

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
Proventos em Dinheiro	2

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	3
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013	8
DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012	9

Demonstração do Valor Adicionado	10
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
Balanço Patrimonial Passivo	12
Demonstração do Resultado	13
Demonstração do Resultado Abrangente	14
Demonstração do Fluxo de Caixa	15

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013	16
DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012	17

Demonstração do Valor Adicionado	18
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	19
--------------------------	----

Notas Explicativas	21
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	65
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2013
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	190.814
Preferenciais	0
Total	190.814
Em Tesouraria	
Ordinárias	2.025
Preferenciais	0
Total	2.025

Dados da Empresa / Proventos em Dinheiro

Evento	Aprovação	Provento	Início Pagamento	Espécie de Ação	Classe de Ação	Provento por Ação (Reais / Ação)
Assembléia Geral Ordinária	19/04/2013	Dividendo	17/05/2013	Ordinária		0,30806

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
1	Ativo Total	776.100	785.018
1.01	Ativo Circulante	138.092	101.997
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	13.061	20.358
1.01.02	Aplicações Financeiras	104.490	64.389
1.01.03	Contas a Receber	16	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	13.989	13.589
1.01.07	Despesas Antecipadas	450	389
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	6.086	3.272
1.01.08.03	Outros	6.086	3.272
1.01.08.03.01	Dividendos e JCP à Receber	2.562	1.356
1.01.08.03.02	Outros Créditos	3.524	1.916
1.02	Ativo Não Circulante	638.008	683.021
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	163.704	173.499
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	110.235	126.351
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	26.274	23.152
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	26.274	23.152
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	27.195	23.996
1.02.01.09.03	Adiantamento para futuro aumento de capital	5.038	2.024
1.02.01.09.04	Operações com Opção	20.182	20.182
1.02.01.09.05	Outros Créditos	1.975	1.790
1.02.02	Investimentos	461.050	496.909
1.02.02.01	Participações Societárias	461.050	496.909
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	461.050	496.909
1.02.03	Imobilizado	2.366	2.291
1.02.04	Intangível	10.888	10.322
1.02.04.01	Intangíveis	10.888	10.322
1.02.04.01.02	Vida útil indefinida	3.019	3.019
1.02.04.01.03	Vida útil definida	7.869	7.303

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
2	Passivo Total	776.100	785.018
2.01	Passivo Circulante	20.197	44.316
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	1.459	3.153
2.01.02	Fornecedores	997	593
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	997	593
2.01.03	Obrigações Fiscais	474	520
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	474	520
2.01.05	Outras Obrigações	17.267	40.050
2.01.05.02	Outros	17.267	40.050
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	19.594
2.01.05.02.04	Adiantamentos de Clientes	11.401	13.516
2.01.05.02.05	Contas a Pagar Aquisição de Empresas	5.680	5.680
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	186	1.260
2.02	Passivo Não Circulante	74.353	69.294
2.02.02	Outras Obrigações	22.858	23.097
2.02.02.02	Outros	22.858	23.097
2.02.02.02.03	Contas a Pagar Aquisição de Empresas	22.858	23.097
2.02.04	Provisões	51.495	46.197
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	237	237
2.02.04.02	Outras Provisões	51.258	45.960
2.02.04.02.04	Provisão para perda em investimentos	23.908	18.610
2.02.04.02.05	Operações com opções	27.350	27.350
2.03	Patrimônio Líquido	681.550	671.408
2.03.01	Capital Social Realizado	520.437	520.437
2.03.02	Reservas de Capital	38.671	38.671
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-4.321	-4.321
2.03.02.07	Reserva de Capital	42.992	42.992
2.03.04	Reservas de Lucros	122.442	112.300
2.03.04.01	Reserva Legal	16.156	16.156
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	176.969	166.827
2.03.04.10	Transações com não-controladores	-70.683	-70.683

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	839	1.827	600	1.881
3.03	Resultado Bruto	839	1.827	600	1.881
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	13.966	36.085	13.306	38.538
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-5.462	-17.118	-8.372	-22.880
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	102	294	1.078	1.238
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	19.326	52.909	20.600	60.180
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	14.805	37.912	13.906	40.419
3.06	Resultado Financeiro	4.018	11.418	4.311	15.316
3.06.01	Receitas Financeiras	4.217	11.950	4.473	15.795
3.06.02	Despesas Financeiras	-199	-532	-162	-479
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	18.823	49.330	18.217	55.735
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	18.823	49.330	18.217	55.735
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	18.823	49.330	18.217	55.735
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,09865	0,25852	0,09569	0,29209

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
4.01	Lucro Líquido do Período	18.823	49.330	18.217	55.735
4.03	Resultado Abrangente do Período	18.823	49.330	18.217	55.735

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-13.534	-17.705
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	408	-4.026
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	49.330	55.735
6.01.01.02	Depreciações	511	562
6.01.01.03	Amortização	1.468	1.039
6.01.01.04	Equivalencia Patrimonial	-58.207	-63.255
6.01.01.05	Provisão para Perda em Investimento	5.298	3.075
6.01.01.06	Provisão para Contingência	0	64
6.01.01.07	Despesa Financeira de Longo Prazo	2.008	-1.246
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-13.942	-13.679
6.01.02.01	Impostos a Recuperar	-400	-2.431
6.01.02.02	Valores a receber parte relacionada	-7.604	-1.404
6.01.02.03	Outros ativos circulantes	-1.212	-110
6.01.02.05	Outros ativos realizáveis a longo Prazo	-185	-823
6.01.02.06	Fornecedores	404	511
6.01.02.07	Salários e encargos a Pagar	-1.694	-7.095
6.01.02.08	Impostos e contribuições a recolher	-46	-5
6.01.02.09	Adiantamento de clientes	-2.115	-2.194
6.01.02.10	Outros passivos cirulantes	-1.074	-128
6.01.02.11	Contas a Receber de Clientes	-16	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	65.019	80.158
6.02.01	Títulos e Valores mobiliários	-23.985	876
6.02.02	Investimentos	-334	-3.280
6.02.03	Recebimento de Dividendos	92.737	97.642
6.02.04	Ativo Imobilizado	-586	-408
6.02.05	Ativo Intangível	-2.034	-1.226
6.02.06	Contas a Pagar Aquisição de Empresas	-768	-11.937
6.02.07	Adiantamentos para futuro aumento de Capital	-11	-1.509
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-58.782	-60.761
6.03.04	Distribuição de lucros e antecipação de dividendos	-58.782	-60.761
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-7.297	1.692
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	20.358	17.152
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	13.061	18.844

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	520.437	38.671	182.983	0	-70.683	671.408
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	520.437	38.671	182.983	0	-70.683	671.408
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-39.188	0	0	-39.188
5.04.06	Dividendos	0	0	-39.188	0	0	-39.188
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	49.330	0	49.330
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	49.330	0	49.330
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	49.330	-49.330	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	49.330	-49.330	0	0
5.07	Saldos Finais	520.437	38.671	193.125	0	-70.683	681.550

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	520.437	40.161	155.520	0	-21.468	694.650
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	520.437	40.161	155.520	0	-21.468	694.650
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-1.490	-35.444	0	0	-36.934
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-1.490	0	0	0	-1.490
5.04.06	Dividendos	0	0	-35.444	0	0	-35.444
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	55.735	0	55.735
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	55.735	0	55.735
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	55.735	-55.735	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	55.735	-55.735	0	0
5.07	Saldos Finais	520.437	38.671	175.811	0	-21.468	713.451

