

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Prezados Acionistas, Clientes e Investidores, Atendendo aos dispositivos legais, estatutários e à regulamentação do mercado de valores mobiliários, a administração da Brasil Brokers Participações S.A. vem submeter à apreciação de V.Sas. o relatório da administração e demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2013. No ano de 2013, as vendas contratadas da companhia atingiram R\$ 18,8 bilhões, correspondendo à venda de 48.468 unidades, representando uma redução de 4% nas vendas e uma redução de 20% no número de unidades quando comparados com o ano de 2012. No mercado primário (lançamentos) houve um decréscimo de 10% quando comparado com o ano anterior, atingindo um valor de R\$ 12,9 bilhões. Em termos de vendas no mercado primário por região, a companhia apresentou um crescimento de 3% quando comparado ao ano de 2012 no Rio de Janeiro e um decréscimo de 9% em São Paulo. Nas demais regiões, as vendas no mercado primário decresceram em 19% em relação ao ano anterior.

Na análise das vendas por segmento de renda no mercado primário, apresentamos um crescimento na participação das vendas de imóveis com valor superior a R\$ 350 mil de 49% em 2012 para 56% em 2013, representando um forte posicionamento nos segmentos de médio e alto padrão, que apresentam um grande potencial de crescimento futuro.

Mantivemos nossa estratégia de expansão das operações no mercado secundário que apresentou um crescimento de vendas de 14% quando comparado ao ano anterior, atingindo um valor de R\$ 3,5 bilhões. Por região, destacamos o crescimento de 16% nas vendas do mercado secundário no Rio de Janeiro, 14% em São Paulo e 9% nos demais estados que atuamos.

Como consequência do desempenho das vendas do ano, nossa receita líquida total foi de R\$ 373,8 milhões, representando uma pequena redução de 2% quando comparada ao ano anterior. O lucro líquido alcançou o valor de R\$ 80,6 milhões no ano, registrando uma margem líquida de 21,6%. A Companhia encerrou o ano com uma posição de caixa e aplicações financeiras no montante de R\$ 284,5 milhões. O endividamento da empresa em relação às aquisições é de R\$ 13,9 milhões, que reflete a melhor estimativa de pagamento baseado no cenário atual de performance esperado para as aquisições realizadas. A Companhia não possui endividamento bancário.

Em 2013, realizamos investimentos para a modernização e manutenção de nossas instalações, em sistemas e equipamentos relacionados ao processo de consolidação de nossas operações, e abertura de novas lojas. O montante total desembolsado para investimentos foi de R\$ 17,6 milhões.

Em 2013 temos continuidade ao crescimento nas operações de oferta de crédito imobiliário em parceria com o HSBC para nossos clientes no mercado secundário. No ano aprovamos um total de R\$ 580,9 milhões em financiamentos imobiliários, sendo que os 361,9 milhões já tiveram seus contratos de financiamento assinados. Um total de R\$ 316,8 milhões de financiamentos já foi faturado pela Companhia e suas subsidiárias e encontra-se contabilizado em nossa Receita de Serviços, representando uma receita adicional de R\$ 11,1 milhões no ano. Em 2013, chegamos ao número de 932 contratos de financiamento faturados, que corresponde a um valor médio de financiamento de R\$ 340 mil. O valor do financiamento relativo ao valor total do imóvel

vendido ("loan-to-value") nesse período foi de 58%. Em setembro de 2013, o Conselho de Administração da Companhia autorizou a aquisição no prazo de até 365 dias, de 10 milhões de ações de emissão da própria Companhia, para permanência em tesouraria e posterior alienação ou cancelamento. O objetivo da Companhia na operação é maximizar a geração de valor para o acionista por meio de uma administração eficiente da estrutura de capital.

De acordo com a Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que a Companhia não contraiu outros serviços junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras que não sejam relativos a trabalhos de auditoria. Em observância à disposição do inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480/03, a Diretoria da Companhia declara que reviu, discutiu e concordou com as demonstrações financeiras relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2013 e com o parecer emitido pela KPMG Auditores Independentes sobre as respectivas demonstrações. A companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante do seu Estatuto Social. Aproveitamos para agradecer pela confiança depositada em nossa administração a frente da companhia, e continuamos com nosso foco na geração de valor para nossos acionistas. A Administração.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012 (Em milhares de Reais)

ATIVO	Notas	Controladora		Consolidado	
		Dez/13	Dez/12	Dez/13	Dez/12
Ativo Circulante:					
Caixa, equivalentes de caixa	6	10.564	20.358	26.490	64.312
Títulos e valores mobiliários	7	99.306	64.389	113.346	77.250
Contas a receber de clientes	8	-	-	90.440	96.117
Adiantamentos a fornecedores		-	-	1.581	907
Impostos a recuperar		14.529	13.569	21.611	19.887
Dividendos e JCP a receber	14	2.542	1.356	-	-
Despesas antecipadas		256	389	2.596	1.767
Operação com Opções	5	4.576	-	4.576	-
Outros créditos		1.757	1.916	12.025	7.706
Total do ativo circulante:		133.530	101.997	272.865	267.946
Ativo não Circulante:					
Realizável a longo prazo					
Títulos e valores mobiliários	7	126.854	126.351	144.707	151.587
Contas a receber de clientes	8	-	-	10.427	3.403
Terenos disponíveis para venda	9	-	-	1.882	1.923
Empréstimos com Partes Relacionadas	14	28.159	23.152	-	-
Operações com Opção	5	17.825	20.182	17.825	20.182
Adiantamento para futuro aumento de capital	14	1.661	2.024	-	-
Outros créditos		4.072	1.790	9.034	5.955
		178.571	173.499	183.875	183.050
Investimentos em controladas	10	461.741	496.309	53.374	54.994
Imobilizado	11	2.395	2.291	-	-
Intangível:					
Vida útil indefinida	12	3.019	3.019	395.623	401.566
Vida útil definida	12	8.633	7.303	10.633	8.968
		475.788	509.522	459.630	465.528
		654.359	683.021	643.505	648.578
Total do ativo não circulante:		787.889	785.018	916.370	916.524

