

# Apresentação de Resultados 1T24

## Apresentação:

**Marcos Lopes** - CEO

**Francisco Lopes Neto** - COO

**Robson Paim** - CFO

**Matheus Fabricio** - DRI

**Cyro Naufel** - Diretor Institucional



**LPSBrasil**

# Aviso Importante

Esta apresentação não constitui uma oferta, convite ou pedido de qualquer forma, para a subscrição ou compra de ações ou qualquer outro instrumento financeiro, nem esta apresentação ou qualquer informação aqui contida formam a base de qualquer tipo de contrato ou compromisso.

O material que se segue contém informações gerais sobre os negócios da LPS Brasil – Consultoria de imóveis S.A. e controladas (“LPS”) datadas de 31 de março de 2024. Esta apresentação não deve ser entendida como aconselhamento a potenciais investidores. Estas informações não se propõem estarem completas e estão sob a forma de resumo. Nenhuma confiança deveria ser realizada na exatidão das informações aqui presentes e nenhuma representação ou garantia, expressa ou implícita, é feita em relação à exatidão da informação aqui presente.

Esta apresentação contém afirmações que podem contemplar previsões futuras e estas são somente previsões, não garantias de desempenho futuro. Os investidores são avisados de que tais previsões acerca do futuro estão e serão sujeitas a inúmeros riscos, incertezas e fatores relacionados às operações e aos ambientes de negócios da LPS, tais como: pressões concorrenciais, o desempenho da economia brasileira e da indústria, mudanças em condições de mercado, entre outros fatores presentes nos documentos divulgados pela LPS. Tais riscos podem fazer com que os resultados da LPS sejam materialmente diferentes de quaisquer resultados futuros expressos ou implícitos em tais afirmações acerca do futuro.

A LPS acredita que, baseada nas informações atualmente disponíveis para os seus Administradores, as expectativas e hipóteses refletidas nas afirmações acerca do futuro são razoáveis. Também, a LPS não pode garantir eventos ou resultados futuros, bem como expressamente nega qualquer obrigação de atualizar qualquer previsões futuras aqui presentes.

## Destques 1T24

---



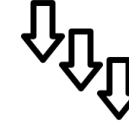
**VGV Intermediado  
Total:**  
R\$ 2,5 bilhões  
**+10%** vs. 1T23



**Rede Lopes:** 200  
lojas presentes nos  
26 Estados e DF  
(+6 no 1T24)



**Carteira  
CrediPronto:**  
R\$ 15,2 bilhões  
**+3%** vs. 1T23



**Despesas  
Recorrentes:**  
R\$ 24 milhões  
**-17%** vs. 1T23



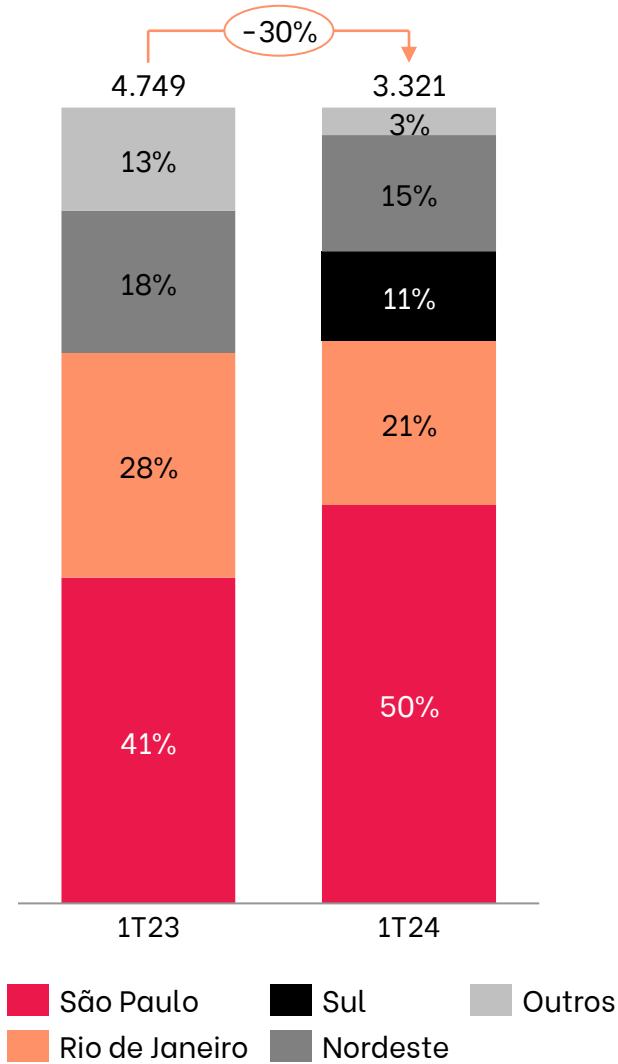
**Margem EBITDA:**  
36,4%  
**+4,9 pp** vs. 1T23



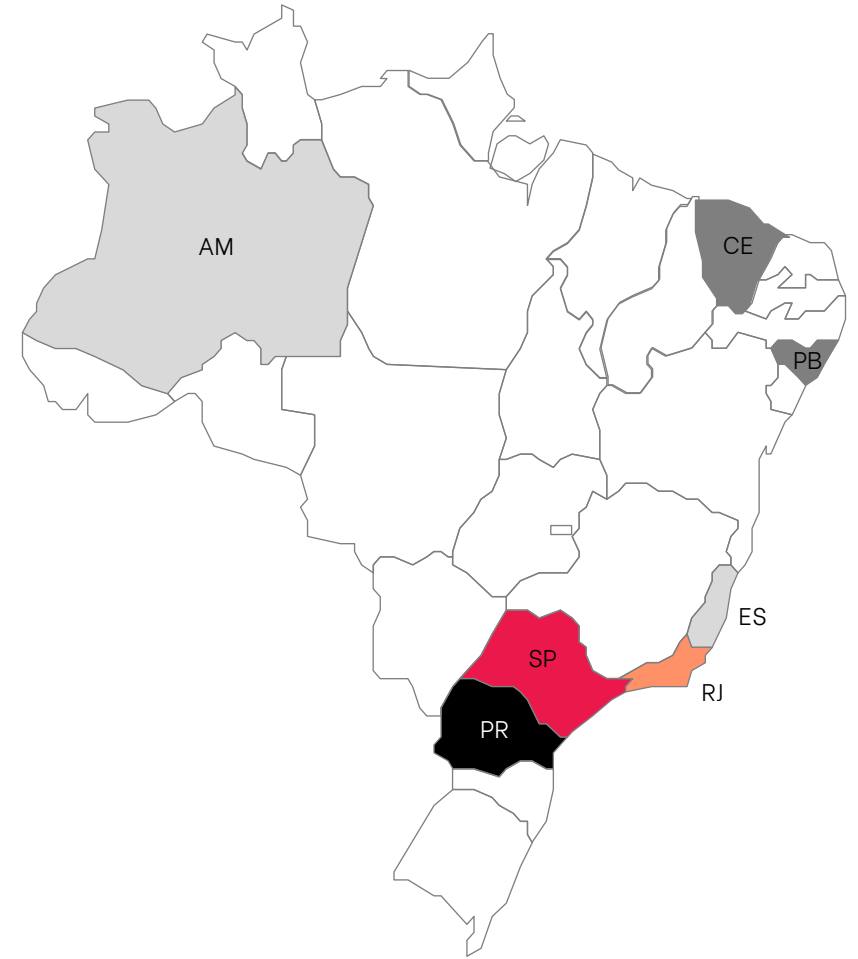
**Lucro Líquido  
Antes do IFRS:**  
R\$ 7,5 milhões  
**-3%** vs. 1T23

