

## Equipe de RI



Cláudio Hermolin  
CEO, CFO & IRO

Pedro Alvarenga  
Dir. Financeiro

Tel.: +55 (21) 3433-3043  
e-mail: [ri@brbrokers.com.br](mailto:ri@brbrokers.com.br)  
[ri.brasilbrokers.com.br](http://ri.brasilbrokers.com.br)

## Teleconferência de Resultados



Português

27 de Março de 2019

11h00 (horário de Brasília)

10h00 (horário de NY)

Tel.: +55 (11) 2188-0155

Código: Brasil Brokers

Replay: +55 11 2188-0400

Código Replay: Brasil Brokers

Inglês

27 de Março de 2019

11h00 (horário de Brasília)

10h00 (horário de NY)

Tel.: + 1 646 843 6054

Código: Brasil Brokers

Replay: +55 11 2188-0400

Código Replay: Brasil Brokers

Rio de Janeiro, 26 de Março de 2019. 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 ano de 2018.

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".



**BrasilBrokers**

## Destaques Operacionais e Financeiros

- ✓ Pelo segundo trimestre consecutivo a Companhia gerou caixa operacional positivo e encerrou o trimestre com um montante total de caixa e aplicações financeiras de R\$ 51,7 milhões.
- ✓ O EBITDA Ajustado no 4T18 foi positivo em R\$ 233 mil reais, fato que ocorre pela primeira vez desde o 4T14.
- ✓ Após três anos de queda, nossa Receita Líquida ajustada<sup>1</sup> apresentou crescimento de 25% em relação a 2017, alcançando R\$ 111,3 milhões.
- ✓ O Valor Geral Transacionado pela Companhia em seus diversos segmentos de atuação somou R\$ 5,45 bilhões em 2018, 31% superior a 2017.
- ✓ As Vendas Contratadas em nossos segmentos tradicionais de intermediação evoluíram gradativamente ao longo do ano e somaram R\$ 3,2 bilhões em 2018.
- ✓ Nosso segmento Corporativo alcançou em 2018 R\$ 933 milhões reais em vendas, número 709% maior que o ano anterior.
- ✓ A Credimorar, nossa marca dedicada à comercialização de serviços financeiros, encerrou o ano com R\$ 1,3 bilhão de reais em contratos financiados, número 221% maior que o ano anterior. Essa vertical é grande geradora de caixa e fechou o ano com margem líquida de 37%.
- ✓ A Companhia intermediou a Locação de 759 imóveis e encerrou o ano com 2.674 imóveis e empreendimentos sob sua administração.
- ✓ Dando continuidade ao nosso plano de reestruturação operacional, reduzimos nossas Despesas Administrativas em 12% em comparação aos valores registrados em 2017, superando o *guidance* divulgado no 4T17.
- ✓ Do ponto de vista financeiro, concluímos nova rodada de aumento de capital privado em julho de 2018 no valor total de R\$ 50,2 milhões, e, anunciamos, hoje, a convocação de Assembléia Geral Extraordinária para deliberar sobre a oferta pública com esforços restritos (ICVM 476/19) de 120 mil debêntures conversíveis em ações com prazo de vencimento de 5 anos que somam R\$ 120 milhões.

## Principais Indicadores Operacionais

Valores Intermediados:	4T18	4T17	4T18 vs. 4T17	3T18	4T18 vs. 3T18	2018	2017	2018 vs. 2017
Valor Geral Transacionado (em R\$ milhões)	1.879	1.165	61%	1.292	45%	5.458	4.312	27%
Valor Geral de Vendas (VGV)	1.453	1.019	43%	905	61%	4.126	3.897	6%
Valor Geral de Crédito (VGC)	426	146	192%	387	10%	1.332	415	221%

## Principais Indicadores Financeiros

Resultado das Vendas	4T18	4T17	4T18 vs. 4T17	3T18	4T18 vs. 3T18	2018	2017	2018 vs. 2017
Receita Líquida	35,0	23,1	51%	26,4	33%	111,3	89,1	25%
Resultado Bruto	29,6	21,0	41%	20,7	43%	94,2	82,9	14%

Resultados	4T18	4T17	4T18 vs. 4T17	3T18	4T18 vs. 3T18	2018	2017	2018 vs. 2017
EBITDA Ajustado	0,2	(20,3)	101%	(9,1)	103%	(26,3)	(51,5)	49%
Lucro Líquido Ajustado	(8,1)	(18,3)	-56%	(11,1)	-27%	(41,3)	(53,9)	-23%
Lucro Líquido Atribuível aos Acionistas	(39,5)	(69,6)	-43%	(13,0)	204%	(76,7)	(106,2)	-28%
Saldo de Caixa (em R\$ milhões)	51,7	57,3	-10%	61,8	-16%	51,7	57,3	-10%

## Seção 1 - Mensagem da Administração

Uma série de acontecimentos balizou o desempenho da economia brasileira e do nosso setor no ano de 2018. Em fevereiro, uma liminar concedida pelo Tribunal de Justiça de São Paulo vetando o “direito de protocolo” interrompeu temporariamente a retomada do mercado imobiliário na cidade. Em maio, a greve de caminhoneiros parou o país, afetando o desempenho da produção. Fatores internos e externos, como as eleições em outubro e a guerra comercial entre os EUA e a China trouxeram muita incerteza ao ambiente de negócios.

Mesmo diante desses eventos passamos por um ano de recuperação, no entanto ainda lenta. Os principais indicadores de confiança mostram evolução diante da expectativa de conclusão das reformas, que poderão equilibrar a saúde financeira do país. Com a inflação mais baixa e a economia em ascensão, a taxa básica de juros - SELIC, chegou ao seu menor nível histórico. O endividamento das famílias e a inadimplência permaneceram estáveis. Para complementar, o saldo da caderneta

de poupança, principal fonte de financiamento imobiliário, voltou a crescer. Cada um desses fatores cria condições favoráveis para um novo ciclo de crescimento do país e do setor para os próximos trimestres.

Assim, encerramos o ano com boas perspectivas para os negócios do Grupo Brasil Brokers. Os resultados operacionais alcançados foram superiores ao exercício anterior, impulsionados pela continuidade da recuperação do mercado de compra e venda de imóveis de São Paulo, pelo começo de retomada do mercado de média-alta renda no Rio de Janeiro, pelo crescimento consistente de nossa plataforma de serviços financeiros, inclusive com evolução de market-share, e pela expansão das vendas em nossa operação de negócios corporativos.

Do ponto de vista operacional, terminamos o ano de 2018 melhores que o guidance de R\$ 100 milhões de despesas administrativas divulgado ao final do 4T17, em decorrência de ajustes em nossa alavancagem operacional. Deixamos de atuar diretamente em três subsidiárias que optamos por licenciar e encerramos nossa operação em Porto Alegre. Revisamos nossa estrutura de lojas e renegociamos 100% de nossos contratos de aluguel. Modificamos nossos processos de back-office. Investimos em melhorias e na simplificação de nossa arquitetura de sistemas, de forma a ampliar nossa eficiência. E, por fim, lideramos ampla renegociação de contratos com nossos parceiros estratégicos.

Tudo isso foi feito sem deixarmos de cuidar do nosso principal ativo, o cliente. Temos dedicado grandes esforços na ampliação da oferta e diferenciação de nossos serviços. Fazemos isso não só através de pesquisas constantes de novas tecnologias para aplicação no modelo de negócio atual, mas, especialmente, para a construção de plataformas digitais que irão garantir o futuro da Companhia. Estamos reposicionando nossa empresa e nossas marcas para nos aproximarmos cada vez mais de nossos clientes, tanto compradores, como vendedores, de forma ágil e digital. Investimos em melhorias e no desenvolvimento de novas ferramentas para nossos corretores utilizando de forma massiva nossa inteligência de dados para suportar tomadas de decisões e geração de negócios.

Do ponto de vista financeiro, concluímos nova rodada de aumento de capital privado divulgado ao Mercado no dia 05/07/2018. Foram subscritas 106.880.371 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia, no valor total de R\$ 50.233.774,37.

No que diz respeito às demandas judiciais, nossa taxa de êxito em reclamações trabalhistas apresentou melhora expressiva no acumulado de 2018. Impulsionada pelos reflexos da Reforma Trabalhista, o número de novas demandas ajuizadas em face da Brasil Brokers representou uma queda de 60% quando comparados os anos de 2018 e 2017. Em um horizonte de médio prazo esse novo cenário traz melhores expectativas sobre o tema, seja para o setor e para a empresa. No entanto, quando considerados os desafios sobre o caixa da Companhia para os próximos dois anos, os impactos ainda serão significativos.

Acreditamos na continuidade da retomada do mercado para o próximo ano, dado o robusto pipeline de lançamentos por parte dos incorporadores, especialmente em São Paulo. A retomada da confiança por parte dos clientes compradores refletido no maior número de visitas aos stands e aos nossos sites e, principalmente, a maior velocidade de vendas sobre a oferta de produtos destacada nos últimos empreendimentos, reforçam ainda mais a tese de recuperação do setor. Teremos um mercado mais regulado após a aprovação da “Lei do distrato”, que trouxe maior clareza e maior segurança jurídica aos participantes. A atividade de financiamento imobiliário está em plena retomada e os bancos possuem espaço (*funding*) para crescer. Os negócios no segmento corporativo continuam atrativos, dado que muitos ativos estão com melhores condições comerciais para investidores de longo prazo.

Diante da melhora do mercado e dos avanços operacionais alcançados, a Companhia entende ser este o momento ideal para buscar alternativas de investimentos/capitalização que possibilitem o equacionamento dos passivos judiciais decorrentes de períodos passados e permitam a aceleração da agenda de inovação já iniciada. Se confirmadas as expectativas de estarmos vivenciando o início de um novo ciclo de crescimento do país e do mercado imobiliário, entendemos que a Companhia precisa estar bem posicionada para aproveitar as oportunidades que irão surgir, bem como para retomar o caminho da lucratividade.

Nesse contexto, anunciamos hoje a convocação de Assembleia Geral Extraordinária para deliberar sobre a emissão de debêntures conversíveis pela Companhia. Conforme detalhado na Proposta da Administração, (i) o montante total da emissão é de R\$ 120 milhões, (ii) com prazo de vencimento de 5 anos, quando as debêntures serão mandatoriamente convertidas em ações, admitindo-se hipóteses de conversão antecipada, (iii) em série única, (iv) da Espécie quirografária, (v) sem garantia adicional, (vi) sem remuneração, (vii) sem amortização programada ou possibilidade de resgate pela Companhia e (viii) serão emitidas para distribuição pública, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/19. Os recursos captados terão como destinação os desafios de curto prazo com os passivos judiciais, além de viabilizar os investimentos necessários para transformar nosso modelo de negócios.