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Notas	Controladora		Consolidado	
		Dez/13	Dez/12	Dez/13	Dez/12
Passivo Circulante:					
Fornecedores		543	593	6.603	7.652
Salários, provídeos e contribuições sociais		5.127	3.153	11.340	9.996
Impostos e contribuições a recolher	13	375	520	28.089	31.096
Adiantamentos de clientes	17	10.351	13.516	14.295	16.722
Dividendos a pagar		19.135	19.594	20.983	21.070
Contas a pagar - aquisição de empresas	15	7.981	5.680	7.981	5.680
Operação com Opções	5	546	-	546	-
Outras contas a pagar		255	1.260	11.483	10.353
Total do passivo circulante		44.313	44.316	101.320	102.569
Passivo não Circulante:					
Exigível a longo prazo					
Provisão para contingências	18	-	237	3.197	3.168
Impostos parcelados	13	-	-	29	-
Contas a pagar - aquisição de empresas	15	5.965	23.097	5.965	23.097
Provisão para perdas em investimentos	10	22.446	18.610	-	-
Operações com Opção	5	22.189	27.350	22.189	27.350
Outras contas a pagar		-	-	800	-
Total do passivo não circulante		50.600	69.294	32.180	53.615
Patrimônio líquido:	19				
Capital social		520.437	520.437	520.437	520.437
Reserva de capital		43.478	42.992	43.478	42.992
Reserva legal		20.184	16.156	20.184	16.156
Reserva de lucros		185.044	166.827	165.044	166.827
Ações em tesouraria		(4.321)	(4.321)	(4.321)	(4.321)
Transações com não-controladores		(71.473)	(70.683)	(71.473)	(70.683)
Patrimônio líquido dos controladores:		692.976	671.408	692.976	671.408
Participação dos acionistas não controladores		-	-	89.894	88.932
Total do patrimônio líquido		692.976	671.408	782.870	760.340
Total do passivo e patrimônio líquido		787.889	785.018	916.370	916.524

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012 (Em milhares de Reais, exceto lucro por ação - básico e diluído)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		Dez/13	Dez/12	Dez/13	Dez/12
Receita líquida		20	2.749	2.310	373.768
Custo dos serviços prestados	21	-	-	-	(15.109)
Resultado bruto		2.749	2.310	358.659	366.513
Custos, Despesas e receitas operacionais:					
Despesas administrativas	22	(20.389)	(27.672)	(232.208)	(238.126)
Honorários de diretoria	14	(4.077)	(2.711)	(7.002)	(7.474)
Depreciações e amortizações		(2.687)	(2.216)	(17.603)	(15.145)
Amortização - ajuste de recuperação de ativos	12	(5.942)	(51.217)	(5.942)	(51.217)
Outras receitas (despesas) operacionais	25	626	2.182	(5.724)	(598)
Equivalência Patrimonial	10	72.051	81.068	-	-
Lucro operacional antes do resultado financeiro		42.331	1.744	90.180	53.953
Despesas financeiras	23	(682)	(635)	(2.199)	(2.437)
Receitas financeiras	24	38.986	81.392	43.325	85.892
Resultado financeiro		38.304	80.757	41.126	83.455
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		80.635	82.501	131.306	137.408
Provisão para imposto de renda	16	(43)	-	(25.898)	(30.742)
Provisão para contribuição social	16	(24)	-	(9.605)	(11.305)
Lucro líquido do exercício		80.568	82.501	95.803	95.361
Lucro líquido atribuído aos acionistas controladores		80.568	82.501	80.568	82.501
Lucro líquido atribuído aos sócios não controladores		-	-	15.235	12.860
Lucro líquido por ação em Reais (básico e diluído)		0,42222	0,43214	0,42222	0,43214

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012 (Em milhares de Reais)

Notas	Reserva de capital				Reserva de lucros				Transações com não-controladores				Total acionistas controladores	Total patrimônio líquido consolidado	
	Capital social	Reserva de ações em tesouraria	Reserva legal	Reserva de lucros	Lucros ou prejuízos acumulados	Proposta de distribuição adicional	Opção de participação de não-controladores	Aquisição de não-controladores	Total patrimônio líquido dos controladores	Ações em tesouraria	Transações com não-controladores	Participação dos acionistas não controladores			Total do patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2011	520.437	42.992	(2.831)	12.031	118.172	-	25.317	(32.488)	(21.468)	662.162	62.112	724.274	62.112	724.274	
Adição de minoritário em função de combinação de negócios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.574	21.574	
Transações com não Controladores	-	-	-	-	-	-	(5.252)	(11.475)	(16.727)	-	-	-	(16.727)	(16.727)	
Retorno de ações para tesouraria	-	-	-	(1.490)	-	-	-	-	(1.490)	-	-	-	(1.490)	(1.490)	
Pagamento de distribuição de dividendos	19d	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.614)	-	(7.614)	(7.614)	
Lucro do exercício		-	-	-	-	82.501	-	-	-	-	12.860	-	12.860	95.361	
Destinação do lucro:	19d	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Constituição da reserva legal		-	-	4.125	-	(4.125)	-	-	-	-	-	-	(19.594)	(19.594)	
Dividendos propostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(35.444)	(35.444)	
Dividendos adicionais propostos		-	-	-	(10.127)	-	(25.317)	-	-	-	-	-	-	-	
Constituição de reserva de retenção de lucros		-	-	-	58.782	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Saldos em 31 de dezembro de 2012	520.437	42.992	(4.321)	16.156	166.827	-	(37.740)	(32.943)	671.408	88.932	760.340	88.932	760.340		
Transações com não Controladores		-	486	-	-	-	(790)	(304)	(304)	-	-	-	(304)	(304)	
Retorno de ações para tesouraria		-	-	(373)	-	-	-	(373)	(373)	-	-	-	(373)	(373)	
Pagamento de distribuição de dividendos	19d	-	-	-	(39.188)	-	-	-	(39.188)	(14.273)	(53.461)	-	(53.461)	(53.461)	
Lucro do exercício		-	-	-	-	80.568	-	-	-	80.568	15.235	-	95.803	95.803	
Destinação do lucro:	19d	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Constituição da reserva legal		-	-	4.028	-	(4.028)	-	-	-	-	-	-	-	-	
Dividendos propostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19.135)	(19.135)	
Constituição de reserva de retenção de lucros		-	-	-	57.405	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Saldos em 31 de dezembro de 2013	520.437	43.478	(4.694)	20.184	185.044	-	(37.740)	(33.733)	692.976	89.894	782.870	89.894	782.870		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS ANUAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto Operacional
A Brasil Brokers Participações S.A. ("Brasil Brokers ou Companhia") tem como objetivo a participação em empresas que atuem no mercado de intermediação e consultoria imobiliária é uma "Sociedade Anônima" domiciliada no Brasil, com ações negociadas na BM&FBOVESPA. A sede social da Companhia está localizada na Avenida das Américas, nº 500, 19, salas 303 e 304 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro - RJ.