## Lançamentos Rede Lopes

Lançamentos que as lojas Lopes participaram no 1T24 totalizaram **R\$ 3,3 bilhões**

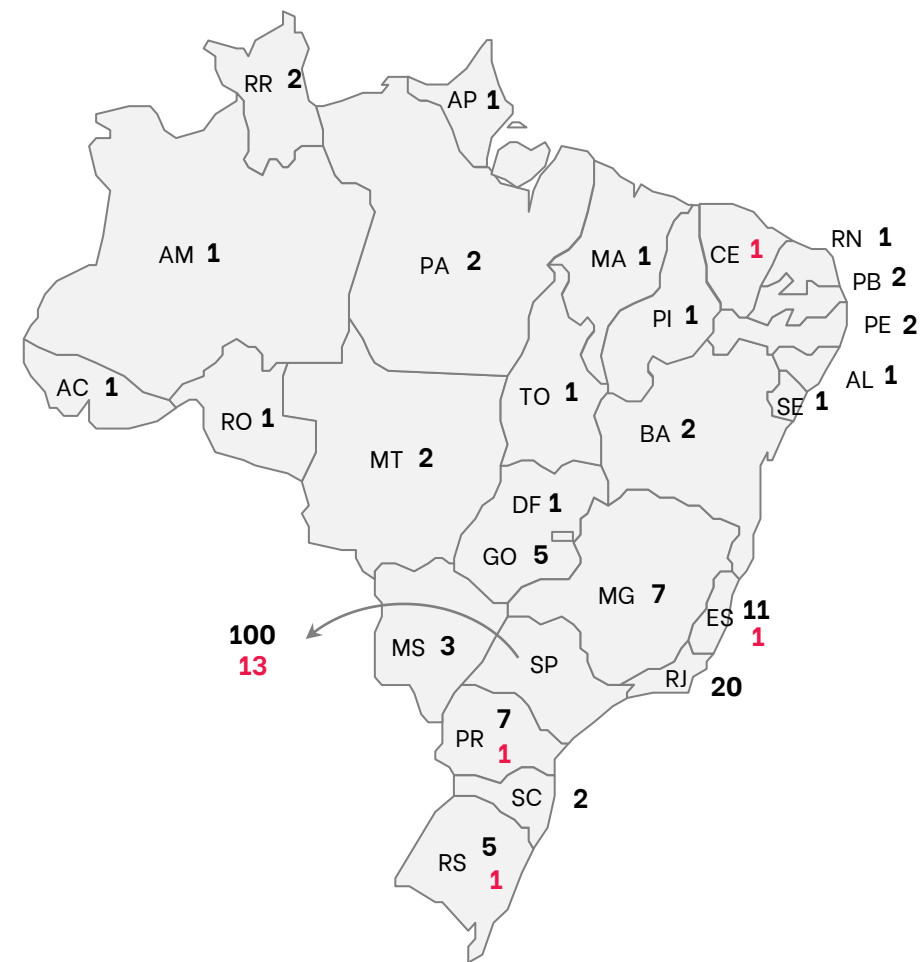


## Estados com Lançamentos



## Intermediação Rede Lopes

As vendas atingiram **R\$ 2,5 bilhões** no trimestre + 10% vs 1T23



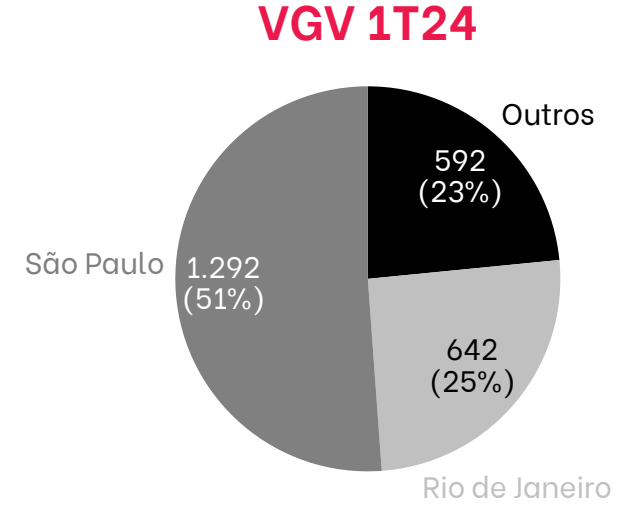
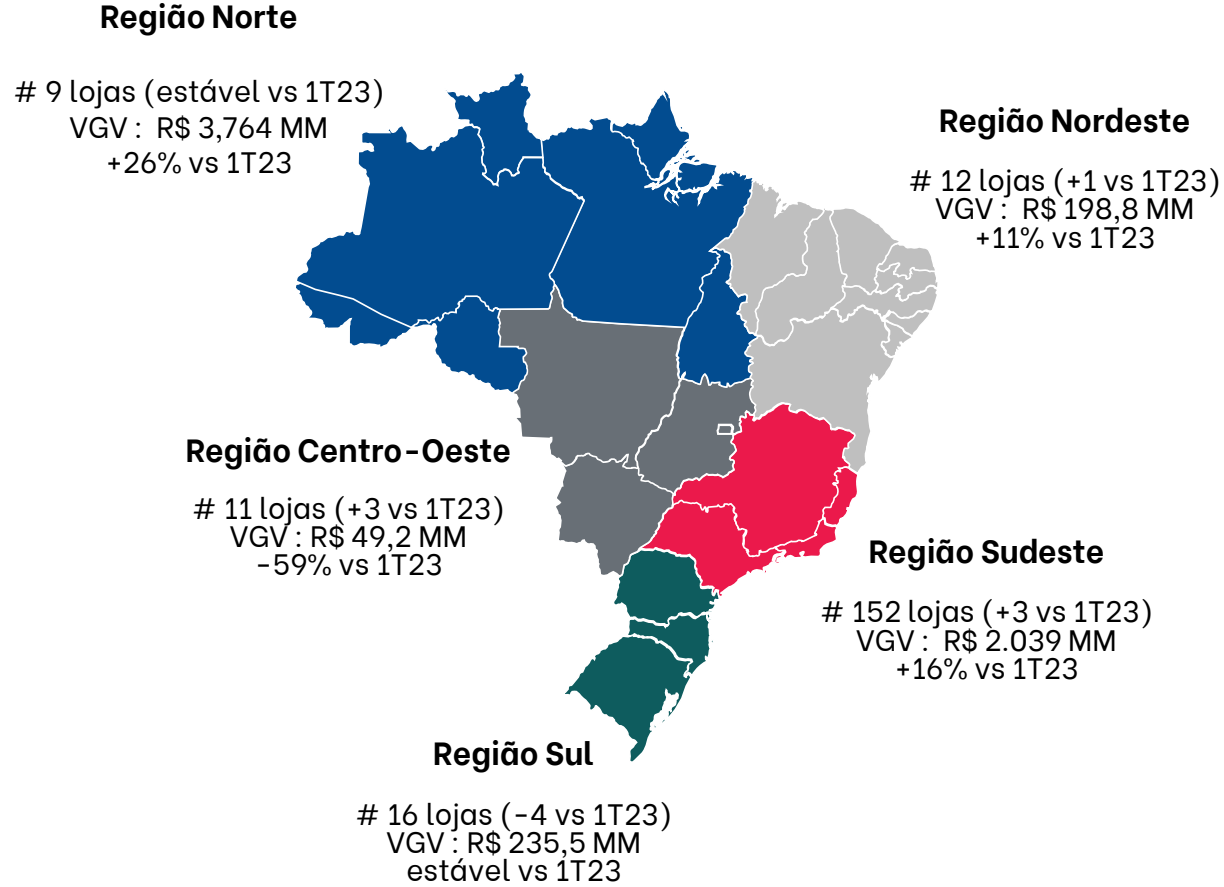
200 Lojas

