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 2012.

No ano de 2012, as vendas contratadas da companhia atingiram R$ 17,6 bilhões, correspondendo à venda de 60.676 unidades, representando uma redução de 9% nas vendas e uma redução de 18% no número de unidades quando comparados com o ano de 2011. No mercado primário (lançamentos) houve um decréscimo de 12% quando comparado com o ano anterior, atingindo um valor de R$ 14,3 bilhões. Em termos de vendas no mercado primário por região, a companhia apresentou um crescimento de 5% quando comparado ao ano de 2011 no Rio de Janeiro e um decréscimo de 12% em São Paulo. Nas demais regiões, as vendas no mercado primário decresceram em 20% 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 44% em 2011 para 49% em 2012. Além disso, 39% das unidades vendidas nesse ano tiveram valores entre R$ 150 mil e R$ 350 mil, 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 16% quando comparado ao ano anterior, atingindo um valor de R$ 3,0 bilhões. Por região, destacamos o crescimento de 70% nas vendas do mercado secundário em São Paulo, 5% no Rio de Janeiro e 1% nos demais estados que atuamos.

Como consequência do desempenho das vendas do ano, nossa receita líquida total foi de R$ 383,1 milhões, representando uma pequena redução de 6% quando comparada ao ano anterior. O lucro líquido alcançou o valor de R$ 82,7 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$ 293,1 milhões. O endividamento da empresa em relação às aquisições é de R$ 28,8 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 linha com nossa estratégia de expansão geográfica através da aquisição de participações em empresas de intermediação imobiliária, a Companhia anunciou em 2012, a aquisição de mais três novas imobiliárias nas regiões de São Paulo (Bamberg Planejamento e Empreendimento Imobiliários), Brasília (Miranda Imobiliária) e Jundiaí (Libório Imóveis), sendo as duas primeiras focadas no mercado secundário, e a terceira no mercado primário e secundário.

Adicionalmente, ao longo de 2012, o desembolso de caixa para investimentos foi de R$ 19,4 milhões. Esse valor foi direcionado para a modernização e manutenção de nossas instalações, para investimentos em sistemas e equipamentos relacionados ao processo de consolidação de nossas operações e abertura de novas lojas.

Dando seguimento ao Programa de Reconhecimento da Força de Vendas, Seleção Brasil Brokers, tivemos o prazer em premiar, no início de 2013, 158 profissionais da nossa Força de Vendas, reconhecendo os resultados de nossas equipes no ano de 2012, promovendo a motivação e o comprometimento com as nossas metas de *performance*.

Em 2012 demos 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$ 391,4 milhões em financiamentos imobiliários, sendo que R$ 269,5 milhões já tiveram seus contratos de financiamento assinados. Um total de R$ 274,3 milhões de financiamentos já foram faturados pela Companhia e suas subsidiárias e encontram-se contabilizados em nossa Receita de Serviços, representando uma receita adicional de R$ 11,0 milhões. Em 2012, chegamos ao número de 1.000 contratos de financiamento faturados, que corresponde a um valor médio de financiamento de R$ 274 mil. O valor do financiamento relativo ao valor total do imóvel vendido ("loan-to-value") nesse período foi de 58%.

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 2012 E 2011
(Em milhares de Reais)

ATIVO	Notas	Controladora 31/12/2012	Controladora Reapresentado 31/12/2011	Consolidado 31/12/2012	Consolidado Reapresentado 31/12/2011
Ativo Circulante:					
Caixa, equivalentes de caixa	6	20.358	17.152	64.312	64.069
Títulos e valores mobiliários	7	64.389	36.471	77.250	71.423
Contas a receber de clientes	8	–	–	96.117	104.659
Adiantamentos a fornecedores		–	–	907	581
Impostos a recuperar		13.589	11.139	19.887	17.816
Dividendos a receber	14	1.356	2.466	–	–
Despesas antecipadas		389	230	1.767	2.844
Outros créditos		1.916	795	7.706	6.191
Total do ativo circulante:		**101.997**	**68.253**	**267.946**	**267.583**
Ativo não Circulante:					
Realizável a longo prazo					
Títulos e valores mobiliários	7	126.351	147.898	151.587	158.244
Contas a receber de clientes	8	–	–	3.403	3.266
Terrenos disponíveis para venda	9	–	–	1.923	2.055
Empréstimos com Partes Relacionadas	14	23.152	18.000	–	848
Operações de Opção	5	20.182	22.303	20.182	22.303
Adiantamento para futuro aumento de capital	14	2.024	13.483	–	–
Outros créditos		1.790	1.633	5.955	3.894
		173.499	**203.317**	**183.050**	**190.610**
Investimentos em controladas	10	496.909	545.609	–	–
Imobilizado	11	2.291	2.609	54.994	49.170
Intangível:					
Vida útil indefinida	12	3.019	3.019	401.566	408.155
Vida útil definida	12	7.303	3.615	8.968	8.254
		509.522	**554.852**	**465.528**	**465.579**
Total do ativo não circulante:		**683.021**	**758.169**	**648.578**	**656.189**
Total do ativo		**785.018**	**826.422**	**916.524**	**923.772**

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Notas	Controladora 31/12/2012	Controladora Reapresentado 31/12/2011	Consolidado 31/12/2012	Consolidado Reapresentado 31/12/2011
Passivo Circulante:					
Fornecedores		593	810	7.652	7.697
Salários, provisões e contribuições sociais		3.153	8.116	9.996	14.579
Impostos e contribuições a recolher	13	520	139	31.096	34.157
Adiantamentos de clientes	17	13.516	16.250	16.722	17.895
Dividendos a pagar		19.594	25.320	21.070	28.034
Contas a pagar - aquisição de empresas	15	5.680	8.200	5.680	8.200
Empréstimos e outros valores a pagar com partes relacionadas	14	–	–	–	109
Outras contas a pagar		1.260	417	10.353	5.311
Total do passivo circulante		**44.316**	**59.252**	**102.569**	**115.982**
Passivo não Circulante:					
Exigível a longo prazo					
Provisão para contingências	18	237	173	3.168	2.926
Contas a pagar - aquisição de empresas	15	23.097	48.102	23.097	48.102
Provisão para perdas em investimentos	10	18.610	24.245	–	–
Operações de Opção	5	27.350	32.488	27.350	32.488
Total do passivo não circulante		**69.294**	**105.008**	**53.615**	**83.516**
Patrimônio líquido:	19				
Capital social		520.437	520.437	520.437	520.437
Reserva de capital		42.992	42.992	42.992	42.992
Reserva legal		16.156	12.031	16.156	12.031
Reserva de lucros		166.827	143.489	166.827	143.489
Ações em tesouraria		(4.321)	(2.831)	(4.321)	(2.831)
Transações com não-controladores		(70.683)	(53.956)	(70.683)	(53.956)
Patrimônio líquido dos controladores:		**671.408**	**662.162**	**671.408**	**662.162**
Participação dos acionistas não controladores		–	–	88.932	62.112
Total do patrimônio líquido		**671.408**	**662.162**	**760.340**	**724.274**
Total do passivo e patrimônio líquido		**785.018**	**826.422**	**916.524**	**923.772**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011
(Em milhares de Reais)

	Notas	Capital social	Reserva de capital: Reserva de ágio	Reserva de capital: Ações em tesouraria	Reserva de lucros: Reseva legal	Reserva de lucros: Reseva de retenção de lucros	Reserva de lucros: Lucros ou prejuízos acumulados	Reserva de lucros: Proposta de dividendos adicionais	Transações com não-controladores: Opção de compra de participação de não-controladores	Transações com não-controladores: Aquisição de participação de não-controladores	Total patrimônio líquido dos controladores	Acionistas não controladores	Total patrimônio líquido consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2010		**344.359**	**42.992**	**(2.644)**	**6.701**	**67.537**	**–**	**17.289**	**–**	**(25.604)**	**450.630**	**995**	**451.625**
Integralização de capital:													
Subscrição de ações	19a	189.303	–	–	–	–	–	–	–	–	189.303	–	189.303
Gastos com emissões de Ações	19a	(13.225)	–	–	–	–	–	–	–	–	(13.225)	–	(13.225)
Transações com não Controladores (Reapresentado)		–	–	–	–	–	–	–	(32.488)	4.136	(28.352)	–	(28.352)
Adição de minoritário em função de combinação de negócios		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	58.479	58.479
Retorno de ações para tesouraria		–	–	(187)	–	–	–	–	–	–	(187)	–	(187)
Pagamento de distribuição de dividendos	19d	–	–	–	–	–	–	(17.289)	–	–	(17.289)	(8.623)	(25.912)
Lucro do exercício		–	–	–	–	–	106.599		–	–	106.599	11.261	117.860
Destinação do lucro:	19d												
Constituição da reserva legal		–	–	–	5.330	–	(5.330)	–	–	–	–	–	–
Dividendos propostos		–	–	–	–	–	(25.317)	–	–	–	(25.317)	–	(25.317)
Dividendo adicional proposto		–	–	–	–	–	(25.317)	25.317	–	–	–	–	–
Constituição de reserva investimentos		–	–	–	–	50.635	(50.635)	–	–	–	–	–	–
Saldos em 31 de dezembro de 2011 (Reapresentado)		**520.437**	**42.992**	**(2.831)**	**12.031**	**118.172**	**–**	**25.317**	**(32.488)**	**(21.468)**	**662.162**	**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)
Retorno de ações para tesouraria		–	–	(1.490)	–	–	–	–	–	–	(1.490)	–	(1.490)
Pagamento de distribuição de dividendos	19d	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(7.614)	(7.614)
Lucro do exercício		–	–	–	–	–	82.501	–	–	–	82.501	12.860	95.361
Destinação do lucro:	19d												
Constituição da reserva legal		–	–	–	4.125	–	(4.125)	–	–	–	–	–	–
Dividendos propostos		–	–	–	–	–	(19.594)	–	–	–	(19.594)	–	(19.594)
Dividendo adicional proposto		–	–	–	–	(10.127)	–	(25.317)	–	–	(35.444)	–	(35.444)
Constituição de reserva investimentos		–	–	–	–	58.782	(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**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011
(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, bl. 19, salas 303 e 304 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro - RJ.

Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia, por meio de suas controladas, está presente nos Estados do Rio de Janeiro, São Paulo, Rio Grande do Sul, Espírito Santo, Minas Gerais, Bahia, Goiás, Amazonas, Pará, Pernambuco, Rio Grande do Norte e Distrito Federal, além de atuar em outros Estados por meio de sua controlada Primaz Empreendimentos Imobiliários Ltda. Os serviços de intermediação imobiliária abrangem a venda de edifícios, unidades residenciais, loteamentos, condomínios de casas, shopping centers, conjuntos comerciais, flats e hotéis.

Em 2012, a Companhia adquiriu 55% (cinquenta e cinco por cento) das quotas da empresa Bamberg Planejamento e empreendimento Imobiliários ("Bamberg"), 65% (sessenta e cinco por cento) das quotas da empresa Miranda Imobiliária ("Miranda"), e adquiriu 55% (cinquenta e cinco por cento) das quotas da empresa Libório Imóveis ("Libório").

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 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 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 foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a seleção de vidas úteis do ativo imobilizado e de 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, devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos anualmente.

As demonstrações financeiras 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. Reapresentação das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2011

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, emitidas originalmente em 15 de março de 2012, foram corrigidas após a sua emissão e estão sendo reapresentadas, em conformidade com o IAS 8 / CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro. A Administração da Companhia reavaliou as práticas contábeis referentes às opções de compra e venda que foram celebradas quando da aquisição de determinadas controladas a partir de 2011 e decidiu por reconhecer os respectivos ativos (para as opções de compra) e passivos (para as opções de venda), os quais não estavam reconhecidos nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2011, seguindo os requerimentos de reconhecimento dos efeitos de mudanças na participação societária de uma controladora em uma subsidiária que não resultarem em perda de controle (IAS 27/CPC 36).

A prática contábil eleito pela sociedade foi a seguinte:

• Opções de compra de participação de não-controladores ("call")

Reconhecidas quando da aquisição do controle de subsidiárias e mensuradas, inicialmente e subsequentemente (tendo por contra-partida o resultado do exercício) ao valor justo.

• Obrigações por opções de compra de participação de não-controladores ("put")

Reconhecidas quando da aquisição do controle de subsidiárias e mensuradas, inicialmente pelo valor presente do preço de exercício da opção (tendo por contra-partida transações com não-controladores no patrimônio líquido) e, subsequentemente, (tendo por contra-partida o resultado do exercício) pela atualização do valor presente e/ou variação das premissas definidoras do preço de exercício da opção.

Abaixo demonstramos um resumo das demonstrações financeiras originalmente apresentadas, comparativas às demonstrações ora:

(a) Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2011

Ativo	Controladora Dez/11 Originalmente publicado	Controladora Ajuste	Controladora Dez/11 Reapresentado	Consolidado Dez/11 Originalmente publicado	Consolidado Ajuste	Consolidado Dez/11 Reapresentado
Operação de Opção	–	22.303	22.303	–	22.303	22.303
Investimentos em controladas	567.912	(22.303)	545.609	–	–	–
Intangivel:						
Vida útil indefinida	3.019	–	3.019	430.458	(22.303)	408.155

Passivo e patrimônio líquido	Controladora Dez/11 Originalmente publicado	Controladora Ajuste	Controladora Dez/11 Reapresentado	Consolidado Dez/11 Originalmente publicado	Consolidado Ajuste	Consolidado Dez/11 Reapresentado
Passivo Não Circulante	**72.520**	**32.488**	**105.008**	**51.028**	**32.488**	**83.516**
Operação de Opção	–	32.488	32.488	–	32.488	32.488
Patrimônio líquido:	**694.650**	**(32.488)**	**662.162**	**756.762**	**(32.488)**	**724.274**
Ajuste de Avaliação Patrimonial	(21.468)	21.468	–	(21.468)	21.468	–
Transações com não-controladores	–	(53.956)	(53.956)	–	(53.956)	(53.956)

(b) Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido em 31 de dezembro de 2011

31/12/2011 Originalmente Publicado	Opção de Venda de Controladas	Total patrimônio líquido dos controladores	Total patrimônio líquido consolidado
Transações com não Controladores	–	–	–
Saldos em 31 de dezembro de 2011	**–**	**694.650**	**756.762**
Ajuste	(32.488)	(32.488)	(32.488)
31/12/2011 Reapresentado	**Opção de Venda de Controladas**	**Total patrimônio líquido dos controladores**	**Total patrimônio líquido consolidado**
Transações com não Controladores	(32.488)	(32.488)	(32.488)
Saldos em 31 de dezembro de 2011	**(32.488)**	**662.162**	**724.274**

(c) Demonstração do resultado abrangente em 31 de dezembro de 2011

	Controladora Dez/11 Originalmente Publicado	Controladora Ajuste	Controladora Dez/11 Reapresentado	Consolidado Dez/11 Originalmente Publicado	Consolidado Ajuste	Consolidado Dez/11 Reapresentado
Lucro Líquido Consolidado do Exercício	**106.599**	**–**	**106.599**	**117.860**	**–**	**117.860**
Outros Resultados Abrangentes	**4.136**	**(4.136)**	**–**	**4.136**	**(4.136)**	**–**
Ajuste de Avaliação patrimonial	4.136	(4.136)	–	4.136	(4.136)	–
Resultado Abrangente Consolidado do Exercício	**110.735**	**(4.136)**	**106.599**	**121.996**	**(4.136)**	**117.860**
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	110.735	(4.136)	–	110.735	(4.136)	106.599

As notas explicativas que contemplam as correções são as 5, 10, 12 e 26.

