

RELEASE DE RESULTADOS 2021



Teleconferência de Resultados:

Português

23 de março de 2022
15:00 (horário de Brasília)
14:00 (horário de NY)
Tel: +55 11 3181-8565

Inglês

23 de março de 2022
15:00 (horário de Brasília)
14:00 (horário de NY)
Tel: +1 412 717 9627



Time de RI:

Daniel Guerbatin
CEO

Luiz Augusto R. e Silva
FP&A e RI

Andrea de Rizzio
CFO & IRO

Paulo Mikan Bertoldo
Relações com Investidores



+55 (21) 2460-1628



ri@brbrokers.com.br



BrasilBrokers

SUMÁRIO

1. DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS.....	9
2. RECEITA BRUTA DE SERVIÇOS.....	10
3. CUSTO, DESPESAS ADMINISTRATIVAS E PASSIVOS JUDICIAIS.....	16
4. ESG	19
5. RESULTADOS OPERACIONAIS	20
6. INVESTIMENTOS E CAIXA	21
7. GOVERNANÇA CORPORATIVA.....	23
8. EVENTOS SUBSEQUENTES	23

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da Brasil Brokers Participações S.A. (“Brasil Brokers” ou “Companhia”) submete à apreciação de V.Sas. o seu Relatório da Administração e as demonstrações financeiras e consolidadas acompanhadas do relatório do auditor independente, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Mensagem da Administração

O ano de 2021 foi, sem dúvida alguma, o ano em que a Brasil Brokers consolidou a evolução no seu modelo de negócio com foco na transformação digital. Ao longo do ano fomos construindo uma empresa onde o propósito de **fazer de cada experiência imobiliária uma parceria única** nos norteou para que todas as melhorias fossem implementadas.

Podemos dizer que hoje somos uma empresa ‘*Figital*’, pois alinhamos nossos anos de experiência no mercado imobiliário tradicional às transformações tecnológicas com um atendimento humanizado, permitindo entender melhor a necessidade de cada cliente e melhorar a jornada deste relacionamento. Para isso investimos em tecnologia proprietária transformando nossos processos e sistemas para trazer uma experiência na jornada de compra e venda única, onde o cliente possa ter todas as informações necessárias sobre o imóvel de interesse, com *tour* virtual e integração com os principais pontos de interesse do Google, o que possibilita e impulsiona às vendas de maneira totalmente digital e sem a necessidade de uma visita física. Este desenvolvimento, inicialmente feito na Desenrola, está sendo, aos poucos, implementado nas demais empresas do grupo, como feito no site da Brasil Brokers, o que trouxe uma melhora significativa na experiência e navegabilidade do cliente com um layout moderno e maior velocidade na atualização dos imóveis por parte da força de vendas.

Outra implementação tecnológica desenvolvida pela empresa foi a criação do sistema CredIntegrados, plataforma digital de Crédito Imobiliário, que se conecta às plataformas dos principais bancos do país, permitindo realizar e acompanhar todas as etapas do processo de financiamento, desde a simulação até a contratação do financiamento. O desenvolvimento desta plataforma continuará sendo muito importante para a Credimorar, pois permite que nossos parceiros, mesmo tendo pouca experiência em ofertar crédito imobiliário, possam fazê-lo por meio da nossa plataforma de maneira ágil e sem burocracia.

A transformação digital tem sido o motor de alavancagem em nossas operações, o que tem contribuído na redução de custos de operação, além da melhora na remuneração da força de vendas. Durante o ano fizemos várias melhorias em nosso time “*tech*”: fortalecemos o time contratando talentos e treinando nossos colaboradores, avançamos na implementação do modelo *scrum agile*, garantindo agilidade nos desenvolvimentos e melhoria contínua dos nossos sistemas proprietários, além da migração para o modelo *cloud based* e SaaS para os *data centers*, que gerou ganhos de disponibilidade e performance nas nossas aplicações.

Como não podíamos deixar de lado, as práticas de ESG foram incorporadas às nossas atividades e no dia a dia dos colaboradores. Temos uma grande responsabilidade com estas pautas e sabemos que isto nos ajudará a nos posicionarmos de maneira mais sustentável e perene às melhores práticas de mercado. Atendendo às necessidades de transformação social e cultural, evoluímos no Movimento #Gigantesca como principal catalisador de mudança dessa esfera, onde abordamos temas como: viés inconsciente, diversidade de gênero, sexual, social e étnico racial, com um enorme engajamento de nossos colaboradores, o que ajudou a transformar nosso ambiente de trabalho de maneira muito mais positiva, através da diversidade de pensamentos e perspectivas.

Em linha com o nosso propósito, o grupo interveio diretamente em projetos de moradia, uma vez que esse tema

se relaciona diretamente com os nossos negócios. Por meio do projeto “O futuro começa em Casa” em parceria com a ONG Habitat para a Humanidade Brasil, ajudamos 10 famílias em situação de vulnerabilidade com a reforma de suas moradias na cidade de Goiânia. Acreditamos que desta forma, atendemos a diversos fatores críticos da nossa sociedade e contribuímos para a evolução do país e das cidades onde atuamos.

Promovemos também ações assistencialistas pontuais, com a doação de cerca de 1.363 (Hum mil trezentos e sessenta e três) itens entre livros, leite e brinquedos, contando com apoio das instituições Pastoral da Criança de Inhoaíba - RJ, Projeto Batucando - RJ, Projeto Nossa Turma - SP, Assentamento Buenos Aires- GO deixando assim, um legado positivo em todos os Estados nos quais estamos presentes.

Desempenho Operacional

Ao olharmos o desempenho dos negócios 2021 foi um ano recorde para o mercado imobiliário com excelentes resultados nas vendas em cidades como Rio de Janeiro e São Paulo, principais praças do país, que retomaram as vendas e lançamentos superando inclusive o ano de 2019, ano prévio à pandemia da COVID-19. Boa parte deste resultado foi impulsionado pela busca por imóveis maiores em um ambiente de *home office* cada vez mais presente e a redução da taxa Selic, que chegou a patamares de 2% a.a., que ajudou a fortalecer a retomada do setor e, conseqüentemente, o desempenho da Brasil Brokers.

Os financiamentos imobiliários com recursos das cadernetas do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE) atingiram R\$ 205,41 bilhões em 2021, crescimento de 65,7% frente os R\$ 123,97 bilhões de 2020, resultado recorde em termos anuais. Com este resultado a Credimorar se consolida com uma das principais empresas na intermediação de financiamentos imobiliários do país, sendo a maior originadora do banco Bradesco, a terceira no Santander e uma das cinco maiores do Itaú. Foram originados R\$4,1 bilhões em crédito imobiliário (VGV produzido), crescimento de 60% se comparado a 2020 e correspondentes a 13.252 unidades financiadas. Quando comparamos o resultado da Credimorar com 2019 vemos que o crescimento foi de 109% frente aos R\$ 1,9 bilhão em VGV produzido, reafirmando mais uma vez o direcionamento estratégico que abordamos na empresa neste ano.

No mercado primário alcançamos um valor geral de vendas (VGV) de R\$ 2,5 bilhão o que representou um crescimento de 56% versus os R\$ 1,6 bilhão de 2020, com isto, e apesar de uma menor quantidade de unidades vendidas, encerramos o ano com um ticket médio de R\$ 658 mil com um crescimento de 51% sobre o ano anterior. Já no mercado secundário o VGV foi de R\$ 1,5 bilhão, um incremento de 42% se comparado com 2020. Da mesma forma que o mercado primário, as unidades vendidas no secundário também tiveram **crescimento** no ticket médio para um valor de R\$ 660 mil, representando 7% de aumento.

Com isto, a receita bruta da Companhia encerrou 2021 em R\$ 168 milhões, um robusto crescimento de 40% ante os R\$ 120 milhões de 2020 e de 32% versus os R\$ 127 milhões de 2019, impulsionado principalmente pela nossa vertical de serviços financeiros, que teve uma receita bruta de R\$ 98 milhões em 2021 que representa 59% do total. Nossa margem bruta (sobre receita bruta) no encerramento do exercício foi de 52,8% e 3% superior que em 2020 quando a margem foi 51,4%.

Nossas despesas administrativas como proporção da receita bruta recuaram 16.3 p.p. chegando a 53,0% em 2021 frente aos 69,4% no exercício encerrado em 2020, e uma retração de 20.8 p.p. se comparado com a proporção de 73,9% alcançada em 2019. Uma expressiva redução que consolida as reestruturações implementadas durante os últimos dois anos.

O EBITDA ajustado sem passivos judiciais foi R\$ 0,3 milhões negativos em 2021, uma melhoria de R\$ 19,36 milhões frente ao resultado de R\$ 19,66 milhões negativos de 2020. Já o EBITDA ajustado das operações continuadas no período encerrado em 31 de dezembro 2021, apresentou **uma recuperação de aproximadamente R\$4,9 milhões** chegando a R\$ 39,0 milhões negativos frente a R\$ 43,8 milhões negativos se comparados ao mesmo período do exercício anterior.