Em 31 de dezembro de 2013, a Companhia, por meio de suas controladas, está presente nos Estados do Rio de Janeiro, São Paulo, Rio Grande do Sul, Minas Gerais, Bahia, Goiás, Pará, Pernambuco, Rio Grande do Norte e Distrito Federal, além de atuar em outros Estados por meio de suas controladas Primaz Empreendimentos Imobiliários Ltda e Rede Morar Ltda. No decorrer de 2013 a Companhia encerrou suas atividades no mercado dos estados do Espírito Santo e Amazonas. Os serviços de intermediação imobiliária abrangem a venda de edifícios, unidades residenciais, loteamentos, condomínios de casas, shopping centers, conjuntos comerciais, flats e hotéis.

2. Principais Políticas Contábeis
As informações financeiras consolidadas preparadas conforme as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e também de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que seguem os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs), considerando o pronunciamento aplicável as Informações Contábeis.

As Informações Contábeis consolidadas e de suas controladas foram elaboradas de acordo com os CPCs. Essas práticas diferem das IFRS aplicáveis para demonstrações financeiras anuais consolidadas na avaliação dos investimentos no qual as controladas são avaliadas pelo método de equivalência patrimonial no CPCs, enquanto para fins de IFRS seria pelo custo ou valor justo. Essas Informações Contábeis consolidadas e de suas controladas são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia.

As demonstrações financeiras anuais consolidadas da Brasil Brokers e de suas controladas, conforme indicadas na nota explicativa 10 foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras anuais foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras anuais. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a seleção de vidas úteis do ativo imobilizado e da sua recuperabilidade nas operações, avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, análise do risco de crédito para determinação da provisão para devedores duvidosos, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para contingências.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras anuais devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos anualmente.

As demonstrações financeiras anuais consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as políticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo IASB.

2.1. Combinação de negócios
Combinações de negócios são contabilizadas utilizando o método de aquisição. O custo de uma aquisição é mensurado pela soma da contraprestação transferida, avaliada com base no valor justo na data de aquisição, e o valor de qualquer participação de não controladores na aquisição. Para cada combinação de negócio, a adquire

Razão social	Participação (%)	
	2013	2012
Abreu Brokers Serviços Imobiliários Ltda.	100	100
Aybara Brokers Intermediação Imobiliária Ltda.	100	100
Acer Consultores em Imóveis Ltda.	100	100
Agil Negócios Imobiliários Ltda.	100	100
Avance Negócios Imobiliários S.A.	100	100
Basimovel Consultoria Imobiliária Ltda.	100	100
BB Américas 2007 Consultoria Imobiliária Ltda.	100	100
Mdr Assessoria Imobiliária Ltda.	55	55
Blue Negócios Imobiliários Ltda.	55	55
BBRK Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	-
Brasil Brokers Assessoria e Consultoria Imobiliária Ltda.	100	-
Brito Amodeo Imobiliária Ltda.	100	100
Chão e Teto Consultoria Imobiliária Ltda.	100	100
Del Forte Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100
Frema Consultoria Imobiliária Ltda.	100	100
Global Consultoria Imobiliária Ltda.	100	100
Jairo Rocha Consultoria Imobiliária Ltda.	100	100
JGM Consultoria Imobiliária Ltda.	100	100
LBR Brokers Negócios Imobiliários Ltda.	55	55
Marcos Koeningka Consultoria Imobiliária S.A.	100	100
MF Consultoria Imobiliária Ltda.	100	100
Miranda Consultoria Imobiliária Ltda.	65	65
MGE Intermediação Imobiliária Ltda.	60	60
Missau, Galvão e Silva Planejamento e Vendas Imobiliárias Ltda.	51	51
Murumbi Brokers Administração de Bens e Serviços Ltda.	70	70
Niterói Administradora de Imóveis Ltda.	50	50
Noblesse Consultoria Imobiliária Ltda.	100	100
Pactual Negócios Imobiliários Ltda.	100	100
Pointer Consultoria Imobiliária S.A.	100	100
Primaz Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100
Rede Morar Ltda.	100	100
Redentora Consultoria Imobiliária Ltda.	100	100
Sardenberg Consultoria Imobiliária Ltda.	100	100
Triumpha Consultoria Imobiliária S.A.	100	100
Tropical Corretora e Consultoria Imobiliária Ltda.	100	100
VB Assessoria Imobiliária Ltda.	75	75

Para as participações na qual a Companhia não possui a totalidade da participação, é realizada a análise da determinação de controle ou influência significativa, para fins de consolidação integral. No entanto, a Brasil Brokers, como controladora, pode aprovar todas as principais decisões operacionais. Uma vez incluídas, as operações serão utilizadas apenas pela Companhia. Com base nessas fatos e circunstâncias, a administração determinou que, substancialmente, a Companhia é controladora dessas entidades, que, portanto, foram consolidadas em suas demonstrações financeiras.

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição, sendo esta, a data na qual a Companhia obteve o controle. As informações das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis consistentes.

Uma mudança na participação sobre uma controlada que não resulta em perda de controle é contabilizada como uma transação entre acionistas, no patrimônio líquido.

3.1 Descrição dos principais procedimentos de consolidação

- 1) Eliminação dos saldos das contas de ativo e passivo entre as empresas consolidadas;
- 2) Eliminação das participações no capital, nas reservas e nos lucros (prejuízos) acumulados das empresas controladas;
- 3) Destaque do valor da participação dos acionistas minoritários nas demonstrações financeiras consolidadas;
- 4) As políticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as empresas consolidadas e consistem com aquelas utilizadas no exercício anterior.

