

ANÁLISE DOS DEMONSTRATIVOS CONTÁBEIS I

ÍNDICE

INTRODUÇÃO	3
DADOS SOBRE A EMPRESA	3
Histórico	3
Perfil Corporativo	4
ANÁLISE DOS DEMONSTRATIVOS CONTÁBEIS I	5
AULA DO DIA 19/04/2007	5
1 – Desenvolvimento da Análise dos Demonstrativos Contábeis I	5
1.1 - Análise dos Valores Absolutos	5
1.2 - Análise Vertical	5
1.3 - Análise Horizontal (de Tendência ou Evolução)	5
1.4 - Análise por Números Índices	6
AULA DO DIA 26/04/2007	10
2 – Análise dos Quocientes de Liquidez	10
2.1 - Quociente de Liquidez Corrente (ou Comum)	10
2.2 - Quociente de Liquidez Imediata (ou Instantânea)	10
2.3 - Quociente de Liquidez Seca	11
2.4 – Quociente de Liquidez Geral (ou Global)	11
AULA DO DIA 03/05/2007	12
3- Análise dos Quocientes de Endividamento	12
Tipos de Endividamento	12
3.1 – Quociente de Participação das Dívidas de Curto Prazo sobre Endividamento Total (QPDivCP s/ EndTotal)	12
3.2 – Quociente de Participação dos Capitais de Terceiros sobre os Recursos Totais (QPC3º)	12
3.3 – Quociente de Garantia de Capitais de Terceiros (QGC3º)	13
AULA DO DIA 10/05/2007	13
4- Análise dos Quocientes de Atividade	13
4.1 – Quociente de Rotação dos Estoques (ou Giro de Estoque) - RE	13
4.2 – Quociente de Rotação do Ativo (ou Giro do Ativo) - RA	14
4.3 - Prazo Médio de Recebimento - PMR	15
4.4 – Prazo Médio de Pagamento – PMP	15
4.5 – Quociente de Posicionamento Relativo - QPR	15
AULA DO DIA 17/05/2007	16
5- Análise dos Quocientes de Rentabilidade	16
5.1 – Retorno Sobre o Investimento (RI)	17
5.2 - Margem Líquida (M)	18
5.3 – Rotação do Ativo (RA) ou Giro do Ativo	18
5.4 – Taxa de Retorno de Terceiro (t)	19
5.5 – Taxa de Retorno Próprio (tp)	19
5.6 – Taxa de Retorno Total (T)	20
ASPECTOS POSITIVOS	21
ASPECTOS NEGATIVOS	21
SUGESTÕES	22
CONCLUSÃO	23
FONTES CONSULTADAS	23

INTRODUÇÃO

Sabemos da grande importância que há atualmente com relação a disputa por mercados. Cada vez mais as empresas buscam se “equipar” sob todas as formas. Procuram fazer investimentos nas mais diversas áreas, algumas vezes da ordem de milhões de reais.

Abordaremos neste trabalho a importância do papel do Analista das Demonstrações Contábeis. Através do uso de vários quocientes, o profissional fará uma análise detalhada da empresa, fornecendo ao empresário, relatórios referentes à situação econômica, desempenho, evolução, tendências, enfim, orientações para que o proprietário tenha sucesso em sua vida profissional.

DADOS SOBRE A EMPRESA

Histórico

A Brazil Realty foi constituída em 1994, sob a forma de empreendimento conjunto (joint venture) entre o nosso atual acionista controlador e a IRSA, sociedade argentina, com o objetivo de atuar na construção e locação de lajes corporativas de alto padrão. A Brazil Realty foi pioneira no desenvolvimento de fundos de investimento imobiliário no Brasil e, no seu setor de atuação, ao acesso ao mercado de capitais brasileiro e norte-americano, em 1996, quando realizou emissão pública de 35 milhões de ações preferenciais, representando um montante total de US\$80,5 milhões.

Em 2002, durante a crise econômica argentina, nosso acionista controlador adquiriu a participação detida pela IRSA na Brazil Realty, representando aproximadamente 50,0% das ações da Brazil Realty, que em maio daquele ano, passou a dedicar-se, também, à incorporação residencial de alto padrão.

Em novembro de 2004, em razão de uma reestruturação interna do nosso grupo, o nosso acionista controlador passou a deter 99,99% do capital da Cyrela Vancouver, a qual passou a controlar as demais sociedades do Grupo Cyrela. Em 25 de maio de 2005, a Cyrela Vancouver foi incorporada pela Brazil Realty que alterou sua denominação social para a nossa denominação atual, Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações.

Em 31 de janeiro de 2006, formamos uma Parceria com a Agra Incorporadora, empresa que atua principalmente no segmento de empreendimentos residenciais em São Paulo, com foco nos mercados de médio e médio-alto padrão, através da constituição da Agra Empreendimentos, sendo 51% de seu capital detido pela Agra Incorporadora e 49% pela nossa Companhia.

Em 10 de fevereiro de 2006, formamos uma Parceria com a Mac Investimentos, empresa que atua principalmente no segmento de incorporação imobiliária de empreendimentos residenciais em São Paulo, com foco no mercado de médio-alto padrão, através da constituição da Mac Empreendimentos, sendo

aproximadamente 50% de seu capital detido pela nossa Companhia e aproximadamente 50% pela Mac Investimentos.