É importante destacar que a Companhia estudou diversas alternativas de investimentos/capitalização e, após tratativas sigilosas entre partes independentes, o Conselho de Administração autorizou aprovou a celebração de Instrumento Particular de Compromisso de Investimento (“Compromisso de Investimento”) com uma afiliada da Cerberus Capital Management, L.P., uma das líderes do mundo na gestão de investimentos em ativos imobiliários e correlacionados, com aproximadamente US\$ 26 bilhões de recursos investidos em tais ativos por meio de mais de 560 transações realizadas nos últimos 25 anos. Um investidor estratégico, experiente e mundialmente renomado (“Investidor Estratégico”). Nos termos do Compromisso de Investimento, o Investidor Estratégico, sujeito a determinadas condições, declarações e garantias típicas previstas em contratos dessa natureza, comprometeu-se a investir até R\$120 milhões na Companhia, por meio da subscrição da totalidade das Debêntures que não sejam subscritas e integralizadas por acionistas da Companhia no âmbito da Oferta Prioritária, conforme detalhado na Proposta da Administração divulgada na data de hoje, e por eventuais investidores no âmbito da oferta restrita. O Compromisso de Investimento e, conseqüentemente, a efetiva subscrição e integralização das Debêntures pelo Investidor Estratégico, está sujeito, dentre outras condições previstas no Compromisso de Investimento, à alocação, ao Investidor Estratégico, de debêntures que representem, ao menos, 2/3 (dois terços) do montante total da emissão.

A conversão das debêntures em ações da Companhia será feita com base em um de três preços de conversão distintos, que poderão variar com base na receita líquida apurada pela Companhia de acordo com as demonstrações contábeis trimestrais divulgadas nos 8 (oito) trimestres subsequentes à data da emissão, devidamente auditadas pelos auditores independentes da Companhia (“Receita Líquida” e “Período de Apuração”, respectivamente), conforme abaixo:

- a) se a Receita Líquida for inferior a R\$ 333 milhões no Período de Apuração, o preço de conversão será equivalente a 70% do preço de conversão (“Preço de Conversão Mínimo”);
- b) se a Receita Líquida for igual ou maior que R\$ 333 milhões e inferior a R\$ 400 milhões no Período de Apuração, o preço de conversão será equivalente ao preço de conversão (“Preço de Conversão Médio”); e
- c) se a Receita Líquida for igual ou superior a R\$ 400 milhões no Período de Apuração, o preço de conversão será equivalente a 130% do preço de conversão (“Preço de Conversão Máximo”).

Nos termos do Compromisso de Investimento, o Investidor Estratégico se comprometeu a subscrever e integralizar até o montante total da emissão, aportando R\$ 120 milhões na Companhia, de acordo com os seguintes Preços de Conversão: (i) R\$ 3,50, para o Preço de Conversão Mínimo; (ii) R\$ 5,00, para a Preço de Conversão Médio; e (iii) R\$ 6,50, para a Preço de Conversão Máximo.

A administração da Companhia entende que a emissão, nos termos e condições submetidos à apreciação dos acionistas, considerando o Compromisso de Investimento do Investidor Estratégico, representa a melhor alternativa, no presente momento, de captação dos recursos necessários para que a Companhia alcance seus objetivos.

Maiores detalhes a respeito deste tema poderão ser acessados pelos investidores na Proposta da Administração arquivado e disponibilizada na CVM e em nosso site de RI.

## Seção 2 - Desempenho Operacional - Intermediação Imobiliária - Segmento Varejo

Em nosso segmento de intermediação imobiliária voltado às vendas no varejo, tivemos um acréscimo de 15% no Valor Geral de Vendas do 4T18 quando comparado ao trimestre anterior, alcançando R\$ 836 milhões, impulsionado principalmente pelos lançamentos que tivemos nas nossas principais praças de atuação, São Paulo e Rio de Janeiro.

O volume de unidades vendidas cresceu 3% e o *ticket* médio dessas unidades cresceu 12% no mesmo período, quando comparado ao 3T18.

Tabela 1 – Vendas Contratadas

Valores Intermediados:	4T18	4T17	4T18 vs. 4T17	3T18	4T18 vs. 3T18	2018	2017	2018 vs. 2017
Valor Geral de Vendas (VGV)	836	965	-13%	728	15%	3.193	3.781	-16%
Unidades Vendidas	2.186	2.752	-21%	2.127	3%	8.990	10.349	-13%
<i>Ticket</i> Médio (R\$ mil)	382	351	9%	342	12%	355	365	-3%

Quando comparamos os valores anuais, tivemos um decréscimo de 16% em nosso VGV pelo declínio das vendas nas praças fora de São Paulo, pelo menor volume de negócios no secundário e pela maior dificuldade na venda de estoques.

Detalharemos abaixo cada um desses efeitos, por mercado:

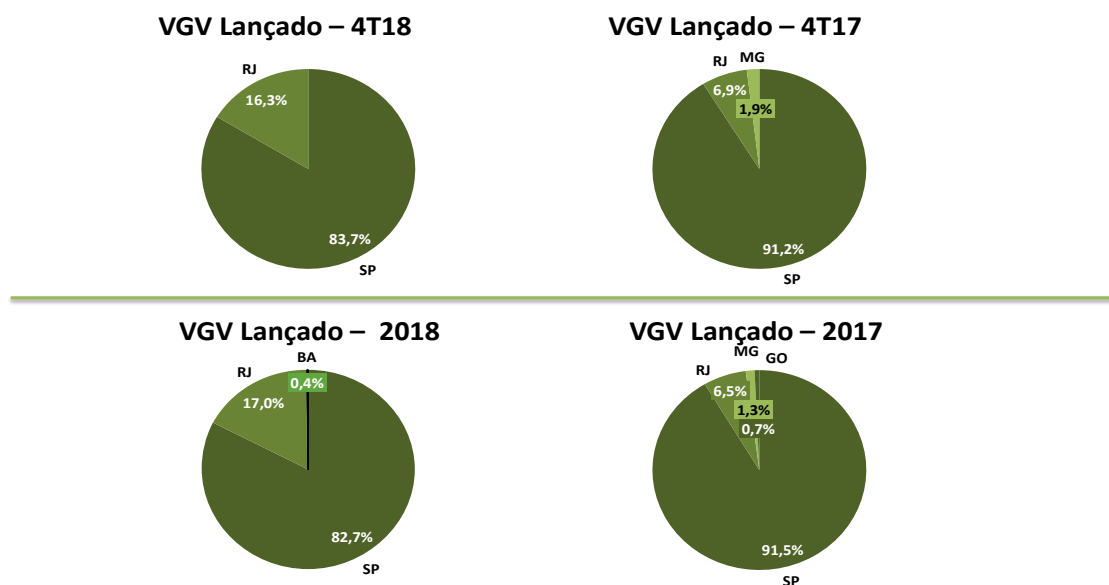
### 2.1 – Mercado Primário

Quando comparamos o volume de novos lançamentos ano contra ano, temos um número 10% inferior. Porém, o Valor Geral dos Lançamentos que a Companhia participou no último trimestre foi 209% superior ao observado no 3T18 e 7% superior ao 4T17, mostrando uma curva de recuperação do mercado pós-eleições.

Tabela 2 – Lançamentos Brasil

Lançamentos	4T18	4T17	4T18 vs. 4T17	3T18	4T18 vs. 3T18	2018	2017	2018 vs. 2017
VGV Lançado (R\$ Milhões)	2.729	2.542	7%	882	209%	5.988	6.626	-10%
Quant. Unidades Lançadas	6.317	8.983	-30%	2.575	145%	17.339	19.656	-12%
<i>Ticket</i> Médio (R\$ Mil)	432	283	53%	342	26%	345	337	2%

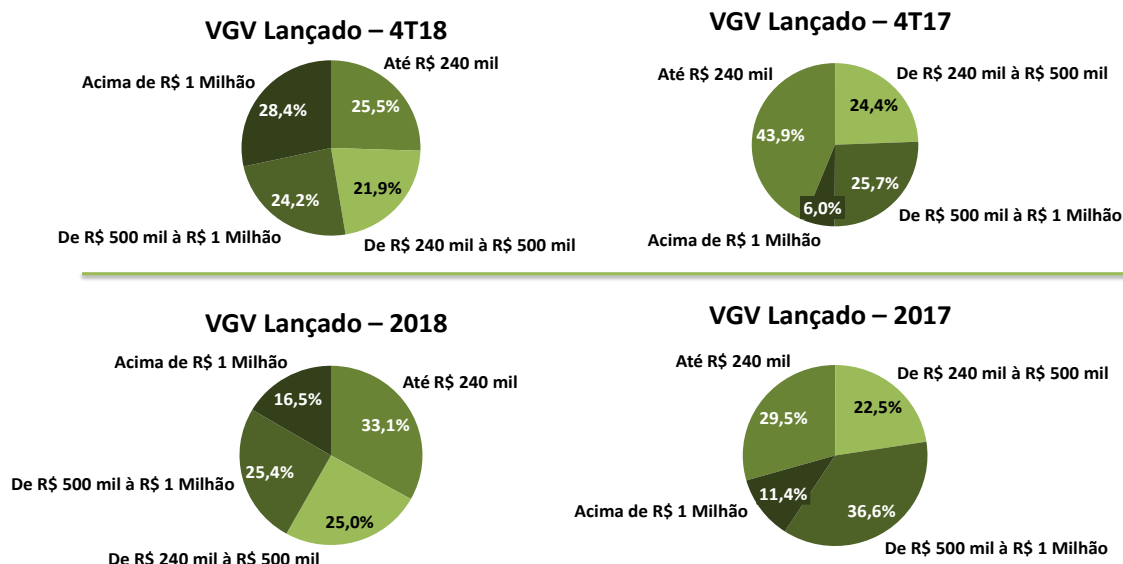
Gráfico 1 – Mix do Valor dos Lançamentos com participação da Brasil Brokers por Estado



<sup>1</sup> Ajustes demonstrados na tabela 1 desse relatório

O mercado de São Paulo, o maior do país, continua mostrando sinais de retomada, representando 83,7% dos lançamentos nesse trimestre. Já o desempenho do Rio de Janeiro foi a grande novidade com a retomada de lançamentos de produtos de médio / alto padrão na Zona Sul da Capital fluminense, influenciando inclusive, a média de preços conforme abaixo:

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



No 4T18, do total de R\$ 2,7 bilhões em empreendimentos lançados com a nossa participação, 25,5% por imóveis até R\$ 240 mil, 21,9% por imóveis de R\$ 240 mil a R\$ 500 mil, 24,2% foi composto por imóveis de R\$ 500 mil a R\$ 1 milhão, 28,4% por imóveis acima de R\$ 1 Milhão.

