

Rio de Janeiro, 11 de Agosto de 2017. A Brasil Brokers Participações S.A. (BM&FBovespa: BBRK3) uma empresa com foco e atuação no mercado de intermediação e consultoria imobiliária, com relevante presença nos principais mercados imobiliários do País, anuncia hoje seus resultados referentes ao segundo trimestre de 2017 (2T17).

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, baseada na Lei das Sociedades por Ações e nas regulamentações da CVM. **Neste relatório os impactos com reestruturação, alienação de empresas, baixa de investimentos e provisionamentos jurídicos adicionais foram reclassificados e demonstrados através do grupo “Efeitos Não Recorrentes e de Operações Descontinuadas”.**

Equipe de RI

Andreas Yamagata

Dir. Financeiro, Controle e de Relações com Investidores

Pedro Alvarenga

Ger. Financeiro e de Relações com Investidores

Tel.: +55 (21) 3433-3000

e-mail: ri@brbrokers.com.br

ri.brasilbrokers.com.br

Teleconferência de Resultados

Português

14 de Agosto de 2017

12h00 (horário de Brasília)

11h00 (horário de NY)

Tel.: +55 (11) 2188-0155

Código: Brasil Brokers

Replay: +55 (11) 2188-0400

Código Replay: Brasil Brokers

Inglês

14 de Agosto de 2017

12h00 (horário de Brasília)

11h00 (horário de NY)

Tel.: + 1 (646) 843-6054

+ 55 (11) 2188-0155

Código: Brasil Brokers

Replay: +55 (11) 2188-0400

Código Replay: Brasil Brokers

Destaques Operacionais

- ✓ As **Vendas Contratadas** do segundo trimestre de 2017 totalizaram R\$ 1.029 milhões, 26% superior ao primeiro trimestre de 2017.
- ✓ A **Comissão Média Bruta** do trimestre foi de 2,67%, e o Ticket Médio dos imóveis comercializados pela Brasil Brokers foi de R\$ 368 mil.
- ✓ O volume financeiro de **contratos financiados** em nossa principal parceria de crédito imobiliário com o Bradesco foi de R\$ 71 milhões no 2T17, 25% superior ao 1T17 e 9% superior a igual período de 2016.
- ✓ No 2T17 a Companhia intermediou a locação de 345 imóveis e encerrou o trimestre com 3.993 imóveis e empreendimentos sob sua administração.
- ✓ O **Número de Funcionários** chegou a 674 ao final do 2T17, uma redução de 78 funcionários ou 10% quando comparado ao final do 2T16.
- ✓ Nossa **Força de Vendas** totalizou 7.694 corretores autônomos associados ao final do 2T17.

Destaques Financeiros

- ✓ A **Receita Líquida ajustada¹** do 2T17 foi de **R\$ 22,5 milhões**, que representa um crescimento de 20% quando comparado ao primeiro trimestre de 2017.
- ✓ A Receita originada em **negócios complementares**, ou seja, diferente dos tradicionais Mercados Primário e Secundário, representaram 23% do faturamento no 2T17.
- ✓ O **total de Custos e Despesas Operacionais Ajustadas¹** da Companhia na comparação com 2T16 diminuíram em **R\$ 2,9 milhões**, ou 8%.
- ✓ O **EBITDA Ajustado¹** do 2T17 ficou negativo em **R\$ 10,8 milhões**, **R\$ 445 mil** inferior ao valor registrado no 1T17, e **R\$ 2,9 milhão** inferior ao 2T16.
- ✓ A Companhia apresentou Prejuízo Contábil de R\$ 11,6 milhões no 2T17 contra Prejuízo Contábil de R\$ 11,7 milhões no 1T17.
- ✓ O **Caixa Líquido Gerado nas Atividades Operacionais**, já deduzido o capital de giro e os impostos, foi negativo em **R\$ 14,7 milhões**. Desse total, **R\$ 4,1 milhões** foram dispendidos em pagamentos de perdas em processos trabalhistas.

¹ Ajustes demonstrados na tabela 1 desse relatório

Demonstrações financeiras

Disclaimer: Neste relatório demonstraremos os resultados de nossas operações dos anos de 2016 e 2017, destacando do total os efeitos não recorrentes com reestruturações, os impactos da alienação de empresas e da baixa de investimentos, assim como de provisionamentos jurídicos adicionais realizados no quarto trimestre de 2016, para melhor comparação com o histórico operacional.

Todos os ajustes serão explicitados na tabela 1 que segue abaixo:

Tabela 1 – Desempenho Econômico e Financeiro trimestral (R\$ mil)

Demonstrativo Financeiro									
	2T17	Efeitos Não	2T17	1T17	Efeitos Não	1T17	2T16	Efeitos Não (4)	2T16
	Ajustado	Recorrentes e de	Contábil	Ajustado	Recorrentes e de	Contábil	Ajustado	Recorrentes e de	Contábil
		Operações			Operações			Operações	
		Descontinuadas			Descontinuadas			Descontinuadas	
VGV Contratado	1.028.924		1.028.924	818.002	-	818.002	1.178.895	63.840	1.242.735
Comissão Média	2,67%		2,67%	2,83%		2,83%	2,79%		2,79%
Receita de serviços	27.422	-	27.422	23.182	-	23.182	32.930	1.783	34.713
Descontos e abatimentos	(1.259)	-	(1.259)	(1.357)	-	(1.357)	(559)	(64)	(623)
Impostos incidentes	(3.649)	-	(3.649)	(3.018)	-	(3.018)	(4.238)	(253)	(4.491)
Receita líquida	22.514	-	22.514	18.807	-	18.807	28.133	1.466	29.599
Custo dos serviços prestados	(1.166)	-	(1.166)	(799)	-	(799)	(948)	(28)	(976)
Resultado bruto	21.348	-	21.348	18.008	-	18.008	27.184	1.439	28.623
Despesas administrativas e operacionais	(32.116)	599	(31.517)	(28.331)	(395)	(28.726)	(35.075)	(4.558)	(39.633)
Despesas administrativas	(29.405)	610 ⁽¹⁾ (2)	(28.795)	(27.326)	(395) ⁽¹⁾	(27.721)	(32.165)	(4.422) ⁽¹⁾	(36.587)
Honorários de diretoria	(1.176)	-	(1.176)	(764)	-	(764)	(821)	(5)	(826)
Provisão para devedores duvidosos	(259)	-	(259)	101	-	101	(1.417)	(182)	(1.599)
Outras receitas (despesas) operacionais	(1.276)	(11) ⁽¹⁾	(1.287)	(342)	-	(342)	(672)	51 ⁽¹⁾ (3)	(621)
EBITDA	(10.768)	599	(10.169)	(10.323)	(395)	(10.718)	(7.890)	(3.120)	(11.010)
Depreciações e amortizações	(2.467)	-	(2.467)	(2.512)	-	(2.512)	(2.742)	(937)	(3.679)
Amortização de Recuperação de Ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas financeiras	(541)	-	(541)	(210)	-	(210)	(170)	(161)	(331)
Receitas financeiras	2.060	-	2.060	2.390	-	2.390	3.332	117	3.449
LAIR	(11.716)	599	(11.117)	(10.655)	(395)	(11.050)	(7.470)	(4.101)	(11.571)
Provisão para imposto de renda	(250)	-	(250)	(418)	-	(418)	(476)	(10)	(486)
Provisão para contribuição social	(103)	-	(103)	(163)	-	(163)	(181)	(6)	(187)
Participação acionistas minoritários	(84)	-	(84)	(44)	-	(44)	(81)	159	78
Lucro (prejuízo) Líquido de Operações	(12.153)	599	(11.554)	(11.280)	(395)	(11.675)	(8.208)	(3.958)	(12.166)

- (1) Despesas com projeto transformação, com reestruturação e alienação de empresas;
 (2) Despesas de 2 milhões em função aos créditos previdenciários
 (3) Baixa de ativos em função do encerramento de lojas e/ou alienação de empresas;
 (4) Nas demais linhas os ajustes são relacionados exclusivamente à alienação de empresas.