Em 6 de abril de 2006, formamos uma Parceria com os sócios da Plano & Plano Empreendimentos, empresa que atua principalmente no segmento de incorporação e construção imobiliária de empreendimentos residenciais em São Paulo, com foco no mercado de médio-alto padrão, através da constituição da Plano & Plano Participações, sendo 79% de seu capital detido pela nossa Companhia e os 21% restantes pelos sócios da Plano & Plano Empreendimentos.

Em 10 de abril de 2006, formamos, através da celebração de um contrato de compra e venda de ações e outras avenças, uma Parceria no segmento de incorporações imobiliárias com a RJZ Participações, empresa que atua na participação em sociedades do segmento de construção, incorporação e venda de empreendimentos imobiliários no Rio de Janeiro, bem como na administração de bens imóveis próprios.

Em 18 de abril de 2006, formamos uma Parceria com a Goldsztein, empresa com sede no Rio Grande do Sul, que atua principalmente no segmento de incorporação imobiliária de empreendimentos residenciais, com foco no mercado de médio-alto padrão, através da constituição da Goldsztein Cyrela, sendo 50% de seu capital detido pela nossa Companhia e os 50% restantes pela Goldsztein.

Em 28 de agosto de 2006, formamos duas Parcerias, uma com a Incortel Incorporações e outra com a Morar Construtora, empresas com sede no Espírito Santo.

Perfil Corporativo

A Cyrela Brazil Realty é a maior incorporadora de edifícios residenciais de alto padrão de São Paulo e do Rio de Janeiro, com base no valor dos lançamentos realizados em 2004 e 2005, de acordo com a EMBRAESP e com a ADEMI, respectivamente, as duas cidades com maior participação no PIB brasileiro (9,4% e 4,3% em 2003, respectivamente), de acordo com o IBGE. O principal foco da Companhia é a incorporação de edifícios residenciais de alto padrão, com acabamento e localização diferenciados visando atender a demanda de potenciais clientes de alta e média-alta renda nas regiões metropolitanas de São Paulo e do Rio de Janeiro.

A Cyrela Brazil Realty também atua na incorporação, locação e comercialização de lajes corporativas de alto padrão e alta tecnologia e, de forma menos representativa em sua receita líquida, na locação e administração de shopping centers. Além disso, a Companhia presta serviços condominiais e em 2004 iniciou seus projetos no segmento de incorporação de loteamentos residenciais.

Estamos analisando a expansão para outras regiões metropolitanas que apresentam características de incorporação imobiliária compatíveis com as nossas metas de rentabilidade, tendência de crescimento populacional e renda sólida, bem como disponibilidade de fornecedores e sub-empreiteiras capacitados para atender os nossos padrões de execução de obras e de qualidade. Poderemos promover essa expansão diretamente ou por intermédio de Parcerias com incorporadoras imobiliárias locais bem-sucedidas, mas em todo caso, somente após a realização de ampla pesquisa sobre o novo mercado.

ANÁLISE DOS DEMONSTRATIVOS CONTÁBEIS I

AULA DO DIA 19/04/2007

1 – Desenvolvimento da Análise dos Demonstrativos Contábeis I

1.1 – Análise dos Valores Absolutos

1.2 – Análise Vertical

1.3 – Análise Horizontal (de Tendência ou Evolução)

1.4 – Análise dos Números Índices

1.1 - Análise dos Valores Absolutos

É o que ocorre de um ano para o outro. É a visualização dos valores absolutos, ou seja, é o quanto cresceu ou decresceu de um ano para o outro.

Ex:

	Ano I	Ano II
CAIXA	10	12
BANCO	20	20
CLIENTES	30	27
MERCADORIAS	40	60
INVESTIMENTO	60	75
IMOBILIZADO	80	105
DIFERIDO	20	25
TOTAL	260	324

- Podemos visualizar que em relação à conta caixa o valor no ano I é menor que no ano II.

1.2 - Análise Vertical

Relaciona as partes com o todo (o total do patrimônio ou demonstrativo). O total está para 100, assim como o resto está para uma variável X.

Ex:

	Ano I	Análise Vertical	Ano II	Análise Vertical
CAIXA	10	0.0385	12	0.0370
BANCO	20	0.0769	20	0.0617
CLIENTES	30	0.1154	27	0.0833
MERCADORIAS	40	0.1538	60	0.1852
INVESTIMENTO	60	0.2308	75	0.2315
IMOBILIZADO	80	0.3077	105	0.3241
DIFERIDO	20	0.0769	25	0.0772
TOTAL	260	1	324	1

- Em relação à conta Caixa, 260 está para 100, assim como 10 está para X.

1.3 - Análise Horizontal (de Tendência ou Evolução)

Demonstra a evolução ou tendência no decorrer de uma série histórica ocorrida no patrimônio.

Devemos definir um ano como sendo o chamado Ano Base. Este ano deve ser normal e não atípico.

O ano base sempre é igual a cem (100), ou seja, todos os valores que constarem no ano base estarão para 100, assim como nos demais anos os valores estarão para uma variável X.