5) Para fins de consolidação a administração utilizou como critério o IFRS 10 / CPC 36(R2) que introduz um modelo de controle único para determinar se um investimento deveria ser consolidado. Mantendo o mesmo critério que utilizado em 31 de dezembro de 2012.

4. Uso de Estimativas

Na preparação das demonstrações financeiras anuais são adotadas premissas para o reconhecimento das estimativas para registro de certos ativos, passivos e outras operações como: provisões para contingências, provisão para créditos de liquidação duvidosa e classificação de curto e longo prazo, entre outros. Os resultados a serem apurados, quando da concretização dos fatos que resultaram no reconhecimento destas estimativas, poderão ser diferentes dos valores reconhecidos nas presentes Demonstrações financeiras anuais. A administração monitora e revisa periodicamente e tempestivamente estas estimativas e suas premissas.

a) Valor justo de instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível. Contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

b) Provisões para riscos tributários, civis e trabalhistas

A Companhia reconhece provisões para causas tributárias, civis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisdições disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

As provisões são revisadas anualmente e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

c) Avaliação do valor recuperável de ativos

De acordo com o CPC 01, a avaliação ao valor recuperável de ativos, a Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos da Companhia com o objetivo de identificar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de valor recuperável de seus ativos. Caso tais evidências sejam identificadas, realiza-se um cálculo do valor recuperável do ativo e se o valor contábil líquido exceder o valor recuperável constitui-se provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável, quando aplicável.

As premissas utilizadas para determinação dos valores dos ativos baseiam-se na avaliação ou na indicação de que o ativo registrado a valor contábil excede o seu valor recuperável. Essas indicações levam em consideração a obsolescência do ativo, a redução significativa e inesperada de seu valor de mercado, alteração no ambiente macro econômico em que a Companhia atua e flutuações das taxas de juros que possam impactar os fluxos de caixa futuros das unidades geradoras de caixa.

O principal ativo da Companhia que tem seu valor de recuperação anualmente testado no final de cada exercício social é o intangível com vida útil indefinida.

5. Combinações de negócios

A controladora detém o controle das empresas adquiridas. Quando da aquisição de controle, foram contratadas opções de compra ("call") e de opções de venda ("put") da participação societária remanescente ao vendedor/in-controlador, com os seguintes valores e datas de exercício:

Valores de Opções de Compra ("PUT") e Venda ("CALL")

Call	Empresa	2012	Varição	2013
	Missau, Galvão e Silva Planejamento e Vendas Imobiliárias Ltda.	7.753	1.526	9.279
	Blue Negócios Imobiliários Ltda.	2.190	(218)	1.972
	VB Assessoria Imobiliária Ltda.	769	423	1.192
	MGE Intermediação Imobiliária Ltda.	3.639	959	4.598
	Murumbi Brokers Administração de Bens e Serviços Ltda.	2.213	221	2.434
	Miranda Consultoria Imobiliária Ltda.	1.818	(715)	1.103
	LBR Brokers Negócios Imobiliários Ltda.	2.700	24	2.724
Total		20.182	2.219	22.401

Put	Empresa	2012	Varição	2013
	Missau, Galvão e Silva Planejamento e Vendas Imobiliárias Ltda.	6.589	(3.123)	3.466
	Blue Negócios Imobiliários Ltda.	2.755	(520)	2.235
	VB Assessoria Imobiliária Ltda.	1.507	(95)	1.412
	MGE Intermediação Imobiliária Ltda.	8.418	(1.800)	6.618
	Murumbi Brokers Administração de Bens e Serviços Ltda.	2.828	630	3.458
	Miranda Consultoria Imobiliária Ltda.	2.487	(331)	2.156
	LBR Brokers Negócios Imobiliários Ltda.	2.766	823	3.589
Total		27.350	(4.615)	22.735

Datas de exercício:	31/12/2013	1ª Opção	Call	Put	2ª Opção	Call	Put
	abr/14	4.576	546	jan/15	4.703	2.920	
	out/15	1.132	1.075	out/18	840	1.160	
	nov/15	1.192	1.412				
	jan/16	2.805	2.855	jan/17	1.993	3.764	
	jan/16	1.711	1.737	jan/17	821	1.721	
	jan/17	1.308	1.706	jan/18	1.416	1.683	
	jan/17	563	1.021	jan/18	541	1.135	

A Companhia celebrou com os Vendedores da Controlada Missau, Galvão e Silva Planejamento e Vendas Imobiliárias Ltda., "Galvão", um termo aditivo do Contrato de Compra onde prorrogaram o prazo de exercício da Primeira Opção de Compra da Controlada inicialmente previsto de janeiro de 2014 para 30 de abril de 2014.

Alcance do Ativo

A Administração da Companhia realizou análise de valor justo dos ativos e passivos para a alocação do preço de compra das controladas citadas acima, conforme normas contábeis estabelecidas pelo CPC 15 - Combinação de Negócios.

Esta alocação é baseada na mensuração a valor justo dos ativos líquidos das controladas na data de aquisição das mesmas.

6. Caixa, equivalentes de caixa e depósitos a curto prazo

Bancos e disponíveis rendem juros a taxas flutuantes baseadas em taxas diárias de depósitos bancários. Os depósitos a curto prazo são efetuados por períodos que variam entre um dia e três meses, dependendo das necessidades imediatas de caixa da Companhia e suas controladas, rendendo juros de acordo com as respectivas taxas de depósito de curto prazo que variam entre 100% a 108% do CDI.