2.2. 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 adquirida. Para cada combinação de negócio, a adquirente deve mensurar a participação de não controladores na adquirida pelo valor justo ou com base na sua participação nos ativos líquidos identificados na adquirida. Custos diretamente atribuíveis à aquisição devem ser contabilizados como despesa quando incorridos.

Ao adquirir um negócio, a Companhia avalia os ativos e passivos financeiros assumidos com o objetivo de classificá-los e alocá-los de acordo com os termos contratuais, as circunstâncias econômicas e as condições pertinentes na data de aquisição, o que inclui a segregação, por parte da adquirida, de derivativos embutidos existentes em contratos hospedeiros na adquirida.

Inicialmente, o ágio é mensurado como sendo o excedente da contraprestação transferida em relação aos ativos líquidos adquiridos (ativos identificáveis adquiridos, líquidos e os passivos assumidos). Se a contraprestação for menor do que o valor justo dos ativos adquiridos, a diferença deverá ser reconhecida como ganho na demonstração do resultado.

Após o reconhecimento inicial, o ágio é mensurado pelo custo, deduzido de quaisquer perdas acumuladas do valor recuperável. Para fins de teste do valor recuperável, o ágio adquirido em uma combinação de negócios é, a partir da data de aquisição, alocado a cada uma das unidades geradoras de caixa que se espera sejam beneficiadas pelas sinergias da combinação, independentemente de outros ativos ou passivos da adquirida serem atribuídos a essas unidades.

2.2.1. Participações de não controladores

Para cada combinação de negócios, o Grupo elege mensurar qualquer participação de não-controladores na adquirida, utilizando um dos seguintes critérios: - pelo valor justo; ou - pela participação proporcional dos ativos líquidos identificáveis da adquirida, que geralmente são pelo valor justo.

Mudanças na participação do Grupo em uma subsidiária que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações com não-controladores em sua capacidade de acionistas. Ajustes à participação de não-controladores são baseados em um montante proporcional dos ativos líquidos da subsidiária. Nenhum ajuste é feito no ágio por rentabilidade futura (goodwill) e nenhum ganho ou perda é reconhecido no resultado do exercício.

2.3. Investimentos em controladas

Os investimentos da Companhia em suas controladas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial. Uma controlada é uma entidade sobre a qual a Companhia exerça influência significativa.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento na controlada é contabilizado no balanço patrimonial da controladora ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária na controlada. O ágio relacionado com a controlada é incluído no valor contábil do investimento, não sendo amortizado. Em função do ágio fundamentado em rentabilidade futura (goodwill) integrar o valor contábil do investimento na controlada (não é reconhecido separadamente), ele não é testado separadamente em relação ao seu valor recuperável.

A demonstração do resultado reflete a parcela dos resultados das operações da controlada. Quando uma mudança for diretamente reconhecida no patrimônio da controlada, a Companhia reconhecerá sua parcela nas variações ocorridas e divulgará esse fato, quando aplicável, na demonstração das mutações do patrimônio líquido. Os ganhos e perdas não realizados, resultantes de transações entre a Controladora e a controlada, são eliminados de acordo com a participação mantida na controlada.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua controlada. A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que os investimentos em controladas sofreram perdas por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado da Controladora.

2.4. Reconhecimento de receita

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Companhia e quando possa ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos sobre vendas. A Companhia avalia as transações de receita de acordo com os critérios específicos para determinar se está atuando como agente ou principal e, ao final, concluiu que está atuando como principal em todos os seus contratos de receita.

2.5. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

São calculados com base nas alíquotas vigentes de Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e de Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL).

A Controladora e algumas controladas optaram pelo regime de lucro real que considera a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, para fins de determinação de exigibilidade. Portanto, as adições ao lucro contábil de despesas temporárias não dedutíveis ou exclusões de receitas temporárias não tributáveis, consideradas para apuração do lucro tributável corrente, gerando créditos ou débitos tributários conforme nota explicativa 15.

Conforme facultado pela legislação tributária, as controladas que tiveram receita bruta anual no exercício imediatamente anterior inferior a R$ 48.000 optaram pelo regime de lucro presumido. A provisão para imposto de renda é constituída trimestralmente, à alíquota de 15%, acrescido o adicional de 10% (sobre a parcela que exceder R$ 60 do lucro presumido por trimestre), aplicada sobre a base de 32% das receitas de prestação de serviços.

A CSLL é calculada à alíquota de 9% sobre a base de 32% das receitas de prestação de serviços. As receitas financeiras e demais receitas são tributadas integralmente de acordo com as alíquotas vigentes de IRPJ e CSLL.

2.6. Ativos Financeiros

Ativos financeiros são classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado, empréstimos e recebíveis, investimentos mantidos para negociação, conforme a situação. A Companhia determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e contas a receber de clientes.

Mensuração subsequente

A mensuração subsequente de ativos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado

a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins, sendo que a Companhia considera equivalente de caixa, uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor, sendo que estão representadas por aplicações financeiras em fundos DI, Certificados de Depósito Bancário, e operações compromissadas (operações com compromisso de recompra), e são resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações.

b) Aplicações financeiras

As aplicações financeiras da Companhia são mantidas para negociação, acrescidos por juros, correção monetária, menos perdas do valor recuperável, quando aplicável, incorridos até a data das demonstrações financeiras consolidadas. A abertura dessas aplicações por tipo de classificação está apresentada na nota explicativa 7.

c) Empréstimos e recebíveis

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. Após a mensuração inicial, esses ativos financeiros são contabilizados ao custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos (taxa de juros efetiva), menos perda por redução ao valor recuperável. O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer desconto ou "prêmio" na aquisição e taxas ou custos incorridos, quando incorrido. A amortização do método de juros efetivos é incluída na linha de receita financeira na demonstração de resultado. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas como despesa financeira no resultado.

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011
(Em milhares de Reais, exceto lucro por ação - básico e diluído)

	Notas	Controladora Dez/12	Controladora Dez/11	Consolidado Dez/12	Consolidado Dez/11
Receita líquida	20	**2.310**	**1.501**	**383.127**	**407.711**
Custo dos serviços prestados	21	–	–	(16.614)	(14.985)
Resultado bruto		**2.310**	**1.501**	**366.513**	**392.726**
Custos, Despesas e receitas operacionais:					
Despesas administrativas	22	(28.672)	(32.741)	(238.126)	(226.443)
Honorários de diretoria	14	(1.711)	(1.756)	(7.474)	(12.167)
Depreciações e amortizações		(2.216)	(1.500)	(15.145)	(11.752)
Amortização - Ajuste de Recuperação de Ativos	12	(51.217)	–	(51.217)	–
Outras receitas (despesas) operacionais	25	2.182	(240)	(598)	(2.455)
Equivalência Patrimonial	10	81.068	117.546	–	–
Lucro operacional antes do resultado financeiro		**1.744**	**82.810**	**53.953**	**139.909**
Despesas financeiras	23	(635)	(300)	(2.437)	(2.760)
Receitas financeiras	24	81.392	24.089	85.892	29.563
Resultado financeiro		**80.757**	**23.789**	**83.455**	**26.803**
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		**82.501**	**106.599**	**137.408**	**166.712**
Provisão para imposto de renda	16	–	–	(30.742)	(35.752)
Provisão para contribuição social	16	–	–	(11.305)	(13.100)
Lucro líquido do exercício		**82.501**	**106.599**	**95.361**	**117.860**
Lucro líquido atribuído aos acionistas controladores		82.501	106.599	82.501	106.599
Lucro líquido atribuído aos sócios não controladores		–	–	12.860	11.261
Lucro líquido por ação em Reais (básico e diluído)		**0,43214**	**0,59538**	**0,43214**	**0,59538**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011
(Em milhares de Reais)

	Controladora Dez/12	Controladora Reapresentado Dez/11	Consolidado Dez/12	Consolidado Reapresentado Dez/11
Lucro Líquido Consolidado do Exercício	**82.501**	**106.599**	**95.361**	**117.860**
Resultado Abrangente Consolidado do Exercício	**82.501**	**106.599**	**95.361**	**117.860**
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	82.501	106.599	82.501	106.599
Atribuído a Sócios Não Controladores Resultado bruto	–	–	12.860	11.261

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011
(Em milhares de Reais)

	Controladora Dez/12	Controladora Dez/11	Consolidado Dez/12	Consolidado Dez/11
Das atividades operacionais				
Lucro líquido do período antes do IRPJ e CSLL	**82.501**	**106.599**	**137.408**	**166.712**
Ajustes para reconciliação entre lucro líquido e o caixa líquido gerado de atividades operaconais:				
Depreciações	758	630	12.928	10.305
Amortizações	1.458	871	2.217	1.448
Equivalência patrimonial	(87.696)	(123.992)	–	–
Provisão para perdas em investimentos	6.628	6.308	–	–
Provisão para perdas com créditos duvidosos	–	–	12.714	11.050
Provisão para contingência	64	173	242	665
Ajuste a valor de mercado contas a receber	–	–	(481)	291
Ajuste a valor de mercado contas a pagar	(54.444)	–	(54.444)	–
Despesas financeiras de longo prazo	(1.626)	(1.706)	–	–
Amortização - Ajuste de Recuperação de Ativos	51.217	–	51.217	–
Ajuste de Instrumento Financeiro	(3.751)	–	(3.751)	–
Lucro (prejuízo) líquido ajustado	**(4.891)**	**(11.117)**	**158.050**	**190.471**
Variações em ativos e passivos				
Contas a receber de clientes	–	–	(3.827)	(30.669)
Impostos a recuperar	(2.450)	(5.577)	(2.071)	(7.069)
Valores a receber partes relacionadas	(3.651)	(5.680)	(88)	(188)
Outros ativos circulantes	(81)	125	(688)	1.529
Outros ativos realizáveis a longo prazo	(862)	(337)	(2.060)	(1.409)
Fornecedores	(216)	(5)	(45)	982
Salários e encargos a pagar	(4.963)	5.157	(4.582)	5.244
Impostos e contribuições a recolher	381	(6)	(45.108)	(37.829)
Adiantamentos de clientes	(2.734)	7.250	(1.174)	7.886
Valores a pagar partes relacionadas	–	(219)	(109)	(296)
Usufruto de resultados	–	–	–	(554)
Outros passivos circulantes	840	745	6.150	(64)
Outros exigíveis a longo prazo	–	–	–	(5.447)
	(13.736)	1.453	(53.602)	(67.884)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	**(18.627)**	**(9.664)**	**104.448**	**122.587**
Das atividades de investimento				
Titulos e valores mobiliários	(5.691)	(184.369)	830	(226.931)
Terrenos disponíveis para a venda	–	–	132	156
Adiantamentos para futuro aumento de capital	(1.639)	(2.264)	–	–
Investimentos	(3.385)	(6.792)	–	–
Recebimento de dividendos	110.286	93.471	–	–
Ativo imobilizado	(441)	(623)	(17.309)	(15.668)
Ativo intangível	(1.933)	(4.846)	(2.243)	(6.121)
Contas a Pagar Aquisição Empresas	(14.603)	(30.827)	(14.603)	(30.827)
Caixa líquido proveniente das atividades de investimento	**82.594**	**(136.250)**	**(33.193)**	**(279.391)**
Das atividades de financiamento com terceiros				
Empréstimos e financiamentos	–	–	–	(39)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento com terceiros	**–**	**–**	**–**	**(39)**
Das atividades de financiamento com acionistas				
Aumento de capital	–	189.303	–	189.303
Gastos com emissão de ações	–	(13.225)	–	(13.225)
Dos acionistas minoritários	–	–	(10.251)	(8.598)
Distribuição de lucros e antecipação de dividendos	(60.761)	(34.578)	(60.761)	(34.578)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento com acionistas	**(60.761)**	**141.500**	**(71.012)**	**132.902**
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa no exercício	**3.206**	**(4.414)**	**243**	**(23.941)**
Caixa e equivalentes no início do exercício	**17.152**	**21.566**	**64.069**	**88.010**
Caixa e equivalentes ao final do exercício	**20.358**	**17.152**	**64.312**	**64.069**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011
(Em milhares de Reais)