Ex:

	ANO I	Análise Vertical	% ANO I	ANO II	Análise Vertical	% ANO II	Ano Base - ANO I - %
CAIXA	10	0.0385	3.85	12	0.0370	3.70	120
BANCO	20	0.0769	7.69	20	0.0617	6.17	100
CLIENTES	30	0.1154	11.54	27	0.0833	8.33	90
MERCADORIAS	40	0.1538	15.38	60	0.1852	18.52	150
INVESTIMENTO	60	0.2308	23.08	75	0.2315	23.15	125
IMOBILIZADO	80	0.3077	30.77	105	0.3241	32.41	131.25
DIFERIDO	20	0.0769	7.69	25	0.0772	7.72	125
TOTAL	260	1	100.00	324	1		124.615385

- Na conta Caixa, o Ano II representa 120% da base. Ele cresceu 20% em relação ao Ano I. Enquanto que na conta Clientes, o Ano II representa 90% da base. Ele decresceu 10% em relação ao Ano I.

OBS: Taxa Explícita – é a que contém a base (=100). Ex: na conta caixa o percentual 120% contém a base 100%.

Taxa Implícita – é a que não contém a base. Ex: na conta caixa a taxa explícita corresponde aos 20%, ou seja, 120% menos a base (100%).

1.4 - Análise por Números Índices

Estuda a evolução dos coeficientes no decorrer de uma série histórica.

Ex=

	ANO I	Análise Vertical	% ANO I	ANO II	Análise Vertical	% ANO II	Ano Base - ANO I - %	Nº ÍNDICE
CAIXA	10	0.0385	3.85	12	0.0370	3.70	120	96%
BANCO	20	0.0769	7.69	20	0.0617	6.17	100	80%
CLIENTES	30	0.1154	11.54	27	0.0833	8.33	90	72%
MERCADORIAS	40	0.1538	15.38	60	0.1851	18.52	150	120%
INVESTIMENTO	60	0.2308	23.08	75	0.2314	23.15	125	100%
IMOBILIZADO	80	0.3077	30.77	105	0.3240	32.41	131.25	105%
DIFERIDO	20	0.0769	7.69	25	0.0771	7.72	125	100%
TOTAL	260	1.000	100.00	324	1	100.00	124.6154	100%

CYRELA BRAZIL REALTY S.A.**ANÁLISE DOS VALORES ABSOLUTOS**

Balço Patrimonial			Atualizado a ABRIL/2007		V		H
	dez/06	dez/05	dez/06	dez/05	% dez/06	% dez/05	% ANO BASE-DEZ/05
			1,011.447.375	1,047.865.138			
ATIVO							
Ativo Circulante	2.159.160	835.684	2.183.877	875.684	70,97%	47,08%	249
Disponibilidades	57.524	35.403	58.182	37.098	1,89%	1,99%	157
Contas a Receber (Clientes)	566.306	190.229	572.789	199.334	18,61%	10,72%	287
Imóveis a Comercializar (Estoque)	976.182	420.914	987.357	441.061	32,09%	23,71%	224
Ativo Realizável a Longo Prazo	671.093	827.573	678.775	867.185	22,06%	46,62%	78
Ativo Permanente	212.233	111.932	214.663	117.290	6,98%	6,31%	183
Total do Ativo	3.042.486	1.775.189	3.077.314	1.860.159	100,00%	100,00%	165
			-	-			
			-	-			
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO							
Passivo Circulante	643.543	403.100	650.910	422.394	21,15%	22,71%	154
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis (Fornecedores)	250.119	77.017	252.982	80.703	8,22%	4,34%	313
Passivo Exigível a Longo Prazo	350.091	274.772	354.099	287.924	11,51%	15,48%	123

PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.948.550	1.018.783	1.970.856	1.067.547	64,04%	57,39%	185
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	3.042.486	1.775.189	3.077.314	1.860.159	100,00%	100,00%	165

Informações retiradas da análise do Balanço Patrimonial:

Ativo Circulante – Conforme análise horizontal, no ano 06 ocorreu um crescimento de 149% em relação ao ano base. Já na análise vertical, no ano 05 representava 47,08% do ativo total, no ano 06 passou a representar 70,97% do ativo total. Isso significa que a empresa será capaz de satisfazer suas obrigações no curto prazo.

Contas a Receber de Curto Prazo – Conforme análise horizontal, elas cresceram 187% em relação ao ano anterior. Na análise vertical, no ano 05 elas representavam 10,72% do ativo total enquanto que no ano 06, elas representam 18,61% do ativo total. As variações para mais nas contas a receber podem significar aumento no volume das vendas a prazo, aumento nos prazos concedidos ou ineficácia nas cobranças.

Demonstração do Resultado do Exercício							
	dez/06	dez/05	dez/06	dez/05	dez/06	dez/05	% ANO BASE-DEZ/05
			-	-			
			-	-			
Receita Líquida Total	1.116.681	688.848	1.129.464	721.820	100,00%	100,00%	156
Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	645.174	370.248	652.560	387.970	57,78%	53,75%	168
Lucro Bruto	471.507	318.600	476.905	333.850	42,22%	46,25%	143
Despesas/receitas Operacionais	174.643	156.934	176.642	164.446	15,64%	22,78%	107
Lucro Operacional	296.864	161.666	300.262	169.404	26,58%	23,47%	177
Lucro Antes da Participação dos Empregados nos Resultados	238.856	143.891	241.590	150.778	21,39%	20,89%	160

Lucro/Prejuízo Antes da Participação de Minoritários	234.253	143.891	236.935	150.778	20,98%	20,89%	157
Lucro líquido antes da reversão dos juros sobre o capital próprio	210.283	127.801	212.690	133.918	18,83%	18,55%	159
Lucro Líquido	242.283	127.801	245.057	133.918	21,70%	18,55%	183

Informações retiradas da análise da Demonstração do Resultado do Exercício:

Receita Líquida – Conforme análise horizontal no ano 06 houve um aumento de 56%, significando um resultado positivo para a empresa.