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
7.01	Receitas	2.433	3.500
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	2.130	2.194
7.01.02	Outras Receitas	303	1.306
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-3.260	-9.818
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.260	-9.818
7.03	Valor Adicionado Bruto	-827	-6.318
7.04	Retenções	-1.979	-1.601
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.979	-1.601
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-2.806	-7.919
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	65.143	75.975
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	52.909	60.180
7.06.02	Receitas Financeiras	12.234	15.795
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	62.337	68.056
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	62.337	68.056
7.08.01	Pessoal	8.892	8.459
7.08.01.01	Remuneração Direta	5.779	5.422
7.08.01.02	Benefícios	1.432	1.394
7.08.01.03	F.G.T.S.	382	362
7.08.01.04	Outros	1.299	1.281
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.348	2.019
7.08.02.01	Federais	2.267	1.932
7.08.02.02	Estaduais	11	11
7.08.02.03	Municipais	70	76
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	1.767	1.843
7.08.03.01	Juros	529	475
7.08.03.02	Aluguéis	1.134	1.324
7.08.03.03	Outras	104	44
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	49.330	55.735
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	49.330	55.735

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
1	Ativo Total	903.114	916.524
1.01	Ativo Circulante	281.281	267.946
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	31.943	64.312
1.01.02	Aplicações Financeiras	115.846	77.250
1.01.03	Contas a Receber	96.639	96.117
1.01.06	Tributos a Recuperar	22.157	19.887
1.01.07	Despesas Antecipadas	2.797	1.767
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	11.899	8.613
1.01.08.03	Outros	11.899	8.613
1.01.08.03.01	Adiantamento a fornecedores	1.012	907
1.01.08.03.02	Outros Créditos	10.887	7.706
1.02	Ativo Não Circulante	621.833	648.578
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	156.983	183.050
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	122.173	151.587
1.02.01.03	Contas a Receber	5.485	3.403
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	29.325	28.060
1.02.01.09.03	Terrenos disponíveis para venda	1.882	1.923
1.02.01.09.04	Operações com Opção	20.182	20.182
1.02.01.09.05	Outros Créditos	7.261	5.955
1.02.03	Imobilizado	53.419	54.994
1.02.04	Intangível	411.431	410.534
1.02.04.01	Intangíveis	411.431	410.534
1.02.04.01.02	Vida útil Indefinida	401.566	401.566
1.02.04.01.03	Vida útil definida	9.865	8.968

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
2	Passivo Total	903.114	916.524
2.01	Passivo Circulante	79.112	102.569
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	10.069	9.996
2.01.02	Fornecedores	7.178	7.652
2.01.03	Obrigações Fiscais	28.204	31.096
2.01.05	Outras Obrigações	33.661	53.825
2.01.05.02	Outros	33.661	53.825
2.01.05.02.04	Dividendos a Pagar	2.303	21.070
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	16.273	16.722
2.01.05.02.06	Contas a Pagar Aquisição de Empresa	5.680	5.680
2.01.05.02.07	Outras Contas a Pagar	9.405	10.353
2.02	Passivo Não Circulante	53.397	53.615
2.02.02	Outras Obrigações	29	0
2.02.02.02	Outros	29	0
2.02.02.02.03	Impostos parcelados	29	0
2.02.04	Provisões	53.368	53.615
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3.160	3.168
2.02.04.02	Outras Provisões	50.208	50.447
2.02.04.02.04	Contas a Pagar Aquisição de Empresa	22.858	23.097
2.02.04.02.05	Operações com Opção	27.350	27.350
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	770.605	760.340
2.03.01	Capital Social Realizado	520.437	520.437
2.03.02	Reservas de Capital	38.671	38.671
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-4.321	-4.321
2.03.02.07	Reserva de Capital	42.992	42.992
2.03.04	Reservas de Lucros	122.442	112.300
2.03.04.01	Reserva Legal	16.156	16.156
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	176.969	166.827
2.03.04.10	Transação com não controladores	-70.683	-70.683
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	89.055	88.932

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	94.036	275.506	95.049	281.873
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-3.949	-11.304	-4.794	-12.591
3.03	Resultado Bruto	90.087	264.202	90.255	269.282
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-64.211	-192.292	-64.397	-193.967
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-62.763	-188.571	-64.992	-193.643
3.04.02.01	Despesas Administrativas	-57.239	-171.814	-59.460	-176.722
3.04.02.02	Honorários de Diretoria	-1.084	-3.663	-1.676	-5.853
3.04.02.03	Depreciações e Amortizações	-4.440	-13.094	-3.856	-11.068
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	595	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.448	-3.721	0	-324
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	25.876	71.910	25.858	75.315
3.06	Resultado Financeiro	4.723	14.300	5.436	18.831
3.06.01	Receitas Financeiras	5.573	15.874	5.715	19.408
3.06.02	Despesas Financeiras	-850	-1.574	-279	-577
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	30.599	86.210	31.294	94.146
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-8.368	-25.662	-9.546	-29.242
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	22.231	60.548	21.748	64.904
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	22.231	60.548	21.748	64.904
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	18.823	49.330	18.217	55.735
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	3.408	11.218	3.531	9.169
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,00000	0,00000	0,09569	0,29209

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	22.231	60.548	21.748	64.904
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	22.231	60.548	21.748	64.904
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	18.823	49.330	18.217	55.735
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	3.408	11.218	3.531	9.169

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	59.848	77.478
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	107.813	115.265
6.01.01.01	Lucro do exercício	86.210	94.146
6.01.01.02	Depreciação	10.925	9.456
6.01.01.03	Amortização	2.169	1.612
6.01.01.04	Provisão para Contingencia	-8	-198
6.01.01.05	Ajuste a Valor de mercado Contas a receber	259	0
6.01.01.06	Despesas financeiras de longo prazo	529	0
6.01.01.08	Provisão para perdas com créditos Duvidosos	7.729	10.249
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-47.965	-37.787
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	-10.592	1.512
6.01.02.02	Impostos a recuperar	-2.270	-2.235
6.01.02.03	Valores a Receber partes relacionadas	0	1.321
6.01.02.04	Outros ativos circulantes	-4.275	-278
6.01.02.05	Outros ativos realizáveis a longo prazo	-1.306	-2.826
6.01.02.06	Fornecedores	-474	603
6.01.02.07	Salários e encargos a Pagar	73	-4.143
6.01.02.08	Impostos e Contribuições a recolher	-27.753	-33.575
6.01.02.09	Impostos e contribuições parceladas	29	0
6.01.02.10	Adiantamento de clientes	-449	-1.561
6.01.02.11	Valores a pagar partes relacionadas	0	-109
6.01.02.13	Outros passivos Circulantes	-948	3.504
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-22.361	-13.662
6.02.01	Terrenos disponíveis para venda	0	132
6.02.02	Ativo Imobilizado	-9.350	-9.507
6.02.03	Ativo Intangível	-3.061	-1.428
6.02.04	Títulos e Valores mobiliários	-9.182	9.078
6.02.05	Contas a Pagar Aquisição de empresa	-768	-11.937
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-69.856	-67.977
6.03.05	Dos acionistas minoritários	-11.074	-7.216
6.03.06	Distribuição de lucros e antecipação de dividendos	-58.782	-60.761
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-32.369	-4.161
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	64.312	64.069
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	31.943	59.908

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	520.437	38.671	182.983	0	-70.683	671.408	88.932	760.340
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	520.437	38.671	182.983	0	-70.683	671.408	88.932	760.340
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-39.188	0	0	-39.188	-11.095	-50.283
5.04.06	Dividendos	0	0	-39.188	0	0	-39.188	-11.095	-50.283
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	49.330	0	49.330	11.218	60.548
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	49.330	0	49.330	11.218	60.548
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	49.330	-49.330	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	49.330	-49.330	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	520.437	38.671	193.125	0	-70.683	681.550	89.055	770.605