Tabela 2 – Desempenho Econômico e Financeiro Semestral (R\$ mil)

Demonstrativo Financeiro						
	1S17 ajustado	Efeitos Não Recorrentes e de Operações Descontinuadas	1S17 contábil	1S16 ajustado	Efeitos Não ⁽⁴⁾ Recorrentes e de Operações Descontinuadas	1S16 contábil
VGV Contratado	1.846.926	-	1.846.926	2.135.422	88.731	2.224.152
Comissão Média	2,74%		2,74%	2,83%		2,87%
Receita de serviços	50.604	-	50.604	60.459	3.469	63.928
Descontos e abatimentos	(2.616)	-	(2.616)	(1.402)	(118)	(1.520)
Impostos incidentes	(6.667)	-	(6.667)	(7.717)	(493)	(8.210)
Receita líquida	41.321	-	41.321	51.340	2.858	54.198
Custo dos serviços prestados	(1.965)	-	(1.965)	(1.696)	(123)	(1.819)
Resultado bruto	39.356	-	39.356	49.644	2.735	52.379
Custos e despesas operacionais	(60.447)	204	(60.243)	(70.240)	(6.554)	(76.794)
Despesas administrativas	(56.731)	215 ^{(1) (2)}	(56.516)	(65.005)	(7.177) ⁽¹⁾	(72.182)
Honorários de diretoria	(1.940)	-	(1.940)	(1.587)	(11)	(1.598)
Provisão para devedores duvidosos	(158)	-	(158)	(2.633)	(317)	(2.950)
Outras receitas (despesas) operacionais	(1.618)	(11) ⁽¹⁾	(1.629)	(1.014)	950 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	(64)
EBITDA	(21.091)	204	(20.887)	(20.596)	(3.819)	(24.415)
Depreciações e amortizações	(4.979)	-	(4.979)	(5.610)	(1.644)	(7.254)
Amortização de Recuperação de Ativos	-	-	-	-	-	-
Despesas financeiras	(751)	-	(751)	(219)	(253)	(472)
Receitas financeiras	4.450	-	4.450	7.243	203	7.446
LAIR	(22.371)	204	(22.167)	(19.182)	(5.513)	(24.695)
Provisão para imposto de renda	(668)	-	(668)	(836)	(10)	(846)
Provisão para contribuição social	(266)	-	(266)	(318)	(6)	(324)
Participação acionistas minoritários	(128)	-	(128)	(111)	551	440
Lucro (prejuízo) Líquido de Operações	(23.433)	204	(23.229)	(20.448)	(4.977)	(25.425)

- (1) Despesas com projeto transformação, com reestruturação e alienação de empresas;
(2) Despesas de 2 milhões em função aos créditos previdenciários
(3) Baixa de ativos em função do encerramento de lojas e/ou alienação de empresas;
(4) Nas demais linhas os ajustes são relacionados exclusivamente à alienação de empresas.

Seção 1 - Mensagem da Administração

Dando continuidade às transformações de nosso modelo de negócios definidas em nosso plano estratégico e iniciadas no primeiro trimestre de 2017, a Companhia realizou mudanças operacionais e comerciais importantes em suas verticais com objetivo de alavancar vendas.

Buscando melhorar a eficiência e ampliar nossa capacidade de atendimento ao cliente, unificamos e centralizamos o *Contact Center* do Grupo. Dessa forma, foi possível alterar a nossa dinâmica de geração, distribuição e controle de *leads* com intuito de alavancar a nossa conversão e melhorar a experiência do consumidor.

Definimos novas regras de comissionamento nas principais praças de nossa atuação ampliando a meritocracia para os corretores associados mais produtivos.

Reestruturamos nossa plataforma de comercialização de serviços imobiliários financeiros para o cliente comprador e ampliamos nossa rede de parceiros credenciados para distribuição desses produtos em âmbito nacional. Essa vertical de negócios, que passa operar sob a marca de Credimorar, será responsável por ajudar nossos clientes compradores a viabilizarem a compra, o desenvolvimento e proteção de seu patrimônio. Já estamos colhendo os frutos dessas mudanças na venda de crédito imobiliário que vem crescendo de forma contínua, apesar do desafiador cenário macroeconômico.

Estendemos a atuação do nosso Centro de Serviços Compartilhados (CSC) para algumas regionais que não haviam feito parte do projeto original de centralização e regionalização, ampliando os ganhos de escala do nosso *back-office*.

Por fim, após amplo processo de *assessment* de todos os executivos da Companhia, trocamos algumas das lideranças em praças relevantes como São Paulo, Rio de Janeiro, Goiás, Minas Gerais e Rio Grande do Sul.

Todos os movimentos citados acima acabaram impactando nossa estrutura de Custos e Despesas no trimestre pela duplicidade momentânea de alguns custos durante a transição, pelo pagamento de verbas indenizatórias decorrente de desligamentos e pela utilização de consultorias especializadas. Porém, cada um deles possui claro objetivo de criar a médio prazo um novo ciclo de crescimento para o Grupo Brasil Brokers, atendendo os anseios dos “novos clientes”: mais demandantes, seletivos e conectados a novas tecnologias.

Do ponto de vista de investimentos, priorizamos projetos voltados à otimização e simplificação dos sistemas legados, inovação e redesenho de processos. Cada uma dessas frentes visa a consolidação de nossa plataforma “*full real state services*” para suportar todos os serviços que já são e os que ainda serão oferecidos, além de reforçar nossa presença digital.

Apesar da melhora dos principais indicadores macroeconômicos com a redução da taxa básica de juros e da queda da inflação, seguimos cautelosos em relação ao restante do ano. A continuidade dos ajustes econômicos e das reformas políticas é fundamental para uma gradativa recuperação do setor.

Seguiremos com grande rigor e disciplina em relação ao nosso plano de redução de custos e avançaremos, ainda mais, com diversas iniciativas de recuperação e liquidação de ativos com objetivo de fortalecer nosso caixa.

Aproveitamos para agradecer pela confiança depositada em nossa administração a frente da companhia. Conforme Aviso aos Acionistas divulgado ao Mercado no dia 10/08/2017, foi subscrito um total de 63.063.063 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia, no valor total de R\$ 69.999.999,93, correspondentes a 100% das ações disponíveis para subscrição no âmbito do Aumento de Capital. Esse é um grande passo para o Grupo que nos permitirá enfrentar os desafios de curto prazo e viabilizar os investimentos necessários para transformar nosso modelo de negócios de forma mais ampla e eficiente.

¹ Ajustes demonstrados na tabela 1 desse relatório

Seção 2: Desempenho Operacional - Intermediação Imobiliária

Tabela 2 – Vendas Contratadas

Destaques Operacionais	2T17	2T16	2T17 vs. 2T16	1T17	2T17 vs. 1T17	1S17	1S16	1S17 vs. 1S16
Vendas Contratadas (em R\$ milhões)	1.029	1.179	-13%	818	26%	1.847	2.135	-14%
Quant. Unidades Vendidas	2.799	3.196	-12%	2.098	33%	4.897	5.887	-17%
<i>Ticket Médio (em R\$ mil)</i>	368	369	0%	390	-6%	377	363	4%

No segundo trimestre de 2017, o valor geral das vendas contratadas em nossos segmentos de atuação somou R\$ 1.029 milhões, 26% superior ao 1T17 e 13% inferior ao patamar alcançado no 2T16.

Foram intermediadas 2.799 unidades no 2T17, número 33% superior ao 1T17 e 12% inferior ao 2T16.

O *ticket* médio manteve-se em linha quando comparado com igual período do ano anterior.

2.1 – Mercado Primário

No primeiro semestre de 2017 a Companhia participou de lançamentos que somaram 18% a menos que o mesmo período de 2016. A oferta de lançamentos tem sido afetada diretamente pelo momento de instabilidade econômica e política no país, o que levou o a postergação ou cancelamento de inúmeros projetos.

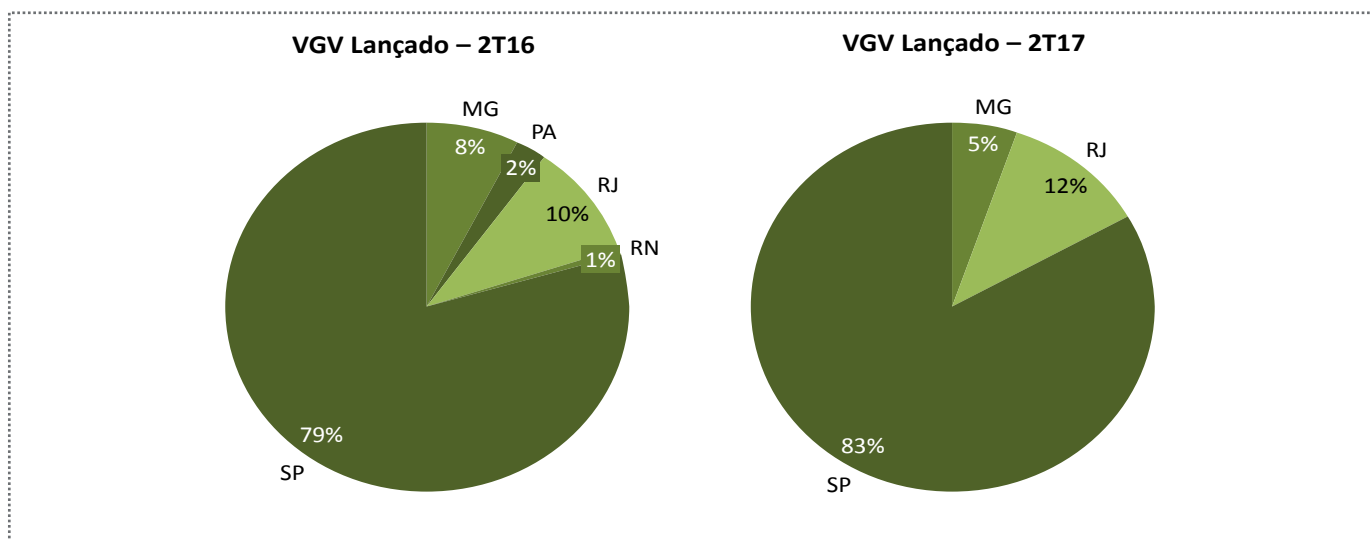
O mercado de São Paulo, o maior do país, vem mostrando os primeiros sinais de retomada, realidade que ainda não se estende a outras praças.

No 2T17, a Companhia participou de lançamentos que somaram R\$ 2,6 bilhões, número quase três vezes superior ao patamar apresentado no 1T17, porém 20% inferior ao valor alcançado no mesmo período do ano anterior.