No quadro a seguir, apresentamos a composição do EBITDA e do EBITDA Ajustado das operações continuadas da Companhia, a partir do prejuízo dos períodos apurados exercícios findos em 31 de dezembro de 2021, e em 30 de dezembro de 2020, conciliado com as informações financeiras intermediárias consolidadas da Companhia, em linha com o que dispõe a Instrução CVM 527/12:

(em R\$ mil, exceto %)	Exercício social encerrado em			
	31 de dezembro de 2021			
Medições não contábeis	2021	AH%	2020	AH%
Prejuízo atribuído aos acionistas controladores	-72.945	59,05%	-178.125	-99,85%
Lucro líquido atribuído aos acionistas não controladores	-194	-183,26%	233	-98,73%
Prejuízo do exercício	-73.139	58,89%	-177.892	-151,38%
(-) Resultado financeiro	17.526	356,53%	3.839	75,62%
(-) Imposto de renda e contribuição social	667	-31,80%	978	40,52%
(-) Depreciação e amortização	8.987	-21,00%	11.376	191,94%
EBITDA ⁽¹⁾	-45.959	71,58%	-161.699	-101,48%
(-) Ajuste ao valor recuperável de ativos	7.000	-94,11%	118.862	100%
(-) Lucro líquido proveniente das operações descontinuadas	0	100,00%	-979	-104,42%
EBITDA Ajustado das operações continuadas (1)	-38.959	11,08%	-43.816	24,61%

⁽¹⁾ O EBITDA e o EBITDA Ajustado das operações continuadas não são medidas reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - International Financial Reporting Standards ("IFRS"), não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras companhias. A Companhia utiliza o EBITDA e o EBITDA Ajustado das operações continuadas como indicadores adicionais de performance para efeito gerencial e para comparação com empresas similares.

Desempenho operacional

A Companhia atua em quatro principais mercados, todos geograficamente localizados no Brasil, definidos como mercado de serviços financeiros, mercado secundário, locação e primário. Avaliando a abertura por mercado de atuação, há muito a comemorar:

- O **mercado de serviços financeiros** – assessoria na comercialização de serviços financeiros, como crédito imobiliário e *home equity* – registrou total de **13.252 unidades financiadas** no ano de 2021, um significativo aumento de 11% se comparado ao número de unidades financiadas em 2020, que foi de 11.969 unidades.

A operação da Credimorar Serviços Financeiros e Securitários S.A., acompanhou o histórico desempenho que o crédito imobiliário vivenciou no país neste ano que encerrou, este resultado nos impulsionou para que encerrássemos com R\$ 4.318 milhões em VGC faturado, nos posicionando como uma das maiores intermediárias de crédito do país. Assim, **receita bruta cresceu incríveis 74%** no ano encerrado em 2021, chegando a **R\$ 98,4 milhões**, frente aos R\$ 56,6 milhões de 2020. Desta forma, o mercado de serviços financeiros representou sozinho 59% de toda a receita bruta total da Companhia.

- O **mercado secundário** – vendas de imóveis usados ou prontos para morar – encerrou 2021 com 2.226 unidades vendidas, **crescimento de 33%** frente a 2020 onde foram vendidas 1.704

O **valor geral de vendas (VGV) cresceu 42%** e passou de R\$ 1.055,9 milhões em 2020 para **R\$ 1.496,0 milhões em 2021**, contribuindo para que o ticket médio das unidades transacionadas tivesse alta de 7% no ano, passando de R\$619,7 mil para R\$ 660,4 mil por unidade.

Apesar do aumento registrado tanto em unidades vendidas como em VGV, tivemos uma leve retração de 5% na receita bruta deste segmento encerrando 2021 em R\$ 21,7 milhões ante R\$ 22,9 milhões de 2020.

- No **mercado de locação**, a “Desenrola” (plataforma digital para comprar, alugar e vender imóveis comerciais e residenciais) atuando em São Paulo (SP), Niterói (RJ), Cuiabá (MT) e Goiânia (GO), foi responsável pela **intermediação de 934 imóveis** até 31 de dezembro de 2021, **crescimento de 14%** versus 2020 quando foram intermediadas 816 unidades.
- No **mercado primário** – vendas de empreendimentos imobiliários lançados por incorporadores – com um ano histórico na concessão de crédito imobiliário no país, o mercado primário, vemos o crescimento na quantidade de unidades vendidas com uma leve alta de 3% (3.864 unidades) se comparado com as 3.745 unidades de 2020. **Participamos em 83 empreendimentos lançados no decorrer do ano, sendo 48 na cidade de São Paulo e 35 no Rio de Janeiro.**

Registramos um crescimento no valor geral de vendas (VGV) das unidades comercializadas que passou de 1.634,6 milhões em 2020 para 2.543,8 milhões em 2021. Melhorando o **ticket médio em 51%** e saindo de R\$ 436,5 mil **para R\$ 658,3 mil em 2021**. Isto permitiu que nossa **receita bruta encerrasse 2021 em R\$ 35,5 milhões, alta de 21%** ante os R\$ 29,4 milhões de 2020.

Mensagem final

O ano de 2022, sem dúvidas, está marcado pelas incertezas tanto nacionais como internacionais. No mercado doméstico, temos um ano de eleição e que sempre traz consigo um cenário político incerto e uma grande aver-são ao risco por parte dos agentes econômicos, temos também as condições macroeconômicas em um cenário de inflação em dois dígitos e com forte propensão de mais aumentos da taxa Selic. No cenário internacional, ainda não é possível saber ao certo quais os impactos que a guerra entre a Ucrânia e a Rússia ocasionará nos mercados e principalmente nas commodities, mas olhando os impactos recentes na bolsa de valores vemos o quão isto pode comprometer o apetite dos investidores. A pesar disto, a Administração da Brasil Brokers acredita na continuidade da retomada do mercado imobiliário neste ano de 2022 e acredita fortemente na escalabilidade de suas operações como fator crucial para que possamos aumentar nosso Market Share, além da continuidade no crescimento orgânico de nossas plataformas digitais. A Brasil Brokers se encontra preparada para atravessar qualquer instabilidade pois tem trabalhado em sua estratégia de diversificação de receita, atuando de forma competitiva e inovadora em cada um de seus segmentos operacionais, melhorando todos os dias a experiência do cliente. O portfólio de serviços da Companhia tem-se mostrado primordial para a sustentabilidade do negócio, trazendo aumento de receita por sinergia operacional e grande potencial de crescimento orgânico. Todas as ações da Companhia estão voltadas para liderar as novas tendências deste universo cada vez mais digital, visando à transformação da empresa em uma Proptech.

O novo direcionamento estratégico que vem sendo implantado tem como drivers a rentabilidade do negócio, a transformação digital, a melhoria na experiência do cliente, e no trabalho como ecossistema, expandindo e integrando o portfólio de produtos e serviços. Além disso, revemos de forma cíclica os custos e despesas administrativas, e todos os gastos realizados nas operações e no corporativo. Por meio desta iniciativa, geramos mais rentabilidade e preservamos recursos em caixa, sem prejudicar o crescimento alvo da Companhia.

Por fim, os Diretores da Companhia fazem a gestão diária do caixa, monitorando os ativos financeiros e não financeiros, investimentos focados na transformação digital, sempre com o objetivo de melhorar o modelo de negócios e aumentar a rentabilidade da Companhia.

Relacionamento com os auditores independentes

A Companhia contratou a BDO RCS Gestão Empresarial LTDA (“BDO”), para a prestação de serviços de revisão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), referentes ao ano findo em 31 de dezembro de 2021.

As políticas da Brasil Brokers na contratação de serviços não relacionados à auditoria externa junto aos seus auditores independentes visam a assegurar que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade, e se substanciam nos princípios que preservam a independência do auditor.

A BDO não foi contratada para prestar qualquer outro serviço que não o relacionado à revisão das demonstrações financeiras padronizadas individuais e consolidadas, no ano findo em 31 de dezembro de 2021.

Daniel Guerbatin

CEO do Grupo

1. Destaques Operacionais e Financeiros

Resultados Financeiros

- Receita bruta de R\$ 167,8 milhões em 2021, crescimento de 40% em relação a 2020 e de 32% versus 2019. Resultando numa receita líquida de R\$ 143,3 milhões, alta de 41% e 35% versus 2020 e 2019 respectivamente.
- A presença digital da Companhia encerrou o ano com uma representação de 77% na receita bruta mantendo em excelente patamar e representando de R\$ 129,2 milhões da receita bruta

Mercado de Serviços Financeiros

- Recorde na concessão de crédito imobiliário com um total de R\$ 4.318,1 milhões em Valor Geral de Crédito financiado por meio da Credimorar, dedicada a comercialização de Serviços Financeiros. Crescimento de 76% ao compará-lo com 2020 e 116% versus 2019, comprovando mais uma vez o sucesso do *case*

Mercado Secundário

- Receita bruta no mercado secundário de R\$21,7 milhões no ano de 2021, 5% menor ao observado em 2020 e aumento de 13% frente a2019.
- Crescimento de 13% no número de unidades comercializadas, encerrando 2021 em 1.926 unidades vendidas, contra 1.704 unidades de 2020. Crescimento no ticket médio de 5%, que passou de R\$ 619,7 milhões em 2020 para 649,5 milhões em 2021.

Mercado de Locação

- Crescimento de 14% no número de imóveis intermediados, totalizando o ano com 934 unidades ante 816 de 2020. A carteira de imóveis sob administração da Companhia, encerrou 2021 em 2,3 mil unidades, uma redução de 10% versus 2020.

Mercado Primário

- Receita bruta no mercado primário de 35,5 milhões, aumento de 21% em 2021 versus 2020 e queda de 17% ante 2019.
- Valor Geral de Vendas (VGC) de R\$ 2.543,8 milhões versus os R\$ 1.634,6 milhões de 2020, alta de 56%. Ticket médio de R\$ 658,3 mil versus R\$ 436,5 mil de 2020, crescimento de 51%.

2. Receita Bruta de Serviços

A Receita Bruta de serviços das operações da Brasil Brokers representada pela soma das comissões dos diferentes mercados de atuação alcançou, no ano de 2021, R\$167,8 milhões, o que representou aumento de 40% em relação a 2020 e 32% se comparado ao mesmo período de 2019. O aumento é representado pela vertical de serviços financeiros que representou 59% de toda a receita do grupo. Com isto a receita líquida da Companhia em 2021 foi de R\$ 143,3 milhões versus os R\$ 101,6 milhões de 2020, um crescimento de 41%. Já se compararmos com o ano de 2019 quando a receita líquida foi de R\$ 106,5 milhões o crescimento é de 35%.