Custo dos Produtos Vendidos – Conforme análise horizontal no ano 06 houve um aumento de 68%. Já na análise vertical, o ano 05 representa 53,75% da receita líquida e o ano 06 57,78%.

Despesas Operacionais - Conforme análise horizontal no ano 06 cresceram 7%. Já na análise vertical, o ano 05 representa 22,78% da receita líquida, o ano 06 diminuíram para 15,64%.

AULA DO DIA 26/04/2007

2 – Análise dos Quocientes de Liquidez

A análise de liquidez ou da capacidade de solvência de uma empresa é realizada através do cálculo e interpretação dos índices de liquidez. Adicionalmente, devem-se complementar o estudo com o cálculo dos ciclos financeiro e operacional da companhia.

Os índices de liquidez normalmente empregados são:

2.1 – Quociente de Liquidez Corrente (ou Comum)

2.2 – Quociente de Liquidez Imediata (ou Instantânea)

2.3 - Quociente de Liquidez Seca

2.4 - Quociente de Liquidez Geral (ou Global)

Todos eles relacionam bens e direitos com obrigações da firma, por intermédio de uma simples operação de divisão. Os índices de liquidez medem “o quanto a empresa tem para cada unidade monetária que ela deve”.

2.1 - Quociente de Liquidez Corrente (ou Comum)

A simples divisão entre ativo circulante (AC) e passivo circulante (PC) produz o Quociente de Liquidez Corrente (QLC), que reflete a capacidade de pagamento da empresa no curto prazo.

ANO 05			
QLC=	$\frac{AC}{PC}$	$= \frac{875.684}{422.394}$	$= 2,07$

ANO 06			
QLC=	$\frac{AC}{PC}$	$= \frac{2.183.877}{650.910}$	$= 3,36$

- Conforme análise, no ano 05 a empresa possui R\$ 2,07 de ativo circulante para cada R\$ 1,00 de dívida de curto prazo. Enquanto que no ano 06, possui R\$ 3,36. Pelo fato do quociente ser maior que R\$ 1,00, a empresa se encontra em uma situação favorável.

2.2 - Quociente de Liquidez Imediata (ou Instantânea)

O Quociente de Liquidez Imediata (QLI) evidencia o quanto a empresa reúne para honrar em curto prazo com as obrigações assumidas, ou seja, elimina a necessidade do esforço de “cobrança” para honrar as obrigações.

ANO 05			
QLI=	$\frac{DISP.}{PC}$	$= \frac{37.098}{422.394}$	$= 0,09$

ANO 06			
QLI=	$\frac{DISP.}{PC}$	$= \frac{58.182}{650.910}$	$= 0,09$

- Conforme análise, nos anos 05 e 06, o índice 0,09 indica que as disponibilidades correspondem a 9% do valor das dívidas de curto prazo. Para cada R\$ 1,00 de dívidas, a empresa dispõe de R\$ 0,09 de disponibilidades.

2.3 - Quociente de Liquidez Seca

O Quociente de Liquidez Seca (QLS) tem como objetivo apresentar a capacidade de pagamento da empresa no curto prazo sem levar em conta os estoques, que são considerados como elementos menos líquidos do ativo circulante. Após retirarmos os estoques do cálculo, a liquidez da empresa passa a não depender de elementos não-monetários, suprimindo a necessidade do esforço de “venda” para quitação das obrigações de curto prazo.

ANO 05	
$QLS = \frac{AC-ESTOQUE}{PC} = \frac{875.684 - 441.061}{422.394} = 1,03$	

ANO 06	
$QLS = \frac{AC-ESTOQUE}{PC} = \frac{2.183.877 - 987356,7}{650.910} = 1,84$	

- Conforme análise, no ano 05 a empresa possui R\$ 1,03 de ativo circulante para cada R\$ 1,00 de dívida de curto prazo, sem comprometer os estoques. Enquanto que no ano 06, possui R\$ 1,84. Pelo fato do quociente ser maior que R\$ 1,00, a empresa se encontra em uma situação favorável.

2.4 – Quociente de Liquidez Geral (ou Global)

O Quociente de Liquidez Geral (QLG) é calculado a partir da divisão da soma dos ativos circulante (AC) e realizável a longo prazo (RLP) pela soma dos passivos circulante (PC) e exigível a longo prazo (ELP). Sua função é indicar a liquidez da empresa no curto e longo prazo, por isso o nome Liquidez Geral.

ANO 05	
$QLG = \frac{AC+RLP}{PC+ELP} = \frac{875.684 + 867.185}{422.394 + 287.924} = 2,45$	

ANO 06	
$QLG = \frac{AC+RLP}{PC+ELP} = \frac{2.183.877 + 678.775}{650.910 + 354.099} = 2,85$	

- Conforme análise, os índices 2,45 e 2,85 mencionam que a empresa possui no AC + RLP, 2,45 e 2,85 vezes o valor de suas dívidas, podendo saldá-las sem ter que recorrer aos bens do permanente e ainda sobrar R\$ 1,45 e R\$ 1,85 respectivamente, para o ano 05 e 06. Pelo fato do quociente ser maior que R\$ 1,00 a empresa se encontra em uma situação favorável.