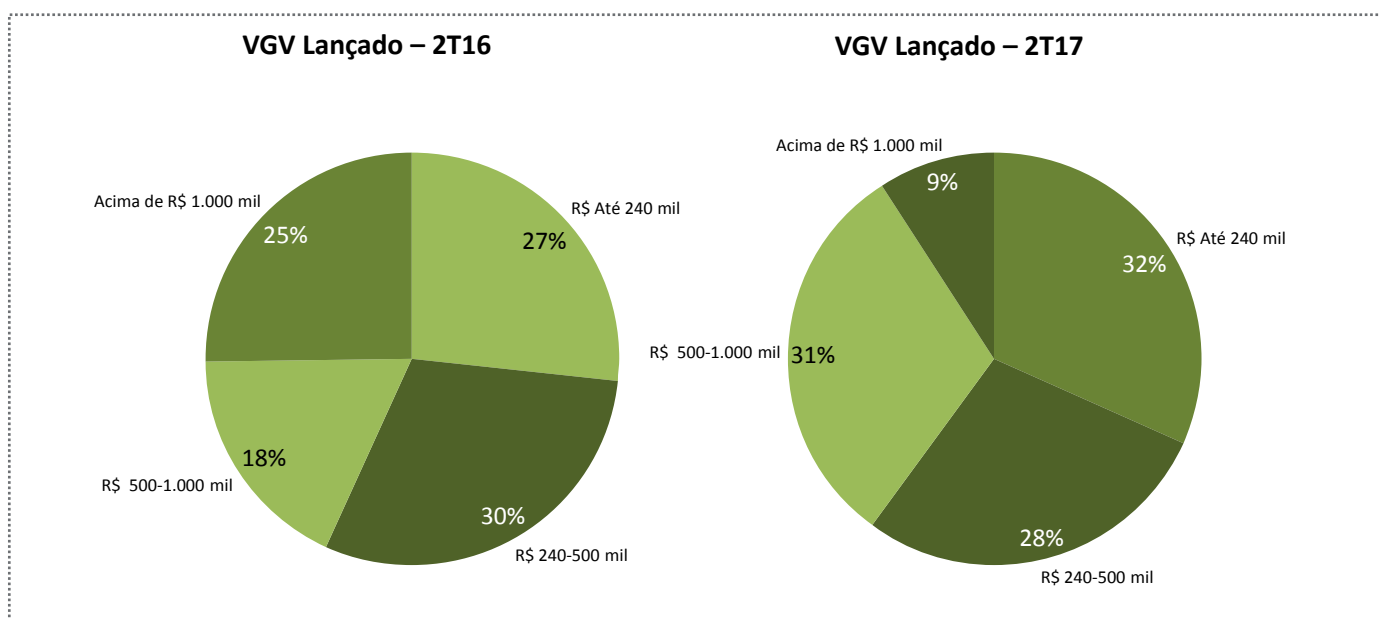
Tabela 3 – Lançamentos

Lançamentos	2T17	2T16	2T17 vs. 2T16	1T17	2T17 vs. 1T17	1S17	1S16	1S17 vs. 1S16
GVG Lançado (em R\$ milhões)	2.643	3.304	-20%	1.320	100%	3.536	4.325	-18%
Quant. Unidades Lançadas	9.403	9.455	-1%	4.063	131%	12.649	12.573	1%
<i>Ticket Médio (em R\$ mil)</i>	281	349	-20%	325	-13%	280	344	-19%

¹ Ajustes demonstrados na tabela 1 desse relatório

Gráfico 1 – Mix do Valor dos Lançamentos com participação da Brasil Brokers por Estado


Do total de lançamentos que a Companhia participou no 2T17, 83% foi realizado em São Paulo e outros 17% foram realizados no Rio de Janeiro e Minas Gerais.

Gráfico 2 – Mix do Valor dos Lançamentos com participação da Brasil Brokers por Faixa de Preço


No 2T17, do total de R\$ 2.643 milhões em empreendimentos lançados com a nossa participação, 9% foi composto por imóveis a partir de R\$ 1 milhão, 31% por imóveis de R\$ 500 mil a R\$ 1 milhão, 28% por imóveis de R\$ 240 mil a R\$ 500 mil e 32% por imóveis até R\$ 240 mil.

¹ Ajustes demonstrados na tabela 1 desse relatório

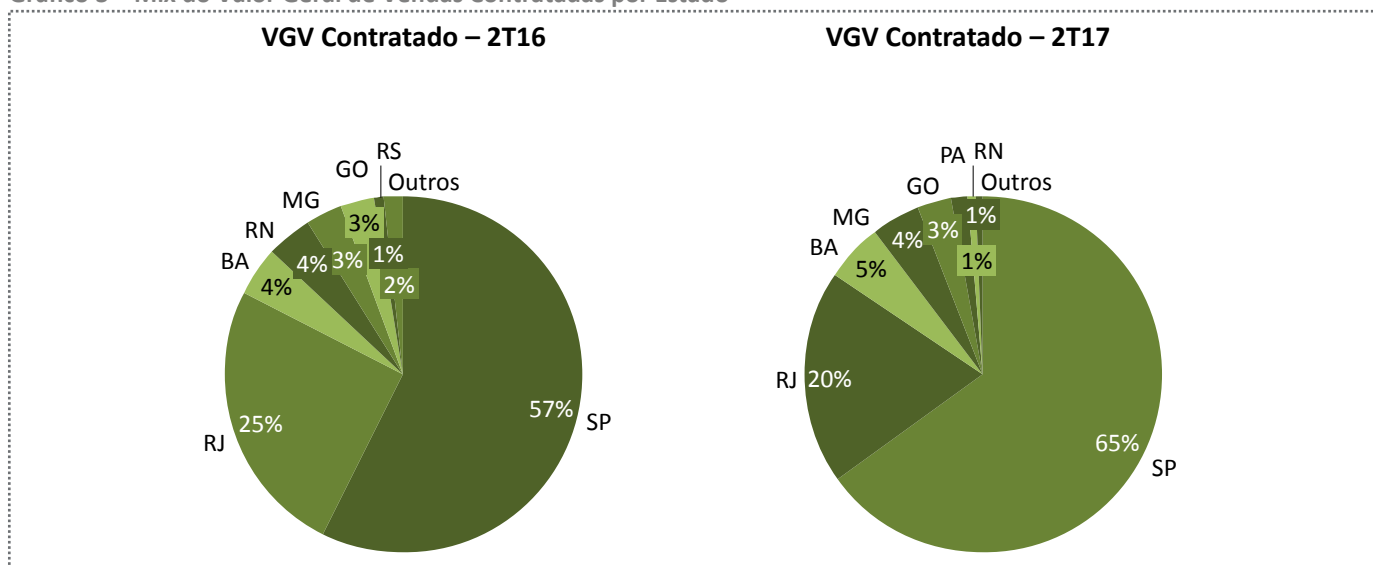
Tabela 4 – Vendas Contratadas

Destaques Operacionais	2T17	2T16	2T17 vs. 2T16	1T17	2T17 vs 1T17	1S17	1S16	1S17 vs. 1S16
Vendas Contratadas (em R\$ milhões)	765	838	-9%	595	29%	1.361	1.574	-14%
Quant. Unidades Vendidas	2.342	2.637	-11%	1.713	37%	4.055	4.924	-18%
<i>Ticket Médio (em R\$ mil)</i>	327	318	3%	348	-6%	336	320	5%

As vendas contratadas no Mercado Primário no 2T17 somaram R\$ 765 milhões, 29% superior se comparado ao primeiro trimestre de 2017, mas 9% inferior ao segundo trimestre do ano anterior.

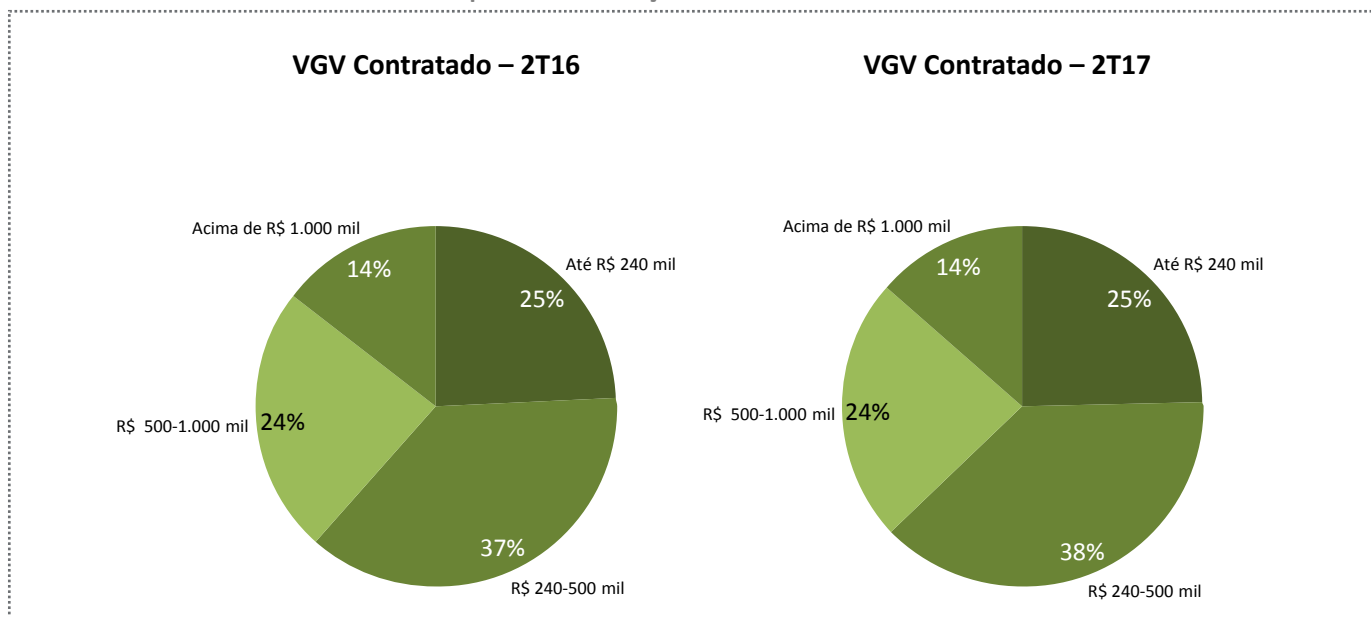
Já é possível notar uma maior velocidade de vendas de imóveis recém-lançados que no ano passado com empreendimentos atingindo mais de 75% de venda antes do início das obras.