Tabela 1 – Receita e Comissão de Intermediação Ajustada

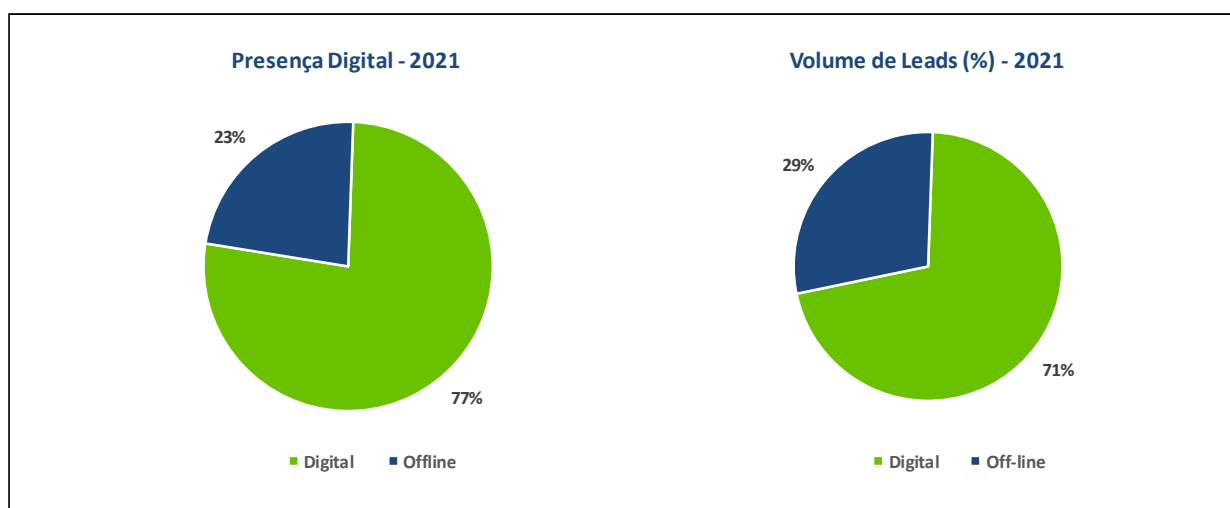
Receitas Operacional Bruta (R\$ milhões)	2021	2020	2021 vs 2020	2019	2021 vs 2019
Mercado Primário	35,5	29,4	21%	42,8	-17%
Mercado Secundário	21,7	22,9	-5%	19,2	13%
Serviços Financeiros	98,4	56,6	74%	52,3	88%
Mercado de Locação*	9,2	10,3	-10%	12,0	-23%
Outras Receitas	3,0	1,0	192%	0,6	429%
Receita Operacional Bruta	167,8	120,2	40%	127	32%
Impostos	21,4	16,0	34%	17,4	23%
Cancelamentos	3,1	2,6	18%	3,0	3%
Receita Líquida	143,3	101,6	41%	106,5	35%

*A receita operacional Bruta do Mercado de Locação contempla negócios correlatos como seguros, gestão de recebíveis, entre outros.

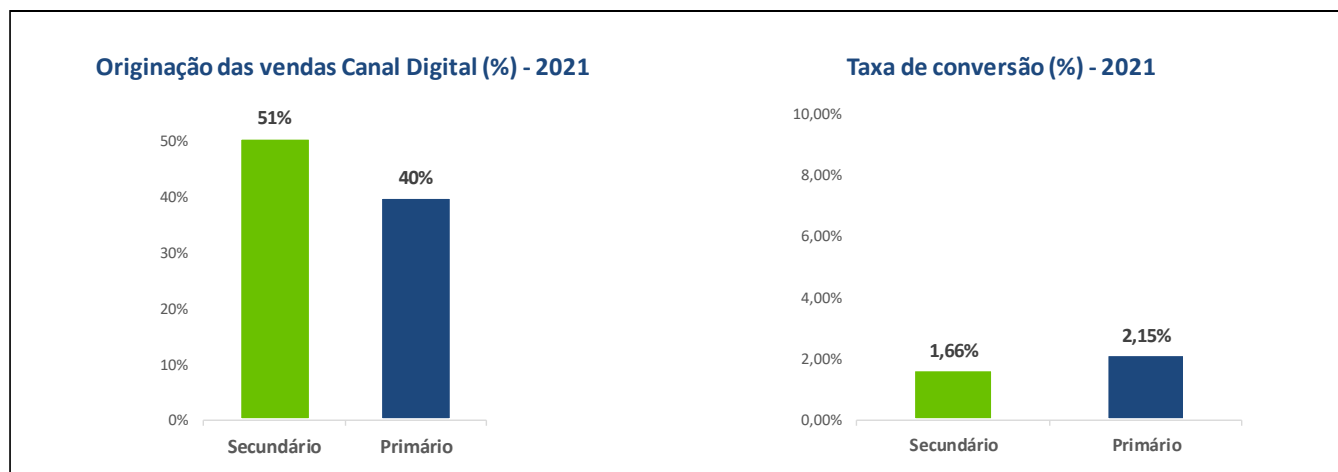
2.1 Presença Digital

A Companhia encerrou o terceiro trimestre de 2021 com uma presença digital de 77%, ou seja, da receita total bruta, 74% foram originadas por meio de plataformas 100% digital e/ou se iniciaram através de canais digitais. Isto representa a grande importância da empresa em continuar seu intensivo processo de digitalização.

Do total das interações com os clientes ocorridas durante o ano de 2021, 71% nasceram de maneira 100% digital e/ou por meio de alguma plataforma digital. Este é o resultado dos investimentos e da estratégia que a companhia tem realizado para melhoria de suas plataformas digitais, que são altamente escaláveis em todas as empresas do grupo.



Uma vez desconsiderando a Desenrola e Credimorar, que possuem um DNA altamente digital, podemos observar que em 2021, 51% das vendas no mercado secundário se deram de maneira digital e no mercado primário este percentual é de 40%. Cabe destacar, que no mercado primário e secundário, são consideradas vendas por meio de canal digital, todo cliente que iniciou seu processo de venda através de nossas plataformas digitais. Isto não configura que a venda se deu de maneira exclusivamente online, pois o cliente pode sim ter tido algum tipo de interação presencial como por exemplo, ao momento de visitar o imóvel, isso vai de encontro com o nosso conceito de “Figital”



2.2 Mercado Secundário

O mercado secundário é responsável pela atuação comercial de imóveis usados ou prontos para serem habitados, onde a imobiliária, como intermediário comercial, ganha uma comissão que é devida pelo dono do imóvel. A receita bruta do segmento secundário foi de R\$21,7 milhões, representando 13% da receita bruta total da Companhia no ano findo em 31 de dezembro de 2021.

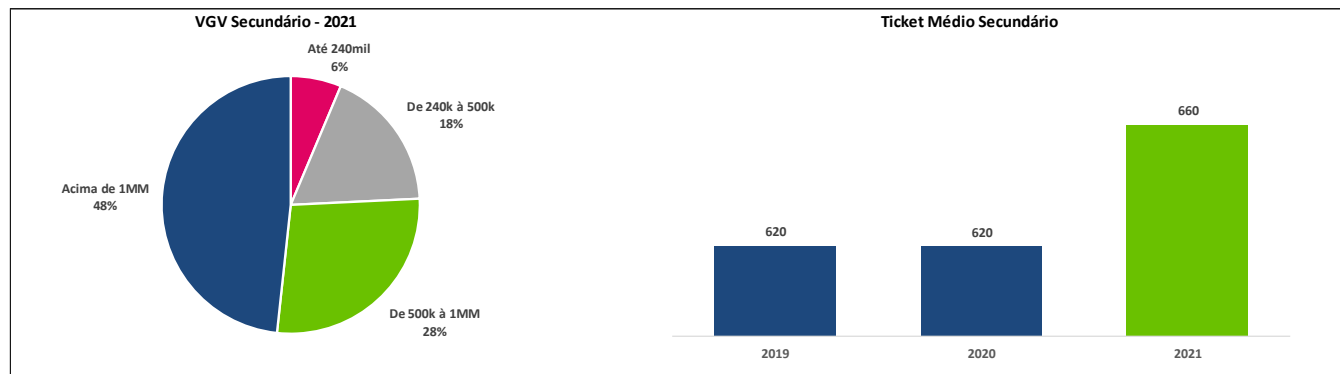
Tabela 6 – Vendas de Imóveis Prontos ou Usados

Valor Geral das Vendas - Secundário (R\$ milhões)	2021	2020	2021 vs 2020	2019	2021 vs 2019
Valor Geral de Vendas (VGV)	1.496,5	1.055,9	42%	849,0	76%
Unidades Vendidas	2.266	1.704	33%	1.370	65%
Ticket Médio (R\$ mil)	660,4	619,7	7%	619,7	7%

O valor geral de vendas (VGV) das intermediações realizadas no mercado secundário alcançou R\$1.496,5 milhões em 2021, aumento de 42% em relação aos R\$ 1.055,9 milhões de 2020 e crescimento de 76% ao comparar com o mesmo período de 2019. As unidades vendidas cresceram 33% no ano chegando a 2.266 unidades versus as 1.704 unidades vendidas em 2020 e 65% frente as 1.370 unidades de 2019. O ticket médio das unidades intermediadas em 2021 foi de R\$ 660,4 mil, recuperação de 7% frente os R\$ 619,7 mil de 2020 e 2019.

Observa-se que as unidades transacionadas nas faixas de preço de R\$ 500 mil à R\$ 1 milhão e acima de R\$ 1 milhão foram as mais representativas no mercado secundário e ajudaram a incrementar o ticket médio em 7% no ano de 2021.

O Rio de Janeiro continua como principal praça para o mercado secundário em 31 de dezembro de 2021, com 62% de participação, seguido por São Paulo que detém 33% e outras regiões com 6%. Ao analisar o resultado de 2021 versus 2020, o crescimento foi de 45% no Rio de Janeiro, 39% em São Paulo e 28% em outras regiões.



