

Equipe de RI



Daniel Guerbatin
CEO

Andrea Rizzio
CFO & IRO

Luiz Augusto Silva
Bruno Marques
Equipe de RI

Tel.: +55 (21) 2460-1628
e-mail: ri@brbrokers.com.br

Teleconferência de Resultados



Português

16 de novembro de 2020
11h00 (horário de Brasília)

10h00 (horário de NY) Tel.:
+55 (11) 2188-0155 Código:

Brasil Brokers Replay:
+55(11)2188-0400 Código

Replay: Brasil Brokers

Inglês

16 de novembro de 2020
11h00 (horário de Brasília)

10h00 (horário de NY)
Tel.: +1 (646) 843-6054

Código: Brasil Brokers

Replay: +55 (11) 2188-0400
Código Replay: Brasil Brokers

Rio de Janeiro, 13 novembro de 2020. A Brasil Brokers Participações S.A. (BM&FBovespa: BBRK3) uma empresa com foco e atuação no mercado de intermediação e consultoria imobiliária, com relevante presença nos principais mercados imobiliários do País, anuncia hoje seus resultados referentes ao terceiro trimestre de 2020 (3T20) As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, baseada na Lei das Sociedades por Ações e nas regulamentações da CVM. Neste relatório os impactos com reestruturação, alienação de empresas, baixa de investimentos e provisionamentos jurídicos adicionais foram reclassificados e demonstrados através do grupo "Efeitos Não Recorrentes e de Operações Descontinuadas".



BrasilBrokers

Sumário

1. Destaques Operacionais e Financeiros	3
2. Receita Bruta de Serviços.....	4
3. Custo, Despesas Administrativas e Passivos Judiciais.....	11
4. Resultados Operacionais.....	15
5. Investimentos e Caixa	16
6. Governança Corporativa	18

Mensagem da Administração

As políticas fiscais e monetárias expansionistas, combinadas com a flexibilização do isolamento social, resultaram na retomada da Economia brasileira no terceiro trimestre. O Índice de Confiança do Consumidor apresentou uma recuperação de aproximadamente 17,5% em relação ao segundo trimestre do ano, fechando em 83,9 pontos, e houve um ganho líquido de emprego de mais de 380 mil novas posições em julho e agosto. O desempenho observado de parte dos indicadores de atividade econômica nos primeiros meses do terceiro trimestre permite uma expectativa mais otimista acerca do ritmo de recuperação ao longo do restante do ano. Com isso, a queda projetada para o PIB no ano foi revisada de 6% para 5%, por conta do PIB no terceiro trimestre que cresceu 8%, em relação ao segundo trimestre. Para 2021, o crescimento projetado foi mantido em 3,6%, segundo o IPEA, e o IGP-M fechou o mês de setembro com uma variação mensal de 4,34% e o acumulado até setembro de 14,40%.

Se tratando do setor imobiliário, a média do Índice de Confiança da Construção (ICST) ficou em 87,7 no terceiro trimestre, 17,7 pontos acima dos 70,0 registrados no trimestre passado, mostrando uma ótima retomada. Já o índice FIPEZAP, que acompanha o comportamento do preço médio de vendas de imóveis residenciais em 50 cidades, teve um aumento de 0,53% registrado em setembro, maior avanço mensal do Índice FipeZap desde 2014. Em São Paulo, sinais de recuperação da atividade do mercado imobiliário ocorreram. Com várias empresas voltando aos escritórios, após um longo período de trabalho em home office, houve grandes contratações de locação, por conta dos setores de tecnologia e e-commerce, que estão em busca de mais espaços na cidade. Com isso, o mercado paulista tem mostrado maturidade. Falando do mercado do Rio de Janeiro, o estado registrou cerca de 80.000 m² de área alugada que deverá ser ocupada no curto prazo, mostrando a tendência positiva dos edifícios da classe A da CBD (sigla em inglês de CBD – *central business district*), apesar do desempenho em linha no terceiro trimestre. A pandemia e as medidas de segurança tomadas para evitar a contaminação foram aderidas e a maioria das empresas começou a trabalhar em casa. A paralisação da carga de trabalho local adiou as ocupações do ano, e o 3º trimestre de 2020 fechou com uma taxa de vacância de 33,4%.

Assim, a Companhia terminou o 3T com um aumento no resultado bruto de aproximadamente 80% contra o 2T20.