Caixa e equivalentes de caixa são afetados pelos seguintes elementos em 31 de dezembro de 2013:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Dez/13	Dez/12	Dez/13	Dez/12
Recursos em Caixa	2	4	87	101
Recursos em Conta Corrente	40	75	9.030	7.496
Recursos em Aplicações Financeiras	10.522	20.279	17.373	56.715
Total	10.564	20.358	26.490	64.312

7. Títulos e valores mobiliários

Em 31 de dezembro de 2013 e de 31 de dezembro de 2012, o valor contabilizado referente aos fundos de investimentos está valorizado ao valor justo. De acordo com a Instrução CVM nº 408/04, as aplicações financeiras em Fundos de Investimentos nos quais a Companhia tem participação exclusiva foram consolidadas.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Dez/13	Dez/12	Dez/13	Dez/12
CDI	53.559	65.793	63.800	78.901
Títulos públicos	34.996	-	39.921	-
Operações Compromissadas	81.986	89.844	93.524	107.752
Letras Financeiras	36.092	26.606	41.171	31.909
Debêntures	6.648	4.563	7.584	5.473
Outros	7.878	3.933	9.053	7.750
Total	225.160	190.747	255.058	229.877
Circulante	99.306	64.389	113.346	77.250
Não circulante	126.854	126.351	144.707	151.587

As parcelas não circulante de contas a receber sujeito ao ajuste a valor presente (AVP) foi calculada utilizando uma taxa de desconto média de 10,00 % a.a. em dezembro de 2013 (7,25 % a.a. em 2012), equivalente à taxa Selic.

Os recebíveis têm o seguinte prazo de vencimento:

Descrição	Consolidado	
	Dez/13	Dez/12
Contas a receber de clientes	114.689	121.596
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(12.388)	(20.904)
Ajuste a valor presente	(1.434)	(2.330)
Total	100.867	98.350
Circulante	90.440	96.117
Não circulante	10.427	3.403

A parcela não circulante de contas a receber sujeito ao ajuste a valor presente (AVP) foi calculada utilizando uma taxa de desconto média de 10,00 % a.a. em dezembro de 2013 (7,25 % a.a. em 2012), equivalente à taxa Selic.

Os recebíveis têm o seguinte prazo de vencimento:

Descrição	Consolidado	
	Dez/13	Dez/12
Vencidos acima de 01 a 60 dias	34.111	41.976
Vencidos acima de 61 a 90 dias	7.954	9.742
Vencidos acima de 91 a 180 dias	13.455	14.407
Vencidos acima de 181 a 360 dias	12.282	12.219
Vencidos acima de 360 dias	10.247	3.403
Total de vencidos	78.229	81.747

Descrição	Consolidado	
	Dez/13	Dez/12
Vencidos de 01 a 60 dias	13.678	11.354
Vencidos de 61 a 90 dias	3.271	2.330
Vencidos de 91 a 180 dias	7.123	5.261
Vencidos acima de 180 dias	6.638	13.920
Total de vencidos	36.460	39.849
Total	114.689	121.596

Abaixo demonstramos a composição por vencimento dos valores vencidos e não incluídos na provisão para créditos de liquidação duvidosa (PCLD):

Descrição	Consolidado	
	Dez/13	Dez/12
Vencidos de 01 a 60 dias	13.678	11.354
Vencidos de 61 a 90 dias	3.271	2.330
Vencidos de 91 a 180 dias	7.123	5.261
Total de vencidos não incluídos na PCLD	24.072	18.945

Abaixo demonstramos a movimentação da conta de provisão para créditos de liquidação duvidosa:

Descrição	Consolidado			
	Saldo inicial	Adições	Baixas	Saldo final
Dez/12	(22.169)	(12.714)	13.979	(20.904)
Dez/13	(20.904)	(9.930)	18.446	(12.388)

A Companhia possui procedimentos para acompanhamento e análise de seus recebíveis. Títulos em aberto com atraso superior a 10 dias são encaminhados para a área de cobrança interna, que efetua contatos com os devedores para reconhecimento de prazos e valores. O critério de constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa baseia-se nas recebíveis que apresentam atraso há mais de 180 dias.

9. Imóveis e terrenos disponíveis para venda

É composto por:

Descrição	Consolidado	
	Dez/13	Dez/12
Imóveis e terrenos	1.882	1.923

As controladas da Companhia receberam imóveis e terrenos como parte de pagamento das comissões de intermediação imobiliária. Esses imóveis e terrenos foram registrados ao valor justo na data da transação equivalente ao valor do serviço prestado. As controladas da Companhia não têm a intenção da manutenção desses ativos, estando disponíveis para venda. Esses ativos foram submetidos aos testes do Valor de Mercado e não foram identificados itens a serem provisionados.

10. Investimentos

a) Informações sobre as controladas em 31 de dezembro de 2013

Investimentos em controladas

As participações em controladas, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, são apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas na data-base de 31 de dezembro de 2013.

A Companhia possui investimentos em controladas em todas as controladas. Com relação às deliberações da Administração destas controladas, a Companhia tem assento no Conselho de Administração e/ou na Diretoria das mesmas, participando ativamente de todas as decisões estratégicas do negócio. As controladas utilizam as mesmas políticas contábeis da Companhia descritas na nota explicativa nº 3, quando aplicável.

O saldo de investimento é composto como segue:

Descrição	Controladora	
	Dez/13	Dez/12
Investimentos	149.319	178.545
Agio pago na aquisição de controladas	312.422	318.364
Total	461.741	496.909

Abaixo demonstramos a movimentação ocorrida no exercício:

Saldos iniciais	Investimentos	
	Dez/13	Dez/12
Adições (*)	178.545	196.562
Dividendos distribuídos	334	3.467
Juros Sobre o Capital Próprio	(107.589)	(109.190)
Resultado de equivalência patrimonial	82.103	87.696
Saldos finais	149.319	178.545

(*) Refere-se aos Aportes de Capital: Miranda R\$ 163 e R\$ 132 da Libório, constituição da BBRK Desim R\$ 39

Provisão para passivo a descoberto

Saldos iniciais	Controladora		Consolidado	
	Dez/13	Dez/12	Dez/13	Dez/12
Baixas(*)	290.194	398.417	290.194	398.417
Resultado de equivalência patrimonial	-	23.047	-	23.047
Ajuste de Recuperação de Ativos	(5.942)	(51.217)	(5.942)	(51.217)
Saldos finais	312.422	318.364	392.475	398.417

Informações sobre as controladas em 31 de dezembro de 2013:

Descrição	Participação (%)	PL	Investimento	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Acionista não controlador	Resultado de equivalência patrimonial	Provisão para passivo a descoberto	Resultado de equivalência patrimonial
Abreu Brokers Serviços Imobiliários Ltda.	100	2.402	787	-	-	-	-	(17.26)
Aybara Brokers Intermediação Imobiliária Ltda.	100	51.773	50.435	30.330	(3.855)	26.476	63.977	35.420
Acer Consultores em Imóveis Ltda.	100	3.838	3.785	1.900	(156)	1.744	6.493	2.023
Agil Negócios Imobiliários Ltda.	100	33	33	(1.662)	-	(1.662)	1.695	(1.340)
Avance Negócios Imobiliários S.A.	100	919	919	4.182	-	4.182	7.630	14.024
Basimovel Consultoria Imobiliária Ltda.	55	14.082	13.761	17.020	(1.475)	15.546	11.200	8.029
Blue Negócios Imobiliários Ltda.	55	1.006	549	659	(357)	302	589	326
Brasil Brokers Assessoria e Consultoria Imobiliária Ltda.	100	5.205	2.402	787	-	(118)	592	(1.61)
Brito Amodeo Imobiliária Ltda.	100	3.200	1.637	1.076	(427)			

c) Planos de opções baseado em ações

Em 22 de outubro de 2011, foi aprovado em Assembleia Geral de Acionistas o nosso Plano de Opções. O Plano de Opções consiste na outorga de opções de compra ou subscrição de ações ordinárias da Companhia aos membros do Conselho de Administração, Diretores, gerentes, consultores e empregados da Companhia ou de sociedades por ela controladas, ou, ainda, a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou a sociedades sob seu controle, de forma que estes possam adquirir, de acordo com prazos e preços previamente fixados, ações ordinárias de emissão da Companhia em condições de mercado ou mais favoráveis a estas.

O Plano de Opções será administrado por um Comitê que será composto por três membros eleitos pelo Conselho de Administração. A definição dos Participantes, assim como as normas a respeito da concessão das opções a serem outorgadas aos Participantes, o número de ações a serem outorgadas, os termos e condições aplicáveis a cada plano concedido, bem como quaisquer às ações recebidas pelo exercício da opção e disposições sobre penalidades.

A emissão de novas ações mediante o exercício das opções de compra de ações no âmbito do Plano de Opção pode resultar em uma diluição aos nossos atuais acionistas, uma vez que as opções a serem outorgadas nos termos do Plano poderão conferir direitos de aquisição sobre um número de ações que não exceda 5% (cinco por cento) das ações do nosso capital.

Até 31 de dezembro de 2013, o plano de opções ainda não havia sido outorgado pelo Conselho de Administração da Companhia. Ainda está pendente a eleição dos membros do Comitê que administrará o Plano de Opções, pelo nosso Conselho de Administração.

d) Destinação dos lucros

O lucro líquido do exercício terá a seguinte destinação:

- (i) 5% para constituição da reserva legal, até atingir 20% do capital social;
- (ii) 25% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei nº 6.404/76, será distribuído como dividendo mínimo obrigatório entre todas as ações;
- (iii) O percentual necessário, quando for o caso, para a constituição da reserva para contingências, nos termos do artigo 195 da Lei nº 6.404 de 15/12/1976;
- (iv) O saldo remanescente será a destinação que for aprovada pela assembleia geral, de acordo com a proposta submetida pelo conselho de administração.

Nos termos do que dispõe o artigo 190 da Lei nº 6.404/76, a assembleia geral que aprovar as contas do exercício social poderá determinar a distribuição de até 10% (dez por cento) do resultado do exercício social, após os ajustes determinados pelo artigo 189 da Lei nº 6.404/76, aos administradores da Companhia, como participação nos lucros sociais.

Neste caso, competirá ao Conselho de Administração fixar os critérios de atribuição aos administradores de participação nos lucros.

Em novembro de 2013 foi publicada a Medida Provisória nº 627 estabelecendo que a isenção tributária prevista para o pagamento dos dividendos somente é aplicável aos lucros calculados com base nos padrões contábeis brasileiros de acordo com as disposições da Lei nº 6.404/76 vigente até dezembro de 2007 e não pelo Lucro Contábil baseado nas normas internacionais – IFRS.

Terá vigência a partir do ano calendário 2014, caso a companhia opte pela adesão à Medida Provisória nº 627, em caso de não opção inicial, a partir de 2015 será obrigatório a todas as empresas.

e) Lucro por ação

Conforme requerido pelo CPC 41 (Resultado por ação), nas tabelas a seguir estão reconciliados o lucro líquido e a média ponderada das ações em circulação com os montantes usados para calcular o lucro por ação básico e diluído:

Lucro por ação básico e diluído:

	Controladora	
	Dez/13	Dez/12
Lucro líquido do exercício disponível para as ações ordinárias	80.568	82.507
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (em milhares)	190.820	190.914
Lucro líquido por ação (em R\$) – básico e diluído	0,42222	0,43214

Não houve outras transações envolvendo ações ordinárias ou potenciais ações ordinárias entre a data do balanço patrimonial e a data de conclusão destas demonstrações financeiras anuais.

f) Reserva de ágio

Retire-se a ágio na subscrição de ações emitidas para aumento de capital social da Companhia, conforme AGE realizada em 19 de setembro de 2007.

g) Reserva de capital

Durante o primeiro semestre de 2008, a Companhia alienou parte das ações em tesouraria, por meio da operação de aquisição de novas empresas. O resultado positivo apurado na operação, no montante de R\$ 25.486 foi registrado como reserva de capital. Em fevereiro de 2011, a Companhia recebeu como parte da quitação do débito dos sócios fundadores da Triumph 173.266 (Cento e setenta e três mil, duzentos e sessenta e seis) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, incorrendo na reversão parcial do valor da aquisição no montante de R\$ 2.015. Em abril como parte do pagamento pela Friema a Companhia transferiu para os sócios fundadores 1.845.980 (Um milhão, oitocentos e quarenta e cinco mil, novecentos e oitenta) ações gerando um resultado positivo de R\$ 15.319, no mês seguinte, em maio, a Companhia recebeu dos sócios fundadores da Rede Morar acordo com ajuste de preço na aquisição da subsidiária 20.001 (vinte mil e uma) Ações ordinárias, no mesmo mês foi transferido aos sócios fundadores da Jairo Rocha 564.000 (quinhentos e sessenta e quatro mil) ações que representaram R\$ 4.145 para liquidar a aquisição da subsidiária. Essas operações resultaram no montante de R\$ 42.936 que a Companhia mantém registrado em Reserva de Capital.

h) Ações em tesouraria

Abaixo demonstramos a quantidade e o saldo de ações em poder da Companhia:

Descrição	Quantidade de ações em tesouraria		Valor das ações em tesouraria	Valor de mercado das ações em tesouraria
	Dez/13	Dez/12		
Saldo em 31/12/2012	2.025.231	4.321	4.321	13.772
Alienação de ações em tesouraria	(142.526)	(304)	–	–
Retorno de Ações	130.000	677	–	–
Saldo em 31/12/2013	2.012.705	4.694	4.694	11.774

O valor de fechamento da ação da BBRK em dezembro de 2013 foi de R\$ 5,85 (cinco reais e oitenta e cinco centavos).