	Controladora Dez/12	Controladora Dez/11	Consolidado Dez/12	Consolidado Dez/11
RECEITAS				
Vendas de serviços	2.734	1.750	422.689	449.356
Outras Receitas	6.663	–	7.956	999
Provisão p/ devedores duvidosos	–	–	(12.714)	(13.916)
	9.397	**1.750**	**417.931**	**436.439**
INSUMOS ADQUIRIDOS				
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros	(13.909)	(13.058)	(128.144)	(121.648)
Perda / Recuperação de valores ativos	–	–	(14)	–
	(13.909)	**(13.058)**	**(128.158)**	**(121.648)**
VALOR ADICIONADO BRUTO	**(4.512)**	**(11.308)**	**289.773**	**314.791**
Depreciações e amortizações	(2.216)	(1.501)	(15.145)	(11.753)
Amortização - Ajuste de Recuperação de Ativos	(51.217)	–	(51.217)	–
	(53.433)	**(1.501)**	**(66.362)**	**(11.753)**
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA EMPRESA	**(57.945)**	**(12.809)**	**223.411**	**303.038**
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	81.068	117.546	–	–
Receitas financeiras	78.139	24.089	84.265	30.931
	159.207	**141.635**	**84.265**	**30.931**
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	**101.262**	**128.826**	**307.676**	**333.969**
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Pessoal e encargos	**(13.260)**	**(16.956)**	**(82.314)**	**(82.698)**
Salários e encargos	(7.503)	(13.729)	(54.833)	(55.951)
Honorários da diretoria	(1.711)	(1.756)	(7.474)	(12.167)
FGTS	(488)	(389)	(3.689)	(3.256)
Benefícios	(3.558)	(1.082)	(16.318)	(11.324)
Impostos, taxas e contribuições	**(3.010)**	**(3.610)**	**(99.516)**	**(108.164)**
Federais	(2.901)	(3.544)	(79.192)	(86.743)
Municipais	(95)	(56)	(19.879)	(21.041)
Outros	(14)	(10)	(445)	(380)
Remuneração de capitais de terceiros	**(2.491)**	**(1.661)**	**(30.485)**	**(25.247)**
Juros	(628)	(277)	(2.629)	(3.164)
Aluguéis	(1.805)	(1.254)	(26.243)	(21.052)
Outras	(58)	(130)	(1.613)	(1.031)
Remuneração de capitais próprios	**(82.501)**	**(106.599)**	**(95.361)**	**(117.860)**
Participação dos não-controladores nos lucros retidos	–	–	(12.860)	(11.261)
Dividendos propostos	(19.594)	(25.317)	(19.594)	(25.317)
Lucros retidos / prejuízo do exercício	(62.907)	(81.282)	(62.907)	(81.282)
Total	**(101.262)**	**(128.826)**	**(307.676)**	**(333.969)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

continua

d) Contas a receber de clientes

São apresentadas pelo valor nominal dos títulos, os quais estão sujeitos ao ajuste a valor presente (AVP), quando relevante. É constituída provisão para créditos com liquidação duvidosa, cujo cálculo é baseado em estimativas suficientes para cobrir possíveis perdas na realização das contas a receber, considerando o histórico de recebimento a situação de cada cliente.

e) Opções de compra de participação de não-controladores ("call")

Reconhecidas quando da aquisição do controle de subsidiárias e mensuradas, inicialmente e subsequentemente (tendo por contra-partida o resultado do exercício) ao valor justo.

2.7. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Esses juros são realocados nas linhas de despesas e receitas financeiras no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

2.8. Imobilizado

Registrado ao custo de aquisição. A depreciação dos bens é calculada pelo método linear às taxas mencionadas na nota explicativa 11, que levam em consideração a vida útil econômica estimada dos bens.

2.9. Intangível

Os ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados ao custo no momento do seu reconhecimento inicial. O custo de ativos intangíveis adquiridos em uma combinação de negócios corresponde ao valor justo na data da aquisição. Após o reconhecimento inicial, os ativos intangíveis são apresentados ao custo, menos amortização acumulada e perdas acumuladas e valor recuperável. Ativos intangíveis gerados internamente, excluindo custos de desenvolvimento capitalizados, não são capitalizados e o gasto é refletido na demonstração do resultado no exercício em que for incorrido.

Os ativos intangíveis estão representados substancialmente por: softwares, licenças de uso e por ágios gerados em função da expectativa de lucratividade e receitas incrementais esperadas no futuro, vinculados a combinações de negócios da Companhia e de suas controladas.

Ativos intangíveis com vida definida são amortizados ao longo da vida útil econômica e avaliados em relação à perda por redução ao valor recuperável sempre que houver indicação de perda de valor econômico do ativo. O período e o método de amortização para um ativo intangível com vida definida são revisados no mínimo ao final de cada exercício social. Mudanças na vida útil estimada ou no consumo esperado dos benefícios econômicos futuros desses ativos são contabilizadas por meio de mudanças no período ou método de amortização, conforme o caso, sendo tratadas como mudanças de estimativas contábeis. A amortização de ativos intangíveis com vida definida é reconhecida na demonstração do resultado na categoria de custo ou despesa consistente com a utilização do ativo intangível.

Ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados, mas são testados anualmente em relação a perdas por redução ao valor recuperável, individualmente ou no nível da unidade geradora de caixa. A avaliação de vida útil indefinida é revisada anualmente para determinar se essa avaliação continua a ser justificável. Caso contrário, a mudança na vida útil, de indefinida para definida, é feita de forma prospectiva.

2.10. Participação nos lucros de empregados e administradores

O programa de participação dos colaboradores nos lucros e resultados é vinculado aos resultados econômico-financeiros da Companhia e de suas controladas, mensurados com base em indicadores de desempenho financeiro, metas específicas das áreas e avaliações de desempenho individuais dos colaboradores.

Adicionalmente, o Estatuto Social da Companhia e suas controladas estabelecem a distribuição de lucros para administradores, baseados em acordo de acionistas e/ou quotistas.

2.11. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

2.12. Obrigações por opções de compra de participação de não-controladores ("put")

Reconhecidas quando da aquisição do controle de subsidiárias e mensuradas, inicialmente pelo valor presente do preço de exercício da opção (tendo por contra-partida transações com não-controladores no patrimônio líquido) e subsequentemente (tendo por contra-partida o resultado do exercício) pela atualização do valor presente e/ou variação das premissas definidoras do preço de exercício da opção.

2.13. Lucro por ação – Básico e diluído

O cálculo básico e diluído de lucro por ação é feito através da divisão do lucro do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício.

2.14. Demonstrações do fluxo de caixa e valor adicionado

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas e estão apresentadas de acordo com a Deliberação CVM n° 641, de 07 de outubro de 2010, que aprovou o pronunciamento técnico CPC 03 (R1) - Demonstração dos Fluxos de Caixa.

As demonstrações do valor adicionado foram preparadas e estão apresentadas de acordo com a Deliberação CVM n° 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

2.15 Novas normas e interpretações ainda não adotadas

Uma série de novas normas, alterações de normas e interpretações são efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2013, e não foram adotadas na preparação destas demonstrações financeiras consolidadas. Aquelas que podem ser relevantes para a Companhia estão mencionadas abaixo. A Companhia não planeja adotar estas normas de forma antecipada.

IFRS 9 Financial Instruments (Instrumentos Financeiros) (2010), IFRS 9 Financial Instruments (Instrumentos Financeiros) (2009). O IFRS 9 (2009) introduz um novo requerimento para classificação e mensuração de ativos financeiros. Sob IFRS 9 (2009) ativos financeiros são classificados e mensurados baseado no modelo de negócio no qual eles são mantidos e as características de seus fluxos de caixa contratuais. IFRS 9 (2010) introduz adições em relação aos passivos financeiros. O IASB atualmente tem um projeto ativo para realizar alterações limitadas aos requerimentos de classificação e mensuração do IFRS 9 e adicionar novos requerimentos para endereçar a perda por redução ao valor recuperação de ativos financeiros e contabilidade de hedge. O IFRS 9 (2010 e 2009) é efetivo para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2015. A adoção do IFRS 9 (2010) deve causar um impacto nos ativos financeiros da Companhia, mas nenhum impacto nos passivos financeiros da Companhia.

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis ainda não emitiu pronunciamento contábil ou alteração nos pronunciamentos vigentes, correspondentes a esta norma.

IFRS 10 Consolidated Financial Statements (Demonstrações Financeiras Consolidadas) (CPC 36 (R3) Demonstrações Consolidadas), IFRS 11 Joint Arrangements (Negócios em conjunto) (CPC 19 (R2) Negócios em Conjunto) e IFRS 12 Disclosure of Interests in Other Entities (Divulgação de Participações em Outras Entidades) (CPC 45 – Divulgação de Participações em Outras Entidades).

O IFRS 10 / CPC 36 (R2) introduz um modelo de controle único para determinar se um investimento deveria ser consolidado. Em decorrência disso, a Companhia talvez mude a sua conclusão de consolidação em relação a investidas, que pode gerar mudanças na forma atual de contabilização de tais investidas.

De acordo com o IFRS 11 / CPC 19 (R2), a estrutura de um negócio em conjunto, embora ainda seja uma consideração importante, não é mais o fator principal na determinação do tipo de negócio em conjunto e, consequentemente, da contabilização subsequente.

A participação da Companhia em uma operação em conjunto, que é um acordo no qual as partes tem direitos sobre os ativos e obrigações sobre os passivos, será contabilizada com base na participação da Companhia sobre esses ativos e passivos.

A participação da Companhia em um empreendimento controlado em conjunto (joint venture), que é um acordo no qual as partes tem direitos sobre os ativos líquidos, será registrado por equivalência patrimonial.

A Companhia pode necessitar reclassificar seus negócios em conjunto, o que pode gerar mudanças na contabilização atual destas participações.

O IFRS 12 / CPC 45 consolida em uma única norma todos os requerimentos de divulgação sobre a participação de uma entidade em controladas, negócios em conjunto, coligada e entidades estruturadas não consolidadas. A Companhia está atualmente avaliando os requerimentos de divulgação nas suas subsidiárias, participações em negócios em conjunto e coligadas e entidades estruturadas não consolidadas em comparação com as divulgações existentes. O IFRS 12 / CPC 45 requer a divulgação da informação sobre a natureza, riscos e efeitos financeiros dessas participações.

Estas normas são efetivas para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.

2.16. Informações por Segmento

Os resultados de segmentos (primário e secundário, vide nota 28) que são reportados ao CEO do Grupo (o principal tomador de decisões operacionais) incluem itens diretamente atribuíveis ao segmento. Não há alocação de ativos, passivos e despesas nesse processo de tomada de decisões, dado que se trata de itens corporativos e/ou de estruturas compartilhadas de serviço.

3. Demonstrações Financeiras Consolidadas

Base de consolidação a partir de 1º de janeiro de 2012.

As Informações Contábeis consolidadas são compostas pelas demonstrações financeiras da Companhia e suas controladas em 31 de dezembro de 2012, apresentadas abaixo:

Razão social	Participação (%) 2012	2011
Abreu Brokers Serviços Imobiliários Ltda	100	100
Abyara Brokers Intermediação Imobiliária S.A.	100	100
Acer Consultores em Imóveis Ltda	100	100
Agil Negócios Imobiliários Ltda.	100	100
Avance Negócios Imobiliários S/A	100	100
Basimóvel Consultoria Imobiliária Ltda	100	100
BB Américas 2007 Consultoria Imobiliária Ltda	100	100
MDR Assessoria Imobiliária Ltda	55	–
Blue Negócios Imobiliários Ltda	55	55
Brasil Brokers Assessoria e Consultoria Imobiliária Ltda	100	100
Brito Amoedo Imobiliária S.A	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 S/A	100	100
JGM Consultoria Imobiliária Ltda	100	100
LBR Brokers Negócios Imobiliários Ltda	55	–
Marcos Koenigkan Consultoria Imobiliária S/A	100	100
MF Consultoria Imobiliária Ltda	100	100
Miranda Consultoria Imobiliária Ltda	65	–
MGE Intermediação Imobiliária Ltda	60	60
Missau, Galvão e Silva Planejamento e Vendas Imobiliárias Ltda	51	51
Morumbi 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
Triumphe 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 do controle ou influência significativa, para fins de consolidação integral. No entanto, a Brasil Brokers, como controladora, cabe aprovar todas as principais decisões operacionais. Uma vez iniciadas, as operações serão utilizadas apenas pela Companhia. Com base nesses 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 obtém 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.

4. Uso de Estimativas

Na preparação das demonstrações financeiras 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. 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, cíveis e trabalhistas

A Companhia reconhece provisão para causas tributárias, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências 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 alteração 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 – Redução 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 flutuação 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

Aquisições em 2011 e 2012

Blue Negócios Imobiliários Ltda.

Em 27 de julho de 2011 a Companhia adquiriu 55% (cinqüenta e cinco por cento) das quotas representativas do capital social da sociedade que realizará as operações de intermediação imobiliária da Home Hunters, empresa que desenvolve as atividades de consultoria e intermediação imobiliária na cidade de Campinas, estado de São Paulo.

O valor estimado da aquisição é de R$ 8,8 milhões, dos quais será pago um valor inicial de R$ 3,1 milhões e o saldo restante em três parcelas anuais variáveis, calculadas com base em uma estrutura de earn-out, em função dos futuros resultados alcançados.

VB Assessoria Imobiliária Ltda.

Em 9 de agosto de 2011 a Companhia, adquiriu 75% (setenta e cinco por cento) das quotas representativas do capital social da sociedade que realizará as operações de intermediação imobiliária da Vera Bernardes Assessoria Imobiliária, empresa que desenvolve as atividades de consultoria e intermediação imobiliária na cidade de Porto Alegre.

O valor estimado dos 75% adquiridos é de R$ 11,5 milhões, dos quais será pago um valor inicial de R$ 4,6 milhões e o saldo restante em três parcelas anuais variáveis, calculadas com base em uma estrutura de earn-out, em função dos resultados futuros alcançados.

MGE Intermediação Imobiliária Ltda.

Em 10 de agosto de 2011 a Companhia adquiriu 60% (sessenta por cento) das quotas representativas do capital social da sociedade que realizará as operações de intermediação imobiliária da M. Garzon, empresa que desenvolve as atividades de consultoria e intermediação imobiliária nas cidades de Campo Grande, Cuiabá, Goiânia, além do Distrito Federal.

O valor estimado dos 60% adquiridos é de R$ 35,7 milhões, dos quais será pago um valor inicial de R$ 12,5 milhões e o saldo restante em três parcelas anuais variáveis, calculadas com base em uma estrutura de earn-out, em função dos resultados futuros alcançados.

Morumbi Brokers Administração de Bens e Serviços Ltda

Em 27 de outubro de 2011 a Companhia adquiriu 70% (setenta por cento) das quotas representativas do capital social da sociedade que realizará as operações de intermediação imobiliária de Imóveis no Morumbi, empresa que desenvolve as atividades de consultoria e intermediação imobiliária na cidade de São Paulo.

