LPSBrasil

Lopes

Divulgação de Resultados - 3T20

São Paulo, 11 de Novembro de 2020 - 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 3T20. 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 3T20

VGV Franquias: R$ 1,152 bilhão | + 44% vs. 3T19

Volume financiado CrediPronto: R$ 861 milhões | + 107% vs. 3T19

Profit sharing CrediPronto: R$ 15,9 reconhecidos no 3T20

↳ Lucro referente aos meses de junho, julho e agosto.

EBITDA: R$ 26,1 milhões, + 84% vs. 3T19 | Margem EBITDA: 52%

Lucro Controladores Antes IFRS: R$ 10,5 milhões, + 232% vs. 3T19

Lopes Digital: Crescimento de 160% nos leads vindos do portal Lopes

↳ Aumento da relevância dos leads orgânicos em 17p.p. de set/20 a set/19, saindo de 63% para 80% em 12 meses.

Teleconferência de Resultados

Quinta-feira, 12 de novembro de 2020 às 12h • Telefone: +55 11 3181-8565/ +55 11 4210-1803 • Senha: Lopes

Contato Equipe de Relações com Investidores

Beatriz M. de Lima - DRI • Natália P. Cantagallo - Analista

Contato: (11) 3067-0520 • (11) 3067- 0691 • ri@lopes.com.br

Comentário da Administração

Após o momento mais crítico do isolamento social, a Lopes vem observando uma melhora gradual no mercado imobiliário, principalmente com a retomada dos lançamentos, que foram fortemente impactados no primeiro semestre do ano.

O resultado observado pela Companhia no 3T20 foi uma combinação de recuperação no mercado primário através das operações próprias, recorde de intermediação nas operações franqueadas e excelente performance também da nossa operação de crédito imobiliário, a CrediPronto, que combinando o cenário de juros baixos com as novas modalidades de financiamento e diferencial de serviço, fizeram com que a joint-venture também apresentasse recorde de volume financiado e resultado da carteira excepcional. Dessa forma, os resultados no período foram sólidos em todas as frentes de negócios.

As iniciativas digitais continuam como prioridade para a Companhia, ao longo do 3T20 registramos uma evolução relevante em indicadores de tráfego e geração de leads, principalmente na geração de leads orgânicos vindos do portal, reforçando a relevância da marca Lopes no mercado imobiliário.

Destaques Operacionais e Financeiros

[R$ milhares, exceto percentuais, unidades e corretores]	3T19	3T20	Var. %
VGV Intermediado Total	**2.064.744**	**2.444.975**	**18%**
VGV Intermediado Operações Próprias	1.265.375	1.293.194	2%
VGV Intermediado Franquias	799.369	1.151.780	44%
Taxa Líquida – Brasil[1]	2,10%	2,03%	-0,07 pp
Receita Líquida	38.345	50.249	31%
EBITDA	**14.169**	**26.126**	**84%**
Margem EBITDA	37,0%	52,0%	15,0 pp
Lucro Líquido atribuível aos acionistas da Controladora Antes do IFRS*	**3.156**	**10.489**	**232%**
Margem Líquida Antes do IFRS	8,2%	20,9%	12,6 pp
Lucro Líquido atribuível aos acionistas da Controladora Após IFRS	**3.667**	**4.799**	**31%**
Margem Líquida Após IFRS	9,56%	9,55%	0,0 pp
Unidades Intermediadas	3.821	4.557	19%
Corretores Associados	9.152	11.452	25%

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 - 3T20

Resultado 3T20 Antes do IFRS e por Segmento

(R$ milhares)

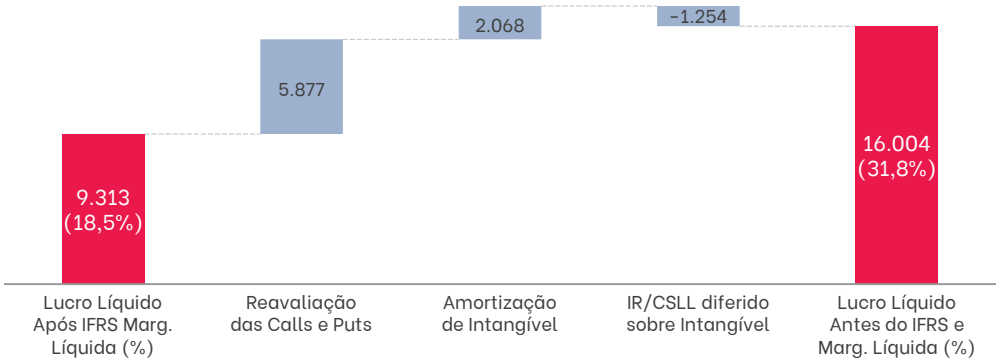
	Intermediação	Franquia	CrediPronto	Consolidado
Receita Bruta de Serviços	**29.129**	**3.204**	**23.249**	**55.583**
Receita de Serviços Prestados	25.504	3.204	7.368	36.077
Apropriação de Receita da Operação Itaú	3.625	-	-	3.625
Outras Receitas não Operacionais (profit sharing)	-	-	15.881	15.881 A
Receita Operacional Líquida	**26.161**	**2.932**	**21.156**	**50.249**
(-)Custos e Despesas	(16.650)	(1.084)	(354)	(18.088)
(-)Serviços Compartilhados	(3.515)	-	(2.556)	(6.072)
(-)Despesas de Stock Option CPC10	(121)	-	-	(121)
(-)Apropriação de Despesas do Itaú	(238)	-	-	(238)
(+/-) Equivalência Patrimonial	187	-	208	395
(=)EBITDA	**5.823**	**1.848**	**18.454**	**26.126**
Margem EBITDA	22,3%	63,0%	87,2%	52,0%
(-)Depreciações e amortizações	(2.926)	(89)	-	(3.015)
(+/-)Resultado Financeiro	618	204	(0)	821
(-)Imposto de renda e contribuição social	(4.982)	(416)	(2.530)	(7.928)
(=)Lucro Líquido Antes do IFRS	**(1.467)**	**1.547**	**15.925**	**16.004**
Margem Líquida Antes IFRS	-5,6%	52,8%	75,3%	31,8%
Sócios não controladores				(5.515)
(=)Lucro Líquido Atribuível aos Controladore Antes IFRS				**10.489**
Margem Líquida Controladores Antes IFRS				20,9%