Tabela 3 – Vendas Contratadas do Mercado Primário

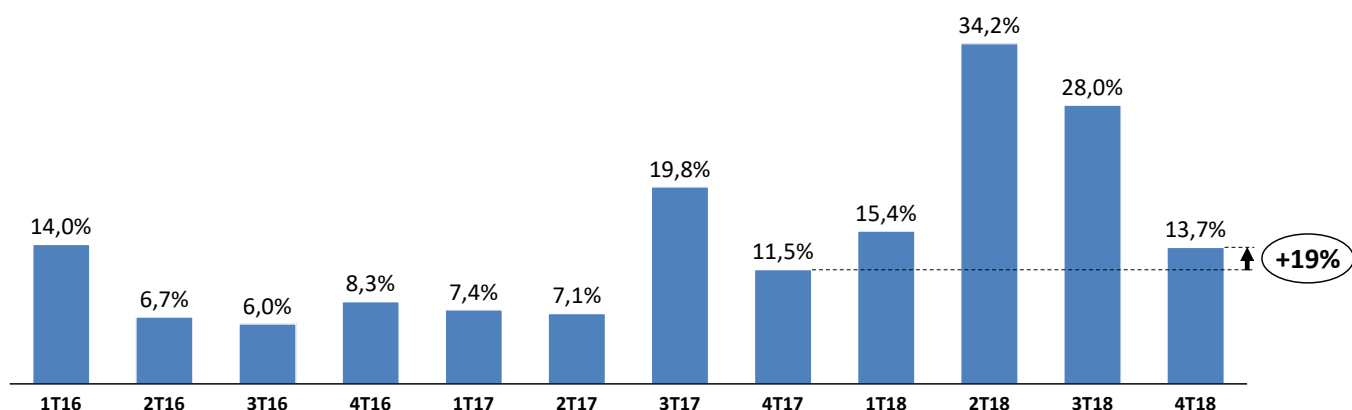
Primário	4T18	4T17	4T18 vs. 4T17	3T18	4T18 vs. 3T18	2018	2017	2018 vs. 2017
<b>I - Venda de Lançamentos</b>								
Valor Geral de Vendas (VGV) em milhões	374	294	27%	247	51%	1.115	786	42%
Unidades Vendidas	956	904	6%	764	25%	3.486	2.334	49%
<i>Ticket Médio</i> em milhares	391	325	20%	324	21%	320	337	-5%
<b>II - Venda de Remanescentes</b>								
Valor Geral de Vendas (VGV) em milhões	285	471	-40%	292	-2%	1.288	2.062	-38%
Unidades Vendidas	896	1.531	-41%	976	-8%	4.129	6.461	-36%
<i>Ticket Médio</i> em milhares	318	308	3%	299	6%	312	319	-2%
<b>I + II = Mercado Primário Total</b>								
Valor Geral de Vendas (VGV) em milhões	659	765	-14%	539	22%	2.403	2.848	-16%
Unidades Vendidas	1.852	2.435	-24%	1.740	6%	7.615	8.795	-13%
<i>Ticket Médio</i> em milhares	356	314	13%	310	15%	316	324	-3%

Mesmo diante de um menor volume de lançamentos, nosso desempenho de vendas de produtos lançados há menos de 180 dias apresentou forte crescimento no trimestre e no acumulado do ano, da ordem de 51% e 42%, respectivamente.

Isso ocorre, pois, os produtos lançados esse ano apresentaram forte evolução na velocidade de vendas, conforme gráfico abaixo, reflexo da melhora da confiança do país. Isso, somado à redução dos estoques, cria um ambiente mais favorável para aceleração do segmento nos próximos trimestres.

<sup>1</sup> Ajustes demonstrados na tabela 1 desse relatório

Gráfico 3 – Evolução do Índice de Velocidade Venda sobre Lançamentos



Quando analisamos a performance por região, é possível identificar que as vendas de lançamentos em São Paulo continuam em expansão há quase dois anos, apoiado na comercialização de unidades de menor valor (produtos econômicos e estúdios). Já no Rio de Janeiro, tivemos forte expansão no segundo semestre pela retomada de lançamentos na zona sul da cidade cujo *ticket* médio é mais elevado, como já mencionado.

Tabela 4 – Vendas Contratadas de Lançamentos por Região

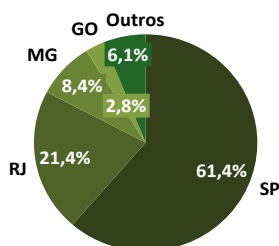
Vendas por Região	4T18	4T17	4T18 vs. 4T17	3T18	4T18 vs. 3T18	2018	2017	2018 vs. 2017
<b>I - VGV Contratado em milhões</b>								
São Paulo	258	239	8%	187	38%	883	660	34%
Rio de Janeiro	111	23	389%	53	108%	197	80	148%
Outros	5	32	-83%	7	-22%	35	46	-24%
<b>II - Unidades</b>								
São Paulo	850	747	14%	659	29%	3.081	1.982	55%
Rio de Janeiro	91	40	128%	73	25%	270	187	44%
Outros	15	117	-87%	32	-53%	135	165	-18%
<b>III - Ticket Médio</b>								
São Paulo	303	319	-5%	284	7%	287	333	-14%
Rio de Janeiro	1.219	567	115%	732	67%	730	425	72%
Outros	360	276	31%	216	67%	259	279	-7%

A venda de estoques dos incorporadores representou 54% do total das nossas vendas do mercado primário em 2018. Apesar do maior volume quando comparado aos lançamentos propriamente ditos, a velocidade de vendas desses produtos tem sido cada vez menor dado a menor disponibilidade e o *aging* dos produtos, impactando negativamente nosso desempenho no total do mercado primário.

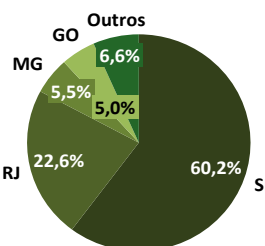
Abaixo, apresentaremos em gráficos, os principais componentes do comportamento do segmento de remanescentes:

Gráfico 4 – Mix do Valor Geral de Vendas Contratadas Remanescentes por Estado

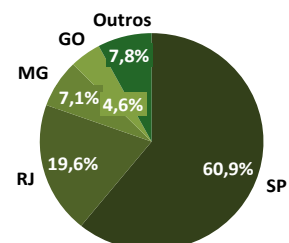
**VGV Contratado – 4T18**



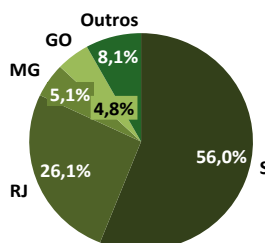
**VGV Contratado – 4T17**



**VGV Contratado – 2018**



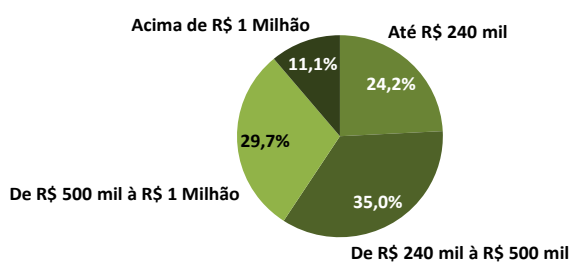
**VGV Contratado – 2017**



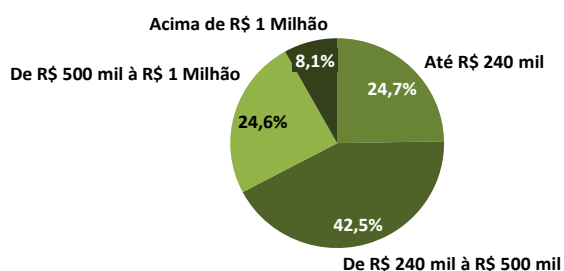
Do valor total das vendas contratadas no segmento de remanescentes em 2018, 60,9% foram realizadas em São Paulo, 19,6% no Rio de Janeiro, 7,1% em Minas Gerais e 4,6% em Goiânia.

Gráfico 5 – Mix do Valor Geral de Vendas de Remanescentes por Faixa de Preço

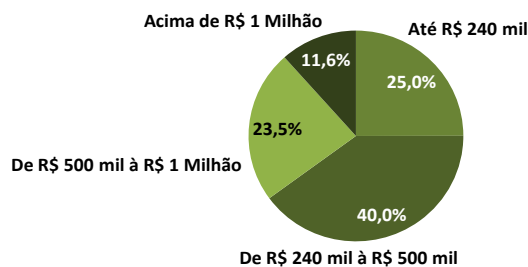
**VGV Contratado – 4T18**



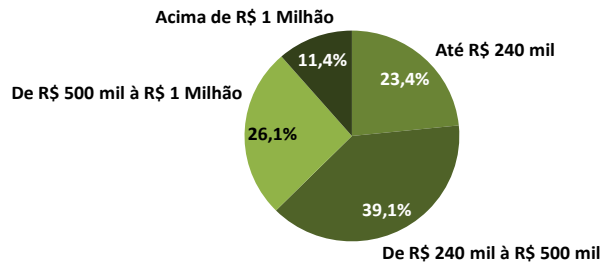
**VGV Contratado – 4T17**



**VGV Contratado – 2018**



**VGV Contratado – 2017**



<sup>1</sup> Ajustes demonstrados na tabela 1 desse relatório

Em relação ao *mix* de preços do ano, 25,0% das vendas foram compostas por imóveis até R\$ 240 mil, 40,0% por imóveis de R\$ 240 mil a R\$ 500 mil, 23,5% por imóveis de R\$ 500 mil a R\$ 1 milhão e 11,6% por imóveis a partir de R\$ 1 milhão de reais.

