

## Divulgação de Resultados – 4T22 e 2022

São Paulo, 22 de Março de 2023 – 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 ano de 2022. 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 2022

#### **VGV Lançado | Participação Lopes: R\$ 7,5 bilhões | -20% vs. 2021**

A Companhia participou de R\$ 15,4 bilhões em lançamentos totais, contemplando 137 projetos em 2022.

#### **VGV Intermediado Total: R\$ 9,9 bilhões | -2% vs. 2021**

As operações próprias (cujo foco é no mercado primário) atingiram VGV intermediado de R\$ 4,6 bilhões, retraindo 3% em relação ao ano anterior. Já a Rede Lopes atingiu VGV intermediado de R\$ 5,3 bilhões, em linha com o que foi apresentado em 2021. O fee médio de royalty foi de 0,51% no ano.

#### **Crescimento Rede Lopes: total de 178 franquias | +44% vs. 2021**

Foram adicionadas 54 lojas em 2022, com presença geográfica em 21 estados mais DF. Em relação ao 3T22, 13 novas lojas foram adicionadas.

#### **Originação CrediPronto: R\$ 4,3 bilhões | -29% vs. 2021**

No mesmo período, o desempenho em originação dos bancos privados teve retração de 37% (fonte: ABECIP). Taxa média dos contratos originados atingiu 9,9% no 4T22.

#### **Market share CrediPronto: 6,9% | +12% vs. 2021**

O saldo médio da carteira encerrou o ano em R\$ 14 bilhões, 20% superior a 2021.

#### **Lucro Líquido Consolidado Antes do IFRS: R\$ 25,4 milhões**

O lucro líquido controladores, antes do IFRS, atingiu R\$ 10,5 milhões, derivado dos resultados operacionais que permitiram a manutenção de suas rentabilidades.

#### Teleconferência de Resultados

Quinta-feira, 23 de março de 2023 às 12h • Webcast: [Inscreva-se aqui](#)

#### Contato Equipe de Relações com Investidores

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

## Comentário da Administração

Durante o ano de 2022, o mercado imobiliário foi diretamente impactado pelo cenário macroeconômico brasileiro, marcado principalmente pela taxa de juros elevada, impactando diretamente as operações que atuam no mercado secundário (mercado esse majoritariamente fomentado pelo financiamento) e também a originação de crédito da CrediPronto. Já no mercado primário, o calendário de lançamentos da Companhia foi influenciado pela incerteza econômica causada pelas eleições e outros eventos atípicos, como feriados no fim de semana e Copa do Mundo no fim do ano. Mesmo assim, como é possível observar nas explicações que seguem, a Companhia apresentou resultados operacionais que permitiram a manutenção da rentabilidade em todos seus segmentos de atuação.

As operações próprias intermediaram um VGV anual de R\$ 4,6 bilhões. Foram lançados 137 projetos durante 2022, totalizando um VGL de R\$ 15,4 bilhões para o período. A Companhia manteve o foco na expansão do segmento de franquias, encerrando o ano com 178 lojas, crescimento de 44% em relação ao final de 2021. O VGV anual intermediado pelas franquias continuou superando o VGV das operações próprias da Companhia, atingindo R\$ 5,3 bilhões, representando 53% do volume intermediado pela Lopes no ano.

A CrediPronto foi fortemente impactada pela taxa de juros mais elevada, apresentando um volume de financiamento originado 29% menor que o ano anterior. No entanto, a joint-venture ganhou market share entre as operações privadas de crédito imobiliário, passando de 6,2% em 2021 para 6,9% de participação em 2022, onde consolida-se como a 4ª maior entre os players privados (de acordo com dados fornecidos pela ABECIP).

Para 2023, a Companhia pretende expandir as operações e aumentar capilaridade no território brasileiro, através do modelo asset light e rentável atingido pela Rede Lopes. Simultaneamente, a Companhia mantém seus esforços em otimizar a eficiência operacional entre seus segmentos de atuação e tendo com foco principal a geração de caixa da Companhia.

## Destaques Operacionais e Financeiros

[R\$ milhares, exceto percentuais, unidades e corretores]	4T21	4T22	Var. %	2021	2022	Var. %
<b>VGV Intermediado Total</b>	<b>2.802.883</b>	<b>2.460.870</b>	<b>-12%</b>	<b>10.023.867</b>	<b>9.861.192</b>	<b>-2%</b>
VGV Intermediado Operações Próprias	1.315.060	1.081.687	-18%	4.721.643	4.564.721	-3%
VGV Intermediado Franquias	1.487.823	1.379.182	-7%	5.302.224	5.296.471	0%
Taxa Líquida – Brasil <sup>1</sup>	2,09%	2,08%	-0,01 pp	2,05%	2,11%	0,07 pp
Receita Líquida	54.554	49.442	-9%	222.612	194.985	-12%
<b>EBITDA</b>	<b>2.123</b>	<b>6.871</b>	<b>224%</b>	<b>60.058</b>	<b>45.831</b>	<b>-24%</b>
Margem EBITDA	3,9%	13,9%	10,0 pp	27,0%	23,5%	-3,5 pp
<b>Lucro Líquido atribuível aos acionistas da Controladora Antes do IFRS*</b>	<b>(5.363)</b>	<b>(379)</b>	<b>93%</b>	<b>36.480</b>	<b>10.464</b>	<b>-71%</b>
Margem Líquida Antes do IFRS	-9,8%	-0,8%	9,1 pp	16,4%	5,4%	-11,0 pp
<b>Lucro Líquido atribuível aos acionistas da Controladora Após IFRS</b>	<b>(3.407)</b>	<b>(4.171)</b>	<b>-22%</b>	<b>43.786</b>	<b>11.961</b>	<b>-73%</b>
Margem Líquida Após IFRS	-6,25%	-8,44%	-2,2 pp	19,7%	6,1%	-13,5 pp
Unidades Intermediadas	4.136	3.356	-19%	16.022	13.813	-14%
Corretores Associados	13.919	14.793	6%	13.919	14.793	6%