* 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 junho, julho e agosto, respeitando os prazos contratuais de apuração e recebimento.

Reconciliação IFRS - Lucro Líquido e Margem Líquida

[R$ milhares e %]



Desempenho Operacional

1. Intermediação - Operações Próprias 3T20

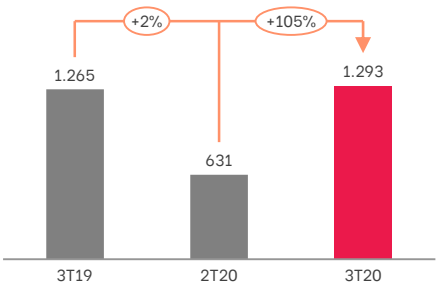
a. VGV Intermediado

O volume intermediado no 3T20 foi de R$ 1,3 bilhão, aumento de 2% em relação ao mesmo período do ano anterior, mostrando uma retomada das transações após o período crítico de isolamento social ocorrido no primeiro semestre do ano causado pela pandemia do COVID-19.

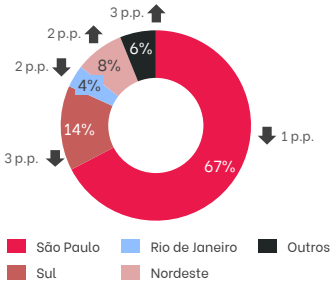
O estado de São Paulo permaneceu como o principal mercado da Companhia, correspondendo a 67% do VGV total intermediado pelas operações próprias. A região Sul representou 14% do VGV total intermediado, permanecendo com o mercado imobiliário aquecido na região, principalmente em Londrina. As regiões Nordeste (Fortaleza) e Outros (Espírito Santo) corresponderam, respectivamente, a 8% e 6% do VGV intermediado, demonstrando a retomada do mercado imobiliário nestas regiões, que voltaram a apresentar lançamentos de novos projetos no período. Já o Rio de Janeiro representou 4% do VGV total, sem lançamentos no trimestre.

Analisando a partir da perspectiva de faixa de preço, nota-se uma concentração em unidades de médio e alto padrão (a partir de R$ 350 mil) que somaram 74% do VGV intermediado. No entanto, o tíquete médio dos imóveis intermediados apresentou uma redução de 8% em relação ao mesmo período de 2019, saindo de R$ 518 mil para R$ 474 mil no terceiro trimestre de 2020.

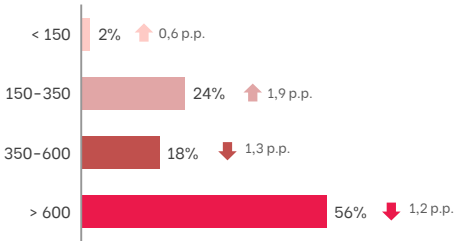
VGV Total [R$ mm]



VGV por Região [%]



VGV por Faixa de Preço [%]

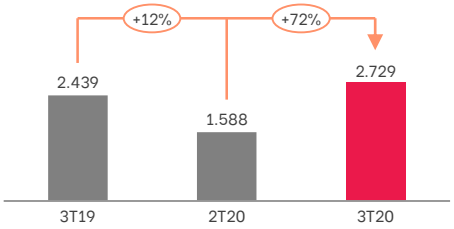


b. Unidades Intermediadas

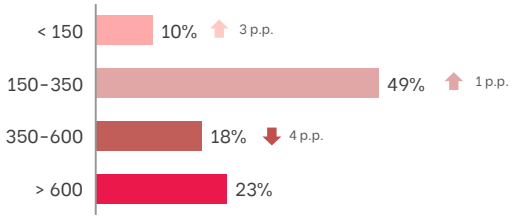
O número de unidades intermediadas somou 2.729 no 3T20, um aumento de 12% em relação ao 3T19. A variação mais acentuada neste indicador, quando comparado ao registrado no VGV Total, deve-se à menor intermediação de unidades de médio-alto padrão quando comparado ao mesmo período do ano anterior. A diminuição do ticket médio observada neste trimestre, conforme citado acima, está relacionada com a intermediação de unidades que foram lançadas no 2T20, trimestre em que os incorporadores optaram por lançar produtos do segmento econômico e, consequentemente, de maior liquidez, a fim de serem melhor absorvidos pelo mercado, num cenário em que as incertezas eram predominantes.

O estado de São Paulo concentrou 76% das unidades intermediadas no trimestre, com 1.384 unidades na capital (+7% vs. 3T19) e 687 unidades intermediadas na RMSP e interior de SP (+31% vs. 3T19). O aumento de participação das cidades além da capital paulista explicam a redução no tíquete médio e o consequente aumento no número de unidades.

