



MSGAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2017 ficou marcado para o setor imobiliário brasileiro pelo crescimento gradual dos negócios. O ritmo das atividades ao longo do primeiro semestre de 2017 ficou bem aquém comparado aos anos anteriores...

pois, principal fonte de crédito imobiliário, ao lado do FGTS. Nossa plataforma de comercialização e distribuição de serviços financeiros vem crescendo de forma contida. O volume financeiro dos contratos de crédito imobiliário originados em nossa parceria com o Bradesco mais que dobrou na comparação anual (+106%)...

nos levando a um patamar de aproximadamente R\$ 100 milhões. Importante ressaltar que continuamos sendo impactados por uma parcela de decisões judiciais desfavoráveis em temas trabalhistas, afetando o balanço da Lei nº 6.530/78, alterada pela Lei nº 13.097/2015. De forma a enfrentar mais esse desafio, uma série de medidas foram tomadas...

uma queda de quase 23%, quando comparado com 2016. Se analisado o 4º trimestre de 2017 a redução chega a 50%. Não podemos deixar de falar também dos primeiros efeitos percebidos pela Brasil Brokers a partir do advento da Reforma Trabalhista. Além do declínio dos novos processos, começam a se avolumar as decisões condenando os reclamantes ao pagamento de sucumbências, custas e exigência de fiado. Para encerrar, gostaríamos de destacar os avanços alcançados na transformação de nossa plataforma de negócios que visa melhorar a experiência do cliente em relação ao nível de prestação de serviços e ampliar nossa penetração nos principais canais de busca de produtos imobiliários, hoje digitais. Os principais projetos conduzidos no que passou foram relacionados à implantação e desenvolvimento de novas ferramentas de vendas para o corretor...

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016 (Em milhares de Reais)

Table with columns: Notas, Controladora, Consolidado, Dez/17, Dez/16. Rows include Ativo Circulante, Ativo não Circulante, Total do ativo circulante, Total do ativo não circulante, Total do ativo.

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FIMOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016 (Em milhares de Reais, exceto lucro por ação - básico e diluído)

Table with columns: Notas, Controladora, Consolidado, Dez/17, Dez/16. Rows include Receita Operacional, Despesas Operacionais, Resultado líquido, Resultado líquido por ação.

DEMONSTRAÇÕES DO FLUXO DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FIMOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016 (Em milhares de Reais)

Table with columns: Controladora, Consolidado, Dez/17, Dez/16. Rows include Fluxo de caixa de atividades operacionais, Fluxo de caixa de atividades de investimento, Fluxo de caixa de atividades de financiamento.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE PARA OS EXERCÍCIOS FIMOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016 (Em milhares de Reais)

Table with columns: Controladora, Consolidado, Dez/17, Dez/16. Rows include Resultado líquido, Resultado líquido por ação, Resultado líquido por ação diluído.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FIMOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016 (Em milhares de Reais)

Table with columns: Notas, 19a, Capital social, Reserva legal, Reservas de lucros, etc. Rows show changes in equity components for 2015, 2016, and 2017.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto Operacional: A Brasil Brokers Participações S.A. ("Brasil Brokers" ou "Companhia") é uma Sociedade Anônima domiciliada no Brasil, com ações negociadas na B3/BV-FBOVESPA e tem como objetivo a participação em empresas de intermediação e consultoria imobiliária e consultoria societária e financeira.

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FIMOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016 (Em milhares de Reais)

Table with columns: Controladora, Consolidado, Dez/17, Dez/16. Rows include Recauda Bruta, Despesas, Resultado líquido, Resultado líquido por ação.

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FIMOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016 (Em milhares de Reais)

Table with columns: Controladora, Consolidado, Dez/17, Dez/16. Rows include Recauda Bruta, Despesas, Resultado líquido, Resultado líquido por ação.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto Operacional: A Brasil Brokers Participações S.A. ("Brasil Brokers" ou "Companhia") é uma Sociedade Anônima domiciliada no Brasil, com ações negociadas na B3/BV-FBOVESPA e tem como objetivo a participação em empresas de intermediação e consultoria imobiliária e consultoria societária e financeira.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Principais Políticas Contábeis: As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicadas às circunstâncias econômicas e de negócios da Companhia.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais Políticas Contábeis: As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicadas às circunstâncias econômicas e de negócios da Companhia.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Principais Políticas Contábeis: As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicadas às circunstâncias econômicas e de negócios da Companhia.