A Imóveis no Morumbi possui quatro lojas na região do Morumbi, Zona Oeste de São Paulo - SP, e atua exclusivamente no mercado secundário.

O valor estimado dos 70% adquiridos é de R$ 13,7 milhões, dos quais será pago um valor inicial de R$ 10 milhões e o saldo restante em três parcelas anuais variáveis, calculadas com base em uma estrutura de *earn-out*, em função dos resultados futuros alcançados.

MDR Assessoria Imobiliária Ltda ("Bamberg")

Em 14 de Fevereiro de 2012, a Companhia adquiriu 55% (cinquenta e cinco por cento) das quotas da empresa Bamberg Planejamento e Empreendimento Imobiliários ("Bamberg"), empresa que desenvolve as atividades de consultoria e intermediação imobiliária na cidade de São Paulo, sediada no bairro de Alto da Boa Vista, região Sul da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e atua exclusivamente no mercado secundário possuindo uma atuação de 26 (vinte e seis) anos no mercado imobiliário.

O valor destinado pela totalidade (100%) das quotas adquiridas é de R$ 25,5 milhões, dos quais serão pagos R$ 10,2 milhões no primeiro semestre de 2012 e o saldo restante em quatro parcelas anuais variáveis, calculadas com base em uma estrutura earn-out, em função dos resultados futuros alcançados.

Miranda Imobiliária ("Miranda")

Em 29 de Fevereiro de 2012, a Companhia adquiriu 65% (sessenta e cinco por cento) das quotas da empresa Miranda Imobiliária ("Miranda"), empresa que desenvolve as atividades de consultoria e intermediação imobiliária no Distrito Federal. A Miranda possui seis lojas no Distrito Federal e atua exclusivamente no mercado secundário.

O valor destinado pela totalidade (100%) das quotas adquiridas é de R$ 6,6 milhões, dos quais serão pagos R$ 3 milhões no primeiro semestre de 2012 e o saldo restante em três parcelas anuais variáveis, calculadas com base em uma estrutura de earn-out, em função dos resultados futuros alcançados.

Libório Imóveis ("Libório")

Em 28 de Agosto de 2012, a Companhia adquiriu 55% (cinquenta e cinco por cento) das quotas da empresa Libório Imóveis ("Libório"), empresa que desenvolve as atividades de consultoria e intermediação imobiliária em Jundiaí, Estado de São Paulo. A Libório possui três lojas em Jundiaí, interior do Estado de São Paulo, com atuação nos mercados primário e secundário.

O valor estimado dos 55% é de R$ 8,0 milhões, dos quais será pago um valor inicial de R$ 3,2 milhões e o saldo restante em três parcelas anuais variáveis, calculadas com base em uma estrutura de earn-out, em função dos resultados futuros alcançados.

Informações Adicionais

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/não-controlador, com os seguintes valores e datas de exercício:

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

"PUT" Empresa	Reapresentado Aquisições	Reapresentado 2011	Aquisições	Variação	2012
Missau, Galvão	10.034	10.034	–	(3.445)	6.589
Blue Negócios	3.883	3.883	–	(1.127)	2.755
VB Assessoria	2.291	2.291	–	(784)	1.507
M. Garzon	13.256	13.256	–	(4.838)	8.418
Morumbi Brokers	3.023	3.023	–	195	2.828
Miranda	–	–	2.487	–	2.487
Libório	–	–	2.766	–	2.766
TOTAL	**32.488**	**32.488**	**5.253**	**(10.391)**	**27.350**

"CALL" Empresa	Reapresentado Aquisições	Reapresentado 2011	Aquisições	Variação	2012
Missau, Galvão	6.420	6.420	–	1.333	7.753
Blue Negócios	3.783	3.783	–	(1.592)	2.190
VB Assessoria	1.465	1.465	–	(696)	769
M. Garzon	8.541	8.541	–	(4.902)	3.639
Morumbi Brokers	2.095	2.095	–	(782)	1.313
Miranda	–	–	1.818	–	1.818
Libório	–	–	2.700	–	2.700
TOTAL	**22.303**	**22.303**	**4.518**	**(6.639)**	**20.182**

Datas de exercício:

31/12/2011 Reapresentado	1ª Opção	Call	Put	2ª Opção	Call	Put
Missau, Galvão	jan/14	2.316	3.953	jan/15	4.105	6.081
Home Hunters	out/15	1.881	2.276	out/18	1.901	1.606
VB Assessoria	nov/15	1.465	2.291	–	–	–
MGE Intermediação	jan/16	4.072	6.758	jan/17	4.469	6.498
Morumbi Brokers	jan/16	1.019	1.511	jan/17	1.076	1.512
Libório Brokers	jan/17	–	–	jan/18	–	–
Miranda Brokers	jan/17	–	–	jan/18	–	–

31/12/2012	1ª Opção	Call	Put	2ª Opção	Call	Put
Missau, Galvão	jan/14	4.170	1.587	jan/15	3.584	5.001
Home Hunters	out/15	1.091	1.587	out/18	1.100	1.169
VB Assessoria	nov/15	769	1.507	–	–	–
MGE Intermediação	jan/16	1.800	4.138	jan/17	1.839	4.280
Morumbi Brokers	jan/16	658	1.380	jan/17	655	1.448
Libório Brokers	jan/17	1.326	1.394	jan/18	1.373	1.372
Miranda Brokers	jan/17	883	1.252	jan/18	935	1.235

Alocação do ágio

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. Caso não seja possível à conclusão deste trabalho até a presente data, a companhia optou por classificar provisoriamente a diferença integral entre o preço pago e o valor contábil destas aquisições como ativo intangível.

Os valores justos dos ativos identificáveis e dos ágios reconhecidos das empresas adquiridas na data de aquisição estão apresentados a seguir:

Descrição	Marcas	Carteira de cliente	Não competição	Não alocável - rentabilidade futura	Valor total da aquisição
Missau, Galvão	595	–	44	17.156	17.795
Abyara Brokers	–	–	213	3.710	3.923
Blue Negócios	208	81	13	8.471	8.773
VB Assessoria	226	–	16	11.077	11.319
M. Garzon	752	–	88	34.318	35.158
Morumbi Brokers	262	–	15	13.248	13.525
2011	**2.043**	**81**	**389**	**87.980**	**90.493**
Bamberg	309	–	13	24.946	25.268
Libório	187	–	9	7.699	7.895
Miranda	171	–	8	6.141	6.320
2012	**667**	**–**	**30**	**38.786**	**39.483**
Total	**2.710**	**81**	**419**	**126.766**	**129.976**

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% e 105% do CDI.

Caixa e equivalentes de caixa são afetados pelos seguintes elementos em 31 de dezembro de 2012:

Descrição	Controladora Dez/12	Controladora Dez/11	Consolidado Dez/12	Consolidado Dez/11
Recursos em Caixa	4	8	101	88
Recursos em Bancos	20.354	17.144	64.211	63.981
Total	**20.358**	**17.152**	**64.312**	**64.069**

7. Títulos e valores mobiliários

Em 31 de dezembro de 2012 e de 31 de dezembro de 2011, 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 Dez/12	Controladora Dez/11	Consolidado Dez/12	Consolidado Dez/11
Certificados de depósito bancário (CDB)	88.645	107.603	106.351	121.234
Títulos públicos federais	84.621	76.766	101.523	93.975
Debêntures	17.473	–	20.963	9.243
Outros	–	–	–	5.215
Total	**190.740**	**184.369**	**228.837**	**229.667**
Circulante	64.389	36.471	77.250	71.423
Não circulante	126.351	147.898	151.587	158.244

8. Contas a receber

É composto por:

Descrição	Consolidado Dez/12	Consolidado Dez/11
Contas a receber de clientes	121.596	131.546
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(20.904)	(22.169)
Ajuste a valor presente	(1.173)	(1.452)
Total	**99.520**	**107.925**
Circulante	96.117	104.659
Não circulante	3.403	3.266

A parcela não circulante de contas a receber sujeito ao ajuste a valor presente (AVP) foi calculada utilizando uma taxa de desconto média de 7,25% a.a. em 2012 (10,75 % a.a. em 2011), equivalente à taxa Selic.

Os recebíveis têm o seguinte prazo de vencimento:

Descrição	Consolidado Dez/12	Consolidado Dez/11
Aging de contas a receber		
Vincendos acima de 01 a 60 dias	41.976	45.822
Vincendos acima de 61 a 90 dias	9.742	9.294
Vincendos acima de 91 a 180 dias	14.407	13.997
Vincendos acima de 181 a 360 dias	12.219	14.245
Vincendos acima de 360 dias	3.403	3.266
Total de vincendos	**81.747**	**86.624**

Descrição	Consolidado Dez/12	Consolidado Dez/11
Vencidos de 01 a 60 dias	11.354	11.136
Vencidos de 61 a 90 dias	2.330	3.018
Vencidos de 91 a 180 dias	5.261	8.599
Vencidos de 181 a 360 dias	6.978	10.678
Vencidos acima de 360 dias	13.926	11.491
Total de vencidos	**39.849**	**44.922**
Total	**121.596**	**131.546**

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

Descrição	Consolidado Dez/12	Consolidado Dez/11
Vencidos de 01 a 60 dias	11.354	11.136
Vencidos de 61 a 90 dias	2.330	3.018
Vencidos de 91 a 180 dias	5.261	8.599
Total de vencidos não incluídos na PCLD	**18.945**	**22.753**

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

Consolidado	Saldo inicial	Adições	Baixas	Saldo final
2011	(14.582)	(13.916)	6.329	**(22.169)**
2012	(22.169)	(12.714)	13.979	**(20.904)**

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 renegociação de prazos e valores. O critério de constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa baseia-se na análise nos recebíveis que estejam vencidos há mais de 180 dias e que não se encontrem em nenhum processo de renegociação do prazo de pagamento com os respectivos clientes em atraso.

9. Imóveis e terrenos disponíveis para venda

É composto por:

Consolidado

Descrição	Dez/12	Dez/11
Imóveis e terrenos	1.923	2.055

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 2012

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 2012.

A Companhia possui acordos de acionistas e/ou quotistas relativos a 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 n° 3, quando aplicável.

O saldo de investimento é composto como segue:

Descrição	Controladora Dez/12	Controladora Reapresentado Dez/11
Investimentos	178.545	196.562
Ágio pago na aquisição de controladas	318.364	349.047
Total	**496.909**	**545.609**

Abaixo demonstramos a movimentação ocorrida no exercício:

	Investimentos Dez/12	Investimentos Dez/11
Saldos iniciais	196.562	147.970
Adições (*)	3.467	11.382
Dividendos distribuídos	(109.180)	(86.319)
Resultado de equivalência patrimonial	87.696	123.529
Saldos finais	**178.545**	**196.562**

(*) Refere-se à compra de 55% da MDR (Bamberg), à compra de 65% da Miranda, e 55% da Libório e aportes de capital efetuados na Morumbi, MGE, Brasil Brokers Ltda e Redentora.

	Provisão para passivo a descoberto Dez/12	Provisão para passivo a descoberto Dez/11
Saldos iniciais	24.245	17.937
Adições	–	325
Baixas(*)	(12.263)	–
Resultado de equivalência patrimonial	6.628	5.983
Saldos finais	**18.610**	**24.245**

(*) Realização do AFAC da Brasil Brokers Ltda e Rede Morar Ltda

	Ágio pago na aquisição de controladas Dez/12	Ágio pago na aquisição de controladas Reapresentado Dez/11
Saldos iniciais	**405.013**	**278.404**
Aquisições	23.047	68.130
Minoritários em função de combinação de negócios	21.574	58.479
Ajuste de Recuperação de Ativos	(51.217)	–
Saldos finais	**398.417**	**405.013**

Informações sobre as controladas em 31 de dezembro de 2012:

Descrição	Participação (%)	dez/12 PL	dez/12 Investimento	dez/12 Lucro líquido (prejuízo) do exercício	dez/12 Acionista não controlador	dez/12 Resultado de equivalência patrimonial	dez/11 Investimento	dez/11 Resultado de equivalência patrimonial
Abreu Brokers Serviços Imobiliários Ltda	100	1.885	1.885	(1.126)	–	(1.126)	3.710	1.709
Abyara Brokers Intermediação Imobiliária S.A.	100	64.918	63.977	38.452	(3.032)	35.420	68.057	28.871
Acer Consultores em Imóveis Ltda	100	6.602	6.493	2.241	(219)	2.022	7.032	2.662
Agil Negócios Imobiliários Ltda.	100	1.695	1.695	(1.340)	–	(1.340)	3.835	814
Avance Negócios Imobiliários S/A	100	7.630	7.630	14.024	–	14.024	13.478	23.404
Basimóvel Consultoria Imobiliária Ltda	100	11.621	11.200	9.057	(1.028)	8.029	9.962	8.358
BB Américas 2007 Consultoria Imobiliária Ltda	100	–	–	–	–	–	81	(120)
Blue Negócios Imobiliários Ltda	55	1.131	589	674	(348)	326	277	31
Brasil Brokers Ass. e Cons. Imobiliária Ltda	100	592	592	(161)	–	(161)	–	–
Brito Amoedo Imobiliária S.A	100	3.173	3.173	1.516	–	1.516	4.036	3.932
Chão e Teto Consultoria Imobiliária Ltda	100	5.709	5.668	967	(163)	804	7.669	2.875
Del Forte Empreendimentos Imobiliários Ltda	100	11.677	11.594	4.401	(484)	3.917	10.520	4.206
Frema Consultoria Imobiliária Ltda	100	8.213	8.213	419	(191)	228	9.435	5.585
Global Consultoria Imobiliária Ltda	100	–	–	–	–	–	464	(147)
Jairo Rocha Consultoria Imobiliária S/A	100	2.532	2.532	582	–	582	2.450	1.867
JGM Consultoria Imobiliária Ltda	100	1.178	1.178	(950)	–	(950)	2.128	(341)
LBR Brokers Negócios Imobiliários Ltda	55	670	368	531	(267)	264	–	–
Miranda Consultoria Imobiliária Ltda	65	431	280	–	–	–	–	–
MDR Assessoria Imobiliária Ltda	55	1.392	754	478	(230)	248	–	–
MF Consultoria Imobiliária Ltda	100	9.699	9.371	996	(313)	683	12.188	4.445
MGE Intermediação Imobiliária Ltda	60	2.180	1.321	(261)	81	(180)	1	–
Missau, Galvão e Silva Pla. e Vendas Imob. Ltda	51	3.840	1.955	189	(284)	(95)	2.611	1.941
Morumbi Brokers Adm. Bens e Serviços Ltda.	70	2.380	1.626	1.915	(702)	1.213	175	–
Niterói Administradora de Imóveis Ltda	50	11.788	10.735	20.742	(3.905)	16.837	13.167	19.135
Noblesse Consultoria Imobiliária Ltda	100	5.996	5.969	961	(213)	748	5.517	1.975
Pactual Negócios Imobiliários Ltda	100	2.016	1.966	977	(176)	801	1.165	914
Primaz Empreendimentos Imobiliários Ltda	100	3.270	2.791	2.517	(550)	1.967	4.931	4.919
Redentora Consultoria Imobiliária Ltda.	100	2.874	2.849	1.194	(163)	1.031	1.736	151
Triumphe Consultoria Imobiliária S.A.	100	945	946	(271)	–	(271)	1.217	518
Tropical Corretora e Consultoria Imobiliária Ltda	100	10.204	10.128	1.521	(400)	1.121	10.157	5.625
VB Assessoria Imobiliária Ltda	75	1.433	1.067	856	(273)	583	563	200
Total		**187.674**	**178.545**	**101.101**	**(12.860)**	**88.241**	**196.562**	**123.529**