A venda de imóveis remanescentes (estoques) representou cerca de 75,6% do total das vendas do mercado primário no 2T17. Apesar do maior volume quando comparado a venda de lançamentos propriamente ditos, a velocidade de vendas desses produtos continua baixa.

Gráfico 3 – Mix do Valor Geral de Vendas Contratadas por Estado


Do valor total das vendas contratadas no Mercado Primário no 2T17, 88,9% foram realizadas na Região Sudeste, 6% na Região Nordeste, 3,2% na Região Centro-Oeste e 1,4% na Região Norte.

¹ Ajustes demonstrados na tabela 1 desse relatório

Gráfico 4 – Mix do Valor Geral de Vendas por Faixa de Preço


No 2T17, do total de R\$ 765 milhões de vendas contratadas no mercado primário, 14% foi composto por imóveis a partir de R\$ 1 milhão, 24% por imóveis de R\$ 500 mil a R\$ 1 milhão, 38% por imóveis de R\$ 240 mil a R\$ 500 mil e 25% por imóveis até R\$ 240 mil.

2.2 – Mercado Secundário

Tabela 5 – Vendas de Imóveis Prontos ou Usados

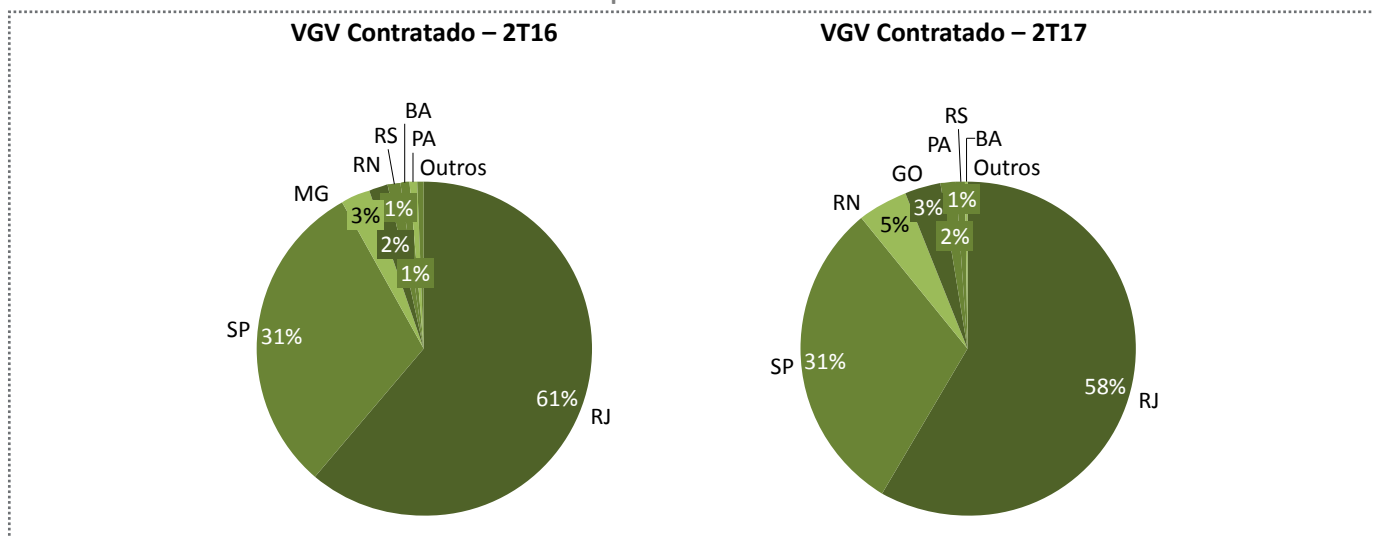
Destaques Operacionais	2T17	2T16	2T17 vs. 2T16	1T17	2T17 vs. 1T17	1S17	1S16	1S17 vs. 1S16
Vendas Contradadas (em R\$ milhões)	263	337	-22%	223	18%	486	557	-13%
Quant. Unidades Vendidas	457	559	-18%	385	19%	842	963	-13%
Ticket Médio (em R\$ mil)	577	602	-4%	578	0%	577	578	0%

Apesar dos fundamentos da economia estarem mais fortes que no ano passado, o segmento de usados como um todo tem sido afetado pela baixa velocidade de vendas decorrente da menor flexibilidade dos proprietários em rever seus preços. Para muitos o imóvel é considerado uma reserva de valor, mesmo que em termos reais haja perda.

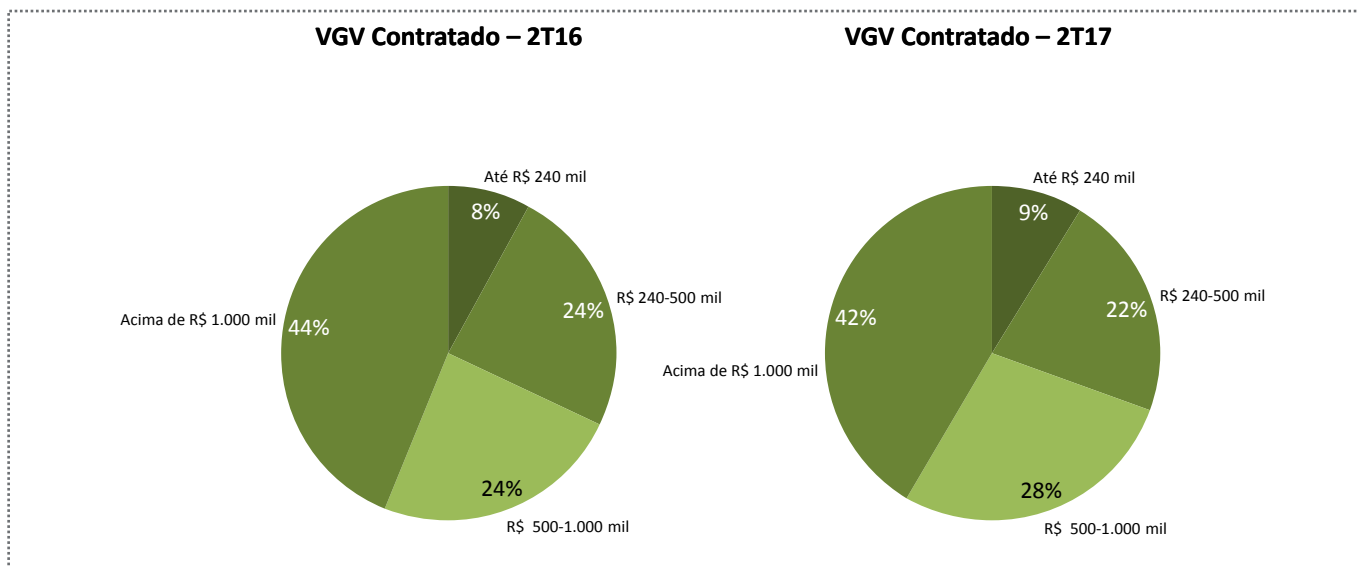
Outro fator que dificulta uma recuperação mais acentuada dessa linha de negócios consiste na maior restrição de crédito e nos elevados juros cobrados, apesar da redução da SELIC.

No acumulado do ano as vendas de prontos totalizaram R\$ 486 milhões, 13% inferior ao primeiro semestre de 2016. Já no 2T17, o valor das vendas contratadas de imóveis prontos totalizou R\$ 263 milhões, 18% superior ao trimestre imediatamente anterior, mas 22% inferior ao 2T16.

¹ Ajustes demonstrados na tabela 1 desse relatório

Gráfico 5 – Mix do Valor Geral de Vendas Contratadas por Estado


No 2T17, das vendas contratadas de imóveis prontos ou usados, 89,3% foram realizadas na Região Sudeste, 4,8% na Região Nordeste, 3,5% na Região Centro-Oeste, 0,8% na Região Sul e 1,5% na Região Norte.