O Valor Geral de Vendas do Mercado Secundário está explicado por 48% por imóveis com valores superiores a R\$ 1 milhão, 28% por imóveis de R\$ 500 mil a R\$ 1 milhão, 18% por imóveis de R\$ 240 mil a R\$ 500 mil e 6% por imóveis de até R\$ 240 mil. Os imóveis que mais apresentaram crescimento por faixa de preço foram os imóveis R\$ 500 mil a R\$ 1 milhão com 46% e acima de R\$ 1 milhão 41% no ano frente a 2020.

2.3 Mercado de Locação

No mercado de locação, a Brasil Brokers atua através da sua plataforma digital “Desenrola”, sendo um dos principais vetores de crescimento da companhia atualmente. A plataforma do Desenrola visa simplificar a vida de inquilinos e proprietários. Um dos diferenciais é a capacidade de atender o público que visa alugar um imóvel, seja comercial ou residencial, de forma online, sem necessidade de apresentar nenhuma garantia, em uma esteira de contratação desburocratizada sem perder a humanização no atendimento.

O segmento de locação encerrou 2021 com uma receita bruta de R\$ 9,2 milhões (6% do total), recuo de 10% em comparação ao ano de 2020. A quantidade total de imóveis intermediados ao final do ano foi de 934, 14% maior que as 816 de 2020 e 18% menor versus as 1.144 de 2019. A carteira de imóveis sob administração encerrou o ano com 2.260 imóveis versus 2.515 quando comparado com 2020, impactada principalmente pelo trespasse da li libório a c&m negócios (“Libório”) e por distratos ocorridos no transcurso da operação. Apesar disso, foi observada uma reversão deste comportamento nos dois últimos trimestres do ano devido ao esforço do time de captação.

Tabela 8 – Locação

Locação (R\$ milhões)	2021	2020	2021 vs 2020	2019	2021 vs 2019
Número de Imóveis Intermediados	934	816	14%	1.144	-18%
Carteira de Imóveis	2.260	2.515	-10%	2.371	-5%

A jornada do cliente na locação é altamente replicável para o modelo de compra e venda de imóveis prontos, à medida que os processos de anúncio, seleção, agendamento, visita e envio de proposta são praticamente idênticos em ambas as operações, restando a maior diferença para a etapa de negociação e regularização, que no caso

do secundário, exige um tratamento diferenciado dado a complexidade envolvida. O maior diferencial está na capacidade de atender o cliente em qualquer segmento com uma experiência *end to end*, desde o momento da busca do imóvel desejado até assessorá-lo na obtenção do seu financiamento imobiliário.

2.4 Mercado de Serviços Financeiros

O mercado de serviços financeiros oferece, por meio da Credimorar, maior plataforma multibanco do Brasil, serviços de assessoria na comercialização de produtos como créditos imobiliários, créditos com imóvel em garantia (*Home Equity*), crédito pessoal e consórcio. Dentre estes produtos a Credimorar se posiciona como a maior geradora de crédito imobiliário do Banco Bradesco.

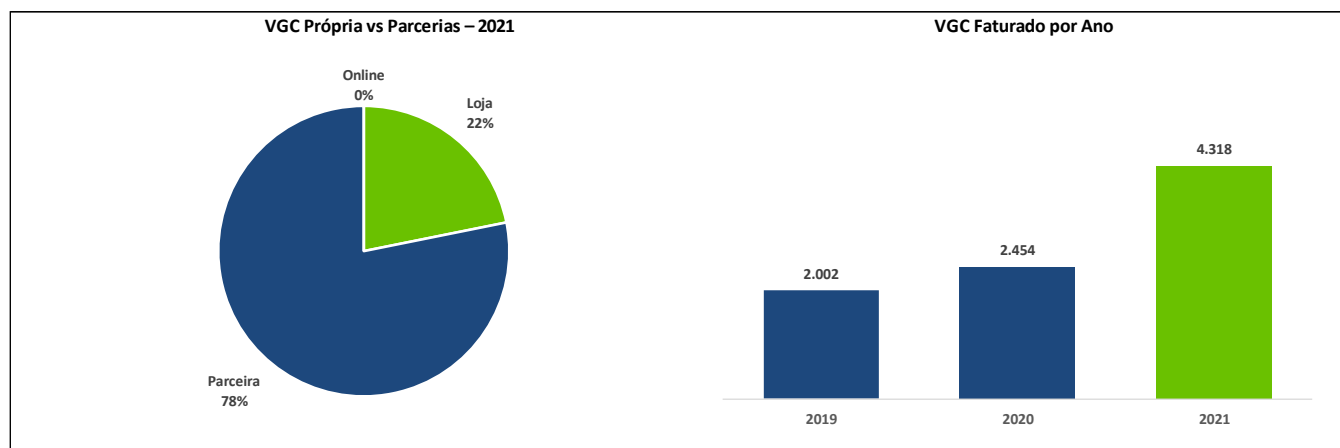
O crédito imobiliário é oferecido por meio do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) ou do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) através da plataforma Credintegrados, criada e desenvolvida pelo time BBRK, que se conecta de forma totalmente automatizada com as principais instituições financeiras do país, garantindo agilidade e reduzindo a fricção em todo o processo de contratação do serviço.

Tabela 10 – Operacional Credimorar

Concessão de Crédito (R\$ milhões)	2021	2020	2021 vs 2020	2019	2021 vs 2019
VGC Produzido	4.122,7	2.581,6	60%	1.972	109%
VGC Faturado	4.318,1	2.454,3	76%	2.001,8	116%
Unidades Financiadas	13.252	11.969	11%	6.872	93%
Loan to Value	69%	65%	6%	64%	7%

A receita bruta deste segmento foi de R\$ 98,4 milhões e representou 59% da receita bruta total da Companhia no período findo em 31 de dezembro de 2021, representando um aumento de 74% frente aos R\$56,6 milhões de 2020 e de 88% frente ao mesmo período de 2019, quando a receita bruta encerrou em R\$52,3 milhões. Nas vendas contratadas do mercado de serviços financeiros, o Valor Geral de Crédito faturado (VGC Faturado) alcançou no ano de 2021 um total de R\$ 4.318,1 milhões, o que representou um crescimento de 76% frente aos R\$ 2.454,3 milhões 2020 e 116% frente ao mesmo período de 2019 com R\$ 2.001,8 milhões. As unidades financiadas, cresceram 11% passando de 11.969 em 2020 para 13.252 em 2021, ao compararmos com 2019 o crescimento é de 93% tendo sido financiadas nesse então 6.872 unidades. Este resultado consolida a Credimorar como uma das principais empresas de intermediação de crédito imobiliário no país.

Os fatores que explicam o resultando, contribuindo para o aumento da receita líquida da Credimorar foram: (i) redução da taxa Selic que chegou ao patamar de 2% a.a; (ii) ampliação da rede de parceria com mais 351 novos parceiros em 2021; (iii) transformação da Credimorar em uma distribuidora de produtos financeiros e a ampliação das parcerias com novas instituições;



2.5 Mercado Primário

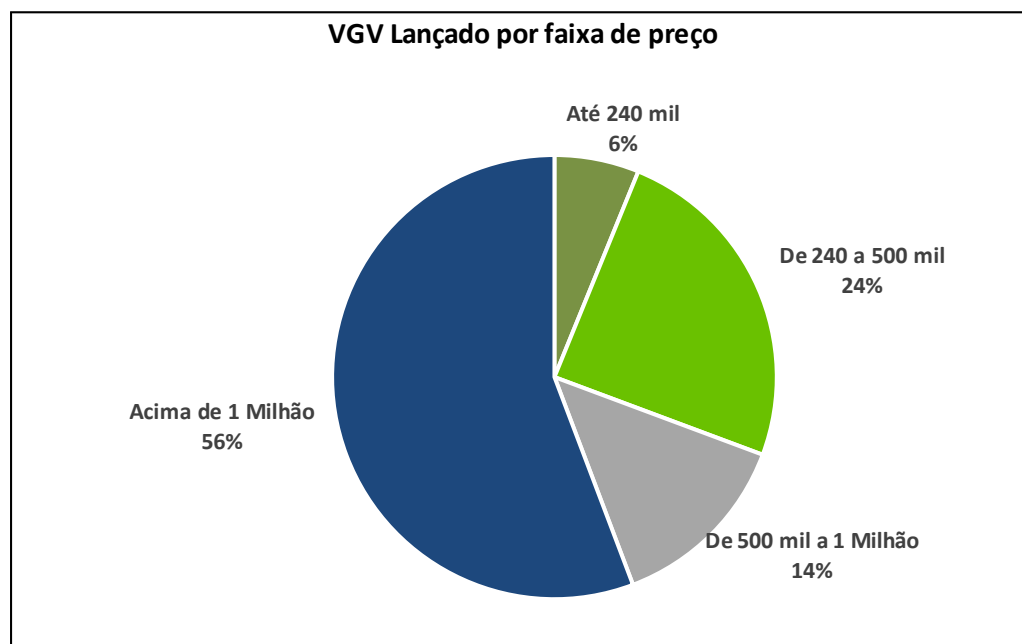
O segmento primário é responsável pela atuação comercial em empreendimentos imobiliários lançados por incorporadores em sistema de condomínio antes mesmo dessas unidades estarem prontas. Presente em diferentes praças através de lojas próprias ou licenciadas, atuando desde a identificação de tendências do mercado e região, à concepção e planejamento do empreendimento, no desenvolvimento da estratégia de marketing, até a venda e formalização da transação. A receita bruta do ano foi de R\$ 35,5 milhões, representando 21% da receita bruta total da Companhia, crescimento de 21% se comparado ao ano de 2020 e 17% menor versus 2019.