183 Franquias

17 Operações Próprias

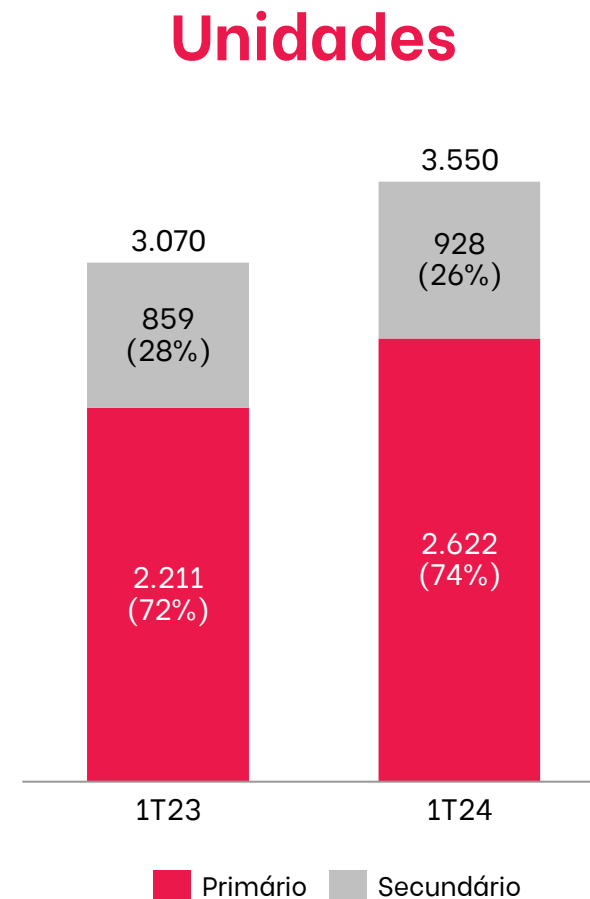
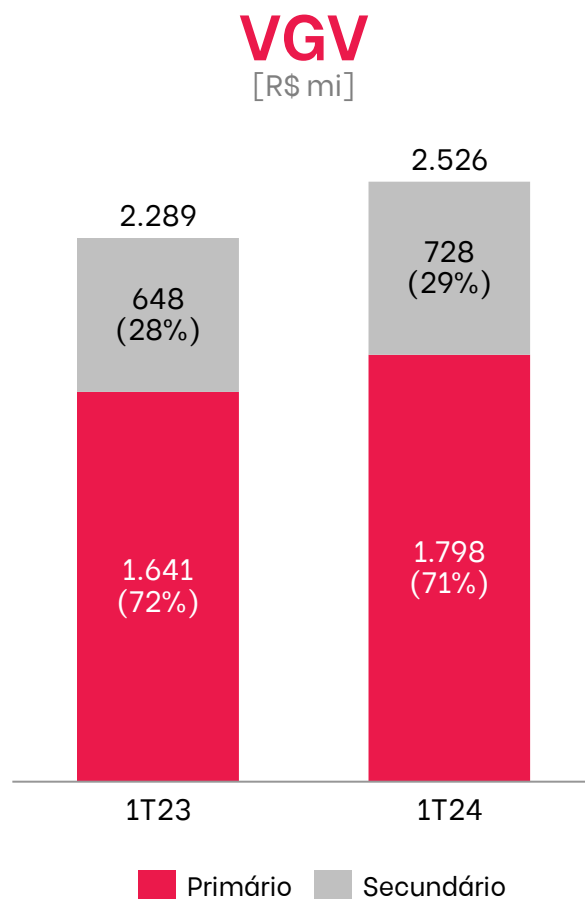
# Intermediação Rede Lopes

Performance das lojas por região  
O maior mercado da Lopes continua o Sudeste, com SP e RJ se destacando



## Intermediação Rede Lopes

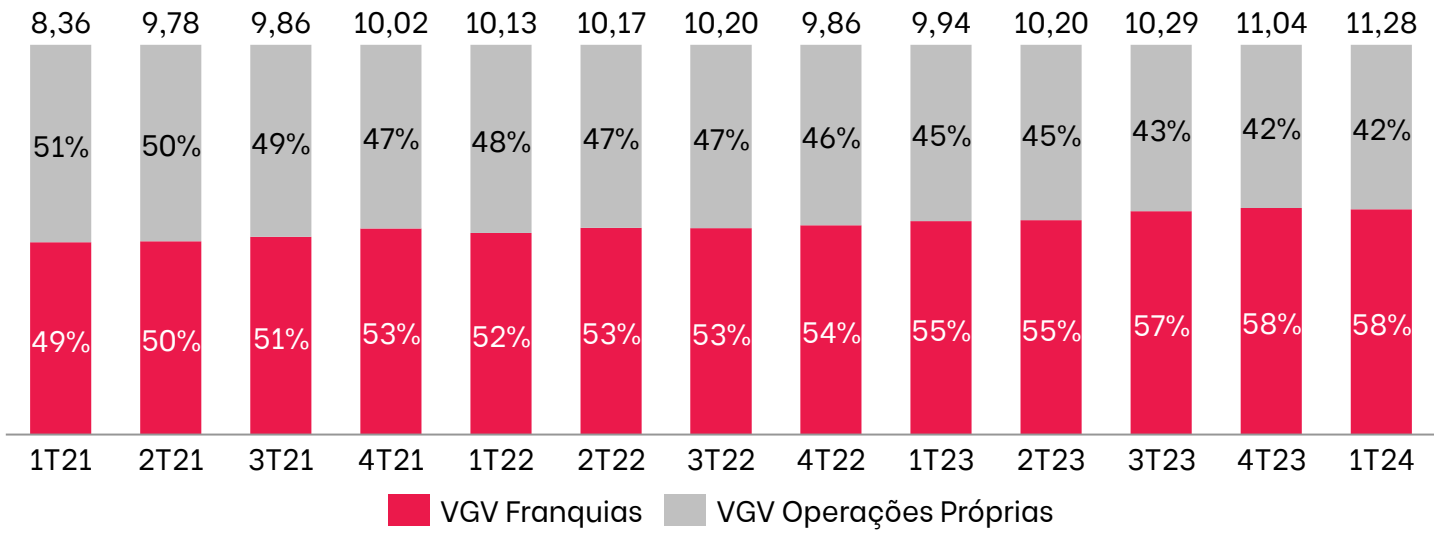
As vendas no mercado primário somaram R\$ 1,8 bilhão e no mercado secundário, R\$ 728,3 milhões no 1T24