Observação:

Os índices de liquidez são, a grosso modo, interpretados da forma “quanto maior, melhor”. O ponto chave para todos eles ocorre quando o resultado da divisão é igual a 1 (um), indicando que a empresa “possui” uma unidade monetária para cada outra devida.

AULA DO DIA 03/05/2007

3- Análise dos Quocientes de Endividamento

3.1 – Quociente de Participação das Dívidas de Curto Prazo s/ Endividamento Total (QPDivCP s/ EndTotal)

3.2 – Quociente de Participação dos Capitais de Terceiros sobre os Recursos Totais (QPC3º)

3.3 – Quociente de Garantia de Capitais de Terceiros (QGC3º)

3- Análise dos Quocientes de Endividamento

O quociente de endividamento indica o nível de utilização de recursos bancários comparativamente ao total de recursos de terceiros. Analisar a sazonalidade do setor de atividade da empresa é muito importante, uma vez que produtos sazonais geralmente demandam maior volume de recursos em determinadas épocas.

Tipos de Endividamento

3.1 – Quociente de Participação das Dívidas de Curto Prazo sobre Endividamento Total (QPDivCP s/ EndTotal)

Esse indicador informa o quanto das dívidas totais vencem em curto prazo.

Exemplo:

ANO 05				
QPDivCP	=	$\frac{PC}{PC + ELP}$	* 100 =	$\frac{422.394}{422.394 + 287.924} * 100 = 59,47\%$
S/				
End.Total				

ANO 06				
QPDivCP	=	$\frac{PC}{PC + ELP}$	* 100 =	$\frac{650.910}{650.910 + 354.099} * 100 = 64,77\%$
S/				
End.Total				

- De acordo com a análise em questão percebemos, que no ano de 2005 o resultado de 59,47% representa o quanto de dívidas totais vencem em curto prazo, sendo que 40,53% representam as dívidas a longo prazo. Enquanto que no ano de 2006 o resultado de 64,77% representa o quanto de dívidas totais vencem em curto prazo, sendo que 35,23% representam as dívidas a longo prazo.

3.2 – Quociente de Participação dos Capitais de Terceiros sobre os Recursos Totais (QPC3º)

Esse indicador informa o quanto do ativo total (AT) está sendo financiado pelo capital de terceiros (CT).

Exemplo:

ANO 05				
QPC3º	=	$\frac{PC + ELP}{PT}$	* 100 =	$\frac{422.394 + 287.924}{1.860.159} * 100 = 38,19$

ANO 06				
QPC3º	=	$\frac{PC + ELP}{PT}$	* 100 =	$\frac{650.910 + 354.099}{3.077.314} * 100 = 32,66$

- Após análise percebemos, que nos anos 2005 e 2006 os resultados de 38,19% e 32,66%, respectivamente, representam o quanto do ativo total está sendo financiado pelo capital de terceiros.

3.3 – Quociente de Garantia de Capitais de Terceiros (QGC3º)

Esse quociente indica se o capital alheio (terceiros) está sendo resguardado na sua integridade pelo capital próprio, ou, se o capital próprio resguarda a integridade do capital alheio.

QGC3º > 100, significa que o capital próprio resguarda a totalidade do capital de terceiros.

QGC3º < 100, significa que o capital próprio não resguarda a totalidade do capital de terceiros.

Exemplo:

ANO 05	
QGC3º	$= \frac{PL}{C3º} * 100 = \frac{1.067.547}{792.611} * 100 = 134,69\%$

ANO 06	
QGC3º	$= \frac{PL}{C3º} * 100 = \frac{1.970.856}{1.106.459} * 100 = 178,12\%$

- Conforme análise foi verificado que nos anos 2005 e 2006 os resultados obtidos de 134,69% e 178,12%, respectivamente, indicam que o capital alheio está sendo resguardado na sua integridade pelo capital próprio.

AULA DO DIA 10/05/2007

4- Análise dos Quocientes de Atividade

4.1 – Quociente de Rotação dos Estoques

4.2 – Quociente de Rotação do Ativo

4.3 - Prazo Médio de Recebimento

4.4 – Prazo Médio de Pagamento

4.5 – Quociente de Posicionamento Relativo

4- Análise dos Quocientes de Atividade

É a forma como são administrados os recursos da empresa.

4.1 – Quociente de Rotação dos Estoques (ou Giro de Estoque) - RE

É a quantidade de vezes que o estoque se renova através das vendas

A função da rotação de estoques é fazer com que ele gire o mais rapidamente possível, ou seja, quanto mais rápido girar, melhor, menos tempo o capital ficará comprometido, caso contrário, a empresa poderá sofrer com danos tal como a perda do produto.

