



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

investindo na padronização de nossas lojas, *lay-out* de comunicação interno e externo, ações de divulgação em mídia impressa e *on-line*, assim como importantes ações de patrocínio.

Dando continuidade ao Programa de Reconhecimento da Força de Vendas, Seleção Brasil Brokers, tivemos o prazer em premiar, no início de 2012, 155 profissionais da nossa Força de Vendas, reconhecendo os resultados de nossas equipes no ano de 2011, promovendo a motivação e o comprometimento com as nossas metas de *performance*.

No exercício de 2011 as vendas contratadas da companhia atingiram R\$19,4 bilhões correspondendo à venda de 74.130 unidades, representando um crescimento de 21% nas vendas e de 9% no número de unidades quando comparados com o ano de 2010. O crescimento exclusivamente no mercado primário (lançamentos) foi de 22% ano contra ano, com um valor de vendas de R\$16,2 bilhões. Em termos de vendas no mercado primário por região, a companhia apresentou crescimento em todos os mercados regionais, com destaque para o Rio de Janeiro que apresentou um aumento de vendas de 35% quando comparado com o ano anterior. O crescimento no mercado de São Paulo foi de 22% e nas demais regiões o aumento no volume de vendas foi de 17% quando comparados a 2010. Esses crescimentos refletem o excelente desempenho do mercado imobiliário em todas as regiões do país.

Na análise das vendas por segmento de renda no mercado primário, nota-se um crescimento nos segmentos de médio-alto e alto padrão, com valores de imóveis superiores a R\$350 mil, que apresentou um crescimento da participação em unidades vendidas e em valores contratados ("VGV"), se comparado ao ano anterior (de 39% do VGV total em 2010 para 44% em 2011).

Mantivemos nossa estratégia de expansão das operações no mercado secundário que apresentou um crescimento de vendas de 15% quando comparado ao ano anterior, atingindo um valor de R\$2,6 bilhões neste ano. Destacamos também o crescimento de 40% das vendas no mercado secundário em São Paulo, principal foco de nossa estratégia de crescimento.

Como consequência do desempenho das vendas em 2011, nossa receita líquida foi de R\$407,7 milhões, representando um crescimento de 21% quando comparada ao ano anterior.

Os resultados financeiros da Companhia também apresentaram melhoras quando comparados a 2010. O LAJIDA no período foi de R\$151,7 milhões, correspondendo a um aumento de 25% com relação ao resultado de 2010, representando uma margem LAJIDA ajustada de 37,2%. O lucro líquido alcançou o valor de R\$106,6 milhões nesse ano, atingindo um crescimento de 46% com relação ao ano anterior.

A Companhia encerrou o exercício com uma posição de caixa e aplicações financeiras no montante de R\$293,7 milhões e sem

endividamento junto a instituições financeiras.

Em 2011, em virtude da parceria junto ao HSBC, originamos um total de R\$560 milhões em financiamentos de crédito imobiliário, sendo aprovado R\$362 milhões, sendo que deste total, R\$174,8 milhões foram faturados em 2011, gerando assim uma receita de R\$7,9 milhões. O número total de contratos de financiamento faturados no período foi de 800, que corresponde a um valor médio de financiamento de R\$218 mil. O valor do financiamento relativo ao valor total do imóvel vendido nesse período foi de 60%. Além da receita gerada, essa parceria estimula a expansão do segmento de imóveis usados, considerado estratégico na sustentabilidade do nosso negócio no longo prazo.

Conforme o disposto no item 2- do Parecer de Orientação CVM 15/87, segue abaixo o quadro com a movimentação resumida das ações da Companhia negociadas em Bolsa, no ano de 2011:

Trimestre	Valor Mobiliário	Espécie	Mercado	Entidade administrativa	Volume	Maior	Menor
					Financieiro (Reais)	cotação (Reais)	cotação (Reais)
1º	Ações	Ordinária	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A.	386.727.642	9,85	6,81
2º	Ações	Ordinária	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A.	296.379.740	8,92	7,38
3º	Ações	Ordinária	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A.	347.152.192	8,09	5,91
4º	Ações	Ordinária	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A.	382.397.341	7,35	5,18

De acordo com a instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que a Companhia não contraiu outros serviços junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras que não sejam relativos a trabalhos de auditoria.

Em observância à disposição do inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480/09, a Diretoria da Companhia declara que reuiu, discutiu e concorda com as demonstrações financeiras relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2011 e com o parecer emitido pela Ernst & Young Turco Auditores Independentes S/S sobre as respectivas demonstrações.

A companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante do seu Estatuto Social.

Aproveitamos para agradecer pela confiança depositada em nossa administração a frente da companhia, e continuamos com nosso foco na geração de valor para nossos acionistas.