Unidades Intermediadas



Unidades por Faixa de Preço



2. Intermediação - Franquias 3T20

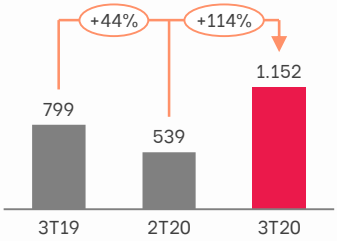
a. VGV Intermediado

O volume intermediado pelo segmento de franquias totalizou R$ 1,2 bilhão no 3T20, alta de 44% quando comparado ao desempenho do mesmo período do ano anterior. O segmento apresentou recorde operacional no trimestre, em especial no mês de agosto, quando as intermediações realizadas pela Rede Lopes atingiram o patamar de R$ 400 milhões, reforçando não só a recuperação do mercado – positivamente impactado pelas taxas de juros mais baixas do crédito imobiliário – mas principalmente pelo bom posicionamento das operações, que são beneficiadas pelos sistemas digitais e integrados da Rede Lopes, que, ao se conectarem, geram um maior volume de negócios.

Analisando a distribuição por região, o estado de São Paulo permaneceu concentrando a maior parte do volume gerado, representando 53% dos negócios realizados no trimestre. O VGV intermediado pelas franquias do Rio de Janeiro somou 31% do total e da região Sul, 5%. As franquias de Goiás e Distrito Federam somaram 7% do total do volume intermediado, mostrando um maior dinamismo nesta região. Espírito Santo, Minas Gerais, Bahia e Fortaleza somaram 4% de representatividade, conforme gráfico abaixo.

Com os desafios vividos com a pandemia e buscando manter as franquias financeiramente saudáveis, até o mês de agosto vigorou uma política da Companhia de flexibilização do pagamento de royalties. Foi oferecida aos franqueados a possibilidade de realizarem o pagamento dos royalties à vista com desconto, ou em até 6 meses sem a cobrança de juros. A maior parte dos franqueados optou pela postergação do pagamento de royalties, impactando neste trimestre as receitas deste segmento, que serão reestabelecidas até fevereiro de 2021. Dessa forma, o segmento de franquias encerrou o 3T20 com uma receita de R$ 3,2 milhões e um fee médio de 0,3%.

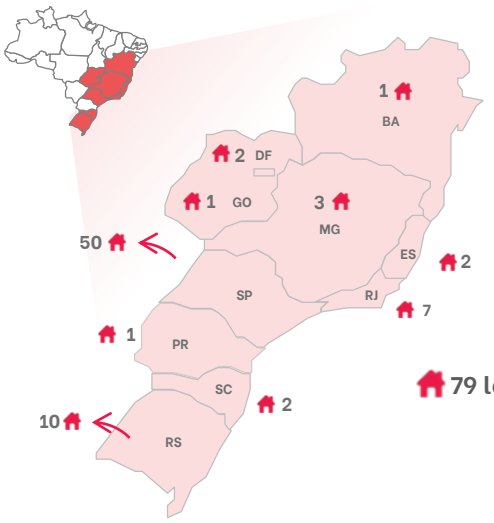
VGV Total Trimestral
[R$ mm]



Considera franquias em operação e em adaptação (período de carência)

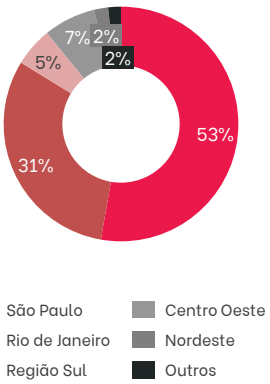
	3T19	3T20	Var. (%)
VGV Total	R$ 799 milhões	R$ 1,152 bilhão	+ 44%
Fee Médio	0,44%	0,28%	- 0,16 p.p.
Receita de Royalty	R$ 3,5 milhões	R$ 3,2 milhões	- 8%

b. Classificação por região



79 lojas franqueadas

VGV Intermediado por região
3T20

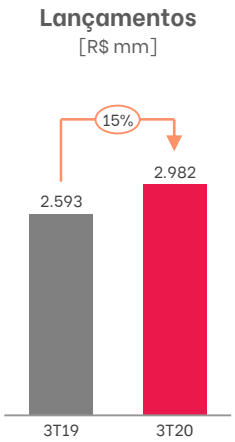


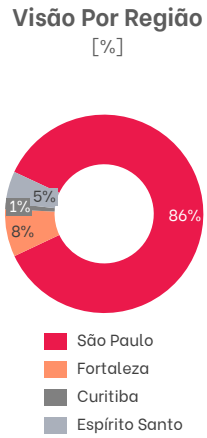
3. Lançamentos

A Lopes participou do lançamento de 42 projetos no 3T20 que totalizaram um montante de R$ 3,0 bilhões, 15% superior ao registrado no 3T19. Os lançamentos voltaram a ocorrer em várias cidades do país após o abrandamento das medidas de isolamento social e ao notável crescimento da demanda por empreendimentos imobiliários.

Dessa forma, houve lançamentos nas praças de Fortaleza, Espírito Santo e Curitiba, além dos empreendimentos no interior paulista, na região metropolitana e na capital, que continuou como o principal mercado, representando 67% do VGV total lançado.

Ao longo do trimestre foram lançadas 7.509 unidades, com tíquete médio de R$ 397 mil, aumento de 78% em relação ao tíquete médio observado no 2T20, de R$ 223 mil .





