)	(190)
Depreciação	(208)	(1.823)
Saldo em 30.09.21	<u>779</u>	<u>7.218</u>

7 Investimentos em controladas e coligadas

O saldo do investimento é composto conforme segue:

	Controladora		Consolidado	
	30.09.21	31.12.20	30.09.21	31.12.20
Investimentos em controladas	223.836	220.729	-	-
Investimentos em coligadas	-	-	14.576	12.448
Investimentos - Ações em tesouraria (Nota 13.d)	(7.531)	-	-	-
Ativos intangíveis em combinação de negócios (Nota 8)	15.577	17.414	-	-
Transações com acionistas não controladores (i)	13.053	13.053	-	-
Ágio (ii)	6.718	6.718	-	-
	<u>251.653</u>	<u>257.914</u>	<u>14.576</u>	<u>12.448</u>

- (i) Corresponde substancialmente à participação do não controlador no “Written Put” inicial.

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

- (ii) O ágio foi alocado para as unidades LPS Fortaleza R\$2.419 e LPS Eduardo R\$4.299. Para fins de consolidação o ágio é reclassificado para rubrica de intangível.

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

	Controladora						
	31.12.20	Aquisição participação	Aumento de Capital	Resultado de Equivalência Patrimonial	Dividendos recebidos	Provisão para perdas em controladas (i)	30.09.21
Controladas:							
Apoio Serviços	13	-	-	(2)	-	-	11
EBC	6.410	-	-	4.539	-	-	10.949
Itaplan Imóveis	8.325	-	-	3.894	-	-	12.219
LIL	-	-	-	(24)	-	24	-
LPS Adm.de Locações	230	-	-	2	-	-	232
LPS Bahia	-	-	-	(460)	-	460	-
LPS Brasília	-	-	476	(542)	-	66	-
LPS Campinas	10.019	-	-	79	(1.093)	-	9.005
LPS Eduardo	683	-	-	593	-	-	1.276
LPS Espírito Santo	666	-	-	1.967	(2.026)	-	607
LPS Fortaleza	-	-	-	971	(179)	(199)	593
LPS Online	9.622	418	-	46.186	(54.639)	-	1.587
LPS Patrimóvel	-	-	2.511	(3.676)	-	1.165	-
LPS Raul Fugêncio	2.182	-	-	4.310	-	-	6.492
LPS São Paulo	176.975	-	-	(9.296)	-	-	167.679
LPS Soluções Imobiliárias	4.405	-	-	6.179	-	-	10.584
LPS Sul	-	-	2.962	(753)	-	(2.209)	-
Pronto Ducati	-	-	1.462	812	-	(2.274)	-
Pronto Erwin	1.199	-	-	1.403	-	-	2.602
Thá Pronto	-	-	-	(817)	-	817	-
Total	220.729	418	7.411	55.365	(57.937)	(2.150)	223.836

- (i) Refere-se à movimentação dos investimentos nas controladas LIL, LPS Bahia, LPS Brasília, LPS Patrimóvel, LPS Sul, Pronto Ducati e Thá Pronto, cujo patrimônio líquido encontra-se negativo, registrados na rubrica de provisão para perdas em controladas.

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

Informações financeiras das controladas:

	30.09.21				
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Participação dos não controladores no PL	Lucros ou Prejuízos Líquido no período
Apoio Serviços	12	1	11	-	(2)
EBC Consultoria	38.646	27.696	10.950	-	7.112
Itaplan Brasil	14.108	1.889	12.219	-	3.894
LIL - Interm. Imob.	1.055	1.991	(936)	-	(24)
LPS Administração	236	3	233	-	2
LPS Bahia	487	2.121	(1.634)	-	(460)
LPS Brasília	237	3.330	(3.093)	(1.516)	(1.063)
LPS Campinas	26.320	14.163	12.157	3.152	108
LPS Eduardo	3.034	751	2.283	1.007	1.061
LPS Espírito Santo	4.145	2.955	1.190	583	4.183
LPS Fortaleza	6.086	5.098	988	395	2.290
LPS Local	9	-	9	4	-
LPS Online Consultoria	87.326	85.655	1.671	84	48.617
LPS Patrimônio	6.128	22.764	(16.636)	(8.152)	(7.207)
LPS Raul Fulgêncio	17.810	5.081	12.729	6.237	8.452
LPS Rio de Janeiro	422	3.020	(2.598)	-	(1.046)
LPS São Paulo	223.487	63.323	160.164	-	(9.297)
LPS Soluções Imobiliárias	17.867	6.377	11.490	905	6.709
LPS Sul	4.213	15.100	(10.887)	-	(753)
Pronto Ducati	2.480	7.913	(5.433)	-	812
Pronto Erwin Maack	4.379	1.127	3.252	650	1.754
Thá Pronto	342	2.786	(2.444)	(709)	(1.150)

Notas Explicativas



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

8 Outros ativos intangíveis

Controladora					
		30.09.21			31.12.20
	Taxa média anual de amortização - %	Custo	Amortização	Líquido	Líquido
Adquiridos separadamente (iii):					
Marca "Lopes" (ii)	-	44.749	-	44.749	44.749
Direito de lavra	5	3.870	(2.273)	1.597	1.732
Não competitividade	12,5	4.657	(4.001)	656	999
Direito de uso locações de imóveis	20	194	(74)	120	141
Software	20	2.381	(2.096)	285	592
				47.407	48.213
Identificados em combinação de negócios (i):					
Contrato não competitividade	15,26	97.747	(97.747)	-	1.014
Carteira de clientes	2,86	23.486	(16.378)	7.108	7.327
Marca	2,86	12.772	(8.385)	4.387	4.522
Direito de lavra	5	15.546	(11.464)	4.082	4.551
				15.577	17.414

Consolidado					
		30.09.21			31.12.20
	Taxa média anual de amortização -	Custo	Amortização	Líquido	Líquido
Adquiridos separadamente (iii):					
Marca "Lopes" (ii)	-	44.749	-	44.749	44.749
Outras marcas	2,86	1.137	(155)	982	1.011
Direito de lavra	5	6.043	(3.084)	2.959	3.245
Não competitividade	16,25	8.178	(7.522)	656	1.475
Carteira de clientes	10	521	(71)	450	463
Direito de uso locações de imóveis	20	35.913	(13.355)	22.558	26.539
Direito de uso locações de máq.e equipamentos	38,23	1.088	(975)	113	378
Software (iv)	15	56.689	(31.161)	25.528	8.153
Software em desenvolvimento (v)	-	34.420	-	34.420	31.739
				132.415	117.752
Identificados em combinação de negócios:					
Contrato não competitividade	13,38	-	-	-	1.831
Carteira de clientes	6,43	43.051	(29.547)	13.504	13.918
Marca	6,43	31.999	(26.219)	5.780	6.438
Direito de lavra	5	22.497	(15.140)	7.357	7.585
				26.641	29.772
				159.056	147.524