No mercado Primário, houve um crescimento no ticket médio em 36% em relação ao 2T, refletindo num crescimento da receita operacional de 145% no período, totalizando R\$ 8,8 milhões no 3T, contra R\$ 3,6 milhões no 2T, resultado das políticas de juros e uma retomada do mercado.

A nossa Fintech Credimorar encerrou o terceiro trimestre com R\$ 672,4 milhões em Valor Geral de Crédito produzido, o que representa um aumento de 30% em relação ao mesmo período do ano passado, e um aumento de 27% em relação ao trimestre anterior. Mostrando um menor impacto durante a pandemia, quando comparada às verticais de compra e venda de imóveis, e uma evolução operacional e melhora na sua participação de mercado, refletindo com isso receita e resultados acima do esperado, contribuindo para uma melhora importante no resultado da Companhia.

A operação de Locação terminou o terceiro trimestre de 2020 com 2.387 imóveis sob administração, o que representa um aumento de 1% em relação ao mesmo período do ano anterior. Esse aumento de volume, diferentemente do trimestre anterior, foi convertido em receita, o que já denota uma melhora no setor, entrando em ritmo de normalidade. De forma recorrente, a vertical de negócios corporativos realizou mais 3 transações no terceiro trimestre de 2020.

Com a taxa básica de juros caindo para 2,0% ao ano e uma desvalorização da moeda brasileira, abrem oportunidades para investidores estrangeiros neste segmento.

Conforme fato relevante publicado durante o terceiro trimestre, foram realizadas alterações importantes na direção da Companhia, com o propósito de atuar de forma mais competitiva nos mercados onde a Brasil Brokers sempre foi referência, como o primário. Mas, também, focando na transformação tecnológica que a empresa entende ser fundamental para seu crescimento no longo prazo, assim como na adaptação para um novo mercado tecnológico que vem se desenhando. Com este objetivo, de diversificar as receitas, a empresa focou nos seguintes pontos no terceiro trimestre:

Diversificação do Portfólio de produtos no mercado primário, com uma estrutura que visa a uma maior agilidade e eficiência, convertendo em competitividade e rentabilidade.

A Companhia entende que dentre todas as verticais de negócio, a de Mercado Secundário é a que possui maior oportunidade em melhoria tecnológica, potencializando o seu Market Share, gerando eficiência operacional e, conseqüentemente, maior rentabilidade para a Brasil Brokers.

Apesar dos desafios por conta da pandemia, iniciamos a operação da Desenrola no mercado de SP. Com esta operação, temos boas perspectivas de crescimento no segmento, focando neste primeiro momento em regiões específicas da cidade.

No segmento de serviços financeiros, a Credimorar teve um crescimento expressivo, por conta da política de taxas de juros utilizada pelos bancos, somado ao seu diferencial competitivo, que foi se tornar uma plataforma multibanco, potencializando o crescimento de Market Share nos próximos trimestres.

Continuamos focados nas iniciativas de austeridade na contenção de custos e despesas administrativas sem prejudicar o crescimento da Brasil Brokers.

Estamos trabalhando fortemente numa organização – mais leve e ágil – que apresentou EBITDA Ajustado positivo nos últimos dois meses do trimestre, mostrando que é possível juntar eficiência operacional e melhor controle de custos, sem perder qualidade nos serviços.

Por fim, acreditamos na retomada do mercado e na nossa estratégia de diversificação, permanecendo no mercado Primário, Secundário, Locação, Serviços Financeiros e Corporate e atuando de forma competitiva e inovadora em cada uma delas, melhorando todos os dias a experiência do cliente. Nosso portfólio de serviços tem se mostrado primordial para a sustentabilidade do nosso negócio, trazendo aumento de receita por sinergia operacional.

Todas as ações da Companhia estão voltadas para liderar as novas tendências deste universo cada vez mais digital, visando à transformação da empresa em uma PropTech.

Permanecemos confiantes na nossa capacidade de crescer, ganhar participação de mercado e melhorar a nossa eficiência operacional. Continuamos investindo em projetos estratégicos que fazem parte da nossa transformação digital, que irão melhorar nosso modelo de negócios e aumentar a nossa rentabilidade.