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 – 4T22

## Resultado 4T22 Antes do IFRS e por Segmento

(R\$ milhares)	Intermediação	Franquia	CrediPronto	Consolidado
<b>Receita Bruta de Serviços</b>	<b>25.812</b>	<b>7.180</b>	<b>20.987</b>	<b>53.980</b>
Receita de Serviços Prestados	22.187	7.180	10.299	39.667
Apropriação de Receita da Operação Itaú	3.625	-	-	3.625
Profit Sharing CrediPronto	-	-	10.688	10.688 <b>A</b>
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>19.795</b>	<b>6.977</b>	<b>22.670</b>	<b>49.442</b>
(-) Custos e Despesas	(16.661)	(4.414)	(8.249)	(29.324)
(-) Serviços Compartilhados	(6.977)	-	(5.908)	(12.886)
(-) Despesas de Stock Option CPC10	(645)	-	-	(645)
(-) Apropriação de Despesas do Itaú	(238)	-	-	(238)
(+/-) Equivalência Patrimonial	237	-	285	522
<b>(=) EBITDA</b>	<b>(4.489)</b>	<b>2.562</b>	<b>8.797</b>	<b>6.871</b>
Margem EBITDA	-22,7%	36,7%	38,8%	13,9%
(-) Depreciações e amortizações	(3.401)	(51)	-	(3.452)
(+/-) Resultado Financeiro	1.139	27	0	1.165
(-) Imposto de renda e contribuição social	(452)	(796)	(1.497)	(2.745)
<b>(=) Lucro Líquido Antes do IFRS</b>	<b>(7.203)</b>	<b>1.742</b>	<b>7.299</b>	<b>1.839</b>
Margem Líquida Antes IFRS	-36,4%	25,0%	32,2%	3,7%
Sócios não controladores				(2.218)
<b>(=) Lucro Líquido Atribuível aos Controladores Antes IFRS</b>				<b>(379)</b>
Margem Líquida Controladores Antes IFRS				-0,8%

\* 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.

**A** Reconhecimento da participação da Lopes no *profit-sharing* da CrediPronto referente aos meses de setembro/22, outubro/22 e novembro/22, respeitando os prazos contratuais de apuração e recebimento.

## Resultado por Segmento – 2022

## Resultado 2022 Antes do IFRS e por Segmento

(R\$ milhares)	Intermediação	Franquia	CrediPronto	Consolidado
<b>Receita Bruta de Serviços</b>	<b>109.613</b>	<b>27.172</b>	<b>77.029</b>	<b>213.813</b>
Receita de Serviços Prestados	95.113	27.172	42.550	164.835
Apropriação de Receita da Operação Itaú	14.500	-	-	14.500
Profit Sharing CrediPronto	-	-	34.479	34.479 <b>A</b>
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>95.910</b>	<b>25.679</b>	<b>73.396</b>	<b>194.985</b>
(-) Custos e Despesas	(66.203)	(12.253)	(33.378)	(111.834)
(-) Serviços Compartilhados	(23.538)	-	(14.718)	(38.256)
(-) Despesas de Stock Option CPC10	(3.364)	-	-	(3.364)
(-) Apropriação de Despesas do Itaú	(953)	-	-	(953)
(+/-) Equivalência Patrimonial	1.428	-	3.825	5.253
<b>(=) EBITDA</b>	<b>3.279</b>	<b>13.426</b>	<b>29.126</b>	<b>45.831</b>
Margem EBITDA	3,4%	52,3%	39,7%	23,5%
(-) Depreciações e amortizações	(12.621)	(194)	-	(12.815)
(+/-) Resultado Financeiro	6.364	522	(0)	6.885
(-) Imposto de renda e contribuição social	(5.194)	(3.141)	(6.143)	(14.478)
<b>(=) Lucro Líquido Antes do IFRS</b>	<b>(8.172)</b>	<b>10.613</b>	<b>22.982</b>	<b>25.423</b>
Margem Líquida Antes IFRS	-8,5%	41,3%	31,3%	13,0%
Sócios não controladores				(14.959)
<b>(=) Lucro Líquido Atribuível aos Controladores Antes IFRS</b>				<b>10.464</b>
Margem Líquida Controladores Antes IFRS				5,4%

\* 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.

**A** Reconhecimento da participação da Lopes no *profit-sharing* da CrediPronto referente aos meses de dezembro/21 até novembro/22, respeitando os prazos contratuais de apuração e recebimento.

Desempenho Operacional

1. Intermediação - Operações Próprias 4T22

a. VGV Intermediado

O volume intermediado pelas Operações Próprias no 4T22 foi de R\$ 1,1 bilhão, recuo de 18% em relação ao mesmo período do ano anterior.

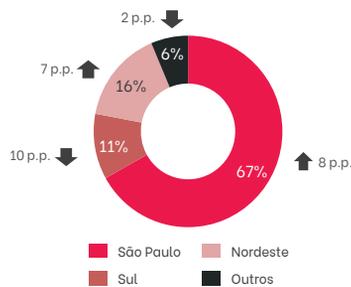
O estado de São Paulo permaneceu como o principal mercado da Companhia, correspondendo a 67% do VGV total intermediado pelas operações próprias. As regiões Sul, Nordeste e Outros representaram, respectivamente, 11%, 16% e 6%.

Com relação a perspectiva de faixa de preço, a Companhia atualizou suas faixas de preço, a fim de serem mais compatíveis com os atuais valores que vêm sendo praticados no mercado imobiliário. Diante disso, nota-se a intermediação na concentração de unidades de alto padrão (a partir de R\$ 750 mil), representando 59% do VGV intermediado, um aumento de 6 pontos percentuais quando comparado ao mesmo período do ano anterior para esta faixa. O tíquete médio dos imóveis intermediados encerrou o trimestre em R\$ 688 mil.

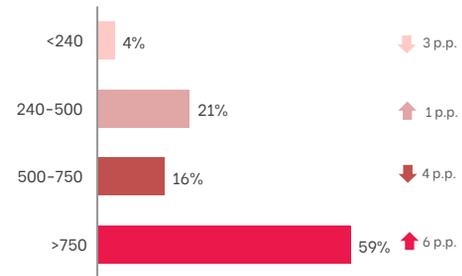
VGV Total [R\$ mm]



VGV por Região [%]



VGV por Faixa de Preço [%]



b. Unidades Intermediadas

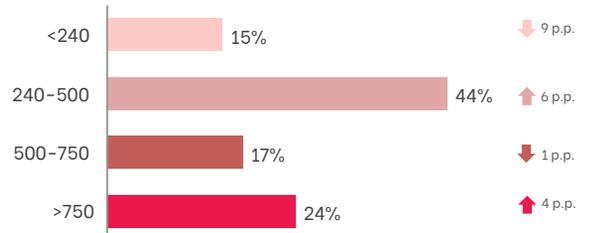
A Companhia intermediou 1.572 unidades no 4T22, uma queda de 26% em relação ao 4T21.

O Estado de São Paulo concentrou 80% das unidades intermediadas no trimestre, com 449 unidades na RMSP e interior e 809 unidades na capital. As demais regiões representaram 20%, destacando Londrina e Fortaleza com 10% e 8%, respectivamente.