Tabela 2 – Lançamentos Brasil

Lançamentos (R\$ milhões)	2021	2020	2021 vs 2020	2019	2021 vs 2019
VGV Lançado	9.343,9	3.667,2	155%	8.528,0	10%
Quant. Unidades Lançadas	14.045	7.137	97%	17.330	-19%
Ticket Médio (R\$ mil)	665,3	513,8	29%	492,1	35%

Ao finalizar o ano, foram lançados um total 83 empreendimentos intermediados pela Companhia, sendo 48 na cidade de São Paulo e 35 no Rio de Janeiro. As unidades lançadas totalizaram 14.045 em 2021, frente as 7.137 de 2020, crescimento de 97%, já se comparado com 2019 a redução é de 19%. Por sua vez, quando analisado o valor geral de vendas (VGV) dos lançamentos do ano o valor de R\$ 9.343,9 milhões representa um crescimento de 155% versus o ano de 2020, quando foi atingido valor de R\$ 3.667,2 milhões. Versus o ano de 2019 o VGV lançado cresceu 10% se comparado aos R\$ 8.528,0 milhões.

No ano de 2021, São Paulo representou 51% do VGV lançado enquanto o Rio de Janeiro teve 49% de participação. Em 2020, São Paulo representava 72% versus 28% do Rio de Janeiro



Do total de R\$9.343,9 milhões em empreendimentos lançados em 2021, 56% referem-se a imóveis acima de R\$ 1 milhão, 24% entre de R\$ 240 a R\$ 500 mil, 14% entre R\$500 mil a R\$1 milhão e 6% com valores de até R\$240 mil.

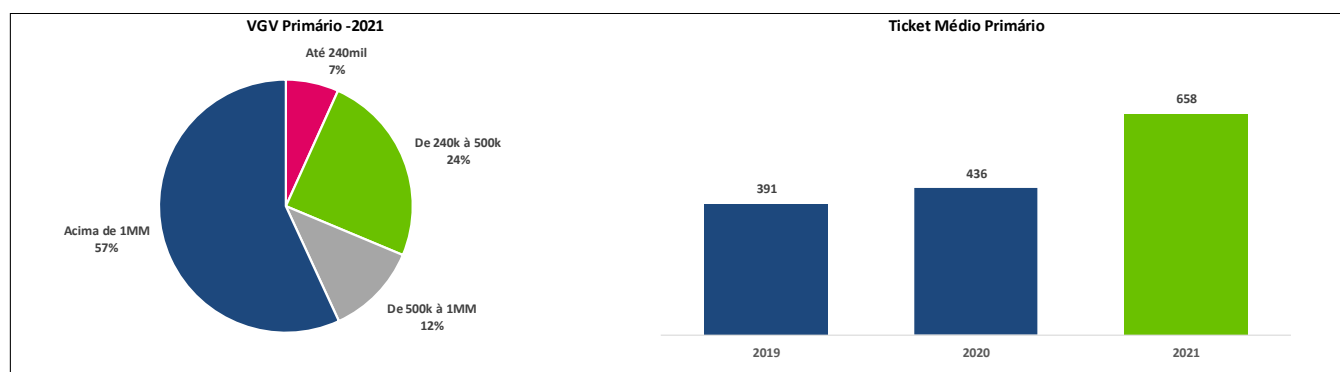
Tabela 4 – Vendas Contratadas do Mercado Primário

Primário	2021	2020	2021 vs 2020	2019	2021 vs 2019
I - Venda de Lançamentos (R\$ milhões)					
Valor Geral de Vendas (VGV)	2.543,8	1.486,2	71%	1.458,2	74%
Unidades Vendidas	3.854	3.329	16%	3.725	3%
Ticket Médio (R\$ mil)	660,0	446,4	48%	391,5	69%
II - Venda de Remanescentes (R\$ milhões)	2021	2020	2021 vs 2020	2019	2021 vs 2019
Valor Geral de Vendas (VGV)	8,1	148,4	-95%	837,6	-99%
Unidades Vendidas	10	416	-98%	2.152	-100%
Ticket Médio (R\$ mil)	810,2	356,7	127%	389,2	108%
I + II = Mercado Primário Total (R\$ milhões)	2021	2020	2021 vs 2020	2019	2021 vs 2019
Valor Geral de Vendas (VGV)	2.543,8	1.634,6	56%	2.295,8	11%
Unidades Vendidas	3.864	3.745	3%	5.877	-34%
Ticket Médio (R\$ mil)	658,3	436,5	51%	390,6	69%

Nas vendas contratadas do mercado primário, o valor geral de vendas (VGV) atingiu valor de R\$2.543,8 milhões no ano de 2021, 56% de crescimento em relação aos R\$1.634,6 milhões auferidos em 2020. Já em comparação ao mesmo período de 2019 o crescimento é de 11%, se comparado aos R\$ 2.295,89 milhões em VGV vendidos. As unidades vendidas, apresentaram crescimento de 3% sendo 3.864 em 2021 versus as 3.745 de 2020. Ao compará-lo com o ano de 2019 a redução é expressiva em 34% tendo sido vendidas 5.877 unidades. Em 2021 é possível apreciar que apesar do pequeno aumento nas vendas, aliada a um aumento do ticket médio se deve a me-

lhor qualidade das vendas da Companhia que trabalhou para melhorar, entre outros fatores, a remuneração do corretor. Outro motivo do aumento no ticket médio está associado a maior concentração de vendas de unidade acima de R\$ 1 milhão.

São Paulo se manteve este trimestre com maior participação no mercado primário com um total de 56% de participação, seguido pelo Rio de Janeiro com 42%.



Do total de vendas no mercado primário em 2021, 57% referem-se a imóveis de valor superior a R\$ 1 milhão, 24% por imóveis com valor entre R\$240 mil a R\$ 500 mil, 12% por imóveis de R\$ 500 mil a R\$ 1 milhão e 7% de imóveis com valor de até R\$ 240 mil.

3. Custo, Despesas Administrativas e Passivos Judiciais

3.1 Custos dos Serviços Prestados

Os custos dos serviços prestados encerraram 2021 em R\$54,7 milhões, representando um aumento de R\$16,7 milhões, ou 44%, em relação ao ano de 2020 e de 63% equivalente a R\$ 21,1 milhões versus o mesmo período de 2019, quando totalizaram R\$33,6 milhões. Esta variação é atribuída, sobretudo ao aumento percebido nos custos dos Serviços Financeiros, refletindo o aumento no volume de repasse o que implica em um maior desembolso de comissão para os nossos parceiros na concretização dos financiamentos imobiliários realizados no período. Se desconsiderados os custos da operação financeira, observa-se uma redução R 1,2 milhões ou 18% para o ano de 2021, refletindo a melhora na estrutura, principalmente, das operações do mercado primário e secundário.

Tabela 11 – Custos dos Serviços prestados

Custos de serviços prestados (R\$ milhões)	2021	2020	2021 vs 2020	2019	2021 vs 2019
Mercado Primário	3,0	4,5	-32%	6,1	-50%
Mercado Secundário	1,3	0,9	48%	0,7	88%
Serviços Financeiros	49,5	31,6	57%	25,2	96%
Mercado de Locação	0,7	0,8	-11%	0,4	85%
Outros Custos	0,1	0,1	-40%	1,2	-94%
Total de Custos de serviços prestados	54,7	37,9	44%	33,6	63%

3.2 Despesas Administrativas

As despesas administrativas totalizaram R\$88,3 milhões no período de doze meses findos em 31 de dezembro de 2021, representando um aumento de R\$ 5,0 milhões ou 6% quando comparado a 2020, quando as despesas foram de R\$ 83,3 milhões. Quando comparado a 2019, há uma redução de R\$ 3,5 milhões ou 9%.

Tabela 12 – Despesas Administrativas Ajustadas

Despesas Administrativas	2021	2020	2021 x 2020	2019	2020 x 2019
Pessoal e Encargos	60,7	51,8	17%	54,0	13%
Ocupação	9,4	9,0	4%	12,6	-26%
Serviços Contratados	15,3	15,3	0%	18,7	-18%
Outras Despesas Administrativas	1,4	0,5	209%	1,0	41%
Despesas Administrativas	86,8	76,5	13%	86,3	1%
PDD	-0,5	2,5	-120%	1,2	-141%
Outras receitas (despesas) operacionais	2,0	4,3	-54%	4,2	-53%
Despesas Gerais e Administrativas Totais	88,3	83,3	6%	91,7	-4%

As principais rubricas são explicadas a seguir:

Pessoal & Encargos – Apresenta crescimento de 17% passando de R\$ 51,8 milhões em 2020 para R\$ 60,7 milhões em 2021. Este aumento é explicado pelo fortalecimento das equipes operacionais e seu processo de digitalização que, tem impulsionado o crescimento da Companhia durante o ano. Se compararmos com 2019, quando a rubrica alcançou R\$ 54,0 milhões o crescimento é de 13%.

Ocupação – As despesas de ocupação incrementaram R\$ 0,4 milhões ou 4% alcançando R\$ 9,4 milhões em 2021 versus os R\$ 9,0 milhões de 2020. O número menor em 2020 refere-se as negociações realizadas devido a pandemia Covid19. Comparado com o resultado de 2019 (R\$ 12,6 milhões) observa-se uma retração de R\$ 3,2 milhões ou 26%, impacto devido principalmente pela redução com custos de ocupação, fruto da renegociação de aluguéis, entre os quais a mudança de sede da holding.

Serviços contratados – As despesas de serviços contratados se mantêm estáveis em R\$ 15,3 milhões em relação à 2020 e com recuo de R\$ 3,4 milhões ou 18% se compradas com o mesmo período de 2019. Dentre os serviços contratados em 2021 tivemos serviços de marketing, serviços de consultoria para o processo de transformação cultural e serviços de prestação de serviço para TI, oriundos da transformação digital, que a Cia passou durante o ano de 2021.