## 2.2 – Mercado Secundário

Tabela 5 – Vendas de Imóveis Prontos ou Usados

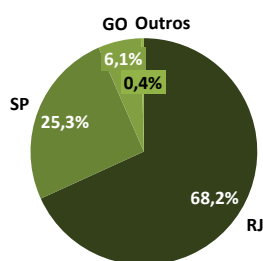
Destaques Operacionais	4T18	4T17	4T18 vs. 4T17	3T18	4T18 vs. 3T18	2018	2017	2018 vs. 2017
Valor Geral de Vendas (VGV)	177	200	-11%	189	-6%	791	933	-15%
Unidades Vendidas	334	317	5%	387	-14%	1.375	1.554	-12%
<i>Ticket Médio</i> (R\$ mil)	531	631	-16%	489	9%	575	601	-4%

Apesar do incremento do número de unidades vendidas no 4T18 o Valor Geral das Transações foi 11% inferior ao 4T17, impactado diretamente pelo menor *ticket médio*.

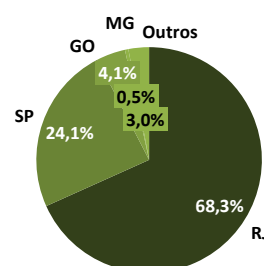
Diante da menor liquidez do mercado, os proprietários de imóveis estão mais propensos a rever seus preços para fechar negócios.

Gráfico 6 – Mix do Valor Geral de Vendas Contratadas em Secundário por Estado

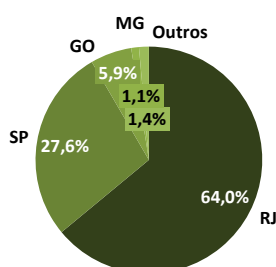
### VGV Contratado – 4T18



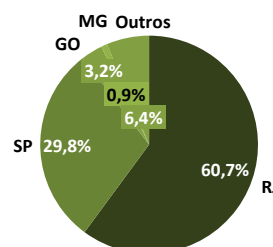
### VGV Contratado – 4T17



### VGV Contratado – 2018

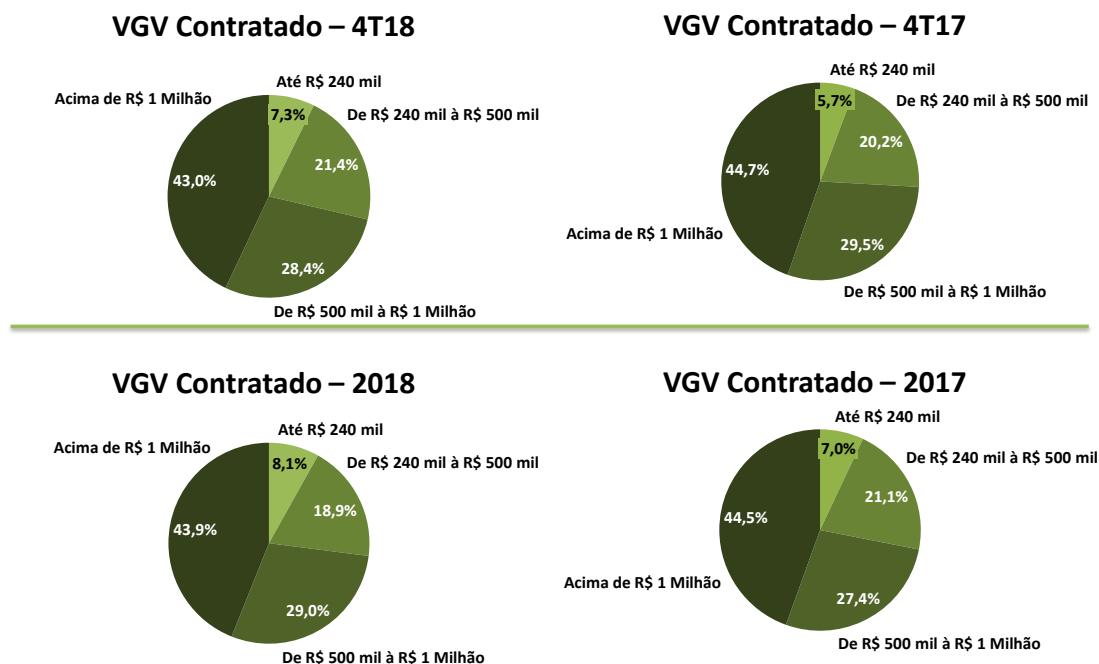


### VGV Contratado – 2017



No quarto trimestre de 2018, das vendas contratadas de imóveis prontos ou usados, 93,9% foram realizadas na Região Sudeste e 6,1% na Região Centro-Oeste.

Gráfico 7 – Mix do Valor Geral de Vendas de Secundário por Faixa de Preço



No 4T18, do total de R\$ 177 milhões de vendas contratadas no mercado secundário, 7,3% foi composto por imóveis de até R\$ 240 mil, 21,4% por imóveis de R\$ 240 mil a R\$ 500 mil, 28,4% por imóveis de R\$ 500 mil a R\$ 1 milhão e 43,0% por imóveis a partir de R\$ 1 milhão.

### Seção 3 - Desempenho Operacional – Intermediação Imobiliária - Segmento Corporativo

Tabela 6 – Vendas Corporativas e Terrenos

Vendas Corporativo	4T18	4T17	4T18 vs. 4T17	3T18	4T18 vs. 3T18	2018	2017	2018 vs. 2017
Valor Geral de Vendas (VGV) em milhões	617	54	1038%	176	250%	933	115	709%
Unidades Vendidas	7	3	133%	1	600%	17	6	183%
Ticket Médio em milhões	88	18	388%	176	-50%	55	19	185%

Através de nossas marcas BBRK Corporate e BBRK Capital, oferecemos um serviço completo de assessoria e intermediação de compra e venda de grandes ativos imobiliários e de terrenos, além de apoiarmos na estruturação de produtos financeiros com lastro em imóveis para incorporadores.

As vendas do segmento Corporativo no 4T18 somaram R\$ 617 milhões a partir da intermediação em seis transações diferentes, que envolveram dois *shopping centers* em Minas Gerais e São Paulo, um edifício e três imóveis comerciais em São Paulo. No ano de 2018 alcançamos R\$ 933 milhões em transações, 709% superior ao ano anterior.

### Seção 4 - Desempenho Operacional – Serviços Financeiros

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

Principal pilar dessa estratégia em 2018, a Credimorar, nossa marca especializada na comercialização direta e distribuição de serviços financeiros através de parcerias, cresceu de forma exponencial, se transformando no maior originador de crédito imobiliário do Brasil.

<sup>1</sup> Ajustes demonstrados na tabela 1 desse relatório

## 4.1 – Crédito Imobiliário

Tabela 7 – Operacional Credimorar

Crédito Imobiliário	4T18	4T17	4T18 vs. 4T17	3T18	4T18 vs. 3T18	2018	2017	2018 vs. 2017
VGC Produzido (em milhões)	498	182	174%	403	24%	1.568	505	210%
VGC Financiado (em milhões)	426	146	192%	387	10%	1.332	415	221%
Unidades Financiadas	1.510	404	274%	1.240	22%	4.482	769	483%
<i>Loan to Value</i>	64%	64%	-1%	65%	-101%	63%	64%	-1%

O montante financeiro financiado no quarto trimestre de 2018 foi 192% superior ao número observado no mesmo período de 2017 e 10% superior ao 3T18.

Já, o volume de financiamentos produzidos no 4T18 foi 174% superior ao quarto trimestre de 2017 e 24% superior ao 3T18, indicando tendência de continuidade do crescimento do faturamento para os próximos trimestres.

No ano, gostaríamos de destacar que a companhia atingiu um volume de produção recorde de novos contratos, superior a R\$ 1,5 bilhão. Esse patamar reflete a reorganização operacional realizada nessa vertical de negócios que nos permitiu ampliar o foco e a produtividade.

Contamos, hoje, com uma forte presença nacional para distribuição de crédito fruto de nossas parcerias regionais, independente de termos operação de compra e venda de imóveis na localidade. O volume de financiamentos produzido através dessas parcerias representou 79% do total.

O volume de financiamentos produzido em nossas lojas próprias somou R\$ 323 milhões em 2018, número 123% superior a 2017.

Tabela 8 – Abertura Operação Própria e Parcerias

Abertura Próprias e Parcerias	4T18	4T17	4T18 vs. 4T17	3T18	4T18 vs. 3T18	2018	2017	2018 vs. 2017
VGC Produzido (em milhões) Próprias	102	48	112%	83	23%	323	145	123%
VGC Produzido (em milhões) Parcerias	396	134	196%	320	24%	1.245	360	246%

## Seção 5 - Desempenho Operacional – Locação

Essa linha de negócios passará por grande transformação operacional, como fizemos na Credimorar, por ter amplo potencial de crescimento e por permitir a manutenção de uma receita recorrente de administração, hoje da ordem de R\$ 1,8 milhão por trimestre. Terminamos o ano de 2018 com 2.674 imóveis sob administração em nossa operação de locação.

O valor médio do aluguel dos imóveis em carteira é de R\$ 1.945 e a nossa taxa de administração é de 10,0% na média.

Tabela 9 – Locação

Locação	4T18	4T17	4T18 vs. 4T17	3T18	4T18 vs. 3T18	2018	2017	2018 vs. 2017
Número de Imóveis Intermediados	162	186	-13%	168	-4%	759	943	-20%
Carteira de Imóveis	2.674	2.899	-8%	2.759	-3%	2.674	2.899	-8%

## Seção 6: Desempenho Econômico-Financeiro

### 6.1 – Receita Operacional Bruta e Comissão (Ajustados<sup>1</sup>)

A Receita Bruta de serviços das operações continuadas da Brasil Brokers representada pela soma das comissões dos diferentes segmentos de atuação alcançou R\$ 130,9 milhões no ano de 2018, 21% superior ao ano de 2017. Importante observar a inflexão dessa curva após três anos seguidos de queda, evidenciando o cenário de retomada do setor imobiliário e as mudanças estratégicas realizadas em nossas verticais de negócios com foco na produtividade.