Daniel Guerbatin

CEO do Grupo

1. Destaques Operacionais e Financeiros

Resultados Financeiros

- A Receita Bruta ajustada apresentou uma elevação de 45% em relação ao trimestre anterior, e uma redução de 13% quando comparada ao 3T19, totalizando R\$ 33,7 milhões, em decorrência do impacto da gradual reabertura econômica e de convívio social iniciadas no final do 2T20.
- A Companhia no terceiro trimestre de 2020, após um forte programa de redução de custos, em especial nas contas de despesas gerais e administrativas, verificou um aumento de 29% que refere-se a postergações e renegociações de ocupação realizado no período da pandemia, mas analisando o mesmo período do ano anterior, teve como resultado a economia de 6%.
- Importante destacar os avanços em nossa agenda trabalhista refletida na redução contínua do estoque de processos, encerrando o terceiro trimestre com média mensal menor do que um quanto à entrada de novos processos. A Companhia reduziu em 32% seu estoque de processos trabalhistas nos últimos 12 meses.

Vertical Compra e Venda no Mercado Primário

- No terceiro trimestre de 2020, o número de unidades lançadas foi 79% superior ao trimestre anterior.
- O Valor Geral de Vendas da Cia teve aumento de 142%, quando analisado o trimestre anterior, ficando em linha com o mesmo período de 2019.

Vertical de Serviços Financeiros

- A Credimorar, vertical de negócio dedicada à comercialização de Serviços Financeiros, encerrou o trimestre com R\$ 672 milhões em Valor Geral de Crédito produzido, o que representa um aumento de 27% em relação ao trimestre imediatamente anterior.
- Continuidade no acordo de parceria para oferta de financiamento imobiliário com OLX e Grupo Zap, os maiores portais de busca de imóveis do país, além da parceria desenvolvida com 2 grandes instituições financeiras do país, Itaú e Santander, com novas modalidades de financiamento, e utilização de suas capacidades nas praças de atuação foram responsáveis por esse crescimento.

Vertical Corporativo

- De forma recorrente, a vertical de negócios corporativos diversificou sua operação no terceiro trimestre de 2020, somando R\$ 48 milhões a partir da intermediação de venda ponto comercial, shopping center e um imóvel comercial.
- Com a taxa básica de juros caindo para 2,0% ao ano e com perspectivas de redução e recente desvalorização cambial, abrem oportunidades de diversificação de investimentos, buscando alternativas ao mercado imobiliário, especialmente para investidores estrangeiros.

Vertical Locação e Venda de Prontos

- A operação de Locação terminou o segundo trimestre de 2020 com 2.387 imóveis sob administração, o que representa um aumento de 1% em relação ao mesmo período do ano imediatamente anterior.
- O VGV do mercado secundário mais do que dobrou quando comparado ao trimestre anterior, e um aumento de 50% frente ao mesmo período de 2019.

2. Receita Bruta de Serviços

A Receita Bruta de serviços das operações da Brasil Brokers representada pela soma das comissões dos diferentes segmentos de atuação alcançou R\$ 33,7 milhões no terceiro trimestre de 2020, 45% superior ao trimestre anterior. Essa expressiva recuperação foi decorrente de protocolos de reabertura iniciados no final do 2T20, que gradativamente foram permitindo a realização de atividades econômicas e sociais.