Sérgio Newlands Freire
Diretor-Presidente

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010

(Em milhares de Reais)

ATIVO	Notas	Controladora		Consolidado	
		Dez/11	Dez/10	Dez/11	Dez/10
Ativo Circulante:					
Caixa, equivalentes de caixa	5	17.152	21.566	64.069	88.010
Títulos e valores mobiliários	6	36.471	-	71.423	2.736
Contas a receber de clientes	7	-	-	104.659	87.140
Adiantamentos a fornecedores		-	-	581	171
Impostos a recuperar		11.139	5.562	17.816	11.049
Dividendos a receber	13	2.466	10.074	-	-
Despesas antecipadas		230	138	2.844	2.360
Outros créditos		795	678	6.191	8.425
Total do ativo circulante:		68.253	38.018	267.583	199.891
Ativo não Circulante:					
Realizável a longo prazo					
Títulos e valores mobiliários	6	147.898	-	158.244	-
Contas a receber de clientes	7	-	-	3.266	1.457
Terrenos disponíveis para venda	8	-	-	2.055	2.217
Partes relacionadas	13	18.000	10.672	848	603
Adiantamento para futuro aumento de capital	13	13.483	11.219	-	-
Outros créditos		1.633	1.296	3.894	2.485
		181.014	23.187	168.307	6.762
Investimentos em controladas	9	567.912	432.794	-	-
Imobilizado	10	2.609	2.617	49.170	40.309
Intangível:					
Vida útil indefinida	11	3.019	12	430.458	284.959
Vida útil definida	11	3.615	2.647	8.254	4.209
		577.155	438.070	487.882	329.477
Total do ativo não circulante:		758.169	461.257	656.189	336.239
Total do ativo		826.422	499.275	923.772	536.130

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

P A S S I V O E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		Dez/11	Dez/10	Dez/11	Dez/10
Passivo Circulante:					
Empréstimos e financiamentos		-	-	7.309	39
Fornecedores		4.524	427	14.967	6.327
Salários, provisões e contribuições sociais		822	3.347	14.967	9.789
Impostos e contribuições a recolher	12	139	145	34.157	30.609
Adiantamentos de clientes	16	16.250	9.000	17.895	10.009
Dividendos a pagar		25.320	17.292	28.034	17.811
Contas a pagar - aquisição de empresas	14	8.200	-	8.200	-
Empréstimos e outros valores a pagar com partes relacionadas	13	-	475	109	405
Usufruto de resultados	13	-	-	-	554
Outras contas a pagar		417	22	5.311	5.879
Total do passivo circulante		59.252	30.708	115.982	81.422
Passivo não Circulante:					
Exigível a longo prazo					
Provisão para contingências	17	173	-	2.926	2.261
Contas a pagar - aquisição de empresas	14	48.102	-	48.102	-
Provisão para perdas em investimentos	9	24.245	17.937	-	-
Outras contas a pagar		-	-	-	822
Total do passivo não circulante		72.520	17.937	51.028	3.083
Patrimônio líquido:	18				
Capital social		520.437	344.359	520.437	344.359
Reserva de capital		42.992	42.992	42.992	42.992
Reserva legal		12.031	6.701	12.031	6.701
Reserva de lucros		143.489	84.826	143.489	84.826
Ações em tesouraria		(2.831)	(2.644)	(2.831)	(2.644)
Ajuste de avaliação patrimonial		(21.468)	(25.604)	(21.468)	(25.604)
Patrimônio líquido dos controladores:		694.650	450.630	694.650	450.630
Participação dos acionistas não controladores		-	-	62.112	995
Total do patrimônio líquido		694.650	450.630	756.762	451.625
Total do passivo e patrimônio líquido		826.422	499.275	923.772	536.130

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010

(Em milhares de Reais)

	Notas	Reserva de capital		Reserva de lucros			Ajustes de avaliação patrimonial	Total patrimônio líquido dos controladores	Acionistas não controladores	Total patrimônio líquido consolidado
		Capital social	Reserva de ações em tesouraria	Reserva legal	Reserva de lucros	Proposta de dividendos adicionais				
Saldos em 31 de dezembro de 2009		344.359	25.442	(2.088)	3.061	32.961	(25.604)	388.901	2	388.903
Retorno de ações para tesouraria		-	(1.884)	-	-	-	-	(1.884)	-	(1.884)
Ganhos nas alienações de ações em tesouraria		-	17.450	1.328	-	-	-	18.778	-	18.778
Pagamento de distribuição de dividendos		-	-	-	-	-	(10.670)	(10.670)	-	(10.670)
Lucro do exercício		-	-	-	-	72.794	-	72.794	3.809	76.603
Destinação do lucro:										
Constituição da reserva legal		-	-	-	3.640	(3.640)	-	-	-	-
Dividendos propostos		-	-	-	(17.289)	-	-	(17.289)	(2.816)	(20.105)
Dividendo adicional proposto		-	-	-	-	(17.289)	17.289	-	-	-
Constituição de reserva investimentos		-	-	-	-	34.576	(34.576)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2010		344.359	42.992	(2.644)	6.701	67.537	(25.604)	450.630	995	451.625
Integralização de capital:										
Subscrição de ações	18a	189.303	-	-	-	-	-	189.303	-	189.303
Gastos com emissões de Ações	18a	(13.225)	-	-	-	-	-	(13.225)	-	(13.225)
Ajustes de avaliação patrimonial		-	-	-	-	-	4.136	4.136	-	4.136
Adição de minoritário em função de combinação de negócios		-	-	-	-	-	-	58.479	58.479	58.479
Retorno de ações para tesouraria		-	-	(187)	-	-	-	(187)	-	(187)
Pagamento de distribuição de dividendos	18d	-	-	-	-	(17.289)	-	(17.289)	(8.623)	(25.912)
Lucro do exercício		-	-	-	-	106.599	-	106.599	11.261	117.860
Destinação do lucro:	18d									
Constituição da reserva legal		-	-	-	5.330	(5.330)	-	-	-	-
Dividendos propostos		-	-	-	(25.317)	-	-	(25.317)	-	(25.317)
Dividendo adicional proposto		-	-	-	(25.317)	25.317	-	-	-	-
Constituição de reserva investimentos		-	-	-	-	50.635	(50.635)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2011		520.437	42.992	(2.831)	12.031	118.172	(21.468)	694.650	62.112	756.762