Unidades Intermediadas



Unidades por Faixa de Preço



Desempenho Operacional

1. Intermediação - Operações Próprias 2022

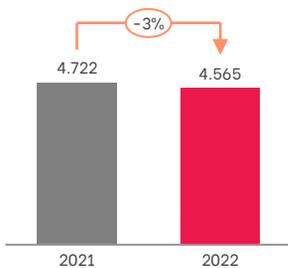
a. VGV Intermediado

O volume intermediado em 2022 foi de R\$ 4,6 bilhões, recuo de 3% em relação ao ano anterior.

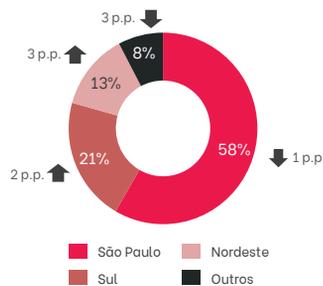
O estado de São Paulo permaneceu como o principal mercado da Companhia, correspondendo a 58% do VGV total intermediado pelas operações próprias. A região Sul apresentou aumento de 2 p.p. na sua participação, correspondendo a 21% do VGV intermediado. Nordeste (Fortaleza) e Outros (Espírito Santo) corresponderam, respectivamente, a 13% e 8%.

Analisando a partir da perspectiva de faixa de preço, manteve-se a concentração em unidades de alto padrão (a partir de R\$ 750 mil), representando 59% do VGV intermediado, um aumento de 4 p.p. em relação ao ano anterior para os imóveis que eram negociados nesta mesma faixa de preço. O tíquete médio dos imóveis intermediados encerrou o trimestre em R\$ 688 mil. O tíquete médio dos imóveis intermediados no ano foi de R\$ 672 mil.

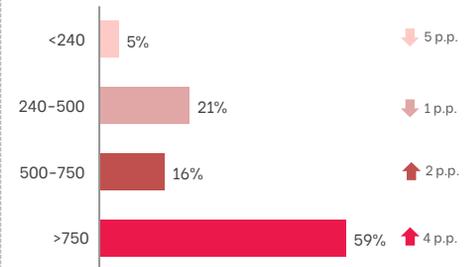
VGV Total [R\$ mm]



VGV por Região [%]



VGV por Faixa de Preço [%]



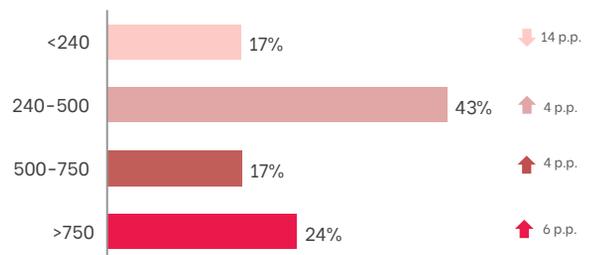
b. Unidades Intermediadas

A Companhia intermediou 6.797 unidades em 2022, uma queda de 17% em relação ao ano anterior.

Unidades Intermediadas



Unidades por Faixa de Preço



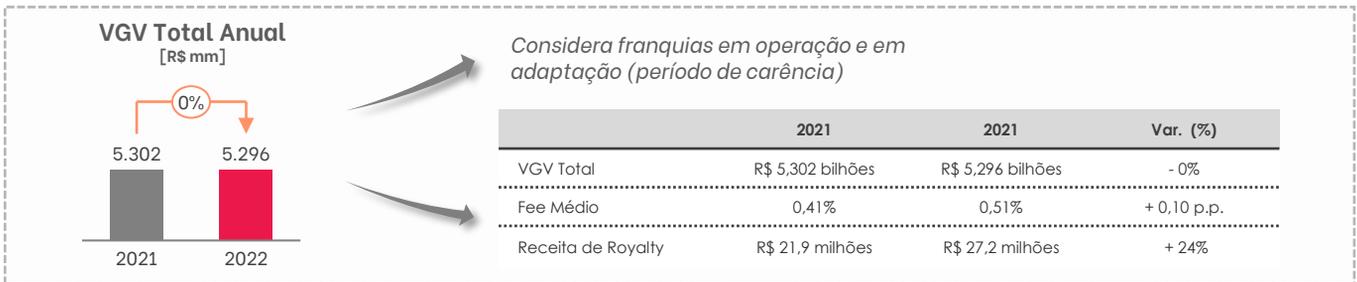
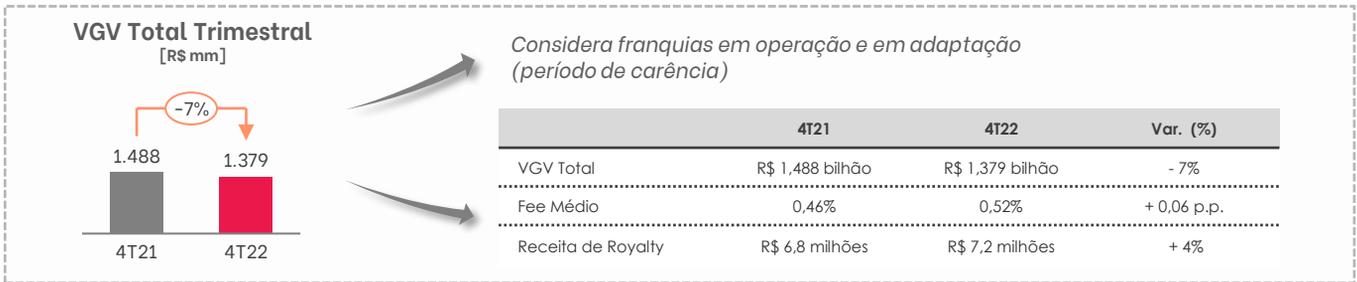
2. Intermediação - Franquias 4T22 e 2022