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	520.437	40.161	155.520	0	-21.468	694.650	62.112	756.762
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	520.437	40.161	155.520	0	-21.468	694.650	62.112	756.762
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-1.490	-35.444	0	0	-36.934	-4.066	-41.000
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-1.490	0	0	0	-1.490	0	-1.490
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	-35.444	-4.066	-39.510
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	55.735	0	55.735	9.169	64.904
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	55.735	0	55.735	9.169	64.904
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	55.735	-55.735	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	55.735	-55.735	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	520.437	38.671	175.811	0	-21.468	713.451	67.215	780.666

DFs Consolidadas / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
7.01	Receitas	300.066	302.715
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	307.479	310.495
7.01.02	Outras Receitas	316	2.469
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	-7.729	-10.249
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-87.986	-94.366
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-87.986	-94.352
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	0	-14
7.03	Valor Adicionado Bruto	212.080	208.349
7.04	Retenções	-13.094	-11.068
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-13.094	-11.068
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	198.986	197.281
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	17.634	20.654
7.06.02	Receitas Financeiras	17.634	20.654
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	216.620	217.935
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	216.620	217.935
7.08.01	Pessoal	56.015	60.682
7.08.01.01	Remuneração Direta	39.581	40.946
7.08.01.02	Benefícios	10.040	11.093
7.08.01.03	F.G.T.S.	2.731	2.790
7.08.01.04	Outros	3.663	5.853
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	70.815	71.130
7.08.02.01	Federais	55.887	56.089
7.08.02.02	Estaduais	456	344
7.08.02.03	Municipais	14.472	14.697
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	29.242	21.219
7.08.03.01	Juros	2.946	1.709
7.08.03.02	Aluguéis	19.331	19.336
7.08.03.03	Outras	6.965	174
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	60.548	64.904
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	49.330	55.735
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	11.218	9.169

Comentário do Desempenho



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. nossos comentários ao desempenho da Companhia relativas ao terceiro trimestre de 2013.

No terceiro trimestre de 2013, as vendas contratadas da companhia atingiram R\$ 4,2 bilhões, correspondendo à venda de 11.854 unidades, uma redução de 4% nas vendas e 20% no número de unidades quando comparados com o mesmo período do ano de 2012. No mercado primário (lançamentos) houve um decréscimo de 11% quando comparado ao mesmo período do ano anterior, atingindo um valor de R\$ 3,1 bilhões. Em termos de vendas no mercado primário por região, a companhia apresentou uma redução de 8% quando comparado ao terceiro trimestre de 2012 no Rio de Janeiro e um decréscimo de 5% em São Paulo. Nas demais regiões, as vendas no mercado primário decresceram 23% em relação ao terceiro trimestre de 2012.

Na análise das vendas por segmento de renda no mercado primário, apresentamos um crescimento na participação das vendas de imóveis com valor superior a R\$ 350 mil de 49% no terceiro trimestre de 2012 para 56% no mesmo período de 2013. Isso representa 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 mesmo período do ano anterior, atingindo um valor de R\$ 907 milhões no terceiro trimestre de 2013. Por região, destacamos o crescimento de 25% nas vendas do mercado secundário no Rio de Janeiro e 5% em São Paulo. Nos demais estados atingimos um crescimento de 10%.

A receita líquida total da Companhia foi de R\$ 94,0 milhões, ficando 1% abaixo do mesmo trimestre do ano anterior.

O LAJIDA no período foi de R\$ 30,3 milhões, correspondendo a uma margem LAJIDA de 32,2%. O lucro líquido alcançou o valor de R\$ 18,8 milhões no trimestre, registrando uma margem líquida de 20,0%.

A Companhia encerrou os primeiros nove meses de 2013 com uma posição de caixa e aplicações financeiras no montante de R\$ 270,0 milhões. O endividamento da empresa em relação às aquisições é de R\$ 28,5 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.

Comentário do Desempenho

No terceiro trimestre de 2013, demos continuidade às operações de oferta de crédito imobiliário em parceria com o HSBC para nossos clientes. No trimestre aprovamos um total de R\$ 178,8 milhões em financiamentos imobiliários, sendo que R\$ 101,4 milhões tiveram seus contratos de financiamento assinados. Um total de R\$ 96,2 milhões de financiamentos foi faturado pela Companhia e suas subsidiárias e encontram-se contabilizados em nossa Receita de Serviços, representando uma receita adicional de R\$ 3,4 milhões. O volume de aprovações, assinaturas, faturamento e receita foi o maior realizado em um único trimestre desde o início da parceria. No terceiro trimestre de 2013, chegamos ao número de 297 contratos de financiamento faturados, que corresponde a um valor médio de financiamento de R\$ 324 mil. O valor do financiamento relativo ao valor total do imóvel vendido (“loan-to-value”) nesse período foi de 59%.

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 e de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1. Contexto Operacional

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

Em 30 de setembro de 2013, 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.

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 informações trimestrais 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 informações trimestrais 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 informações trimestrais foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas informações trimestrais. 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,

Notas Explicativas

**Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 e de 2012****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

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 informações trimestrais devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos anualmente.

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

2.1. Combinação de negócios

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

2.1.2 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.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 e de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

2.2. 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.

2.3. 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.

2.4. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

Notas Explicativas

**Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 e de 2012**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

Algumas controladas que no exercício de 2012 estavam sob o regime de lucro presumido, optaram pelo regime de lucro real a partir de 2013. A provisão para imposto de renda e contribuição social dessas controladas está baseada no lucro tributável do período. As demais controladas da Companhia, conforme facultado pela legislação tributária, que tiveram receita bruta anual no exercício imediatamente anterior inferior a R\$ 48.000 optaram pelo regime de lucro presumido. A provisão para o imposto de renda é constituída trimestralmente, à alíquota de 15%, acrescido o adicional de 10% (sobre a parcela que exceder R\$ 60 do lucro 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.

2.5. 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

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 e de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(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 informações trimestrais 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.

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.

2.6. 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.

2.7. Imobilizado



Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 e de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

2.8. 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.

2.9. 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.

2.10. 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



Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 e de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

2.11. 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.

2.12. Lucro por ação – Básico e diluído

O cálculo básico e diluído de lucro por ação é feito por meio 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.

2.13. 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 nº 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 nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

2.14 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. 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



Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 e de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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, conseqüentemente, 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 não identificou impactos significativos resultantes da adoção dos pronunciamentos.

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.

2.15 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

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 e de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 2013.

As Informações Contábeis consolidadas são compostas pelas demonstrações financeiras da Companhia e suas controladas em 30 de setembro de 2013, apresentadas abaixo:

Razão social	Participação (%)	
	2013	2012
ABREU BROKERS SERVICOS IMOBILIARIOS LTDA	100	100
ABYARA BROKERS INTERMEDIACAO IMOBILIARIA LTDA	100	100
ACER CONSULTORES EM MOVEIS LTDA	100	100
AGIL NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA	100	100
AVANCE NEGOCIOS IMOBILIARIOS S/A	100	100
BASIMÓVEL CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA	100	100
BB AMERICAS 2007 CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA	100	100
MDR ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA	55	55
BLUE NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA	55	55
BBRK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	100	-
BRASIL BROKERS ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA	100	100
BRITO AMOEDO IMOBILIARIA LTDA	100	100
CHÃO E TETO CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA	100	100
DEL FORTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100	100
FREMA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA	100	100
GLOBAL CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA	100	100
JAIRO ROCHA CONSULTORIA IMOBILIARIA S/A	100	100
JGM CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA	100	100
LBR BROKERS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	55	55
MARCOS KOENIGKAN CONSULTORIA IMOBILIARIA S/A	100	100
MF CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA	100	100
MIRANDA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA	65	65
MGE INTERMEDIÇÃO IMOBILIARIA LTDA	60	60
MISSAU, GALVAO E SILVA PLANEJAMENTO E VENDAS IMOBILIARIAS LTDA	51	51
MORUMBI BROKERS ADMINISTRAÇÃO DE BENS E SERVIÇOS LTDA.	70	70
NITEROI ADMINISTRADORA DE MOVEIS LTDA	50	50
NOBLESSE CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA	100	100
PACTUAL NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA	100	100
POINTER CONSULTORIA IMOBILIARIA S.A.	100	100
PRIMAZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100	100
REDE MORAR LTDA	100	100
REDENTORA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA.	100	100
SARDENBERG CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA	100	100
TRIUMPHE CONSULTORIA IMOBILIARIA S.A.	100	100
TROPICAL CORRETORA E CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA	100	100
VB ASSESSORIA IMOBILIARIA LTDA	75	75