Provisão para Passivo a Descoberto	Participação (%)	dez/12 PL	dez/12 Provisão para passivo a descoberto	dez/12 Lucro líquido (prejuízo) do exercício	dez/12 Resultado de equivalência patrimonial	dez/11 Provisão para passivo a descoberto	dez/11 Resultado de equivalência patrimonial
BB Américas 2007 Consultoria Imobiliária Ltda	100	(124)	(124)	(205)	(205)	–	–
Brasil Brokers Ass e Cons Imobiliária Ltda	100	–	–	–	–	(12.118)	(3.175)
Global Consultoria Imobiliária Ltda	100	(3.353)	(3.353)	(3.818)	(3.818)	–	–
Marcos Koenigkan Consultoria Imobiliária S/A	100	(3.378)	(3.378)	(1.291)	(1.291)	(2.086)	(80)
Pointer Consultoria Imobiliária S.A.	100	(3.845)	(3.845)	(499)	(499)	(3.346)	(1.053)
Rede Morar Ltda	100	(7.026)	(7.026)	(1.232)	(1.232)	(5.939)	(1.460)
Sardenberg Consultoria Imobiliária Ltda	100	(884)	(884)	(128)	(128)	(756)	(215)
Total		**(18.610)**	**(18.610)**	**(7.173)**	**(7.173)**	**(24.245)**	**(5.983)**
		169.429	**160.228**	**93.928**	**81.068**	**172.317**	**117.546**

A seguir informações complementares:

Descrição	Dez/12 Participação (%)	Número de ações detidas	Ativo	Passivo	PL	Receita Liquida
Abreu Brokers Serviços Imobiliários Ltda	100	1.000	5.307	3.422	1.885	4.398
Abyara Brokers Intermediacao Imobiliária S.A.	100	1.000.010	78.007	13.088	64.918	109.332
Acer Consultores em Imóveis Ltda	100	60.001	8.138	1.536	6.602	9.157
Agil Negócios Imobiliários Ltda.	100	700.996	3.389	1.694	1.695	4.224
Avance Negócios Imobiliários S/A	100	98	11.200	3.570	7.630	29.684
Basimóvel Consultoria Imobiliária Ltda	100	997	15.041	3.419	11.621	23.631
Blue Negócios Imobiliários Ltda	55	26.785	2.097	966	1.131	4.373
Brasil Brokers Assessoria e Consultoria Imobiliária Ltda	100	9.996	764	172	592	–
Brito Amoedo Imobiliária S.A	100	19.998	4.098	925	3.173	7.462
Chão e Teto Consultoria Imobiliária Ltda	100	100	8.259	2.550	5.709	6.714
Del Forte Empreendimentos Imobiliários Ltda	100	19.999	14.041	2.363	11.677	14.750
Frema Consultoria Imobiliária Ltda	100	91.000	10.664	2.451	8.213	15.331
Jairo Rocha Consultoria Imobiliária S/A	100	70.000	3.286	753	2.532	7.187
JGM Consultoria Imobiliária Ltda	100	1.272.651	4.033	2.855	1.178	1.526
LBR Brokers Negócios Imobiliários Ltda	55	23.375.168	825	155	670	648
Miranda Consultoria Imobiliária Ltda	65	27.983.865	431	–	430	–
MDR Assessoria Imobiliária Ltda	55	23.227.600	1.736	344	1.392	1.557
MF Consultoria Imobiliária Ltda	100	3.558.997	14.561	4.862	9.699	25.625
MGE Intermediação Imobiliária Ltda	60	60.000	3.081	902	2.180	7.155
Missau, Galvão e Silva Pla. e Vendas Imobiliárias Ltda	51	128.001.636	5.686	1.847	3.840	8.046
Morumbi Brokers Administração de Bens e Serviços Ltda.	70	70.000	2.957	577	2.380	5.043
Niterói Administradora de Imóveis Ltda	50	10.000	17.683	5.894	11.788	38.106
Noblesse Consultoria Imobiliária Ltda	100	2.541.541	7.607	1.611	5.996	10.851
Pactual Negócios Imobiliários Ltda	100	20.000	3.081	1.065	2.016	2.411
Primaz Empreendimentos Imobiliários Ltda	100	9.997	4.635	1.365	3.270	4.203
Redentora Consultoria Imobiliária Ltda.	100	282.732	4.460	1.586	2.874	5.147
Triumphe Consultoria Imobiliária S.A.	100	19.997	1.076	131	945	1.329
Tropical Corretora e Consultoria Imobiliária Ltda	100	10.000	13.427	3.222	10.204	20.965
VB Assessoria Imobiliária Ltda	75	183.750	1.947	515	1.432	2.783
Total			**251.517**	**63.840**	**187.672**	**371.638**

Provisão para Passivo a Descoberto	Participação (%)	Número de ações detidas	Ativo	Passivo	PL	Receita Líquida
BB Américas 2007 Consultoria Imobiliária Ltda	100	490.996	474	598	(124)	3
Global Consultoria Imobiliária Ltda	100	250.100	3.085	6.438	(3.353)	3.998
Marcos Koenigkan Consultoria Imobiliária S/A	100	140.288	20	3.398	(3.378)	–
Pointer Consultoria Imobiliária S.A.	100	406.954	639	4.484	(3.845)	177
Rede Morar Ltda	100	14.580	1.039	8.065	(7.026)	4.488
Sardenberg Consultoria Imobiliária Ltda	100	100	1.237	2.121	(885)	510
Total			**6.474**	**21.706**	**(15.233)**	**9.176**

A Companhia no transcorrer de suas atividades adquiriu investimentos, apurando ágios, conforme demonstrado abaixo:

Descrição	PL na data de aquisição	Mês de aquisição	Participação adquirida - %	Valor do investimento na data de aquisição	Ágio na data de aquisição	Minoritários em função de combinação de negócios	Ajuste de recuperação de ativos	Transação envolvendo acionistas	Ágio em Dez/12
Abyara Brokers Intermediação Imobiliária S.A.	37	nov/08	65,5	59.583	210.673	–	(9.199)	–	201.474
Bamberg Brokers Assessoria Imobiliária Ltda	422	mar/12	55	232	13.471	11.475	–	–	24.946
Blue Negócios Imobiliários Ltda	449	jul/11	55	27	4.689	7.200	–	–	11.889
Brasil Brokers Assessoria e Consultoria Imobiliária Ltda	–	jul/09	100	–	4	–	–	(4)	–
Frema Consultoria Imobiliária Ltda	91	mar/08	100	91	46.875	–	(2.888)	(16.337)	27.650
Global Consultoria Imobiliária Ltda	319	mai/08	100	319	14.681	–	(14.681)	–	–
Jairo Rocha Consultoria Imobiliária S/A	70	jan/08	100	70	22.856	–	(921)	(4.882)	17.053
JGM Consultoria Imobiliária Ltda	639	fev/08	100	639	7.654	–	(4.785)	(2.869)	–
LBR Brokers Negócios Imoiliários Ltda	190	ago/12	55	105	4.999	6.545	–	–	11.544
Marcos Koenigkan Consultoria Imobiliária S/A	140	fev/08	100	140	6.110	–	(6.110)	–	–
MGE Intermediação Imobiliária Ltda	1	set/11	60	1	25.777	23.800	(9.013)	–	40.564
Miranda Consultoria Imobiliária Ltda	431	jul/12	65	280	4.323	3.554	–	–	7.877
Missau, Galvão e Silva Pla. e Vendas Imobiliárias Ltda	1.280	jan/11	51	705	10.736	17.775	–	–	28.511
Morumbi Brokers Administração de Bens e Serviços Ltda.	250	dez/11	70	175	11.153	5.871	(2.931)	–	14.093
Pointer Consultoria Imobiliária S.A.	407	mar/08	100	407	6.526	–	(6.526)	–	–
Rede Morar Ltda	(880)	mar/08	80	704	2.054	–	–	–	2.054
Redentora Consultoria Imobiliária Ltda.	283	fev/08	100	283	13.729	–	–	(1.512)	12.217
Triumphe Consultoria Imobiliária S.A.	20	jul/08	70	14	4.111	–	(4.111)	–	–
VB Assessoria Imobiliária Ltda	10	ago/11	75	181	9.613	3.833	(3.161)	–	10.285
Amortizações				–	–	–	–	–	(11.740)
Total - acumulado				**63.956**	**420.034**	**80.053**	**(64.326)**	**(25.604)**	**398.417**

De acordo com a Assembleia Geral Extraordinária da Niterói Administradora de Imóveis S.A., realizada em 27 de Junho de 2007, as ações representativas de 50% do capital social da empresa, detidas pela Brasil Brokers, possuem direito a 95% do lucro da controlada.

Essa distribuição desproporcional montou R$ 12.860 em Dezembro de 2012 (R$ 11.261 em Dezembro de 2011) e foi registrado na rubrica de "Acionistas não controladores" na demonstração de resultado do exercício.

Teste de perda por redução ao valor recuperável do ágio pago por expectativa de rentabilidade futura e intangíveis com vida útil indefinida.

O valor de aquisição está suportado por laudo de avaliação de peritos independentes e o ágio tem por fundamento a expectativa de rentabilidade futura. O teste de recuperação dos ativos é anual e aplicado individualmente para cada empresa adquirida utilizando-se os procedimentos descritos no CPC 01.

Para fins de teste de perda por redução ao valor recuperável, o ágio apurado na aquisição de empresas e os ágios com vidas indefinidas foram alocados as suas respectivas unidades geradoras de caixa.

O valor recuperável foi determinado por meio de cálculo baseado no valor em uso a partir de projeções de caixa provenientes de orçamentos financeiros aprovados pela Administração da Companhia para os próximos cinco anos. O fluxo de caixa projetado visa refletir a continuidade do desenvolvimento das operações levando em consideração os investimentos realizados e que esperamos obter os resultados nos próximos anos.

A Companhia avalia anualmente os ágios de acordo com os critérios estabelecidos no CPC 01, sendo a última avaliação efetuada por conta do encerramento do exercício de 31 de dezembro de 2012. Estes ágios foram apurados em aquisições de investimentos, decorrentes da expectativa de rentabilidade futura, com base em projeções de resultados futuros dos próximos 10 anos utilizando uma taxa de desconto real de 10,67% sem perpetuidade. O teste de recuperação dos ativos efetuado no resultado de 2012 resultou na necessidade de reconhecimento de perdas no montante de R$ 51.217.

Aquisições – arbitragem

A Companhia encontra-se em fase de arbitragem sobre alguns dos valores pagos como adiantamento de preço, em função dos resultados efetivamente apurados em aquisições de subsidiárias. De acordo com as cláusulas contratuais, a Companhia teria o direito de ressarcimento da diferença entre o valor de aquisição final (após cálculo final do valor da aquisição) e valores desembolsados a título de antecipação do preço de compra. A administração da Companhia, baseada na posição de seus assessores jurídicos, está discutindo legalmente a viabilidade de recuperar parte desses valores (valores ainda não possíveis de mensurar dado o estágio das ações) e não espera desembolsos adicionais.

continua

11. Imobilizado

Abaixo demonstramos a movimentação do imobilizado:

Controladora	% - taxa de depreciação anual	Dez/10	Adições	Depreciação no exercício	Dez/11	Adições	Depreciação no exercício	Dez/12
Benfeitorias em imóveis de terceiros	(*)	1.237	49	–	1.286	–	–	1.286
Depreciação Acumulada		(534)	–	(227)	(761)	–	(235)	(996)
Valor Líquido		**703**	**49**	**(227)**	**525**	**–**	**(235)**	**290**
Equipamentos, móveis e utensílios	10	913	36	–	949	12	–	961
Depreciação Acumulada		(222)	–	(92)	(314)	–	(97)	(411)
Valor Líquido		**691**	**36**	**(92)**	**635**	**12**	**(97)**	**550**
Instalações	10	39	211	–	250	20	–	270
Depreciação Acumulada		(8)	–	(8)	(16)	–	(26)	(42)
Valor Líquido		**31**	**211**	**(8)**	**234**	**20**	**(26)**	**228**
Equipamentos de informática	20	1.422	326	–	1.748	408	–	2.156
Depreciação Acumulada		(530)	–	(303)	(833)	–	(400)	(1.233)
Valor Líquido		**892**	**326**	**(303)**	**915**	**408**	**(400)**	**923**
Obras de arte		300	–	–	300	–	–	300
Total		**2.617**	**622**	**(630)**	**2.609**	**440**	**(758)**	**2.291**

(*) A depreciação anual é calculada de forma linear ao longo da vida útil dos ativos, as taxas que levam em consideração o prazo de locação dos imóveis.