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

Descrição	PL na data de Compra	Mês de aquisição	Porcentual Adquirido	Valor do investimento na data de aquisição		Ágio na data de aquisição (R\$)		Ajuste de recuperação de ativos	Amortização	Transação envolvendo acionistas	Total Controladora Dez/17	Minoritários em função de combinação de negócios	Total Consolidado
				de	até	de	até						
Abyara Brokers Intermediação Imobiliária Ltda.	37	nov/08	65,3	59.583	210.871	(16.531)	(3.876)	-	-	-	188.264	-	188.264
Bamberg Brokers Assessoria Imobiliária Ltda.	422	mar/12	85	232	131.071	(11.918)	-	-	-	-	154	-	154
Fiema Consultoria Imobiliária Ltda.	91	mar/08	100	91	30.541	(2.888)	(2.255)	-	-	-	25.398	-	25.398
Global Consultoria Imobiliária Ltda.	319	mai/08	100	319	14.681	(13.825)	(856)	-	-	-	-	-	-
LBR Brokers Negócios Imobiliários Ltda.	190	ago/12	100	105	6.099	(2.936)	-	(2.700)	-	2.063	599	-	2.662
Marcos Koening Consultoria Imobiliária S/A	140	fev/08	100	140	7.110	(5.604)	(506)	-	-	-	-	-	-
Murumbi Brokers Adm. de Bens e Serviços Ltda.	250	dez/11	100	175	13.248	(7.101)	-	(2.095)	-	4.052	-	-	4.052
Portier Consultoria Imobiliária S.A.	407	mar/08	100	407	6.528	(6.594)	(532)	-	-	-	-	-	-
Realizar Morar Ltda.	704	mar/08	80	704	2.054	(1.887)	(167)	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>				<b>61.756</b>	<b>305.001</b>	<b>(70.684)</b>	<b>(8.192)</b>	<b>(4.795)</b>	<b>(21.331)</b>	<b>599</b>	<b>221.331</b>	<b>599</b>	<b>221.930</b>

Obedecendo às práticas contábeis, introduzidas pela conversão da contabilidade brasileira às normas internacionais (Lei 11.639/17), a Companhia passou a realizar ajustes no seu valor de ágio, criando das aquisições de controladas, gerando assim uma diferença entre o valor do ágio contábil e o ágio fiscal (letra na data de aquisição), aceito para futuras dedutibilidade pela Receita Federal. De acordo com a Assembleia Geral Extraordinária da Niterói Administradora de Imóveis S.A., realizada em 27 de setembro de 2017, as ações representativas de 50% do capital social da empresa, detidas pela Brasil Brokers, possuem direito a 95% do lucro da controlada, em 07 de novembro de 2017, nossa participação aumentou para 100%. Na composição acionária das controladas, os gestores das empresas possuem 01 (uma) quota com direito a participação desproporcional no resultado. Essa distribuição desproporcional adicionada à participação proporcional somou R\$ 227 em dezembro de 2017 (R\$ 6.412 em dezembro de 2016) e foi registrado na rubrica de "Acionistas não controlados" na demonstração de resultado do exercício. **Isenção de perda por redução do valor recuperável de ativos** - As ações por expectativa de rentabilidade futura a intangíveis com vida útil indefinida. O valor de aquisição foi suportado por estudo de avaliação de peritos independentes e o ágio tem fundamento a expectativa de rentabilidade futura. O teste de recuperação dos ativos é anual, sendo revisado periodicamente caso existam indicadores, e aplicado individualmente para cada empresa adquirida utilizando-se os procedimentos descritos no CPC 01. Para fins de teste de perda por redução do valor recuperável, o ágio apurado na aquisição de 12. Imobilizado. Abaixo demonstramos a movimentação do imobilizado:

Controladora	-% taxa de depreciação anual	-% taxa de depreciação anual		Baixas	Depreciação no exercício	depreciação	depreciação	depreciação	depreciação	depreciação	depreciação	depreciação	depreciação
		dez/15	Adições										
Benefícios em imóveis de terceiros	(*)	-	1.581	-	-	1.581	11	-	-	-	-	1.592	-
Depreciação acumulada	-	-	-	-	(101)	(101)	-	-	-	(318)	-	(419)	-
<b>Benefícios em imóveis de terceiros - Líquido</b>			<b>1.581</b>		<b>(101)</b>	<b>1.480</b>	<b>11</b>			<b>(318)</b>		<b>1.173</b>	
Equipamentos, móveis e utensílios	10	997	134	-	-	1.131	-	-	-	-	-	1.131	-
Depreciação acumulada	-	(704)	-	-	(103)	(807)	-	-	-	-	-	-	-
<b>Equipamentos, móveis e utensílios - Líquido</b>		<b>293</b>	<b>134</b>		<b>(103)</b>	<b>324</b>				<b>(113)</b>		<b>211</b>	
Instalações	10	80	136	-	-	1.243	2	-	-	-	-	1.245	-
Depreciação acumulada	-	(1)	-	-	(39)	(40)	-	-	-	(125)	-	(165)	-
<b>Instalações - Líquido</b>		<b>79</b>	<b>1.163</b>		<b>(39)</b>	<b>1.203</b>	<b>2</b>			<b>(125)</b>		<b>1.080</b>	
Equipamentos de informática	20	3.206	881	-	(80)	4.007	34	(5)	-	-	-	4.036	-
Depreciação acumulada	-	(2.333)	-	-	(2)	(2.688)	-	-	-	(420)	-	(3.106)	-
<b>Equipamentos de informática - Líquido</b>		<b>873</b>	<b>881</b>		<b>(79)</b>	<b>3.571</b>	<b>1.319</b>	<b>34</b>		<b>(420)</b>		<b>930</b>	
Obras de arte	-	373	-	-	(32)	2.819	-	-	-	-	-	2.787	-
<b>Total Imobilizado</b>		<b>1.545</b>	<b>3.759</b>		<b>(111)</b>	<b>(600)</b>	<b>4.594</b>	<b>47</b>		<b>(976)</b>		<b>3.662</b>	

(\*) Dependendo da duração de contrato.

Controladora	-% taxa de depreciação anual	-% taxa de depreciação anual		Baixas	Depreciação no exercício	depreciação	depreciação	depreciação	depreciação	depreciação	depreciação	depreciação	depreciação
		dez/15	Adições										
Benefícios em imóveis de terceiros	(*)	43.644	2.155	(8.354)	-	37.445	955	(367)	-	-	-	38.033	-
Depreciação acumulada	-	(36.050)	-	-	8.284	(4.224)	(31.990)	-	-	294	(2.452)	(34.148)	-
<b>Saldo Benefícios em imóveis de terceiros</b>		<b>7.594</b>	<b>2.155</b>	<b>(70)</b>	<b>(4.224)</b>	<b>5.455</b>	<b>955</b>	<b>(73)</b>		<b>(2.452)</b>		<b>3.885</b>	
Equipamentos, móveis e utensílios	10	23.800	373	(3.394)	-	20.779	172	(349)	-	-	-	20.602	-
Depreciação acumulada	-	(11.490)	-	-	1.130	(2.160)	(12.520)	-	-	238	(2.005)	(14.287)	-
<b>Saldo Equipamentos, móveis e utensílios</b>		<b>12.310</b>	<b>373</b>	<b>(2.264)</b>	<b>(2.160)</b>	<b>8.259</b>	<b>172</b>	<b>(111)</b>		<b>(2.005)</b>		<b>6.315</b>	
Instalações	10	9.494	1.539	(2.349)	-	8.694	108	(254)	-	-	-	8.538	-
Depreciação acumulada	-	(4.937)	-	-	1.539	(3.048)	(12)	-	-	(867)	-	(4.684)	-
<b>Saldo Instalações</b>		<b>5.246</b>	<b>1.539</b>	<b>(2.789)</b>	<b>(921)</b>	<b>5.075</b>	<b>108</b>	<b>(142)</b>		<b>(867)</b>		<b>4.174</b>	
Veículos	20	663	-	(260)	-	403	35	(85)	-	-	-	353	-
Depreciação acumulada	-	(593)	-	-	229	(23)	(387)	(35)	-	-	-	(348)	-
<b>Saldo Veículos</b>		<b>70</b>	<b>-</b>	<b>(31)</b>	<b>(23)</b>	<b>16</b>	<b>-</b>	<b>(11)</b>		<b>5</b>		<b>5</b>	
Equipamentos de informática	20	23.458	1.027	(3.368)	-	20.835	155	(165)	-	-	-	20.825	-
Depreciação acumulada	-	(19.892)	-	-	3.368	(1.600)	(18.124)	-	-	138	(1.191)	(19.177)	-
<b>Saldo Equipamentos de informática</b>		<b>3.566</b>	<b>1.027</b>	<b>(2.602)</b>	<b>(1.600)</b>	<b>2.711</b>	<b>155</b>	<b>(27)</b>		<b>(1.191)</b>		<b>1.648</b>	
Obras de arte	-	373	-	-	(32)	341	-	-	-	-	-	309	-
<b>Total Imobilizado</b>		<b>23.199</b>	<b>5.094</b>	<b>(3.466)</b>	<b>(8.928)</b>	<b>21.657</b>	<b>1.390</b>	<b>(353)</b>		<b>(6.526)</b>		<b>16.368</b>	