4. Velocidade de Vendas

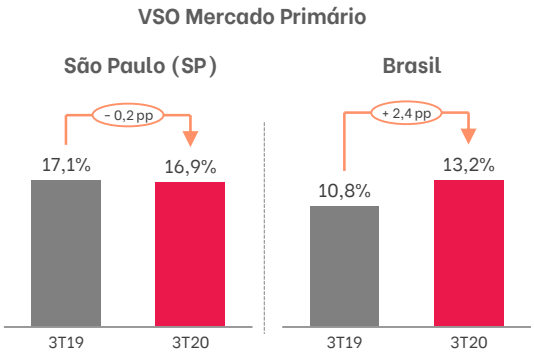
Analisando o indicador de velocidade de vendas sobre a oferta no 3T20, nota-se um leve recuo de 0,2 p.p. na capital paulista e uma melhora de 2,4 p.p. no Brasil quando comparados aos dados do 3T19, resultando em 16,9% e 13,2% respectivamente. Os empreendimentos fora da cidade de São Paulo, como Região Metropolitana de São Paulo, Fortaleza, Curitiba e Espírito Santo, foram melhor absorvidos pela demanda uma vez que tiveram baixa oferta de lançamentos nos últimos anos.

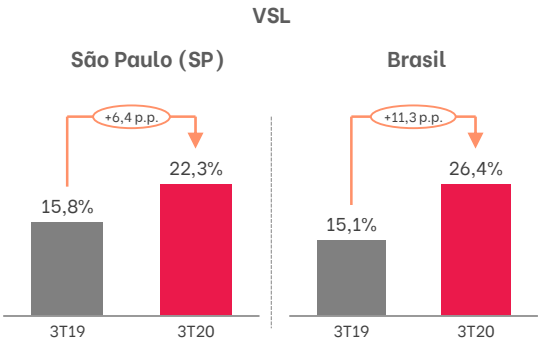
Já a VSL teve expressiva aceleração tanto na capital paulista quanto no Brasil, fechando o trimestre em 22,3% e 26,4%, respectivamente. Dessa forma, a VSL na capital paulista subiu 6,4 p.p. e a VSL Brasil teve alta de 11,3 p.p., refletindo o reaquecimento do mercado imobiliário.

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

$$VSL = \frac{\text{VGV Intermediado Mercado Primário}}{\text{(Lançamentos* no 3T20)}}$$

*ajustados pela participação da Companhia na intermediações.

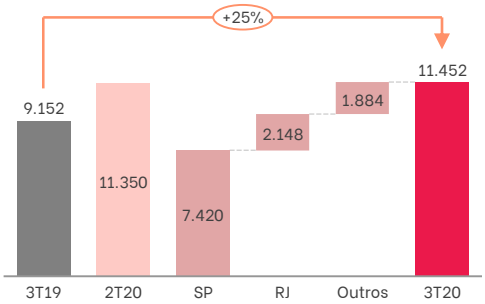




5. Equipe de Intermediação Imobiliária

No 3T20 o número de corretores associados aumentou 25% em relação ao 3T19 e encerrou o trimestre com 11.542 corretores associados, com destaque para o aumento de 1.720 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 3T20

Na tabela ao lado, observa-se a evolução dos indicadores operacionais e financeiros da CrediPronto no 3T20.

O volume financiado atingiu R$ 861 milhões, um aumento de 107% em relação ao mesmo período de 2019, com 2.686 novos contratos assinados, representando uma alta de 95% neste indicador. O volume financiado continuou crescendo, impulsionado pelo cenário de juros baixos e pelas novas modalidades de crédito oferecidas. A taxa média observada no 3T20 foi de 7,3% ao ano, uma redução de 1,2 ponto percentual. Como resultado dos fatores mencionados, o saldo final da carteira atingiu R$ 7,2 bilhões ao final do trimestre, um crescimento de 20%.

No quadro abaixo à direita, verifica-se o resultado operacional da carteira de financiamentos da *joint venture* para o trimestre, pela visão do P&L virtual.

A margem financeira teve um aumento de 74% no período, com a combinação de aumento das receitas financeiras e redução das despesas financeiras, estas também impactadas pela redução na taxa Selic, o que reflete em um custo de funding mais baixo.

As despesas da operação apresentaram um crescimento de 62% no trimestre, refletindo o aumento do volume financiado. Adicionalmente, uma revisão dos critérios de classificação das operações de crédito por parte do banco resultou em um aumento para provisão de devedores duvidosos no período.

A variação na linha de impostos (IR/CSLL) reflete não apenas o bom desempenho da operação, mas também a mudança de alíquota atribuível às instituições financeiras, que passou de 40% em 2019 para 45% em 2020 .

O resultado líquido no 3T20 foi de R$ 25,9 milhões, sendo R$ 12,9 milhões corresponde à participação da LPS Brasil.

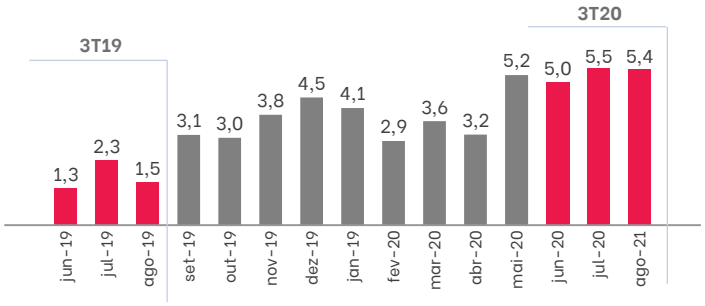
No gráfico abaixo, é possível verificar os lucros mensais da CrediPronto relativos à participação da Lopes e o seu reconhecimento no trimestre, respeitando os prazos contratuais de divulgação e pagamento.