- (i) Os ativos intangíveis, na controladora, estão registrados em “investimentos em controladas”, Nota 7.
- (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

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

intangível como tendo vida útil indefinida. A Companhia avalia a recuperação do valor contábil dos ativos anualmente ou quando há algum indicador de variação, quando aplicável a redução ou recuperação são reconhecidos no resultado do exercício. A análise de recuperabilidade da respectiva Marca, considerou o Market cap e liquidez das ações para corroborar a inexistência de indício de impairment sobre o respectivo intangível.

- (iii) Os intangíveis adquiridos separadamente representam os direitos relacionados à Marca “Lopes” adquiridos pela Companhia e sem vida útil definida. Os ativos “contratos de não competitividade”, “carteira de 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 ao “prazo de não competitividade”, “carteira de clientes”, “direito de lavra”, e “marca”, e foram identificados no momento da aquisição do controle das investidas com vida útil definida e amortização mensal.
- (iv) Houve um aumento em Software no montante de R\$19.234 referente aos produtos concluídos do sistema de transformação digital da Lopes, que entrou em uso neste trimestre, 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 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 Lopes. Em 2020 e 2021 o projeto de transformação digital está atuando em duas grandes frentes, o Lopes.Net e Projetos de Aprendizado de Máquina (“Machine Learning”), ambos com subdivisões em vários produtos. São reconhecidos como ativo sempre que se for provável a geração de benefícios econômicos futuros e a Companhia demonstrar os requisitos previstos no CPC 04/IAS 38: (i) a viabilidade técnica de concluir o ativo intangível da forma que estará disponível para uso ou venda; (ii) a intenção de concluir o ativo e a habilidade de usar ou vender o ativo; (iii) como o ativo gerará benefícios econômicos futuros; (iv) a disponibilidade de recursos para concluir o ativo; (v) a capacidade de avaliar de forma confiável os gastos incorridos durante a fase de desenvolvimento. Durante o exercício de desenvolvimento, o valor recuperável do ativo é testado anualmente

As movimentações do ativo intangível foram as seguintes:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31.12.20	65.627	147.524
Adições por aquisição (i)	-	22.996
Amortização (ii)	(2.643)	(11.464)
Saldo em 30.09.21	<u>62.984</u>	<u>159.056</u>

- (i) As adições se referem aos gastos com desenvolvimento de software relacionado ao projeto de inovação e transformação digital da Lopes.
- (ii) A despesa de amortização na Controladora apresentada na rubrica de despesas com depreciação e amortização (Nota 18) foi de R\$2.851 e no Consolidado de R\$13.025 líquido de R\$262 de crédito tributário.

Notas Explicativas*LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A. e Controladas***9 Partes relacionadas****a. Composição dos saldos e transações com partes relacionadas**

	Controladora		Consolidado	
	30.09.21	31.12.20	30.09.21	31.12.20
<u>Ativo circulante:</u>				
Dividendos a receber (Nota 9.d)	10.359	9.656	-	-
<u>Ativo não circulante:</u>				
Opções de compra "Call Option" (Nota 9.b)	33.873	14.303	53.890	31.677
Contas a receber com partes relacionadas (Nota 9.c)	24.082	9.257	403	403
<u>Passivo circulante:</u>				
Obrigações de compra "Written Put" (Nota 9.b)	15.423	7.260	20.872	10.510
Aquisições de investimentos a pagar (Nota 9.c)	85.380	114.377	2.616	1.901
Dividendos a pagar (Nota 9.d)	-	-	2.348	2.186
	Controladora		Consolidado	
	30.09.21	30.09.20	30.09.21	30.09.20
Despesas operacionais e Resultado Financeiro				
Resultado financeiro - Instrum. Financeiros - (Nota 17)	11.407	(12.371)	11.852	(20.738)

Notas Explicativas*LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A. e Controladas***b. Composição dos saldos com partes relacionadas - Opções de compra e Obrigações de compra ("Call Option") e ("Written Put")**

	Controladora		Consolidado	
	30.09.21	31.12.20	30.09.21	31.12.20
Ativo não circulante				
Opções de compra "Call Option"				
LPS Eduardo	6.415	3.022	6.415	3.022
LPS Espírito Santo	18.661	5.948	18.661	5.948
LPS Fortaleza	6.000	2.755	6.000	2.755
LPS Piccoloto	-	-	20.017	17.374
Pronto Erwin	2.797	2.578	2.797	2.578
Total	33.873	14.303	53.890	31.677
	Controladora		Consolidado	
	30.09.21	31.12.20	30.09.21	31.12.20
Passivo circulante				
Obrigações de compra "Written Put"				
LPS Eduardo	1.155	786	1.155	786
LPS Espírito Santo	6.729	1.884	6.729	1.884
LPS Fortaleza	2.000	1.437	2.000	1.437
LPS Piccoloto	-	-	5.449	3.250
LPS Raul Fugêncio	4.483	2.453	4.483	2.453
Pronto Erwin	1.056	700	1.056	700
Total	15.423	7.260	20.872	10.510

A Companhia possui opções de compra da parcela dos não controladores de suas controladas ("Call Option"), as quais somente serão realizadas quando a Companhia exercer seu direito, com o prazo máximo de 60 dias após a data do exercício. O valor a ser pago decorrente do exercício da opção está vinculado a múltiplos dos resultados nos últimos 12 meses anteriores ao exercício da opção.