Gráfico 8 – Evolução da Receita Bruta Ajustada<sup>1</sup>

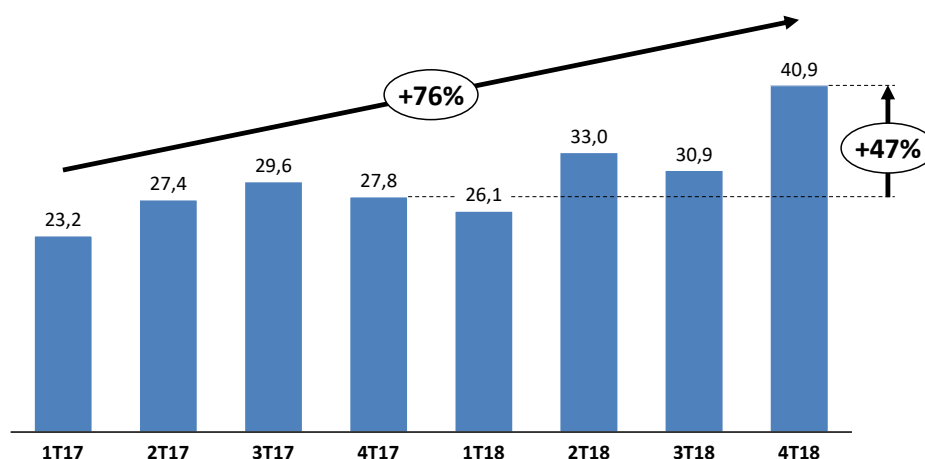


Tabela 10 – Receita e Comissão de Intermediação

I - Receita Bruta de Primário	4T18	4T17	4T18 vs. 4T17	3T18	4T18 vs. 3T18	2018	2017	2018 vs. 2017
Receita Operacional Bruta (R\$ MM)	12,1	14,4	-16%	10,2	19%	44,6	55,5	-20%
Comissão Bruta	1,84%	1,87%	-0,03p.p.	1,89%	-0,05p.p.	1,86%	1,93%	-0,07p.p.
II - Receita Bruta de Secundário	4T18	4T17	4T18 vs. 4T17	3T18	4T18 vs. 3T18	2018	2017	2018 vs. 2017
Receita Operacional Bruta (R\$ MM)	3,7	4,2	-12%	4,0	-7%	16,7	20,4	-18%
Comissão Bruta	2,09%	2,09%	0,00p.p.	2,12%	-0,02p.p.	2,12%	2,17%	-0,05p.p.
III - Receita Bruta de Corporativo	4T18	4T17	4T18 vs. 4T17	3T18	4T18 vs. 3T18	2018	2017	2018 vs. 2017
Receita Operacional Bruta (R\$ MM)	9,8	0,6	1556%	2,1	366%	15,7	1,8	769%
Comissão Bruta	2,14%	1,00%	1,14p.p.	1,19%	0,95p.p.	2,02%	1,50%	0,52p.p.
I + II + III = Receita Bruta	4T18	4T17	4T18 vs. 4T17	3T18	4T18 vs. 3T18	2018	2017	2018 vs. 2017
Receita Operacional Bruta (R\$ MM)	25,6	19,2	33%	16,3	57%	77,0	77,7	-1%
Comissão Bruta	1,98%	1,88%	9,49%	1,80%	17,75%	1,94%	1,99%	-0,05p.p.

A Receita originada em nossos segmentos de compra e venda de imóveis (primário, secundário e corporativo) totalizou R\$ 77 milhões em 2018, em linha com o ano anterior. No trimestre, alcançamos R\$ 25,6 milhões número 33% superior ao 4T17 e 57% superior ao 3T18.

<sup>1</sup> Ajustes demonstrados na tabela 1 desse relatório

**Tabela 10 – Diversificação de Receitas**

Outras Receitas Operacionais Brutas (R\$ MM)	4T18	4T17	4T18 vs. 4T17	3T18	4T18 vs. 3T18	2018	2017	2018 vs. 2017
Receita Bruta de Crédito Imobiliário	12,1	5,2	134%	11,5	5%	41,1	14,9	176%
Receita Bruta de Locação	2,4	2,4	0%	2,1	15%	9,0	10,8	-16%
Outras Receitas	0,7	1,0	-25%	1,0	-28%	3,7	4,6	-19%
<b>Total de Outras Receitas</b>	<b>15,2</b>	<b>8,6</b>	<b>78%</b>	<b>14,6</b>	<b>4%</b>	<b>53,9</b>	<b>30,3</b>	<b>78%</b>

Cabe destacar nossos esforços para diversificar as fontes de Receita do Grupo. Do total do ano de 2018, 34% foram originados no mercado primário, 13% no mercado secundário, 32% na vertical de Serviços Financeiros e outros 21% referentes às vendas nos demais segmentos.

Nossa Receita Operacional Líquida de impostos, devoluções e cancelamentos alcançou R\$ 35 milhões no 4T18, o que representou um aumento de 33% em relação ao valor do 3T18, e um crescimento de 51% quando comparado com os R\$ 23,1 milhões, realizados no 4T17.

## 6.2 – Custos de Serviços Prestados

**Tabela 13 – Custos de Serviços Prestados**

Custos de serviços prestados (R\$ mil)	4T18	4T17	4T18 vs. 4T17	3T18	4T18 vs. 3T18	2018	2017	2018 vs. 2017
Intermediação de Imóveis	309	410	-25%	333	-7%	1.064	1.344	-21%
Comissão com Locação	53	3	1667%	7	657%	72	36	100%
Comissão com Crédito Imobiliário	4.637	1.711	171%	5.330	-13%	15.416	4.773	223%
Outros Custos	425	0		37	1049%	595	5	11800%
<b>Total de Custos de serviços prestados</b>	<b>5.424</b>	<b>2.123</b>	<b>155%</b>	<b>5.707</b>	<b>-5%</b>	<b>17.147</b>	<b>6.158</b>	<b>178%</b>

Os Custos de serviços prestados no ano de 2018 foram impactados principalmente pelo maior volume de repasse para nossos parceiros de crédito imobiliário, acompanhando proporcionalmente o crescimento da nossa Receita Bruta dessa vertical.

## 6.3 - Despesas Administrativas (Ajustadas<sup>1</sup>)

Neste relatório os resultados performados nos trimestres apresentados foram reclassificados e demonstrados através do grupo “Efeitos Não Recorrentes e de Operações Descontinuadas”. As tabelas abaixo, assim como as análises de Despesas e Resultados desconsideram esses efeitos não recorrentes em todos os períodos para melhor comparação.

Mais uma vez a Companhia manteve seu foco em buscar ganhos de eficiência de forma a ampliar sua rentabilidade. Aprofundamos as mudanças de nossos processos internos, reposicionamos nossa arquitetura de sistemas, repensamos nossa estrutura de lojas e renegociamos nossos principais contratos com fornecedores. Isso não significa que deixamos de investir em melhorias operacionais.

<sup>1</sup> Ajustes demonstrados na tabela 1 desse relatório

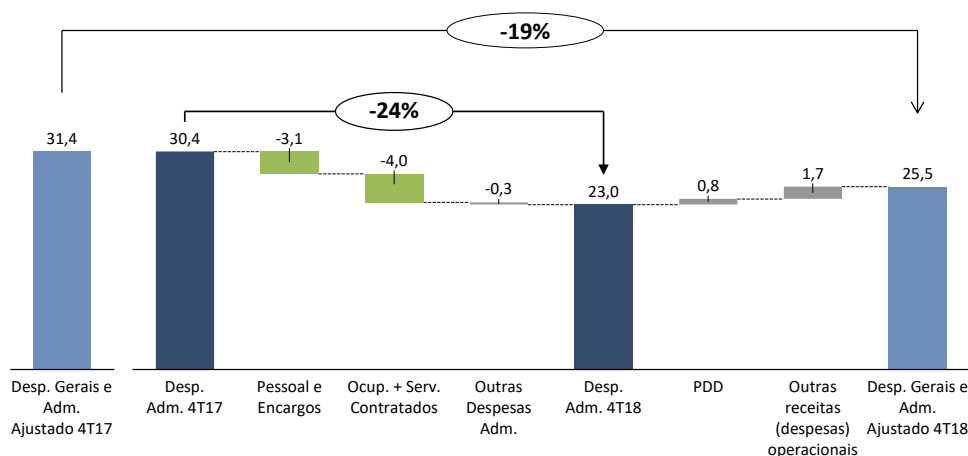
Tabela 13 – Despesas Administrativas Ajustadas<sup>1</sup>

(em R\$MM)	4T18	4T17	4T18 vs. 4T17	3T18	4T18 vs. 3T18	2018	2017	2018 vs. 2017
Pessoal e Encargos	13,1	16,2	-19,3%	13,2	-0,7%	54,6	59,4	-8,1%
Ocupação	5,3	7,4	-28,4%	5,6	-4,7%	23,1	29,2	-21,0%
Serviços Contratados	4,4	6,4	-31,0%	5,3	-17,1%	19,6	22,2	-12,0%
Outras Despesas Administrativas	0,2	0,5	-52,3%	0,1	133,2%	0,9	1,1	-18,6%
<b>Despesas Administrativas</b>	<b>23,0</b>	<b>30,4</b>	<b>-24,4%</b>	<b>24,1</b>	<b>-4,7%</b>	<b>98,1</b>	<b>112,0</b>	<b>-12,4%</b>
PDD	0,8	0,7	15,0%	0,9	-10,9%	3,0	0,7	331,3%
Outras receitas (despesas) operacionais	1,7	0,3	385,8%	0,3	402,4%	2,6	-0,4	-793,3%
<b>Despesas Gerais e Administrativas Totais</b>	<b>25,5</b>	<b>31,4</b>	<b>-19,1%</b>	<b>25,3</b>	<b>0,5%</b>	<b>103,7</b>	<b>112,3</b>	<b>-7,6%</b>

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

Gráfico 9 – Comparação do Total de Despesas Administrativas Ajustadas<sup>1</sup>

4T18 vs 4T17 (R\$ milhões)



As Despesas Administrativas do 4T18 tiveram redução nominal de **R\$ 7,4 milhões, ou 24,4%**, quando comparados ao 4T17. Segue abaixo análise das principais variações das contas operacionais:

**Pessoal & Encargos** – Redução de **R\$ 3,1 milhões, ou 19,3%**, em relação ao mesmo período do ano anterior, refletindo redução de funcionários decorrente da melhor eficiência de nos processos de *back-office*.

