

## Divulgação de Resultados - 3T21

**São Paulo, 16 de Novembro de 2021** - 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

#### **VGV Lançado | 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 VGV total lançado no 3T21 foi de R\$ 3,9 bilhões.

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

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

### Teleconferência de Resultados

Quarta-feira, 17 de novembro de 2021 às 12h • Telefone: +55 11 4210-1803 / +55 11 4090-1621 • Senha: Lopes

### Contato Equipe de Relações com Investidores

Matheus de Souza Fabricio - DRI • Gabriel Carvalho – Gerente de RI  
Contatos: (11) 3067-0324 • ri@lopes.com.br

## Comentário da Administração

Durante o terceiro trimestre de 2021, o mercado imobiliário manteve um nível de intermediação próximo ao observado no segundo trimestre. A vacinação da população se tornou realidade consolidada pelo território brasileiro, fato positivo ao cenário geral, e mesmo com o aumento da taxa básica de juros, os juros do financiamento imobiliário ainda se mantiveram em níveis considerados atrativos para um empréstimo de longo prazo.

Sendo assim, a Companhia continua apresentando bons resultados financeiros em todos os segmentos de atuação. Na intermediação observamos a continuidade da retomada de mercados de outras praças, como Sul, Fortaleza e Espírito Santo. A operação de franquias continua em expansão acelerada, com novo recorde operacional de vendas de R\$ 1,3 bilhão e crescimento de 13% no número de lojas, quando comparado ao 2T21. Na CrediPronto, o volume de originação permanece consistente, construindo assim uma carteira ainda mais sólida e rentável.

Com o Lopes Labs fornecendo inteligência artificial para a otimização da atuação da Companhia em seus mercados de atuação, todos os segmentos apresentaram, mais uma vez, margem de contribuição positiva para o lucro líquido dos controladores antes do IFRS, de R\$ 15,9 milhões no 3T21.

## Destaques Operacionais e Financeiros

[R\$ milhares, exceto percentuais, unidades e corretores]	3T20	3T21	Var. %
<b>VGV Intermediado Total</b>	<b>2.444.975</b>	<b>2.521.373</b>	<b>3%</b>
VGV Intermediado Operações Próprias	1.293.194	1.214.870	-6%
VGV Intermediado Franquias	1.151.780	1.306.503	13%
Taxa Líquida – Brasil <sup>1</sup>	2,03%	2,10%	0,07 pp
Receita Líquida	50.249	58.874	17%
<b>EBITDA</b>	<b>26.125</b>	<b>16.348</b>	<b>-37%</b>
Margem EBITDA	52,0%	27,8%	-24,2 pp
<b>Lucro Líquido atribuível aos acionistas da Controladora Antes do IFRS*</b>	<b>10.489</b>	<b>15.860</b>	<b>51%</b>
Margem Líquida Antes do IFRS	20,9%	26,9%	6,1 pp
<b>Lucro Líquido atribuível aos acionistas da Controladora Após IFRS</b>	<b>4.799</b>	<b>41.168</b>	<b>758%</b>
Margem Líquida Após IFRS	9,55%	69,93%	60,4 pp
Unidades Intermediadas	4.557	4.223	-7%
Corretores Associados	11.452	13.845	21%

1. Taxa líquida considerando mercado primário e secundário.

\* Consideramos o Lucro Líquido ajustado por efeitos não caixa com IFRS 3 (Combinação de Negócios) o indicador de Lucro mais apurado para medir a performance da Companhia.

### Resultado por Segmento - 3T21

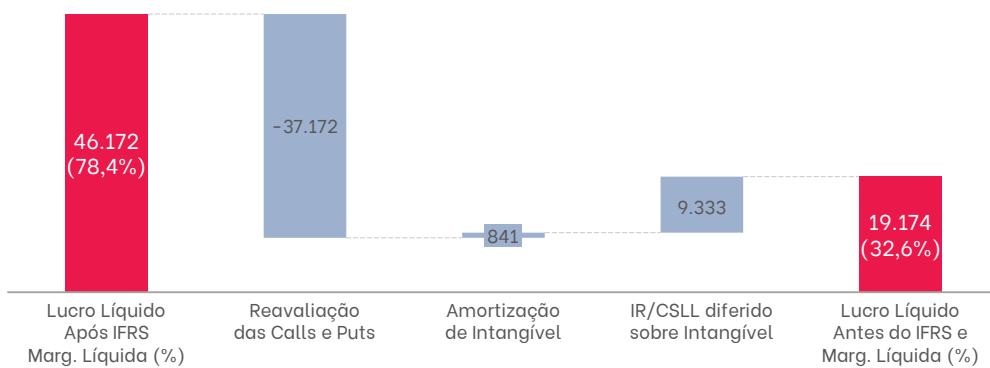
Resultado 3T21 Antes do IFRS e por Segmento				
(R\$ milhares)	Intermediação	Franquia	CrediPronto	Consolidado
<b>Receita Bruta de Serviços</b>	<b>28.264</b>	<b>5.696</b>	<b>30.876</b>	<b>64.836</b>
Receita de Serviços Prestados	24.639	5.696	16.639	46.974
Apropriação de Receita da Operação Itaú	3.625	-	-	3.625
Profit Sharing CrediPronto	-	-	14.237	14.237 <span style="color:red;">A</span>
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>25.606</b>	<b>5.218</b>	<b>28.050</b>	<b>58.874</b>
(-)Custos e Despesas	(15.050)	(2.839)	(12.890)	(30.779)
(-)Serviços Compartilhados	(5.660)	-	(5.151)	(10.811)
(-)Despesas de Stock Option CPC10	(1.373)	-	-	(1.373)
(-)Apropriação de Despesas do Itaú	(238)	-	-	(238)
(+/-)Equivalecia Patrimonial	278	-	398	676
<b>(=)EBITDA</b>	<b>3.563</b>	<b>2.378</b>	<b>10.407</b>	<b>16.348</b>
Margem EBITDA	13,9%	45,6%	37,1%	27,8%
(-)Depreciações e amortizações	(3.172)	(75)	-	(3.247)
(+/-)Resultado Financeiro	1.598	109	0	1.707
(-)Imposto de renda e contribuição social	5.612	(662)	(584)	4.366
<b>(=)Lucro Líquido Antes do IFRS</b>	<b>7.601</b>	<b>1.750</b>	<b>9.823</b>	<b>19.174</b>
Margem Líquida Antes IFRS	29,7%	33,5%	35,0%	32,6%
Sócios não controladores				(3.314)
<b>(=)Lucro Líquido Atribuível aos Controladores Antes IFRS</b>				<b>15.860</b>
Margem Líquida Controladores Antes IFRS				26,9%

\* Consideramos o Lucro Líquido ajustado por efeitos não caixa com IFRS 3 (Combinacão de Negócios) o indicador de Lucro mais aburado para medir a performance da Companhia.

A Reconhecimento da participação da Lopes no *profit-sharing* da CrediPronto referente aos meses de junho/21, julho/21 e agosto/21, respeitando os prazos contratuais de apuração e recebimento.

### Reconciliação IFRS - Lucro Líquido e Margem Líquida

[R\$ milhares e %]



## Desempenho Operacional

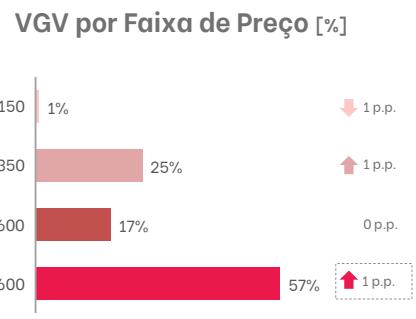
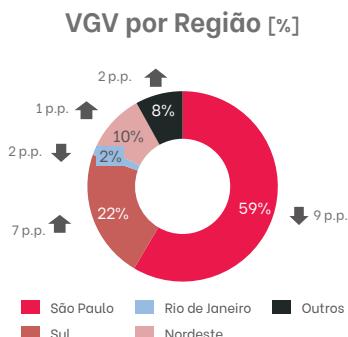
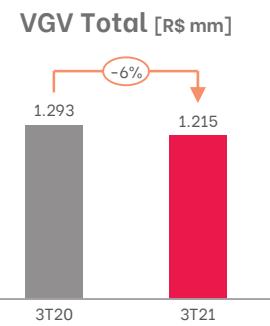
### 1. Intermediação - Operações Próprias 3T21

#### a. VGV Intermediado

O volume intermediado no 3T21 foi de R\$ 1,2 bilhões, queda de 6% em relação ao mesmo período do ano anterior.

O estado de São Paulo permaneceu como o principal mercado da Companhia, correspondendo a 59% do VGV total intermediado pelas operações próprias. A região Sul se destacou com aumento de 7 p.p., correspondendo a 22% do VGV intermediado. O Nordeste (Fortaleza), Outros (Espírito Santo) e o Rio de Janeiro responderam, respectivamente, a 10%, 8% e 2%.

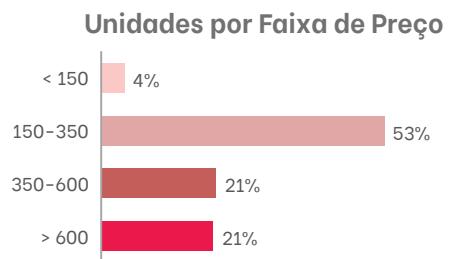
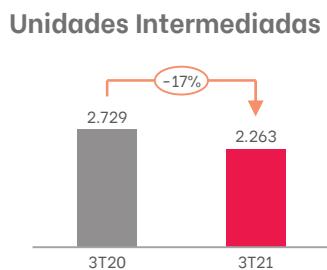
Analizando a partir da perspectiva de faixa de preço, manteve-se a concentração em unidades de médio e alto padrão (a partir de R\$ 600 mil), representando 57% do VGV intermediado. O tíquete médio dos imóveis intermediados atingiu o valor de R\$ 537 mil no terceiro trimestre de 2021.



#### b. Unidades Intermediadas

A Companhia intermediou 2.263 unidades no 3T21, uma queda de 17% em relação ao 3T20.

O estado de São Paulo concentrou 65% das unidades intermediadas no trimestre, com 844 unidades na capital e 621 na RMSP e interior. As demais regiões representaram 35%, mantendo os destaques para Londrina e Fortaleza com 12% e 11%, respectivamente.



## 2. Intermediação - Franquias 3T21

### a. VGV Intermediado

O volume intermediado pelas franquias totalizou R\$ 1,3 bilhão no 3T21, aumento de 13%, quando comparado ao desempenho do mesmo período do ano anterior. O segmento apresentou novo recorde operacional no trimestre, reforçando novamente a recuperação do mercado e um bom posicionamento das operações espalhadas pelo Brasil, que são beneficiadas pelos sistemas digitais e integrados da Rede Lopes (ao se conectar, geram um maior volume de negócios) e pela qualificação dos leads originados através das features do Lopes Labs.