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

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

Notas Explicativas*LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A. e Controladas***c. Composição dos saldos de “Créditos com partes relacionadas” e “Aquisição de investimento a pagar”**

	Controladora		Consolidado	
	30.09.21	31.12.20	30.09.21	31.12.20
Ativo não circulante				
Créditos com partes relacionadas				
LPS Bahia	555	211	-	-
LPS Brasília	1.482	1.482	-	-
LPS Campinas	1.808	2.234	-	-
LPS Espírito Santo (iii)	403	403	403	403
LPS Fortaleza (i)	3.102	3.102	-	-
LPS Patrimóvel	66	1.822	-	-
LPS São Paulo	16.445	3	-	-
LPS Soluções	222	-	-	-
Total	24.083	9.257	403	403
	Controladora		Consolidado	
	30.09.21	31.12.20	30.09.21	31.12.20
Passivo circulante				
Contas a pagar com partes relacionadas				
EBC - Soluções	13.232	10.690	-	-
LPS Soluções	9.803	2.029	-	-
LPS São Paulo	-	6.254	-	-
Aquisições de investimentos a pagar				
LPS Online (ii)	59.729	93.503	-	-
Pronto Erwin	2.616	1.901	2.616	1.901
Total	85.380	114.377	2.616	1.901

- (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\$59.729 refere-se à aquisição do investimento da LPS Patrimóvel ocorrida em 14 de novembro de 2008, com a controlada LPS ONLINE, sem correção monetária.
- (iii) O montante de R\$403, refere-se a mútuo com os sócios da LPS Espírito Santo sem correção e com vencimento indeterminado.

Notas Explicativas*LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A. e Controladas***d. Composição dos dividendos a receber e dos dividendos a pagar**

	Controladora	
Ativo circulante	30.09.21	31.12.20
Dividendos a Receber		
LPS Eduardo	-	42
Pronto Ducatti	2.643	2.643
Pronto Erwin	-	350
Tha Pronto	370	370
LPS Patrimóvel	2.187	2.187
LPS Campinas	5.159	4.064
Total Dividendos a Receber	10.359	9.656

	Consolidado	
Passivo circulante	30.09.21	31.12.20
Dividendos a Pagar		
LPS Eduardo	-	34
Pronto Erwin	-	87
Tha Pronto	247	247
LPS Patrimóvel	2.101	1.818
Total Dividendos a Pagar	2.348	2.186

e. Remuneração da Administração

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

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

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

Notas Explicativas*LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A. e Controladas***10 Arrendamento Mercantil**

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

	Controladora	Consolidado
saldo em 31.12.20	141	27.217
Adição	-	85
Baixas	(2)	(235)
Pagamentos	(27)	(5.125)
Juros	9	1.661
saldo em 30.09.21	121	23.603
Passivo circulante	23	4.875
Passivo não circulante	98	18.728

Cronograma de vencimento do passivo de arrendamento:

	Controladora	Consolidado
até 1 ano	35	6.722
entre 1 e 2 anos	35	6.626
entre 2 e 5 anos	76	14.921
valores não descontados	146	28.269
Juros embutidos	(25)	(4.666)
Saldo do passivo em 30.09.21	121	23.603

11 Rendas a apropriar líquidas**a) Acordo de associação com o Itaú Holding**

Em 28 de dezembro 2007, a controlada LPS ONLINE e o Itaú Holding celebraram acordo de associação para criação de uma empresa não financeira, para promover e ofertar produtos e serviços financeiros no mercado imobiliário. Essa empresa tem como um de seus focos principais a ampliação do acesso ao crédito no mercado imobiliário secundário (imóveis usados, revendas e recém-construídos).

Como consequência da associação, o Itaú Holding antecipou o montante de R\$290.000, decorrente da cessão e transferência do direito de promover, ofertar, distribuir e comercializar com exclusividade os produtos e serviços financeiros imobiliários aos clientes pelo prazo de 20 anos, reconhecendo de forma linear com efeito anual de R\$14.500.

Em 28 de agosto de 2018 a controlada LPS ONLINE e o Itaú Holding celebraram uma renegociação dos termos do Acordo de Associação, que alteraram a forma de cálculo do custo de alocação de capital, tendo como consequência a geração de lucro na operação. Conforme estabelecido no Acordo de Associação, os lucros desta operação serão distribuídos

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

proporcionalmente (LPS ONLINE 50% e Itaú Holding 50%) o montante reconhecido no período foi de R\$45.649. (R\$39.352 em 30 de setembro de 2020).

12 Provisão para riscos legais**a) Processos classificados como risco de perda Prováveis**

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

	Controladora		Consolidado	
	30.09.21	31.12.20	30.09.21	31.12.20
Trabalhista (i)	4.431	4.597	37.643	40.031
Cível (ii)	4.631	4.377	13.641	14.010
Tributária (iii)	24	157	24	599
	<u>9.086</u>	<u>9.131</u>	<u>51.308</u>	<u>54.640</u>

	Controladora			
	31.12.20	Adições	Baixas	Pagamentos
Trabalhista	4.597	2.146	(350)	(1.962)
Cível	4.377	1.850	(1.224)	(372)
Tributário	157	29	(162)	-
Total	<u>9.131</u>	<u>4.025</u>	<u>(1.736)</u>	<u>(2.334)</u>

	Consolidado			
	31.12.20	Adições	Baixas	Pagamentos
Trabalhista	40.031	9.583	(1.338)	(10.633)
Cível	14.010	5.514	(2.140)	(3.743)
Tributário	599	83	(658)	-
Total	<u>54.640</u>	<u>15.180</u>	<u>(4.136)</u>	<u>(14.376)</u>

- (i) Em 30 de setembro de 2021 a Companhia e suas controladas, são partes envolvidas em 133 (91 em 31 de dezembro de 2020) reclamações trabalhistas movidas por ex-funcionários e terceiros, cujos pedidos se constituem, principalmente, em pagamento de verbas rescisórias e pagamento de horas extras.
- (ii) A Companhia e suas controladas, em 30 de setembro de 2021, são partes envolvidas em 426 (496 em 31 de dezembro de 2020) ações e processos cíveis, no âmbito da justiça comum e juizado especial, movidos principalmente por consumidores, cujos pedidos se constituem, principalmente, em restituição de comissão de corretagem, cobrança de

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

serviços de assessoria (SATI), rescisão contratual, além de indenizações em geral. Com base na decisão do STJ (Superior Tribunal de Justiça) sobre os processos relacionados a taxa SATI, nossos assessores jurídicos revisaram os processos e efetuaram as atualizações na classificação das perdas de possíveis para prováveis.