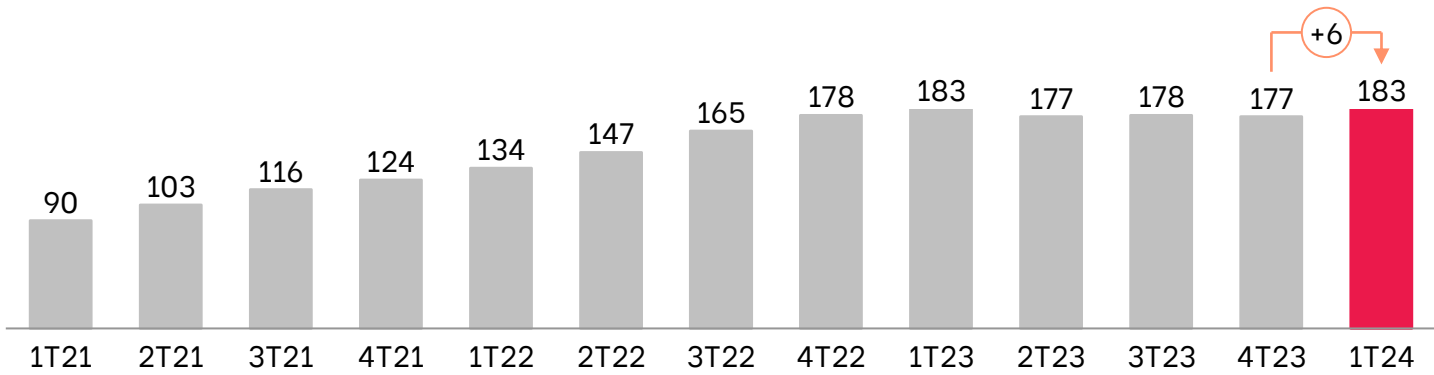
# Franquias Rede Lopes

Participação do VGV das Franquias aumenta constantemente frente ao total intermediado

## VGV Total LTM [R\$ bi]



## Número de Lojas



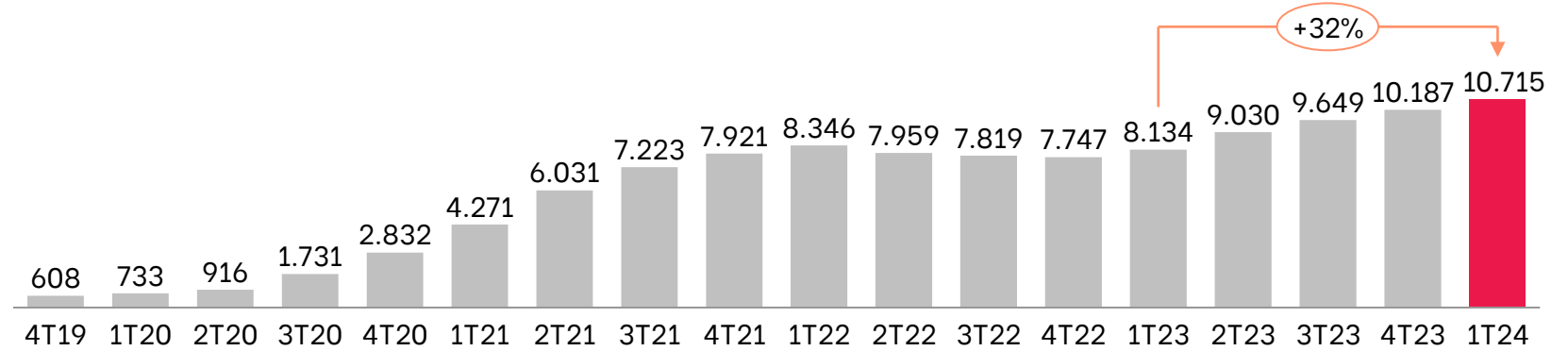


# Lopes Labs

Evolução da  
Plataforma e Melhora  
Operacional

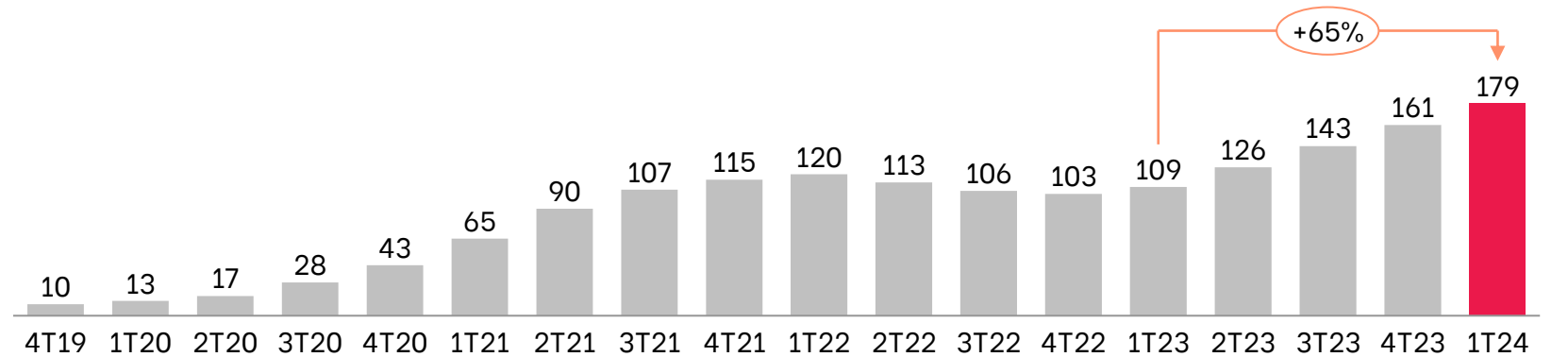
## Sessões Orgânicas Portal - LTM

[mil]



## Leads Busca Orgânica - Portal LTM

[mil]



# CrediPronto

O mercado de financiamento imobiliário continua impactado com o funding

## Destaques 1T24



R\$ 472 MM de volume financiado  
-46% vs. 1T23



861 novos contratos  
-60% vs. 1T23



LTV médio de 61%  
Taxa média de 11,4%

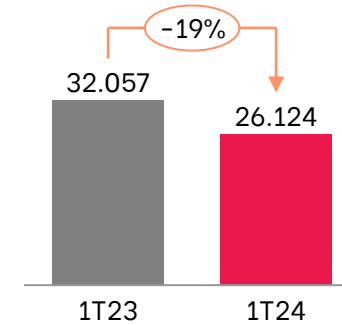


Prazo médio de 353 meses

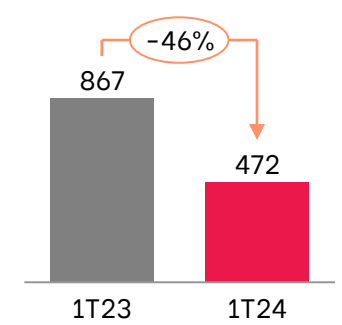
## Volume Financiado

[R\$ mi]