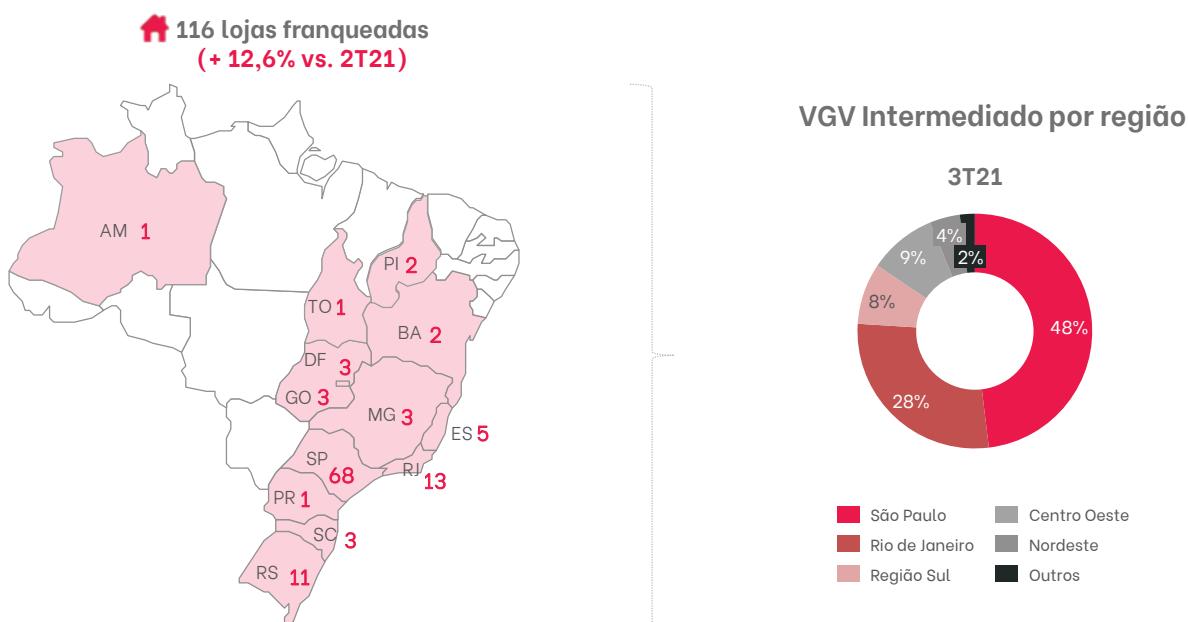
Destaque para as regiões Nordeste, Sul e Centro-Oeste, que aumentaram o VGV intermediado em 145%, 77% e 48%, respectivamente, quando comparado ao 3T20. Assim, a receita de Royalty cresce em 78%, também comparada ao 3T20.

Analizando a distribuição por região no 3T21, o estado de São Paulo permaneceu concentrando a maior parte do volume gerado, representando 48% dos negócios realizados no trimestre, enquanto Rio de Janeiro somou 28%. As outras regiões somam os 24% restantes.

O número de lojas mantém crescimento em ritmo acelerado, aumentando em 12,6% em relação ao 2T21 (trimestre este que já havia crescido 14,4% em relação ao 1T21). Assim, a Rede Lopes continua sua expansão através de operações selecionadas estrategicamente para maior penetração no mercado imobiliário brasileiro.



### b. Classificação por região



### 3. Lançamentos

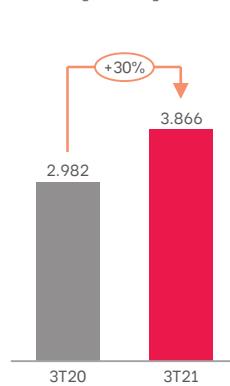
A Lopes participou do lançamento de 42 projetos no 3T21, que totalizaram um montante de R\$ 3,9 bilhões, 30% de crescimento em relação ao 3T20, e 49% em relação ao 3T19.

Os lançamentos se concentraram no Estado de São Paulo, que representa 78% do valor total lançado. Fortaleza representa 16% e região Sul os 6% restantes.

Foram lançadas 7.670 unidades, com tíquete médio de R\$ 504 mil, aumento de 27% em relação ao tíquete médio observado no 3T20, e 3% em relação ao 2T21.

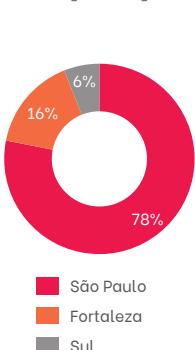
#### Lançamentos 3T21

[R\$ mm]



#### Visão por Região

[R\$ mm]



### 4. Velocidade de Vendas

Analizando o indicador de velocidade de vendas sobre a oferta no 3T21, nota-se uma queda de 6,9 p.p. na capital paulista e 3,9 p.p. no Brasil quando comparados aos dados do 3T20, resultando em 10% e 9,3%, respectivamente.

A VSL em São Paulo atingiu 9,6% no 3T21, enquanto no Brasil o valor ficou em 11%.

#### VSO Mercado Primário

##### São Paulo (SP)

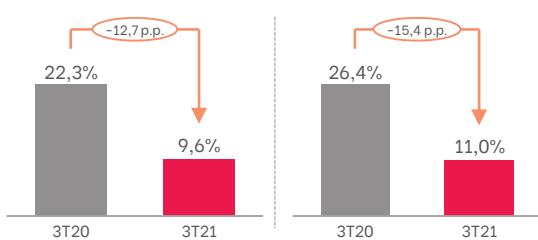
##### Brasil



#### VSL

##### São Paulo (SP)

##### Brasil



### 5. Equipe de Intermediação Imobiliária

No 3T21 o número de corretores associados aumentou 21% em relação ao 3T20 e encerrou o trimestre com 13.845 corretores associados, com destaque para o aumento de 1.400 corretores das franquias Lopes.

As imobiliárias do Grupo Lopes realizam a corretagem em associação com corretores independentes, de modo a partilhar com estes os valores resultantes das intermediações imobiliárias realizadas em parceria. Esta associação entre corretores pessoas físicas e corretores pessoas jurídicas é disciplinada pelo art. 6º, parágrafos 2º, 3º e 4º da Lei 6.530/1978 (alterada pela Lei 13.097/2015).



### Resultado CrediPronto 3T21

O volume financiado atingiu R\$ 1,695 bilhão, um aumento de 97% em relação ao mesmo período de 2020, com 5.064 novos contratos assinados, representando uma alta de 89% neste indicador.

O volume financiado continuou crescendo, impulsionado pelo cenário de juros ainda atrativos e pelas modalidades de crédito oferecidas. A taxa média observada no 3T21 foi de 7,1% ao ano, uma redução de 0,3 p.p. em relação ao 3T20, e aumento de 0,3 pp em relação ao 2T21. Como resultado de todos os fatores mencionados, o saldo final da carteira atingiu R\$ 11 bilhões ao final do trimestre, um crescimento de 53% em 12 meses.

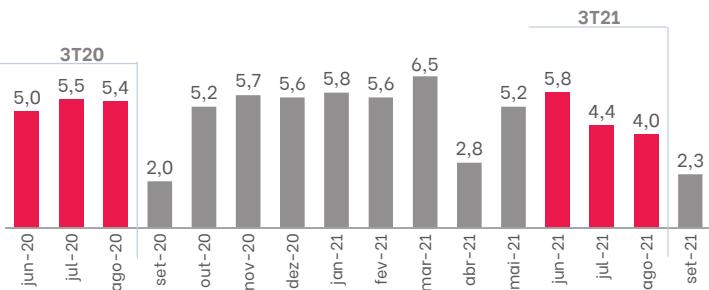
Conforme o P&L ao lado, a margem financeira apresenta ascendência, com um aumento de 6% quando comparada ao 3T20, dado o aumento significativo no volume de originação, em um cenário que se mantém favorável para o financiamento imobiliário.

As despesas da operação apresentaram uma redução de 12,6% no trimestre. É observado um aumento esperado no volume de comissões pagas (natureza variável atrelada ao crescimento da originação realizada) e nas despesas operacionais Itaú e Olímpia (estratégia operacional para sustentar a competitividade do mercado), compensados pelo valor positivo na linha de PDD.

Considerando um custo de capital de R\$ 13,3 milhões no período, o resultado líquido no 3T21 foi de R\$ 21,4 milhões, sendo R\$ 10,7 milhões correspondentes à participação da LPS Brasil.

No gráfico abaixo é possível observar a participação da Lopes no lucros mensais da CrediPronto, reconhecendo R\$ 14,2 milhões do *profit sharing* no 3T21, referentes aos períodos de jun/21, jul/21 e ago/21 (conforme prazos contratuais de divulgação e pagamento).

#### Resultado Líquido – Participação Lopes (R\$ milhões)



Destaques Operacionais e Financeiros	3T20	3T21	Var.%
<b>Volume Financiado (R\$ milhões)</b>	<b>861</b>	<b>1.695</b>	<b>97%</b>
Número de contratos	2.686	5.064	89%
LTV médio	64%	65%	1,6 pp
<b>Taxa média</b>	<b>7,3%</b>	<b>7,1%</b>	<b>-0,3 pp</b>
Prazo médio (meses)	330	331	0,2%
Saldo inicial da carteira (R\$ milhões)	6.727	9.830	46,1%
<b>Saldo final da carteira (R\$ milhões)</b>	<b>7.195</b>	<b>11.022</b>	<b>53%</b>
Saldo médio da carteira (R\$ milhões)	7.112	10.771	51%

P&L - CrediPronto (R\$ milhões)	3T20	3T21
<b>Margem Financeira</b>	<b>114,2</b>	<b>121,2</b>
(+) Receita Financeira	170,1	231,4
(-) Despesa Financeira	(55,9)	(110,2)
(-) Tributos sobre Vendas	(5,5)	(6,6)
<b>Custos e Despesas</b>	<b>(51,6)</b>	<b>(45,1)</b>
(-) Despesas Itaú	(13,4)	(15,4)
(-) Despesas Olímpia	(11,6)	(15,0)
(-) Comissões Pagas	(8,9)	(16,9)
(-) Seguros e Sinistros	(2,8)	(3,2)
(-) PDD	(14,9)	5,3
(-) IRPJ/CSLL <sup>1</sup>	(25,7)	(34,7)
<b>(-) Custo de Capital</b>	<b>(5,5)</b>	<b>(13,3)</b>
<b>(=) Resultado Líquido</b>	<b>25,9</b>	<b>21,4</b>
% Margem Líquida	23%	18%
<b>50% Profit Sharing</b>	<b>12,9</b>	<b>10,7</b>
<b>Reconhecimento dos Lucros por período</b>	<b>15,9</b>	<b>14,2</b>

<sup>1</sup> Alíquota de 45% em 2020 e 50% em 2021 para Instituições Financeiras

## Desempenho Financeiro 3T21

## 1. Receita

## a. Receita Bruta

Como pode ser observado na tabela 1, o VGV de intermediação divulgado tem por critério reconhecer somente as intermediações faturadas que, multiplicadas pela comissão líquida, resultam na receita bruta reconhecida no respectivo período\*.