a. VGV Intermediado

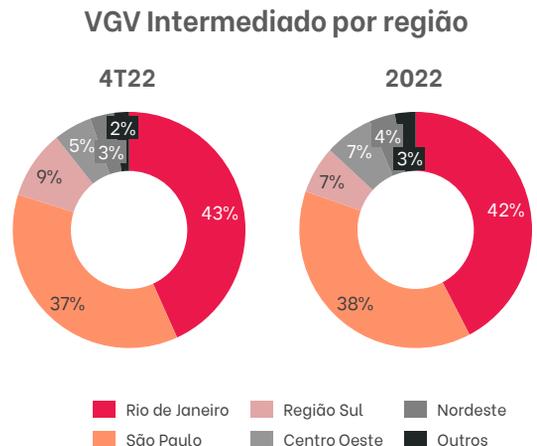
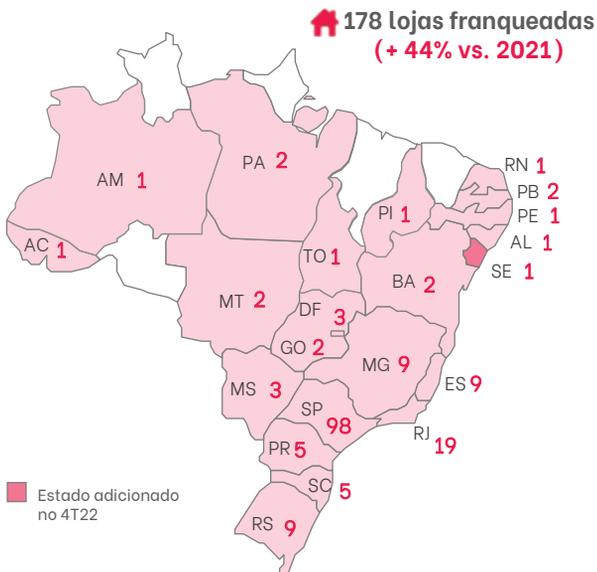
O volume intermediado pelas franquias totalizou R\$ 1,4 bilhão no 4T22 e R\$ 5,3 bilhões em 2022, queda no trimestre de 7% e estável na comparação anual.

A Rede Lopes continua sua expansão pelo país, e ao final do período apresentou 178 franquias presentes em 21 estados e DF, crescimento de 54 lojas durante o ano de 2022. Tal expansão continuou sendo essencial para permitir que a rede de franquias apresentasse bons resultados de venda neste ano desafiador mesmo com taxas de juros elevadas. Vale lembrar que uma porção considerável das franquias atua exclusivamente no mercado secundário, que tem o financiamento imobiliário como principal catalisador.

Analisando a distribuição por região em 2022, Rio de Janeiro e São Paulo concentraram a maior parcela do VGV, representando juntos 80% dos negócios realizados.



b. Classificação por região



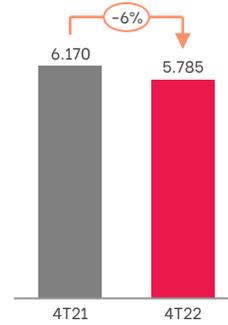
## 3. Lançamentos

A Lopes participou do lançamento de 42 projetos no 4T22, alcançando assim um total de 137 projetos em 2022, número este 20% menor que o ano anterior.

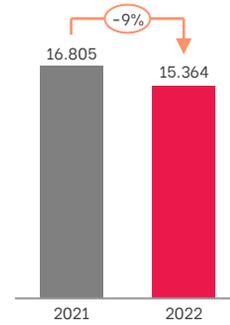
Os lançamentos se concentraram no Estado de São Paulo, que representou 80% do valor total lançado, tanto na capital quanto na Região Metropolitana e interior. O Nordeste dobrou seu volume de lançamentos em 2022 e representou 14% dos lançamentos que a Lopes participou.

Foram lançadas 23.265 unidades em 2022, com tíquete médio de R\$ 660 mil, aumento de 27% em relação ao tíquete médio observado em 2021.

Lançamentos 4T22  
[R\$ mm]



Lançamentos 2022  
[R\$ mm]



## 4. Velocidade de Vendas

Analisando o indicador de velocidade de vendas sobre a oferta no 4T22, nota-se uma queda de 1,9 p.p. tanto na capital paulista quanto no Brasil, quando comparados ao mesmo período do ano anterior, onde ambos indicadores registraram 6,5%.

A VSL em São Paulo foi de 5,7% no 4T22, queda de 5,3 p.p. No Brasil o valor ficou em 8,7%, representando uma redução de 1,7 p.p., mostrando um aquecimento das vendas nos lançamentos fora da capital paulista.

VSO Mercado Primário

São Paulo (SP)



Brasil



VSL

São Paulo (SP)



Brasil



$$VSO = \frac{VGV \text{ Intermediado Mercado Primário}}{(\text{Lançamentos}^* + \text{Estoque}^*)}$$

$$VSL = \frac{VGV \text{ Intermediado Mercado Primário}}{(\text{Lançamentos}^* \text{ no Trimestre})}$$

\*ajustados pela participação da Companhia na intermediações.

## 5. Equipe de Intermediação Imobiliária

O número de corretores associados em 2022 aumentou 6% em relação a 2021, encerrando o ano com 14.793 corretores associados.

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 4T22 e 2022

Destaques Operacionais e Financeiros	4T21	4T22	Var. %	2021	2022	Var. %
<b>Volume Financiado (R\$ milhões)</b>	<b>1.295</b>	<b>1.081</b>	<b>-17%</b>	<b>6.024</b>	<b>4.247</b>	<b>-29%</b>
Número de contratos	3.773	2.949	-22%	18.038	11.663	-35%
LTV médio	63%	68%	4,8 pp	65%	66%	0,5 pp
<b>Taxa média</b>	<b>8,2%</b>	<b>9,9%</b>	<b>1,7 pp</b>	<b>7,1%</b>	<b>9,5%</b>	<b>2,5 pp</b>
Prazo médio (meses)	331	359	8,3%	330	341	3%
Saldo inicial da carteira (R\$ milhões)	11.022	13.702	24,3%	7.858	11.831	51%
<b>Saldo final da carteira (R\$ milhões)</b>	<b>11.831</b>	<b>14.323</b>	<b>21%</b>	<b>11.831</b>	<b>14.323</b>	<b>21%</b>
Saldo médio da carteira (R\$ milhões)	11.663	14.012	20%	11.663	14.012	20%

Na tabela acima encontram-se os principais indicadores da operação da CrediPronto no 4T22 e em 2022.

O volume financiado no 4T22 foi de R\$ 1,1 bilhão e de R\$ 4,2 bilhões em 2022, recuo de 17% e 29% respectivamente. A taxa de juros Selic manteve-se em 13,75% no último trimestre e elevada durante todo o ano, impactando diretamente o mercado de financiamento imobiliário.

Entre os bancos privados, de acordo com dados da ABECIP, a retração foi de 37% no ano. A operação da CrediPronto alcançou *market share* de 6,9% nesse segmento, fechando o ano originando mais de 11,6 mil contratos. O saldo final da carteira em 2022 atingiu o valor de R\$ 14,3 bilhões.

Conforme o P&L ao lado, a margem financeira apresentou redução de 14,3% quando comparada a 2021, por conta do aumento das despesas financeiras.

As despesas da operação apresentaram redução de 5% na comparação entre os anos. Houve uma redução de 30,7% nas despesas com comissões pagas e sinistros (todas elas de natureza variável atrelada ao comportamento da originação) e de 10,3% nas despesas somadas de Itaú/Olímpia.