### ABECIP - Privados

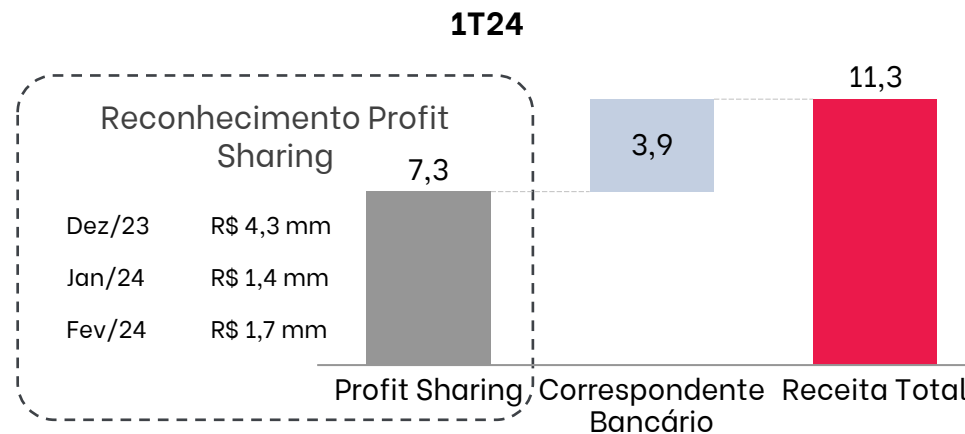


### CrediPronto<sup>1</sup>

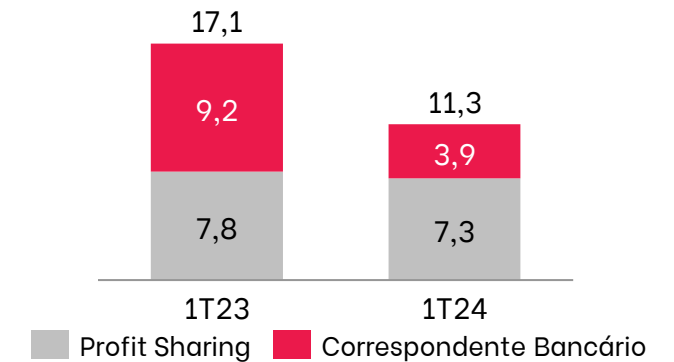


## Composição da Receita Bruta

[R\$ mi]



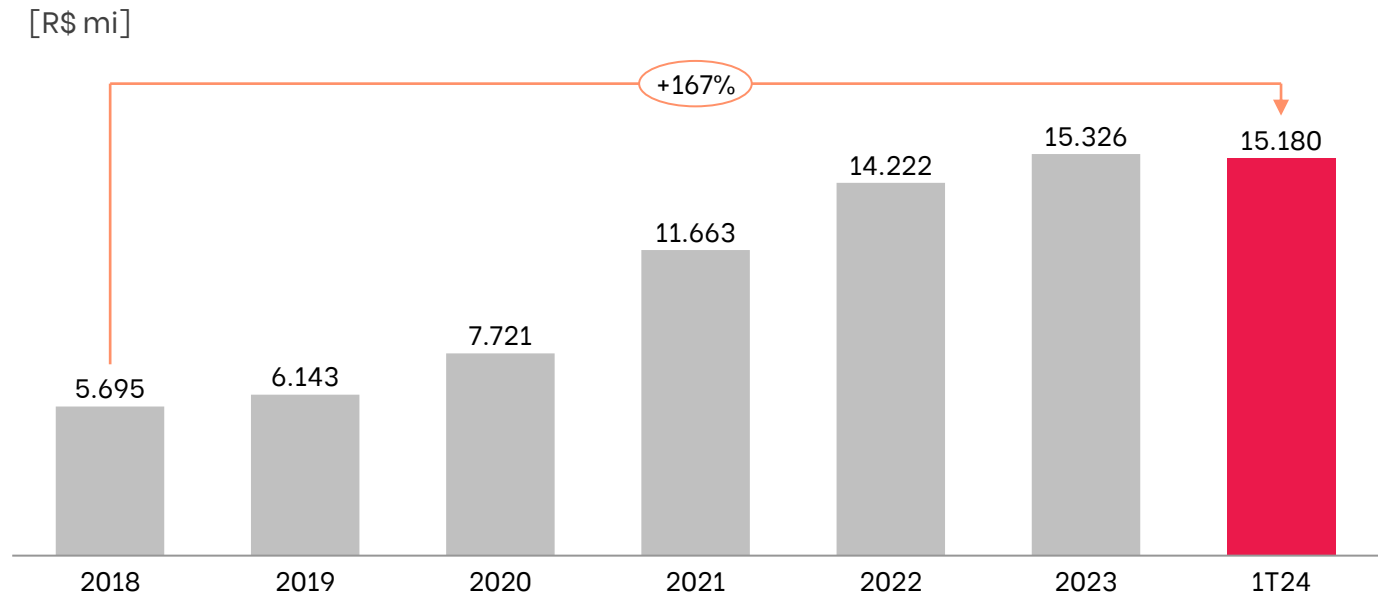
### Comparação Trimestral



<sup>1</sup> Market share de 4,0%, entre bancos privados

# CrediPronto

Saldo Médio da  
Carteira é de R\$ 15,2  
bilhões



A Lopes **detém 50% do portfólio** da CrediPronto

# CrediPronto

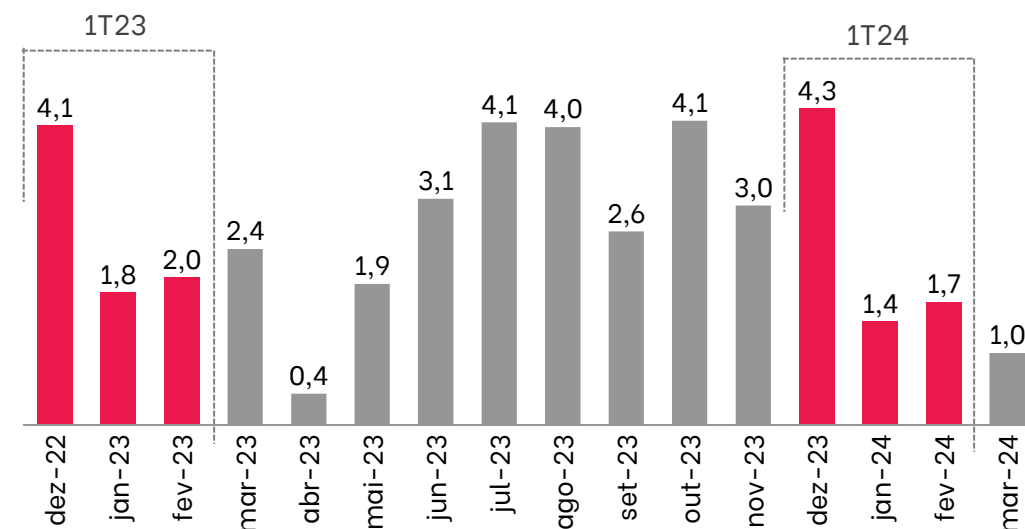
## Evolução do Profit Sharing – P&L Virtual

| P&L – CrediPronto (R\$ milhões)              | 1T23          | 1T24          |
|--|---------------|---------------|
| <b>Margem Financeira</b>                     | <b>87,3</b>   | <b>81,2</b>   |
| (+) Receita Financeira                       | 397,3         | 376,0         |
| (-) Despesa Financeira                       | (310,0)       | (294,8)       |
| (-) Tributos sobre Vendas                    | (4,2)         | (3,7)         |
| <b>Custos e Despesas</b>                     | <b>(34,3)</b> | <b>(41,3)</b> |
| (-) Despesas Itaú                            | (11,6)        | (12,4)        |
| (-) Despesas Olímpia                         | (12,1)        | (10,7)        |
| (-) Comissões Pagas                          | (8,7)         | (5,1)         |
| (-) Seguros e Sinistros                      | (3,5)         | (6,9)         |
| (-) PDD                                      | 1,7           | (6,2)         |
| <b>(-) IRPJ/CSLL <sup>1</sup></b>            | <b>(22,0)</b> | <b>(16,3)</b> |
| <b>(-) Custo de Capital</b>                  | <b>(14,5)</b> | <b>(11,8)</b> |
| <b>(=) Resultado líquido</b>                 | <b>12,3</b>   | <b>8,1</b>    |
| % Margem Líquida                             | 14%           | 10%           |
| <b>50% Profit Sharing</b>                    | <b>6,2</b>    | <b>4,0</b>    |
| <b>Reconhecimento dos Lucros por período</b> | <b>7,8</b>    | <b>7,3</b>    |