Gráfico 6 – Mix do Valor Geral de Vendas por Faixa de Preço


No acumulado segundo trimestre de 2017, do total de R\$ 263 milhões de vendas contratadas no mercado secundário, 42% foi composto por imóveis a partir de R\$ 1 milhão, 28% por imóveis de R\$ 500 mil a R\$ 1 milhão, 22% por imóveis de R\$ 240 mil a R\$ 500 mil e 9% por imóveis até R\$ 240 mil.

2.3 – Mercado Corporativo

No segundo trimestre de 2017 não foram concluídas negociações de unidades corporativas. Algumas das negociações que estavam em andamento acabaram sendo postergadas em função dos novos acontecimentos políticos ocorridos ao longo do trimestre, porém já foram retomadas.

¹ Ajustes demonstrados na tabela 1 desse relatório

2.4 – Terrenos

As vendas contratadas de Terrenos no segundo trimestre de 2017 somaram R\$ 4,6 milhões, R\$ 400 mil a mais que no segundo trimestre do ano anterior.

Esse é um grande diferencial da Companhia que conta com um time altamente qualificado e especializado no mercado imobiliário, interagindo constantemente com os incorporadores em todos os estágios da construção, desde a escolha do terreno, passando pela concepção do produto até a aferição dos resultados da comercialização.

Seção 3: Desempenho Operacional – Negócios Complementares

A Companhia tem dedicado esforços na ampliação de seus negócios de forma a prover uma experiência única e completa para os clientes, diversificando nossas fontes de receita e melhorando nossa rentabilidade.

Essa estratégia amplia a percepção de valor da Companhia junto ao mercado, aos nossos corretores associados e aos nossos diversos parceiros de negócios e possui objetivo claro de transformar a Brasil Brokers em uma referência única.

3.1 – Crédito Imobiliário

Tabela 6 – Crédito Imobiliário

Crédito com Bradesco (R\$ MM)	2T17	2T16	2T17 vs. 2T16	1T17	2T17 vs. 1T17
Assinados	108	63	72,7%	72	50,9%
Faturados	71	65	9,2%	57	25,2%

Em nossa parceria com o Bradesco, o montante financeiro dos contratos assinados foi 72,7% superior ao número observado em igual período de 2016 e 50,9% superior ao 1T17.

O volume de financiamentos faturados foi 9% superior ao segundo trimestre de 2016 e 25% superior ao 1T17, já refletindo os resultados da reorganização operacional realizada nessa vertical de negócios que nos permitiu ampliar o foco e a produtividade. O valor do financiamento relativizado ao *ticket* médio do imóvel vendido (*“loan-to-value”*) no 2T17 foi de 59%, assim como no ano passado.

3.2 – Locação

Ao longo do 2T17 a Companhia intermediou a locação de 345 imóveis e encerrou o trimestre com 3.993 imóveis e empreendimentos sob sua administração distribuídos regionalmente entre Goiás (58%), São Paulo (14%), Rio Grande do Norte (14%), Pará (12%) e Rio Grande do Sul (2%).

O valor médio do aluguel dos imóveis em carteira é de R\$ 1.797 e a nossa taxa de administração é de 9,9% na média. Adicionalmente, essa linha de negócios nos permite a venda e cobrança de outros produtos como seguros, taxas de serviços, e administração de recebíveis.

¹ Ajustes demonstrados na tabela 1 desse relatório

Seção 4: Desempenho Econômico-Financeiro

4.1 – Receita Operacional e Comissão (Ajustados¹)

Tabela 7 – Receita e Comissão

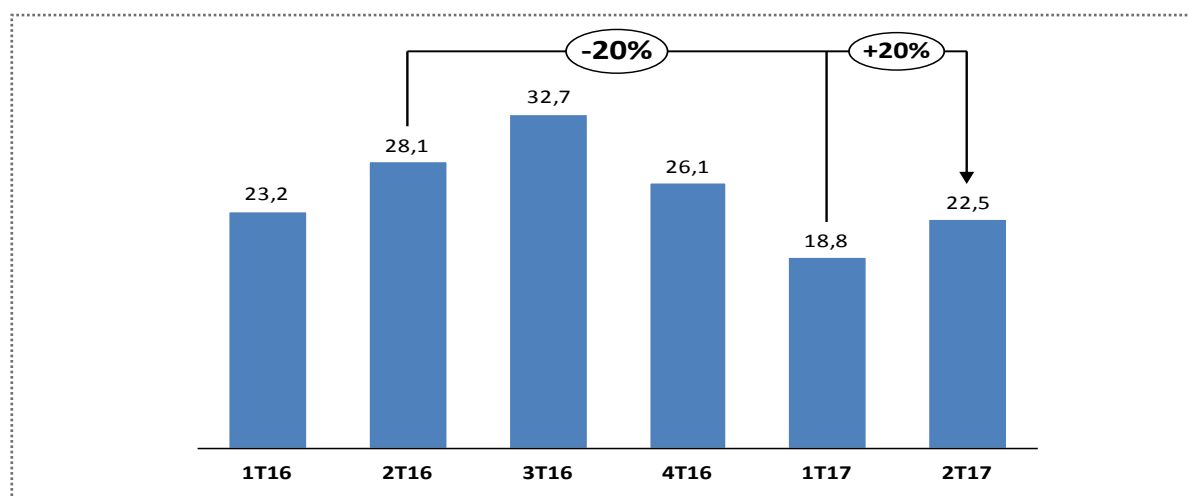
Receita Operacional	2T17	2T16	2T17 vs. 2T16	1T17 ⁽¹⁾	2T17 vs. 1T17	1S17 ⁽¹⁾	1S16 ⁽¹⁾	1S17 vs. 1S16
Receita Operacional Bruta	27.422	32.930	-16,7%	23.182	18,3%	50.604	60.459	-16,3%
Comissão Bruta	2,67%	2,79%	-0,13 p.p.	2,83%	-0,17 p.p.	2,74%	2,83%	-0,09 p.p.
Receita Operacional Líquida	22.514	28.133	-20,0%	18.807	19,7%	41.321	51.340	-19,5%

(1) Ajustado em função da alienação de empresas realizadas no 1T16 e 4T16.

A Receita Bruta de serviços das operações continuadas da Brasil Brokers, representada pela soma das comissões dos diversos segmentos de atuação do Grupo, totalizou R\$ 27,4 milhões no 2T17, gerando uma comissão média de 2,67%. Na comparação com o primeiro trimestre de 2017, a Receita Operacional Bruta foi 18% superior. Porém, quando comparado com igual período do ano anterior houve redução de 17%.

Do total da Receita Bruta do 2T17, 55% foram originados no mercado primário, pouco mais que 21% no mercado secundário e outros 23% referem-se às vendas nos demais segmentos. No 2T16, esses números representavam 56% no mercado primário, 23% no mercado secundário e 21% nos demais segmentos.

Gráfico 7 – Evolução da Receita Líquida Ajustada¹



No 2T17, a Receita Operacional Líquida Ajustada alcançou R\$ 22,5 milhões, o que representou um acréscimo de 20% em relação ao valor do 1T17 e um decréscimo de 20% quando comparado com os R\$ 28,1 milhões, já ajustados¹, realizados no 2T16.

4.2 - Custos de Serviços Prestados & Despesas Operacionais (Ajustados¹)

Do total de despesas incorridas no 2T17, destacamos que R\$ 1,5 milhão se refere a despesas com indenizações rescisórias e com consultorias especializadas que nos auxiliaram com nosso projeto de transformação. Por outro lado, a linha de pessoal foi beneficiada por decisão do Supremo Tribunal Federal (STF) impedindo a cobrança de verbas previdenciárias sobre 1/3 de férias, aviso prévio e dos 15 primeiros dias de licença médica. Neste relatório os resultados performados em todo ano de 2016 e 2017 foram reclassificados e demonstrados através do grupo “Efeitos Não Recorrentes e de Operações Descontinuadas”.

¹ Ajustes demonstrados na tabela 1 desse relatório

A tabela abaixo, assim como as análises de Custos, Despesas e Resultados desconsideram esses efeitos não recorrentes em todos os períodos para melhor comparação.