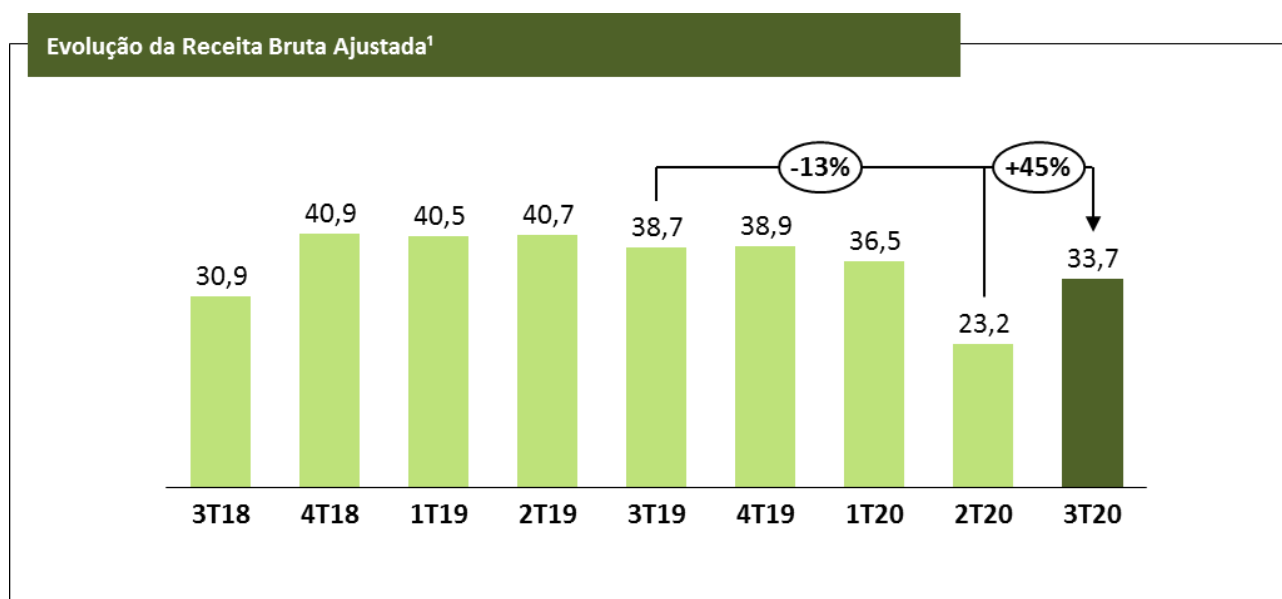


Tabela 1 – Receita e Comissão de Intermediação Ajustada¹

Receitas Operacional Bruta por Vertical (R\$ milhões)	3T20	3T19	3T20 vs. 3T19	2T20	3T20 vs. 2T20
Compra e Venda - Primário	8,8	9,1	-3%	3,6	145%
Compra e Venda - Secundário	6,7	4,9	38%	3,2	112%
Corporativo	1,8	9,0	-80%	0,5	243%
Serviços Financeiros	13,6	12,0	13%	13,6	0%
Locação*	2,6	3,2	-20%	2,1	20%
Outras Receitas	0,3	0,5	-36%	0,3	4%
Receita Operacional Bruta	33,7	38,7	-13%	23,2	45%
Impostos	4,2	4,6	-8%	3,1	34%
Cancelamentos	2,2	1,1	105%	0,6	257%
Receita Líquida	27,3	33,0	-17%	19,5	40%

*a receita operacional Bruta da Vertical de Locação contempla negócios correlatos como seguros, gestão de recebíveis, entre outros.

Do total de receita do 3T20, 26% foram originados no mercado primário, 20% no mercado secundário, 5% na vertical corporativo, 40% na vertical de serviços financeiros e 8% na vertical de locação. No ano, as linhas consideradas off-core pelo mercado, representaram 49% do faturamento, correspondendo a uma redução de *share* de 29%, mas um aumento de 2% em valor absoluto nessas linhas de receita, considerando o trimestre anterior.

Nossa Receita Operacional Líquida alcançou R\$ 27,3 milhões no terceiro trimestre de 2020, um crescimento de 40% ao valor registrado no mesmo período do trimestre anterior, e uma queda de 17% quando comparada ao mesmo período do ano anterior por conta da redução de faturamento nas intermediações corporativas.

2.1 Mercado Primário

Nossa Unidade de Negócios do Mercado Primário é responsável pela atuação comercial em empreendimentos imobiliários lançados por incorporadores em sistema de condomínio antes mesmo de essas unidades estarem prontas. Estamos presentes em diferentes praças através de lojas próprias ou licenciadas, atuando em toda a cadeia produtiva desse segmento: desde a identificação de tendências do mercado e região, concepção e planejamento do empreendimento, desenvolvimento da estratégia de marketing, venda e formalização da transação.

Tabela 2 – Lançamentos Brasil

Lançamentos (R\$ milhões)	3T20	3T19	3T20 vs. 3T19	2T20	3T20 vs. 2T20
VGv Lançado	193,6	1.763,5	-89%	217,1	-11%
Quant. Unidades Lançadas	641	4.085	-84%	358	79%
Ticket Médio (R\$ mil)	302,0	431,7	-30%	606,4	-50%