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E DE 2010

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1. Contexto Operacional

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

Em 31 de dezembro de 2011, 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 S.A. Os serviços de intermediação imobiliária abrangem a venda de edifícios, unidades residenciais, loteamentos, condomínios de casas, shopping centers, conjuntos comerciais, flats e hotéis.

A aprovação destas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2011 foi autorizada pelo Conselho de Administração em 15 de março de 2012.

2. Políticas Contábeis

As demonstrações financeiras consolidadas da Brasil Brokers e de suas controladas, conforme indicadas na nota explicativa 9, foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a seleção de vidas úteis do ativo imobilizado e de sua recuperabilidade nas operações, avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, análise do risco de crédito para determinação da provisão para devedores duvidosos, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para contingências.

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

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

2.1. Bases de consolidação

Base de consolidação a partir de 31 de dezembro de 2011

As demonstrações financeiras consolidadas são compostas pelas demonstrações financeiras da Companhia e suas controladas em 31 de dezembro de 2011, apresentadas abaixo:

Razão social	Participação (%)	
	2011	2010
Abreu Brokers Serviços Imobiliários Ltda.	100	100
Abyara Brokers Intermediação Imobiliária S.A.	100	60
Azer Consultores em Imóveis Ltda.	100	100
Ágri Negócios Imobiliários Ltda.	100	100
Avance Negócios Imobiliários S.A.	100	100
Basimóvil Consultoria Imobiliária Ltda.	100	100
BB Américas 2007 Consult. Imobiliária Ltda.	100	100
Brito Amedeo Imobiliária S.A.	100	100
Chão e Teto Consultoria Imobiliária Ltda.	100	100
Del Forte Empreend Imobiliários Ltda.	100	100
Frema Consultoria de Imóveis Ltda.	100	100
Global Consultoria Imobiliária Ltda.	100	100
Blue Negócios Imobiliários Ltda.	55	-
Jairo Rocha Consultoria Imob. S.A.	100	100
JGM Consultoria Imob. Ltda.	100	100
MF Consultoria Imobiliária Ltda.	100	100
MGE Intermediação Imobiliária Ltda.	60	-
Missau, Galvão e Silva Planej. Vendas Imobiliárias Ltda	51	-
Morumbi Brokers Adminis de Bens e Serviços Ltda	70	-
Niterói Admin. de Imóveis Ltda.	50	50
Noblesse Consultoria Ltda.	100	100
Pactual Negócios Imob. Ltda.	100	100
Primaz Empreend. Imob. S.A.	100	100
Redentora Consultoria Imob. Ltda.	100	100
Triumphe Consultoria Imobiliária S.A.	100	100
Tropical Corretora e Consultoria Imob. Ltda.	100	100
VB Assessoria Imobiliária Ltda	75	-
Brasil Brokers Assessoria e Consultoria Imobiliária Ltda	100	100
Sardenberg Consultoria Imob. Ltda.	100	100
Pointer Consultoria Imob. S.A.	100	100
Marcos Koenigking Consult. Imob. S.A.	100	100
Rede Moral Ltda.	100	100

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 nessas fatos e circunstâncias, a administração determinou que, substancialmente, a Companhia é controladora dessas entidades, que, portanto, foram consolidadas em suas demonstrações financeiras.

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição, sendo esta a data na qual a Companhia obtém controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixe de existir. 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.

2.2. Combinação de negócios

Combinações de negócios a partir de 1º de janeiro de 2009

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, o 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 diretos 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 aloca-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

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

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

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

2.10. Participação nos lucros de empregados e administradores

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

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

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

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

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

2.12. Lucro por ação - Básico e diluído

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

2.13. 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. Pronunciamentos do IFRS revisados em 2010

Em maio de 2010 o Conselho emitiu seu terceiro conjunto de emendas a suas normas, com o objetivo de eliminar inconsistências e esclarecer dúvidas na redação. Existem provisões de transição em separado para cada norma. A adoção das emendas descritas a seguir trouxe alterações às políticas contábeis; porém, não impactou o desempenho ou a situação financeira da Companhia.