A linha “Outras Receitas” inclui as receitas de correspondente bancário e *profit sharing*, contabilizadas no segmento CrediPronto e receitas com o pagamento de royalties das operações franqueadas.

Conforme mostrado anteriormente, o VGV total das franquias no 3T21 foi de R\$ 1,307 bilhão, gerando uma receita de pagamento de royalties de R\$ 5,7 milhões, resultando em um *fee* médio de aproximadamente 0,44%.

## b. Comissão Líquida

Nas tabelas 2 e 3, pode ser observada a evolução histórica das comissões líquidas por segmento de atuação e região.

Analizando o resultado do 3T21, comparativamente ao 3T20, observa-se um aumento de 0,07 ponto percentual na comissão líquida total da Companhia.

Segmentando a comissão por região, observa-se que a maior contribuição é originada no Estado de São Paulo, que apresentou uma comissão de 2,11%. Considerando apenas a capital, ou seja, isolando o impacto das operações do interior, região metropolitana e Habitacasa, a comissão líquida encerrou o trimestre em 2,25%, inferior em 0,07 ponto percentual em relação ao mesmo período do ano anterior, e inferior em 0,09 ponto percentual em relação ao 2T21.

Tabela 1 - Reconciliação Receita Bruta [R\$ mm]

	3T21
VGV Faturado Operações Próprias (a)	1.215
Taxa Líquida Intermediação (b)	2,10%
<b>Receita Bruta com Intermediação (a) x (b)</b>	<b>25,5</b>
Apropriação de Receita da operação Itaú	3,6
Outras Receitas	35,7
<b>Receita Bruta</b>	<b>64,8</b>

Tabela 2 - Comissão Líquida Operações Próprias

	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21
<b>BRASIL</b>	<b>2,03%</b>	<b>1,96%</b>	<b>1,97%</b>	<b>2,01%</b>	<b>2,10%</b>
São Paulo	2,14%	2,01%	2,04%	2,17%	2,11%
Capital	2,32%	2,16%	2,32%	2,36%	2,25%
Demais Cidades <sup>1</sup>	1,82%	1,76%	1,77%	1,85%	1,84%
Rio de Janeiro	1,90%	1,94%	1,55%	1,71%	1,70%
Outros	1,78%	1,82%	1,89%	1,79%	2,10%

Tabela 3 - Comissão Líquida Operações Próprias

Praça	3T20		3T21	
	Taxa	Contribuição	Taxa	Contribuição
SP	2,14%	1,44	2,11%	1,23
RJ	1,90%	0,07	1,70%	0,03
Sul	1,97%	0,28	2,20%	0,48
Nordeste	1,07%	0,09	2,14%	0,21
Outros	2,28%	0,14	1,77%	0,14
<b>Total</b>		<b>2,03</b>		<b>2,10</b>

## c. Receita Líquida

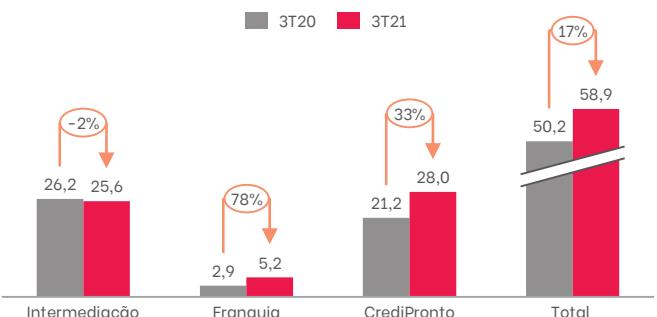
A Receita Líquida aumentou 17% em relação ao mesmo período do ano anterior, totalizando R\$ 58,9 milhões, sendo observado um aumento significativo nos segmentos de Franquia e CrediPronto, com destaque para o aumento de 78% na receita líquida de franquias.

Intermediação: Recuo de 2% no 3T21, comparado ao 3T20.

Franquia: Aumento de 78% no período, fruto da expansão de lojas e de um aumento expressivo no VGV intermediado.

CrediPronto: o crescimento de 33% no período reflete o aumento das comissões recebidas a título de correspondente bancário e ao recebimento do *profit sharing*, como explicado na página anterior.

Receita Líquida Trimestral [R\$ mm]



1. Considera as operações do interior, região metropolitana e Habitacasa (segmento popular). / \* Passível a efeitos de cancelamentos.

## 2. Custos e Despesas

### Custo dos Serviços Prestados e Despesas Operacionais

No gráfico ao lado, apresentamos as despesas operacionais da Companhia antes dos efeitos de IFRS. Observa-se aumento de 76,3% nas despesas do trimestre, comparado ao mesmo período do ano anterior.

#### Despesas Operacionais

Sem impacto do IFRS  
[R\$ mm]



O aumento nas despesas operacionais da companhia é explicado majoritariamente pelo aumento no comissionamento na ponta da originação do crédito imobiliário dos canais Lopes, e pode ser observado na linha de Outras despesas operacionais. Este aumento faz parte de um movimento estratégico em decorrência da crescente competitividade dos demais bancos, sendo totalmente justificável pelo aumento expressivo do saldo médio da carteira da CrediPronto e seus retornos de longo prazo.

A implantação do trabalho remoto para 100% dos colaboradores e a adesão da LPS Brasil ao programa de redução de carga horária geraram reduções diretas e indiretas nas linhas de Pessoal e Infraestrutura durante o 3T20, medidas essas que foram sendo normalizadas gradativamente até o 3T21.

A linha de Assessoria e Consultoria apresenta um aumento por conta do investimento da Companhia em assessoria jurídica para definir as estratégias de redução nas linhas de contingências. Entre 3T21 e 3T20, a redução observada no impacto das contingências no resultado foi de 52%.

Custos e Despesas Operacionais	3T20	3T21	Var. R\$	Var. %
Despesas de Pessoal	(9.006)	(15.478)	(6.472)	72%
Back Office de Intermediação	(157)	(188)	(32)	20%
Serviços Terceirizados, Assessoria e Consultoria	(3.725)	(4.719)	(994)	27%
Infraestrutura	(1.478)	(1.992)	(515)	35%
Telecomunicações	(797)	(659)	138	-17%
Publicidade	(1.408)	(1.796)	(388)	28%
Materiais de Escritório	(70)	(88)	(18)	26%
Outras Despesas Operacionais	(7.515)	(16.668)	(9.153)	122%
Equivalência Patrimonial	393	676	283	72%
Apropriação de despesas do Itaú	(238)	(238)	0	0%
Stock Option	(121)	(1.373)	(1.252)	1036%
<b>Custos e Despesas [A]</b>	<b>(24.123)</b>	<b>(42.526)</b>	<b>(18.403)</b>	<b>76%</b>
Depreciação	(5.083)	(4.088)	995	-20%
<b>Total [B]</b>	<b>(5.083)</b>	<b>(4.088)</b>	<b>995</b>	<b>-20%</b>
<b>Total [A] + [B]</b>	<b>(29.205)</b>	<b>(46.614)</b>	<b>(17.409)</b>	<b>60%</b>

## 3. EBITDA

O EBITDA Antes do IFRS apresentou uma redução de 37% no 3T21 frente ao 3T20, totalizando R\$ 16,3 milhões e 27,8% de margem EBITDA.

A redução no EBITDA é explicada pelas variações nas despesas operacionais explicadas anteriormente.

**EBITDA - Antes do IFRS**  
[R\$ mm]



Reconciliação EBITDA [R\$ milhares]	3T20	3T21	Var. %
<b>Lucro Líquido</b>	<b>9.313</b>	<b>46.172</b>	<b>396%</b>
IR e CS	6.674	4.967	-26%
Resultado Financeiro Líquido	5.056	(38.879)	-869%
Depreciação e Amortização	5.083	4.088	-20%
<b>EBITDA Ajustado - Antes dos Efeitos de IFRS</b>	<b>26.126</b>	<b>16.348</b>	<b>-37%</b>
Margem EBITDA	52,0%	27,8%	-24,2 pp

1. EBITDA sem efeito do IFRS.

## 4. IR e CSLL

O Imposto de Renda (IR) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) totalizaram um valor positivo de R\$ 4,4 milhões no resultado do 3T21.

Esse valor é justificado pelo impacto de R\$ 5,7 milhões de incentivos fiscais observados no período, por conta do investimento em transformação digital que vem sendo realizado pela Companhia (Lei do Bem).

**IR e CSLL - Antes do IFRS**  
[R\$ mm]



### 5. Lucro Líquido Controladores Antes IFRS

O Lucro Líquido dos Controladores antes do IFRS no 3T21 totalizou R\$ 15,9 milhões, frente a um lucro de R\$ 10,5 milhões no 3T20. O aquecimento do mercado imobiliário e o patamar ainda favorável na taxa de juros vêm impulsionando todos os segmentos da Companhia.

**Lucro Líquido Controladores Antes do IFRS<sup>1</sup>**  
[R\$ mm]



Reconciliação Lucro Líquido antes do IFRS [R\$ milhares]	3T20	3T21	Var. %
(=) Lucro Líquido Controladores Após IFRS	4.799	41.168	758%
Impactos no Resultado Financeiro	5.877	(37.172)	-732%
Impactos no IR/CSLL	(1.254)	9.333	844%
Impactos em Depreciação	2.068	841	-59%
Impacto em Acionistas não Controladores	(1.001)	1.690	269%
(=) Lucro Líquido Controladores Antes do IFRS	10.489	15.860	51%
Margem líquida	20,9%	26,9%	6,1 pp

Obs.: Consideramos o Lucro Líquido ajustado por efeitos não caixa com IFRS 3 (Combinação de Negócios) o indicador de Lucro mais apurado para medir a performance da Companhia.

### 6. Lucro Líquido Controladores Após IFRS

O Lucro Líquido atribuível aos Acionistas Controladores Após IFRS foi de R\$ 41,2 milhões no 3T21 versus R\$ 4,8 milhões no 3T20, representando assim uma alta de 758% no período.

A principal justificativa para essa variação se dá pela contabilização de resultado financeiro, considerando as variações nas linhas de calls e puts.

Cabe ressaltar que os efeitos não caixa provocados pelo IFRS descritos a seguir distorcem a comparação do lucro entre períodos. Desta forma, consideramos o Lucro antes do IFRS o indicador de lucro mais apurado para medir o desempenho da Companhia.