Outras Receitas (despesas) operacionais – No ano de 2021 houve redução de R\$ 2,3 milhões ou 54% e de R\$ 2,2 milhões ou 53% ao comparar com 2019. Isto se explica por multas de rescisões contratuais no decorrer do encerramento de operações e custos de alienação de bens em 2020.

3.3 Passivos Judiciais

O ano de 2021 foi muito importante para os processos trabalhista da Companhia, em abril o Tribunal Superior do Trabalho (TST) afastou a hipótese de vínculo empregatício reconhecido em uma ação proposta por um corretor em face das empresas Sardenberg Imobiliária e Brasil Brokers. Outra decisão importante ocorreu em junho quando o Superior Tribunal de Justiça (STJ), pela primeira vez, reavaliou a tese de ilegitimidade passiva e mudou o entendimento da Corte, reconhecendo a ausência de responsabilidade da imobiliária para responder por danos decorrentes das obrigações acordadas entre vendedores e compradores.

Ao afastar a antiga tese de solidariedade entre os integrantes da cadeia de consumo, na qual todos que atuavam para efetivação do negócio eram considerados como responsáveis por quaisquer danos gerados ao consumidor, temos uma chance maior de reverter as decisões desfavoráveis que abordam esse tema, mesmo que isto não se trate de um precedente que vincule os tribunais inferiores.

Estas decisões em conjunto ao contínuo trabalho desempenhado pelo nosso jurídico, faz com que a empresa possa afirmar que o tema dos passivos trabalhistas, decorrente de ações movidas por corretores autônomos que pleiteiam reconhecimento de vínculo empregatício e previdenciário em esferas judiciais, foi em 2021 controlado. Cabe destacar, que a Companhia continuará atuando nos processos trabalhistas que ainda fazem parte do legado.

Em 2021 o estoque de processos trabalhistas teve redução de 24%, encerrando o período em 239 versus os 315 de 2020. Se compararmos com o estoque de 2019 que alcançou 408 processos, a redução é de 41%. No que tange aos novos processos trabalhistas ajuizados em face da Companhia, houve apenas 9 novos processos frente os 13 de 2020 e os 43 em 2019, um decréscimo de 31% e 41% respectivamente.

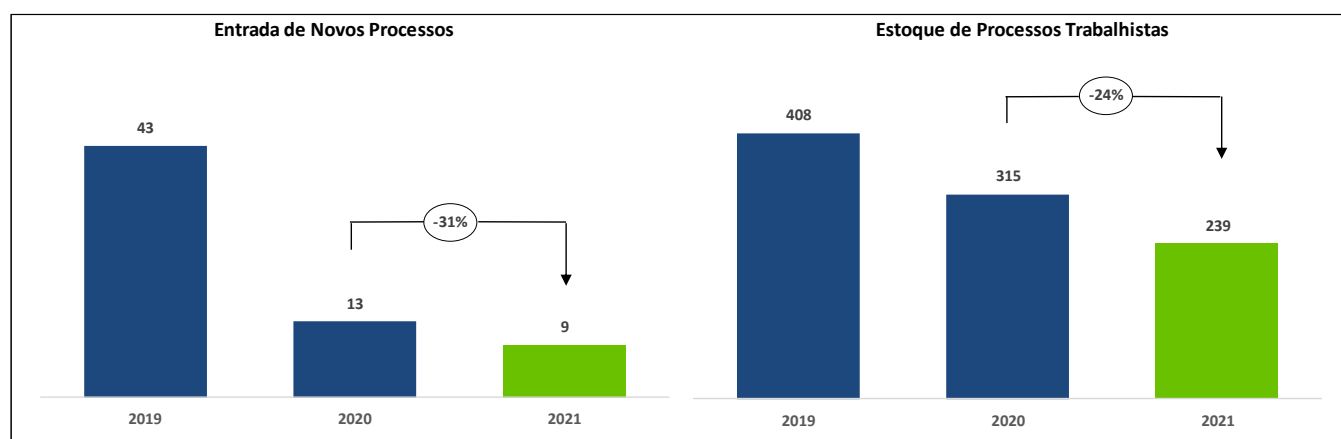


Tabela 13 – Despesas Jurídicas

Despesas Jurídicas	2021	2020	2021 x 2020	2019	2020 x 2019
Perda em Processo Trabalhista	33,2	30,9	7%	43,0	-28%
Reversão das Provisões Trabalhistas	-3,4	-18,9	-82%	0,4	-4488%
Custas processuais e demais Gastos Jurídicos	8,9	12,1	-27%	19,8	-39%
Despesas Jurídicas Totais	38,7	24,2	60%	63,2	-62%

As despesas jurídicas, no ano de 2021, aumentaram 60% e totalizam R\$ 38,7 milhões versus os R\$ 24,2 milhões de 2020. Este aumento está representado por condenações e/ou celebração de acordo entre as partes envolvidas.

4. ESG

Os resultados obtidos com as iniciativas adotadas pela companhia anteriormente consolidam a eficácia e eficiência das decisões estratégicas e operacionais no que tange às nossas práticas de ESG.

O olhar externo nos trouxe a necessidade de agir diretamente em nosso propósito: "Fazer de cada parceria imobiliária uma experiência única".

A intervenção ocorreu através do projeto "O futuro Começa em Casa", em parceria com a ONG Habitat para Humanidade Brasil, em que 10 famílias em situação de vulnerabilidade de moradia na comunidade Jardim Curitiba III, na cidade de Goiânia foram beneficiadas. Além da situação de vulnerabilidade de moradia, o critério também priorizou famílias com crianças em idade escolar e renda familiar de até 2 salários-mínimos, tendo uma mulher como chefe de família e principal fonte de renda. Acreditamos que desta forma, atendemos a diversos fatores críticos da nossa sociedade e contribuímos para a evolução do país e das cidades onde atuamos.

Com este projeto, concluímos em setembro, o 1º lote de reformas, que beneficiou 38 pessoas e proporcionou melhorias para tornar a moradia dessas famílias mais digna.

Ainda no viés Social, mas atendendo às necessidades de transformação social e cultural, evoluímos no Movimento #Gigantesca como principal catalisador de mudanças dessas esferas no cenário interno. Aqui no grupo Brasil Brokers "Cabe tudo, só não cabe preconceito", e através desta máxima, a campanha permeia todas as nossas empresas, conscientizando sobre a existência da diversidade no ambiente corporativo, e abrindo espaço ao verdadeiro existir e pertencer, de forma integral e humanizada, sem rupturas entre a esfera pessoal e profissional. Para isso, o movimento contou com encontros mensais, que variam entre palestras, debates, rodas de conversa e ações de caráter reflexivo e analítico dos próprios processos da companhia e comportamentos de todos que a compõem.

Hoje, a #Gigantesca já cruzou o caminho de mais de 400 pessoas, entre colaboradores, parceiros e fornecedores, além de contar com um grupo de trabalho fixo e totalmente voluntário, composto por colaboradores internos, que atua como embaixadores do tema. Assim, entregamos não só reflexão, mas mudanças práticas e efetivas rumo à transformação cultural.

Além das intervenções de conscientização e diversidade, mas ainda no viés de contribuição social, o movimento #Gigantesca também atuou através de intervenções sazonais relacionadas à arrecadação e distribuição de mais de 4,5 toneladas de alimentos durante o ano de 2021, que foram destinados às pessoas em situações de vulnerabilidade nos Estados de RJ, GO, e SP, onde a companhia está presente.

A Companhia também atuou em ações assistencialistas pontuais destinadas ao desenvolvimento da Infância, com a doação de cerca de 1.363 (Um mil trezentos e sessenta e três) itens entre livros, leite, brinquedos, em parceria com as instituições Pastoral da Criança de Inhoaíba - RJ, Projeto Batucando - RJ, Projeto Nossa Turma - SP, Assentamento Buenos Aires- GO deixando assim, um legado positivo em todos os Estados nos quais está presente.

Adicionalmente, a companhia também atuou na esfera educacional, apoiando 30 jovens carentes, em período de formação profissional, com a promoção e aplicação de oficinas de Excel, inglês, Tecnologia da Informação e Comunicação não violenta, ministrada por voluntários internos do nosso Grupo.

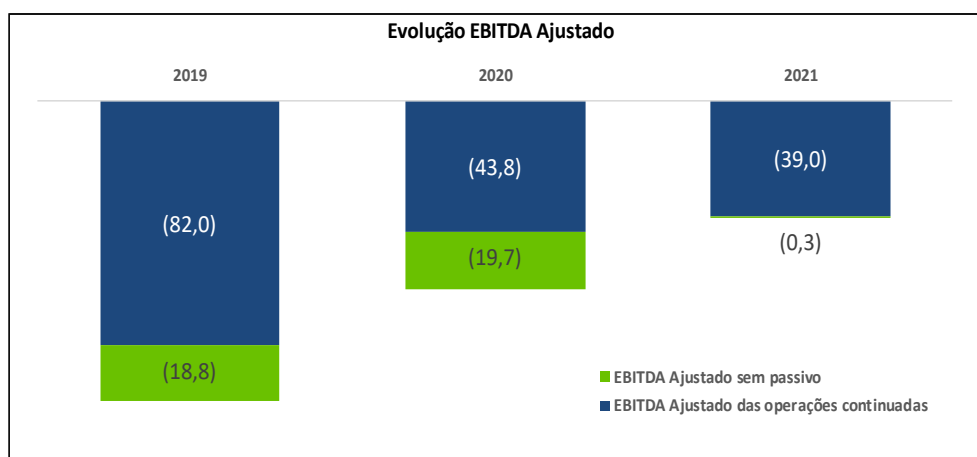
Também participamos de campanhas de doação de sangue em uma ação pró colaboração aos bancos de sangue, com 60 doações concretizadas, em função das demandas geradas pelo Covid-19.