Exemplo:

ANO 05	
RE	$= \frac{CPV}{EM} = \frac{CPV}{\frac{EI+EF}{2}} = \frac{387.970}{\frac{882.122}{2}} = \frac{387.970}{441.061} = 0,88$

$$\frac{\text{QuantMeses}}{\text{N}^{\circ}\text{Vezes}} = \frac{12}{0,88} = 13,64$$

$$\frac{\text{QuantDias}}{\text{N}^{\circ}\text{Vezes}} = \frac{360}{0,88} = 409,26$$

ANO 06				
RE	=	$\frac{\text{CPV}}{\text{EM}}$	=	$\frac{\text{CPV}}{\frac{\text{EI}+\text{EF}}{2}} = \frac{652.560}{\frac{1.428.418}{2}} = \frac{652.560}{714.209} = 0,91$

$$\frac{\text{QuantMeses}}{\text{N}^{\circ}\text{Vezes}} = \frac{12}{0,91} = 13,13$$

$$\frac{\text{QuantDias}}{\text{N}^{\circ}\text{Vezes}} = \frac{360}{0,91} = 394,01$$

- Conforme análise verificada no ano de 2005, o resultado indica que o estoque se renova no decorrer do ano 0,88 vezes, correspondente a 13 meses e 409 dias. Já no ano de 2006 o resultado indica que o estoque se renova no decorrer do ano 0,91 vezes, correspondente a 13 meses e 394 dias.

4.2 – Quociente de Rotação do Ativo (ou Giro do Ativo) - RA

A rotação do ativo envolve várias contas, por isso ele é mais lento que o giro de estoques.

O giro do ativo deve ser o mais rápido possível. Quanto maior o giro, melhor será para a empresa. Ele representa o tempo que se espera em média para reverter o produto do ativo em numerário.

Exemplo:

ANO 05				
RA	=	$\frac{\text{Vlíq.}}{\text{AM}}$	=	$\frac{\text{Vlíq.}}{\frac{\text{AI}+\text{AF}}{2}} = \frac{721.820}{\frac{3.720.317}{2}} = \frac{721.820}{1.860.159} = 0,39$

$$\frac{\text{QuantMeses}}{\text{N}^{\circ}\text{Vezes}} = \frac{12}{0,39} = 30,92$$

$$\frac{\text{QuantDias}}{\text{N}^{\circ}\text{Vezes}} = \frac{360}{0,39} = 927,73$$

ANO 06				
RA	=	$\frac{\text{Vlíq.}}{\text{AM}}$	=	$\frac{\text{Vlíq.}}{\frac{\text{AI}+\text{AF}}{2}} = \frac{1.129.464}{\frac{3.077.314}{2}} = \frac{1.129.464}{1.538.657} = 0,73$

$$\frac{\text{QuantMeses}}{\text{N}^{\circ}\text{Vezes}} = \frac{12}{0,73} = 16,35$$

$$\frac{\text{QuantDias}}{\text{N}^{\circ}\text{Vezes}} = \frac{360}{0,73} = 490,42$$

NºVezes	0,73
---------	------

- Conforme análise verificada no ano de 2005, o resultado 0,39 representa o número de vezes ao ano que se espera em média para reverter o produto do ativo em numerário, conseqüentemente 30,92 meses e 927,73 dias. Já no ano de 2006 o resultado 0,73 representa o número de vezes ao ano que se espera em média para reverter o produto do ativo em numerário, conseqüentemente 16,35 meses e 490,42 dias.

4.3 - Prazo Médio de Recebimento - PMR

Representa quanto tempo em média se espera para receber o fruto da venda a prazo. Admitindo que o cliente pague no prazo.

Quanto menor o tempo do recebimento, maiores serão as vantagens para a empresa, pois terá capital de imediato para comprar novos produtos com o intuito de repor o estoque.

Exemplo:

ANO 05				
PMR	=	$\frac{\text{Clientes}}{\text{Vendas}}$	=	$\frac{483.296}{721.820} = \frac{483.296}{2.005} = 241,04$
		$\frac{360}{360}$		

ANO 06				
PMR	=	$\frac{\text{Clientes}}{\text{Vendas}}$	=	$\frac{875.178}{1.129.464} = \frac{875.178}{3.137} = 278,95$
		$\frac{360}{360}$		

- Conforme análise verificada nos anos 2005 e 2006, os resultados obtidos de 241 e 278 dias, respectivamente, representam quanto tempo em média se espera para receber o fruto da venda a prazo.

4.4 – Prazo Médio de Pagamento – PMP

Representa o tempo compreendido entre o momento que foram efetuadas as compras e de seu pagamento.

Exemplo:

ANO 05				
PMP	=	$\frac{\text{Fornec.}}{\text{Compras(C)}}$	=	$\frac{\text{Fornec.}}{\text{C=CMV-EI+EF}} = \frac{80.703}{387.970} = \frac{80.703}{1.078} = 75$
		$\frac{360}{360}$		

ANO 06				
PMP	=	$\frac{\text{Fornec.}}{\text{Compras(C)}}$	=	$\frac{\text{Fornec.}}{\text{CMV-EI+EF}} = \frac{252.982}{1.198.855} = \frac{252.982}{3.330} = 76$
		$\frac{360}{360}$		

- Conforme análise verificada nos anos 2005 e 2006, os resultados obtidos de 75 e 76 dias, respectivamente, representam o tempo compreendido entre o momento que foram efetuadas as compras e de seu pagamento.

4.5 – Quociente de Posicionamento Relativo - QPR

É a relação entre o prazo médio de recebimento e o de pagamento.

Quando ele for menor que uma unidade será melhor para a empresa, uma vez que o prazo médio de recebimento é mais curto que o prazo médio de pagamento.