**Lucro Líquido Controladores Após IFRS**  
[R\$ mm]



## 7. Efeitos do IFRS

Descrição	3T21		
	Antes do IFRS	Efeitos do IFRS	Após IFRS
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>58.874</b>	-	<b>58.874</b>
Custos e Despesas	(42.526)	-	(42.526)
Depreciação e amortização	(3.247)	(841)	(4.088) [1]
Resultado Financeiro	1.707	37.172	38.879 [2]
<b>Lucro Operacional</b>	<b>14.808</b>	<b>36.331</b>	<b>51.139</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social	4.366	(9.333)	(4.967) [3]
<b>Lucro Líquido</b>	<b>19.174</b>	<b>26.998</b>	<b>46.172</b>
Acionistas não controladores	(3.314)	(1.690)	(5.004) [4]
<b>Lucro Líquido Controladora</b>	<b>15.860</b>	<b>25.308</b>	<b>41.168</b>

- (1) Amortização de intangíveis;
- (2) Ganhos e Perdas com efeitos líquidos não caixa das contabilizações de earn outs e das opções de call e put das empresas controladas, baseado em valor justo conforme estimativas futuras;
- (3) IR Diferido sobre ativos intangíveis, calls e puts da LPS Brasil;
- (4) Efeitos relacionados com IR diferido e amortização de intangíveis nos acionistas não controladores.

## 8. Endividamento

Em 30 de setembro de 2021, a LPS Brasil apresentava um endividamento, contabilizado no balanço patrimonial, de R\$ 23,5 milhões.

Desse montante, R\$ 20,9 milhões são referentes ao pagamento de opções de venda da participação dos não controladores (Written Put) das aquisições realizadas, valor este que está concentrado no curto prazo. Além disso, há uma aquisição de investimentos a pagar de R\$ 2,6 milhões.

## 9. Fluxo de Caixa

Ao final do terceiro trimestre de 2021, o caixa gerado pelas atividades operacionais foi de R\$ 16,7 milhões, positivamente impactado pelo recebimento de lucros da CrediPronto (profit sharing) e recuperação das operações próprias e franquias, em relação ao mesmo período de 2020.

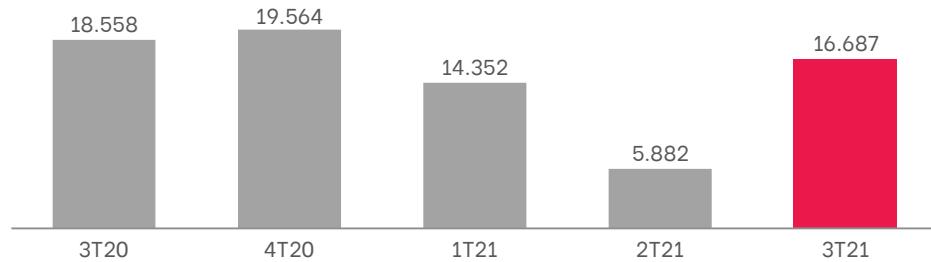
Com relação às atividades de investimentos, houve um consumo de caixa de R\$ 2,0 milhões, considerando os investimentos realizados no contexto da transformação digital e também ganhos em aplicações financeiras.

O caixa consumido pelas atividades de financiamento foi de R\$ 10,8 milhões e deve-se, em grande parte, ao programa de recompra de ações realizado a partir de agosto de 2021, com um gasto de R\$ 7,5 milhões. Outros impactos são relacionados à arrendamento mercantil e à distribuição de dividendos aos sócios não controladores.

O saldo de caixa ao final do período, considerando as aplicações financeiras, foi de R\$ 129,3 milhões.

Fluxo de Caixa [R\$ mm]	2T21	3T21	Variação
<b>Saldo de Disponibilidades Inicial</b>	<b>34.302</b>	<b>31.625</b>	<b>-8%</b>
Das Operações	5.882	16.687	184%
Das Atividades de Investimento	(6.062)	(1.965)	68%
Das Atividades de Financiamento	(2.497)	(10.883)	-336%
<b>Saldo de Disponibilidades Final</b>	<b>31.625</b>	<b>35.464</b>	<b>12%</b>
Aplicações Financeiras (AF)	99.931	93.839	-6%
<b>Saldo de Disponibilidades Após AF</b>	<b>131.556</b>	<b>129.303</b>	<b>-2%</b>

**Caixa Gerado pelas Atividades Operacionais**  
[R\$ mil]



**Anexos**

A seguir se encontram os seguintes anexos:

- Anexo I – Demonstrativo de Resultado
- Anexo II – Balanço Patrimonial
- Anexo III – Fluxo de Caixa

ANEXO I – DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

(R\$ milhares)	3T21	3T20
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>58.874</b>	<b>50.249</b>
Custo dos Serviços Prestados	(10.554)	(5.547)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>48.320</b>	<b>44.702</b>
<b>Despesas (Receitas) Operacionais</b>		
Vendas	(9.090)	(5.829)
Gerais administrativas	(19.434)	(11.160)
Remuneração da Administração	(3.545)	(1.898)
Depreciações e amortizações	(4.088)	(5.083)
Resultado da Equivalência Patrimonial	676	395
Outras receitas(despesas) operacionais líquidas	(579)	(84)
<b>Lucro Operacional Antes do Resultado Financeiro</b>	<b>12.260</b>	<b>21.043</b>
<b>Resultado Financeiro</b>		
Receitas Financeiras	41.693	2.699
Despesas Financeiras	(2.814)	(7.755)
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>51.139</b>	<b>15.987</b>
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social</b>		
Corrente	1.260	(8.175)
Diferidos	(6.227)	1.501
Resultado Líquido das Operações Continuadas e Descontinuadas		
<b>Resultado Líquido das Operações Continuadas</b>	<b>46.172</b>	<b>9.313</b>
Resultado Líquido de Operações Descontinuadas	-	-
Lucro líquido do exercício	46.172	9.313
Atribuível aos:		
<b>Acionistas controladores</b>	<b>41.168</b>	<b>4.799</b>
Acionistas não controladores	5.004	4.514

ANEXO II- BALANÇO PATRIMONIAL

(R\$ milhares)	3T21	3T20
<b>ATIVO</b>		
<b>CIRCULANTE</b>		
Caixa e equivalente de caixa	35.464	109.657
Aplicações Financeiras	93.839	30.540
Contas a receber de Clientes	25.211	21.977
Impostos a compensar	7.612	1.684
Despesas antecipadas	351	423
Outros Ativos	15.927	10.565
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>178.404</b>	<b>174.846</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		
Contas a receber com Partes Relacionadas (Call Option)	53.890	18.472
Contas a receber de clientes	1.296	1.054
Créditos com pessoas ligadas	403	403
Outros Ativos	17.439	14.742
Outras participações societárias	14.576	12.091
Imobilizado	7.218	7.187
Ágio	6.718	6.718
Intangíveis na aquisição de empresas	26.641	33.259
Outros Ativos intangíveis	132.415	107.496
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>260.596</b>	<b>201.422</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>439.000</b>	<b>376.268</b>

ANEXO II – BALANÇO PATRIMONIAL

(R\$ milhares)	3T21	3T20
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		
<b>CIRCULANTE</b>		
Fornecedores	9.626	6.768
Empréstimos e Financiamentos	-	3.500
Impostos e contribuições a pagar	2.840	4.894
Imposto de renda e contribuição social a pagar	4.205	4.820
Aquisição de Investimentos a Pagar	2.616	1.845
Salários, provisões e contribuições	9.949	5.159
Rendas a apropriar líquidas	11.500	11.500
Dividendos e JCP a pagar	2.348	2.258
Opções de compra da Participação dos Não Controladores (Written Put)	20.872	8.949
Outros passivos	4.733	5.660
Adiantamento de clientes	5.798	-
Arrendamento Mercantil	4.875	5.037
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>79.362</b>	<b>60.390</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		
Rendas a apropriar líquidas	69.637	81.137
Arrendamento Mercantil	18.728	18.031
Imposto de renda e contribuição social diferidos	3.245	8.418
Outros passivos	51.308	46.815
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>142.918</b>	<b>154.401</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		
Capital social	169.188	174.313
Reserva de Capital	15.388	9.562
Ações em Tesouraria	(7.533)	
Lucros/Prejuízos Acumulados	47.193	(13.497)
Outras Reservas	(4.821)	(4.821)
Participação não Controladoras	(2.695)	(4.080)
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>216.720</b>	<b>161.477</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>439.000</b>	<b>376.268</b>

ANEXO III – FLUXO DE CAIXA

(R\$ milhares)	3T21	3T20
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Resultado do período Operações em continuidade	46.172	9.313
PCLD e perdas com clientes	(277)	782
Provisão para riscos legais, líquidas	3.982	3.295
Apropriação de renda	(2.875)	(2.875)
IRPJ e CSLL reconhecidos no resultado do período	(1.260)	8.175
IRPJ e CSLL - Diferidos	6.227	(1.501)
Encargos financeiros sobre dívidas e créditos	(35.365)	6.687
Despesa com outorga de opções	1.373	121
Provisão para participação nos resultados	-	2.258
Depreciação e amortização	4.175	5.217
Resultado de equivalência patrimonial	(676)	(395)
<b>Caixa gerado nas operações</b>	<b>21.476</b>	<b>31.077</b>
Contas a receber de clientes	654	(5.347)
Impostos a compensar	(5.443)	1.299
Despesas antecipadas	365	346
Outras contas a receber	(894)	(191)
Fornecedores	(246)	(41)
Impostos e contribuições a pagar	(300)	(130)
Salários, provisões e contribuições sociais	3.705	(2.576)
Outras contas a pagar	(3.915)	655
<b>Variações nos ativos e passivos operacionais</b>	<b>(6.074)</b>	<b>(5.985)</b>
Juros pagos	(738)	(454)
Dividendos recebidos de coligadas	847	-
Imposto de renda e contribuição social pagos	1.176	(6.080)
<b>Outros</b>	<b>1.285</b>	<b>(6.534)</b>
<b>Caixa (aplicado) gerado nas atividades operacionais</b>	<b>16.687</b>	<b>18.558</b>

ANEXO III – FLUXO DE CAIXA

(R\$ milhares)	3T21	3T20
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Aquisição de ativo imobilizado e intangíveis	(8.058)	(9.495)
Aplicações financeiras	6.093	(146)
<b>Caixa Líquido Atividades de Investimento</b>	<b>(1.965)</b>	<b>(9.641)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Pagamento de empréstimos de terceiros	-	(1.500)
Pagamento de dividendos, incluindo saldo de anos anteriores	(2.872)	(5.713)
Aumento de capital	988	535
Gastos com emissão de ações	-	(137)
Recompra de ações	(7.533)	-
Arrendamento Mercantil	(1.466)	(1.675)
<b>Caixa Líquido Atividades de Financiamento</b>	<b>(10.883)</b>	<b>(8.490)</b>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) NO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		
	<b>3.839</b>	<b>427</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	31.625	109.230
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	35.464	109.657

## 3Q21 Earnings Release

**São Paulo, November 16<sup>th</sup>, 2021** - LPS Brasil (B3: LPSB3), a company providing integrated brokerage, consulting and financing solutions in Brazil's real estate sector, announces its results for the third quarter of 2021. The financial and operating information is presented in accordance with generally accepted accounting practices in Brazil and the managerial data provided by LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A. and its subsidiaries.