- (iii) A Companhia e suas controladas, em 30 de setembro de 2021, são parte envolvida em 1 processo com classificação provável (31 em 31 de dezembro de 2020) ações e processos tributários, no âmbito da justiça comum, movidos pela Prefeitura do Município de São Paulo e Prefeituras da Grande São Paulo, cujos pedidos se constituem, principalmente, em execução fiscal.

b) Processos classificados como risco de perda Possível

A Companhia e suas controladas possuem outros processos de natureza trabalhista, cível e fiscais, sendo classificados como probabilidade de perda possível pela Administração e seus assessores jurídicos externos. Em 30 de setembro de 2021, esses processos totalizam R\$37.719 para causas trabalhistas, R\$144.256 para causas cíveis e R\$675.614 para causas fiscais (i), (R\$25.481, R\$134.016 e R\$655.061 em 31 de dezembro de 2020, respectivamente).

13 Patrimônio Líquido

a. Capital social

O capital social é representado por ações ordinárias nominativas, escriturais e sem valor nominal. De acordo com o Estatuto Social da Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, o capital social poderá ser aumentado até o limite do capital autorizado, independentemente de reforma estatutária, pela emissão de até 40.000.000 ações ordinárias. Os acionistas da Companhia deverão aprovar em Assembleia Geral qualquer aumento de capital que exceda o limite autorizado.

	Quantidade de ações	Capital Social R\$
Saldo em 31.12.20	147.554.631	174.313
Redução de capital (i)	-	(5.125)
Saldo em 30.09.21	<u>147.554.631</u>	<u>169.188</u>

- (i) A redução do capital foi aprovada na AGOE de 21 de maio de 2021.

b. Reserva de capital

É constituída pela contrapartida da contabilização das despesas do Plano de Opções de Compra de Ações de acordo com o respectivo plano conforme descrito na Nota 21.

c. Reserva legal

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

d. Ações em tesouraria

Em 20 de agosto de 2021, o Conselho de Administração aprovou, a criação de um programa de recompra de ações de sua própria emissão ("Programa de Recompra"), sem valor nominal, as ações que forem adquiridas dentro do Programa de Recompra poderão ser utilizadas para permanência em tesouraria, futura alienação, cancelamento, ou para fazer frente ao pagamento de

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

participação nos lucros ou resultados, conforme fixado em acordo coletivo, ou para quitar obrigações decorrentes de plano de opção de ações, limitado a 5.000.000 ações ordinárias, com prazo de encerramento em 23 de fevereiro de 2023. . As recompras foram realizadas através da Controlada LPS São Paulo – Consultoria de Imóveis S.A. conforme previsto no artigo 1º, parágrafo único, inciso I da Instrução CVM nº 567, de 17 de setembro de 2015 (“ICVM 567”), para refletir o efeito no Patrimônio da Companhia, a contabilização foi ajustada na atualização do investimento da controladora (Nota 7).

Apresentamos no quadro abaixo a movimentação das ações em tesouraria:

	Quantidade de ações	Valor
Saldo em 31.12.20	-	-
ações adquiridas	2.129.300	7.988
ações transferidas (i)	(120.000)	(455)
Saldo em 30.09.21	<u>2.009.300</u>	<u>7.533</u>

(i) Ações transferidas para pagamento de programa de participação nos lucros ou resultados.

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 30 de setembro de 2021 é de (R\$ 4.821).

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.

14 Acionistas não controladores

	Consolidado
Saldo em 31.12.20	(2.235)
Participação nos lucros do período	8.775
Distribuição de dividendos	(11.688)
Aumento de capital	2.870
Baixa na alienação da participação	(417)
Saldo em 30.09.21	<u>(2.695)</u>

Notas Explicativas



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

15 Receita operacional líquida

	Consolidado			
	01.07.21 a 30.09.21	01.01.21 a 30.09.21	01.07.20 a 30.09.20	01.01.20 a 30.09.20
Receita operacional bruta	64.836	184.455	55.583	124.321
(-) Impostos incidentes sobre serviços	(5.962)	(16.397)	(5.334)	(11.417)
(-) Cancelamento e abatimento	-	-	-	(9)
Total	<u>58.874</u>	<u>168.058</u>	<u>50.249</u>	<u>112.895</u>

16 Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora			
	01.07.21 a 30.09.21	01.01.21 a 30.09.21	01.07.20 a 30.09.20	01.01.20 a 30.09.20
Outras receitas operacionais:				
Ganho na alienação/baixa de investimento (i)	-	3.199	-	-
Demais receitas	<u>18</u>	<u>256</u>	<u>105</u>	<u>132</u>
	<u>18</u>	<u>3.455</u>	<u>105</u>	<u>132</u>
Outras despesas operacionais:				
Perda na alienação de imobilizado/investimento	(2)	(2)	-	(2)
Impostos sobre outras receitas	(9)	(44)	(20)	(27)
Redução ao valor recuperável de ativos (ii)	-	-	-	(1.277)
Demais despesas	<u>(315)</u>	<u>(315)</u>	<u>(20)</u>	<u>(1.306)</u>
	<u>(326)</u>	<u>(361)</u>	<u>(20)</u>	<u>(1.306)</u>
Total	<u>(308)</u>	<u>3.094</u>	<u>85</u>	<u>(1.174)</u>
	Consolidado			
	01.07.21 a 30.09.21	01.01.21 a 30.09.21	01.07.20 a 30.09.20	01.01.20 a 30.09.20
Outras receitas operacionais:				
Ganho na alienação/baixa de investimento (i)	-	3.199	-	-
Crédito de Pis e Cofins não cumulativo	95	193	53	166
Alienação de ativos	-	-	18	24
Demais receitas	<u>94</u>	<u>531</u>	<u>255</u>	<u>766</u>
	<u>189</u>	<u>3.923</u>	<u>326</u>	<u>956</u>
Outras despesas operacionais:				
Perda na baixa/alienação de bens do ativo imobilizado e intangível	-	(189)	-	(695)
Impostos sobre outras receitas	(133)	(300)	(76)	(268)
Redução ao valor recuperável de ativos intangíveis (ii)	-	-	-	(1.277)
Demais despesas	<u>(635)</u>	<u>(1.115)</u>	<u>(334)</u>	<u>(545)</u>
	<u>(768)</u>	<u>(1.604)</u>	<u>(410)</u>	<u>(2.785)</u>
Total	<u>(579)</u>	<u>2.319</u>	<u>(84)</u>	<u>(1.829)</u>

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

- (i) Ganho pela distribuição de dividendos desproporcional na controlada LPS Online.
- (ii) Redução ao valor recuperável de ativos de intangíveis em 30/09/2020 no valor de R\$1.277 sendo esta perda na unidade LPS Campinas.