Destaques Operacionais e Financeiros	3T19	3T20	Var.%
Volume Financiado (R$ milhões)	**416**	**861**	**107%**
Número de contratos	1.378	2.686	95%
LTV médio	60%	64%	4,3 pp
Taxa média	**8,5%**	**7,3%**	**-1,2 pp**
Prazo médio (meses)	327	330	0,9%
Saldo inicial da carteira (R$ milhões)	5.845	6.727	15,1%
Saldo final da carteira (R$ milhões)	**5.998**	**7.195**	**20%**
Saldo médio da carteira (R$ milhões)	5.907	6.945	18%

P&L - CrediPronto (R$ milhões)	3T19	3T20
Margem Financeira	**65,6**	**114,2**
(+) Receita Financeira	154,0	170,1
(-) Despesa Financeira	(88,3)	(55,9)
(-) Tributos sobre Vendas	(3,1)	(5,5)
Custos e Despesas	**(27,7)**	**(51,6)**
(-) Despesas Itaú	(9,0)	(13,4)
(-) Despesas Olímpia	(6,4)	(11,6)
(-) Comissões Pagas	(4,2)	(8,9)
(-) Seguros e Sinistros	(2,1)	(2,8)
(-) PDD	(6,0)	(14,9)
(-) IRPJ/CSLL [1]	**(13,9)**	**(25,7)**
(-) Custo de Capital	**(7,1)**	**(5,5)**
(=) Resultado líquido	**13,8**	**25,9**
% Margem Líquida	21%	23%
Reconhecimento dos Lucros por período	**5,0**	**15,9**

[1] Alíquota de 40% em 2019 e 45% em 2020 para Instituições Financeiras

Resultado Líquido – Participação Lopes (R$ milhões)



Desempenho Financeiro 3T20

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, receitas com o pagamento de royalties das operações franqueadas e efeito de cancelamentos.

Conforme mostrado anteriormente, o VGV total das franquias no 3T20 foi de R$ 1,2 bilhão, gerando uma receita de pagamento de royalties de R$ 3,2 milhões, resultando em um *fee* médio de aproximadamente 0,3%.

Tabela 1 - Reconciliação Receita Bruta [R$ mm]	3T20
VGV Faturado Operações Próprias (a)	**1.293**
Taxa Líquida Intermediação (b)	2,03%
Receita Bruta com Intermediação (a) x (b)	**26,2**
Apropriação de Receita da operação Itaú	3,6
Outras Receitas	25,8
Receita Bruta	**55,6**

b. Comissão Líquida

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

Analisando o resultado do 3T20, comparativamente ao 3T19, observa-se um recuo de 0,07 ponto percentual na comissão líquida total da Companhia, reflexo de uma maior intermediação de empreendimentos de baixo e de médio padrão vindos de mercados fora da capital paulista.

Segmentando a comissão por região, observa-se que a maior contribuição é originada no Estado de São Paulo, que apresentou uma comissão de 2,14%. Considerando apenas a capital, ou seja, isolando o impacto das operações do interior, região metropolitana e Habitcasa, a comissão líquida encerrou o trimestre em 2,32%, praticamente estável em relação ao mesmo período do ano anterior.

Tabela 2 - Comissão Líquida Operações Próprias

	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20
BRASIL	**2,10%**	**2,10%**	**2,04%**	**2,08%**	**2,03%**
São Paulo	**2,19%**	**2,19%**	**2,10%**	**2,11%**	**2,14%**
Capital	2,35%	2,30%	2,24%	2,43%	2,32%
Demais Cidades[1]	1,89%	1,98%	1,84%	1,74%	1,82%
Rio de Janeiro	**1,66%**	**1,95%**	**1,71%**	**1,76%**	**1,90%**
Outros	**1,99%**	**1,93%**	**2,00%**	**2,15%**	**1,78%**

1. Considera as operações do interior, região metropolitana e Habitcasa (segmento popular).

Tabela 3 - Comissão Líquida Operações Próprias

	3T19		3T20	
Praça	**Taxa**	**Contribuição**	**Taxa**	**Contribuição**
SP	2,19%	1,48	2,14%	1,44
RJ	1,66%	0,10	1,90%	0,07
SUL	1,89%	0,32	1,97%	0,28
Nordeste	2,18%	0,14	1,07%	0,09
Outros	2,10%	0,06	2,28%	0,14
Total		**2,10**		**2,03**

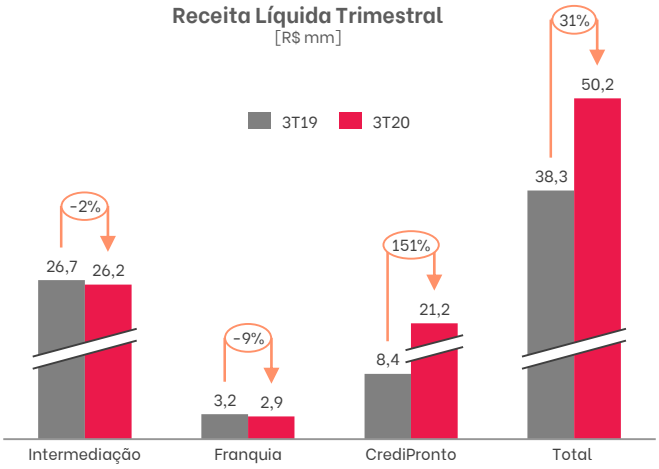
c. Receita Líquida

A Receita Líquida aumentou 31% em relação ao mesmo período do ano anterior, totalizando R$ 50,2 milhões. Tal crescimento se deu principalmente pelo aumento da relevância das receitas da CrediPronto nos negócios da Companhia.

Intermediação: houve uma leve queda neste segmento no 3T20 devido a menor intermediação de imóveis de alto padrão que combinado ao mix de mercado ocasionaram uma redução do comissionamento médio.