Retorno de Ações para Tesouraria

O Conselho de Administração da Companhia autorizou aquisição de ações de emissão da própria Companhia, para permanência em tesouraria e posterior alienação ou cancelamento.

Estas aquisições vêm observando os seguintes limites e condições, em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 10/80:

1. Objetivo da Companhia na operação: maximizar a geração de valor para o acionista por meio de uma administração eficiente da estrutura de capital;
2. Quantidade de Ações a serem adquiridas: até 10.000.000 (dez milhões) de ações;
3. Prazo para a realização das operações autorizadas: 365 (trezentos e sessenta e cinco dias), a contar de 03 de Setembro de 2013;
4. Quantidade de Ações em Circulação no Mercado consideradas conforme definição constante no artigo 5º da Instrução CVM nº 10/80: 158.106.683 (cento e cinquenta e oito milhões, cento e sessenta e oitenta e três);
5. Na BMF Bovespa S.A. – Bolsa de Valores Mercadorias e Futuros será o local de aquisições;
6. O preço de aquisição das ações não poderá ser superior ao de sua colocação em Bolsa de Valores;
7. O BTG Pactual CTVM S.A. é a instituição intermediária.

Até 31 de dezembro de 2013, a companhia já adquiriu 130.000 (cento e trinta mil) ações, tendo ainda autorizado para recompra um total de 9.870.000 (nove milhões, oitocentos e setenta mil) ações até 02 de setembro de 2014.

i) Reserva de retenção de lucros

A Reserva de Retenção de Lucros é constituída com base no orçamento de capital elaborado pela Administração e aprovado em Assembleia pelos acionistas com o objetivo de investimento no crescimento das operações da Companhia.

j) Gestão de capital

Com relação à gestão do capital, a Companhia não possui como política a captação de recursos financeiros por meio de empréstimos e financiamento ou debêntures. Nosso crescimento está suportado na retenção de lucros e na captação de novos recursos mediante oferta de ações (follow-on). Não houve alteração desta política em relação ao exercício anterior.

k) Resultados Abrangentes

Os resultados abrangentes da companhia correspondem a transações com os minoritários não controladores, tais como ajustes de avaliação patrimonial.

20. Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	dez/13	dez/12	dez/13	dez/12
Receita de prestação de serviços	3.206	2.734	429.778	431.379
CANCELAMENTOS	–	–	(12.332)	(8.690)
Impostos incidentes sobre serviços	(457)	(424)	(43.678)	(39.562)
Receita líquida	2.749	2.310	373.768	383.127

21. Custos dos serviços prestados

	Consolidado	
	dez/13	dez/12
Comissão com lançamentos	(11.577)	(13.196)
Comissão de locação	(249)	(519)
Comissão dos Avulsos	(754)	(819)
Outros custos	(2.529)	(2.080)
Total	(15.109)	(16.614)

22. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	dez/13	dez/12	dez/13	dez/12
Pessoal e encargos	(14.199)	(12.562)	(85.199)	(90.554)
Serviços contratados	(1.809)	(9.870)	(76.516)	(72.628)
Provisão para perdas com créditos de liquidação duvidosa	–	–	(9.930)	(12.714)
Ocupação	(1.832)	(1.507)	(28.380)	(25.557)
Materiais e serviços públicos	(2.066)	(2.270)	(25.147)	(28.938)
Outras	(483)	(1.463)	(7.036)	(7.735)
Total	(20.389)	(27.672)	(232.208)	(238.126)

A Companhia revisou o critério de alocação da Nota Explicativa das despesas administrativas para melhor entendimento dos gastos. Para efeito de comparabilidade a Companhia atualizou dez/12 com o mesmo critério.

23. Despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	dez/13	dez/12	dez/13	dez/12
Ajuste a valor presente - Contas a receber	–	–	(464)	481
Descontos financeiros concedidos	–	–	(225)	(131)
Despesas bancárias	(4)	(7)	(542)	(647)
IOF/IOC	–	–	(167)	(134)
Juros pagos a fornecedores	(1)	(1)	(122)	(86)
Outras despesas financeiras	(678)	(628)	(679)	(1.920)
Total	(682)	(635)	(2.199)	(2.437)

24. Receitas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	dez/13	dez/12	dez/13	dez/12
Descontos obtidos	1	3	117	17
Juros s/ créditos fiscais – SELIC	732	619	738	831
Juros s/ Mútuos Controladas e Acionistas	2.166	1.246	–	–
Juros s/ boletas bancárias	–	–	450	436
Outras receitas financeiras	20.867	61.449	20.986	61.557
Receitas s/ aplicações financeiras	15.220	18.075	21.034	23.052
Total	38.986	81.392	43.325	85.892

25. Outras receitas e despesas operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	dez/13	dez/12	dez/13	dez/12
Reembolso de credenciados	–	–	120	61
Provisão contencioso trabalhista	202	(64)	(3.283)	(3.123)
Provisão contencioso fiscal	–	–	170	1.252
Provisão contencioso civil	35	–	(2.637)	(1.398)
Outras receitas operacionais	404	3.410	1.188	4.641
Outras despesas operacionais	(15)	(1.164)	(1.282)	(2.032)
Total	626	2.182	(5.724)	(598)

26. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no acompanhamento ativo das taxas contratadas versus as vigentes no mercado. Os principais instrumentos financeiros usualmente utilizados pela Companhia e suas controladas são aquelas registradas nas rubricas de “Caixa e Equivalentes de Caixa” e “Títulos e valores mobiliários”, em condições normais de mercado. Esses instrumentos são reconhecidos pelos critérios descritos na nota explicativa 6 e 7, respectivamente.