17 Resultado financeiro

	Controladora			
	01.07.21 a 30.09.21	01.01.21 a 30.09.21	01.07.20 a 30.09.20	01.01.20 a 30.09.20
Receitas financeiras:				
"Written Put" (i)	143	275	413	1.554
"Call Option" (i)	31.121	31.511	897	1.385
Demais receitas financeiras	145	426	226	356
	<u>31.409</u>	<u>32.212</u>	<u>1.536</u>	<u>3.295</u>
Despesas financeiras:				
"Written Put" (i)	(1.323)	(8.439)	(1.325)	(2.856)
"Call Option" (i)	-	(11.940)	(3.695)	(12.454)
Juros com investimento a pagar	(598)	(715)	-	(591)
Despesas e encargos bancários	(2)	(35)	(7)	(24)
Demais despesas financeiras	(9)	(26)	(21)	(26)
	<u>(1.932)</u>	<u>(21.155)</u>	<u>(5.048)</u>	<u>(15.951)</u>
	<u>29.477</u>	<u>11.057</u>	<u>(3.512)</u>	<u>(12.656)</u>

	Consolidado			
	01.07.21 a 30.09.21	01.01.21 a 30.09.21	01.07.20 a 30.09.20	01.01.20 a 30.09.20
Receitas financeiras:				
Rendimentos sobre aplicações financeiras	2.176	4.108	652	3.552
Ajuste a valor presente sobre clientes	176	331	54	100
Encargos sobre contas a receber	43	142	22	72
"Written Put" (i)	143	275	413	1.736
"Call Option" (i)	38.611	39.001	897	1.385
Demais receitas financeiras	544	1.401	661	1.161
	<u>41.693</u>	<u>45.258</u>	<u>2.699</u>	<u>8.006</u>
Despesas financeiras:				
Descontos concedidos	(14)	(15)	(10)	(17)
"Written Put" (i)	(1.582)	(10.637)	(1.944)	(3.583)
"Call Option" (i)	-	(16.787)	(5.243)	(20.276)
Juros com investimeto a pagar	(601)	(739)	(18)	(609)
Despesas e encargos bancários	(37)	(174)	(13)	(436)
Demais despesas financeiras	(580)	(1.754)	(527)	(1.698)
	<u>(2.814)</u>	<u>(30.106)</u>	<u>(7.755)</u>	<u>(26.619)</u>
	<u>38.879</u>	<u>15.152</u>	<u>(5.056)</u>	<u>(18.613)</u>

- (i) Refere-se a ganhos e perdas com instrumentos financeiros, (Nota 9.a).

Notas Explicativas*LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A. e Controladas***18 Despesas por natureza**

	Controladora			
	01.07.21 a 30.09.21	01.01.21 a 30.09.21	01.07.20 a 30.09.20	01.01.20 a 30.09.20
Despesas com pessoal	(3.538)	(11.684)	(1.306)	(6.947)
Despesas com depreciação e amortização	(695)	(2.851)	(1.334)	(4.036)
Serviços contratados	(404)	(1.483)	(974)	(2.589)
Provisão para riscos legais	(692)	(2.289)	(1.162)	(3.331)
Serviços de telecomunicações	(52)	(102)	(54)	(91)
Outras despesas	(2)	(510)	(170)	(814)
Total	(5.383)	(18.919)	(5.000)	(17.808)

Classificados como:

Despesas gerais e administrativas	(2.689)	(8.921)	(2.582)	(7.496)
Remuneração da administração	(1.999)	(7.147)	(1.084)	(6.276)
Despesas com depreciação e amortização	(695)	(2.851)	(1.334)	(4.036)
Total	(5.383)	(18.919)	(5.000)	(17.808)

	Consolidado			
	01.07.21 a 30.09.21	01.01.21 a 30.09.21	01.07.20 a 30.09.20	01.01.20 a 30.09.20
Despesas com pessoal	(14.268)	(39.327)	(7.409)	(23.057)
Despesas com depreciação e amortização	(4.088)	(13.025)	(5.083)	(15.291)
Serviços contratados	(20.990)	(53.072)	(6.900)	(21.434)
Despesas com aluguéis e condomínios	(139)	(884)	(191)	(414)
Provisão para riscos legais	(3.982)	(11.044)	(5.821)	(16.987)
Serviços de telecomunicações	(359)	(1.005)	(324)	(882)
Outras despesas	(2.885)	(10.086)	(3.789)	(10.455)
Total	(46.711)	(128.443)	(29.517)	(88.520)

Classificados como:

Custo dos serviços prestados	(10.554)	(27.990)	(5.547)	(16.078)
Despesas com vendas	(9.090)	(24.389)	(5.829)	(16.758)
Despesas gerais e administrativas	(19.434)	(52.383)	(11.160)	(32.336)
Remuneração da administração	(3.545)	(10.656)	(1.898)	(8.057)
Despesas com depreciação e amortização	(4.088)	(13.025)	(5.083)	(15.291)
Total	(46.711)	(128.443)	(29.517)	(88.520)

Notas Explicativas



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

19 Imposto de renda e contribuição social

	Controladora			
	01.07.21 a 30.09.21	01.01.21 a 30.09.21	01.07.20 a 30.09.20	01.01.20 a 30.09.20
<u>Companhia tributada pelo lucro real: (i)</u>				
Lucro (Prejuízo) contábil antes do imposto de renda e da contribuição social	50.578	50.597	3.715	(18.105)
Expectativa de despesa de imposto de renda e contribuição social a alíquotas nominais (34%)	(17.197)	(17.203)	(1.263)	6.156
Ajustes para obtenção da alíquota efetiva decorrentes de diferenças permanentes:				
Resultado de equivalência patrimonial	9.109	18.824	4.128	4.601
Créditos tributários não constituídos	(1.322)	(5.025)	(1.781)	(6.149)
(Despesa) benefício com imposto de renda e contribuição social, base lucro real	(9.410)	(3.404)	1.084	4.608
(Despesa)/Receita de imposto de renda e contribuição social total	(9.410)	(3.404)	1.084	4.608
Imposto de renda e contrib.social - diferidos	(9.410)	(3.404)	1.084	4.608
	(9.410)	(3.404)	1.084	4.608