### 3Q21 HIGHLIGHTS

#### **Launches | Lopes' Participation:** R\$ 2.2 billion | **+36%** vs. 3Q20

↳ The Company reaches 81% of the R\$ 7.4 billion pipeline expectation for 2021, with R\$ 6.0 billion in 9M21, already adjusted by its share on launches. The total of launches reached in 3Q21 was R\$ 3.9 billion.

#### **Total Transactions Closed:** R\$ 2.5 billion | **+3%** vs. 3Q20

↳ Accumulated transactions in 9M21 of R\$ 7.2 billion, already exceeding the total transactions of full 2020 by 23%, and reaching 91% of the transactions of full 2019.

#### **Rede Lopes Growth:** total of 116 brokerage firms | **+47%** vs. 3Q20

↳ 13 new franchises added in 3Q21, a growth of 13% when compared to 2Q21. Considering its 18 own operations, Grupo Lopes is now composed by a total of 134 stores, a growth of 38% since the beginning of 2021.

#### **CrediPronto's Mortgage Volume:** R\$ 1.7 billion | **+97%** vs. 3Q20

↳ R\$ 4.7 billion in mortgage volume in 9M21, a growth of 148% when compared to the same period of 2020.

#### **CrediPronto's Profit sharing:** R\$ 14.2 million accounted in the quarter

↳ Profit generated from June/2021 to August/2021. In 9M21, the total amount of profit sharing is R\$ 45.6 million, a growth of 16% compared to the previous year.

#### **Controlling net income before IFRS:** R\$ 15.9 million | **+51%** vs. 3Q20

↳ Accumulated net income of R\$ 41.8 million, a growth of 521% when compared to the same period the year before. Tenth consecutive quarter to present a positive net income before IFRS, reaching R\$ 19.2 million in 3Q21.

#### Conference Call

Tuesday, November 17<sup>th</sup>, 2021, at 10 a.m. (EST) • Phone: +1 412 717-9627 / +1 844 204-8942 • Code: Lopes

#### Investors Relation Team - Contact

Matheus Fabricio – IRO • Gabriel Carvalho – IR Manager  
Contacts: (11) 3067-0324 • [ri@lopes.com.br](mailto:ri@lopes.com.br)

## Message from the Management

During the 3Q21, the real estate market maintained a level of intermediation close to that observed in the second quarter. The vaccination of the population had become a reality throughout Brazilian territory, a positive factor overall, and even considering the increase in the basic interest rate, mortgage rates still remained at attractive terms for a long-term loan.

Therefore, the Company continues to present good financial results in all operating segments. In intermediation, we can see the continued resumption of markets in other regions, such as the South, Fortaleza and Espírito Santo. Franchises continue to expand rapidly, with a new operating record of R\$1.3 billion in transactions closed and a 13% growth in the number of stores, when compared to 2Q21. At CrediPronto, the origination volume remains consistent, thus building an even more solid and profitable portfolio.

With Lopes Labs providing artificial intelligence to optimize the Company's performance in its operations, all segments once again presented a positive contribution margin to the controllers' net income before IFRS, of R\$ 15.9 million in 3Q21.

## Operating and Financial Highlights

[R\$ thousand, except percentages, units and brokers]	3Q20	3Q21	Var. %
<b>Transactions Closed</b>	<b>2,444,975</b>	<b>2,521,373</b>	<b>3%</b>
Transactions Closed of Regular Operations	1,293,194	1,214,870	-6%
Transactions Closed of Franchise	1,151,780	1,306,503	13%
Net Commission Fee – Brazil <sup>1</sup>	2.030%	2.1%	7.0 bps
Net Revenue	50,249	58,874	17%
<b>EBITDA</b>	<b>26,125</b>	<b>16,348</b>	<b>-37%</b>
EBITDA Margin	52.0%	27.80%	-2422 bps
<b>Net Income attributable to Controlling shareholders ex-IFRS*</b>	<b>10,489</b>	<b>15,860</b>	<b>51%</b>
Net Margin	20.9%	26.9%	606 bps
<b>Net Income attributable to Controlling shareholders after IFRS</b>	<b>4,799</b>	<b>41,168</b>	<b>758%</b>
Net Margin after IFRS	9.55%	69.9%	6037.5 bps
Units Sold	4,557	4,223	-7%
Agents	11,452	13,845	21%

1. Net rate considering primary and secondary markets.

\*We consider Net Income adjusted by non cash IFRS 3 effects (Business Combination) the most accurate net income indicator.

### 3Q21 Results by Segment

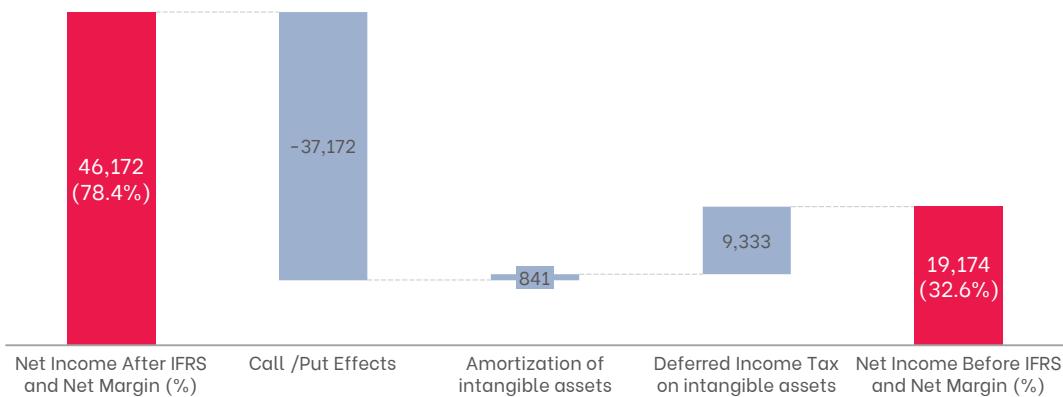
3Q21 Results Before IFRS by Segment				
(R\$ thousand)	Brokerage	Franchise	CrediPronto	Consolidated
<b>Gross Service Revenue</b>	<b>28,264</b>	<b>5,696</b>	<b>30,876</b>	<b>64,836</b>
Revenue from Services Rendered	24,639	5,696	16,639	46,974
Revenue to Accrue from Itaú Operations	3,625	-	-	3,625
Profit Sharing	-	-	14,237	14,237 <span style="color: red;">A</span>
<b>Net Operating Revenue</b>	<b>25,606</b>	<b>5,218</b>	<b>28,050</b>	<b>58,874</b>
(-) Costs and Expenses	(15,050)	(2,839)	(12,890)	(30,779)
(-) Shared Services	(5,660)	-	(5,151)	(10,811)
(-) Stock Option Expenses CPC10	(1,373)	-	-	(1,373)
(-) Expenses to Accrue from Itaú	(238)	-	-	(238)
(+/-) Equity Equivalence	278	-	398	676
<b>(=)EBITDA</b>	<b>3,563</b>	<b>2,378</b>	<b>10,407</b>	<b>16,348</b>
EBITDA Margin	13.90%	45.60%	37.1%	27.80%
(-) Depreciation and amortization	(3,172)	(75)	-	(3,247)
(+/-) Financial Result	1,598	109	0	1,707
(-) Income tax and social contribution	5,612	(662)	(584)	4,366
<b>(=)Net income before IFRS</b>	<b>7,601</b>	<b>1,750</b>	<b>9,823</b>	<b>19,174</b>
Net Margin before IFRS	29.7%	33.5%	35.5%	32.6%
(-) Non-controlling Shareholders				(3,314)
<b>(=) Net Income Attributable to Controlling Shareholders</b>				<b>15,860</b>
Net Margin Controlling Shareholders				26.9%

\*We consider the net income adjusted by non cash IFRS 3 effects (Business Combination) the best net income indicator.

A Recognition of the participation of Lopes in the profit-sharing of CrediPronto referring to the months of June/2021, July/2021 and August/2021, respecting the payment period established in the contract.

### IFRS reconciliation – Net Income and Net Margin

[R\$ thousand e %]



## Operating Performance

### 1. Transactions Closed - Own Operations - 3Q21

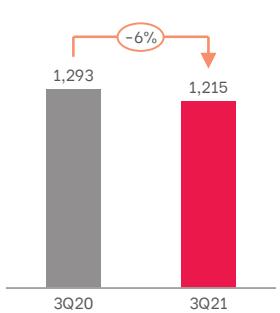
#### a. Transactions Closed

The total transactions closed during 3Q21 was R\$ 1.2 billion, a decrease of 6% compared to the same period of the previous year.

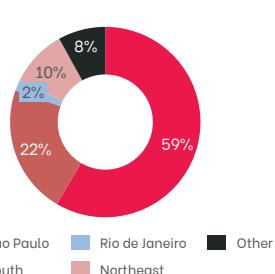
The state of São Paulo remained the Company's main market, corresponding to 59% of the total transactions by its own operations. The South region stood out with an increase of 700 bps, corresponding to 22% of the transactions. The Northeast (Fortaleza), Others (Espírito Santo) and Rio de Janeiro corresponded, respectively, to 10%, 8% and 2%.

By the perspective of price range, the concentration in medium and high-end units (from R\$600 thousand) was maintained, representing 57% of the intermediated GSV. The average ticket of units was R\$537 thousand in 3Q21.

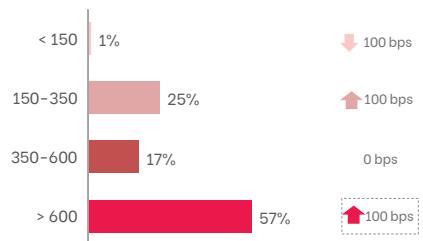
**Transactions Closed**  
[R\$ mn]



**By Region [%]**



**By Price Range [%]**

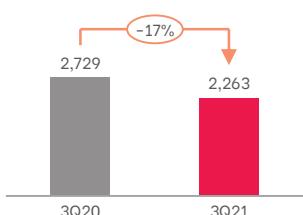


#### b. Units

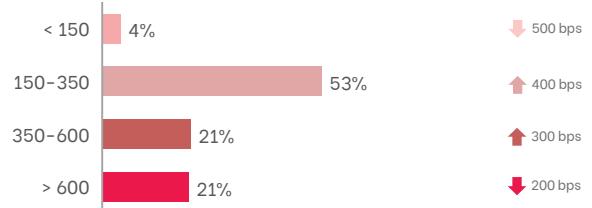
The number of units sold totaled 2,263 in 3Q21, a decrease of 17% compared to 3Q20.

The state of São Paulo concentrated 65% of the units sold in the quarter, with 844 units in the capital and 621 in the RMSP and countryside. Other regions represented 35%, maintaining the highlights for Londrina and Fortaleza with 12% and 11%, respectively.