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

## Resultado Líquido Mensal CrediPronto & Reconhecimento nos resultados da LPS Brasil

[R\$ mi]



# Receita

A receita da CrediPronto impactou a receita do trimestre

## Receita Bruta

### Operações Próprias

**VGv:** R\$ 1.108,3 mi  
**Comissão Líquida:** 2,07%

**Receita Bruta:** R\$ 24,6 mi

### Franquias

**VGv:** R\$ 1.417,6 mi  
**Royalty:** 0,41%

**Receita Bruta:** R\$ 5,8 mi

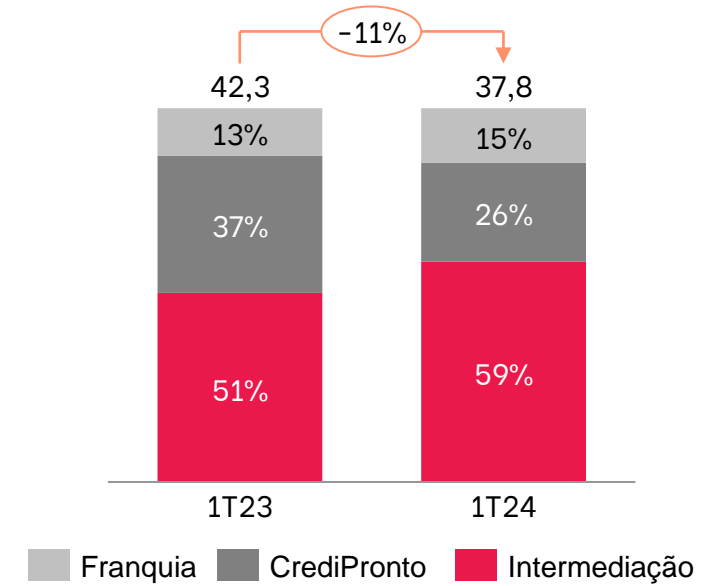
### CrediPronto

**Originação:** R\$ 472 mi  
**Comissionamento:** R\$ 3,915 mi  
**Profit-Sharing:** R\$ 7,337 mi

**Receita Bruta:** R\$ 11,3 mi

## Receita Líquida

[R\$ mi]

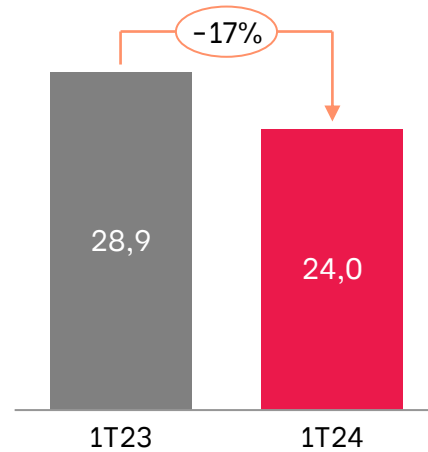


[R\$ mil]

| Segmentação Receita Líquida | 1T23          | 1T24          | Var. (%)    |
|-----------------------------|---------------|---------------|-------------|
| Intermediação               | 21.413        | 22.319        | 4%          |
| Franquia                    | 5.358         | 5.490         | 2%          |
| CrediPronto                 | 15.511        | 10.015        | -35%        |
| <b>Total</b>                | <b>42.282</b> | <b>37.824</b> | <b>-11%</b> |

## Despesas Operacionais

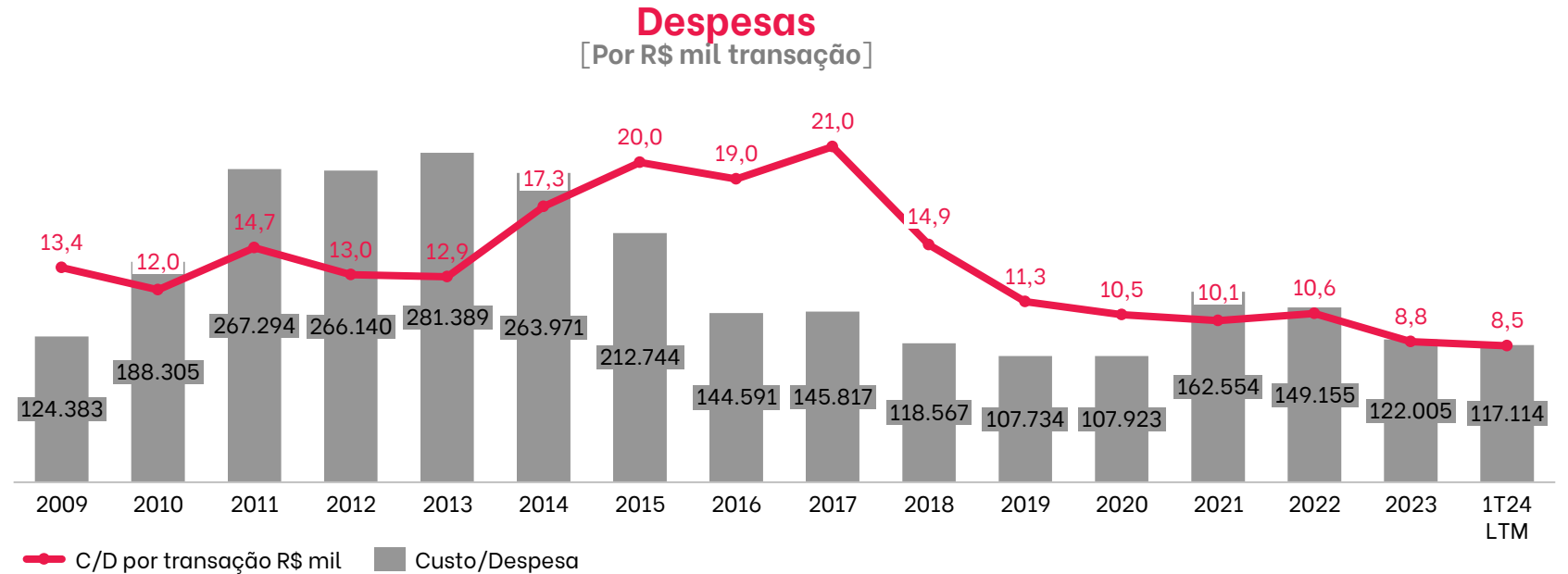
As despesas da Companhia continuam recuando, mostrando maior eficiência dos processos



## Despesa Operacional<sup>1</sup>

[R\$ mi]