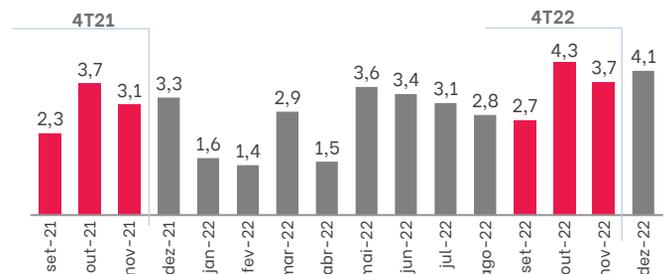
Considerando que o custo de capital foi de R\$ 57,4 milhões em 2022, o resultado líquido neste ano foi de R\$ 70,4 milhões, sendo R\$ 35,2 milhões correspondentes à participação da LPS Brasil.

No gráfico ao lado é possível observar a participação da Lopes no lucros mensais da CrediPronto, reconhecendo R\$ 34,5 milhões de *profit sharing* em 2022, referentes aos períodos de dez/21 até nov/22 (conforme prazos contratuais de divulgação e pagamento).

P&L - CrediPronto (R\$ milhões)	4T21	4T22	2021	2022
<b>Margem Financeira</b>	<b>109,0</b>	<b>115,9</b>	<b>483,1</b>	<b>414,2</b>
(+) Receita Financeira	264,3	385,5	889,1	1.372,9
(-) Despesa Financeira	(155,3)	(269,6)	(406,0)	(958,7)
(-) Tributos sobre Vendas	(5,9)	(5,7)	(26,0)	(20,9)
<b>Custos e Despesas</b>	<b>(32,7)</b>	<b>(40,9)</b>	<b>(169,4)</b>	<b>(160,9)</b>
(-) Despesas Itaú	(5,0)	(12,6)	(51,8)	(45,6)
(-) Despesas Olímpia	(17,1)	(12,7)	(63,1)	(57,5)
(-) Comissões Pagas	(12,8)	(10,8)	(60,0)	(42,3)
(-) Seguros e Sinistros	(3,9)	(2,0)	(16,6)	(10,8)
(-) PDD	6,1	(2,8)	22,1	(4,7)
<b>(-) IRPJ/CSLL<sup>1</sup></b>	<b>(34,9)</b>	<b>(31,2)</b>	<b>(136,2)</b>	<b>(104,6)</b>
<b>(-) Custo de Capital</b>	<b>(15,2)</b>	<b>(14,0)</b>	<b>(46,6)</b>	<b>(57,4)</b>
<b>(=) Resultado líquido</b>	<b>20,2</b>	<b>24,1</b>	<b>105,0</b>	<b>70,4</b>
% Margem Líquida	19%	21%	22%	17%
<b>50% Profit Sharing</b>	<b>10,1</b>	<b>12,1</b>	<b>52,5</b>	<b>35,2</b>
<b>Reconhecimento dos Lucros por período</b>	<b>9,1</b>	<b>10,7</b>	<b>54,7</b>	<b>34,5</b>

<sup>1</sup> 45% para instituições financeiras

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



## Desempenho Financeiro 4T22 e 2022

## 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 também receitas provenientes das operações franqueadas.

Conforme mostrado anteriormente, o VGV total das franquias em 2022 foi de R\$ 5,296 bilhões, gerando uma receita de pagamento de royalties de R\$ 27,2 milhões, resultando em um *fee* médio de aproximadamente 0,51%.

Tabela 1 - Reconciliação Receita Bruta [R\$ mm]	4T22	2022
<b>VGV Faturado Operações Próprias (a)</b>	<b>1.082</b>	<b>4.565</b>
Taxa Líquida Intermediação (b)	2,08%	2,11%
<b>Receita Bruta com Intermediação (a) x (b)</b>	<b>22,5</b>	<b>96,4</b>
Apropriação de Receita da operação Itaú	3,6	14,5
Outras Receitas	27,9	102,9
<b>Receita Bruta</b>	<b>54,0</b>	<b>213,8</b>

## b. Comissão Líquida

Na tabela 2, pode ser observada a evolução histórica das comissões líquidas por região.

Analisando o resultado do 4T22, comparativamente ao 4T21, observa-se uma leve retração do 0,01 ponto percentual na comissão líquida total da Companhia. A contribuição de São Paulo teve um aumento de 0,10 pontos na comparação com o mesmo trimestre do ano anterior, destaque para a capital que apresentou taxa de comissionamento de 2,14%.

Tabela 2 - Comissão Líquida Operações Próprias	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22
<b>BRASIL</b>	<b>2,09%</b>	<b>2,11%</b>	<b>2,12%</b>	<b>2,14%</b>	<b>2,08%</b>
<b>São Paulo</b>	<b>2,02%</b>	<b>2,05%</b>	<b>2,03%</b>	<b>2,07%</b>	<b>2,05%</b>
Capital	2,04%	2,12%	2,05%	2,15%	2,14%
Demais Cidades <sup>1</sup>	1,95%	1,90%	1,93%	1,84%	1,79%
<b>Rio de Janeiro</b>	<b>1,54%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Outros</b>	<b>2,23%</b>	<b>2,17%</b>	<b>2,23%</b>	<b>2,24%</b>	<b>2,14%</b>

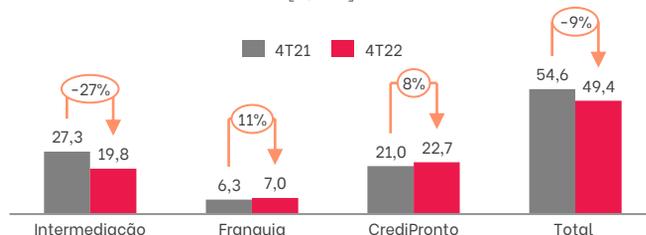
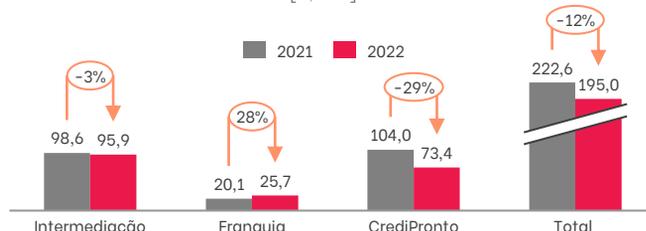
## c. Receita Líquida

A Receita Líquida no 4T22 reduziu 9% em relação ao mesmo período do ano anterior, totalizando R\$ 49,4 milhões. Da mesma forma, houve uma retração de 12% na Receita Líquida de 2022, totalizando R\$ 195 milhões. O impacto negativo é justificado em grande parte pela queda na receita da CrediPronto.