**Units**



**Units by Price Range**



## 2. Transactions Closed – Franchises 3Q21

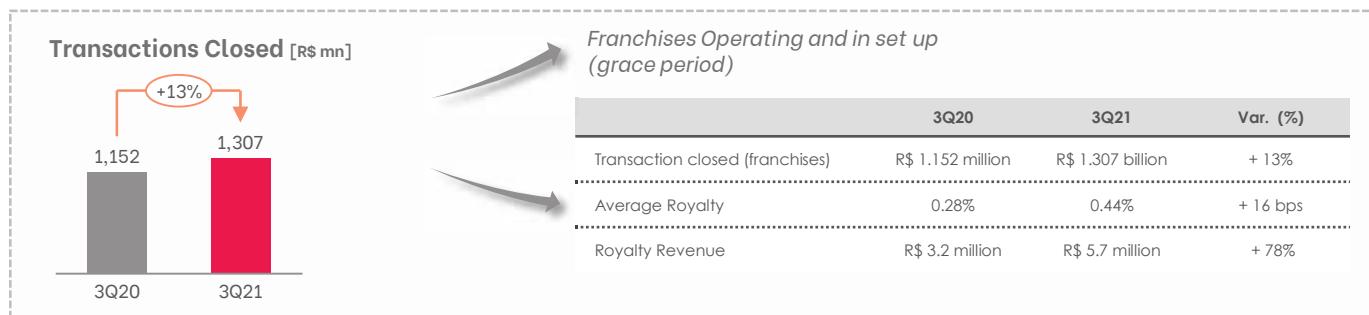
### a. Transactions Closed

The volume of transactions closed by franchises totaled R\$1.3 billion in 3Q21, an increase of 13% when compared to 3Q20. The segment set a new operating record in the quarter, once again reinforcing the market recovery and a strategic positioning of operations throughout Brazil, which benefit from Rede Lopes' digital and integrated systems (when connected, they generate a greater volume of business) and the qualification of leads originated through the features of Lopes Labs.

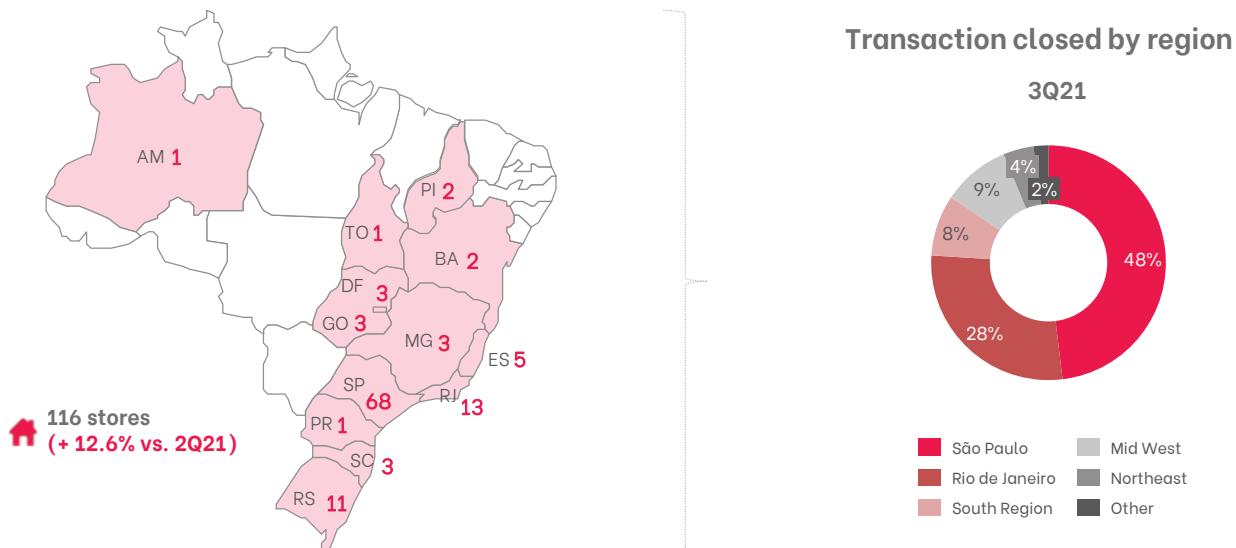
Highlight for the Northeast, South and Midwest regions, which increased transactions by 145%, 77% and 48%, respectively, when compared to 3Q20. Thus, Royalty revenue grew by 78%, also compared to 3Q20.

The state of São Paulo continued to concentrate most transactions, representing 48% of business carried out in the quarter, while Rio de Janeiro accounted for 28%. The other regions add up to the remaining 24%.

The number of stores continues to grow at an accelerated pace, increasing by 12.6% compared to 2Q21 (which had already grown 14.4% compared to 1Q21). Rede Lopes continues its expansion through operations strategically selected for greater penetration in the Brazilian Real Estate market.



### b. Segmentation by Region



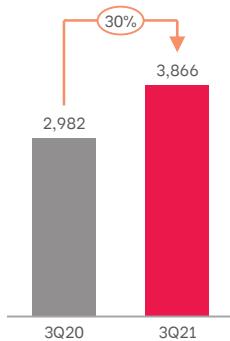
## 3. Launches

Lopes participated in the launch of 42 projects in 3Q21, which totaled R\$3.9 billion, 30% higher than 3Q20 and 49% than 3Q19.

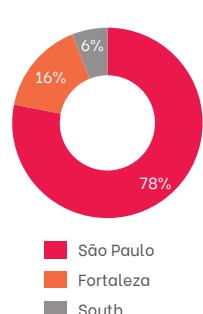
The launches were concentrated in the State of São Paulo, which represented 78% of the total volume launched. Fortaleza stands for 16% and the southern region for the remaining 6%.

7,760 units were launched, with an average ticket of R\$504 thousand, an increase of 27% compared to the average ticket seen in 3Q20, and 3% compared to 2Q21.

**Launches 3Q21**  
[R\$ mm]



**By region**  
[R\$ mm]



## 4. Sales Speed

Analyzing Sales Over Supply in 3Q21, there is a drop of 690 bps in São Paulo and 390 bps in Brazil when compared to 3Q20, resulting in 10% and 9.3%, respectively.

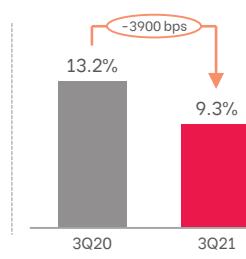
SOL in São Paulo reached 9.6% in 3Q21, while in Brazil it reached 11%.

**Sales Over Supply in the Primary Market**

**São Paulo (SP)**



**Brazil**



**Sales Over Launches**

**São Paulo (SP)**



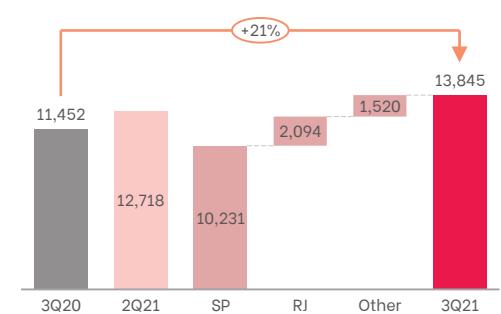
**Brazil**



## 5. Real Estate Brokerage Team

In 3Q21, the number of associated brokers increased 21% compared to 3Q20 and ended the quarter with 13,845 associated brokers, with an emphasis on the 1,400 added brokers in Lopes' franchises.

Grupo Lopes' operations work with independent brokers, sharing commissions resulting from real estate intermediation made as partnership. This association between individual brokers and corporate brokers is regulated by art. 6, paragraphs 2, 3 and 4 of Law 6,530 / 1978 (amended by Law 13,097 / 2015).



### CrediPronto 3Q21

The mortgage volume reached R\$1.695 billion, an increase of 97% compared to the same period in 2020, with 5,064 new signed contracts, representing a 89% increase.

The mortgage volume continued to grow, driven by the still attractive interest rate scenario and the mortgage modalities offered. The average rate observed in 3Q21 was 7.1% per year, a reduction of 26 bps compared to 3Q20, and an increase of 30 bps compared to 2Q21. As a result of all the aforementioned factors, the final portfolio balance was R\$ 11 billion by the end of the quarter, an increase of 53% in 12 months.

According to the virtual P&L on the table aside, the financial margin presents an increase of 6% in the period, given the significant increase in the origination volume, in a scenario that remains favorable for Real Estate mortgages.

Operating expenses reduced 12.6% in the quarter. There is an expected increase in the volume of commissions paid (variable nature linked to the growth of the origination carried out) and Itaú and Olímpia operating expenses (operational strategy to sustain market competitiveness), offset by the positive value in the ADA line.

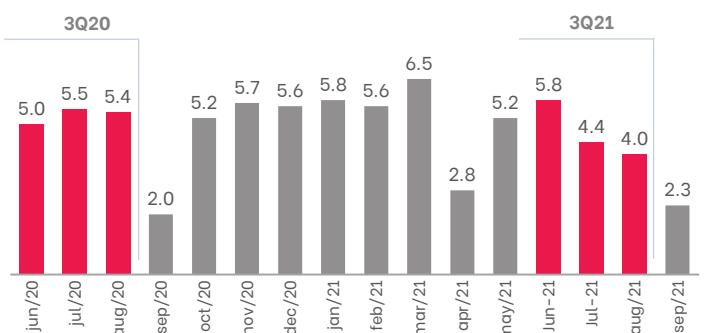
Considering a cost of capital of R\$ 13.3 million in 3Q21, the net income was R\$ 21.4 million, R\$ 10.7 million of which corresponded to LPS Brasil share.

The chart below shows Lopes' share in CrediPronto's monthly profits, accounting for R\$14.2 million in profit sharing in 3Q21, referring to the periods of Jun/21, Jul/21 and Aug/21 (according to contractual terms for disclosure and payment).