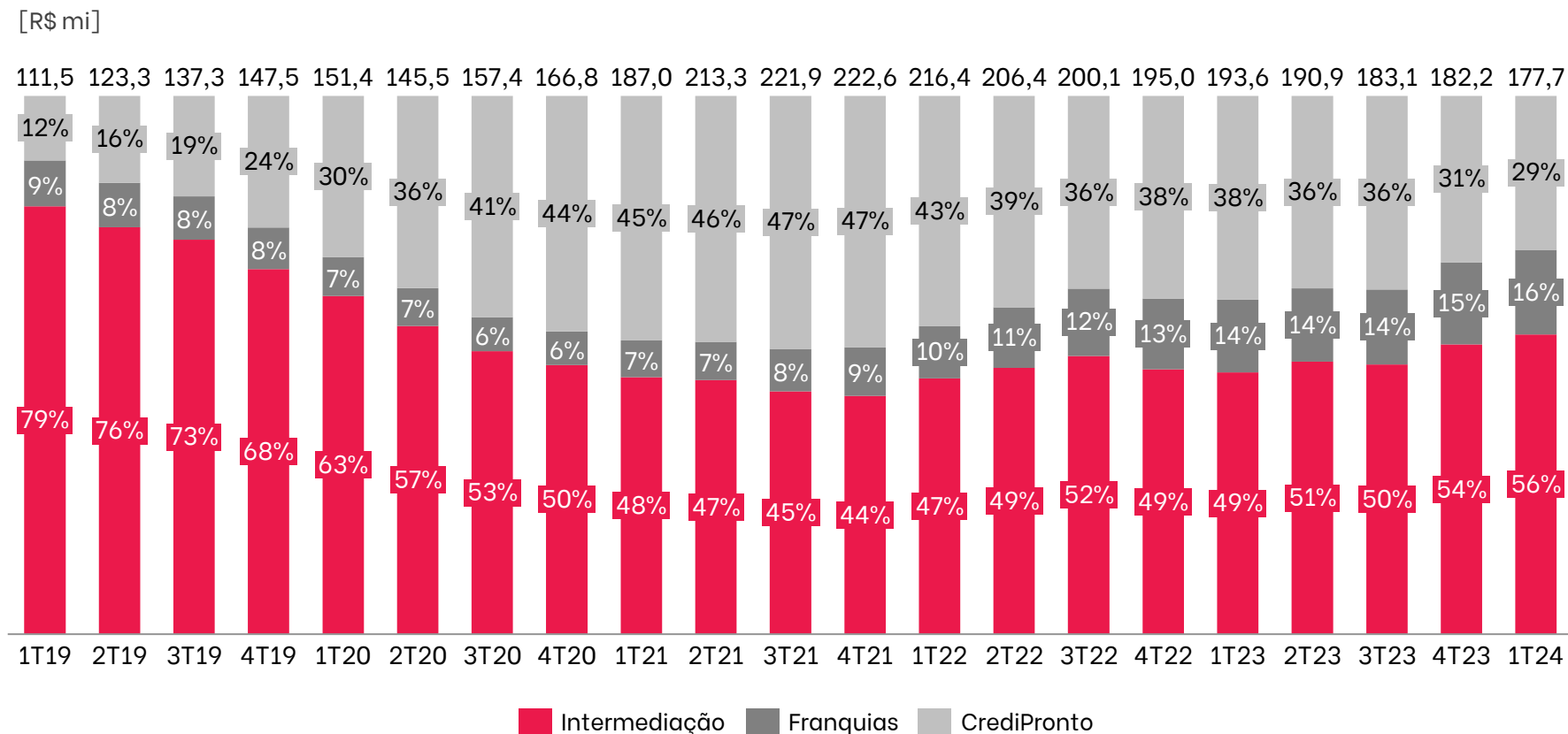
| Despesa por Segmento (em milhões R\$) | 1T23          |             | 1T24          |             | 1T23 x 1T24 |
|---------------------------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|-------------|
| Operações Próprias                    | 16,861        | 58%         | 16,655        | 69%         | -1%         |
| Franquias                             | 2,862         | 10%         | 3,068         | 13%         | 7%          |
| CrediPronto                           | 9,213         | 32%         | 4,322         | 18%         | -53%        |
| <b>TOTAL</b>                          | <b>28,936</b> | <b>100%</b> | <b>24,045</b> | <b>100%</b> | <b>-17%</b> |



1. Total de custos e despesas sem efeitos de IFRS.

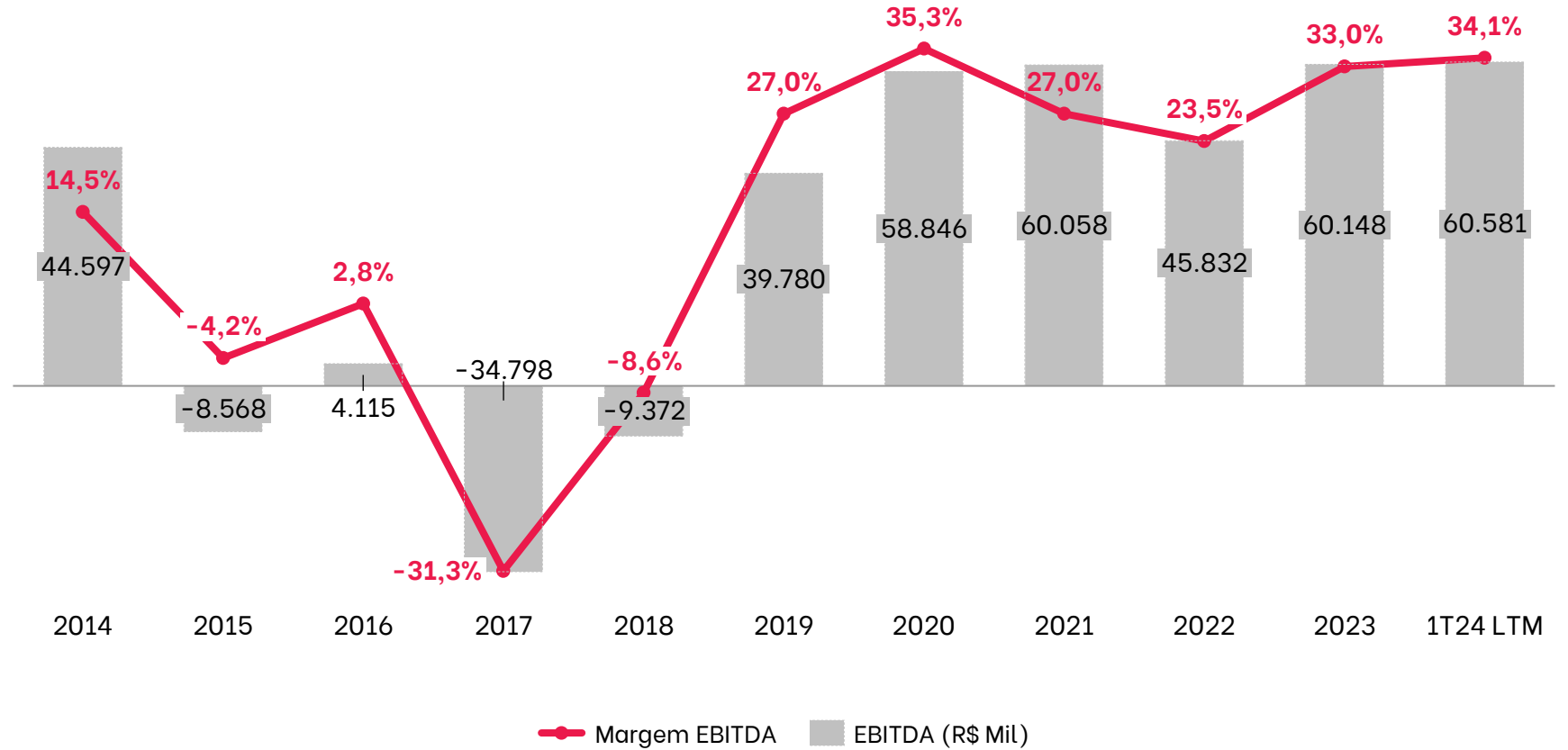
## Receita Líquida por Segmento

A Receita Líquida LTM mostra o segmento de Franquias ganhando share entre as outras receitas