Exemplo:

ANO 05				
QPR	=	$\frac{\text{PMR}}{\text{PMP}}$	=	$\frac{241,04}{75} = 3,22$

ANO 06				
QPR	=	$\frac{\text{PMR}}{\text{PMP}}$	=	$\frac{278,95}{76} = 3,67$

- Conforme análise verificada nos anos 2005 e 2006, os resultados obtidos de 3,22 e 3,67, respectivamente, representam situação desfavorável para a empresa, já que eles são maiores que uma unidade.

AULA DO DIA 17/05/2007

5- Análise dos Quocientes de Rentabilidade

5.1 – Retorno Sobre o Investimento (RI)

5.2 - Margem Líquida (M)

5.3 – Rotação do Ativo (RA) ou Giro do Ativo

5.4 – Taxa de Retorno de Terceiro (t)

5.5 – Taxa de Retorno Próprio (tp)

5.6 – Taxa de Retorno Total (T)

5- Análise dos Quocientes de Rentabilidade

Rentabilidade indica o percentual de remuneração do capital investido na empresa, ou seja, refere-se ao resultado que possibilita a análise do retorno sobre o investimento realizado na empresa.

Toda empresa necessita gerar lucros para sobreviver e crescer. Todo empreendedor, quando aplica os seus recursos financeiros em qualquer negócio, tem expectativa de obter retorno o mais rapidamente possível e com segurança. E para que isto aconteça é preciso que a empresa apresente não somente resultados positivos quantitativos, mas também resultados positivos qualitativos.

5.1 – Retorno Sobre o Investimento (RI)

- O RI pode ser considerado como de grande importância para a tomada de decisão, pois demonstra a atratividade econômica da empresa. Tem uma grande eficiência por relacionar os lucros obtidos com os investimentos realizados.

ANO 05	
$RI = \frac{LL}{vL} * \frac{vL}{\frac{AM}{2}} * 100 = \frac{133.918}{721.820} * \frac{721.820}{1.860.159} * 100 = 0,19 * 0,39 * 100 = 7,20\%$	

ANO 06	
$RI = \frac{LL}{vL} * \frac{vL}{\frac{AM}{2}} * 100 = \frac{245.057}{1.129.464} * \frac{1.129.464}{2.468.737} * 100 = 0,22 * 0,46 * 100 = 9,93\%$	

- Conforme análise, o poder de ganho da empresa em 2005 foi de R\$ 0,072 a cada R\$ 1,00, a empresa obterá o retorno do investimento por um prazo aproximado de 14 anos (100% / 7,20%). Enquanto que em 2006 foi de R\$ 0,0993, tendo um retorno do investimento por um prazo aproximado de 10 anos (100% / 9,93%).

5.2 - Margem Líquida (M)

- Indicador usado na análise financeira de empresas, que expressa a relação entre o lucro líquido da empresa e a sua receita líquida de vendas. Determina a porcentagem para cada R\$ 1,00 de venda que restou após a dedução de todas as despesas inclusive o imposto de renda. Funciona de forma semelhante à margem operacional, porém neste caso utilizamos o lucro líquido, já incluído o que foi pago em impostos.

		ANO 05		
M	=	$\frac{LL}{vL} * 100$	=	$\frac{133.918}{721.820} * 100 = 19\%$

		ANO 06		
M	=	$\frac{LL}{vL} * 100$	=	$\frac{245.057}{1.129.464} * 100 = 22\%$

- Conforme análise, a margem líquida da empresa em 2005 foi de R\$ 0,19 a cada R\$ 1,00 vendido. Enquanto que em 2006 foi de R\$ 0,22.

5.3 – Rotação do Ativo (RA) ou Giro do Ativo

- É a receita bruta de vendas dividida pelo ativo total ajustado. Mede a eficiência operacional da empresa e deve ser comparado com a margem de lucro sobre vendas.

		ANO 05		
RA	=	$\frac{vL}{\frac{AM}{2}} = \frac{721.820}{1.860.159}$	=	0,39

RA	=	$\frac{QuantMeses}{N^{\circ}Vezes} = \frac{12}{0,39}$	=	30,92
----	---	---	---	-------

RA	=	$\frac{QuantDias}{N^{\circ}Vezes} = \frac{360}{0,39}$	=	927,73
----	---	---	---	--------

		ANO 06		
RA	=	$\frac{vL}{\frac{AM}{2}} = \frac{1.129.464}{2.468.737}$	=	0,46

RA	=	$\frac{QuantMeses}{N^{\circ}Vezes} = \frac{12}{0,46}$	=	26,23
----	---	---	---	-------

RA	=	$\frac{QuantDias}{N^{\circ}Vezes} = \frac{360}{0,46}$	=	786,87
----	---	---	---	--------

- Conforme análise, nos anos de 2005 e 2006 a rotação do ativo está muito baixa, logo o ativo não está sendo utilizado com eficiência. Já que para cada \$ 1,00 investido no ativo a empresa não está conseguindo superar o volume de investimento.

5.4 – Taxa de Retorno de Terceiro (t)

ANO 05	
$t = \frac{\text{Juros}}{\text{CA}} * 100 = \frac{53.235}{792.611} * 100 = 6,72\%$	

ANO 06	
$t = \frac{\text{Juros}}{\text{CA}} * 100 = \frac{85.417}{1.106.459} * 100 = 7,72\%$	

- Conforme análise, em 2005 o quociente 6,72% indica que a empresa obteve R\$ 0,0672 de juros para cada real de capital alheio. Enquanto que em 2006, o quociente foi de 7,72% para cada R\$ 0,0772.