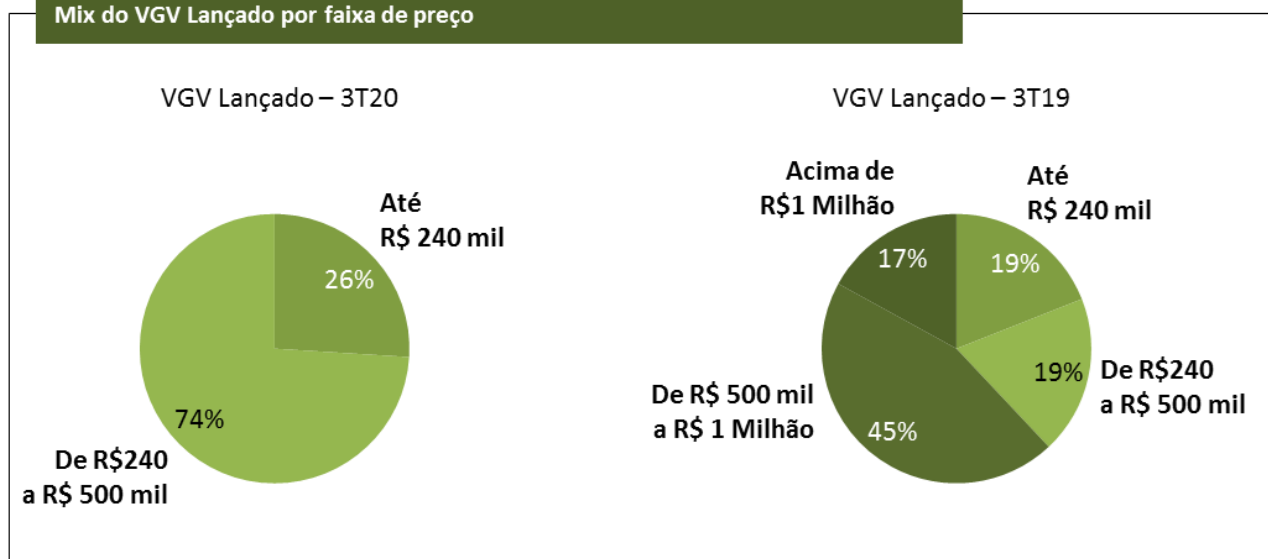
Quando analisamos o volume de lançamentos do terceiro trimestre de 2020, percebemos a continuidade da política de postergação de lançamentos pelos incorporadores em nossas principais praças de atuação. Apesar do gradual retorno das atividades sociais, o atual momento econômico ainda gera incertezas. O volume de unidades lançadas teve redução de 11% quando comparada ao trimestre anterior, porém, quando analisamos a quantidade de lançamentos, percebemos um crescimento de 79% quando comparado com o trimestre anterior. Isso reflete já um retorno dos lançamentos, porém com valores unitários mais baixos.

Tabela 3 – Mix do Valor dos Lançamentos com participação da Brasil Brokers por Estado

Valor Geral das Vendas - Lançados (R\$ milhões)	3T20	3T19	3T20 vs. 3T19	2T20	3T20 vs. 2T20
VGv Lançado	193,6	1.763,5	-89%	217,1	-11%
São Paulo	193,6	1.355,8	-86%	194,1	0%
Rio de Janeiro	0,0	40,0	-100%	23,0	-100%
Outros	0,0	367,7	-100%	0,0	-

No terceiro trimestre de 2020, apenas o mercado de São Paulo teve imóveis lançados no período. A queda de 11% explicitada anteriormente deveu-se ao não lançamento de unidades em outras praças, como ocorrido no Rio de Janeiro no 2T20, visto que o Valor de Imóveis Lançados em São Paulo foi em linha com o trimestre imediatamente anterior.

Mix do VGv Lançado por faixa de preço



Do total dos R\$ 194 milhões em empreendimentos lançados no 3T20 com a nossa participação, 26% referem-se a imóveis até R\$ 240 mil e 74% por imóveis de R\$ 240 mil a R\$ 500 mil.