- IFRS 3 Combinações de Negócios: As opções de mensuração disponíveis para participação minoritária (acionistas não controladores) receberam emendas. Somente os itens de acionistas não controladores que constituem 100% de participação corrente que outorgam ao acionista uma parcela proporcional dos ativos líquidos da entidade no caso de dissolução da sociedade deverão ser mensurados por seu valor justo ou pela parcela proporcional dos instrumentos de participação dos ativos líquidos identificáveis da adquirida. Todos os outros itens devem ser mensurados pelo seu valor justo na data de aquisição.
- Emendas ao IFRS 3 entram em vigor para os períodos anuais iniciando em ou após 1º de julho de 2011. A Companhia não adotou essas emendas a partir de 1º de janeiro de 2011 e não modificou sua política contábil, visto que a emenda foi emitida a fim de eliminar consequências indesejadas que podem advir da adoção do IFRS 3.
- IFRS 7 Instrumentos Financeiros - Divulgações: O objetivo desta emenda é simplificar a divulgação apresentada, através da redução no volume de divulgações no que se refere a garantias recebidas e melhoria nas divulgações, através da exigência de divulgação de informações qualitativas a fim de colocar as informações quantitativas em perspectiva. A Companhia reflete as requisições de divulgação revisadas na Nota Explicativa 25.
- IAS 1 Apresentação das demonstrações financeiras: Esta emenda esclarece que a entidade pode apresentar análise de cada item de outros resultados abrangentes nas demonstrações de mutações do patrimônio líquido ou nas notas explicativas, o que não é aplicável no Brasil.

2.15. Pronunciamentos do IFRS ainda não em vigor em 31 de dezembro de 2011

Listamos a seguir as normas emitidas que ainda não haviam entrado em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia. Esta listagem de normas e interpretações emitidas contempla aquelas que a Companhia de forma razoável espera que produzam impacto nas divulgações, situação financeira ou desempenho mediante sua aplicação em data futura. A Companhia pretende adotar tais normas quando as mesmas entrarem em vigor.

IAS 1 Apresentação das demonstrações financeiras - Apresentação de Itens de Outros Resultados Abrangentes: Esta emenda entrará em vigor para os períodos anuais iniciando em ou após 1º de janeiro de 2012.

IAS 27 Demonstrações Financeiras Consolidadas e Individuais (revisado em 2011): Como consequência dos recentes IFRS 10 e IFRS 12, o que permanece no IAS 27 restringe-se à contabilização de subsidiárias, entidades de controle conjunto, e associadas em demonstrações financeiras em separado. Esta emenda entra em vigor para períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de janeiro de 2013.

IFRS 7 Instrumentos Financeiros: Divulgações - Aumento nas Divulgações Relacionadas a Baixas: Esta emenda exige divulgação adicional sobre ativos financeiros que foram transferidos, porém não baixados, a fim de possibilitar que o usuário das demonstrações financeiras da Companhia compreenda a relação com aqueles ativos que não foram baixados e seus passivos associados. Além disso, a emenda exige divulgações quanto ao envolvimento continuado nos ativos financeiros baixados para permitir que o usuário avalie a natureza do envolvimento continuado da entidade nesses ativos baixados, assim como os riscos associados. Esta emenda entrará em vigor para os períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de julho de 2011, e, no Brasil, somente após a aprovação do CPC. A emenda em questão afeta apenas as divulgações e não tem impacto sobre o desempenho ou a situação financeira da Companhia.

IFRS 9 Instrumentos Financeiros - Classificação e Mensuração: O IFRS 9 na forma como foi emitido reflete a primeira fase do trabalho do IASB na substituição do IAS 39 e refere-se à classificação e mensuração dos ativos e passivos financeiros conforme estabelece o IAS 39. A norma entrará em vigor para os períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de janeiro de 2013. Em fases subsequentes, o IASB examinará contabilidade de cobertura e perda no valor recuperável de ativos financeiros. Esse projeto deverá ser encerrado no final de 2011 ou no primeiro semestre de 2012. Adoção da primeira fase do IFRS 9 terá efeito sobre a classificação e mensuração dos ativos financeiros da Companhia, mas potencialmente não trará impactos sobre a classificação e mensuração de passivos financeiros. A Companhia irá quantificar o efeito dessa emenda em conjunto com as outras fases, quando emitidas, a fim de apresentar um quadro abrangente.

IFRS 10 - Demonstrações Financeiras Consolidadas: O IFRS 10 substitui as partes do IAS 27 Demonstrações Financeiras Consolidadas e Individuais que se referem ao tratamento contábil das demonstrações financeiras consolidadas. Inclui também os pontos levantados no SIC 12 Consolidação - Entidades para Fins Especiais - Envolvimento com Outras Entidades. O IFRS 10 estabelece um único modelo de consolidação baseado em controle que se aplica a todas as entidades, inclusive às entidades para fins especiais. As alterações introduzidas pelo IFRS 10 irão exigir que a administração exerça julgamento independente na determinação de quais entidades são controladas e, portanto, necessitem ser consolidadas pela controladora, em comparação com as exigências estabelecidas pelo IAS 27. Esta norma entrará em vigor para os períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de janeiro de 2013.

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

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

b) Provisões para riscos tributários, civis e trabalhistas

A Companhia reconhece provisão para causas tributárias, civis 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.