Franquia: neste segmento houve a retração de 9% da receita líquida no período devido a postergação dos recebimentos dos royalties, conforme já explicado anteriormente.

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



2. Custos e Despesas

Custo dos Serviços Prestados e Despesas Operacionais

No gráfico ao lado, apresentamos as despesas operacionais da Companhia no 3T20, comparando com as informações com 3T19. Observa-se uma ligeira queda das despesas operacionais no trimestre, quando comparado ao mesmo período do ano anterior, despesas essas sem o impacto do IFRS.

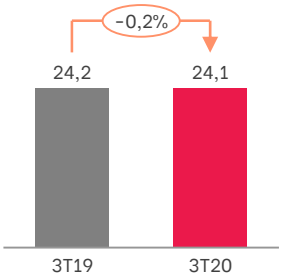
Na tabela ao lado, é possível verificar a redução de custos nas linhas de Back Office de Intermediação e de Materiais de escritório, visto que a Companhia permanece com a maior parte dos funcionários em trabalho remoto.

A linha de Telecomunicações teve um aumento de 40% referente aos investimentos realizados no projeto digital da Companhia desde linha de transmissão de dados até manutenção de hardware.

A variação na linha Outras Despesas Operacionais, que teve um aumento de 28% no 3T20 quando comparado ao 3T19, deve-se basicamente aos impactos de contingências. Do ponto de vista das contingências trabalhistas, as variações devem-se exclusivamente à atualização de valores (IPCA +1%) e no caso das contingências cíveis houve uma alteração de classificação de risco de apenas um processo, saindo de possível para provável e assim passando a ser provisionado. Em ambos os casos, não houve adição de novos processos e as provisões estão em linha com o esperado no orçamento anual de 2020.

Despesas Operacionais

Sem impacto do IFRS
[R$ mm]

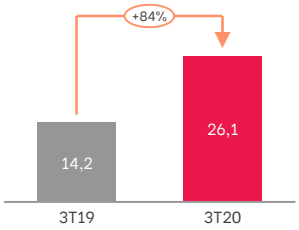


Custos e Despesas Operacionais	3T19	3T20	Var. R$	Var. %
Despesas de Pessoal	(9.700)	(9.006)	693	-7%
Back Office de Intermediação	(437)	(157)	281	-64%
Serviços Terceirizados, Assessoria e Consultoria	(3.881)	(3.725)	156	-4%
Infraestrutura	(2.478)	(1.478)	1.000	-40%
Telecomunicações	(570)	(797)	(227)	40%
Publicidade	(1.151)	(1.408)	(257)	22%
Materiais de Escritório	(113)	(70)	43	-38%
Outras Despesas Operacionais	(5.872)	(7.515)	(1.644)	28%
Equivalência Patrimonial	394	393	(1)	0%
Apropriação de despesas do Itaú	(239)	(238)	1	0%
Stock Option	(128)	(121)	8	-6%
Custos e Despesas [A]	**(24.176)**	**(24.123)**	**53**	**0%**
Depreciação	(4.871)	(5.083)	(212)	4%
Total [B]	**(4.871)**	**(5.083)**	**(212)**	**4%**
Total [A] + [B]	**(29.046)**	**(29.206)**	**(160)**	**1%**

3. EBITDA

O EBITDA Antes do IFRS apresentou um aumento de 84% no 3T20 frente ao 3T19, totalizando R$ 26,1 milhões e 52% de margem EBITDA. As receitas de originação de financiamento imobiliário e profit-sharing recebidas pelas atividades da CrediPronto tiveram a maior contribuição para este resultado.

EBITDA - Antes do IFRS
[R$ mm]



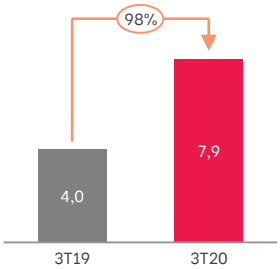
Reconciliação EBITDA [R$ milhares]	3T19	3T20	Var. %
Lucro Líquido	**7.226**	**9.313**	**29%**
IR e CS	3.429	6.674	95%
Resultado Financeiro Líquido	(1.356)	5.056	473%
Depreciação e Amortização	4.871	5.083	4%
EBITDA[1]	**14.169**	**26.126**	**84%**
Margem EBITDA	37,0%	52,0%	15,0 pp

1. EBITDA sem efeito do IFRS.

4. IR e CSLL

O Imposto de Renda (IR) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) somaram R$ 7,9 milhões no 3T20, um aumento de 98% comparativamente ao 3T19, devido, em sua grande parte, ao aumento das receitas advindas da distribuição de lucros da CrediPronto em 215%, saindo de R$ 5 milhões no terceiro trimestre de 2019 para R$ 15,9 milhões no mesmo período de 2020.

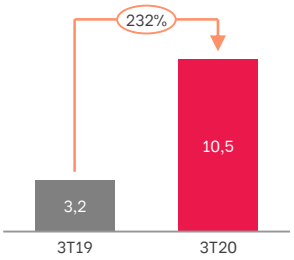
IR e CSLL - Antes do IFRS
[R$ mm]



5. Lucro Líquido Controladores Antes IFRS

O Lucro Líquido dos Controladores antes do IFRS no 3T20 totalizou R$ 10,5 milhões, um aumento de 232% comparado ao mesmo período do ano anterior. O aquecimento do mercado imobiliário com a baixa taxa de juros impulsionou principalmente as originações de financiamento e o profit-sharing da CrediPronto, que contribuíram significativamente para este resultado.