Tabela 4 – Vendas Contratadas do Mercado Primário

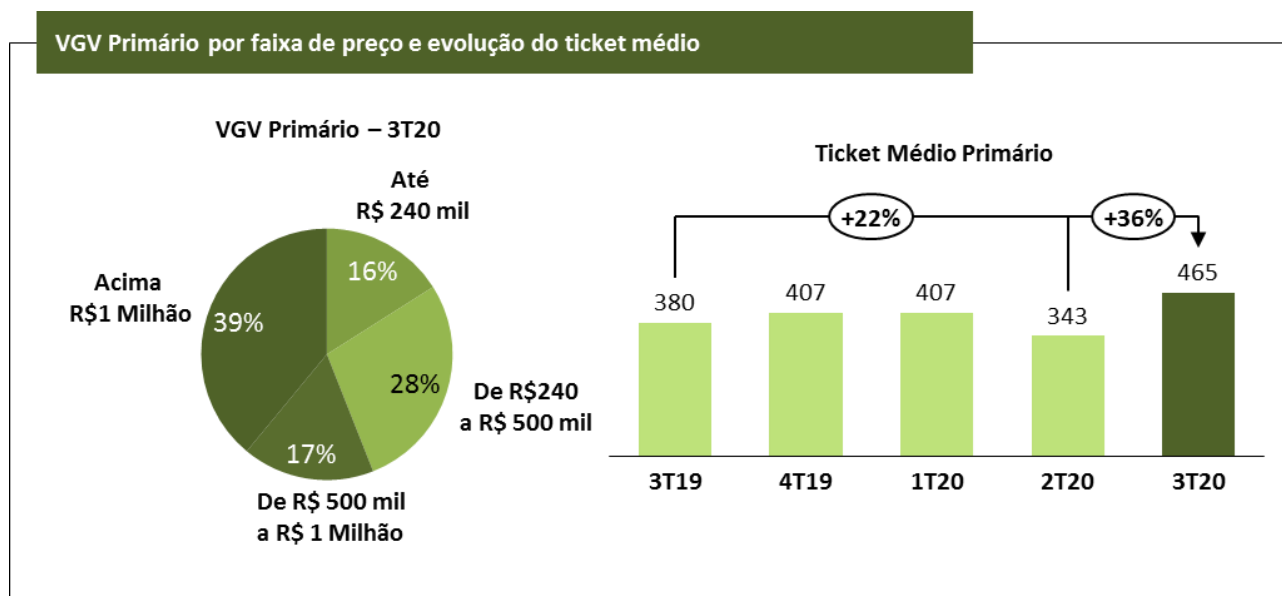
Primário	3T20	3T19	3T20 vs. 3T19	2T20	3T20 vs. 2T20
I - Venda de Lançamentos (R\$ milhões)					
Valor Geral de Vendas (VGV)	442,3	268,8	65%	164,4	169%
Unidades Vendidas	921	667	38%	472	95%
Ticket Médio (R\$ mil)	480,3	403,0	19%	348,2	38%
II - Venda de Remanescentes (R\$ milhões)					
Valor Geral de Vendas (VGV)	42,6	215,3	-80%	36,4	17%
Unidades Vendidas	122	607	-80%	114	7%
Ticket Médio (R\$ mil)	348,8	354,6	-2%	319,0	9%
I + II = Mercado Primário Total (R\$ milhões)					
Valor Geral de Vendas (VGV)	484,9	484,1	0%	200,7	142%
Unidades Vendidas	1.043	1.274	-18%	586	78%
Ticket Médio (R\$ mil)	464,9	380,0	22%	342,5	36%

No terceiro trimestre de 2020, após três meses vividos em quase sua totalidade em situação de restrição social, o país iniciou seu processo de abertura gradual de suas atividades comunitárias e econômicas. A abertura não foi homogênea no sentido regional ou de setores econômicos, dependendo de sua exposição ao risco de contaminação. Com novos protocolos assumidos, o Valor Geral de Vendas (VGV) total do mercado primário avançou mais de 140%, voltando ao mesmo patamar do mesmo período do ano anterior. Esse crescimento das vendas foi resultante da venda de unidades lançadas a menos de seis meses, responsável por 90% do VGV primário, sendo o restante de lançamentos remanescentes.

Tabela 5 – Mix do Valor Geral de Vendas Contratadas do Mercado Primário por Estado