4. Combinações de negócios

Acquisições em 2011

Missau, Galvão e Silva Planejamento e Vendas Imobiliárias Ltda.

Em 9 de dezembro de 2010, foi firmado instrumento de compromisso de compra e venda, visando à aquisição do controle das operações da Missau, Galvão e Silva Planejamento e Vendas Imobiliárias Ltda. ("Galvão"), representada por 51% das quotas do capital social da Galvão.

Em janeiro de 2011, a Companhia aprovou a aquisição dos 51% pelo valor de R\$ 18.500, sendo R\$ 5.864 pagos no ato e o saldo restante a ser pago em três parcelas variáveis, conforme critérios estabelecidos no contrato de aquisição, a partir do primeiro ano da aquisição. O valor de R\$ 18.500 refere-se ao valor justo a data de aquisição com base nas estimativas realizadas pela Administração.

Blue Negócios Imobiliários Ltda.

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

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

VB Assessoria Imobiliária Ltda.

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

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

MGE Intermediação Imobiliária Ltda.

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

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

Morumbi Brokers Administração de Bens e Serviços Ltda.

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

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

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

O valor justo da participação de não controladores nas empresas adquiridas foram estimados utilizando a mesma metodologia que foi aplicada para a aquisição da parcela de controle das controladas. As empresas adquiridas são companhias de capital fechado para as quais não há informações de mercado disponíveis.

Desde a data da aquisição, as empresas contribuíram para a Companhia com receitas líquidas de R\$ 14.599 e lucro antes dos impostos de R\$ 5.169.

Abyara Brokers Intermediação Imobiliária S.A.

Em 05 de agosto de 2008, a Companhia celebrou Contrato de Investimento com a Abyara Planejamento Imobiliário S.A. e a Abyara - Assessoria, Consultoria e Intermediação Imobiliária Ltda. (em conjunto, "Abyara"), pelo qual a Companhia adquiriu 51% do controle acionário da Abyara Brokers Intermediação Imobiliária S.A. ("Abyara Brokers") mantendo controle compartilhado sobre a mesma, com opção de compra do restante da participação acionária como segue:

Data do exercício	% de participação	Situação
26/8/2009	14,50%	Exercida
26/8/2010	14,50%	Exercida
26/8/2011	20%	Exercida

A transação ocorrida em 2011 foi de R\$ 3.923 (R\$ 2.806 em 2010) pagos à vista. Nessa data a companhia adquiriu o controle integral da Abyara, efetuando a alocação do ágio conforme "CPC 15 - Combinação de Negócios", descrito na nota 4.

Alocação do ágio

A Administração da Companhia está realizando 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 será baseada na mensuração a valor justo dos ativos líquidos das controladas na data de aquisição das mesmas. Como não foi possível à conclusão deste trabalho até a presente data, a companhia optou por classificar provisoriamente a diferença integral entre o preço pago e o valor contábil destas aquisições como ativo intangível.

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

	Missau, Galvão	Abyara Brokers	Blue Negócios	VB Assessoria	M. Garzon	Morumbi Brokers	Total
Descrção							
Marcas	595	208	226	752	262	2.043	
Carteira de cliente	-	-	81	-	-	81	
Não competição	44	213	13	16	88	15	389
Rentabilidade futura	16.581	3.710	8.251	11.077	34.859	13.248	87.726
Valor total da aquisição	17.220	3.923	8.553	11.319	35.699	13.525	90.239

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

Bancos e disponíveis rendem juros a taxas flutuantes baseadas em taxas diárias de depósitos bancários. Os depósitos a curto prazo são efetuados por períodos que variam entre um dia e três meses, dependendo das necessidades imediatas de caixa da Companhia e suas controladas, rendendo juros de acordo com as respectivas taxas de depósito de curto prazo que variam entre 100% e 105% do CDI. Caixa e equivalentes de caixa são afetados pelos seguintes elementos em 31 de dezembro:

	Controladora		Consolidado	
Descrção	2011	2010	2011	2010
Recursos em Caixa	8	2	88	52
Recursos em Bancos	17.144	21.564	63.921	87.958
Total	17.152	21.566	64.009	88.010

6. Títulos e valores mobiliários

Em 31 de dezembro de 2011 e de 2010, 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.

	Controladora		Consolidado	
Descrção	2011	2010	2011	2010
Certificados de depósito bancário (CDB)	107.603	-	121.234	2.068
Títulos públicos federais	76.766	-	93.975	-
Debêntures	-	-	9.243	668
Outros	-	-	5.215	-
Total	184.369	-	229.667	2.736
Circulante	36.471	-	71.423	2.736
Não circulante	147.898	-	158.244	-

7. Contas a receber

E composto por:

	Consolidado	
Descrção	2011	2010
Contas a receber de clientes	131.546	103.975
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(22.169)	(14.582)
Ajuste a valor presente	(1.452)	(796)
Total	107.925	88.597
Circulante	104.659	87.140
Não circulante	3.266	1.457

A parcela não circulante de contas a receber sujeito ao ajuste a valor presente (AVP) foi calculada utilizando uma taxa de desconto média de 11,00% a.a. em 2011 (10,75% a.a. em 2010), equivalente à taxa Selic.