(\*) Dependendo da duração de contrato.

13. Intangível. Abaixo demonstramos a movimentação do intangível:

Controladora	-% taxa de amortização anual	-% taxa de amortização anual		Baixas	Amortização no exercício	depreciação	depreciação	depreciação	depreciação	depreciação	depreciação	depreciação	depreciação
		dez/15	Adições										
Vida útil indefinida	-	3.019	-	-	-	3.019	-	-	-	-	-	3.019	-
Marcas e patentes	-	3.019	-	-	-	3.019	-	-	-	-	-	3.019	-
<b>Saldo Marcas e patentes</b>		<b>3.019</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.019</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		<b>-</b>		<b>3.019</b>	
Vida útil definida	(**)	8.786	2.441	(565)	(2.951)	7.711	2.360	-	-	(2.922)	-	7.149	-
Licenças de uso de software	-	17.004	2.441	(43)	-	19.402	2.360	-	-	-	-	21.762	-
Amortização acumulada	-	(9.493)	-	-	6	(2.790)	(8.997)	-	-	(2.821)	-	(15.088)	-
<b>Saldo Licenças de uso de software</b>		<b>7.511</b>	<b>2.441</b>	<b>(37)</b>	<b>(2.790)</b>	<b>7.115</b>	<b>2.360</b>			<b>(2.821)</b>		<b>4.664</b>	
Marcas	10	1.561	-	(803)	-	758	-	-	-	-	-	758	-
Amortização acumulada	-	(531)	-	-	357	(132)	(306)	-	-	(76)	-	(276)	-
<b>Saldo Marcas</b>		<b>1.030</b>	<b>-</b>	<b>(466)</b>	<b>(132)</b>	<b>426</b>	<b>-</b>	<b>(76)</b>		<b>370</b>		<b>484</b>	
Não competição	10	307	-	(44)	-	252	-	-	-	-	-	252	-
Amortização acumulada	-	(113)	-	-	26	(116)	-	-	-	(25)	-	(141)	-
<b>Saldo Não competição</b>		<b>194</b>	<b>-</b>	<b>(31)</b>	<b>(29)</b>	<b>134</b>	<b>-</b>	<b>(25)</b>		<b>(109)</b>		<b>83</b>	
Carteira de clientes	20	81	-	(61)	-	20	-	-	-	-	-	20	-
Amortização acumulada	-	(30)	-	-	36	-	-	-	-	-	-	36	-
<b>Saldo Carteira de clientes</b>		<b>51</b>	<b>-</b>	<b>(25)</b>	<b>(31)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		<b>-</b>		<b>16</b>	
<b>Total Intangível</b>		<b>11.805</b>	<b>2.441</b>	<b>(565)</b>	<b>(2.951)</b>	<b>10.730</b>	<b>2.360</b>	<b>(2.922)</b>		<b>(10.168)</b>		<b>10.168</b>	

(\*) Dependendo da duração de cada licença.