Quanto ao fator ambiental seguimos evoluindo no controle de descarte de resíduos sólidos, entregando, no terceiro trimestre, 837 itens para reciclagem, sendo 711 resíduos tecnológicos, 120 têxteis, e 6 imobiliários, além de 2 toneladas de papel destinados à reciclagem.

A estratégia e implementação de sustentabilidade na governança se mantem firme na análise e reformulação das políticas, sistemas de gestão e código de ética, buscando a reconstrução destes documentos a fim de aperfeiçoá-los como referência e espelho da mudança cultural buscada pela companhia.

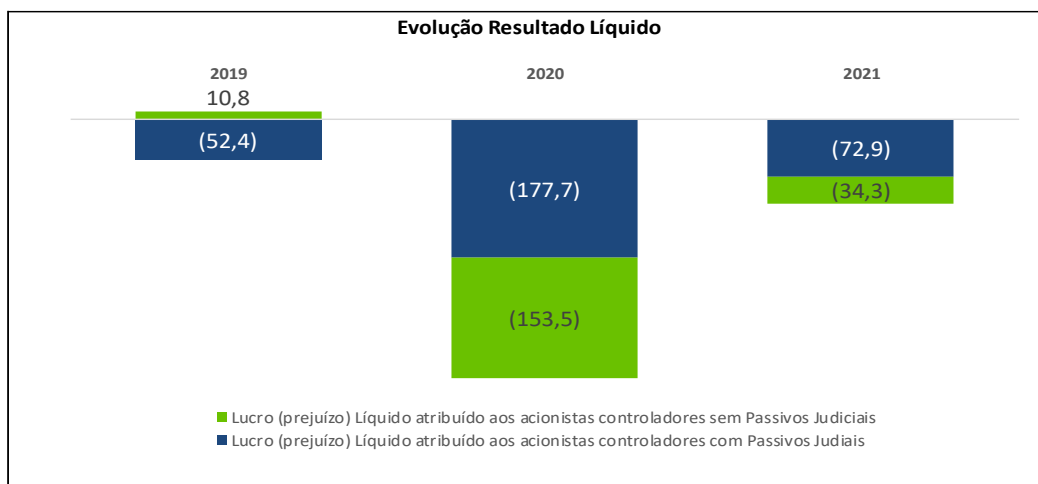
5. Resultados Operacionais

5.1 EBITDA: Lucro Antes de Juros, Impostos, Depreciação e Amortização



O EBITDA ajustado após Passivos Judiciais encerrou 2021 negativo em R\$ 0,3 milhões, se comparados aos R\$ 19,7 milhões negativos de 2020 e R\$ 18,8 milhões igualmente negativos de 2019, uma melhoria de 98% para ambas as comparações. Já o EBITDA ajustado antes de Passivos Judiciais, em R\$39,0 milhões negativos versus os R\$ 43,8 milhões igualmente negativos de 2020, uma melhoria de 11%. Já frente aos R\$ 82,0 milhões negativos de 2019, a melhoria é de 52%.

5.2 Resultado Líquido (Ajustado).

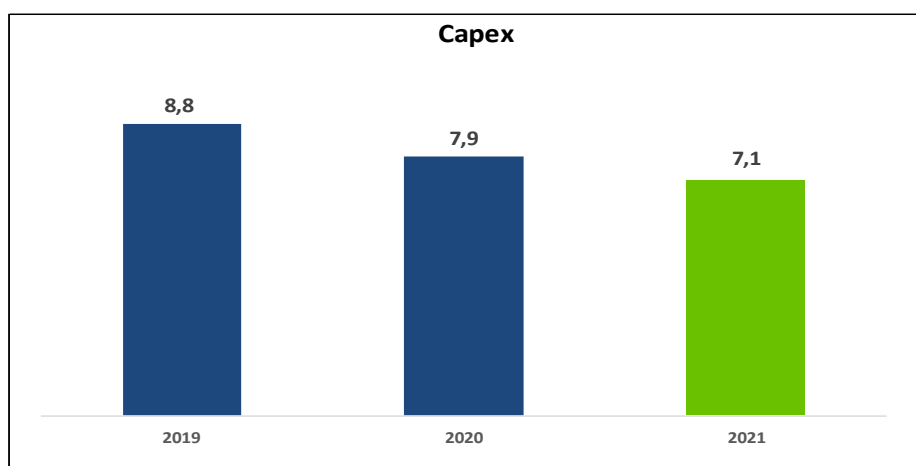


O ano findo em 31 de dezembro de 2021 encerrou com um Resultado Líquido atribuído aos acionistas controladores, com Passivos Judiciais, negativo em R\$ 72,9 milhões, resultado 59% melhor que os R\$ 177,7 milhões de 2020. O resultado líquido sem Passivos Judiciais, por sua vez, foi negativo em R\$ 34,3 milhões, uma melhoria de 78% versus os R\$ 153,5 milhões igualmente negativo de 2020. Este resultado foi impactado principalmente por atualizações de juros sobre parcelamento de impostos, criação de reserva para opção de compra de ações em linha com o plano de *stock options* aprovado e despesas com a liquidação antecipada da emissão debêntures conversíveis em ações de 2020.

6. Investimentos e Caixa

6.1 Capex (Regime de Competência)

A soma dos investimentos da Companhia no período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2021 alcançou R\$7,1 milhões, uma retração de R\$ 0,8 milhões ou 9% se comparados aos R\$ 7,9 milhões de 2020. Os investimentos efetuados em 2021, estiveram voltados à transformação digital que a Companhia tem efetuado nos últimos anos e sendo dedicados à obtenção de licenças de software para nossas plataformas digitais de Compra e Venda, Locação e Serviços Financeiros e benfeitorias em imóveis de terceiros.



6.2 Caixa e Aplicações Financeiras

Tabela 14 – Caixa e Aplicações Financeiras

Fluxo de Caixa (R\$ MM)	2021	2020	2019
Caixa e Aplicações Financeiras no início do período	48,4	90,9	51,7
Caixa Gerado Atividades Operacionais	15,5	23,8	18,6
Perdas Trabalhistas	(25,0)	(28,1)	(35,6)
Outras Despesas Jurídicas	(10,7)	(9,2)	(15,3)
Bloqueio de Ação Judicial	(0,4)	(0,5)	-
Projeto Transformação	-	-	(0,0)
Reestruturação	(2,6)	(3,6)	(3,1)
Caixa Líquido Gerado	(23,2)	(17,6)	(35,4)
Aumento de Capital	-	-	-
Atividades de Investimento	(7,1)	(7,9)	(8,8)
Atividade de Financiamento com Terceiros	(3,8)	(16,0)	(14,0)
Atividades de Financiamento com Acionistas	0,2	(1,0)	97,4
Debêntures	-	-	112,1
Dos Acionistas Minoritários	0,2	(1,0)	(14,7)
Caixa e Aplicações Financeiras no final do período	14,5	48,4	90,9

O montante total de caixa e aplicações financeiras da Companhia ao final do ano de 2021 somaram R\$ 14,5 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.

O caixa gerado das atividades operacionais foi de em R\$ 15,5 milhões – em 2021, em 2020 foi de R\$ 23,8 milhões também positivos,

Para o ano de 2021, foram dispendidos R\$ 25,0 milhões com perdas em processos trabalhistas e R\$ 10,7 milhões com outras despesas jurídicas, por fim, as despesas de reestruturação alcançaram em R\$ 2,6 milhões

7. Governança Corporativa

Tabela 15 – Agenda Corporativa

Calendário de Divulgação de Resultados	
Evento	Data
Audioconferência de resultados 2021	23 de março de 2022
Divulgação de Relatório Trimestral 1T22	12 de maio de 2022
Audioconferência de resultados 1T22	13 de maio de 2022
Divulgação de Relatório Trimestral 2T22	11 de agosto de 2022
Audioconferência de resultados 2T22	12 de agosto de 2022
Divulgação de Relatório Trimestral 3T22	10 de novembro de 2022
Audioconferência de resultados 3T22	11 de novembro de 2022

8. Eventos Subsequentes

Em 20 de janeiro de 2022, a Diretoria da Companhia, autorizada pelo Conselho de Administração, firmou operação de crédito com o Banco Bradesco, por meio da qual foi emitida Cédula de Crédito Bancário no valor total de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais). de acordo com as seguintes principais condições:

- Prazo de carência: 6 meses
- Taxa de juros: 128,8% do CDI
- Prazo da operação: 48 meses
- Garantias: (i) cessão fiduciária de direitos creditórios; e (ii) cessão fiduciária de aplicação financeira, a ser formalizada e constituída no prazo de até 10 meses a contar da data de emissão da Cédula de Crédito Bancário. Os recursos líquidos provenientes da contratação do referido empréstimo serão utilizados pela Companhia para a recomposição do caixa no âmbito de seus negócios e para o reforço em sua transformação digital.

Em 27 de janeiro de 2022, o Conselho de Administração da Companhia aprovou um aumento de capital com expectativa mínima de R\$ 39.000.000,00 (trinta e nove milhões de reais) e máxima de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), mediante a emissão, para subscrição privada, de ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, (“Ações”) e, no máximo, 99.009.901 Ações, a um preço de emissão de R\$ 1,01 (um real e um centavo).

Como divulgado em aviso aos acionistas divulgado em 10 de março de 2022, após encerramento do período de preferência, foram subscritas, até 3 de março de 2022 (inclusive), 43.707.321 novas ações ordinárias de emissão da Companhia (“Ações Subscritas”), ao preço de emissão de R\$1,01 por ação, totalizando o montante de R\$ 44.144.394,21. As Ações Subscritas correspondem a, aproximadamente, 44% da quantidade máxima de ações permitida no âmbito do Aumento de Capital, isto é, 99.009.901 ações ordinárias (“Quantidade Máxima de Ações”), conforme informado no Aviso aos Acionistas divulgado em 27 de janeiro de 2022 (“Aviso aos Acionistas”). Dessa forma, considerando a Quantidade Máxima de Ações, foram apuradas 55.302.580 ações não subscritas durante o prazo de exercício do direito de preferência (“Sobras”).