A Administração da Companhia não considera nenhum modelo para cálculo de risco e julga que não há riscos a serem embutidos na avaliação da taxa de desconto dos recebíveis.

Os recebíveis têm o seguinte prazo de vencimento:

	Consolidado	
Descrção	2011	2010
Aging de contas a receber		
Vencidos acima de 01 a 60 dias	45.822	30.338
Vencidos acima de 61 a 90 dias	9.294	11.971
Vencidos acima de 91 a 180 dias	13.997	10.155
Vencidos acima de 181 a 360 dias	14.245	8.626
Vencidos acima de 360 dias	3.266	1.457
Total de vencidos	86.624	62.547

8. Provisão para créditos de liquidação duvidosa

	Consolidado	
Descrção	2011	2010
Vencidos de 01 a 60 dias	11.136	14.492
Vencidos de 61 a 90 dias	3.018	4.840
Vencidos de 91 a 180 dias	8.599	7.514
Vencidos de 181 a 360 dias	10.678	6.903
Vencidos acima de 360 dias	11.491	7.679
Total de vencidos	44.922	41.428
Total	131.546	103.975

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

	Consolidado	
Descrção	2011	2010
Vencidos de 01 a 60 dias	14.099	14.492
Vencidos de 61 a 90 dias	3.018	4.840
Vencidos de 91 a 180 dias	8.599	7.514
Total de vencidos não incluídos na PCLD	25.716	26.846

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

	Saldo inicial	Adições	Baixas	Saldo final
2010	(8.880)	(5.948)	166	(14.582)
2011	(14.582)	(13.916)	6.329	(22.169)

Informações sobre as controladas em 31 de dezembro de 2011:

	Participação (%)	Número de ações detidas	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita Líquida	Investimento	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Acionista não controlador	Resultado de equivalência patrimonial	Investimento	Resultado de equivalência patrimonial
Abreu Brokers Serviços Imobiliários Ltda.	100	1.000	7.552	3.841	3.710	7.220	3.710	1.709	-	1.709	3.973	3.977
Abyara Brokers Intermediação Imobiliária S.A.	100	1.000.010	79.536	11.479	68.057	99.182	68.057	28.871	-	28.871	32.743	17.257
Áger Consultores em Imóveis Ltda.	100	60.001	10.178	3.146	7.032	15.652	7.032	2.710	(48)	2.662	6.400	3.425
Acil Negócios Imobiliários Ltda.	100	700.996	5.055	1.220	3.835	7.613	3.835	945	(131)	814	5.348	5.696
Avance Negócios Imobiliários S.A.	100	98	18.549	5.072	13.478	42.176	13.478	23.404	-	23.404	19.138	16.771
Bisimovel Consultoria Imobiliária Ltda.	100	997	12.580	2.196	9.962	21.000	9.962	9.144	(786)	8.358	6.746	4.068
BB Américas 2007 Consult. Imobiliária Ltda.	100	490.996	671	590	81	-	81	(120)	-	(120)	200	(193)
Brito Amodeo Imobiliária S.A.	100	19.998	5.047	1.011	4.036	10.072	4.036	3.932	-	3.932	5.562	3.646
Chal e Teto Consultoria Imobiliária Ltda.	100	100	10.640	2.971	7.669	9.584	7.669					

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 2010. Estes ágios foram apurados em aquisições de investimentos, decorrentes da expectativa de rentabilidade futura, com base em projeções de resultados futuros utilizando uma taxa de crescimento nominal anual média de 6,4% a.a para os primeiros 10 anos, 3% na perpetuidade, e uma taxa de desconto nominal de 13,5% a.a para descontar os fluxos de caixa futuros estimados. O teste de recuperação dos ativos efetuado não resultou na necessidade de reconhecimento de perdas.

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

- **Receitas** - As receitas foram projetadas entre 2012 e 2016 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.

12. Impostos e contribuições a recolher:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
ISS	-	-	2.180	2.051
PIS	2	-	1.116	948
COFINS	8	-	5.096	4.330
IRPJ	-	-	17.882	16.029
CSLL	-	-	6.811	5.934
Impostos e contribuições retidos	110	133	959	1.223
Outros	19	12	113	94
Total	139	145	34.157	30.609
Parcela circulante	139	145	34.157	30.609
Parcela não circulante	-	-	-	-

13. Operações com partes relacionadas

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

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

13.1. Operações de Mútuos e usufruto a pagar

É composto por:

Ativos	Controladora		Consolidado		
	Vencimento	2011	2010	2011	2010
Del Forte Consultoria Imobiliária Ltda.	31/10/2012	-	-	-	345
Ética Consultoria Imobiliária Ltda.	15/11/2012	-	-	11	-
Sardenberg Consultoria Imobiliária Ltda.	27/06/2012	1.028	696	-	-
Global Consultoria Imobiliária Ltda.	24/10/2012	4.255	1.662	132	-
JGM Consultoria Imobiliária Ltda.	30/05/2012	570	154	92	-
Pointer Consultoria Imobiliária S.A.	27/06/2012	3.658	2.607	-	92
Marcos Koeningkan Consultoria Imobiliária S.A.	25/05/2012	2.881	1.926	78	-
Rede Morar Ltda.	11/11/2012	5.608	3.627	-	-
Pessoas físicas (acionistas fundadores)	-	-	-	535	166
Total	-	18.000	10.672	848	603