**Intermediação:** recuo de 3% em 2022 devido ao menor volume intermediado das operações próprias comparativamente a 2021;

**Franquia:** aumento de 28% em relação a 2021, determinado principalmente pela expansão de lojas integradas através da Rede Lopes e aumento no *fee* médio, conforme explicitado anteriormente;

**CrediPronto:** recuo de 29% devido ao menor volume financiado.

Receita Líquida Trimestral  
[R\$ mm]Receita Líquida Anual  
[R\$ mm]

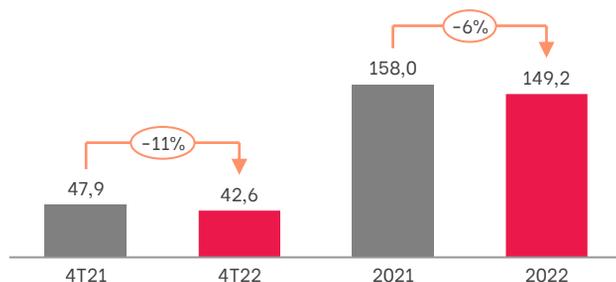
## 2. Custos e Despesas

### Custo dos Serviços Prestados e Despesas Operacionais

No gráfico ao lado, apresentamos as despesas operacionais recorrentes da Companhia antes dos efeitos de IFRS. As despesas operacionais recuaram 6% em 2022 na comparação com 2021.

### Despesas Operacionais

Sem impacto do IFRS  
[R\$ mm]



Custos e Despesas Operacionais	4T21	4T22	Var. R\$	Var. %	Custos e Despesas Operacionais	2021	2022	Var. R\$	Var. %
Despesas de Pessoal	(22.345)	(17.479)	4.866	-22%	Despesas de Pessoal	(48.520)	(52.296)	(3.776)	8%
Back Office de Intermediação	(254)	(87)	167	-66%	Back Office de Intermediação	(766)	(645)	121	-16%
Serviços Terceirizados, Assessoria e Consultoria	(4.450)	(6.148)	(1.699)	38%	Serviços Terceirizados, Assessoria e Consultoria	(18.076)	(23.522)	(5.445)	30%
Infraestrutura	(1.601)	(1.732)	(131)	8%	Infra - estrutura	(7.512)	(7.833)	(321)	4%
Telecomunicações	(849)	(647)	202	-24%	Telecomunicações	(3.170)	(2.595)	575	-18%
Publicidade	(1.899)	(2.079)	(180)	9%	Publicidade	(6.676)	(7.936)	(1.260)	19%
Materiais de Escritório	(89)	(50)	38	-43%	Materiais de Escritório	(305)	(239)	66	-22%
Outras Despesas Operacionais	(15.886)	(13.988)	1.898	-12%	Outras Despesas Operacionais	(55.091)	(48.222)	6.869	-12%
Equivalência Patrimonial	612	522	(90)	-15%	Equivalência Patrimonial	3.588	5.253	1.665	46%
Apropriação de despesas do Itaú	(238)	(238)	-	0%	Apropriação de despesas do Itaú	(953)	(953)	-	0%
Stock Option	(880)	(645)	235	-27%	Stock Option	(20.519)	(10.167)	10.352	-50%
<b>Custos e Despesas [A]</b>	<b>(47.878)</b>	<b>(42.571)</b>	<b>5.307</b>	<b>-11%</b>	<b>Custos e Despesas Ajustados [A]</b>	<b>(158.001)</b>	<b>(149.154)</b>	<b>8.847</b>	<b>-5,6%</b>
Despesas/Receitas não Recorrentes	(4.553)	-	4.553	-	Despesas/Receitas não Recorrentes	(4.553)	-	4.553	-
Depreciação	(3.059)	(4.109)	(1.050)	34%	Depreciação	(16.084)	(15.444)	640	-4%
<b>Total [B]</b>	<b>(3.059)</b>	<b>(4.109)</b>	<b>(1.050)</b>	<b>34%</b>	<b>Total [B]</b>	<b>(16.084)</b>	<b>(15.444)</b>	<b>640</b>	<b>-4%</b>
<b>Total [A] + [B]</b>	<b>(55.490)</b>	<b>(46.680)</b>	<b>8.810</b>	<b>-16%</b>	<b>Total [A] + [B]</b>	<b>(178.638)</b>	<b>(164.598)</b>	<b>14.040</b>	<b>-8%</b>

A queda anual é explicada principalmente pela diminuição do comissionamento na ponta da originação do crédito imobiliário que está intrinsicamente ligada a redução do volume financiado pela CrediPronto. Além disso, houve significativa diminuição em provisões para contingências cíveis e trabalhistas, que atingiu o valor de R\$ 6,8 milhões em 2022, um valor de R\$ 7,1 milhões menor do que 2021. Tais despesas pertencem a linha de Outras Despesas Operacionais, que recuou 12,5% no total.

As despesas com Serviços Terceirizados, Assessoria e Consultoria e Publicidade tiveram aumento no ano devido a consultorias e movimentações estratégicas que a Companhia vem fazendo.

### 3. EBITDA

O EBITDA Antes do IFRS apresentou redução de 24% na comparação entre 2022 e 2021, totalizando R\$ 45,8 milhões e margem EBITDA de 24%.

**EBITDA - antes do IFRS**  
[R\$ mm e Margem EBITDA %]



Reconciliação EBITDA [R\$ milhares]	4T21	4T22	Var. %	2021	2022	Var. %
<b>Lucro Líquido</b>	<b>1.184</b>	<b>(1.337)</b>	<b>-213%</b>	<b>57.152</b>	<b>27.013</b>	<b>-53%</b>
IR e CS	2.864	965	-66%	6.957	15.043	116%
Resultado Financeiro Líquido	(4.984)	3.134	-163%	(20.136)	(11.669)	42%
Depreciação e Amortização	3.059	4.109	34%	16.084	15.444	-4%
<b>EBITDA - Antes dos Efeitos de IFRS</b>	<b>2.123</b>	<b>6.871</b>	<b>224%</b>	<b>60.058</b>	<b>45.831</b>	<b>-24%</b>
Margem EBITDA	3,9%	13,9%	10,0 pp	27,0%	23,5%	-3,5 pp

### 4. IR e CSLL

As linhas de Imposto de Renda (IR) e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) totalizaram R\$ 14,5 milhões em 2022, aumento de 237% quando comparado ao ano anterior.

Em 2021 a Companhia teve um impacto fiscal positivo no seu resultado devido os incentivos fiscais relacionado aos investimentos digitais realizados pela Lopes (Lei do Bem) naquele ano.