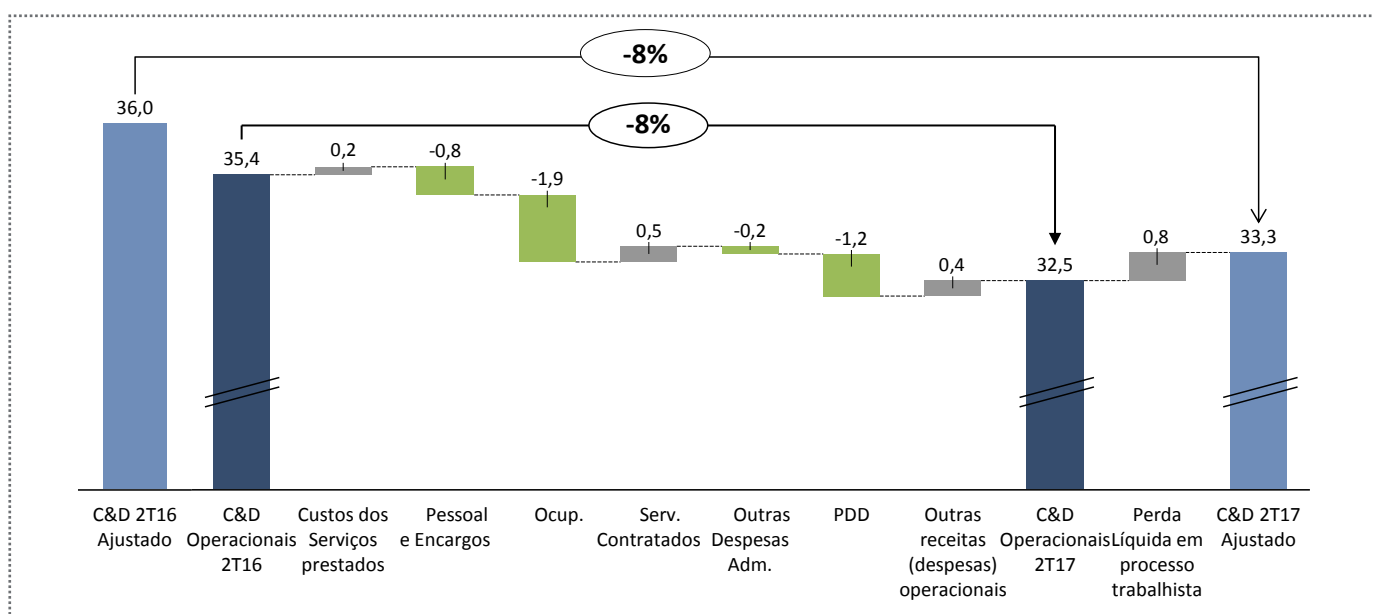
Tabela 8 – Custos de Serviços Prestados & Despesas Operacionais Ajustados¹

(em R\$MM)	2T17 (1)	2T16 ⁽¹⁾	2T17 vs. 2T16	1T17	2T17 vs. 1T17	1S17 (1)	1S16 ⁽¹⁾	1S17 vs. 1S16
Custos dos Serviços prestados	1,2	0,9	22,9%	0,8	45,9%	2,0	1,7	15,9%
Despesas Administrativas	30,6	33,0	-7,3%	28,1	8,8%	58,7	66,5	-11,9%
Pessoal e Encargos	15,0	15,8	-4,9%	13,5	11,1%	28,5	31,7	-10,2%
Ocupação	7,4	9,3	-20,3%	7,5	-1,4%	14,9	19,0	-21,4%
Serviços Contratados	7,8	7,3	6,2%	6,7	16,9%	14,4	13,9	3,7%
Outras Despesas Administrativas	0,4	0,6	-36,8%	0,4	-10,2%	0,8	1,9	-59,1%
PDD	0,3	1,4	-81,7%	(0,1)	-356,4%	0,2	2,6	-94,0%
Outras receitas (despesas) operacionais	0,5	0,1	714,2%	(0,2)	-336,4%	0,3	0,3	-8,5%
Custos e Despesas Operacionais Totais	32,5	35,4	-8,3%	28,6	13,6%	61,1	71,2	-14,2%
Perda em Processo Trabalhista	6,3	1,5		4,4		10,7	2,1	
Reversão das Provisões Trabalhistas	(5,5)	(0,9)		(4,3)		(9,8)	(1,3)	
Custos e Despesas Totais	33,3	36,0	-7,6%	28,7	15,9%	62,0	71,9	-13,8%

(1) Desconsidera o efeito de ajustes contábeis não caixa, não recorrentes e de empresas descontinuadas.

Gráfico 8 – Comparação do Total de Custos e Despesas Ajustados¹

2T16 vs 2T17 (R\$ milhões)



Os Custos e Despesas Operacionais do 2T17 tiveram redução nominal de **R\$ 2,9 milhões, ou 8,3%**, quando comparados ao 2T16. Segue abaixo análise das principais variações das contas operacionais:

Pessoal & Encargos – Redução de **R\$ 0,8 milhão** ou **4,9%** em relação ao 2T16. Reduzimos 78 funcionários, ou 10%, do nosso quadro em relação ao 2T16, fruto da conclusão da centralização de nossa estrutura de apoio à venda em São Paulo.

¹ Ajustes demonstrados na tabela 1 desse relatório

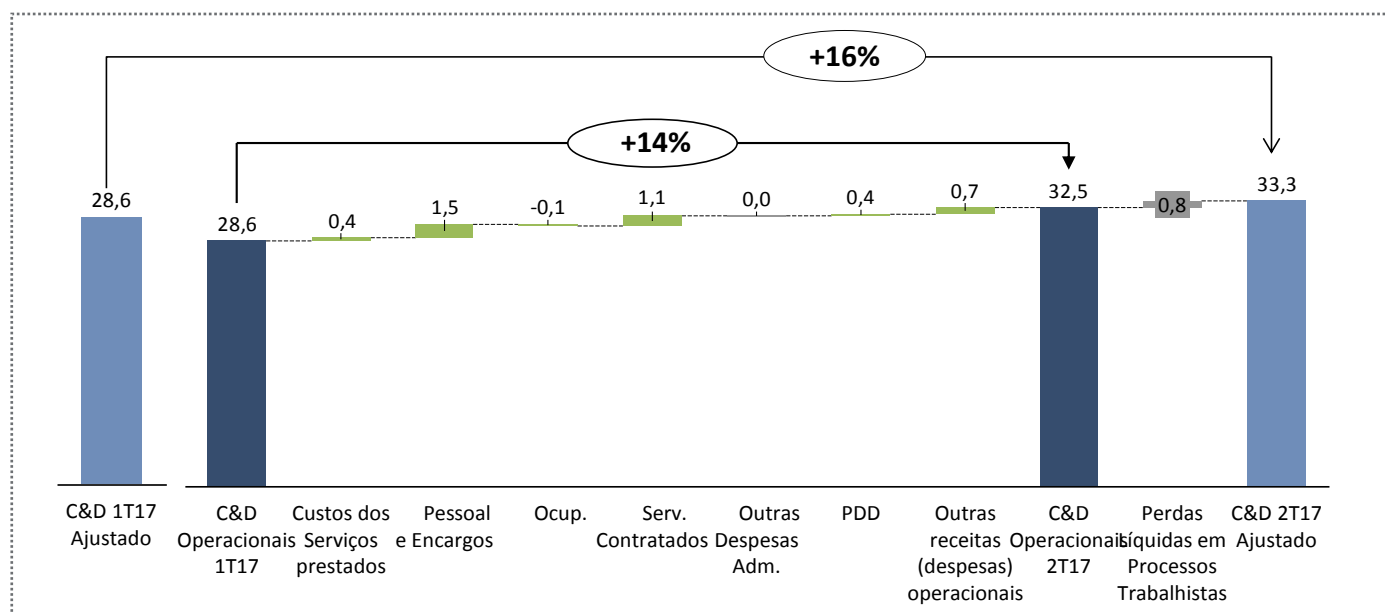
Ocupação – Redução de **R\$ 1,9 milhão** ou **20%** em relação ao 2T16. Como uma das iniciativas para ampliar as sinergias existentes no Grupo, nos últimos 12 meses a Companhia deixou de operar em 10 lojas, além das 4 lojas que deixaram de fazer parte do Grupo com a revenda de empresas.

Serviços Contratados – Acréscimo de **0,5 milhão** ou **6,2%** em relação ao mesmo período do ano anterior decorrente de maiores gastos com consultorias jurídicas e honorários advocatícios.

PDD – Redução de **R\$ 1,2 milhão** em relação ao 2T16. Em resposta à piora nas condições do mercado e visando o fortalecimento do nosso caixa, avançamos significativamente com diversas iniciativas de recuperação e liquidação de ativos. Foram realizadas profundas mudanças no processo de cobrança da Companhia e implantadas novas ferramentas tecnológicas de apoio nos últimos meses, nos levando a um maior nível de recuperação de recebíveis.

Gráfico 9 – Comparação do Total de Custos e Despesas Ajustados¹

1T17 vs 2T17 (R\$ milhões)



Os Custos e Despesas Operacionais do 2T17 tiveram aumento de **R\$ 3,9 milhão**, ou **14%**, em relação ao 1T17. Segue abaixo análise das principais variações:

Pessoal & Encargos – Aumento de **R\$ 1,5 milhão** ou **11%** em relação ao 1T17. Cabe destacar, que decorrente da aprovação do dissídio anual, na ordem de 4,6%, tivemos um impacto negativo no total de despesas com Pessoal no 2T17. Adicionalmente, incorremos em duplicidade de custos decorrente da transição de executivos em praças relevantes.

Ocupação – Redução de **R\$ 0,1 milhão** ou **1,4%** em relação ao 2T17. A Companhia vem conduzindo amplo processo de negociação dos seus principais contratos de aluguel tendo obtido maiores descontos no trimestre. Adicionalmente, tivemos uma redução das despesas de energia elétrica e de manutenção e conservação.

Serviços Contratados – Acréscimo de **R\$ 1,1 milhão** ou **17%** em relação ao 1T17. Ao longo do trimestre, incorremos em maiores despesas com consultorias jurídicas e honorários advocatícios. Ainda, ato contínuo, investimos na mudança e modernização de nosso site e na otimização de sistemas.

PDD – Acréscimo de **R\$ 0,4 milhão** em relação ao 1T17. Como já mencionado, avançamos significativamente com diversas iniciativas para fortalecer nosso capital de giro com a ampliação da liquidez dos nossos ativos e com a maior recuperação de direitos creditórios. O patamar alcançado nessa linha representa um dos menores níveis históricos.