Controladora	-% taxa de amortização anual	-% taxa de amortização anual		Baixas	Amortização no exercício	depreciação	depreciação	depreciação	depreciação	depreciação	depreciação	depreciação	depreciação
		dez/15	Adições										
Vida útil indefinida	-	3.019	-	-	-	3.019	-	-	-	-	-	3.019	-
Marcas e patentes	-	3.019	-	-	-	3.019	-	-	-	-	-	3.019	-
<b>Saldo Marcas e patentes</b>		<b>3.019</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.019</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		<b>-</b>		<b>3.019</b>	
Vida útil definida	(**)	8.786	2.441	(565)	(2.951)	7.711	2.360	-	-	(2.922)	-	7.149	-
Licenças de uso de software	-	17.004	2.441	(43)	-	19.402	2.360	-	-	-	-	21.762	-
Amortização acumulada	-	(9.493)	-	-	6	(2.790)	(8.997)	-	-	(2.821)	-	(15.088)	-
<b>Saldo Licenças de uso de software</b>		<b>7.511</b>	<b>2.441</b>	<b>(37)</b>	<b>(2.790)</b>	<b>7.115</b>	<b>2.360</b>			<b>(2.821)</b>		<b>4.664</b>	
Marcas	10	1.561	-	(803)	-	758	-	-	-	-	-	758	-
Amortização acumulada	-	(531)	-	-	357	(132)	(306)	-	-	(76)	-	(276)	-
<b>Saldo Marcas</b>		<b>1.030</b>	<b>-</b>	<b>(466)</b>	<b>(132)</b>	<b>426</b>	<b>-</b>	<b>(76)</b>		<b>370</b>		<b>484</b>	
Não competição	10	307	-	(44)	-	252	-	-	-	-	-	252	-
Amortização acumulada	-	(113)	-	-	26	(116)	-	-	-	(25)	-	(141)	-
<b>Saldo Não competição</b>		<b>194</b>	<b>-</b>	<b>(31)</b>	<b>(29)</b>	<b>134</b>	<b>-</b>	<b>(25)</b>		<b>(109)</b>		<b>83</b>	
Carteira de clientes	20	81	-	(61)	-	20	-	-	-	-	-	20	-
Amortização acumulada	-	(30)	-	-	36	-	-	-	-	-	-	36	-
<b>Saldo Carteira de clientes</b>		<b>51</b>	<b>-</b>	<b>(25)</b>	<b>(31)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		<b>-</b>		<b>16</b>	
<b>Total Intangível</b>		<b>264.255</b>	<b>2.441</b>	<b>(6.357)</b>	<b>(3.303)</b>	<b>256.957</b>	<b>2.517</b>	<b>(23.176)</b>		<b>(3.130)</b>		<b>233.167</b>	

(\*) Sujeito ao teste anual de valor de recuperação de ativos. (\*\*) Dependendo de cada duração de licenças. (\*\*\*) Baixa ágio minoritário na aquisição de participação R\$ 3.524 Murumbi, R\$ 274 Bamberg, R\$ 2.965 Liboro.

Teste de perda por redução do valor recuperável. A Companhia avalia anualmente (ou em períodos intermediários, caso haja indicação de perda) os ágios de acordo com os critérios estabelecidos no CPC 01, sendo a última avaliação efetuada em 31 de dezembro de 2017. As principais premissas usadas na estimativa do valor em uso são: (i) o fluxo de caixa projetado para o período de teste de perda; (ii) o crescimento histórico da receita; (iii) a expectativa de intermediação de negócios imobiliários e crescimento na perpetuidade; (iv) Custos e despesas operacionais - Os custos e despesas foram projetados em linha com o desempenho histórico da Companhia e o plano de redução de custos e despesas, bem como, com o crescimento histórico das receitas