A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras conceituadas e consideradas de risco baixo pelos analistas de mercado.

Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínuas de análises de crédito. Em 2013 não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

26.1. Considerações sobre riscos sobre instrumentos Financeiros

O quadro abaixo demonstra a posição em aberto referente a instrumentos financeiros em 31 de dezembro de 2013 e 2012:

Instrumentos Financeiros	Mensuração		Controladora		Consolidado	
	Valor Contábil Dez/13	Valor Contábil Dez/12	Valor Contábil Dez/13	Valor Contábil Dez/12	Valor Contábil Dez/13	Valor Contábil Dez/12

Ativos financeiros

Empréstimos e recebíveis

Caixa e equivalente de caixa	Custo amortizado	10.564	20.358	26.490	64.312
Contas a receber	Custo amortizado	–	–	100.867	99.520
Empréstimos e outros créditos com partes relacionadas	Custo amortizado	28.159	23.152	–	–

Ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado

Títulos e valores mobiliários	Valor justo	226.160	190.740	258.053	228.837
Operações com Opções	Valor justo	22.401	20.182	22.401	20.182
Total ativo financeiro		287.284	254.432	407.810	412.851

Passivos financeiros

Outros passivos financeiros

Fornecedores	Custo amortizado	543	593	6.603	7.652
Contas a pagar - aquisição de empresas	Custo amortizado	13.946	28.777	13.946	28.777
Outras contas a pagar	Custo amortizado	255	1.260	11.483	10.353

Passivos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado

Operações com Opções	Valor justo	22.735	27.350	22.735	27.350
Total passivo financeiro		37.480	57.980	54.767	74.132

As operações financeiras da Companhia são realizadas por intermédio da área financeira de acordo com a estratégia conservadora, visando segurança, rentabilidade e liquidez previamente aprovada pela diretoria e acionistas. O valor justo dos recebíveis não difere de forma relevante dos saldos contábeis, pois têm correção monetária consistente com as taxas de mercado.

Instrumentos financeiros derivativos

A companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, seja por meio de instrumentos financeiros derivativos ou quaisquer outros ativos de risco.

A companhia possui instrumentos financeiros derivativos, que são as opções de compra e venda das participações minoritárias das empresas adquiridas.

As opções de compra (“call”) são direitos da Companhia (contabilizados como ativos financeiros derivativos) em adquirir a participação minoritária das empresas controladas. O preço de exercício da call será definido em função do resultado dos exercícios futuros das controladas. As opções de venda (“put”) são direitos dos acionistas minoritários e simultaneamente obrigações da Companhia (contabilizados como passivos financeiros) em vender a sua participação minoritária para a Companhia. O preço de exercício da put será definido em função do resultado dos exercícios futuros das controladas.

As opções de Compra têm o seu valor justo mensurado pelo método de Black and Scholes, e a opção de venda é mensurada pelo valor presente dos fluxos de pagamento estimados dos preços de exercício.

Ativos Financeiros	Tipo	Preço de Exercício	Vencimentos	Valor Justo
Posição Comprada		36.531		22.401
MISSAU, GALVÃO E SILVA PLANEJAM. E VENDAS IMOBILIÁRIAS LTDA	Call	665	abr/14	4.576
MISSAU, GALVÃO E SILVA PLANEJAM. E VENDAS IMOBILIÁRIAS LTDA	Call	3.954	jan/15	4.703
BLUE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	Call	1.679	out/15	1.132
BLUE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	Call	2.750	out/18	840
VB ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA	Call	2.178	nov/15	1.192
MGE INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.	Call	4.107	jan/16	2.605
MGE INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.	Call	6.011	jan/17	1.993
MORUMBI BROKERS ADMINISTRAÇÃO DE BENS E SERVIÇOS LTDA.	Call	2.489	jan/16	711
MORUMBI BROKERS ADMINISTRAÇÃO DE BENS E SERVIÇOS LTDA.	Call	2.749	jan/17	821
LBR BROKERS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Call	1.747	jan/17	1.308
LBR BROKERS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Call	2.155	jan/18	1.416
MIRANDA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA	Call	2.880	jan/17	563
MIRANDA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA	Call	3.155	jan/18	541
Total Ativo		36.531		22.401

Passivos Financeiros	Tipo	Preço de Exercício	Vencimentos	Valor Justo
Posição Vendida		30.054		22.735
MISSAU, GALVÃO E SILVA PLANEJAM. E VENDAS IMOBILIÁRIAS LTDA	Put	546	abr/14	546
MISSAU, GALVÃO E SILVA PLANEJAM. E VENDAS IMOBILIÁRIAS LTDA	Put	3.245	jan/15	2.920
BLUE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	Put	1.292	out/15	1.075
BLUE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	Put	2.116	out/18	1.160
VB ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA	Put	1.712	nov/15	1.412
MGE INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.	Put	3.521	jan/16	2.855
MGE INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.	Put	5.152	jan/17	3.764
MORUMBI BROKERS ADMINISTRAÇÃO DE BENS E SERVIÇOS LTDA.	Put	2.142	jan/16	1.737
MORUMBI BROKERS ADMINISTRAÇÃO DE BENS E SERVIÇOS LTDA.	Put	2.356	jan/17	1.721
LBR BROKERS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Put	2.315	jan/17	1.706
LBR BROKERS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Put	2.536	jan/18	1.683
MIRANDA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA	Put	1.398	jan/17	1.021
MIRANDA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA	Put	1.724	jan/18	1.135
Total Passivo		30.054		22.735

26.2. Considerações sobre riscos sobre instrumentos Financeiros

A Companhia possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

- Risco de Mercado; • Risco de Crédito; • Risco de Liquidez.

Esta nota apresenta informações sobre a exposição da Companhia para cada um dos riscos acima, os objetivos da Companhia, políticas e processos de mensuração e gerenciamento de riscos e gerenciamento do capital.