Consolidado	% - taxa de depreciação anual	Dez/10	Adições	Baixas	Depreciação no exercício	Dez/11	Adições	Baixas	Depreciação no exercício	dez/12
Benfeitorias em imóveis de terceiros	(*)	26.378	6.119	–	–	32.497	9.202	–	–	41.699
Depreciação Acumulada		(10.746)	–	–	(4.784)	(15.530)	–	–	(6.933)	(22.463)
Valor Líquido		**15.632**	**6.119**	**–**	**(4.784)**	**16.967**	**9.202**	**–**	**(6.933)**	**19.236**
Equipamentos, móveis e utensílios	10	14.225	4.904	–	–	19.129	3.116	–	–	22.245
Depreciação Acumulada		(2.783)	–	–	(1.759)	(4.542)	–	–	(657)	(5.199)
Valor Líquido		**11.442**	**4.904**	**–**	**(1.759)**	**14.587**	**3.116**	**–**	**(657)**	**17.046**
Instalações	10	4.298	2.465	–	–	6.763	2.596	–	–	9.359
Depreciação Acumulada		(619)	–	–	(506)	(1.125)	–	–	(807)	(1.932)
Valor Líquido		**3.679**	**2.465**	**–**	**(506)**	**5.638**	**2.596**	**–**	**(807)**	**7.427**
Veículos	20	1.010	168	(79)	–	1.099	103	(153)	–	1.049
Depreciação Acumulada		(395)	–	40	(186)	(541)	–	150	(198)	(589)
Valor Líquido		**615**	**168**	**(39)**	**(186)**	**558**	**103**	**(3)**	**(198)**	**460**
Equipamentos de informática	20	13.150	5.481	–	–	18.631	3.738	–	–	22.369
Depreciação Acumulada		(4.509)	–	–	(3.070)	(7.579)	–	–	(4.333)	(11.912)
Valor Líquido		**8.641**	**5.481**	**–**	**(3.070)**	**11.052**	**3.738**	**–**	**(4.333)**	**10.457**
Obras de arte		300	68	–	–	368	–	–	–	368
Total		**40.309**	**19.205**	**(39)**	**(10.305)**	**49.170**	**18.755**	**(3)**	**(12.928)**	**54.994**

(*) A depreciação anual é calculada de forma linear ao longo da vida útil dos ativos, as taxas que levam em consideração o prazo de locação dos imóveis.

12. Intangível

Controladora	% - taxa de amortização anual	Dez/10	Adições	Amortização no exercício	Reapresentado Dez/11	Adições	Baixas	Amortização no exercício	Dez/12
Vida útil indefinida									
Marcas e patentes	–	12	3.007	–	3.019	–	–	–	3.019
Valor Líquido		**12**	**3.007**	**–**	**3.019**	**–**	**–**	**–**	**3.019**
Vida útil definida									
Licenças de uso de software	20	3.786	1.839	–	5.655	1.906	–	–	7.561
Marcas	20	–	2.043	–	2.043	667	–	–	2710
Não competição	20	–	389	–	389	30	–	–	419
Carteira de clientes	20	–	81	–	81	–	–	–	81
Amortização Acumulada		(1.139)	–	(871)	(2.010)	–	–	(1.458)	(3.468)
Valor Líquido		**2.647**	**4.352**	**(871)**	**6.158**	**2.603**	**–**	**(1.458)**	**7.303**
Total intangível		**2.659**	**7.359**	**(871)**	**9.177**	**2.603**	**–**	**(1.458)**	**10.322**

Consolidado	% - taxa de amortização anual	Dez/10	Adições	Baixas	Amortização no exercício	Reapresentado Dez/11	Adições	Baixas	Amortização no exercício	Dez/12
Vida útil indefinida										
Marcas e patentes	–	*135*	*3.007*	–	–	*3.142*	*7*	–	–	*3.149*
Ágio na aquisição de investimentos	(*)	*299.343*	*126.609*	–	–	*425.952*	*48.815*	*(4.194)*	–	*470.573*
Amortização Acumulada		*(11.740)*	–	–	–	*(11.740)*	–	–	–	*(11.740)*
Baixa por teste de recuperação		*(9.199)*	–	–	–	*(9.199)*	*(51.217)*	–	–	*(60.416)*
Valor Líquido		**278.539**	**129.616**	**–**	**–**	**408.155**	**(3.195)**	**(4.194)**	**–**	**401.566**

(*) Sujeito ao teste anual de valor de recuperação de ativos.

Consolidado	% - taxa de amortização anual	Dez/10	Adições	Baixas	Amortização no exercício	*Reapresentado* Dez/11	Adições	Baixas	Amortização no exercício	Dez/12
Vida útil definida										
Marcas	20	–	2.043	–	–	2.043	667	–	–	2.710
Não competição	20	–	389	–	–	389	30	–	–	419
Licenças de uso de software	20	5.969	2.954	–	–	8.923	2.234	–	–	11.157
Carteira de clientes	20	210	106	–	–	316	–	–	–	316
Amortização Acumulada		(1.970)	–	–	(1.447)	(3.417)	–	–	(2.217)	(5.634)
Total intangível		**4.209**	**5.492**	**–**	**(1.447)**	**8.254**	**2.931**	**–**	**(2.217)**	**8.968**

A Companhia avalia anualmente os ágios de acordo com os critérios estabelecidos no CPC 01, sendo a última avaliação efetuada por conta do encerramento do exercício de 31 de dezembro de 2012. Estes ágios foram apurados em aquisições de investimentos, decorrentes da expectativa de rentabilidade futura, com base em projeções de resultados futuros dos próximos 10 anos utilizando uma taxa de desconto real de 10,67%. O teste de recuperação dos ativos efetuado no resultado de 2012 resultou na necessidade de reconhecimento de perdas no montante de R$ 51.217.

As principais premissas usadas na estimativa do valor em uso são como segue:

• Receitas – As receitas foram projetadas entre 2013 e 2022 considerando o crescimento da intermediação de negócios imobiliários.

• Custos e despesas operacionais – Os custos e despesas foram projetados em linha com o desempenho histórico da Companhia, bem como, com o crescimento histórico das receitas.

• Investimentos de capital – Os investimentos em bens de capital foram estimados considerando a aquisição de novas unidades e melhorias.

As premissas-chave foram baseadas no desempenho histórico da Companhia e em premissas macroeconômicas razoáveis e fundamentadas com base em projeções do mercado financeiro, documentadas e aprovadas pela Administração da Companhia.

13. Impostos e contribuições a recolher

Descrição	Controladora Dez/12	Controladora Dez/11	Consolidado Dez/12	Consolidado Dez/11
ISS	–	–	1.688	2.180
PIS	58	2	1.063	1.116
COFINS	270	8	4.869	5.096
IRPJ	–	–	16.122	17.882
CSLL	–	–	6.203	6.811
Impostos e contribuições retidos	181	110	1.052	959
Outros	11	19	100	113
Total	**520**	**139**	**31.096**	**34.157**

14. Operações com partes relacionadas

As operações com partes relacionadas da Companhia referem-se basicamente a mútuos remunerados de acordo com a variação do CDI, pactuados entre a companhia e suas controladas. A Companhia é a controladora ou possui influência significativa em todas as subsidiárias.

As operações e negócios com partes relacionadas decorrem de transações realizadas conforme condições contratuais usuais de mercado para os respectivos tipos de operações, ou mediante pagamento compensatório adequado dado a natureza de cada operação.

14.1. Operações de Mútuos e usufruto a pagar

É composto por:

Ativos	Vencimento	Mútuos a receber – Controladora Dez/12	Controladora Dez/11	Consolidado Dez/12	Consolidado Dez/11
MF Consultoria Imobiliária Ltda		–	–	–	11
Sardenberg Consultoria Imob. Ltda	03/05/2013	1.370	1.028	–	–
Global Consultoria Imobiliária Ltda	25/04/2013	4.562	4.255	–	132
JGM Consultoria Imob. Ltda	30/06/2013	1.467	570	–	92
Pointer Consultoria Imobiliária Ltda	31/07/2013	4.084	3.658	–	–
Marcos Koenigkan Consultoria Imobiliária S.A.	30/03/2013	3.002	2.881	–	78
Rede Morar Ltda	31/08/2013	7.714	5.608	–	–
Pessoas físicas (acionistas fundadores)		–	–	–	535
Total		**23.152**	**18.000**	**–**	**848**

Passivos	Vencimento	*Consolidado* Mútuos a pagar Dez/12	Dez/11
VB Assessoria Imobiliária Ltda	31/01/2012	–	109
Total		**–**	**109**

Mútuos a receber – os saldos classificados no longo prazo destinam-se a empréstimos às Sociedades controladas para capital de giro. Para estes empréstimos, a Companhia mantém contrato de mútuo e os valores são corrigidos pelo CDI acrescido de 1% ao ano. A receita financeira apropriada em 31 de dezembro de 2012 foi de R$ 1.626 (R$ 1.706 em dezembro de 2011).

Mútuos a pagar – a Companhia apresenta saldos de mútuo a pagar para cobrir despesas administrativas e o capital de giro da controlada.

Pessoas físicas (acionistas fundadores) – As operações a receber e a pagar são decorrentes das transações de abertura de capital ocorrida em 2007 e Follow-on.

14.2. Adiantamento para futuro aumento de capital e dividendos a receber

É composto por:

Ativos	Controladora – Dividendos a receber Dez/12	Dividendos a receber Dez/11	Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC) Dez/12	AFAC Dez/11
BB Américas 2007 Consult. Imob. Ltda	112	112	–	–
Blue Negócios Imobiliários Ltda	13	–	–	–
Chão e Teto Consultoria Imob. Ltda	–	195	–	–
Missau, Galvão e Silva Planej. e Vendas Imob. Ltda	381	280	–	–
Noblesse Moinhos de Vento Ltda	–	599	–	–
JGM Consultoria Imob. Ltda	–	–	490	–
Sardenberg Consultoria Imob. Ltda	400	400	130	–
Redentora Consultoria Imobiliária Ltda.	371	880	880	81
Marcos Koenigkan Consultoria Imobiliária S.A.	–	–	363	233
Rede Morar Ltda.	–	–	–	145
Brasil Brokers Assessoria Imobiliária Ltda	–	–	161	13.024
Total não circulante	**1.356**	**2.466**	**2.024**	**13.483**

Dividendos a receber – corresponde aos valores destinados como dividendos a serem pagos no transcorrer do exercício de 2013 à Companhia.

Adiantamento para futuro aumento de capital – os valores foram destinados a investimentos nas controladas para posterior aumento de capital.

14.3. Remuneração do pessoal - chave da Companhia

Os honorários dos administradores da Companhia no exercício de 2012 foram aprovados em assembleia geral num total de até 8,75% (oito, setenta e cinco por cento) do lucro contábil auditado do exercício deduzido da remuneração dos administradores. Os administradores da Companhia receberam um total de R$ 1.711 até 31 de dezembro de 2012 (R$ 1.756 em dezembro de 2011), a título de remuneração base, conforme definido pelo Conselho de Administração.

Em 31 de dezembro de 2012 a remuneração da diretoria e dos administradores da Companhia era composta por:

	Dez/12	Dez/11
Diretoria		
Remuneração-base	1.711	1.756
Remuneração variável	1.000	5.100
Total	**2.711**	**6.856**

14.4. Participação nos lucros e resultado

A Companhia mantém um plano para participação nos lucros e resultados que proporciona aos seus empregados o direito de participar nos lucros da Companhia – PLR, que está vinculada a meta de resultados e ao alcance de objetivos específicos individuais, os quais são estabelecidos e acordados no início de cada ano e são classificados no resultado do exercício em "Despesas Gerais e Administrativas".

14.5. Avais e garantias

Em 31 de dezembro de 2012, os avais e fianças prestados pela Companhia para suas controladas montavam R$ 2.599 para garantia de operações de capital de giro.

As controladas encontram-se adimplentes com todas as condições contratuais das referidas operações de crédito.

15. Contas a pagar – aquisição de empresas

Correspondem aos valores a pagar referentes às aquisições das controladas (Nota Explicativa 5), conforme demonstrado a seguir:

Descrição	Dez/11	Adições	Dez/12
Valor total das aquisições (nota 12)	88.200	*40.894	129.094
Atualização	277	628	905
Valor pago em moeda nacional	(32.175)	(14.603)	(46.778)
Ajuste de Preço	–	(54.444)	(54.444)
Saldo a pagar	**56.302**	**(27.525)**	**28.777**
Parcela circulante	**8.200**	**(2.520)**	**5.680**
Parcela não circulante	**48.102**	**(25.005)**	**23.097**

(*) Aquisição da MDR Assessoria Imobiliária Ltda. (Bamberg), Miranda Consultoria Imobiliária Ltda e Libório Brokers

Os contratos de aquisição possuem cláusulas de ajuste de preço em função de resultados futuros das Sociedades adquiridas. Em 31 de dezembro de 2012 os saldos dos valores a pagar foram avaliados considerando a expectativa de desembolso com base nas condições estabelecidas nos contratos de compra, sempre considerando os prazos de apuração definidos nos contratos de aquisição. As projeções futuras de resultado foram efetuadas pela Companhia considerando as expectativas econômicas e do mercado imobiliário do país. Os ajustes nos saldos dos valores a pagar foram registrados em contrapartida no resultado da Companhia – conforme CPC 15 - Combinação de Negócios.

16. Imposto de renda e contribuição social

A despesa consolidada de imposto de renda e contribuição social é substancialmente decorrente do método do lucro presumido, no qual são aplicadas as alíquotas dos impostos diretamente sobre a receita de prestação de serviços.

Algumas controladas e a Companhia apuram seu imposto de renda e contribuição social pelo método de Lucro Real.