Operating and Financial Highlights	3Q20	3Q21	Var.%
<b>Mortgage volume (R\$ million)</b>	<b>861</b>	<b>1,695</b>	<b>97%</b>
Number of contracts	2,686	5,064	89%
Average LTV	63.8%	65.5%	164 bps
<b>Average rate</b>	<b>7.32%</b>	<b>7.06%</b>	<b>-26 bps</b>
Average term (months)	330	331	0,2%
Starting portfolio balance (R\$ million)	6,727	9,830	46.1%
<b>Ending portfolio balance (R\$ million)</b>	<b>7,195</b>	<b>11,022</b>	<b>53%</b>
Average portfolio balance (R\$ million)	7,112	10,771	51.4%

P&L - CrediPronto (R\$ millions)	3Q20	3Q21
<b>Financial Margin</b>	<b>114.2</b>	<b>121.2</b>
(+) Financial Revenue	170.1	231.4
(-) Financial Expenses	(55.9)	(110.2)
(-) Sales taxes	(5.5)	(6.6)
<b>Costs and Expenses</b>	<b>(51.6)</b>	<b>(45.1)</b>
(-) Backoffice Expenses	(13.4)	(15.4)
(-) Sales Expenses	(11.6)	(15)
(-) Commissions paid	(8.9)	(16.9)
(-) Insurance and claims (+/-)	(2.8)	(3.2)
(-) ADA	(14.9)	5.3
<b>(-) Income and Social Contribution Taxes <sup>1</sup></b>	<b>(25.7)</b>	<b>(34.7)</b>
<b>(-) Cost of Capital</b>	<b>(5.5)</b>	<b>(13.3)</b>
<b>(=) Net Result</b>	<b>25.9</b>	<b>21.4</b>
% Net Margin	23%	18%
<b>50% Profit Sharing</b>	<b>12.9</b>	<b>10.7</b>
<b>Profit recognition by period</b>	<b>15.9</b>	<b>14.2</b>

<sup>1</sup> Rate of 45% in 2020 and 50% in 2021 for Financial Institutions



### 3Q21 Financial Performance

#### 1. Revenue

##### a. Gross Revenue

As seen in table 1, the GSV of intermediation disclosed has the criterion of recognizing only the intermediaries billed which, multiplied by the net commission, result in the gross revenue recognized in the respective period.

The “Other Revenues” line includes banking correspondent and profit sharing revenues, accounted for in the CrediPronto segment and revenues from the payment of royalties from franchise operations.

As previously shown, total GSV for franchises in 3Q21 was R\$ 1.307 billion, generating royalty payment revenue of R\$ 5.7 million, resulting in an average fee of approximately 0.44%.

##### b. Net Commission

Tables 2 and 3 show the historical evolution of net commissions by segment and region.

Analyzing the result of 3Q21, compared to 3Q20, there is an increase of 7 bps in the total net commission of the Company.

Analyzing the commission by region, it is observed that the largest contribution comes from the State of São Paulo, which presented a 2.11% commission. Considering only the capital, that is, isolating the impact of operations in the countryside, metropolitan region and Habitacasa, the net commission ended the quarter at 2.25%, 7 bps lower than the same period last year.

	3Q21
<b>Transactions Closed (a)</b>	<b>1,215</b>
Net Comission (b)	2.1%
<b>Gross Brokerage Revenue (a) x (b)</b>	<b>25.5</b>
Revenue to Accrue from Itaú Operations	3.6
Other revenues	35.7
<b>Gross Revenue</b>	<b>64.8</b>

Table 2 - Net Comission Fee

	3Q20	4Q20	1Q21	2Q21	3Q21
<b>BRAZIL</b>	<b>2.03%</b>	<b>1.96%</b>	<b>1.97%</b>	<b>2.01%</b>	<b>2.1%</b>
<b>São Paulo</b>	<b>2.14%</b>	<b>2.01%</b>	<b>2.04%</b>	<b>2.17%</b>	<b>2.11%</b>
Capital	2.32%	2.16%	2.32%	2.36%	2.25%
Other Cities <sup>1</sup>	1.82%	1.76%	1.77%	1.85%	1.84%
Rio de Janeiro	1.9%	1.94%	1.55%	1.71%	1.7%
Others	1.78%	1.82%	1.89%	1.79%	2.1%

Table 3 - Net Comission Fee

Region	3Q20		3Q21	
	Fee	Contribution	Fee	Contribution
SP	2.14%	1.44	2.11%	1.23
RJ	1.9%	0.07	1.7%	0.03
South	1.97%	0.28	2.2%	0.48
Northeast	1.07%	0.09	2.14%	0.21
Other Markets	2.28%	0.14	1.77%	0.14
<b>Total</b>		<b>2.03</b>		<b>2.1</b>

##### c. Net Revenue

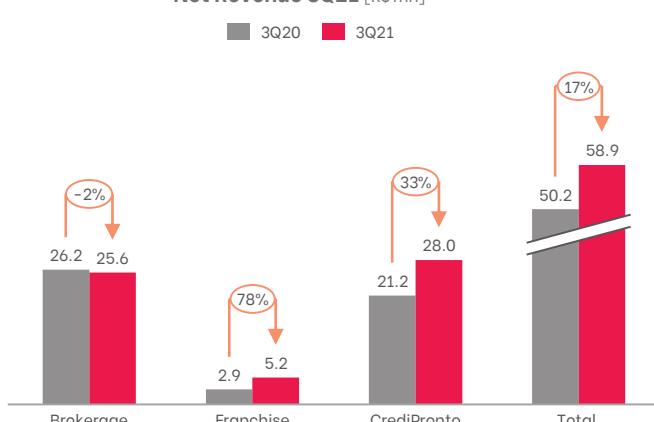
Net Revenue increased 17% compared to the same period of the previous year, totaling R\$ 58.9 million, considering increases in Franchise and CrediPronto segments.

Brokerage: 2% decrease in 3Q21.

Franchise: there was an increase of 78% in net revenue in the period, due to geographic expansion and a relevant increase on total transactions closed.

CrediPronto: the growth of 33% reflects the increase in commissions received as a banking correspondent and profit sharing, as explained on the previous page.

Net Revenue 3Q21 [R\$ mn]



### 2. Costs and Expenses

#### Cost of Services Provided and Operating Expenses

The chart on the side shows the Company's operating costs and expenses before the effects of IFRS. There was an 76.3% increase in expenses for the quarter, compared to the same period of the previous year.

#### Total of Costs and Expenses

No impact from IFRS  
[R\$ mn]



The increase in the company's operating expenses is mainly explained by the rise of commissions paid related to mortgage origination (observed in the Other Operating Expenses line), result of a strategic move due to the greater competitiveness of others banks, justifiable by the increase in the average balance of the portfolio and long-term return.

The implementation of remote work for 100% of employees and LPS Brasil's adherence to the workload reduction program generated direct and indirect reductions in the Personnel and Infrastructure lines during 3Q20, measures that were gradually normalized until the 3Q21.

Finally, the increase in Advisory and Consulting Services is due to the Company's investment in legal advices to define the reduction strategies in the legal contingencies. Between 3Q21 and 3Q20, the reduction observed in the impact of contingencies on the result was 52%.

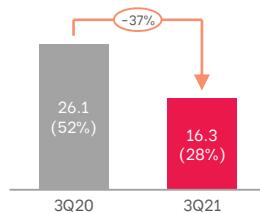
Costs and Operational Expenses	3Q20	3Q21	Var. RS	Var. %
Personnel	(9,006)	(15,478)	(6,472)	72%
Intermediation Costs	(157)	(188)	(32)	20%
Third-party, Advisory and Consulting Services	(3,725)	(4,719)	(994)	27%
Infrastructure	(1,478)	(1,992)	(515)	35%
Telecommunications	(797)	(659)	138	-17%
Advertising	(1,408)	(1,796)	(388)	28%
Office Supplies	(70)	(88)	(18)	26%
Other Operating Expenses	(7,515)	(16,668)	(9,153)	122%
Equity Equivalence	393	676	283	72%
Itaú Expenses to Accrue	(238)	(238)	0	0%
Stock Option Plan	(121)	(1,373)	(1,252)	1036%
<b>Costs and Expenses [A]</b>	<b>(24,123)</b>	<b>(42,526)</b>	<b>(18,403)</b>	<b>76%</b>
Depreciation	(5,083)	(4,088)	995	-20%
<b>Total [B]</b>	<b>(5,083)</b>	<b>(4,088)</b>	<b>995</b>	<b>-20%</b>
<b>Total [A] + [B]</b>	<b>(29,205)</b>	<b>(46,614)</b>	<b>(17,409)</b>	<b>60%</b>

## 3. EBITDA

EBITDA Before IFRS reduced by 37% in 3Q21 compared to 3Q20, totaling R\$ 16.3 million and 27.8% EBITDA margin.

The reduction in EBITDA is mainly explained by the variations in costs and operating expenses explained above.

**EBITDA - Before IFRS**  
[R\$ mn]



EBITDA Reconciliation (R\$ thousand)	3Q20	3Q21	Var. %
<b>Net Income</b>	<b>9,313</b>	<b>46,172</b>	<b>396%</b>
Income and Social Contribution Taxes	6,674	4,967	-26%
Net Financial Result	5,056	(38,879)	-869%
Depreciation and Amortization	5,083	4,088	-20%
<b>Adjusted EBITDA - without IFRS</b>	<b>26,126</b>	<b>16,348</b>	<b>-37%</b>
EBITDA Margin	52.0%	27.80%	-2420 bps

1. EBITDA without IFRS

## 4. Income Taxes and Social Contribution

Income Tax (IR) and Social Contribution on Net Income (CSLL) totaled a positive impact of R\$ 4.4 million in 3Q21.

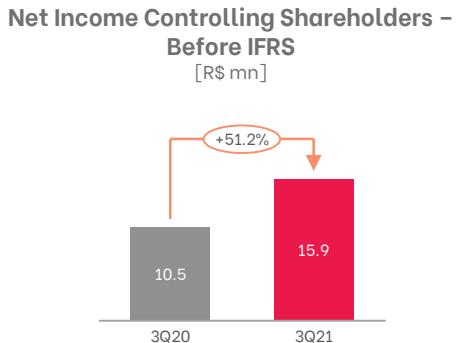
This amount is justified by the impact of R\$ 5.7 million in tax incentives observed in the period, due to the investment in digital transformation that has been carried out by the Company ('Lei do Bem' incentive).

**Income Taxes and Social Contribution Before IFRS**  
[R\$ mn]



## 5. Net Income Controlling Shareholders - Before IFRS

Net Income of Controlling Shareholders before IFRS in 3Q21 totaled R\$ 15.9 million, an increase of 51% compared to the previous year. The positive scenario of the Real Estate market with favorable interest rates is the main contributor to fuel up all Company's segments.



Net Profit ex-IFRS (R\$ thousand)	3Q20	3Q21	Var. %
(=) Net Income attributable to Controlling shareholders	4,799	41,168	758%
Impacts in Financial Results	5,877	(37,172)	-732%
Impacts in Income and Social Contribution Taxes	(1,254)	9,333	844%
Impacts in Depreciation and Amortization	2,068	841	-59%
Impacts in Minorities Interest	(1,001)	1,690	269%
<b>(=) Net Income Controlling shareholders before IFRS</b>	<b>10,489</b>	<b>15,860</b>	<b>51%</b>
<b>Net Margin</b>	20.9%	26.9%	<b>610 bps</b>

Ps: We consider the non-cash adjusted net income under IFRS 3 (Business Combination) the most accurate indicator of profit to measure a company's performance.

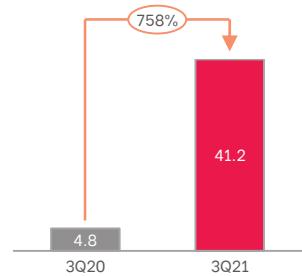
## 6. Net Income Controlling Shareholders - After IFRS

Net Income attributable to Controlling Shareholders After IFRS was R\$ 41.2 million in 3Q21 versus R\$ 4.8 million in 3Q20, representing an increase of 758% in the period.