Notas Explicativas

**Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 e de 2012**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

4. Uso de Estimativas

Na preparação das informações trimestrais 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 Informações trimestrais. A administração monitora e revisa periodicamente e tempestivamente estas estimativas e suas premissas.

a) Valor justo de instrumentos financeiros

Notas Explicativas

**Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 e de 2012****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

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

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:

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 e de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

"PUT"

Empresa	Set/13
Missau, Galvão	6.589
Blue Negócios	2.755
VB Assessoria	1.507
M. Garzon	8.418
Morumbi Brokers	2.828
Miranda	2.487
Libório	2.766
TOTAL	27.350

"CALL"

Empresa	Set/13
Missau, Galvão	7.753
Blue Negócios	2.190
VB Assessoria	769
M. Garzon	3.639
Morumbi Brokers	1.313
Miranda	1.818
Libório	2.700
TOTAL	20.182

Datas de exercício:

30/09/2013	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

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 e de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 em 2012 e 2013 estão apresentados a seguir:

Descrição	Marcas	Carteira de cliente	Não competição	Não alocável - rentabilidade futura	Valor total da aquisição
Dez/11	2.043	81	389	87.980	90.493
<i>amberg</i>	309	-	13	24.946	25.268
<i>Libório</i>	187	-	9	7.699	7.895
<i>Miranda</i>	171	-	8	6.141	6.320
Dez/12	667	-	30	38.786	39.483
Set/13	-	-	-	-	-
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% x 105% e 100,7% x 108% do CDI.

Caixa e equivalentes de caixa são afetados pelos seguintes elementos em 30 de setembro de 2013:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Set/13	Dez/12	Set/13	Dez/12
Recursos em Caixa	5	4	135	101
Recursos em Conta Corrente	118	75	6.935	7.496
Recursos em Aplicações Financeiras	12.938	20.279	24.883	56.715
Total	13.061	20.358	31.943	64.312

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 e de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

7. Títulos e valores mobiliários

Em 30 de setembro de 2013 e de 31 de dezembro de 2012, o valor contabilizado referente aos fundos de investimentos está valorizado ao valor justo. De acordo com a Instrução CVM nº. 408/04, as aplicações financeiras em Fundos de Investimentos nos quais a Companhia tem participação exclusiva foram consolidadas.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Set/13	Dez/12	Set/13	Dez/12
CDB	65.506	65.793	72.600	78.907
Títulos públicos	15.206	-	16.853	-
Operações Compromissadas	85.228	89.844	94.457	107.752
Letras Financeiras	34.806	26.606	38.575	31.909
Debêntures	6.888	4.563	7.634	5.473
Outros	7.091	3.933	7.899	4.797
Total	214.725	190.740	238.018	228.837
Circulante	104.490	64.389	115.846	77.250
Não circulante	110.235	126.351	122.173	151.587

8. Contas a receber

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Set/13	Dez/12	Set/13	Dez/12
Contas a receber de clientes	16	-	117.812	121.596
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(14.459)	(20.904)
Ajuste a valor presente	-	-	(1.229)	(1.173)
Total	16	-	102.124	99.520
Circulante	16	-	96.639	96.117
Não circulante	-	-	5.485	3.403

A parcela não circulante de contas a receber sujeito ao ajuste a valor presente (AVP) foi calculada utilizando uma taxa de desconto média de 9,00% a.a. em Setembro de 2013 (7,25 % a.a. em 2012), equivalente à taxa Selic.

Os recebíveis têm o seguinte prazo de vencimento:

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 e de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Set/13	Dez/12	Set/13	Dez/12
Aging de contas a receber				
Vincendos acima de 01 a 60 dias	16	-	38.350	41.976
Vincendos acima de 61 a 90 dias	-	-	14.838	9.742
Vincendos acima de 91 a 180 dias	-	-	14.405	14.407
Vincendos acima de 181 a 360 dias	-	-	10.506	12.219
Vincendos acima de 360 dias	-	-	5.485	3.403
Total de vincendos	16	-	83.584	81.747

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Set/13	Dez/12	Set/13	Dez/12
Vencidos de 01 a 60 dias	-	-	11.185	11.354
Vencidos de 61 a 90 dias	-	-	2.755	2.330
Vencidos de 91 a 180 dias	-	-	5.830	5.261
Vencidos de 181 a 360 dias	-	-	6.789	6.978
Vencidos acima de 360 dias	-	-	7.669	13.926
Total de vencidos	-	-	34.228	39.849
Total	16	-	117.812	121.596

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

Descrição	Consolidado	
	Set/13	Dez/12
Vencidos de 01 a 60 dias	11.185	11.354
Vencidos de 61 a 90 dias	2.755	2.330
Vencidos de 91 a 180 dias	5.830	5.261
Total de vencidos não incluídos na PCLD	19.770	18.945

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

Consolidado				
	Saldo inicial	Adições	Baixas	Saldo final
Dez/12	(22.169)	(12.714)	13.979	(20.904)
Set/13	(20.904)	(7.729)	14.174	(14.459)

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 e de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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		
<i>Descrição</i>	<i>Set/13</i>	<i>Dez/12</i>
<i>Imóveis e terrenos</i>	1.882	1.923

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

Esses ativos foram submetidos aos testes do Valor de Mercado e não foram identificados itens a serem provisionados.

10. Investimentos

a) Informações sobre as controladas em 30 de setembro de 2013

Investimentos em controladas

As participações em controladas, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, são apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas na data-base de 30 de setembro de 2013.

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 nº 3, quando aplicável.

O saldo de investimento é composto como segue:

<i>Descrição</i>	<i>Controladora</i>	
	<i>Set/13</i>	<i>Dez/12</i>
<i>Investimentos</i>	142.686	178.545
<i>Ágio pago na aquisição de controladas</i>	318.364	318.364
<i>Total</i>	461.050	496.909

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 e de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Abaixo demonstramos a movimentação ocorrida no exercício:

	Investimentos	
	Set/13	Dez/12
<i>Saldos iniciais</i>	178.545	196.562
<i>Adições (*)</i>	334	3.467
<i>Dividendos distribuídos</i>	(91.344)	(109.180)
<i>Juros Sobre o Capital Próprio</i>	(3.056)	-
<i>Resultado de equivalência patrimonial</i>	58.207	87.696
Saldos finais	142.686	178.545

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

	Provisão para passivo a descoberto	
	Set/13	Dez/12
<i>Saldos iniciais</i>	18.610	24.245
<i>Baixas(*)</i>	-	(12.263)
<i>Resultado de equivalência patrimonial</i>	5.298	6.628
Saldos finais	23.908	18.610

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

	Ágio pago na aquisição de controladas	
	Set/13	Dez/12
Saldos iniciais	398.417	405.013
<i>Aquisições</i>	-	23.047
<i>Minoritários em função de combinação de negócios</i>	-	21.574
<i>Ajuste de Recuperação de Ativos</i>	-	(51.217)
Saldos finais	398.417	398.417



Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 e de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Informações sobre as controladas em 30 de setembro de 2013:

Descrição	Set/13						Dez/12	Set/12
	Participação (%)	PL	Investimento	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Acionista não controlador	Resultado de equivalência patrimonial	Investimento	Resultado de equivalência patrimonial
ABREU BROKERS SERVICOS IMOBILIARIOS LTDA	100	2.089	2.089	474	-	474	1.885	(1.023)
ABYARA BROKERS INTERMEDIACAO IMOBILIARIA S.A.	100	47.667	46.473	21.466	(2.517)	18.949	63.977	24.287
ACER CONSULTORES EM IMOVEIS LTDA	100	3.816	3.770	1.459	(104)	1.355	6.493	563
AGIL NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA.	100	585	585	(1.109)	-	(1.109)	1.695	(1.118)
AVANCE NEGOCIOS IMOBILIARIOS S/A	100	597	597	2.890	-	2.890	7.630	11.995
BASIMOVEL CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA	100	8.921	8.711	9.314	(1.154)	8.160	11.200	4.977
BBRK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	100	7	7	(33)	-	(33)	-	-
BLUE NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA	55	981	523	603	(327)	276	589	118
BRASIL BROKERS ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA	100	503	503	(89)	-	(89)	592	(125)
BRITO AMOEDO IMOBILIARIA S.A	100	1.973	1.829	483	(144)	339	3.173	1.167
CHAO E TETO CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA	100	3.165	3.155	1.188	(184)	1.004	5.668	642
DEL FORTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100	10.843	10.746	3.043	(97)	2.946	11.594	2.912
FREMA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA	100	8.766	8.718	1.513	(375)	1.138	8.213	263
JAIRO ROCHA CONSULTORIA IMOBILIARIA S/A	100	2.409	2.409	(29)	-	(29)	2.532	749
JGM CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA	100	1.330	1.330	152	-	152	1.178	(917)
LBR BROKERS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	55	2.206	1.188	1.921	(970)	951	368	-
MIRANDA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA	65	365	516	125	(52)	73	280	-
MDR ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA	55	2.752	1.982	1.434	(206)	1.228	754	65
MF CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA	100	9.683	9.355	2.505	(235)	2.270	9.371	311
MGE INTERMEDIACAO IMOBILIARIA LTDA	60	2.548	1.525	380	(176)	204	1.321	(103)
MISSAU, GALVAO E SILVA PLA. E VENDAS IMOBILIARIAS LTDA	51	3.227	1.566	385	(208)	177	1.955	49
MORUMBI BROKERS ADMINISTRACAO DE BENS E SERVICOS LTDA.	70	2.537	1.736	2.102	(779)	1.323	1.626	804
NITEROI ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA	50	11.445	10.872	17.194	(2.457)	14.737	10.735	13.768
NOBLESSE CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA	100	3.560	3.560	(1.002)	-	(1.002)	5.969	1.018
PACTUAL NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA	100	1.979	1.966	114	(114)	-	1.966	609
PRIMAZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100	2.567	2.140	867	(427)	440	2.791	812
REDENTORA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA.	100	2.092	2.011	333	(123)	210	2.849	1.090
TRIUMPHE CONSULTORIA IMOBILIARIA S.A.	100	606	606	(262)	-	(262)	946	(214)
TROPICAL CORRETORA E CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA	100	11.163	11.067	1.248	(308)	940	10.128	635
VB ASSESSORIA IMOBILIARIA LTDA	75	1.555	1.151	756	(261)	495	1.067	467
Total		151.938	142.686	69.425	(11.218)	58.207	178.545	63.800

Provisão para Passivo a Descoberto	Set/13						Dez/12	Set/12
	Participação (%)	PL	Provisão para passivo a descoberto	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Resultado de equivalência patrimonial	Provisão para passivo a descoberto	Resultado de equivalência patrimonial	
BB AMERICAS 2007 CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA	100	(223)	(223)	(99)	(99)	(124)	(184)	
GLOBAL CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA	100	(5.837)	(5.837)	(2.484)	(2.484)	(3.353)	(2.398)	
MARCOS KOENIGKAN CONSULTORIA IMOBILIARIA S/A	100	(3.377)	(3.377)	-	-	(3.378)	-	



Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 e de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

POINTER CONSULTORIA IMOBILIARIA S.A.	100	(4.303)	(4.303)	(459)	(459)	(3.845)	(369)
REDE MORAR LTDA	100	(8.453)	(8.453)	(1.426)	(1.426)	(7.026)	(811)
SARDENBERG CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA	100	(1.714)	(1.714)	(830)	(830)	(884)	142
Total		(23.908)	(23.908)	(5.298)	(5.298)	(18.610)	(3.620)
Total Geral		128.029	118.758	64.127	52.909	159.935	60.180

A Seguir informações complementares:

Descrição	Participação (%)	Número de ações detidas	Set/13			
			Ativo	Passivo	PL	Receita Líquida
ABREU BROKERS SERVICOS IMOBILIARIOS LTDA	100	1.000	4.984	2.895	2.089	3.496
ABYARA BROKERS INTERMEDIACAO IMOBILIARIA S.A.	100	1.000.010	61.691	14.023	47.667	75.076
ACER CONSULTORES EM IMOVEIS LTDA	100	60.001	5.234	1.417	3.816	6.695
AGIL NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA.	100	700.996	2.512	1.926	585	2.669
AVANCE NEGOCIOS IMOBILIARIOS S/A	100	98	3.811	3.214	597	9.363
BASIMOVEL CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA	100	997	13.602	4.681	8.921	20.939
BBRK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	100	99.999	14	6	7	-
BLUE NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA	55	26.785	2.155	1.174	981	2.879
BRASIL BROKERS ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA	100	9.996	674	170	503	-
BRITO AMOEDO IMOBILIARIA S.A	100	19.998	2.868	896	1.973	4.337
CHAO E TETO CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA	100	100	5.655	2.490	3.165	4.073
DEL FORTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100	19.999	14.088	3.245	10.843	13.718
FREMA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA	100	91.000	11.713	2.947	8.766	12.377
JAIRO ROCHA CONSULTORIA IMOBILIARIA S/A	100	70.000	4.711	2.303	2.409	4.575
JGM CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA	100	1.272.651	4.327	2.997	1.330	625
LBR BROKERS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	55	23.375.168	2.822	617	2.206	3.751
MIRANDA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA	65	27.983.865	590	225	365	1.350
MDR ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA	55	23.227.600	3.349	597	2.752	3.491
MF CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA	100	3.558.997	13.945	4.261	9.683	21.552
MGE INTERMEDIACAO IMOBILIARIA LTDA	60	60.000	3.607	1.059	2.548	4.926
MISSAU, GALVAO E SILVA PLA. E VENDAS IMOBILIARIAS LTDA	51	128.001.636	4.726	1.499	3.227	4.377
MORUMBI BROKERS ADMINISTRACAO DE BENS E SERVICOS LTDA.	70	70.000	3.389	852	2.537	4.915
NITEROI ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA	50	10.000	19.083	7.638	11.445	31.507
NOBLESSE CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA	100	2.541.541	4.639	1.080	3.560	4.851
PACTUAL NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA	100	20.000	2.498	519	1.979	923
PRIMAZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100	9.997	3.387	820	2.567	2.125
REDENTORA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA.	100	282.732	3.717	1.624	2.092	3.439
TRIUMPHE CONSULTORIA IMOBILIARIA S.A.	100	19.997	721	115	606	602
TROPICAL CORRETORA E CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA	100	10.000	15.373	4.210	11.163	17.545
VB ASSESSORIA IMOBILIARIA LTDA	75	183.750	2.365	810	1.555	3.222
Total			222.250	70.310	151.938	269.398



Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 e de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Provisão para Passivo a Descoberto	set/13					
	Participação (%)	Número de ações detidas	Ativo	Passivo	PL	Receita Líquida
BB AMERICAS 2007 CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA	100	490.996	437	660	(223)	-
GLOBAL CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA	100	250.100	1.487	7.324	(5.837)	1.812
MARCOS KOENIGKAN CONSULTORIA IMOBILIARIA S/A	100	140.288	3	3.381	(3.377)	-
POINTER CONSULTORIA IMOBILIARIA S.A.	100	406.954	517	4.821	(4.303)	9
REDE MORAR LTDA	100	14.580	986	9.439	(8.453)	2406
SARDENBERG CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA	100	100	840	2.554	(1.714)	54
Total			4.270	28.179	(23.908)	4.281