Passivos	Vencimento	Controladora		Consolidado	
		Mútuos a pagar	Mútuos a pagar	Usufruto de resultados	
		2011	2010	2011	2010
RFC Américas Consultoria Imobiliária Ltda.	31/10/2012	-	-	20	-
Basimóvil Marketing Imobiliário Ltda.	25/06/2012	-	-	48	-
Pointer Consultoria Imobiliária S.A.	14/12/2012	-	150	-	-
VB Assessoria Imobiliária Ltda	31/01/2012	-	-	109	-
Pessoas físicas (acionistas fundadores)	18/11/2012	-	325	-	554
Total	-	475	109	307	554

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 2011 foi de R\$ 1.706 (R\$ 862 em 2010).

Mútuos a pagar - a Companhia apresenta saldos de mútuo a pagar para cobrir despesas administrativas e o capital de giro da controlada. As despesas financeiras apropriadas em 2011 foi de R\$ 1.368 (R\$ 997 em 2010).

Usufruto de resultados a pagar - o contrato de permuta de ações entre a Brasil Brokers Participações S.A. e as controladas previa o direito aos acionistas fundadores de receberem, como dividendo, todo o lucro gerado pela empresa até a data da liquidação financeira da oferta pública. Os saldos a pagar foram liquidados em 2011.

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.

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

É composto por:

Ativos	Controladora		Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)	
	2011	2010	2011	2010
Abreu Brokers Serviços Imob. Ltda.	-	-	-	-
Acer Consultores em Imóveis Ltda.	-	1.954	-	-
Basimóvil Consultoria Imob. Ltda.	-	1.066	-	-
BB Américas 2007 Consult. Imob. Ltda.	112	112	-	-
Brito Amodeo Imobiliária S.A.	-	449	-	-
Chão e Teto Consultoria Imob. Ltda.	195	1.871	-	-
Del Forte Empreend. Imob. Ltda.	-	356	-	-
Missau, Galvão e Silva Planej. e Vendas Imob. Ltda.	280	-	-	-
Noblesse Consultoria Imob. Ltda.	599	1.629	-	-
Pactual Negócios Imob. Ltda.	-	274	-	-
Sardenberg Consultoria Imob. Ltda.	400	400	-	-
Triumphus Consultoria Imobiliária S.A.	-	618	-	-
Tropical Corretora e Consultoria Imob. Ltda.	-	23	-	-
Redentora Consultoria Imobiliária Ltda.	880	1.080	81	81
Marcos Koeningkan Consultoria Imobiliária S.A.	-	-	233	233
Rede Morar Ltda.	-	-	145	145
Brasil Brokers Assessoria Imobiliária Ltda	-	-	13.024	10.760
Total não circulante	2.466	10.074	13.483	11.219

Dividendos a receber - corresponde aos valores destinados como dividendos a serem pagos no transcorrer do exercício de 2011 à Companhia.

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

13.3. Honorários da Administração

Os honorários dos administradores da Companhia no exercício de 2011 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\$ 1.756 até 31 de dezembro de 2011 (R\$ 1.652 em 2010), a título de remuneração base, conforme definido pelo Conselho de Administração.

A remuneração variável aprovada pelo Conselho de Administração no encerramento das demonstrações financeiras de 2011 foi de R\$ 5.100 (R\$ 2.002 ou 2,75% do lucro contábil em 2010), correspondendo a 4,51% do lucro contábil.

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

	2011	2010
Diretoria		
Remuneração-base	1.756	1.652
Remuneração variável	5.100	2.002
Total	6.856	3.654

13.4. 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".

13.5. Avais e garantias

Em 31 de dezembro de 2011, os avais e fianças prestados pela Companhia para suas controladas montavam R\$ 2.529 para garantia de operações de capital de giro.

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

13.6. Outros compromissos - Opções

No transcorrer de 2011, a Companhia adquiriu o controle de empresas, conforme descrito na nota 4, sendo que para a parcela não adquirida foram formalizados no contrato de aquisição opções de compra ("Call options") e opções de venda ("Put options") da participação societária remanescente ao vendedor, com as seguintes datas de exercício:

Adquirida	Datas para exercício	
	1ª opção	2ª opção
Missau, Galvão	Janeiro de 2014	Janeiro de 2015
Home Hunters	Outubro de 2015	Outubro de 2018
VB Assessoria	Novembro de 2015	-
MGE Intermediação	Janeiro de 2016	Janeiro de 2017
Morumbi Brokers	Janeiro de 2016	Janeiro de 2017

O acionista não controlador tem até 15 dias para definir a opção de venda e a Companhia tem até 30 dias para definir a opção de compra a partir da data para exercício das opções.