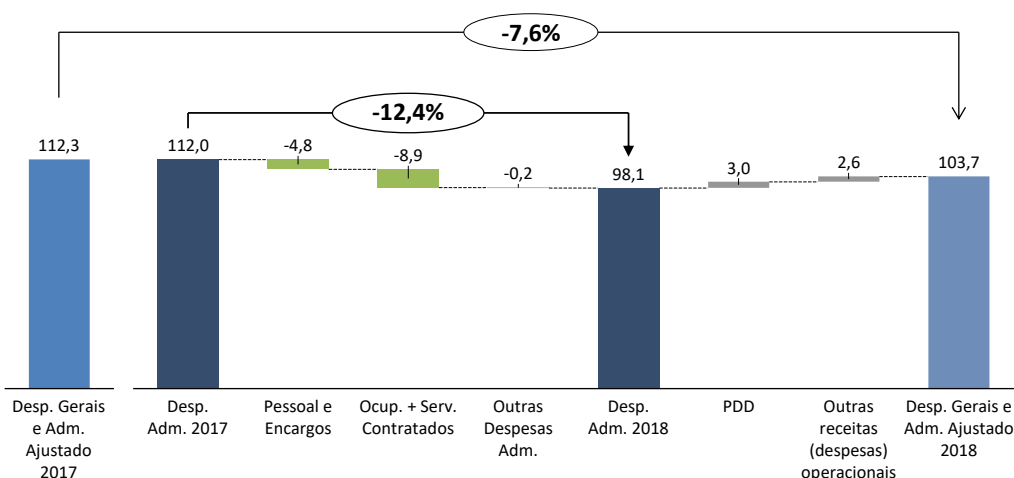
**Ocupação** – Redução de **R\$ 2,0 milhões, ou 28,4%**, em relação ao 4T17, refletindo a redução do número de lojas e ampla renegociação dos contratos de aluguel.

**Serviços Contratados** – Redução de **2,0 milhões, ou 31,0%**, em relação ao mesmo período do ano anterior.

<sup>1</sup> Ajustes demonstrados na tabela 1 desse relatório

Gráfico 10 – Comparação do Total de Despesas Administrativas Ajustadas<sup>1</sup>

2018 vs 2017 (R\$ milhões)



As Despesas Administrativas de 2018 tiveram redução nominal de **R\$ 13,9 milhões, ou 12,4%**, quando comparados ao ano 2017. Segue abaixo análise das principais variações das contas operacionais:

**Pessoal & Encargos** – Redução de **R\$ 4,8 milhões, ou 8,1%**, em relação ao ano anterior, refletindo o reposicionamento geográfico da Companhia que deixou de atuar diretamente em algumas regiões e a busca constante por melhoria de eficiência dos processos internos. Encerramos o ano de 2018 com 527 funcionários.

**Ocupação** – Redução de **R\$ 6,2 milhões, ou 21,0%**, em relação ao ano de 2017, refletindo a redução do número de lojas e ampla renegociação dos contratos de aluguel. Encerramos o ano de 2018 com 32 lojas em atividade.

**Serviços Contratados** – O valor apresentado em 2018 foi **R\$ 2,7 milhões, ou 12%**, menor que o observado no mesmo período do ano anterior após ampla renegociação de contratos.

## 6.4 - Passivo Trabalhista

Tabela 14 – Despesas Jurídicas Não Recorrentes

(em R\$MM)	4T18	4T17	4T18 vs. 4T17	3T18	4T18 vs. 3T18	2018	2017	2018 vs. 2017
Perda em Processo Trabalhista	6,7	11,5	-41,8%	6,4	5,1%	20,6	30,8	-33,0%
Reversão das Provisões Trabalhistas	-5,8	-6,5	-10,4%	-5,3	9,7%	-16,4	-22,8	-28,1%
Custas processuais e demais Gastos Jurídicos	3,0	4,8	-36,8%	3,6	-15,1%	12,5	14,0	-11,0%
<b>Despesas Jurídicas Totais</b>	<b>3,9</b>	<b>9,8</b>	<b>-60,1%</b>	<b>4,7</b>	<b>-15,8%</b>	<b>16,7</b>	<b>22,0</b>	<b>-24,0%</b>

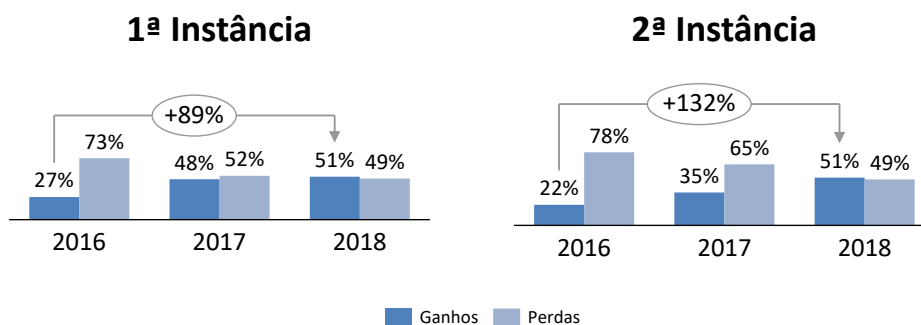
Um dos temas mais sensíveis do nosso negócio atualmente, o passivo trabalhista decorrente de ações movidas por corretores autônomos que pleiteiam reconhecimento de vínculo empregatício e previdenciário em esferas judiciais, vem apresentando melhorias expressivas.

Ao longo do ano de 2018, incorremos em perdas da ordem de R\$ 20,6 milhões, dos quais R\$ 16,4 milhões já previstos na provisão realizada no final do ano passado e, por isso, com menor impacto em nosso resultado de 2018. No trimestre, as perdas somaram R\$ 6,7 milhões, sendo R\$ 5,8 milhões previstos em nossas provisões.

<sup>1</sup> Ajustes demonstrados na tabela 1 desse relatório

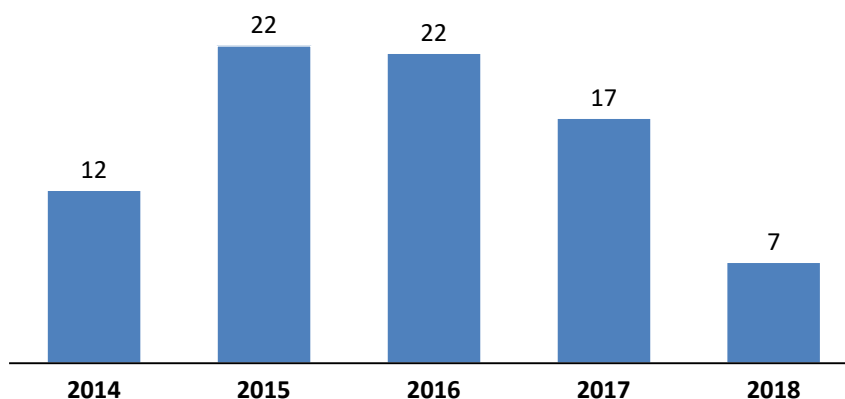
Cada vez mais os tribunais estão compreendendo que esta relação preserva a autonomia das partes, evidência refletida na nossa taxa de êxito que dobrou ano contra ano. Acreditamos que esta melhor compreensão dos fatos advém de uma série de medidas tomadas tanto individualmente pela Brasil Brokers, quanto coletivamente pelo setor de intermediação imobiliária.

Gráfico 11 – Proporção de Ganhos



Além da evolução da taxa de êxito da Companhia nas demandas promovidas, outro sinal inequívoco da melhora no cenário é a quantidade de novas reclamações trabalhistas ajuizadas em 2018. Durante o ano de 2017, tivemos uma média mensal de 17 novas demandas iniciadas, enquanto que no ano de 2018 tivemos uma média mensal de 7 novos processos, uma redução de quase 60%.

Gráfico 12 – Evolução da Média Mensal das Entradas de Novos Processos



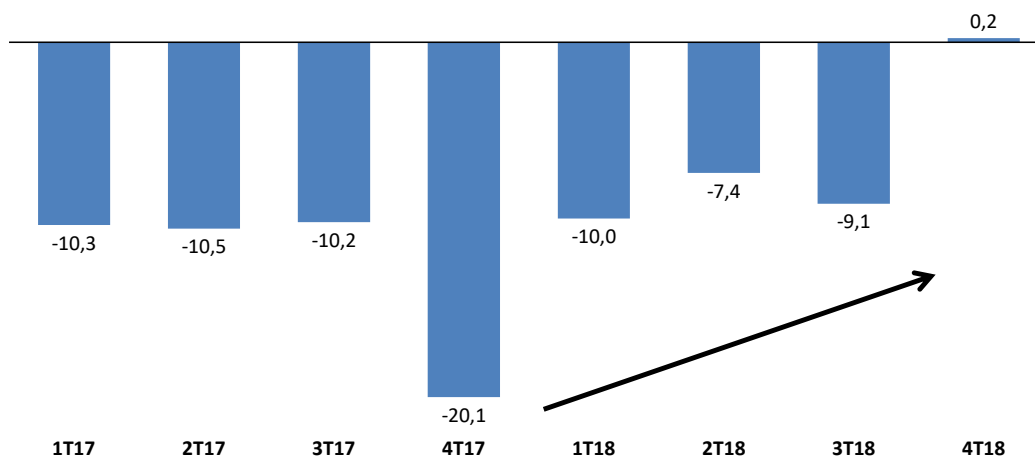
Além do declínio dos novos processos, começam a se avolumar as decisões condenando os reclamantes ao pagamento de sucumbências, custas e litigância de má fé.

Atentando aos princípios conservadores que norteiam a contabilidade, mantivemos ao final do ano de 2018 uma provisão total de R\$ 64,3 milhões na linha de contingências trabalhistas, sendo adicionados R\$ 8 milhões em nossa última revisão.