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

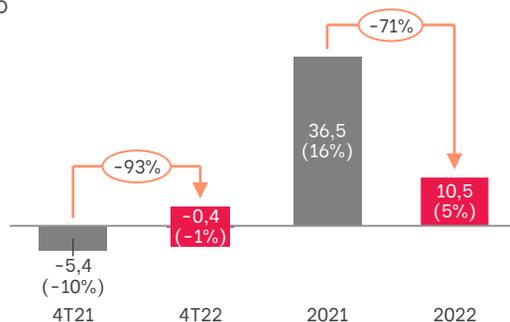


## 5. Lucro Líquido Controladores Antes IFRS

O Lucro Líquido dos Controladores antes do IFRS em 2022 totalizou R\$ 10,5 milhões, frente a um lucro de R\$ 36,5 milhões em 2021. O cenário macroeconômico favoreceu para uma diminuição do lucro da Companhia.

### Lucro Líquido Controladores Antes do IFRS

[R\$ mm e Margem Líquida %]



Reconciliação Lucro Líquido antes do IFRS [R\$ milhares]	4T21	4T22	Var. %	2021	2022	Var. %
(=) Lucro Líquido Controladores Após IFRS	(3.407)	(4.171)	-22%	43.786	11.961	-73%
Impactos no Resultado Financeiro	(2.690)	4.299	-260%	(14.543)	(4.784)	67%
Impactos no IR/CSLL	(367)	(1.780)	385%	2.665	565	-79%
Impactos em Depreciação	658	657	0%	4.912	2.629	-46%
Impacto em Acionistas não Controladores	443	616	-39%	(340)	93	127%
(=) Lucro Líquido Controladores Antes do IFRS	(5.363)	(379)	93%	36.480	10.464	-71%
Margem líquida	-9,8%	-0,8%	9,1 pp	16,4%	5,4%	-11,0 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.

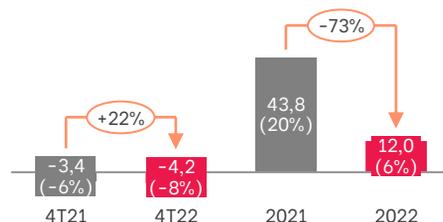
## 6. Lucro Líquido Controladores Após IFRS

O Lucro Líquido atribuível aos Acionistas Controladores Após IFRS foi de R\$ 12 milhões em 2022 versus R\$ 43,8 milhões em 2021, representando uma retração no período.

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 e Margem Líquida %]



## 7. Efeitos do IFRS

Descrição	4T22			2022		
	Antes do IFRS	Efeitos do IFRS	Após IFRS	Antes do IFRS	Efeitos do IFRS*	Após IFRS
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>49.442</b>	-	<b>49.442</b>	<b>194.985</b>	-	<b>194.985</b>
Custos e Despesas	(42.571)	-	(42.571)	(149.154)	-	(149.154)
Depreciação e amortização	(3.452)	(657)	(4.109)	(12.815)	(2.629)	(15.444) (1)
Resultado Financeiro	1.165	(4.299)	(3.134)	6.885	4.784	11.669 (2)
<b>Lucro Operacional</b>	<b>4.584</b>	<b>(4.956)</b>	<b>(372)</b>	<b>39.901</b>	<b>2.155</b>	<b>42.056</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social	(2.745)	1.780	(965)	(14.478)	(565)	(15.043) (3)
<b>Lucro Líquido</b>	<b>1.839</b>	<b>(3.176)</b>	<b>(1.337)</b>	<b>25.423</b>	<b>1.590</b>	<b>27.013</b>
Acionistas não controladores	(2.218)	(616)	(2.834)	(14.959)	(93)	(15.052) (4)
<b>Lucro Líquido Controladora</b>	<b>(379)</b>	<b>(3.792)</b>	<b>(4.171)</b>	<b>10.464</b>	<b>1.497</b>	<b>11.961</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 31 de dezembro de 2022 a LPS Brasil apresentava um endividamento, contabilizado no balanço patrimonial, de R\$ 17,5 milhões.

Tal endividamento refere-se ao pagamento de opções de venda da participação dos não controladores (Written Put) das aquisições realizadas em períodos anteriores, valor este que está concentrado no curto prazo, mas sem expectativas de execução.

## 9. Fluxo de Caixa

No final de 2022, o caixa gerado pelas atividades operacionais foi de R\$ 15,6 milhões.

Com relação às atividades de investimentos, houve uma geração de caixa de R\$ 12,7 milhões, derivado do resgate de aplicações financeiras e das aquisições de ativo imobilizado e intangíveis, dentro do contexto digital da Companhia.

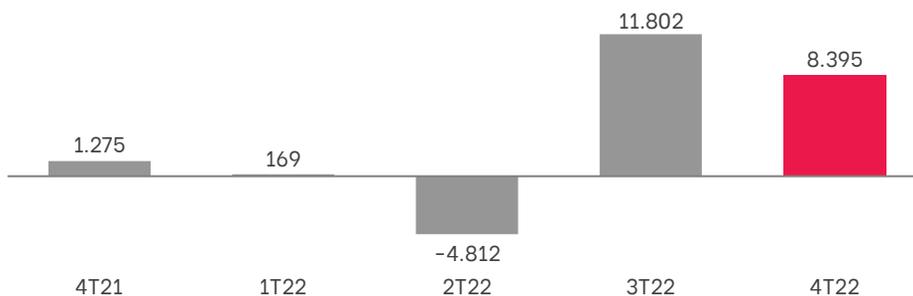
Já o caixa consumido pelas atividades de financiamento em 2022 foi de R\$ 47,5 milhões e deveu-se tanto a aquisição de ações dentro do segundo programa de recompra de ações da Companhia, como também a distribuição de dividendos para não controladores da Companhia e ao pagamento de arrendamento mercantil, em menor escala.

O saldo de disponibilidades ao final do período, foi de R\$ 22,5 milhões e, considerando as aplicações financeiras, foi de R\$ 55,4 milhões.