14. Contas a pagar – aquisição de empresas

Correspondem aos valores a pagar referentes às aquisições das controladas (Nota 9), conforme demonstrado a seguir:

Descrição	2011		2010	
	Imposto de renda	Contribuição social	Imposto de renda	Contribuição social
Valor total das aquisições (nota 9)	86.852	-	86.852	-
Valor pago em moeda nacional	(30.550)	-	(30.550)	-
Saldo a pagar	56.302	8.200	56.302	8.200
Parcela circulante	56.302	8.200	56.302	8.200
Parcela não circulante	-	-	-	-

Os contratos de aquisição possuem cláusulas de ajuste de preço em função de resultados futuros das Sociedades adquiridas. Em 31 de dezembro de 2011 os saldos dos valores a pagar foram avaliados considerando a expectativa de desembolso com base nas condições estabelecidas nos contratos de compra, sem considerar 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 do ágio dos investimentos (Nota 9).

15. Imposto de renda e contribuição social

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

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

	2011		2010	
	Imposto de renda	Contribuição social	Imposto de renda	Contribuição social
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	106.599	106.599	72.794	72.794
Alíquota de 15% para IRPJ e 9% para CSLL	15.990	9.594	10.919	6.551
Adicional de IRPJ - Alíquota de 10%	10.636	-	7.255	-
Despesa com Alíquota Nominal	26.626	9.594	18.174	6.551

Exclusões a base de cálculo

Resultado da equivalência patrimonial	(29.272)	(10.547)	(26.075)	(9.378)
Prejuízo em controladas tributadas pelo lucro real	(1.424)	(521)	(2.531)	(902)
Imposto de renda e contribuição social diferidos - controladora (*)	(4.070)	(1.474)	(10.432)	(3.729)
Imposto de renda e contribuição social das Controladas pelo lucro real	4.394	1.584	6.080	2.174
Imposto de renda e contribuição social das Controladas pelo lucro presumido	31.358	11.516	24.745	9.125
Despesa imposto de renda e contribuição social	35.752	13.100	30.825	11.299

(*) A Companhia optou por não registrar o IR e CS diferido decorrente do prejuízo fiscal conforme CPC 32 - Tributo sobre o lucro.

16. 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 mercção e oferta de operações de crédito imobiliária para o mercado secundário, com direito de exclusividade ao HSBC para a primeira análise e oferta de crédito aos clientes da Companhia.

A Parceria teve início naquela data e se encerra em 31/12/2015, podendo ser prorrogada por um prazo adicional de 5 anos. A Companhia receberá do HSBC uma comissão por cada operação de crédito efetivamente realizada durante a Parceria. O HSBC realizará o pagamento em parcelas para a Companhia a título de antecipação de comissões pelo prazo original do contrato, totalizando R\$ 45.000. Até 31 de dezembro de 2011 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 financeiro. Em 2011 a Companhia performou contratos que resultaram numa comissão de R\$ 1.750, registrado na rubrica "Receitas com prestação de serviços".

17. 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 01/01/2010	-	-	-	-
Saldo em 31/12/2010	-	-	-	-
Constituição	138	-	35	173
Saldo em 31/12/2011	138	-	35	173

	Consolidado			
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldo em 01/01/2010	642	1.561	216	2.419
Constituição	278	7	714	999
Reversão	(278)	(7)	(714)	(999)
Saldo em 31/12/2010	642	1.403	216	2.261
Constituição	1.140	15	1.203	2.358
Reversão	(766)	-	(927)	(1.693)
Saldo em 31/12/2011	1.016	1.418	492	2.926

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

Natureza – Perda Possível	Consolidado	
	2011	2010
Trabalhistas	4.150	1.403
Tributário	36	-
Cíveis	4.192	216
Total	8.378	1.619

As ações das empresas controladas da Brasil Brokers e com chance de perda consideradas "possíveis" também estão divulgadas no quadro acima.

As causas de natureza trabalhista compreendem reclamações trabalhistas de ex-corretores requerendo vínculo empregatício, verbais trabalhistas e recolhimento dos encargos sociais.

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

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

Contratos de penhor de ações e contratos de depósito

As controladas estão expostas e sujeitas a riscos fiscais, cíveis e trabalhistas referentes às 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.

18. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2011, o capital da Companhia era representado por 192.839.601 (168.877.126 em 2010) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

O capital subscrito e integralizado em 2011 é de R\$ 533.662 (R\$ 344.359 em 2010) que, após os custos de R\$ 13.225 incorridos na emissão de novas ações durante o exercício de 2011 é de R\$ 520.437.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2011, houve a seguinte movimentação na quantidade de ações da Companhia:

	Quantidade de ações	R\$
Saldo em 01/01/2010	168.877.126	344.359
Saldo em 31/12/2010	168.877.126	344.359
Emissão de novas ações – 04/02/2011	21.905.805	173.056
Emissão de novas ações (lote suplementar) – 10/03/2011	2.056.970	16.247
Saldo em 31/12/2011	192.839.901	533.662

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

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

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

b) Bônus de subscrição

Dentro do limite de capital autorizado, o Conselho de Administração poderá deliberar a emissão de bônus de subscrição. Não houve deliberação de emissão até 31 de dezembro de 2011.

c) Plano de opções baseado em ações

</