5.5 – Taxa de Retorno Próprio (tp)

ANO 05	
$tp = \frac{\text{LL}}{\text{CP}} * 100 = \frac{133.918}{1.067.547} * 100 = 13\%$	

ANO 06	
$tp = \frac{\text{LL}}{\text{CP}} * 100 = \frac{245.057}{1.970.856} * 100 = 12\%$	

- Conforme análise, em 2005 o quociente 13% indica que a empresa obteve R\$ 0,13 de lucro líquido para cada real de capital próprio investido. Enquanto que em 2006, o quociente foi de 12% para cada R\$ 0,12.

5.6 – Taxa de Retorno Total (T)

ANO 05	
$T = \frac{\text{LAJI}}{\text{vL}} * \frac{\text{vL}}{\text{CPT}} * 100$	$= \frac{169.404}{721.820} * \frac{721.820}{345.799} * 100 = 0,23 * 2,09 * 100 = 48,99\%$

ANO 06	
$T = \frac{\text{LAJI}}{\text{vL}} * \frac{\text{vL}}{\text{CPT}} * 100$	$= \frac{300.262}{1.129.464} * \frac{1.129.464}{890.282} * 100 = 0,27 * 1,27 * 100 = 33,73\%$

- Conforme análise, se a taxa de retorno total se mantiver maior que a taxa de retorno de terceiros, a taxa de retorno próprio continuará se mantendo elevada.

ASPECTOS POSITIVOS

Em relação ao ano anterior, houve um aumento de 56% nas vendas, sendo que a incorporação de imóveis foi responsável por 96% da receita líquida total. Seus lucros aumentaram em 83%, tendo como consequência um elevado crescimento em aplicações financeiras de curto prazo, através da parceria com outras empresas do ramo.

O Índice de Liquidez Seca é o que mais se adequa à empresa, devido operar com estoque de difícil realização financeira. Seus valores maiores que 1 em ambos os anos, mostra que a mesma tem créditos e bens suficientes para quitar suas dívidas.

O Índice de Liquidez Geral é bastante satisfatório, pelo fato dos valores serem maiores que 1, significa que a empresa não está financiando aplicações com capitais de terceiros, eliminando tais obrigações.

O Quociente de Participação das Dívidas de Curto Prazo sobre Endividamento Total é bom para a nossa empresa, uma vez que no último ano, mais da metade das dívidas venceram a curto prazo. Logo a empresa não pagará altos juros com as obrigações de longo prazo.

A Participação de Capitais de Terceiros se refere a pouco mais de 30% com a empresa, fato este devido a parcerias feitas com outras empresas do ramo.

Para a Cyrela, o Quociente de Rotação dos Estoques menor que 1 está compatível, uma vez que ela trabalha com a incorporação de imóveis de alto padrão, logo não é um produto de retorno imediato. O estoque gira com certa lentidão, ou seja, de acordo com o negócio da empresa, pois ela leva bastante tempo desde o momento da aquisição do terreno até a venda.

Percebemos um Retorno de Investimento bastante satisfatório, entre 7 e 10 % nos anos em estudo, pode parecer baixo, mas para o ramo que a empresa atua há um longo período de investimento, consequentemente seu retorno levará bastante tempo.

ASPECTOS NEGATIVOS

O Quociente de Posicionamento Relativo não é favorável para a empresa, visto que o prazo de recebimento é maior que o prazo de pagamento. Logo ela está efetuando os pagamentos e depois de um longo tempo é que está recebendo.

SUGESTÕES

A empresa pode ampliar o sistema de parcerias, já que diminuirá cada vez mais a sua conta *Empréstimos e Financiamentos*. Pois a mesma demonstra uma grande performance com relação a eficiência e eficácia, uma vez que suas vendas aumentam, assim como o CPV e Despesas Operacionais, consequentemente expressivo aumento nos lucros.

Deve ser feito aumento dos impostos e contribuições com o objetivo de permuta com a conta *Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis*, gerando com isso uma diminuição no Passivo Circulante e aumento no Quociente de Liquidez Seca.

Pode a empresa, fazer o pagamento de fornecedores para que haja uma diminuição no ELP, tendo como consequência o aumento do quociente, fazendo com que a empresa não se submeta a dívidas de longo prazo.

A Cyrela Brazil Realty deve criar um sistema de cobrança eficiente, para que os clientes paguem em tempo hábil, para evitar alguns imprevistos que possam vir a ocorrer.

CONCLUSÃO

Fica evidente a importância da Análise das Demonstrações Contábeis. Tomando como base o Balanço Patrimonial e a Demonstração do Resultado do Exercício, fizemos um vultoso estudo da empresa, sendo este muito importante para o registro de diversas sugestões e vários aspectos para com a Cyrela Brazil Realty.

Uma análise detalhada através de vários índices permitiu fazer várias previsões e orientar a empresa no sentido de um melhor aproveitamento de seus recursos, assim como na elaboração de estratégias para continuar crescendo cada vez mais.

FONTES CONSULTADAS

FURTADO, Wilter. Análise Contábil: Um enfoque voltado para a gestão de empresas. ESCCAI, 2001

www.peritocontador.com.br/artigos/colaboradores

www.cyrela.com.br

Conhecimentos explanados em sala de aula pelo Prof. Heber Lavor Moreira