Lucro Líquido Controladores Antes do IFRS [1]
[R$ mm]



Reconciliação Lucro Líquido antes do IFRS [R$ milhares]	3T19	3T20	Var. %
(=) Lucro Líquido Controladores Após IFRS	**3.667**	**4.799**	**31%**
Impactos no Resultado Financeiro	(1.881)	5.877	412%
Impactos no IR/CSLL	(578)	(1.254)	-117%
Impactos em Depreciação	1.684	2.068	23%
Impacto em Acionistas não Controladores	264	(1.001)	-479%
(=) Lucro Líquido Controladores Antes do IFRS	**3.156**	**10.489**	**232%**
Margem líquida	**8,2%**	**20,9%**	**12,6 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.

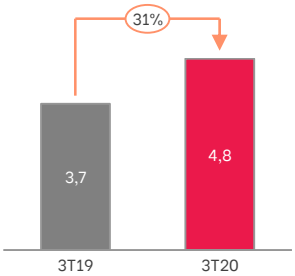
6. Lucro Líquido Controladores Após IFRS

O Lucro Líquido atribuível aos Acionistas Controladores Após IFRS foi de R$ 4,8 milhões no 3T20 *versus* R$ 3,7 milhões no 3T19, representando assim uma alta de 31% no período.

O principal impacto foi na contabilização do resultado financeiro, que considera as variações nas linhas de calls e puts (opções de compra de empresas controladas).

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 3T20

		3T20		
Descrição	Antes do IFRS	Efeitos do IFRS	Após IFRS	
Receita Operacional Líquida	**50.249**	**-**	**50.249**	
Depreciação e amortização	(3.015)	(2.068)	(5.083)	[1]
Resultado Financeiro	821	(5.877)	(5.056)	[2]
Lucro Operacional	**23.932**	**(7.945)**	**15.986**	
Imposto de Renda e Contribuição Social	(7.928)	1.254	(6.673)	[3]
Lucro Líquido	**16.004**	**(6.691)**	**9.313**	
Acionistas não controladores	(5.515)	1.001	(4.514)	[4]
Lucro Líquido Controladora	**10.489**	**(5.690)**	**4.799**	

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 2020, a LPS Brasil apresentava um endividamento, contabilizado no balanço patrimonial, de R$ 14,3 milhões.

Desse montante, R$ 10,8 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.

Os outros R$ 3,5 milhões referem-se ao saldo devedor, no final do 3T20, do contrato de crédito bancário realizado em abril de 2019, aditado em agosto do mesmo ano, no valor total de R$ 16 milhões, cuja garantia são os recebíveis da CrediPronto.

9. Fluxo de Caixa

No terceiro trimestre de 2020, o caixa gerado pelas atividades operacionais foi de R$ 18,6 milhões, positivamente impactado pelo recebimento de lucros da CrediPronto (*profit sharing*) e recuperação das operações próprias e franquias em relação ao segundo trimestre de 2020.

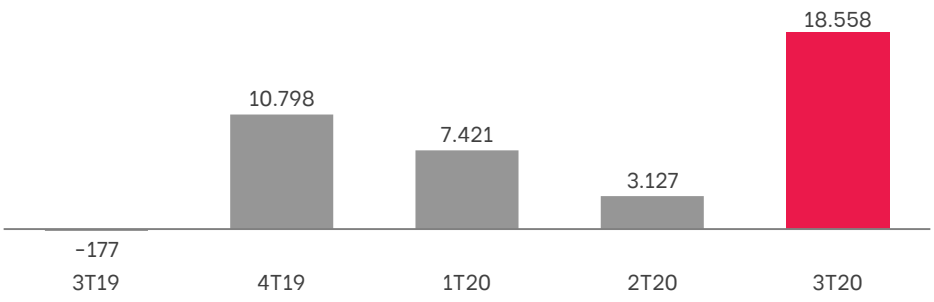
Com relação às atividades de investimentos, houve um consumo de caixa de 9,6 milhões com a alocação dos recursos financeiros no projeto digital, que avança com entregas relevantes para o 4º trimestre.

O caixa consumido pelas atividades de financiamento no 3T20 foi de R$ 8,5 milhões, parte referente ao pagamento de parte de empréstimo tomado em 2019 e outra parte pela distribuição de dividendos aos sócios não controladores, principalmente em relação ao comissionamento da originação de financiamentos da CrediPronto por empresas parceiras.

O saldo de caixa ao final do período foi de R$ 109,7 milhões, que somado às aplicações financeiras de R$ 30,5 milhões, totalizou R$ 140,2 milhões de disponibilidades. Adicionalmente, a Companhia possuía um saldo de contas a receber de clientes de R$ 23 milhões a ser considerado, totalizando assim R$ 163,2 milhões em disponibilidades no período.

Fluxo de Caixa [R$ mm]	2T20	3T20	Variação
Saldo de Disponibilidades Inicial	**119.705**	**109.230**	**-9%**
Das Operações	3.127	18.558	493%
Das Atividades de Investimento	(8.531)	(9.641)	-13%
Das Atividades de Financiamento	(5.071)	(8.490)	-67%
Saldo de Disponibilidades Final	**109.230**	**109.657**	**0%**
Aplicações Financeiras (AF)	30.394	30.540	0%
Saldo de Disponibilidades Após AF	**139.624**	**140.197**	**0%**