<sup>1</sup> Ajustes demonstrados na tabela 1 desse relatório

## 6.5 – EBITDA - Lucro Antes de Juros, Impostos, Depreciação e Amortização (Ajustado<sup>1</sup>)

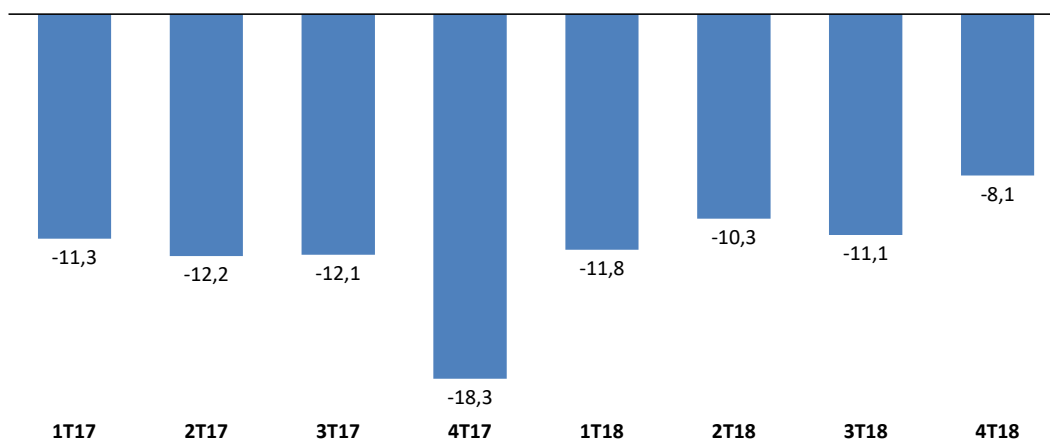
Gráfico 13 – Evolução Trimestral do EBITDA Ajustado<sup>1</sup> (R\$ milhões)



O EBITDA ajustado<sup>1</sup> da Brasil Brokers do 4T18 foi positivo em R\$ 233 mil, primeiro resultado positivo desde o 4T14. Esse crescimento foi de aproximadamente R\$ 9,3 milhões em relação ao trimestre anterior, e R\$ 20,3 milhões em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

## 6.6 – Lucro Líquido (Ajustado<sup>1</sup>)

Gráfico 14 – Evolução Trimestral do Lucro Líquido Ajustado<sup>1</sup> (R\$ milhões)



O Lucro líquido ajustado<sup>1</sup> da Brasil Brokers do 4T18 foi negativo em R\$ 8,1 milhões, um crescimento de aproximadamente R\$ 3,0 milhões em relação ao trimestre anterior, e R\$ 10,2 milhões em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

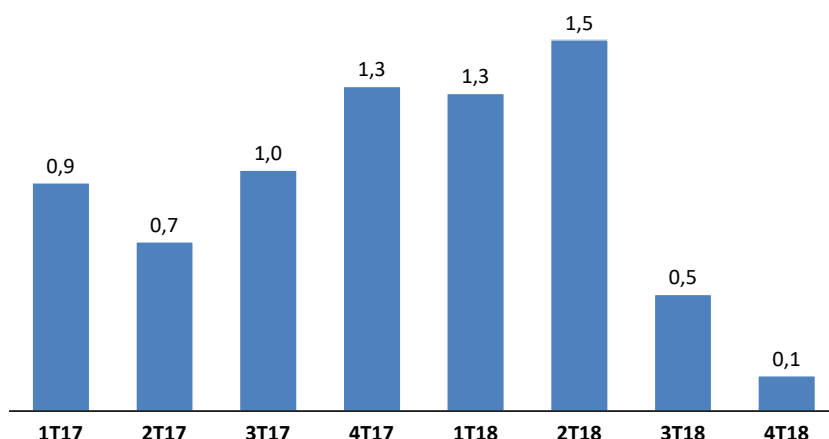
## Seção 7: Investimentos e Caixa

### 7.1 – Capex (Regime de Competência)

A soma dos investimentos da Companhia no ano de 2018 alcançou R\$ 3,4 milhões. A maior parte desse valor foi dedicada a mudança de endereço de algumas de nossas filiais, à melhorias em nossas plataformas digitais e nos sistemas para a força de vendas, além de aprimoramentos em nossos sistemas de *back-office*.

<sup>1</sup> Ajustes demonstrados na tabela 1 desse relatório

Gráfico 15 – Evolução Trimestral do Capex (R\$ milhões)



## 7.2 - Caixa e Aplicações Financeiras

Tabela 15 – Caixa e Aplicações Financeiras

Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa (R\$ MM)	1T18	2T18	3T18	4T18
<b>Caixa e Aplicações Financeiras no início do período</b>	<b>57,3</b>	<b>32,1</b>	<b>46,1</b>	<b>61,7</b>
<b>Caixa Gerado Atividades Operacionais</b>	<b>(4,9)</b>	<b>(1,4)</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>
Perdas Trabalhistas	(6,9)	(6,4)	(3,6)	(4,7)
Outras Despesas Jurídicas	(3,9)	(3,5)	(4,7)	(3,5)
Bloqueio de Ação Judicial	(7,3)	7,3	-	-
Projeto Transformação	(0,3)	(0,7)	(0,2)	(0,1)
Reestruturação	(0,5)	(1,6)	(2,9)	(0,5)
Caixa Líquido Gerado	(23,8)	(6,4)	(11,3)	(8,5)
Aumento de Capital	-	22,1	28,2	-
Atividades de Investimento	(1,3)	(1,5)	(0,8)	(0,3)
Atividades com Acionistas	(0,1)	(0,1)	(0,4)	(1,2)
<b>Caixa e Aplicações Financeiras no final do período</b>	<b>32,1</b>	<b>46,1</b>	<b>61,7</b>	<b>51,7</b>

O montante total de caixa e aplicações financeiras da Companhia ao final do ano de 2018 totalizou R\$ 51,7 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 ano de 2018, R\$ 11,1 milhões em recebíveis, com prazo médio estimado de 59 dias.

<sup>1</sup> Ajustes demonstrados na tabela 1 desse relatório

Pelo segundo trimestre consecutivo, o caixa líquido gerado das atividades operacionais da companhia no 4T18 foi positivo em R\$ 205 mil reais, já deduzido o capital de giro e os impostos.

Foram dispendidos aproximadamente, R\$ 4,7 milhões com perdas em processos trabalhistas, outros R\$ 3,5 milhões foram dispendidos com perdas nas demais esferas, consultorias jurídicas e honorários advocatícios para atender todas as demandas processuais e R\$ 600 mil foram dispendidos em nosso projeto de transformação e com despesas de reestruturação. O caixa consumido com atividades de investimento no acumulado do trimestre foi de R\$ 328 mil e outro R\$ 1,2 milhão com acionistas.

## Seção 8 Governança Corporativa

### 8.1 - Agenda Corporativa

Calendário de Divulgação de Resultados	
Evento	Data
Divulgação de Relatório trimestral 1T19	14 de Maio
Audioconferência 1T19	15 de Maio
Divulgação de Relatório trimestral 2T19	12 de Agosto
Audioconferência 2T19	13 de Agosto
Divulgação de Relatório trimestral 3T19	13 de Novembro
Audioconferência 3T19	14 de Novembro

Calendário de Reuniões Públicas	
Evento	Data
Investor's Day	6 de dezembro

<sup>1</sup> Ajustes demonstrados na tabela 1 desse relatório

## Anexo I – Demonstração de Resultados Trimestrais e anuais (R\$ mil)

### Demonstrações financeiras

**Disclaimer:** Neste relatório demonstraremos os resultados de nossas operações dos anos de 2018 e 2017, destacando do total os efeitos não recorrentes com reestruturações, os impactos da alienação de empresas e da baixa de investimentos, para melhor comparação com o histórico operacional.

Todos os ajustes serão explicitados na tabela que segue abaixo:

Demonstrativo Financeiro									
	4T18 Ajustado	Efeitos Não Recorrentes e de Operações Descontinuadas	4T18 Contábil	4T17 Ajustado	Efeitos Não Recorrentes e de Operações Descontinuadas	4T17 Contábil	3T18 Ajustado	Efeitos Não Recorrentes e de Operações Descontinuadas	3T18 Contábil
<b>Receita de serviços</b>	<b>40.853</b>	-	<b>40.853</b>	<b>27.782</b>	-	<b>27.782</b>	<b>30.927</b>	<b>(1.329)</b>	<b>29.598</b>
Descontos e abatimentos	(937)		(937)	(1.040)		(1.040)	(440)	3	(437)
Impostos incidentes	(4.891)		(4.891)	(3.612)		(3.612)	(4.126)	165	(3.961)
<b>Receita líquida</b>	<b>35.025</b>	-	<b>35.025</b>	<b>23.130</b>	-	<b>23.130</b>	<b>26.361</b>	<b>(1.161)</b>	<b>25.200</b>
Custo dos serviços prestados	(5.424)		(5.424)	(2.123)		(2.123)	(5.707)	5	(5.702)
<b>Resultado bruto</b>	<b>29.601</b>		<b>29.601</b>	<b>21.007</b>		<b>21.007</b>	<b>20.654</b>	<b>(1.156)</b>	<b>19.498</b>
<b>Despesas administrativas e operacionais</b>	<b>(29.368)</b>	<b>(15.017)</b>	<b>(44.385)</b>	<b>(41.267)</b>	<b>(34.897)</b>	<b>(76.164)</b>	<b>(29.793)</b>	<b>(636)</b>	<b>(30.429)</b>
Despesas administrativas	(23.496)	(909)	(24.405)	(32.690)	(1.090)	(33.780)	(24.796)	(801)	(25.597)
Honorários de diretoria	(1.503)	(1)	(1.503)	(1.563)	(1)	(1.563)	(1.522)	(1)	114
Provisão para devedores duvidosos	(768)		(768)	(668)		(668)	(862)		(804)
Outras receitas (despesas) operacionais	(3.600)	(14.109)	(17.709)	(6.346)	(33.807)	(40.153)	(2.613)	(7)	(2.620)
<b>EBITDA</b>	<b>233</b>	<b>(15.017)</b>	<b>(14.784)</b>	<b>(20.260)</b>	<b>(34.897)</b>	<b>(55.157)</b>	<b>(9.139)</b>	<b>(1.792)</b>	<b>(10.931)</b>
Depreciações e amortizações	(1.814)		(1.814)	(2.290)		(2.290)	(1.940)	40	(1.900)
Amortização de Recuperação de Ativos	-	(16.508)	(16.508)	-	(16.438)	(16.438)	(3)	3	-
Despesas financeiras	(388)		(388)	(509)		(509)	(328)	19	(309)
Receitas financeiras	1.192	(3)	1.192	4.414		4.414	1.471	(47)	1.424
<b>LAIR</b>	<b>(777)</b>	<b>(31.525)</b>	<b>(32.302)</b>	<b>(18.645)</b>	<b>(51.335)</b>	<b>(69.980)</b>	<b>(9.938)</b>	<b>(1.778)</b>	<b>(11.716)</b>
Provisão para imposto de renda	(824)		(824)	244		244	(184)	25	(159)
Provisão para contribuição social	(306)		(306)	82		82	(73)	13	(60)
<b>Resultado Líquido das Operações Descontinuadas</b>		(133)	133					(133)	(133)
<b>Participação acionistas minoritários</b>	<b>(6.202)</b>		<b>(6.202)</b>	<b>14</b>		<b>14</b>	<b>(898)</b>		<b>(898)</b>
<b>Lucro (prejuízo) Líquido de Operações</b>	<b>(8.109)</b>	<b>(31.392)</b>	<b>(39.501)</b>	<b>(18.305)</b>	<b>(51.335)</b>	<b>(69.640)</b>	<b>(11.093)</b>	<b>(1.873)</b>	<b>(12.966)</b>

- (1) Despesas com projeto transformação, com reestruturação e alienação de empresas.
- (2) Contingências: Atualização de Contingências jurídicas do ano 2018.
- (3) IFRS : Baixa de Impairment no Ágio de aquisição de empresa.