Notas Explicativas



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

	Consolidado			
	01.07.21 a 30.09.21	01.01.21 a 30.09.21	01.07.20 a 30.09.20	01.01.20 a 30.09.20
<u>Companhias tributadas pelo lucro presumido:</u>				
Receita bruta de serviços	36.691	109.314	20.772	47.205
Receita líquida de serviços	36.691	109.314	20.772	47.205
Lucro presumido (32%)	11.741	34.980	6.647	15.106
Outras receitas operacionais e financeiras (iii)	243	716	450	932
Base de cálculo do IRPJ e da CSLL	11.984	35.696	7.097	16.038
IRPJ - alíquota nominal - 15%	(1.798)	(5.354)	(1.065)	(2.406)
IRPJ - adicional de 10%	(1.148)	(3.418)	(658)	(1.458)
CSLL - alíquota nominal de 9%	(1.079)	(3.213)	(639)	(1.443)
Despesa com imposto de renda e contribuição social, base lucro presumido	(4.024)	(11.985)	(2.362)	(5.307)
<u>Companhias tributadas pelo lucro real: (i)</u>				
Lucro (Prejuízo) contábil antes do imposto de renda e da contribuição social	49.429	28.463	15.272	(3.092)
Expectativa de despesa de imposto de renda e contribuição social a alíquotas nominais (34%)	(16.806)	(9.677)	(5.192)	1.051
Ajustes para obtenção da alíquota efetiva decorrentes de diferenças permanentes:				
Resultado de equivalência patrimonial	8.398	18.851	4.129	4.841
Créditos tributários - incentivos fiscais	5.715	5.715	-	-
Créditos tributários não constituídos	(522)	(6.116)	(3.249)	(10.649)
Outras adições e exclusões	2.272	(881)	-	-
(Despesa) benefício com imposto de renda e contribuição social, base lucro real	(943)	7.892	(4.312)	(4.757)
Despesa de imposto de renda e contribuição social total	(4.967)	(4.094)	(6.674)	(10.064)
Imposto de renda e contrib.social - correntes	1.260	(9.002)	(8.175)	(15.404)
Imposto de renda e contrib.social - diferidos	(6.227)	4.908	1.501	5.340
	(4.967)	(4.094)	(6.674)	(10.064)

- (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) Os valores de outras exclusões/adições se referem substancialmente a créditos fiscais não constituídos.
- (iii) Valor consolidado das receitas financeiras e outras receitas operacionais das controladas, exceto das empresas tributadas pelo lucro real.

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

A tabela a seguir corresponde à análise dos impostos diferidos ativos e passivos apresentados nos balanços patrimoniais:

Ativo

	Controladora		Consolidado	
	30.09.21	31.12.20	30.09.21	31.12.20
Apurados sobre:				
Diferenças temporárias e prejuízo fiscal	-	-	9.533	1.595
Efeito da combinação de negócios - Passivos financeiros	4.885	2.230	4.885	2.230
	<u>4.885</u>	<u>2.230</u>	<u>14.418</u>	<u>3.825</u>

Passivo

	Controladora		Consolidado	
	30.09.21	31.12.20	30.09.21	31.12.20
Efeito da combinação de negócios – Ativos intangíveis e ativos financeiros	14.301	8.241	17.663	11.978
	<u>14.301</u>	<u>8.241</u>	<u>17.663</u>	<u>11.978</u>
Impostos de renda e contribuição social líquidos (i)	9.416	6.011	3.245	8.153

- (i) A Companhia está apresentando o imposto de renda e contribuição social diferidos de forma líquida no passivo não circulante.

20 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

Notas Explicativas



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

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) e 02 de maio de 2019 (Segundo Programa) e 14 de julho de 2020 (Terceiro Programa).

Os critérios para outorga onerosa e requisitos para exercício do programa de 28 de novembro de 2018 (Primeiro Programa) e 02 de maio de 2019 (Segundo Programa), são: (i) cada opção dá ao participante o direito de subscrever uma ação de emissão da Companhia; (ii) a quantidade e o preço total das opções a serem outorgadas onerosamente a cada participante consta no respectivo termo de adesão; (iii) o preço de aquisição unitário da opção, aferido pelo método binomial; (iv) o preço de aquisição das opções deve ser pago pelo participante na data da assinatura do termo de adesão; (v) as opções somente poderão ser exercidas após o 2º aniversário da data de sua outorga onerosa, quando o participante poderá exercer 1/3 (um terço) das opções de sua titularidade, no 4º aniversário da data de sua outorga onerosa, quando o participante poderá exercer 1/3 (um terço) das opções de sua titularidade, e no 6º aniversário da data de sua outorga onerosa, quando o participante poderá exercer 1/3 (um terço) das opções de sua titularidade; (vi) exercício da opção - observado a carência e demais requisitos previstos no programa, o participante deverá entregar comunicado à Companhia no prazo de 90 dias das respectivas datas de aniversários (2º, 4º e 6º aniversários) informando que exercerá integralmente as opções em relação às ações correspondentes, obrigando-se ao pagamento do preço de exercício unitário da opção, o não exercício tempestivo das opções nos prazos previstos acarretará a caducidade das opções não exercidas; (vii) ônus sobre as opções – assim como a venda, cessão ou transferência a qualquer título, resultarão na extinção imediata e automática da respectiva opção, exceto nos casos de falecimento ou invalidez permanente quando deverá ser observada a deliberação do Conselho de Administração a respeito, conforme previsto no plano. Em caso de desligamento do participante por iniciativa da Companhia ou das Controladas, sem justa causa, ocorrido entre o 2º e 4º aniversário da outorga onerosa das opções, o participante terá o direito de, no prazo improrrogável de 30 (trinta) dias contados da data do seu desligamento, exercer 100% (cem por cento) das opções, ou seja, 1/3 (um terço) do total das opções outorgadas onerosamente, e 50% (cinquenta por cento) das opções, ou seja, 16,67% do total das opções outorgadas onerosamente, quanto a cada ano completo, após o 2º aniversário da outorga onerosa das opções, em que tenha permanecido na posição de administrador ou executivo da Companhia ou das Controladas; e após o 4º aniversário da outorga onerosa das opções, o participante terá o direito de, no prazo improrrogável de 30 (trinta) dias contados da data do seu desligamento, exercer 50% (cinquenta por cento) das opções, ou seja, 16,67% do total das opções outorgadas onerosamente) quanto a cada ano completo, após o 4º aniversário da outorga onerosa das opções, em que tenha permanecido na posição de administrador ou executivo da Companhia ou das Controladas. As demais opções, reputar-se-ão imediatamente extintas na data do desligamento do participante.