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)	3T20	3T19
Receita Operacional Líquida	**50.249**	**38.345**
Custo dos Serviços Prestados	(5.547)	(5.863)
Lucro Bruto	**44.702**	**32.482**
Despesas (Receitas) Operacionais		
Vendas	(5.829)	(5.666)
Gerais administrativas	(11.160)	(10.060)
Remuneração da Administração	(1.898)	(2.021)
Despesas com Depreciações e amortizações	(5.083)	(4.871)
Resultado da Equivalência Patrimonial	395	394
Outras receitas(despesas) operacionais líquidas	(84)	(960)
Lucro Operacional Antes do Resultado Financeiro	**21.043**	**9.298**
Resultado Financeiro		
Receitas Financeiras	2.699	6.158
Despesas Financeiras	(7.755)	(4.802)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	**15.987**	**10.654**
Imposto de Renda e Contribuição Social		
Corrente	(8.175)	(3.511)
Diferidos	1.501	83
Lucro líquido do exercício	**9.313**	**7.226**
Atribuível aos:		
Acionistas controladores	4.799	3.667
Acionistas não controladores	4.514	3.559

ANEXO II – BALANÇO PATRIMONIAL

(R$ milhares)	3T20	3T19
ATIVO		
CIRCULANTE		
Caixa e equivalente de caixa	109.657	19.695
Aplicações Financeiras	30.540	99
Contas a receber de Clientes	21.977	24.320
Impostos a compensar	1.684	1.771
Despesas antecipadas	423	508
Outros Ativos	10.565	9.769
Total do ativo circulante	**174.846**	**56.162**
NÃO CIRCULANTE		
Contas a receber com Partes Relacionadas (Call Option)	18.472	32.722
Contas a receber de clientes	1.054	832
Créditos com pessoas ligadas	403	403
Outros Ativos	14.742	12.068
Outras participações societárias	12.091	10.852
Imobilizado	7.187	7.801
Ágio	6.718	6.718
Intangíveis na aquisição de empresas	33.259	44.288
Outros Ativos intangíveis	107.496	83.191
Total do ativo não circulante	**201.422**	**198.875**
TOTAL DO ATIVO	**376.268**	**255.037**

ANEXO II – BALANÇO PATRIMONIAL

(R$ milhares)	3T20	3T19
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
CIRCULANTE		
Fornecedores	6.768	5.789
Empréstimos e Financiamentos	3.500	12.117
Impostos e contribuições a pagar	4.894	3.155
Imposto de renda e contribuição social a pagar	4.820	2.865
Aquisição de Investimentos a Pagar	1.845	1.200
Salários, provisões e contribuições	5.159	9.288
Rendas a apropriar líquidas	11.500	11.500
Dividendos e JCP a pagar	2.258	2.591
Obrigação de compra da Participação dos Não Controladores (Written Put)	8.949	4.572
Arrendamento Mercantil	5.037	5.182
Outros passivos	5.660	3.343
Total do passivo circulante	**60.390**	**61.602**
NÃO CIRCULANTE		
Rendas a apropriar líquidas	81.137	92.637
Imposto de renda e contribuição social diferidos	8.418	13.746
Arrendamento Mercantil	18.031	12.250
Outros passivos	46.815	34.562
Total do passivo não circulante	**154.401**	**153.195**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Capital social	174.313	41.723
Reserva de Capital	9.562	9.070
Outras Reservas	(4.821)	(6.054)
Prejuízos acumulados	(13.497)	(3.001)
Participação não Controladoras	(4.080)	(1.498)
Total do patrimônio líquido	**161.477**	**40.240**
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**376.268**	**255.037**

ANEXO III – FLUXO DE CAIXA

(R$ milhares)	3T20	3T19
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Resultado do período	9.313	7.226
PCLD e perdas com clientes	782	292
Provisão para riscos legais, líquidas	3.295	(1.510)
Ganho / Perda com investimento e bens do ativo imobilizado	-	174
Apropriação de renda	(2.875)	(2.875)
IRPJ e CSLL reconhecidos no resultado do período	8.175	3.511
IRPJ e CSLL - Diferidos	(1.501)	(83)
Encargos financeiros sobre dívidas e créditos	6.687	(1.494)
Despesa com outorga de opções	121	128
Provisão para participação nos resultados	2.258	-
Depreciação e amortização	5.217	4.871
Resultado de equivalência patrimonial	(395)	(394)
Redução ao valor recuperável dos ativos	-	-
Caixa Gerado nas Operações	**31.077**	**9.846**
Contas a receber de clientes	(5.347)	(221)
Impostos a compensar	1.299	476
Despesas antecipadas	346	263
Outras contas a receber	(191)	(2.161)
Fornecedores	(41)	(58)
Impostos e contribuições a pagar	(130)	(4.753)
Salários, provisões e encargos	(2.576)	736
Outras contas a pagar	655	221
Rendas a apropriar líquidas	-	-
Variações nos ativos e passivos operacionais	**(5.985)**	**(5.497)**
Juros pagos	(454)	(583)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(6.080)	(3.943)
Outros	**(6.534)**	**(4.526)**
Caixa (aplicado) gerado nas atividades operacionais	**18.558**	**(177)**

ANEXO III – FLUXO DE CAIXA

(R$ milhares)	3T20	3T19
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisição (alienação) de imobilizado e intangíveis	(9.495)	(2.830)
Aplicações Financeiras	(146)	-
Caixa Líquido Atividades de Investimento	**(9.641)**	**(2.830)**
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Pagamento de empréstimo de terceiros	(1.500)	(2.000)
Pagamento de dividendos, incluindo saldo de anos anteriores	(5.713)	(3.748)
Aumento de capital	535	4.031
Captação de empréstimo de terceiros	-	7.117
Gastos com emissão de ações	(137)	-
Arrendamento Mercantil	(1.675)	(1.181)
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	427	4.219
AUMENTO (REDUÇÃO) NO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	**427**	**1.212**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	109.230	18.582
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	109.657	19.794