## EBITDA e Margem EBITDA

Companhia focada em sua eficiência operacional e mantendo o EBITDA na casa dos 30%





## Resultado por Segmento

### Resultado 1T24 Antes do IFRS e por Segmento

| (R\$ mil)  | Intermediação | Franquia     | CrediPronto   | Consolidado   |
|--|---------------|--------------|---------------|---------------|
| <b>Receita Bruta de Serviços</b>                                 | <b>24.636</b> | <b>5.833</b> | <b>11.252</b> | <b>41.721</b> |
| Receita de Serviços Prestados                                    | 21.011        | 5.833        | 3.915         | 30.759        |
| Apropriação de Receita da Operação Itaú                          | 3.625         | -            | -             | 3.625         |
| Profit Sharing CrediPronto                                       | -             | -            | 7.337         | 7.337         |
| <b>Receita Operacional Líquida</b>                               | <b>22.319</b> | <b>5.490</b> | <b>10.015</b> | <b>37.824</b> |
| (-) Custos e Despesas  | (11.409)      | (3.068)      | (3.125)       | (17.603)      |
| (-) Serviços Compartilhados                                      | (4.682)       | -            | (1.686)       | (6.369)       |
| (-) Despesas de Stock Option CPC10                               | (503)         | -            | -             | (503)         |
| (-) Apropriação de Despesas do Itaú                              | (238)         | -            | -             | (238)         |
| (+/-) Equivalência Patrimonial                                   | 178           | -            | 489           | 667           |
| <b>(=) EBITDA</b>  | <b>5.665</b>  | <b>2.421</b> | <b>5.693</b>  | <b>13.779</b> |
| Margem EBITDA  | 25,4%         | 44,1%        | 56,8%         | 36,4%         |
| (-) Depreciações e amortizações                                  | (4.172)       | (58)         | (4)           | (4.234)       |
| (+/-) Resultado Financeiro                                       | 1.252         | 147          | 0             | 1.399         |
| (-) Imposto de renda e contribuição social                       | (1.358)       | (692)        | (1.365)       | (3.416)       |
| <b>(=) Lucro Líquido Antes do IFRS</b>                           | <b>1.386</b>  | <b>1.818</b> | <b>4.324</b>  | <b>7.528</b>  |
| Margem Líquida Antes IFRS  | 6,2%          | 33,1%        | 43,2%         | 19,9%         |
| Sócios não controladores   |               |              |               | (4.253)       |
| <b>(=) Lucro Líquido Atribuível aos Controladores Antes IFRS</b> |               |              |               | <b>3.275</b>  |
| Margem Líquida Controladores Antes IFRS                          |               |              |               | 8,7%          |

\* 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.

## Impactos IFRS

[R\$ mil]

| Descrição                              | 1T24          |                 |               |
|--|---------------|-----------------|---------------|
|  | Antes do IFRS | Efeitos do IFRS | Após IFRS     |
| <b>Receita Operacional Líquida</b>     | <b>37.824</b> | -               | <b>37.824</b> |
| Custos e Despesas                      | (24.045)      | -               | (24.045)      |
| Depreciação e amortização              | (4.234)       | (543)           | (4.777) (1)   |
| Resultado Financeiro                   | 1.399         | (208)           | 1.191 (2)     |
| <b>Lucro Operacional</b>               | <b>10.944</b> | <b>(751)</b>    | <b>10.193</b> |
| Imposto de Renda e Contribuição Social | (3.416)       | 183             | (3.233) (3)   |
| <b>Lucro Líquido</b>                   | <b>7.528</b>  | <b>(568)</b>    | <b>6.960</b>  |
| Acionistas não controladores           | (4.253)       | (76)            | (4.329) (4)   |
| <b>Lucro Líquido Controladora</b>      | <b>3.275</b>  | <b>(644)</b>    | <b>2.631</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;

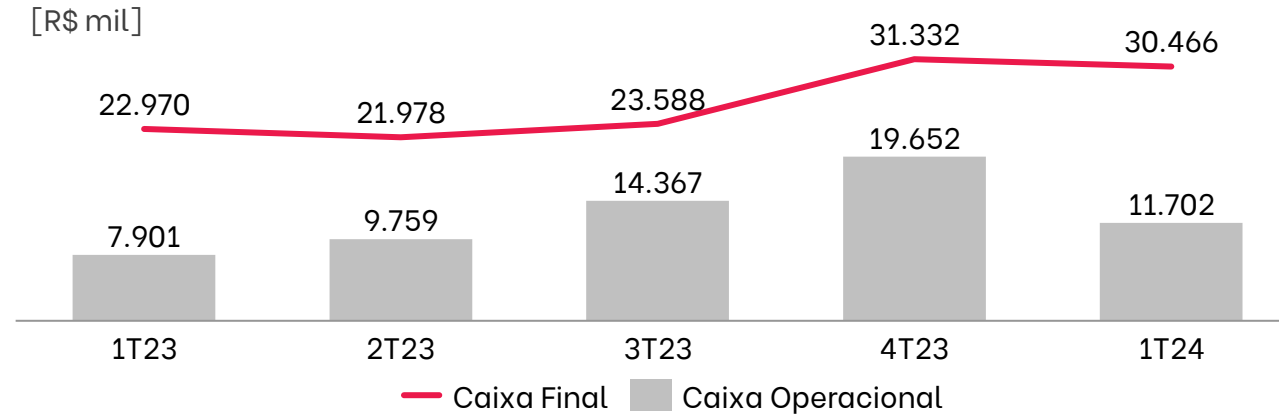
(3) IR Diferido sobre ativos intangíveis, calls e puts da LPS Brasil;

(4) Efeitos relacionados com IR diferido e amortização de intangíveis nos acionistas não controladores.

## Caixa e Disponibilidades

Evolução do Saldo de Caixa mostra controle da Companhia mesmo em trimestres mais desafiadores

### Caixa Gerado nas Atividades Operacionais Evolução Trimestral do Caixa



### Disponibilidades

[R\$ mil]

| Fluxo de Caixa [R\$ mm]                  | 4T23          | 1T24          | Varição      |
|--|---------------|---------------|--------------|
| <b>Saldo de Disponibilidades Inicial</b> | <b>23.588</b> | <b>31.332</b> | <b>33%</b>   |
| Das Operações                            | 19.652        | 11.702        | -40%         |
| Das Atividades de Investimento           | (7.140)       | (9.008)       | -26%         |
| Das Atividades de Financiamento          | (4.768)       | (3.560)       | 25%          |
| <b>Saldo de Disponibilidades Final</b>   | <b>31.332</b> | <b>30.466</b> | <b>-3%</b> ↓ |
| Aplicações Financeiras (AF)              | 36.548        | 39.852        | 9%           |
| <b>Saldo de Disponibilidades Após AF</b> | <b>67.880</b> | <b>70.318</b> | <b>4%</b> ↑  |

**+10,3 milhões** de ações disponíveis em tesouraria em 31/03/2024

# Obrigado

## LPS Brasil

Equipe de Relações com Investidores

- Matheus Fabricio      DRI
- Gabriel Carvalho      Gerente de RI
- Natália Cantagallo      Especialista de RI

Telefone: (11) 3067-0324

E-mail: [ri@lopes.com.br](mailto:ri@lopes.com.br)

Site: [ri.lopes.com.br](http://ri.lopes.com.br)