Os critérios para outorga e requisitos para exercício do programa de 14 de julho de 2020 (Terceiro Programa), 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,

Notas Explicativas



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

aferido pelo método binomial; (iv) o preço de aquisição das opções deverá ser pago pelo participante em até 30 dias da data de exercício ; (v) as opções serão distribuídas em 4 lotes anuais e igual número, com carência de 12 (doze), 24 (vinte e quatro), 36 (trinta e seis) e 48 (quarenta e oito) meses contados da data de assinatura do termo de adesão, somente poderão ser exercidas 25% (vinte e cinco por cento) das opções disponíveis a cada lote; (vi) exercício da opção o participante deverá entregar comunicado à Companhia até o último dia do prazo ora assinado das respectivas datas de aniversários (1º, 2º, 3º e 4º aniversários) informando que exercerá integralmente as opções em relação às ações correspondentes, obrigando-se ao pagamento do preço de exercício unitário da opção, transcorrido o prazo de exercício sem a manifestação expressa do exercício pela notificação, o direito ao exercício do lote decaíra automaticamente; (vii) saída do participantes do plano - As hipóteses de saída dos participantes dos programas de outorga ou o cancelamento das opções em decorrência do término do vínculo do participante com a Companhia, controlada ou coligada, seja pela renúncia ou a destituição do cargo de administrador, pedido de demissão voluntária ou demissão, com ou sem justa causa, rescisão ou extinção de contrato de prestação de serviços, aposentadoria, invalidez permanente e falecimento, serão reguladas pelo Conselho de Administração nos programas de outorga de opções e vincularão os participantes ao aderirem ou firmarem o contrato de opções.

As premissas utilizadas no cálculo do valor justo das opções nas respectivas datas de outorga das opções foram as seguintes:

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

- (i) Preço de exercício das opções, por ação, na data de outorga, o qual em nenhuma hipótese será inferior ao valor patrimonial das ações.
- (ii) A volatilidade compreende o período entre a aprovação do plano de ações e a data da outorga de cada plano.
- (iii) Taxa SELIC para o 1º e 2º Programa e DI Futuro Estimado para o 3º Programa.
- (iv) Valores em reais – R\$

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

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

Em 30 de setembro de 2021, a Companhia registrou despesas, no grupo de Despesa com pessoal, com os referidos planos no montante líquido de R\$4.120 (em 30 de setembro de 2020 o montante de R\$363).

21 Instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas não mantêm instrumentos financeiros para operações com derivativos em 30 de setembro de 2021 e em 31 dezembro de 2020 ou com operações de risco semelhantes.

a. Risco de capital

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

A estrutura de capital da Companhia consiste em outros ativos e passivos financeiros (Nota 9.a), caixa e equivalentes de caixa (Nota 4) e patrimônio líquido (compreendendo o capital, reservas de lucros e participações não controladoras, conforme apresentado nas Notas 13 e 14, respectivamente).

b. Categorias dos principais instrumentos financeiros

O saldo do contas a receber é apresentando 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	
	30.09.21	31.12.20	30.09.21	31.12.20
Ativos financeiros:				
Custo amortizado				
Contas a receber de clientes	66	89	26.507	24.223
Contas a receber do acordo de Associação	-	-	4.011	5.730
Valor justo por meio do resultado:				
Caixa e equivalentes de caixa	250	166	35.464	32.116
Aplicações financeiras	-	-	93.839	108.636
Opções de compra da participação dos não controladores (Call Option)	33.873	14.303	53.890	31.677
	<u>34.189</u>	<u>14.558</u>	<u>213.711</u>	<u>202.382</u>
Passivos financeiros - Outros Passivos:				
Custo amortizado				
Fornecedores	1.048	215	9.626	6.479
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	2.000
Aquisição de investimento a pagar	85.380	114.377	2.616	1.901
Obrigações sociais e trabalhistas	580	760	9.949	5.434
Dividendos a pagar	-	-	2.348	2.186
Valor justo por meio do resultado:				
Obrigação de compra da participação de não controladores ("Written Put")	15.423	7.260	20.872	10.510
	<u>102.431</u>	<u>122.612</u>	<u>45.411</u>	<u>28.510</u>

Notas Explicativas*LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A. e Controladas***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	
	30.09.21	31.12.20	30.09.21	31.12.20
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:				
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (i)	250	166	129.303	140.752
Opções de compra da participação dos não controladores ("Call Option") (ii)	33.873	14.303	53.890	31.677
	<u>34.123</u>	<u>14.469</u>	<u>183.193</u>	<u>172.429</u>
Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado:				
Obrigação de compra da participação de não controladores ("Written Put") (ii)	15.423	7.260	20.872	10.510
	<u>15.423</u>	<u>7.260</u>	<u>20.872</u>	<u>10.510</u>

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

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

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

d. Risco de crédito

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

e. Risco de liquidez

A responsabilidade final pelo gerenciamento do risco de liquidez é da Administração da Companhia, que elaborou um modelo apropriado de gestão de risco de liquidez para o gerenciamento das necessidades de captação e gestão de liquidez no curto, médio e longo prazos. A Companhia gerencia o risco de liquidez mantendo adequadas reservas e linhas de crédito

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

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 30 de setembro de 2021. Para a análise sobre as Opções de Compra “Call Option” a Companhia utiliza os fluxos de caixa descontados, que possuem taxa de 12,01%. Segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade sobre os saldos:

Operação	Risco	Consolidado		
		Cenário I	Cenário II	Cenário III
Exposição a índices variáveis:				
Ativo:				
Aplicações financeiras				
CDI	Decréscimo do índice	5.130	3.848	2.565
Opção de Compra - "Call Option"				
Taxa de desconto	Decréscimo do índice	21.133	4.984	-

- 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 6,25% para o CDI. Para a opção de compra “Call Option” foi utilizado a taxa de desconto de 14,02%.
- Cenário II – Para as aplicações financeiras considera uma queda dos índices variáveis, dependendo da natureza do risco de 25%. Para a opção de compra “Call Option” utilizamos um acréscimo de 0,5% na taxa de desconto.
- Cenário III – Para as aplicações financeiras considera uma queda dos índices variáveis, dependendo da natureza do risco de 50%.