O aumento de capital tem por razões o fortalecimento da estrutura de capital e a melhora da sua liquidez para atender a execução do seu plano de negócios e sua estratégia de transformação digital. Os recursos obtidos permitirão à Companhia melhorar sua posição de caixa para dar continuidade em seus investimentos em tecnologia, visando o seu crescimento.

Anexo I – Demonstração de Resultados Anual (R\$ mil).

Demonstrações financeiras

Disclaimer: Neste relatório demonstraremos os resultados das operações dos períodos de 2021, 2020 e 2020, destacando os efeitos de amortização de recuperação de ativos, para melhor comparação com o histórico operacional.

Todos os ajustes serão explicitados na tabela que segue abaixo:

	2021	2020	2019
Receita de serviços	167,840	120,230	126,883
Descontos e abatimentos	(3,065)	(2,605)	(2,973)
Impostos incidentes	(21,438)	(16,024)	(17,374)
Receita líquida	143,337	101,601	106,536
Custo dos serviços prestados	(54,668)	(37,949)	(33,537)
Resultado bruto	88,669	63,652	72,999
Despesas administrativas e operacionais	(127,628)	(107,468)	(155,017)
Despesas administrativas	(84,251)	(72,218)	(81,019)
Honorários de diretoria	(2,554)	(4,302)	(5,285)
Provisão para devedores duvidosos	,506	(2,519)	(1,244)
Outras receitas (despesas) operacionais	(1,979)	(4,278)	(4,244)
Equivalência Patrimonial	(,693)	-	-
Passivos Judiciais	(38,657)	(24,151)	(63,225)
EBITDA Ajustado das operações continuadas	(38,959)	(43,816)	(82,018)
Amortização de Recuperação de Ativos	(7,000)	(118,862)	-
Resultado Líquido das Operações Descontinuadas	-	,979	22,136
EBITDA	(45,959)	(161,699)	(59,882)
Depreciações e amortizações	(8,987)	(11,376)	(12,37)
Depreciações	(1,744)	(2,632)	(2,716)
Amortização do Intangível	(2,603)	(2,668)	(2,492)
Amortização Arrendamentos	(4,640)	(6,076)	(7,165)
Resultado Financeiro	(17,528)	(3,839)	2,186
Despesas financeiras	(19,402)	(5,668)	(2,973)
Receitas financeiras	1,874	1,829	5,159
LAIR	(72,474)	(176,914)	(70,069)
Provisão para imposto de renda	(,481)	(,704)	(,487)
Provisão para contribuição social	(,183)	(,274)	(,209)
Lucro Líquido das Operações	(73,138)	(177,893)	(70,765)
Participação acionistas minoritários	,191	,233	18,363
Lucro (prejuízo) Líquido atribuído aos acionistas controladores com Passivos Judiciais	(72,947)	(177,660)	(52,402)

Anexo II - Balanço Patrimonial Consolidado em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (R\$ mil).

ATIVO		
	2021	2020
Ativo circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	12.816	8.957
Títulos e valores mobiliários	634	28.721
Contas a receber de clientes	6.255	8.575
Adiantamentos a fornecedores	488	517
Impostos a recuperar	5.705	4.066
Dividendos e JCP a receber	-	-
Despesas antecipadas	1.547	932
Contas a receber - Revenda empresas	-	300
Outros créditos	3.389	3.920
Total do ativo circulante	30.834	55.988
Ativo não circulante		
Realizável a longo prazo:		
Títulos e valores mobiliários	1.133	10.687
Contas a receber de clientes	1.105	220
Terrenos e imóveis disponíveis para venda	947	1.447
Impostos a recuperar	-	1.927
Empréstimos com Partes Relacionadas	-	-
Depósitos judiciais	12.972	13.698
Contas a receber - Revenda empresas	39	40
Outros créditos	1.553	1.108
Direito de uso em arrendamentos	9.537	13.825
Imobilizado	5.628	7.769
Intangível	95.328	98.506
Total do ativo não circulante	128.242	149.227
Total do ativo	159.076	205.215

Anexo III - Balanço Patrimonial Consolidado em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (R\$ mil).

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
	2021	2020
Passivo circulante		
Fornecedores	6.881	3.232
Arrendamento custo amortizado	4.154	5.447
Salários, provisões e contribuições sociais	14.527	10.119
Parcelamentos judiciais	13.979	10.777
Impostos e contribuições a recolher	13.236	16.753
Dividendos a pagar	69	70
Provisão para riscos processuais	22.502	24.848
Adiantamentos de clientes	233	750
Valores a repassar de operação	2.656	5.541
Outras contas a pagar	10.883	1.671
Total do passivo circulante	89.119	79.208
Passivo não circulante		
Parcelamentos judiciais	408	2.381
Salários, provisões e contribuições sociais	4.326	-
Impostos e contribuições a recolher	13.894	-
Arrendamento custo amortizado	7.718	10.528
Provisão para riscos processuais	33.754	37.273
Outras contas a pagar	-	3.090
Total do passivo não circulante	60.100	167.809
Patrimônio líquido (passivo a descoberto)		
Capital social	760.671	640.671
Reserva de capital	37.433	43.478
Ações em tesouraria	(17.562)	(23.717)
Reserva de opção de compra de ações	5.044	628
Transações com não-controladores	(79.591)	(79.536)
Prejuízos acumulados	(696.512)	(623.567)
Patrimônio líquido (passivo a descoberto) dos controladores	9.484	(42.043)
Participação dos acionistas não controladores	372	241
Total do patrimônio líquido (passivo a descoberto)	9.856	(41.802)
Total do passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)	159.075	205.215

Anexo IV - Fluxo de Caixa (R\$ mil) - Consolidado em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

DEMONSTRAÇÕES DO FLUXO DE CAIXA		2021	2020
Das atividades operacionais			
Prejuízo do período antes dos tributos		(72.474)	(177.893)
Ajustes para reconciliação entre prejuízo líquido e o caixa líquido gerado nas atividades operacionais:			
Depreciações		1.744	2.632
Amortizações		2.603	2.668
Amortizações de Arrendamento Mercantil		4.640	6.076
Equivalência patrimonial		(693)	-
Provisão (reversão) de perdas estimadas para crédito de liquidação duvidosa		(506)	2.519
Provisão para riscos processuais		32.769	(12.057)
Ajuste a valor presente contas a receber		(410)	(38)
Baixa Imobilizado e Intangível		1.793	2.553
Despesa de alienação de participações societárias		-	89
Despesa com Juros sobre arrendamentos		908	801
Receita com juros sobre mútuos, controladas e acionistas		-	-
Descontos obtidos no passivo de arrendamento		-	(1.141)
Resultado com opção de compras em ações		4.416	37
Ajuste de recuperação de ativos		7.000	118.862
Amortização custo emissão de debêntures		5.463	1.509
Variações em ativos e passivos:			
Contas a receber de clientes		2.359	7.435
Adiantamento a fornecedores		29	248
Impostos a recuperar		288	3.020
Despesas antecipadas		(615)	912
Contas a receber revenda de empresas		301	154
Valores a receber partes relacionadas		-	-
Valores a receber partes relacionadas		-	-
Depósitos Judiciais		726	1.881
Outros créditos		1.025	(9.856)
Outros ativos realizáveis a longo prazo		(445)	3.962
Fornecedores		3.651	6.551
Arrendamento custo amortizado		-	-
Arrendamento custo amortizado		-	-
Riscos processuais		(38.636)	(515)
Pagamento juros sobre arrendamento		(812)	4.290
Salários e encargos a pagar		8.734	9.484
Impostos e contribuições a recolher		9.711	147
Impostos e contribuições parceladas		-	-
Debêntures		-	-
Adiantamentos de clientes		(525)	-
Valores a pagar partes relacionadas		-	-
Operações com opções		-	-
Outros passivos circulantes		6.399	3.147
Despesas antecipadas		-	-
Outros exigíveis		(2.654)	12.183
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades operacionais continuadas		(23.211)	(10.340)
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades operacionais descontinuadas		-	(7.277)
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades operacionais		(23.211)	(17.617)
Das atividades de investimento			
Titulos e valores mobiliários		37.641	43.258
Recompra de ações (Ações em tesouraria)		110	-
Adiantamentos para futuro aumento de capital		-	-
Partes relacionadas		-	-
Investimentos		693	-
Terrenos disponíveis para a venda		500	(340)
Adição ativo imobilizado		(1.109)	(2.168)
Adição ativo intangível		(7.206)	(5.347)
Recebimento de dividendos		-	2.887
Ativo diferido		-	-
Contas a Receber Aquis. Empresas		-	-
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de investimento das operações continuadas		30.630	38.290
Caixa líquido consumido nas atividades de investimento das operações descontinuadas		-	(2.905)
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de investimento		30.630	35.385
Das atividades de financiamento com terceiros			
Parcelamentos Judiciais		1.229	(11.113)
Arrendamento Custo amortizado		(4.984)	(4.749)
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de financiamento com terceiros das operações continuadas		(3.755)	(15.862)
Caixa líquido consumido nas atividades de financiamento com terceiros das operações descontinuadas		-	(141)
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de financiamento com terceiros		(3.755)	(16.003)
Das atividades de financiamento com acionistas			
Dos acionistas não controladores		196	(972)
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de financiamento com acionistas		196	(972)
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de financiamento com acionistas das operações descontinuadas		-	-
Aumento (Redução) do caixa e equivalentes de caixa		3.859	793
Caixa e equivalentes de caixa no início do período		8.957	8.164
Caixa e equivalentes de caixa no final do período		12.816	8.957