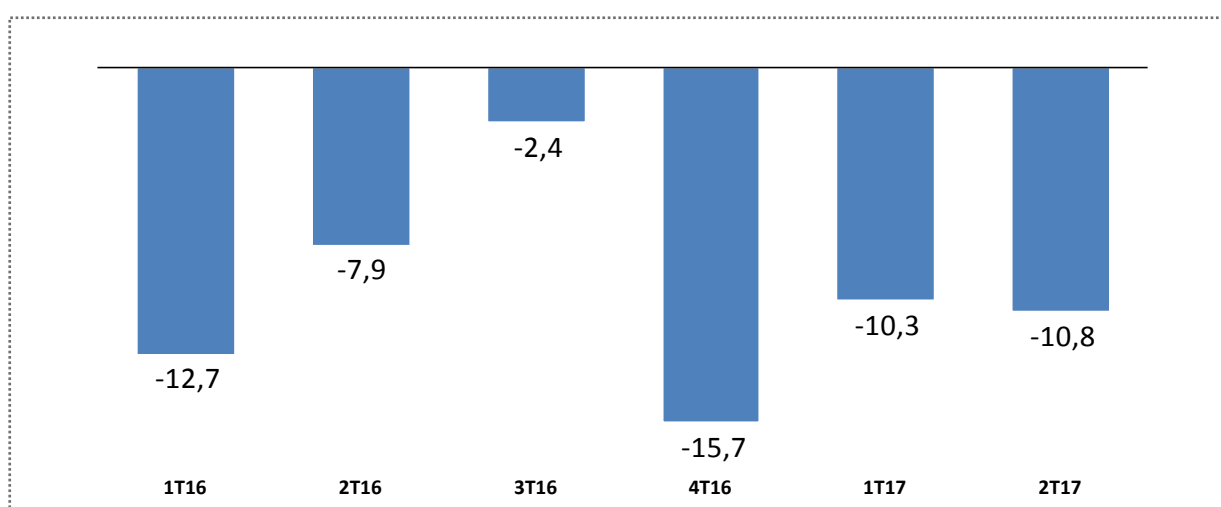
¹ Ajustes demonstrados na tabela 1 desse relatório

Atentando aos princípios conservadores que norteiam a contabilidade, em dezembro de 2016, realizamos uma provisão adicional de R\$ 68,3 milhões na linha de contingências trabalhistas. Ao longo do 2T17, incorremos em perdas da ordem de R\$6,3 milhões, dos quais R\$ 5,5 milhões já previstos na provisão realizada no final do ano e, por isso, com menor impacto em nosso resultado de 2017. A Companhia está trabalhando incansavelmente para que reversões sejam obtidas nesses casos. Estamos tratando o assunto de forma setorial e não apenas isoladamente para levar ao conhecimento de instâncias superiores do poder judiciário e do legislativo a realidade da relação entre imobiliária e corretores autônomos associados.

A Companhia intensificará o seu foco na execução do programa de redução de custos e despesas dando continuidade às iniciativas em andamento e capturando novas oportunidades.

4.3 – EBITDA - Lucro Antes de Juros, Impostos, Depreciação e Amortização (Ajustado¹)

Gráfico 10 – Evolução Trimestral do EBITDA Ajustado¹ (R\$ milhões)



O EBITDA ajustado¹ da Brasil Brokers do 2T17 foi negativo em R\$ 10,8 milhões, uma piora de aproximadamente R\$ 445 mil em relação ao primeiro trimestre de 2017 e de R\$ 2,9 milhões em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

4.4 – Depreciações e Amortizações (Ajustado¹)

A linha de Depreciações e Amortizações Ajustada¹ totalizou R\$ 2,47 milhões no 2T17 contra R\$ 2,51 milhões do 1T17, e R\$ 2,74 milhões no segundo trimestre de 2016.

4.5 – Resultado Financeiro (Ajustado¹)

O Resultado Financeiro Líquido ajustado¹ da Companhia totalizou R\$ 1,5 milhão no 2T17, R\$ 0,7 milhão inferior ao 1T17 e R\$ 1,6 milhão inferior ao 2T16.

4.6 – Resultado Líquido (Ajustado¹)

No 1T17, o Prejuízo Ajustado foi de R\$ 12,2 milhões, contra R\$ 11,3 milhões no 1T17 e R\$ 8,2 milhões no 2T16.

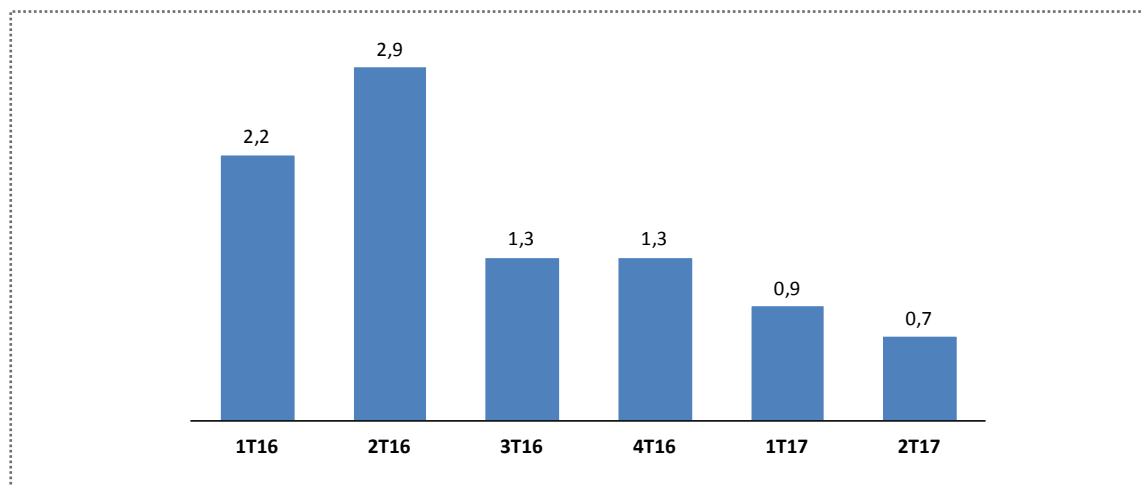
¹ Ajustes demonstrados na tabela 1 desse relatório

Seção 5: Investimentos, Caixa e Endividamento

5.1 – Capex (Regime de Competência)

Ao final do 2T17 a empresa apresentou um Capex de R\$ 0,7 milhão. Esse valor foi dedicado à implementação de melhorias em nossos sistemas atuais e no nosso site, buscando elevar a produtividade da nossa equipe de vendas, além de ampliar a escalabilidade da nossa oferta de serviços.

Gráfico 11 – Evolução Trimestral do Capex (R\$ milhões)



5.2 - Caixa e Aplicações Financeiras

Tabela 9 – Caixa e Aplicações Financeiras

Fluxo de Caixa (R\$ MM)	2T17
Caixa e Aplicações Financeiras no início do período	45,5
Caixa Gerado Nas Operações	(20,9)
Variações nos Ativos e Passivos Operacionais	6,2
Caixa Líquido Gerado - Atividades Operacionais	(14,7)
Atividades de Investimento	(0,4)
Pagamento de Aquisições	-
Atividades com Acionistas	(0,2)
Caixa e Aplicações Financeiras no final do período	30,3

O montante total de caixa e aplicações financeiras da Companhia do 2T17 totalizou R\$ 30,3 milhões. Esses valores referem-se basicamente a aplicações financeiras em certificados de depósitos bancários e fundos de renda fixa, remunerados a taxas que variam de acordo com o CDI.

A Companhia não possui aplicações em derivativos, títulos ou quaisquer outros instrumentos com exposição à variação cambial ou de renda variável. Todas as aplicações seguem rigorosamente a Política da Companhia que engloba regras sobre relevância da instituição financeira, vencimento, concentração e *rating* mínimo do emissor.

A Companhia possuía ainda, no final do trimestre, R\$ 13,6 milhões em recebíveis, com prazo médio estimado de 44 dias. Gostaria de destacar as ações da Companhia para fortalecer o seu caixa a partir de iniciativas de recuperação e liquidação de

¹ Ajustes demonstrados na tabela 1 desse relatório

ativos como a venda de imóveis recebidos como parte de pagamento de comissões, créditos tributários e previdenciários, recuperação de bloqueios judiciais, recebimentos de clientes inadimplentes, entre outros.

O caixa líquido gerado das atividades operacionais da companhia no 2T17 foi negativo em R\$ 14,7 milhões, já deduzido o capital de giro e os impostos. Desse total, aproximadamente R\$ 4,1 milhões foram dispendidos com perdas em processos trabalhistas.

O caixa consumido com atividades de investimento no acumulado do ano foi de R\$ 0,4 milhão e não houve pagamento de aquisições.

Já o desembolso de caixa para Atividades com Acionistas totalizou R\$ 0,2 milhão.

5.3 - Endividamento

Ao final do 2T17 a empresa não apresentava obrigações referentes a empréstimos e financiamentos.

O saldo de contas a pagar previsto para as parcelas da aquisição das empresas em *earnout* era de R\$ 2,8 milhões ao final do primeiro trimestre de 2017.