Notas Explicativas*LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A. e Controladas***22 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:

	01.07.21 a 30.09.21	01.01.21 a 30.09.21
<u>Básico e Diluído</u>		
Lucro líquido do período disponível para as ações ordinárias atribuível aos acionistas	41.168	47.193
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	145.545	145.545
Lucro por ação - R\$	<u>0,28285</u>	<u>0,32425</u>
	01.07.20 a 30.09.20	01.01.20 a 30.09.20
<u>Básico e Diluído</u>		
Prejuízo líquido do período disponível para as ações ordinárias atribuível aos acionistas	4.799	(13.497)
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	147.555	147.555
Prejuízo por ação - R\$	<u>0,03252</u>	<u>(0,09147)</u>

23 Cobertura de seguros

Em 30 de setembro de 2021, a Companhia mantém os seguintes contratos para cobertura de seguros:

Modalidade	Abrangência	Importância a segurada	Vigência (i)
Patrimonial	Quaisquer danos materiais a edificações, instalações, máquinas, equipamentos e veículos	54.156	até abril 2022
Responsabilidade civil de administradores	Processos ou procedimentos administrativos, arbitrais e/ou judiciais decorrentes de perdas e danos impostos ao administrador	100.000	até novembro 2021
		<u>154.156</u>	

(i) As apólices têm vigência pelo período de 1 anos, sendo renovadas após este prazo.

24 Informação por segmento

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

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

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

As principais características para cada segmento são:

- Intermediação - atuação no mercado de lançamentos imobiliários, ou imóveis novos e revenda de imóveis;
 - Franquias - atuação no mercado de lançamentos imobiliários, ou imóveis novos e revenda de imóveis, realizada através de imobiliárias associadas;
 - Promoção de financiamentos - promoção e oferta de produtos e serviços financeiros no mercado imobiliário gerados na intermediação imobiliária de revenda de imóveis.
- (a) Demonstração do resultado por segmento – Consolidado

	01.07.21 a 30.09.21			
	Intermediação	Franquias	Promoção de Financiamentos	Consolidado
Receita Líquida	25.606	5.218	28.050	58.874
Custos e despesas operacionais	(26.334)	(2.915)	(18.041)	(47.290)
Equivalência Patrimonial	278	-	398	676
Resultado Financeiro	38.770	109	-	38.879
Imposto de Renda e Contrib. Social	(3.721)	(662)	(584)	(4.967)
Participação dos minoritários	-	-	-	(5.004)
Lucro (prejuízo) líquido	<u>34.599</u>	<u>1.750</u>	<u>9.823</u>	<u>41.168</u>
	01.01.21 a 30.09.21			
	Intermediação	Franquias	Promoção de Financiamentos	Consolidado
Receita Líquida	71.268	13.789	83.001	168.058
Custos e despesas operacionais	(76.101)	(5.685)	(44.338)	(126.124)
Equivalência Patrimonial	1.125	-	1.851	2.976
Resultado Financeiro	14.780	372	-	15.152
Imposto de Renda e Contrib. Social	4.791	(1.768)	(7.117)	(4.094)
Participação dos minoritários	-	-	-	(8.775)
Lucro (prejuízo) líquido	<u>15.863</u>	<u>6.708</u>	<u>33.397</u>	<u>47.193</u>

Notas Explicativas



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

	01.07.20 a 30.09.20			
	Intermediação	Franquias	Promoção de Financiamentos	Consolidado
Receita Líquida	26.161	2.932	21.156	50.249
Custos e despesas operacionais	(25.518)	(1.173)	(2.910)	(29.601)
Equivalência Patrimonial	187	-	208	395
Resultado Financeiro	(5.260)	204	-	(5.056)
Imposto de Renda e Contrib. Social	(3.728)	(416)	(2.530)	(6.674)
Participação dos minoritários	-	-	-	(4.514)
Lucro (prejuízo) líquido	(8.158)	1.547	15.924	4.799

	01.01.20 a 30.09.20			
	Intermediação	Franquias	Promoção de Financiamentos	Consolidado
Receita Líquida	54.557	6.773	51.565	112.895
Custos e despesas operacionais	(77.572)	(3.418)	(9.359)	(90.349)
Equivalência Patrimonial	361	-	613	974
Resultado Financeiro	(18.940)	314	13	(18.613)
Imposto de Renda e Contrib. Social	(2.988)	(910)	(6.166)	(10.064)
Participação dos minoritários	-	-	-	(8.340)
Lucro (prejuízo) líquido	(44.582)	2.759	36.666	(13.497)

* * *

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da LPS Brasil Consultoria de Imóveis S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2021, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias de acordo com a NBC TG 21 Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 e a IAS 34 aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem a demonstração do valor adicionado (DVA), referente ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentada como informação suplementar para fins de IAS 34. Essa demonstração foi submetida a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se ela está conciliada com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo está de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essa demonstração do valor adicionado não foi elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias tomadas em conjunto.

São Paulo, 11 de novembro de 2021.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO
PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, V DA INSTRUÇÃO CVM nº 480/2009

Declaramos, na qualidade de diretores da LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A., companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Estados Unidos, nº 2.000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o nº 08.078.847/0001-09 (“Companhia”), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução n.º 480, editada pela Comissão de Valores Mobiliários em 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as informações trimestrais - ITRs referente as informações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referente ao terceiro trimestre findo em 30 de setembro de 2021.

São Paulo, 11 de novembro de 2021.

Marcos Bulle Lopes
Diretor Presidente

Robson Paim
Diretor Financeiro

Matheus de Souza Fabricio
Diretor Relações com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

DECLARAÇÃO
PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, V DA INSTRUÇÃO CVM nº 480/2009

Declaramos, na qualidade de diretores da LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A., companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Estados Unidos, nº 2.000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o nº 08.078.847/0001-09 (“Companhia”), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução n.º 480, editada pela Comissão de Valores Mobiliários em 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as informações trimestrais - ITRs referente as informações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referente ao terceiro trimestre findo em 30 de setembro de 2021.

São Paulo, 11 de novembro de 2021.

Marcos Bulle Lopes
Diretor Presidente

Robson Paim
Diretor Financeiro

Matheus de Souza Fabricio
Diretor Relações com Investidores