## Anexo II – Demonstração de Resultados Trimestrais e anuais (R\$ mil)

### Demonstrações financeiras

**Disclaimer:** Neste relatório demonstraremos os resultados de nossas operações dos anos de 2018 e 2017, destacando do total os efeitos não recorrentes com reestruturações, os impactos da alienação de empresas e da baixa de investimentos, para melhor comparação com o histórico operacional.

Todos os ajustes serão explicitados na tabela que segue abaixo:

Demonstrações Financeiras						
	2018 Ajustado	Efeitos Não Recorrentes e de Operações Descontinuadas	2018 Contábil	2017 Ajustado	Efeitos Não Recorrentes e de Operações Descontinuadas	2017 Contábil
<b>Receita de serviços</b>	<b>130.873</b>	-	<b>130.873</b>	<b>107.950</b>	-	<b>107.950</b>
Descontos e abatimentos	(2.765)		(2.765)	(4.794)		(4.794)
Impostos incidentes	(16.800)		(16.800)	(14.085)		(14.085)
<b>Receita líquida</b>	<b>111.308</b>	-	<b>111.308</b>	<b>89.071</b>	-	<b>89.071</b>
Custo dos serviços prestados	(17.147)		(17.147)	(6.158)		(6.158)
<b>Resultado bruto</b>	<b>94.161</b>	-	<b>94.161</b>	<b>82.913</b>	-	<b>82.913</b>
<b>Despesas administrativas e operacionais</b>	<b>(120.427)</b>	<b>(18.899)</b>	<b>(139.326)</b>	<b>(134.455)</b>	<b>(35.867)</b>	<b>(170.322)</b>
Despesas administrativas	(100.141)	<sup>(1)</sup> (4.791)	(104.932)	(118.830)	(1.740)	(120.570)
Honorários de diretoria	(6.405)		(6.405)	(4.776)		(4.776)
Provisão para devedores duvidosos	(2.976)		(2.976)	(690)		(690)
Outras receitas (despesas) operacionais	(10.904)	<sup>(2)</sup> (14.109)	(25.013)	(10.159)	(34.127)	(44.286)
<b>EBITDA</b>	<b>(26.266)</b>	<b>(18.899)</b>	<b>(45.165)</b>	<b>(51.542)</b>	<b>(35.867)</b>	<b>(87.409)</b>
Depreciações e amortizações	(8.150)	<sup>(3)</sup>	(8.150)	(9.658)		(9.658)
Amortização de Recuperação de Ativos	-	(16.508)	(16.508)	-	(16.438)	(16.438)
Despesas financeiras	(1.468)		(1.468)	(1.961)		(1.961)
Receitas financeiras	5.012		5.012	10.844		10.844
<b>LAIR</b>	<b>(30.872)</b>	<b>(35.407)</b>	<b>(66.279)</b>	<b>(52.317)</b>	<b>(52.305)</b>	<b>(104.622)</b>
Provisão para imposto de renda	(1.517)		(1.517)	(924)		(924)
Provisão para contribuição social	(578)		(578)	(387)		(387)
<b>Resultado Líquido das Operações Descontinuadas</b>	-	-	-		-	
<b>Participação acionistas minoritários</b>	<b>(8.331)</b>	-	<b>(8.331)</b>	<b>(227)</b>	-	<b>(227)</b>
<b>Lucro (prejuízo) Líquido de Operações</b>	<b>(41.298)</b>	<b>(35.407)</b>	<b>(76.705)</b>	<b>(53.855)</b>	<b>(52.305)</b>	<b>(106.160)</b>

(1) Despesas com projeto transformação, com reestruturação e alienação de empresas.

(2) Contingências: Atualização de Contingências jurídicas do ano 2018.

(3) IFRS : Baixa de Impairment no Ágio de aquisição de empresa.

**Anexo III - Balanço Patrimonial Consolidado em 31 de Dezembro de 2018 (R\$ mil)**

<b>ATIVO</b>		
	2018	2017
<b>Ativo Circulante</b>		
Caixa, Equivalentes de Caixa	51.732	57.284
Contas a receber de clientes	21.537	13.384
Adiantamentos a fornecedores	96	352
Impostos a recuperar	6.987	5.416
Despesas antecipadas	1.869	2.561
Contas a receber revenda empresas	775	732
Valores em garantia locação	-	4.428
Outros créditos	2.605	2.438
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>85.601</b>	<b>86.595</b>
Ativos não-correntes a venda		
<b>Ativo não Circulante</b>		
<b>Realizável a longo prazo</b>		
Contas a receber de clientes	234	394
Terrenos disponíveis para venda	1.135	760
Impostos a recuperar	5.839	12.024
Depósitos Judiciais	22.158	19.889
Contas a receber revenda empresas	1.500	2.031
Outros créditos	5.346	4.814
	<b>36.212</b>	<b>39.912</b>
Imobilizado	11.098	16.368
Intangível	214.281	233.167
	<b>225.379</b>	<b>249.535</b>
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>261.591</b>	<b>289.447</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>347.192</b>	<b>376.042</b>

<sup>1</sup> Ajustes demonstrados na tabela 1 desse relatório

**Anexo IV - Balanço Patrimonial Consolidado em 31 de Dezembro de 2018 (R\$ mil)**

<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Passivo Circulante</b>		
Fornecedores	6.175	3.849
Salários provisões e contribuições sociais	5.968	4.308
Parcelamentos judiciais	9.313	12.577
Impostos e contribuições a recolher	5.769	3.230
Adiantamentos de clientes	700	645
Dividendos a pagar	7.670	125
Provisão para riscos processuais	26.978	22.293
Outras contas a pagar	1.359	6.077
Valores a repassar de operação de locação	1.443	2.147
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>65.375</b>	<b>55.251</b>
<b>Passivo não Circulante</b>		
<b>Exigível a longo prazo</b>		
Provisão para riscos processuais	52.441	64.716
Parcelamentos judiciais	929	-
Outras contas a pagar	3.090	3.291
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>56.460</b>	<b>68.007</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>		
Capital social	640.671	590.437
Reserva de capital	43.478	43.478
Prejuízo Acumulado	(356.314)	(279.609)
Ações em tesouraria	(23.717)	(23.717)
Reserva de opção de compra de ações	412	55
Transações com não-controladores	(79.528)	(79.528)
<b>Patrimônio líquido controladores</b>	<b>225.002</b>	<b>251.116</b>
Participação dos minoritários	<b>355</b>	<b>1.668</b>
<b>Total Patrimônio líquido</b>	<b>225.357</b>	<b>252.784</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>347.192</b>	<b>376.042</b>

**Anexo V - Fluxo de Caixa (R\$ mil) - Período de 01 de Janeiro a 31 de Dezembro de 2018**

Demonstrações de Fluxo de Caixa das atividades operacionais - Consolidado		
	2018	2017
Lucro líquido do período antes do IRPJ e CSLL de 01/01 a 31/12	(66.279)	(104.622)
<b>Ajustes para reconciliação entre lucro (prejuízo) líquido e o caixa líquido gerado de atividades operacionais:</b>		
Depreciações	5.006	6.526
Amortizações	3.144	3.132
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa	2.976	14.017
Provisão para riscos processuais	12.188	20.437
Ajuste a valor de mercado contas a receber	108	(137)
Ajuste a valor de mercado contas a pagar	-	(2.617)
Despesas financeiras de longo prazo	-	26
Resultado com opção de compras em ações	358	55
Ajuste de Recuperação de Ativos	16.508	16.438
<b>Lucro (prejuízo) líquido ajustado</b>	<b>(25.991)</b>	<b>(46.745)</b>
<b>Variações em ativos e passivos</b>		
Contas a receber de clientes	(11.452)	7.175
Impostos a recuperar	4.614	(648)
Outros Créditos	7.708	(6.906)
Outros ativos realizáveis a longo prazo	(2.270)	2.719
Fornecedores	(9)	8.686
Salários e encargos a pagar	1.660	(318)
Impostos e contribuições a recolher	447	(2.276)
Adiantamentos de clientes	55	(1.804)
Riscos processuais	(19.778)	(23.905)
Outros passivos circulantes	(5.424)	1.843
Despesas antecipadas	692	(247)
Outros exigíveis a longo prazo	(203)	90
Total Variações em ativos e passivos	(23.960)	(15.591)
<b>Caixa líquido gerado nas atividades</b>	<b>(49.951)</b>	<b>(62.336)</b>
<b>Das atividades de investimento</b>		
Titulos e valores mobiliários	-	45.059
Terrenos disponíveis para a venda	-	306
Adição Ativo imobilizado	(2.166)	(1.390)
Ativo intangível	(1.804)	(2.517)
<b>Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento</b>	<b>(3.970)</b>	<b>41.458</b>
<b>Das atividades de financiamento com terceiros</b>		
Contas a Pagar Aquis. Empresas	-	(461)
<b>Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento com terceiros</b>	<b>-</b>	<b>(461)</b>
<b>Das atividades de financiamento com acionistas</b>		
Aumento de capital	50.234	70.000
Dos acionistas minoritários	(1.865)	(1.964)
<b>Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento com acionistas</b>	<b>48.369</b>	<b>68.036</b>
<b>Aumento (redução) das disponibilidades</b>	<b>(5.552)</b>	<b>46.697</b>
<b>Caixa e equivalentes no início do período</b>	<b>57.284</b>	<b>10.587</b>
<b>Caixa e equivalentes no final do exercício</b>	<b>51.732</b>	<b>57.284</b>

<sup>1</sup> Ajustes demonstrados na tabela 1 desse relatório