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 Set/13
ABYARA BROKERS INTERMEDIACAO IMOBILIARIA LTDA	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 NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA	449	jul/11	55	27	4.689	7.200	-	-	11.889
BRASIL BROKERS ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA	-	jul/09	100	-	4	-	-	(4)	-
FREMA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA	91	mar/08	100	91	46.875	-	(2.888)	(16.337)	27.650
GLOBAL CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA	319	mai/08	100	319	14.681	-	(14.681)	-	-
JAIRO ROCHA CONSULTORIA IMOBILIARIA S/A	70	jan/08	100	70	22.856	-	(921)	(4.882)	17.053
JGM CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA	639	fev/08	100	639	7.654	-	(4.785)	(2.869)	-
LBR BROKERS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	190	ago/12	55	105	4.999	6.545	-	-	11.544
MARCOS KOENIGKAN CONSULTORIA IMOBILIARIA S/A	140	fev/08	100	140	6.110	-	(6.110)	-	-
MGE INTERMEDIACAO IMOBILIARIA LTDA	1	set/11	60	1	25.777	23.800	(9.013)	-	40.564
MIRANDA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA	431	jul/12	65	280	4.323	3.554	-	-	7.877
MISSAU, GALVAO E SILVA PLA. E VENDAS IMOBILIARIAS LTDA	1.280	jan/11	51	705	10.736	17.775	-	-	28.511
MORUMBI BROKERS ADMINISTRACAO DE BENS E SERVICOS LTDA.	250	dez/11	70	175	11.153	5.871	(2.931)	-	14.093
POINTER CONSULTORIA IMOBILIARIA 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 IMOBILIARIA LTDA.	283	fev/08	100	283	13.729	-	-	(1.512)	12.217
TRIUMPHE CONSULTORIA IMOBILIARIA S.A.	20	jul/08	70	14	4.111	-	(4.111)	-	-
VB ASSESSORIA IMOBILIARIA 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

Notas Explicativas

**Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 e de 2012****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

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.

Na composição acionária das controladas, os gestores das empresas possuem 01 (uma) quota com direito a participação desproporcional no resultado. Essa distribuição desproporcional adicionada a participação proporcional montou R\$ 11.238 em setembro de 2013 (R\$ 9.169 em setembro de 2012) 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. Em 30 de setembro de 2013 não foi observado nenhum indicador de Impairment.

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.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 e de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

11. Imobilizado

Abaixo demonstramos a movimentação do imobilizado:

Controladora	% - taxa de depreciação anual	dez/12	Adições	Depreciação no exercício	set/13
Benfeitorias em imóveis de terceiros	(*)	1.286	-	-	1.286
Depreciação Acumulada		(996)	-	(140)	(1.136)
Valor Líquido		290	-	(140)	150
Equipamentos, móveis e utensílios	10	961	8	-	969
Depreciação Acumulada		(411)	-	(71)	(482)
Valor Líquido		550	8	(71)	487
Instalações	10	270	5	-	275
Depreciação Acumulada		(42)	-	(21)	(62)
Valor Líquido		228	5	(21)	212
Equipamentos de informática	20	2.156	573	-	2.729
Depreciação Acumulada		(1.233)	-	(279)	(1.513)
Valor Líquido		923	573	(279)	1.217
Obras de arte	-	300	-	-	300
Total		2.291	586	(511)	2.366

(*) 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.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 e de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Consolidado	% - taxa de depreciação anual	Dez/12	Adições	Baixas	Depreciação no exercício	Set/13
Benfeitorias em imóveis de terceiros	(*)	41.706	4.026	(264)	-	45.468
Depreciação Acumulada		(22.470)	-	160	(4.989)	(27.299)
Valor Líquido		19.236	4.026	(104)	(4.989)	18.169
Equipamentos, móveis e utensílios	10	23.803	1.945	(256)	-	25.492
Depreciação Acumulada		(6.757)	-	119	(1.881)	(8.519)
Valor Líquido		17.046	1.945	(137)	(1.881)	16.973
Instalações	10	9.347	1.068	(109)	-	10.306
Depreciação Acumulada		(1.920)	-	43	(730)	(2.607)
Valor Líquido		7.427	1.068	(66)	(730)	7.699
Veículos	20	1.049	57	(228)	-	878
Depreciação Acumulada		(589)	-	228	(108)	(469)
Valor Líquido		460	57	-	(108)	409
Equipamentos de informática	20	22.338	2.571	(147)	-	24.762
Depreciação Acumulada		(11.881)	-	121	(3.217)	(14.977)
Valor Líquido		10.457	2.571	(26)	(3.217)	9.785
Obras de arte	-	368	16	-	-	384
Total		54.994	9.683	(333)	(10.925)	53.419

(*) 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.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 e de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

12. Intangível

Controladora	% - taxa de amortização anual	Dez/12	Adições	Amortização no exercício	Set/13
Vida útil indefinida					
Marcas e patentes	-	3.019	-	-	3.019
Valor Líquido	-	3.019	-	-	3.019
Vida útil definida					
Licenças de uso de software	20	7.561	2.034	-	9.595
Marcas	20	2.710	-	-	2.710
Não competição	20	419	-	-	419
Carteira de clientes	20	81	-	-	81
Amortização Acumulada	-	(3.468)	-	(1.468)	(4.936)
Valor Líquido	-	7.303	2.034	(1.468)	7.869
Total Intangível		10.322	2.034	(1.468)	10.888

Consolidado	% - taxa de amortização anual	Dez/12	Adições	Baixas	Amortização no exercício	Set/13
Vida útil indefinida						
Marcas e patentes	-	3.149	-	-	-	3.149
Ágio na aquisição de investimentos	(*)	470.573	-	-	-	470.573
Amortização Acumulada		(11.740)	-	-	-	(11.740)
Baixa por teste de recuperação		(60.416)	-	-	-	(60.416)
Total Vida útil indefinida		401.566	-	-	-	401.566
Vida útil definida						
Marcas	20	2.710	-		-	2.710
Não competição	20	419	-		-	419
Licenças de uso de software	20	11.157	3.066	(5)	-	14.218
Carteira de clientes	20	316	-		-	316
Amortização Acumulada		(5.634)	-	5	(2.169)	(7.798)
Total Vida útil definida	-	8.968	3.066	-	(2.169)	9.865
Total Intangível	-	410.534	3.066	-	(2.169)	411.431

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 e de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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%. Em 30 de setembro de 2013 não foi observado nenhum indicador de Impairment.

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		Consolidado	
	Set/13	Dez/12	Set/13	Dez/12
ISS	1	-	1.989	1.688
PIS	53	58	1.020	1.063
COFINS	245	270	4.691	4.869
IRPJ		-	14.132	16.122
CSLL		-	5.178	6.203
Impostos e contribuições retidos	162	181	1.087	1.052
Outros	14	11	136	100
Total	474	520	28.233	31.096
Circulante	474	520	28.204	31.096
Não Circulante	-	-	29	-

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.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 e de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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	
		Set/13	Dez/12
Ágil Negócios Imobiliários Ltda	31/07/2014	720	474
Avance Negócios Imobiliários S.A.	30/08/2014	221	-
Basimóvel Consultoria Imobiliária Ltda	28/02/2015	508	-
BB Américas Consultoria Imobiliária Ltda	31/12/2014	62	-
Global Consultoria Imobiliária Ltda	25/08/2014	5.616	4.562
Jairo Rocha Consultoria Imobiliária Ltda	30/12/2014	1.646	-
JGM Consultoria Imob. Ltda	30/09/2014	1.564	1.467
Marcos Koenigkan Consultoria Imobiliária S.A.	30/09/2014	-	3.002
MGE Intermediação Imobiliária Ltda	30/09/2014	398	-
Pactual Negócios Imobiliários Ltda	31/08/2014	240	377
Pointer Consultoria Imobiliária Ltda	31/07/2014	4.399	4.084
Primaz Empreendimentos Imobiliários Ltda	31/03/2014	-	102
Rede Morar Ltda	31/08/2014	9.024	7.714
Sardenberg Consultoria Imob. Ltda	31/07/2014	1.876	1.370
Total		26.274	23.152

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 30 de setembro de 2013 foi de R\$ 1.476 (R\$ 1.246 em setembro de 2012).