This increase is mainly explained by the impacts in financial results linked to put and call options.

It should be noted that the non-cash effects caused by the IFRS described below distort the comparison of profit between periods. This way, we consider the Profit before IFRS the most accurate profit indicator to measure the Company's performance.

**Net Income Attributable to Controlling Shareholders - After IFRS**  
[R\$ mn]



## 7. 3Q21 IFRS Effects

Description	3Q21		
	Before IFRS	IFRS Effects*	After IFRS
<b>Net Revenue</b>	<b>58,874</b>	-	<b>58,874</b>
Costs and Expenses	(42,526)	-	(42,526)
Depreciation and Amortization	(3,247)	(841)	(4,088) [1]
Finance Result	1,707	37,172	38,879 [2]
<b>Operational Profit</b>	<b>14,808</b>	<b>36,331</b>	<b>51,139</b>
Income tax and social contribution	4,366	(9,333)	(4,967) [3]
<b>Net Income</b>	<b>19,174</b>	<b>26,998</b>	<b>46,172</b>
Non-controlling Shareholders	(3,314)	(1,690)	(5,004) [4]
<b>Net Income Controlling Shareholders</b>	<b>15,860</b>	<b>25,308</b>	<b>41,168</b>

- 1) Amortization of Intangible Assets;
- 2) Gains and Losses, with non-cash net effects, from the booking of earn outs and call and put options at subsidiaries, based on the fair value of future estimates;
- 3) Deferred income tax on intangible assets of LPS Brasil;
- 4) Effects related to deferred income tax and amortization of intangible assets at non-controlling shareholders.

## 8. Indebtedness

On September 30<sup>th</sup>, 2021, LPS Brasil held a debt of R\$ 23.5 million itemized in the balance sheet.

Regarding this amount, R\$ 20.9 million refers to the payment of put options from the non-controllers (Written Put Options) of the acquisitions made. This amount is concentrated in the short term. There are also investments to pay of R\$ 2.6 million.

## 9. Cash Flow and Cash Equivalents

By the third quarter of 2021, the cash generated from operations was R\$ 16.7 million, positively impacted by the receipt of CrediPronto's profits and the recovery of own operations and franchises in comparison to the same period of 2020.

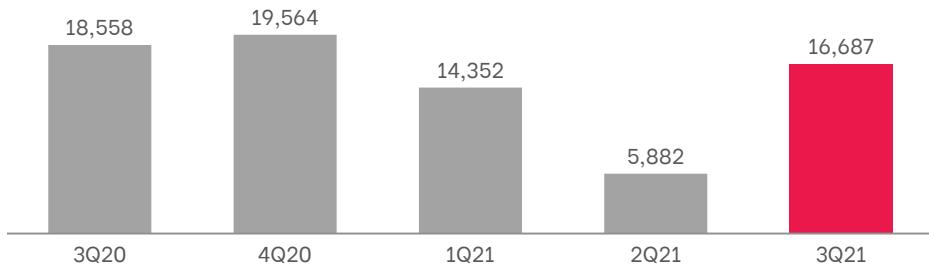
As for investment activities, there was a consumption of R\$ 2.0 million, considering investments on the Company's digital transformation Project and gains on financial investments.

The cash consumption by financing activities of R\$ 10.8 million was mostly due to the share buyback program carried out from August/21, which consumed R\$ 7.5 million. Other impacts are related to leasing and the distribution of dividends to non-controlling partners.

The cash balance at the end of the period, adding financial investments, was R\$ 129.3 million.

Cash Flow [R\$ thousand]	2Q21	3Q21	Variation
<b>Cash and Cash Equivalents (BoP)</b>	<b>34,302</b>	<b>31,625</b>	<b>-8%</b>
From Operations	5,882	16,687	184%
From Investment Activities	(6,062)	(1,965)	68%
From Financing Activities	(2,497)	(10,883)	-336%
<b>Cash and Cash Equivalents (EoP)</b>	<b>31,625</b>	<b>35,464</b>	<b>12%</b>
Financial Investments (FI)	99,931	93,839	-6%
<b>Cash and Cash Equivalents After FI</b>	<b>131,556</b>	<b>129,303</b>	<b>-2%</b>

**Cash from Operations Quarterly**  
[R\$ thousand]



**APPENDICES**

The following appendices can be found at the end of this document:

- Appendix I – Income Statement
- Appendix II – Balance Sheet
- Appendix III – Cash Flow Statement

Appendix I – Income Statement

(R\$ thousand)	3Q21	3Q20
<b>Net Operating Revenue</b>	<b>58,874</b>	<b>50,249</b>
Cost of Services	(10,554)	(5,547)
<b>Gross Income</b>	<b>48,320</b>	<b>44,702</b>
<b>Operating Expenses (Revenue)</b>		
Selling	(9,090)	(5,829)
General and administrative	(19,434)	(11,160)
Management compensation	(3,545)	(1,898)
Depreciation and Amortization	(4,088)	(5,083)
Equity Income	676	395
Other operating revenue (expenses), net	(579)	(84)
<b>Income from Operations before Financial (Expenses) Income</b>	<b>12,260</b>	<b>21,043</b>
<b>Financial (expenses) income</b>		
Financial income	41,693	2,699
Financial expenses	(2,814)	(7,755)
<b>Net Income before income tax and social contribution</b>	<b>51,139</b>	<b>15,987</b>
<b>Income tax and social contribution</b>		
Current	1,260	(8,175)
Deferred	(6,227)	1,501
<b>Net income in the period</b>	<b>46,172</b>	<b>9,313</b>
Attributable to:		
<b>Controlling shareholders</b>	<b>41,168</b>	<b>4,799</b>
Non-controlling shareholders	5,004	4,514

Appendix II – Balance Sheet

(R\$ thousand)	3Q21	3Q20
<b>CURRENT ASSETS</b>		
Cash and cash equivalents	35,464	109,657
Financial investments	93,839	30,540
Trade accounts receivable	25,211	21,977
Taxes available for offset	7,612	1,684
Prepaid expenses	351	423
Other Assets	15,927	10,565
<b>Total current assets</b>	<b>178,404</b>	<b>174,846</b>
<b>NON-CURRENT ASSETS</b>		
Call Options	53,890	18,472
Trade accounts receivable	1,296	1,054
Related-party receivables	403	403
Other Assets	17,439	14,742
Other Equity Interests	14,576	12,091
Fixed assets	7,218	7,187
Goodwill	6,718	6,718
Intangible assets in acquired companies	26,641	33,259
Other intangible assets	132,415	107,496
<b>Total non-current assets</b>	<b>260,596</b>	<b>201,422</b>
<b>TOTAL ASSETS</b>	<b>439,000</b>	<b>376,268</b>

Appendix II – Balance Sheet

(R\$ thousand)	3Q21	3Q20
<b>LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY</b>		
<b>CURRENT</b>		
Trade accounts payable	9,626	6,768
Loans and Financing	-	3,500
Taxes and contributions payable	2,840	4,894
Income tax and social contribution payable	4,205	4,820
Acquisition of Investments Payable	2,616	1,845
Payroll, charges and contributions	9,949	5,159
Net Income to accrue	11,500	11,500
Dividends payable	2,348	2,258
Written Put Options	20,872	8,949
Other liabilities	4,733	5,660
Customer advance	5,798	-
Leases	4,875	5,037
<b>Total current liabilities</b>	<b>79,362</b>	<b>60,390</b>
<b>NON-CURRENT LIABILITIES</b>		
Net Income to accrue	69,637	81,137
Leases	18,728	18,031
Deferred income tax and social contribution	3,245	8,418
Other liabilities	51,308	46,815
<b>Total non-current liabilities</b>	<b>142,918</b>	<b>154,401</b>
<b>SHAREHOLDERS' EQUITY</b>		
Capital Stock	169,188	174,313
Capital Reserve	15,388	9,562
Treasury Shares	(7,533)	-
Accumulated Profit / Loss	47,193	(13,497)
Other Reserves	(4,821)	(4,821)
Non-controlling Interest	(2,695)	(4,080)
<b>Total Shareholders' Equity</b>	<b>216,720</b>	<b>161,477</b>
<b>TOTAL LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY</b>	<b>439,000</b>	<b>376,268</b>

Appendix III – Cash Flow Statement

(R\$ thousand)	3Q21	3Q20
<b>CASH FLOW FROM OPERATIONS</b>		
Net income in the period	46,172	9,313
Allowance for doubtful accounts	(277)	782
Provision for legal risks	3,982	3,295
Income to accrue	(2,875)	(2,875)
Income and social contribution tax expenses recognized in the period	(1,260)	8,175
Deferred income tax and social contribution	6,227	(1,501)
Financial charges on receivables and debts	(35,365)	6,687
Stock option expenses	1,373	121
Provision for profit sharing	-	2,258
Depreciation and amortization	4,175	5,217
Equity Income	(676)	(395)
<b>Cash generated from operations</b>	<b>21,476</b>	<b>31,077</b>
Trade accounts receivable	654	(5,347)
Taxes available for offset	(5,443)	1,299
Prepaid expenses	365	346
Other Assets	(894)	(191)
Trade accounts payable	(246)	(41)
Taxes and contributions payable	(300)	(130)
Payroll and related charges	3,705	(2,576)
Other liabilities	(3,915)	655
<b>Variation in operating assets and liabilities</b>	<b>(6,074)</b>	<b>(5,985)</b>
Interest expenses	(738)	(454)
Dividends received from controlled companies	847	-
Income tax and social contribution paid	1,176	(6,080)
<b>Others</b>	<b>1,285</b>	<b>(6,534)</b>
<b>Net cash generated by (used in) operating activities</b>	<b>16,687</b>	<b>18,558</b>

Appendix III – Cash Flow Statement

(R\$ thousand)	3Q21	3Q20
<b>CASH FLOW FROM INVESTMENT ACTIVITIES</b>		
Acquisition of fixed, intangible and deferred assets	(8,058)	(9,495)
Financial investments	6,093	(146)
<b>Net cash generated (used) in investment activities</b>	<b>(1,965)</b>	<b>(9,641)</b>
<b>CASH FLOW FROM FINANCING ACTIVITIES</b>		
Payment of Third party loans	-	(1,500)
Dividends paid, including balance from previous years	(2,872)	(5,713)
Capital increase	988	535
Issuance of shares expenses	-	(137)
Share Buyback	(7,533)	-
Leases	(1,466)	(1,675)
<b>Net Cash Generated By (Used In) Financing Activities</b>	<b>(10,883)</b>	<b>(8,490)</b>
<b>NET INCREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS</b>		
Cash and cash equivalents at the beginning of the quarter	31,625	109,230
Cash and cash equivalents at the end of the quarter	35,464	109,657