Fluxo de Caixa [R\$ mm]	2021	2022	Variação
<b>Saldo de Disponibilidades Inicial</b>	<b>32.116</b>	<b>41.710</b>	<b>30%</b>
Das Operações	38.196	15.554	-59%
Das Atividades de Investimento	13.299	12.689	-5%
Das Atividades de Financiamento	(41.901)	(47.507)	-13%
<b>Saldo de Disponibilidades Final</b>	<b>41.710</b>	<b>22.446</b>	<b>-46%</b>
Aplicações Financeiras (AF)	70.232	32.972	-53%
<b>Saldo de Disponibilidades Após AF</b>	<b>111.942</b>	<b>55.418</b>	<b>-50%</b>

**+10,3 milhões** de ações disponíveis em tesouraria em 31/12/2022

**Caixa Gerado ou Consumido 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)	4T22	4T21
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>49.442</b>	<b>54.554</b>
Custo dos Serviços Prestados	(10.021)	(11.123)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>39.421</b>	<b>43.431</b>
<b>Despesas (Receitas) Operacionais</b>	<b>(36.658)</b>	<b>(44.367)</b>
Vendas	(9.948)	(9.793)
Gerais administrativas	(17.658)	(20.949)
Remuneração da Administração	(5.202)	(6.487)
Depreciações e amortizações	(4.109)	(3.059)
Resultado da Equivalência Patrimonial	522	612
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(263)	(4.691)
<b>Lucro Operacional Antes do Resultado Financeiro</b>	<b>2.763</b>	<b>(936)</b>
<b>Resultado Financeiro</b>		
Receitas Financeiras	8.243	7.731
Despesas Financeiras	(11.377)	(2.747)
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>(371)</b>	<b>4.048</b>
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social</b>		
Corrente	(3.411)	(3.765)
Diferidos	2.446	901
<b>Lucro (Prejuízo) líquido do exercício</b>	<b>(1.337)</b>	<b>1.184</b>
Atribuível aos:		
<b>Acionistas controladores</b>	<b>(4.171)</b>	<b>(3.407)</b>
Acionistas não controladores	2.834	4.591

**ANEXO II - BALANÇO PATRIMONIAL**

<b>(R\$ milhares)</b>	<b>4T22</b>	<b>4T21</b>
<b>ATIVO</b>		
<b>CIRCULANTE</b>		
Caixa e equivalente de caixa	22.446	41.710
Aplicações Financeiras	32.972	70.232
Contas a receber de Clientes	30.043	25.194
Impostos a compensar	7.171	7.655
Despesas antecipadas	294	35
Outros Ativos	6.420	12.836
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>99.346</b>	<b>157.662</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		
Opções de Compra da Participação dos Não controladores (Call Option)	57.922	56.185
Contas a receber de clientes	1.262	1.434
Imposto de Renda e contribuição social diferidos	9.251	10.069
Créditos com pessoas ligadas	403	403
Outros Ativos	7.113	5.872
Depósito Judicial	5.060	4.911
Outras participações societárias	19.207	14.884
Imobilizado	5.637	6.592
Ágio	6.718	6.718
Intangíveis na aquisição de empresas	24.473	26.207
Outros Ativos intangíveis	155.730	140.003
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>292.776</b>	<b>273.278</b>
<b><u>TOTAL DO ATIVO</u></b>	<b>392.122</b>	<b>430.940</b>

**ANEXO II- BALANÇO PATRIMONIAL**

(R\$ milhares)	4T22	4T21
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		
<b>CIRCULANTE</b>		
Fornecedores	5.120	7.868
Impostos e contribuições a pagar	2.485	2.675
Imposto de renda e contribuição social a pagar	3.312	3.560
Aquisição de Investimentos a Pagar	-	1.054
Salários, provisões e contribuições	12.778	15.797
Rendas a apropriar líquidas	11.470	11.500
Dividendos a pagar	5.300	12.983
Opções de Venda da Participação dos Não Controladores (Written Put)	17.525	20.571
Outros passivos	1.008	2.236
Adiantamento de clientes	4.106	5.655
Arrendamento Mercantil	4.305	4.417
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>67.409</b>	<b>88.316</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		
Rendas a apropriar líquidas	55.292	66.762
Arrendamento Mercantil	21.612	21.656
Imposto de renda e contribuição social diferidos	12.979	12.413
Provisão para riscos legais	47.301	51.452
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>137.184</b>	<b>152.283</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		
Capital social	169.188	169.188
Reserva de Capital	19.277	15.961
Ações em Tesouraria	(29.442)	(18.765)
Reserva de Lucros	39.233	33.387
Ajustes de Avaliação Patrimonial	(7.789)	(4.821)
Participação não Controladoras	(2.938)	(4.609)
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>187.529</b>	<b>190.341</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>392.122</b>	<b>430.940</b>

**ANEXO III – FLUXO DE CAIXA**

<b>(R\$ milhares)</b>	<b>4T22</b>	<b>4T21</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Resultado do período	(1.337)	1.184
Resultado de equivalência patrimonial	(522)	(612)
Depreciação e amortização	4.180	3.161
PECLD e perdas com clientes	526	(365)
Provisão para participação nos resultados	5.556	14.948
Despesa com outorga de opções	645	880
Encargos financeiros sobre dívidas e créditos	5.258	(10.236)
Ganho / Perda com investimento e bens imobilizados	7	4.418
Apropriação de renda	(2.875)	(2.875)
IRPJ e CSLL reconhecidos no resultado do período	3.411	3.765
Provisão para riscos legais, líquidas	3.612	2.797
IRPJ e CSLL - Diferidos	(2.446)	(901)
<b>Caixa gerado nas operações</b>	<b>16.015</b>	<b>16.164</b>
Contas a receber de clientes	544	195
Despesas antecipadas	444	316
Outros ativos	6.447	6.576
Fornecedores	(2.747)	(1.758)
Salários, provisões e contribuições sociais	(2.453)	(9.100)
Outros passivos	(5.783)	(6.456)
Impostos e contribuições a pagar	(125)	-
Impostos a recolher	(190)	(165)
Impostos a compensar	221	(43)
<b>Variações nos ativos e passivos operacionais</b>	<b>(3.642)</b>	<b>(10.435)</b>
Juros pagos	(22)	(44)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(3.955)	(4.410)
Dividendos recebidos de controladas	(1)	-
<b>Outros</b>	<b>(3.978)</b>	<b>(4.454)</b>
<b>Caixa (aplicado) gerado nas atividades operacionais</b>	<b>8.395</b>	<b>1.275</b>

**ANEXO III – FLUXO DE CAIXA**

<b>(R\$ milhares)</b>	<b>4T22</b>	<b>4T21</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Aplicações Financeiras	704	30.077
Aquisição de ativo imobilizado e intangíveis	(5.392)	(6.494)
<b>Caixa Líquido Atividades de Investimento</b>	<b>(4.688)</b>	<b>23.583</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Pagamento de dividendos, incluindo saldo de anos anteriores	(7.489)	(6.652)
Aumento de capital	37	358
Recuperação de Ações	-	(11.537)
Arrendamento Mercantil	(1.766)	(781)
<b>Caixa Líquido Atividades de Financiamento</b>	<b>(9.218)</b>	<b>(18.612)</b>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) NO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	27.957	35.464
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	22.446	41.710