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.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 e de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

14.2. Adiantamento para futuro aumento de capital, dividendos e JCP a Receber

É composto por:

Ativos	Controladora			
	Dividendos e JCP a receber		Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)	
	Set/13	Dez/12	Set/13	Dez/12
Abyara Brokers Intermediação Imobiliária Ltda	705	-	-	-
BB Américas 2007 Consult. Imob. Ltda	112	112	-	-
Blue Negócios Imobiliários Ltda	-	13	-	-
Missau, Galvão e Silva Planej.e Vendas Imob. Ltda	504	381	-	-
MF Consultoria Imobiliária Ltda	309	-	-	-
Morumbi Brokers Administração de bens e serviços Ltda	-	-	-	-
Jairo Rocha Consultoria Imobiliária Ltda	82	-	-	-
JGM Consultoria Imob. Ltda	-	-	490	490
Sardenberg Consultoria Imob. Ltda	400	400	130	130
Redentora Consultoria Imobiliária Ltda.	371	371	880	880
Marcos Koenigkan Consultoria Imobiliária S.A.	-	-	3.377	363
VB Assessoria Imobiliária Ltda	79	79	-	-
Brasil Brokers Assessoria Imobiliária Ltda	-	-	161	161
Total não circulante	2.562	1.356	5.038	2.024

Dividendos e JCP 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 2013 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\$ 1.299 até 30 de setembro de 2013 (R\$ 1.281 em setembro de 2012), a título de remuneração base, conforme definido pelo Conselho de Administração.

Em 30 de setembro de 2013 a remuneração da diretoria e dos administradores da Companhia era composta por:

	Set/13	Set/12
Diretoria		
Remuneração-base	1.299	1.281
Total	1.299	1.281

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 e de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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”.

15. Contas a pagar – aquisição de empresas

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

<i>Descrição</i>	<i>Dez/12</i>	<i>Adições</i>	<i>Set/13</i>
<i>Valor total das aquisições (nota 12)</i>	<i>129.094</i>	<i>-</i>	<i>129.094</i>
<i>Atualização</i>	<i>905</i>	<i>529</i>	<i>1.434</i>
<i>Valor pago em moeda nacional</i>	<i>(46.778)</i>	<i>(768)</i>	<i>(47.546)</i>
<i>Ajuste de Preço</i>	<i>(54.444)</i>	<i>-</i>	<i>(54.444)</i>
<i>Saldo a pagar</i>	<i>28.777</i>	<i>(239)</i>	<i>28.538</i>
<i>Parcela circulante</i>	<i>5.680</i>	<i>-</i>	<i>5.680</i>
<i>Parcela não circulante</i>	<i>23.097</i>	<i>(239)</i>	<i>22.858</i>

Os contratos de aquisição possuem cláusulas de ajuste de preço em função de resultados futuros das Sociedades adquiridas. Em 31 de dezembro de 2012 e 30 de setembro de 2013 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.



Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 e de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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:

	Set/13		Set/12	
	Imposto de renda	Contribuição social	Imposto de renda	Contribuição social
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	49.330	49.330	55.735	55.735
Alíquota de 15% para IRPJ e 9% para CSLL	7.399	4.440	8.360	5.016
Adicional de IRPJ - Alíquota de 10%	4.915	-	5.555	-
Despesa com Alíquota Nominal	12.314	4.440	13.916	5.016
Exclusões a base de cálculo				
Resultado da equivalência patrimonial	(13.209)	(4.762)	(15.027)	(5.416)
Prejuízo em controladas tributadas pelo lucro real	(1.605)	(584)	(1.070)	(392)
Imposto de renda e contribuição social diferidos - controladora (*)	(2.500)	(906)	(2.181)	(792)
Imposto de renda e contribuição social das Controladas pelo lucro real	3.243	1.205	-	-
Imposto de renda e contribuição social das Controladas pelo lucro presumido	15.499	5.716	21.379	7.863
Despesa Imposto de renda e contribuição social	18.742	6.920	21.379	7.863

(*) 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 30 de setembro de 2013 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 30 de setembro de 2013 a Companhia performou contratos que resultaram numa comissão de R\$ 6.598, (R\$ 2.114 em 2013, R\$ 2.734 em 2012 e R\$ 1.750 em 2011) registrado na rubrica “Receitas com prestação de serviços”.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 e de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 31/12/2012	202	-	35	237
Saldo em 30/09/2013	202	-	35	237

	Consolidado			
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldo em 31/12/2012	1.898	185	1.085	3.168
Constituição	1.749	-	1.803	3.552
Pagamentos	(1.749)	-	(1.803)	(3.552)
Reversão	-	-	(8)	(8)
Saldo em 30/09/2013	1.898	185	1.077	3.160

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

Natureza - Perda Possível	Consolidado	
	Set/13	Dez/12
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

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 e de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 30 de setembro de 2013 e 2012, o capital da Companhia era representado por 192.839.601 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

O capital subscrito e integralizado em 30 de setembro de 2013 e 2012 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:

	<i>Quantidade de ações</i>	<i>R\$</i>
<i>Saldo em 31/12/2012</i>	<i>192.839.901</i>	<i>533.662</i>
<i>Saldo em 30/09/2013</i>	<i>192.839.901</i>	<i>533.662</i>

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.

Notas Explicativas

**Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 e de 2012****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

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 30 de setembro de 2013.

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 a aplicáveis a cada plano concedido, bem como quaisquer às ações recebidas pelo exercício da opção e disposições sobre penalidades.

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

d) Destinação dos lucros

O lucro líquido do exercício terá a seguinte destinação:

- (i) 5% para constituição da reserva legal, até atingir 20% do capital social;
- (ii) 25% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei nº 6.404/76, será distribuído como dividendo mínimo obrigatório entre todas as ações;

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 e de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(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	
	Set/13	Set/12
<i>Lucro líquido do exercício disponível para as ações ordinárias</i>	49.330	55.735
<i>Média ponderada das ações ordinárias em circulação (em milhares)</i>	190.814	190.814
<i>Lucro líquido por ação (em R\$) – básico e diluído</i>	0,25852	0,29209

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

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, por meio da operação de aquisição de novas empresas. O resultado positivo apurado na operação, no montante de R\$ 25.486 foi registrado como reserva de capital. Em fevereiro de 2011, a Companhia recebeu como parte da quitação do débito dos sócios fundadores da 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,

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 e de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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:

<i>Descrição</i>	<i>Quantidade de ações em tesouraria</i>	<i>Valor das ações em tesouraria</i>	<i>Valor de mercado das ações em tesouraria</i>
<i>Saldo em 31/12/2012</i>	<i>2.025.231</i>	<i>4.321</i>	<i>13.772</i>
<i>Saldo em 30/09/2013</i>	<i>2.025.231</i>	<i>4.321</i>	<i>11.645</i>

O valor de fechamento da ação da BBRK em setembro de 2013 foi de R\$ 5,75 (cinco reais e setenta e cinco 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.

j) Gestão de capital

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

k) Resultados Abrangentes

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 e de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

20. Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	set/13	set/12	set/13	set/12
<i>Receita de prestação de serviços</i>	2.130	2.194	315.700	316.163
<i>Cancelamentos</i>	-	-	(8.221)	(5.669)
<i>Impostos incidentes sobre serviços</i>	(303)	(313)	(31.973)	(28.622)
Receita líquida	1.827	1.881	275.506	281.873

21. Custos dos serviços prestados

	Consolidado	
	set/13	set/12
<i>Comissão com lançamentos</i>	(8.873)	(10.142)
<i>Comissão de locação</i>	(234)	(435)
<i>Comissão dos Avulsos</i>	(569)	(712)
<i>Outros custos</i>	(1.629)	(1.302)
Total	(11.304)	(12.591)

22. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	set/13	set/12	set/13	set/12
<i>Pessoal e encargos</i>	(9.152)	(8.675)	(62.653)	(67.044)
<i>Serviços contratados</i>	(1.642)	(7.523)	(56.169)	(54.128)
<i>Provisão para perdas com créditos de liquidação duvidosa</i>	-	-	(7.729)	(10.249)
<i>Ocupação</i>	(1.364)	(1.115)	(21.392)	(18.759)
<i>Materiais e serviços públicos</i>	(1.363)	(1.685)	(18.245)	(21.086)
<i>Outras</i>	(319)	(1.000)	(5.626)	(5.456)
Total	(13.840)	(19.998)	(171.814)	(176.722)

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 e de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

23. Despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	set/13	set/12	set/13	set/12
<i>Ajuste a valor presente - Contas a receber</i>	-	-	(259)	690
<i>Descontos financeiros concedidos</i>	-	-	(171)	(124)
<i>Despesas bancárias</i>	(2)	(4)	(413)	(501)
<i>IOF/IOC</i>	-	-	(101)	(109)
<i>Juros pagos a fornecedores</i>	(1)	(1)	(100)	(58)
<i>Outras despesas financeiras</i>	(529)	(475)	(530)	(476)
Total	(532)	(479)	(1.574)	(577)

24. Receitas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	set/13	set/12	set/13	set/12
<i>Descontos obtidos</i>	-	3	61	12
<i>Juros s/ créditos fiscais – SELIC</i>	531	528	533	738
<i>Juros s/ Mútuos Controladas e Acionistas</i>	1.476	1.246	-	-
<i>Juros s/ boletas bancárias</i>	-	-	338	374
<i>Outras receitas financeiras</i>	5	-	95	72
<i>Receitas s/ aplicações financeiras</i>	9.937	14.018	14.847	18.212
Total	11.950	15.795	15.874	19.408

25. Outras receitas e despesas operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	set/13	set/12	set/13	set/12
<i>Reembolso de credenciados</i>	-	-	105	52
<i>Provisão contencioso trabalhista</i>	-	(64)	(1.749)	(2.045)
<i>Provisão contencioso fiscal</i>	-	-	-	1.252
<i>Provisão contencioso civil</i>	-	-	(1.803)	(1.255)
<i>Outras receitas operacionais</i>	304	1.306	221	2.416
<i>Outras despesas operacionais</i>	(10)	(4)	(495)	(745)
Total	294	1.238	(3.721)	(324)



Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 e de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012:

Instrumentos Financeiros	Mensuração	Controladora		Consolidado	
		Valor Contábil Set/13	Valor Contábil Dez/12	Valor Contábil Set/13	Valor Contábil Dez/12
Ativos financeiros					
Empréstimos e recebíveis					
Caixa e equivalente de caixa	<i>Custo amortizado</i>	13.061	20.358	31.943	64.312
Contas a receber	<i>Custo amortizado</i>	16	-	102.124	99.520
Empréstimos e outros créditos com partes relacionadas	<i>Custo amortizado</i>	26.274	23.152	-	-
Ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado					
Títulos e valores mobiliários	<i>Valor justo</i>	214.725	190.740	238.018	228.837
Operações com Opções	<i>Valor justo</i>	20.182	20.182	20.182	20.182
Total ativo financeiro		274.258	254.432	392.267	412.851
Passivos financeiros					
Outros passivos financeiros					
Fornecedores	<i>Custo amortizado</i>	997	593	7.178	7.652
Contas a pagar - aquisição de empresas	<i>Custo amortizado</i>	28.538	28.777	28.538	28.777
Outros contas a pagar	<i>Custo amortizado</i>	185	1.260	9.405	10.354
Passivos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado					
Operações com Opções	<i>Valor justo</i>	27.350	27.350	27.350	27.350
Total passivo financeiro		57.069	57.980	72.470	74.133

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 e de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Instrumentos financeiros derivativos

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

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

As opções de compra ("call") são direitos da Companhia (contabilizados como ativos financeiros derivativos) em adquirir a participação minoritária das empresas controladas. O preço de exercício da call, será definido em função do resultado dos exercícios futuros das controladas.

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

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

Set/13				
	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	2.760	jan/18	934
Total Ativo		47.622		20.182

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 e de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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	2.017	jan/17	1.252
Miranda Brokers	Put	2.209	jan/18	1.235
Total Passivo		39.178	27.350	

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 e de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 em 30 de setembro de 2013 era de R\$ 262.893, que reflete o saldo das aplicações financeiras. Em 2012 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:

Operação	Risco	Set/13			Dez/12		
		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	23.660	17.745	11.830	20.703	15.527	10.351
Posição Aplicações financeiras				262.893			285.601

b) Risco cambial

Em 30 de setembro de 2013, 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 30 de setembro de 2013 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%.

Set/13	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)

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 e de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Dez/12	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 liquidiz 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.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 e de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Set/13	Dez/12
Caixa e equivalentes de caixa	31.943	64.312
Contas a Receber	102.124	99.520
Títulos e Valores Mobiliários	238.019	228.837
Total Risco de Crédito	372.086	392.669

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 30 de setembro de 2013 e 2012 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).

Set/13				
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Títulos e Valores Mobiliários	-	238.019	-	238.019
Opções de Compra	-	-	20.182	20.182
Total de Ativos	-	238.019	20.182	258.201
Opções de Venda	-	-	27.350	27.350
Total de Passivos	-	-	27.350	27.350

Dez/12				
	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

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 e de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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:

<i>Ramo</i>	<i>Principais coberturas</i>	<i>Cobertura máxima anual</i>
<i>Multirisco patrimonial</i>	<i>Incêndio, raio, explosão, danos elétricos, roubo e moveis e equipamentos no interior do estabelecimento.</i>	<i>16.800</i>
<i>Responsabilidade civil dos diretores e administradores</i>	<i>Custos de defesa e indenizações por prejuízos financeiros causados a terceiros em decorrência de erros ou omissões nos atos de gestão dos administradores.</i>	<i>30.000</i>

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2013 e de 2012

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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:

	Set/13	% s/Total	Set/12	% s/Total
Receita Bruta de Primário	223.945	71%	234.539	74%
Receita Bruta de Secundário	70.709	22%	62.839	20%
Outras Receitas	21.046	7%	18.785	6%
Total da Receita Bruta	315.700	100%	316.163	100%

Conselho da Administração:

Ney Prado Junior

Sergio Newlands Freire

Plínio Augusto de Serpa Pinto

Nelson Luiz Costa Silva

José Roberto Saldanha Federighi

Diretoria:

Sergio Newlands Freire

Julio Cesar Garcia Piña Rodrigues

Silvio Roberto Vieira Almeida

Controller:

Carlos José Sobral Guedes

CRC 060935-0 RJ

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Brasil Brokers Participações S.A (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2013, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findos naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board – IASB, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 (R1) aplicável à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21(R1) e o IAS 34 aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Outros assuntos

Informações intermediárias do valor adicionado

Revisamos, também, as informações intermediárias do valor adicionado, individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2013, elaboradas sob a responsabilidade da administração, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de acordo com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 12 de novembro de 2013

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

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