A apuração das despesas de Imposto de Renda e Contribuição Social na Companhia estão demonstradas no quadro a seguir:

	Dez/12 Imposto de renda	Dez/12 Contribuição social	Dez/11 Imposto de renda	Dez/11 Contribuição social
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	**82.501**	**82.501**	**106.599**	**106.599**
Alíquota de 15% para IRPJ e 9% para CSLL	12.375	7.425	15.990	9.594
Adicional de IRPJ – Alíquota de 10%	8.232	–	10.636	–
Despesa com Alíquota Nominal	**20.607**	**7.425**	**26.626**	**9.594**
Exclusões a base de cálculo				
Resultado da equivalência patrimonial	(20.249)	(7.306)	(29.272)	(10.547)
Prejuízo em controladas tributadas pelo lucro real	4.459	1.599	(1.424)	(521)
Imposto de renda e contribuição social diferidos – controladora (*)	4.818	1.728	(4.070)	(1.474)
Imposto de renda e contribuição social das Controladas pelo lucro real	2.588	941	4.394	1.584
Imposto de renda e contribuição social das Controladas pelo lucro presumido	30.742	11.305	31.358	11.516
Despesa Imposto de renda e contribuição social	**33.330**	**12.245**	**35.752**	**13.100**

(*) A Companhia optou por não registrar o IR e CS diferido decorrente do prejuízo fiscal conforme CPC 32 – Tributo sobre o lucro, por não haver previsão de utilização dos créditos fiscais.

17. Adiantamento de Clientes

Receitas a Apropriar - HSBC

A Companhia celebrou, em 14 de outubro de 2010, o Contrato de Parceria Comercial ("Parceria") com o HSBC BANK BRASIL S/A ("HSBC") para promoção e oferta de operações de crédito imobiliário para o mercado secundário, com direito de exclusividade ao HSBC para a primeira análise e oferta de crédito aos clientes da Companhia.

A Parceria teve início naquela data e se encerra em 31/12/2015, podendo ser prorrogada por um prazo adicional de 5 anos. A Companhia receberá do HSBC uma comissão por cada operação de crédito efetivamente realizada durante a Parceria. O HSBC realizará o pagamento em parcelas para a Companhia a título de antecipação de comissões pelo prazo original do contrato, totalizando R$ 45.000. Até 31 de dezembro de 2012 o HSBC adiantou R$ 18.000.

A realização destes adiantamentos para receita ocorre conforme a geração de créditos imobiliários direcionados ao HSBC à razão de 1% do valor financiado. Até 31 de dezembro de 2012 a Companhia performou contratos que resultaram numa comissão de R$ 4.484, (R$ 1.750 em 2011 e R$ 2.734 em 2012) registrado na rubrica "Receitas com prestação de serviços".

18. Provisão para contingências

A seguir a abertura da movimentação das provisões para contingências da Companhia e suas controladas:

Controladora	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldo em 31/12/2010	**–**	**–**	**–**	**–**
Constituição	138	–	35	173
Saldo em 31/12/2011	**138**	**–**	**35**	**173**
Constituição	64	–	–	64
Saldo em 31/12/2012	**202**	**–**	**35**	**237**

Consolidado	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldo em 31/12/2010	**642**	**1.403**	**216**	**2.261**
Constituição	*1.140*	*15*	*1.203*	***2.358***
Pagamentos	*(766)*	–	*(927)*	***(1.693)***
Saldo em 31/12/2011	**1.016**	**1.418**	**492**	**2.926**
Constituição	*3.123*	*19*	*1.401*	***4.543***
Pagamentos	*(1.961)*	–	*(808)*	***(2.769)***
Reversão	*(280)*	*(1.252)*	–	***(1.532)***
Saldo em 31/12/2012	**1.898**	**185**	**1.085**	**3.168**

As causas com chance de perdas consideradas "possíveis" pelos assessores jurídicos da Companhia são compostas por:

Natureza – Perda Possível	Consolidado Dez/12	Consolidado Dez/11
Trabalhistas	4.150	4.150
Tributário	36	36
Cíveis	4.192	4.192
Total	**8.378**	**8.378**

As ações das empresas controladas da Brasil Brokers e com chance de perda considerada "possível" também estão divulgadas no quadro acima. As causas de natureza trabalhista compreendem reclamações trabalhistas de ex-corretores requerendo vínculo empregatício, verbas trabalhistas e recolhimento dos encargos sociais.

As causas de natureza cível compreendem em sua maioria o reembolso das comissões de corretagem pelos clientes que efetuaram o distrato das unidades imobiliárias junto ao incorporador.

Para operações adquiridas mediante constituição de novas Sociedades, não são divulgadas as ações com chance de perdas consideradas "possíveis", tendo em vista a Companhia possuir contratos assinados pelos sócios fundadores assumindo a responsabilidade e constituindo garantias reais sobre as quais a Administração possui o controle para quitar eventuais contingências, se necessário. Até o momento a Companhia e suas controladas não foram citadas em quaisquer ações.

Contratos de penhor de ações e contratos de depósito

As controladas estão expostas e sujeitas a riscos fiscais, cíveis e trabalhistas referentes à suas operações anteriores ao controle da Brasil Brokers sobre as quais os acionistas fundadores assumem contratualmente a responsabilidade sobre quaisquer eventuais contingências que surjam sob seu período de gestão. Adicionalmente, para determinadas operações foram constituídas novas Sociedades para aquisição pela Brasil Brokers que atuam com a marca, carteira de clientes, corretores autônomos, funcionários, entre outros, das empresas anteriores sob gestão dos acionistas fundadores.

Os acionistas fundadores assinaram contratos de penhor de ações e contratos de depósito em conta vinculada, pelos quais a Companhia, poderá executar as garantias prestadas ou sacar as quantias depositadas em conta vinculada, durante o prazo de cinco anos a contar da data da liquidação da oferta pública, ocorrida em 31 de outubro de 2007, para liquidar qualquer contingência ou passivo das Sociedades cedentes, cujos fatos geradores ocorreram anteriormente à celebração dos contratos de transferência e que venham a recair sobre estas empresas.

19. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2012 e 2011, o capital da Companhia era representado por 192.839.601 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

O capital subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2012 e 2011 é de R$ 533.662 que, deduzido dos gastos incorridos com a emissão de novas ações no valor de R$ 13.225, passa a ser de R$ 520.437, como capital.

Abaixo a movimentação na quantidade de ações da Companhia:

	Quantidade de ações	R$
Saldo em 31/12/2010	**168.877.126**	**344.359**
Emissão de novas ações - 04/02/2011	21.905.805	173.056
Emissão de novas ações (lote suplementar) - 10/03/2011	2.056.970	16.247
Saldo em 31/12/2011	192.839.901	533.662
Saldo em 31/12/2012	192.839.901	533.662

Em 04 de fevereiro de 2011, a Companhia finalizou a emissão de novas ações mediante oferta pública de distribuição de ações no Brasil com esforços de colocação no exterior. Foram emitidas 21.905.805 (vinte e um milhões e novecentos e cinco mil e oitocentas e cinco Ações Ordinárias), ao preço de R$ 7,90 (sete reais e noventa centavos) perfazendo um montante de R$ 173.056, passando o capital de R$ 344.359 para R$ 517.415.

Em 10 de março de 2011, a Companhia realizou adicionalmente, a oferta de lote adicional e o suplementar que foram integralmente exercidos com a venda de 2.056.970 (dois milhões e cinquenta e seis mil e novecentos e setenta ações), no montante de R$ 16.247, passando o capital de R$ 517.415 para R$ 533.662.

O limite de aumento autorizado do capital da Companhia é 300.000.000 (trezentos milhões) de ações ordinárias. As emissões de ações para aumento de capital são deliberadas pelo Conselho de Administração. O Capital social autorizado da Companhia é de R$ 600.000.

b) Bônus de subscrição

Dentro do limite de capital autorizado, o Conselho de Administração poderá deliberar a emissão de bônus de subscrição. Não houve deliberação de emissão até 31 de dezembro de 2012.

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.

Como o Plano de Opções foi recentemente aprovado, a Companhia ainda não se estruturou para implementá-lo, de modo que, até o momento, nenhuma opção foi outorgada a qualquer beneficiário. Além disso, ainda está pendente a eleição dos membros do Comitê que administrará o Plano de Opções, pelo nosso Conselho de Administração.

A emissão de nossas 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 2012, o plano de opções ainda não havia sido outorgado pelo Conselho de Administração da Companhia.

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 terá 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.

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/12	Controladora Dez/11
Lucro líquido do exercício disponível para as ações ordinárias	82.501	106.599
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (em milhares)	190.914	179.043
Lucro líquido por ação (em R$) – básico e diluído	0,43214	0,59538

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.

f) Reserva de ágio

Refere-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, através 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 Triumphe 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 da Frema 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 como 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
Saldo em 31/12/2010	**1.805.131**	**2.644**	**11.769**
Retorno Ações Rede Morar	20.200	187	–
Saldo em 31/12/2011	**1.825.331**	**2.831**	**10.185**
Retorno Ações Marcos Koenigan	199.900	1.490	–
Saldo em 31/12/2012	**2.025.231**	**4.321**	**13.772**

O valor de fechamento da ação da BBRK em 31 de dezembro de 2012 foi de R$ 6.80 (seis reais e oitenta centavos).

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. Sendo R$ 60.136 em 2012, aprovado em 15/03/2013, e R$ 40.508, aprovado em 27/04/2012.

j) Gestão de capital

Com relação à gestão do capital, a Companhia não possui como política a captação de recursos financeiros através 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 dez/12	Controladora dez/11	Consolidado dez/12	Consolidado dez/11
Receita de prestação de serviços	2.734	1.750	431.379	463.791
Cancelamentos	–	–	(8.690)	(14.436)
Impostos incidentes sobre serviços	(424)	(249)	(39.562)	(41.644)
Receita líquida	**2.310**	**1.501**	**383.127**	**407.711**

21. Custos dos serviços prestados

	Consolidado dez/12	Consolidado dez/11
Comissão com lançamentos	(13.196)	(10.579)
Comissão de locação	(519)	(537)
Comissão dos Avulsos	(819)	(350)
Outros custos	(2.080)	(3.519)
Total	**(16.614)**	**(14.985)**

22. Despesas gerais e administrativas

	Controladora dez/12	Controladora dez/11	Consolidado dez/12	Consolidado dez/11
Pessoal e encargos	(13.261)	(16.482)	(82.314)	(82.224)
Programa de participação nos lucros	–	(1.494)	–	(1.494)
Serviços contratados	(9.692)	(11.040)	(82.658)	(67.960)
Provisão para perdas com créditos de liquidação duvidosa	–	–	(12.714)	(13.916)
Ocupação	(1.805)	(1.660)	(26.243)	(25.247)
Materiais e serviços públicos	(3.683)	(2.017)	(31.463)	(29.762)
Outras	(230)	(48)	(2.712)	(5.840)
Total	**(28.672)**	**(32.741)**	**(238.126)**	**(226.443)**

23. Despesas financeiras

	Controladora dez/12	Controladora dez/11	Consolidado dez/12	Consolidado dez/11
Ajuste a valor presente - Contas a receber	–	–	481	(504)
Descontos financeiros concedidos	–	–	(131)	(261)
Despesas bancárias	(7)	(23)	(647)	(623)
IOF/IOC	–	–	(134)	(112)
Juros pagos a fornecedores	(1)	–	(86)	(158)
Outras despesas financeiras	(628)	(277)	(1.920)	(1.102)
Total	**(635)**	**(300)**	**(2.437)**	**(2.760)**

24. Receitas financeiras

	Controladora dez/12	Controladora dez/11	Consolidado dez/12	Consolidado dez/11
Descontos obtidos	3	–	17	17
Juros s/ créditos fiscais – SELIC	619	453	831	558
Juros s/ Mútuos Controladas e Acionistas	1.246	1.706	–	–
Juros s/ boletas bancárias	–	–	436	338
Outras receitas financeiras	61.449	–	61.557	236
Receitas s/ aplicações financeiras	18.075	21.930	23.052	28.414
Total	**81.392**	**24.089**	**85.892**	**29.563**

25. Outras receitas e despesas operacionais, líquidas

	Controladora dez/12	Controladora dez/11	Consolidado dez/12	Consolidado dez/11
Reembolso de credenciados	–	–	61	53
Provisão contencioso trabalhista	(64)	(138)	(3.123)	(1.140)
Provisão contencioso fiscal	–	–	1.252	(15)
Provisão contencioso civil	–	(35)	(1.398)	(1.203)
Outras receitas operacionais	3.410	–	4.641	945
Outras despesas operacionais	(1.164)	(67)	(2.032)	(1.095)
Total	**2.182**	**(240)**	**(598)**	**(2.455)**

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", em condições normais de mercado. Esses instrumentos são reconhecidos pelos critérios descritos na nota explicativa 6.

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 2012 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 2012 e 2011:

Instrumentos Financeiros	Mensuração	Controladora Valor Contábil 2012	Controladora Valor Contábil 2011 Reapresentado	Consolidado Valor Contábil 2012	Consolidado Valor Contábil 2011 Reapresentado
Ativos financeiros					
Empréstimos e recebíveis					
Caixa e equivalente de caixa	*Custo amortizado*	20.358	17.152	64.312	64.069
Contas a receber	*Custo amortizado*	–	–	99.520	107.925
Empréstimos e outros créditos com partes relacionadas	*Custo amortizado*	23.152	18.000	–	848
Ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado					
Títulos e valores mobiliários	*Valor justo*	190.740	184.369	228.837	229.667
Operações com Opções	*Valor justo*	20.182	22.303	20.182	22.303
Total ativo financeiro		**254.432**	**241.824**	**412.851**	**424.812**
Passivos financeiros					
Outros passivos financeiros					
Fornecedores	*Custo amortizado*	593	810	7.652	7.697
Contas a pagar - aquisição de empresas	*Custo amortizado*	28.777	56.302	28.777	56.302
Outras contas a pagar	*Custo amortizado*	1.260	417	10.354	5.311
Passivos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado					
Operações com Opções	*Valor justo*	27.350	32.488	27.350	32.488
Total passivo financeiro		**57.980**	**90.017**	**74.133**	**101.798**

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 minoritárias 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.