A Companhia possui, ainda, obrigações relacionadas às opções de venda (put) da participação minoritária das empresas adquiridas. Ao final do 2T17, o total destas obrigações estava estimado em R\$ 39 mil. Estes saldos foram contabilizados com base na *performance* esperada para estas empresas.

Seção 6: Governança Corporativa

6.1 - Agenda Corporativa

Calendário de Divulgação de Resultados	
Evento	Data
Divulgação de Relatório trimestral 3T16	14 de novembro
Audioconferência 3T16	16 de novembro
Calendário de Reuniões Públicas	
Evento	Data
Investor's Day	15 de dezembro

6.2 – Eventos Subsequentes

Conforme ao Aviso aos Acionistas divulgado no dia 10/08/2017 (“1º Aviso”), através do qual foi anunciada a homologação do aumento do capital social da Companhia dentro do limite do capital autorizado (“Aumento de Capital”), comunica que foi subscrito um total de 63.063.063 (sessenta e três milhões, sessenta e três mil e sessenta e três) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia, no valor total de R\$ 69.999.999,93 (sessenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa e três centavos), correspondentes a 100% (cem por cento) das ações disponíveis para subscrição no âmbito do Aumento de Capital.

¹ Ajustes demonstrados na tabela 1 desse relatório

Anexo I – Demonstração de Resultados Ajustada* (R\$ mil)

Demonstrativo Financeiro		
	2T17 Ajustado	2T16 Ajustado
VGV Contratado	1.028.924	1.178.895
<i>Comissão Média</i>	2,67%	2,79%
Receita de serviços	27.422	32.930
Descontos e abatimentos	(1.259)	(559)
Impostos incidentes	(3.649)	(4.238)
Receita líquida	22.514	28.133
Custo dos serviços prestados	(1.166)	(948)
Resultado bruto	21.348	27.184
Custos e despesas operacionais	(32.116)	(35.075)
Despesas administrativas	(29.405)	(32.165)
Honorários de diretoria	(1.176)	(821)
Provisão para devedores duvidosos	(259)	(1.417)
Outras receitas (despesas) operacionais	(1.276)	(672)
EBITDA	(10.768)	(7.890)
Depreciações e amortizações	(2.467)	(2.742)
Amortização de Recuperação de Ativos	-	-
Despesas financeiras	(541)	(170)
Receitas financeiras	2.060	3.332
LAIR	(11.716)	(7.470)
Provisão para imposto de renda	(250)	(476)
Provisão para contribuição social	(103)	(181)
Participação acionistas minoritários	(84)	(81)
Lucro (prejuízo) Líquido de Operações	(12.153)	(8.208)
<i>Margem Líquida</i>	-54,0%	-29,2%

* Desconsideram os efeitos não recorrentes.

Anexo II – Demonstração de Resultados Trimestral (R\$ mil)

Demonstrativo Financeiro		
	2T17 Contábil	2T16 Contábil
VGV Contratado	1.028.924	1.242.735
<i>Comissão Média</i>	2,67%	2,79%
Receita de serviços	27.422	34.713
Descontos e abatimentos	(1.259)	(623)
Impostos incidentes	(3.649)	(4.491)
Receita líquida	22.514	29.599
Custo dos serviços prestados	(1.166)	(976)
Resultado bruto	21.348	28.623
Custos e despesas operacionais	(31.517)	(39.633)
Despesas administrativas	(28.795)	(36.587)
Honorários de diretoria	(1.176)	(826)
Provisão para devedores duvidosos	(259)	(1.599)
Outras receitas (despesas) operacionais	(1.287)	(621)
EBITDA	(10.169)	(11.010)
Depreciações e amortizações	(2.467)	(3.679)
Amortização de Recuperação de Ativos	-	-
Despesas financeiras	(541)	(331)
Receitas financeiras	2.060	3.449
LAIR	(11.117)	(11.571)
Provisão para imposto de renda	(250)	(486)
Provisão para contribuição social	(103)	(187)
Participação acionistas minoritários	(84)	78
Lucro (prejuízo) Líquido de Operações	(11.554)	(12.166)
<i>Margem Líquida</i>	-51,3%	-41,1%

¹ Ajustes demonstrados na tabela 1 desse relatório

Anexo III - Balanço Patrimonial Consolidado em 30 de Junho de 2017 (R\$ mil)

A T I V O		
	2T17	1T17
Ativo Circulante		
Caixa, Equivalentes de Caixa	11.111	10.752
Títulos e Valores Mobiliários	5.599	18.823
Contas a receber de clientes	12.899	14.076
Adiantamentos a fornecedores	139	138
Impostos a recuperar	4.055	3.951
Despesas Antecipadas	3.451	3.721
Operações com Opção	3.355	3.355
Contas a receber revenda empresas	10.835	10.854
Outros créditos	6.059	4.320
Total do ativo circulante	57.503	69.990
Ativo não Circulante		
Realizável a longo prazo		
Títulos e Valores Mobiliários	13.592	15.921
Impostos a recuperar	12.511	12.511
Contas a receber de clientes	745	830
Terrenos disponíveis para venda	760	1.066
Operações com Opção	-	1.992
Depósitos Judiciais	17.589	17.109
Contas a receber revenda empresas	6.451	6.719
Outros créditos	4.683	4.315
	56.331	60.463
Imobilizado	18.552	20.163
Intangível	253.288	257.065
	271.840	277.228
Total do ativo não circulante	328.171	337.691
Total do ativo	385.674	407.681

¹ Ajustes demonstrados na tabela 1 desse relatório

Anexo IV - Balanço Patrimonial Consolidado em 30 de Junho de 2017 (R\$ mil)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
	2T17	2T16
Passivo Circulante		
Fornecedores	11.385	5.405
Salários provisões e contribuições sociais	6.057	6.481
Impostos e contribuições a recolher	2.895	5.184
Adiantamentos de clientes	1.194	3.446
Dividendos a pagar	120	1.213
Contas a pagar - aquisição de empresas	2.586	1.216
Operações com Opção	39	1.351
Provisão para riscos processuais	8.040	-
Outras contas a pagar	4.764	11.710
Legais/Trabalhista	6.363	-
Total do passivo circulante	43.443	36.006
Passivo não Circulante		
Exigível a longo prazo		
Provisão para riscos processuais	72.001	20.494
Contas a pagar - aquisição de empresas	260	2.175
Operações com Opção	-	2.443
Outras contas a pagar	114	277
Total do passivo não circulante	72.375	25.389
Patrimônio líquido		
Capital social	520.437	520.437
Reserva de capital	43.478	43.478
Prejuízo Acumulado	(199.475)	(65.490)
Ações em tesouraria	(23.717)	(23.717)
Transações com não-controladores	(76.503)	(75.133)
Patrimônio líquido controladores	264.220	399.575
Participação dos minoritários	5.636	9.691
Total Patrimônio líquido	269.856	409.266
Total do passivo e patrimônio líquido	385.674	470.661

¹ Ajustes demonstrados na tabela 1 desse relatório

Anexo V - Fluxo de Caixa (R\$ mil) - Período de 01 de Abril a 30 de Junho de 2017

Demonstrações de Fluxo de Caixa das atividades operacionais - Consolidado		
	2T17	2T16
Lucro líquido do período antes do IRPJ e CSLL de 01/01 a 31/12	(13.181)	(11.571)
Ajustes para reconciliação entre lucro (prejuízo) líquido e o caixa líquido gerado de atividades operacionais:		
Depreciações	1.690	2.821
Amortizações	777	858
Provisão para perdas com créditos com liquidação duvidosa	259	1.599
Provisão para contingência	(10.456)	(980)
Ajuste a valor de mercado contas a receber	-	(12)
Despesa de alienação de Participações Societárias	-	307
Despesas financeiras de longo prazo	7	53
Lucro (prejuízo) líquido ajustado	(20.904)	(6.925)
Variações em ativos e passivos		
Contas a receber de clientes	1.042	(1.380)
Impostos a recuperar	(104)	(639)
Outros ativos circulantes	(1.513)	1.793
Outros ativos realizáveis a longo prazo	(579)	-
Fornecedores	2.326	157
Salários e encargos a pagar	1.208	(270)
Impostos e contribuições a recolher	(67)	(336)
Adiantamentos de clientes	(578)	(759)
Outros passivos circulantes	1.247	3.438
Provisão para contingência	3.034	-
Despesas antecipadas	269	810
Outros exigíveis a longo prazo	(44)	(274)
	6.241	2.540
Caixa líquido gerado nas atividades	(14.663)	(4.385)
Das atividades de investimento		
Titulos e valores mobiliários	15.553	8.449
Terrenos disponíveis para a venda	306	-
Ativo imobilizado	(163)	(2.496)
Ativo intangível	(523)	(550)
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	15.173	5.403
Das atividades de financiamento com terceiros		
Contas a Pagar Aquis. Empresas	-	(1.340)
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento com terceiros	-	(1.340)
Das atividades de financiamento com acionistas		
Dos acionistas minoritários	(151)	(283)
Distribuição de lucros e antecipação de dividendos	-	-
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento com acionistas	(151)	(283)
Aumento (redução) das disponibilidades	359	(605)
Caixa e equivalentes no início do período	10.752	11.405
Caixa e equivalentes no final do exercício	11.111	10.800

¹ Ajustes demonstrados na tabela 1 desse relatório