2011 - Reapresentado

	Tipo	Preço de Exercício	Vencimentos	Valor Justo
Ativos Financeiros				
Posição Comprada		**62.096**		**22.303**
Missau, Galvão	Call	6.316	jan/14	2.316
Missau, Galvão	Call	10.724	jan/15	4.105
Home Hunters	Call	4.551	out/15	1.881
Home Hunters	Call	4.926	out/18	1.901
VB Assessoria	Call	4.263	nov/15	1.465
MGE Intermediação	Call	12.450	jan/16	4.072
MGE Intermediação	Call	13.326	jan/17	4.469
Morumbi Brokers	Call	2.633	jan/16	1.019
Morumbi Brokers	Call	2.907	jan/17	1.076
Total Ativo		**62.096**		**22.303**
Passivos Financeiros				
Posição Vendida		**51.470**		**32.488**
Missau, Galvão	Put	5.185	jan/14	3.953
Missau, Galvão	Put	8.803	jan/15	6.081
Home Hunters	Put	3.501	out/15	2.276
Home Hunters	Put	3.789	out/18	1.606
VB Assessoria	Put	3.349	nov/15	2.291
MGE Intermediação	Put	10.672	jan/16	6.758
MGE Intermediação	Put	11.423	jan/17	6.498
Morumbi Brokers	Put	2.257	jan/16	1.511
Morumbi Brokers	Put	2.492	jan/17	1.512
Total Passivo		**51.470**		**32.488**

2012

	Tipo	Preço de Exercício	Vencimentos	Valor Justo
Ativos Financeiros				
Posição Comprada		**47.622**		**20.182**
Missau, Galvão	Call	2.142	jan/14	4.170
Missau, Galvão	Call	7.470	jan/15	3.584
Home Hunters	Call	2.728	out/15	1.091
Home Hunters	Call	3.007	out/18	1.100
VB Assessoria	Call	2.557	nov/15	769
MGE Intermediação	Call	6.547	jan/16	1.800
MGE Intermediação	Call	7.489	jan/17	1.839
Morumbi Brokers	Call	2.183	jan/16	658
Morumbi Brokers	Call	2.534	jan/17	655
Libório Brokers	Call	2.709	jan/17	1.326
Libório Brokers	Call	2.976	jan/18	1.373
Miranda Brokers	Call	2.520	jan/17	883
Miranda Brokers	Call	2.762	jan/18	935
Total Ativo		**47.622**		**20.182**
Passivos Financeiros				
Posição Vendida		**39.178**		**27.350**
Missau, Galvão	Put	1.758	jan/14	1.587
Missau, Galvão	Put	6.132	jan/15	5.001
Home Hunters	Put	2.098	out/15	1.587
Home Hunters	Put	2.313	out/18	1.169
VB Assessoria	Put	2.009	nov/15	1.507
MGE Intermediação	Put	5.611	jan/16	4.138
MGE Intermediação	Put	6.419	jan/17	4.280
Morumbi Brokers	Put	1.871	jan/16	1.380
Morumbi Brokers	Put	2.172	jan/17	1.448
Libório Brokers	Put	2.177	jan/17	1.394
Libório Brokers	Put	2.392	jan/18	1.372
Miranda Brokers	Put	2.016	jan/17	1.252
Miranda Brokers	Put	2.209	jan/18	1.235
Total Passivo		**39.178**		**27.350**

continua

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.

Risco de mercado

Risco de mercado é o risco que alterações nos preços de mercado, tais como as taxas de câmbio, taxas de juros e preços de ações, têm nos ganhos da Companhia ou no valor de suas participações em instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercados, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno.

a) Risco de taxas de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes substancialmente às variações da taxa CDI que remunera suas aplicações financeiras em Certificado de Depósito Bancário e Operações compromissadas lastreadas em Debêntures contratadas em reais e dos juros sobre os mútuos a receber contratados a CDI + 1% a.a.. A exposição ao risco de taxa de juros no balanço da Companhia ao final de 2012 era de R$ 285.553, que reflete o saldo das aplicações financeiras. Em 2011 a exposição era de R$ 285.601. Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras e nos mútuos a receber aos quais a Companhia estava exposta em 31 de dezembro de 2012, foram definidos 03 cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, foi obtida a projeção do CDI para os próximos 12 meses, cuja média foi de 9,97% para o ano de 2012 e este definido como cenário provável; a partir deste, foram calculadas variações de 25% e 50%. Para cada cenário foi calculada a "receita financeira bruta", não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações:

		2012			2011		
Operação	Risco	Cenário Provável MTM	Cenário Possível – stress 25%	Cenário Remoto – stress 50%	Cenário Provável MTM	Cenário Possível – stress 25%	Cenário Remoto – stress 50%
Rendimento das aplicações financeiras	CDI	20.703	15.527	10.351	28.474	21.355	14.237
Posição Aplicações financeiras		**–**	**–**	**285.553**	**–**	**–**	**285.601**
Mútuos a receber	CDI+1% a.a.	–	–	–	93	70	47
Posição Mútuos a receber		**–**	**–**	**–**	**848**	**–**	**–**

b) Risco cambial

Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia não possuía dívidas ou valores a receber denominados em moeda estrangeira. Adicionalmente, nenhum dos custos relevantes da Companhia é denominado em moeda estrangeira.

c) Outros Riscos de Preço

Em 31 de dezembro de 2012 a Companhia detinha opções de compra e de venda das participações minoritárias de algumas controladas, estando desta forma exposta às flutuações de preço dos ativos objetos (valor justo das controladas). Para verificarmos a sensibilidade do impacto no resultado da Companhia advinda de oscilações nos preços dos ativos objetos, foram simulados 2 cenários de stress, com o valor justo destas controladas aumentando em 25% e em 50%.

2011 - Reapresentado	Cenário Base	Cenário Possível Stress 25%	Cenário Remoto Stress 50%
Valor Justo - Opções de compra	22.303	33.543	40.285
Impacto resultado Financeiro	–	11.239	17.982
Valor Justo - Opções de venda	32.488	47.146	56.521
Impacto resultado Financeiro	–	(14.658)	(24.034)
Impacto resultado financeiro - Total	**–**	**(3.419)**	**(6.052)**

2012	Cenário Atual	Cenário Possível Stress 25%	Cenário Remoto Stress 50%
Valor Justo - Opções de compra	20.182	24.709	29.243
Impacto resultado Financeiro	–	4.527	9.061
Valor Justo - Opções de venda	27.350	34.726	42.100
Impacto resultado Financeiro	–	(7.377)	(14.751)
Impacto resultado financeiro - Total	**–**	**(2.850)**	**(5.690)**

Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, mantendo uma forte estrutura de capital e um baixo grau de alavancagem. Adicionalmente, a Companhia monitora os ativos e passivos para mitigar os riscos de eventuais descasamentos.

A Companhia possuía ao final de dezembro um contas a pagar referente às aquisições do controle de suas subsidiárias e passivos financeiros referente as opções de venda dos minoritários conforme quadro demonstrativo de risco de liquidez por prazos de vencimento. Os valores abaixo são as projeções atuais dos desembolsos de fluxo de caixa nas datas de vencimento, previstas em contrato, tendo em vista as premissas de resultados projetadas para cada empresa:

Empresa		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Missau, Galvão	Contas a Pagar	163	2.721	–	–	–	–	–
	Opções de venda	–	1.758	6.132	–	–	–	–
Home Hunters	Contas a Pagar	–	761	–	–	–	–	–
	Opções de venda	–	–	2.098	–	–	–	2.313
VB Assessoria	Contas a Pagar	264	1.465	–	–	–	–	–
	Opções de venda	–	–	2.009	–	–	–	–
MGE Intermediação	Contas a Pagar	–	–	–	–	–	–	–
	Opções de venda	–	–	–	5.611	6.419	–	–
Morumbi Brokers	Contas a Pagar	–	–	306	–	–	–	–
	Opções de venda	–	–	–	1.871	2.172	–	–
Bamberg	Contas a Pagar	3.438	3.976	4.226	4.972	–	–	–
	Opções de venda	–	–	–	–	–	–	–
Libório Brokers	Contas a Pagar	1.815	1.942	2.628	–	–	–	–
	Opções de venda	–	–	–	2.177	2.392	–	–
Miranda Brokers	Contas a Pagar	–	2.085	1.924	2.156	–	–	–
	Opções de venda	–	–	–	–	2.016	2.209	–

Risco de crédito

Instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam a Companhia em concentração de risco de crédito consistem, principalmente, de saldo em bancos, aplicações financeiras (substancialmente em títulos públicos) e contas a receber de clientes. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes.

	2012	2011
Caixa e equivalentes de caixa	64.069	64.069
Contas a Receber	99.520	107.925
Empréstimos e outros créditos	–	848
Títulos e Valores Mobiliários	228.837	229.667
Total Risco de Crédito	392.426	402.509

As políticas de constituição de provisão para perdas e a política de cobrança dos títulos em aberto cujo vencimento ainda não ocorreu estão divulgadas na nota explicativa 10.

Valor de mercado de instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros, representados substancialmente por aplicações financeiras e financiamentos estão apresentados nos balanços patrimoniais de 31 de dezembro de 2012 e 2011 por valores que se aproximam ao valor de mercado considerando operações similares.

Hierarquia de valor justo

Os diferentes níveis foram definidos como a seguir:

- Nível 1 - Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos e idênticos
- Nível 2 - Inputs, exceto preços cotados, incluídas no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços)
- Nível 3 - Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

2011 - Reapresentado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Títulos e Valores Mobiliários	–	229.667	–	229.667
Opções de Compra	–	–	22.303	22.303
Total de Ativos	**–**	**229.667**	**22.303**	**251.970**
Opções de Venda	–	–	32.488	32.488
Total de Passivos	**–**	**–**	**32.488**	**32.488**

2012	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Títulos e Valores Mobiliários	–	228.837	–	228.837
Opções de Compra	–	–	20.182	20.182
Total de Ativos	**–**	**228.837**	**20.182**	**249.019**
Opções de Venda	–	–	27.350	27.350
Total de Passivos	**–**	**–**	**27.350**	**27.350**

A hierarquia dos valores justos no que se refere às aplicações financeiras da Companhia é classificada como nível 2.

A hierarquia dos valores justos para as opções são classificadas como nível 3 pois são baseadas parcialmente em premissas não observáveis de mercado.

A movimentação dos instrumentos financeiros classificados como nível 3 foram apresentados na nota 5.

Na apresentação da análise de sensibilidade refletimos no tópico de Outros Riscos de Preço, uma avaliação com base nas sensibilidades de 25% e 50% no ativo objeto. O ativo objeto para uso de técnica de avaliação e precificação foi determinado pelo cálculo do WACC. Entende-se que a avaliação das taxas para cálculo dos ativos objetos, contempla inputs não observáveis. Desta forma a análise de sensibilidade visa avaliar os possíveis impactos com base nestas premissas.

27. Seguros

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos, considerando a natureza de sua atividade. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos. Não está incluído no escopo dos trabalhos de nossos auditores a revisão da suficiência da cobertura de seguros, a qual foi determinada e avaliada quanto a sua adequação pela Administração da Companhia.

A cobertura dos seguros, em valores, está demonstrada a seguir:

Ramo	Principais coberturas	Cobertura máxima anual
Multrisco patrimonial	Incêndio, raio, explosão, danos elétricos, roubo e móveis e equipamentos no interior do estabelecimento	13.610
Responsabilidade civil dos diretores e administradores	Custos de defesa e indenizações por prejuízos financeiros causados a terceiros em decorrência de erros ou omissões nos atos de gestão dos administradores.	30.000

28. Segmentação operacional

A Companhia atua basicamente em dois segmentos operacionais dentro do mercado de intermediação imobiliária. O segmento mais representativo é o mercado primário, que são as vendas de lançamentos imobiliários, ou imóveis novos. O segundo segmento é o mercado secundário, que são as vendas de imóveis prontos, que não são lançamentos. Outras receitas são provenientes das atividades de locação, crédito imobiliário, venda de terrenos e outras. A Companhia presta serviços a incorporadores, compradores e vendedores de imóveis, abrangendo a venda de edifícios, unidades residenciais, loteamentos, condomínios de casas, shopping centers, conjuntos comerciais, flats e hotéis.

O processo decisório da Companhia não considera a alocação de ativos, passivos e despesas, dados que são itens corporativos, sendo boa parte objeto de compartilhamento de serviços e não alocáveis especificamente a um determinado segmento.

Demonstração da Receita Bruta por Segmento de negócio:

	2011	% s/Total	2012	% s/Total
Receita Bruta de Primário	351.149	76%	316.989	73%
Receita Bruta de Secundário	76.404	16%	83.989	19%
Outras Receitas	36.239	8%	30.402	7%
Total da Receita Bruta	**463.791**	**100%**	**431.379**	**100%**

CONSELHO DA ADMINISTRAÇÃO

Ney Prado Júnior
Presidente do Conselho
Plínio Augusto de Serpa Pinto
José Roberto Saldanha Federight

Sérgio Newlands Freire
Vice Presidente do Conselho
Nelson Luiz Costa Silva

DIRETORIA:

Sérgio Newlands Freire
Diretor Presidente

Silvio Roberto Vieira Almeida
Diretor Financeiro

Júlio César Garcia Piña Rodrigues
Diretor de Operações

Controller
Carlos José Sobral Guedes
CRC RJ 060.935-O

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Conselheiros, Acionistas e Diretores da
Brasil Brokers Participações S.A.
Rio de janeiro – RJ

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Brasil Brokers Participações S.A. ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board – IASB,* assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Brasil Brokers Participações S.A. em 31 de dezembro de 2012, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Brasil Brokers Participações S.A. em 31 de dezembro de 2012, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board – IASB.*

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa 2, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. No caso da Brasil Brokers Participações S.A. essas práticas diferem da IFRS, aplicável às demonstrações financeiras separadas, somente no que se refere à avaliação dos investimentos em controladas pelo método de equivalência patrimonial, enquanto que para fins de IFRS seria custo ou valor justo. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações financeiras de períodos anteriores examinadas por outro auditor independente

O exame das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, preparadas originalmente antes dos ajustes descritos na Nota Explicativa 2.1, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria sem modificação, com data de 15 de março de 2012. Como parte de nossos exames das demonstrações financeiras de 2012, examinamos também os ajustes descritos na Nota Explicativa 2.1 que foram efetuados para alterar as informações correspondentes de 31 de dezembro de 2011. Em nossa opinião, tais ajustes são apropriados e foram corretamente efetuados. Não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2011 e, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de asseguração sobre as demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011 tomados em conjunto. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

Demonstrações do valor adicionado

Examinamos, também, as demonstrações, individual e consolidada, do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, e como informação suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Rio de janeiro, 15 de março de 2013

KPMG

KPMG Auditores Independentes
CRC- SP014428/O-6-F-RJ

Marcelo Luiz Ferreira
Contador - CRC-RJ-087.095/O-7