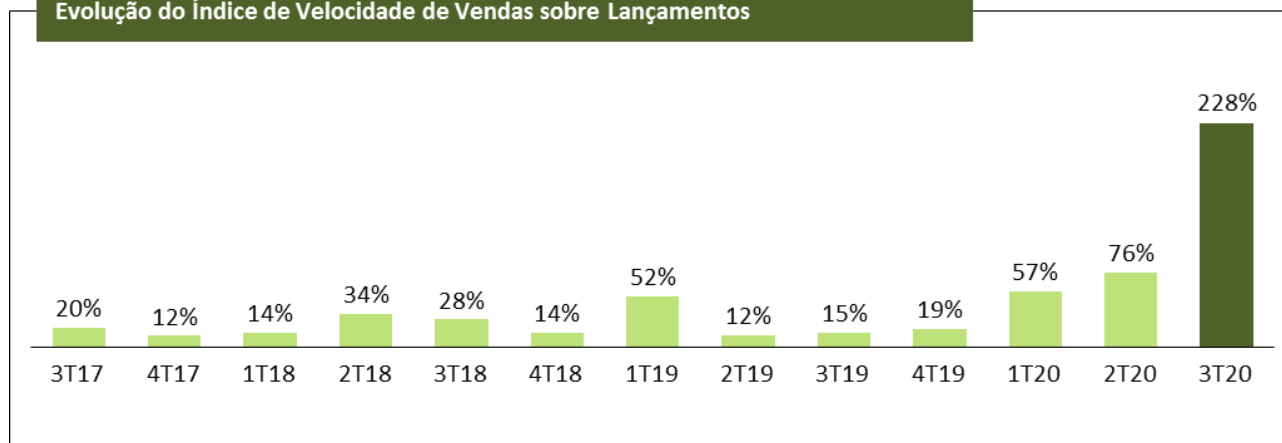
Valor Geral das Vendas - Primário (R\$ milhões)	3T20	3T19	3T20 vs. 3T19	2T20	3T20 vs. 2T20
Valor Veral das Vendas	484,9	484,1	0%	200,7	142%
São Paulo	263,0	345,9	-24%	126,4	108%
Rio de Janeiro	221,4	120,1	84%	74,3	198%
Outros	0,5	18,0	-97%	0,0	-

Percebemos uma maior participação no Valor Geral de Vendas do mercado primário do Rio de Janeiro, que passou para uma participação de 46% do mercado, frente aos 37% do trimestre imediatamente anterior. A alta do mercado de São Paulo quando comparado ao 2T20 foi de 108%, enquanto o Rio de Janeiro teve elevação de 198%, superando também em 84% o mesmo período do ano anterior.



Do valor total de vendas da Brasil Brokers no Mercado Primário no terceiro trimestre de 2020, 16% referem-se a imóveis até R\$ 240 mil, 28% por imóveis de R\$ 240 mil a R\$ 500 mil, 17% foi composto por imóveis de R\$ 500 mil a R\$ 1 milhão, 39% por imóveis acima de R\$ 1 milhão. Com relação ao ticket médio do mercado primário, ocorreu uma elevação dessa média, tanto na comparação com trimestre anterior (36%), quanto no mesmo período de 2019 (22%).

Evolução do Índice de Velocidade de Vendas sobre Lançamentos



A velocidade de venda é obtida pela razão do Valor Geral Vendido de Lançamentos nos últimos 6 meses e o Valor Geral de Imóveis Lançados no período. No terceiro trimestre de 2020, esse índice atingiu 228,5%, demonstrando que, apesar do valor lançado ter sido menor, nossas unidades, recém lançadas, que estavam em estoque foram vendidas.

2.2 Mercado Secundário

O mercado secundário de imóveis é caracterizado Mercado de intermediação de imóveis já habitados ou prontos para serem habitados, de propriedade dos Clientes Vendedores. A imobiliária recebe uma comissão que é devida pelo dono do imóvel.

Prestamos aos nossos clientes um serviço completo de exposição e comercialização dos produtos que ocorre através de um time de agentes especializados munidos de um grande banco de dados oriundos de informações do mercado e da praça onde se encontra o imóvel, oferecendo a nossos clientes subsídios para sua tomada de decisão, no sentido de compra como usuário final, ou para investimento.

Foi observada uma intensa recuperação, com aumento de 50% do valor geral de vendas, quando comparado ao mesmo trimestre do ano anterior, e 35% (+ R\$82,5 milhões) em relação aos níveis pré-pandemia (1T20). Percebemos alterações externas à empresa no sentido dessa evolução, como necessidades de imóveis maiores e mais adaptados ao novo momento social vivenciado e mudanças dos protocolos de restrição de convívio social iniciados em junho, que permitiram a gradual retomada das interações. Aliado aos esforços internos, capacitando de forma online nossos corretores, acompanhamento do funil de vendas e elaboração de tutoriais de apresentação virtual de imóveis, fez o número de unidades transacionadas aumentarem 49% e 24% comparados ao 3T19 e 1T20 respectivamente.

Ponto relevante a ser citado, é a queda acentuada da taxa SELIC, que serve de base para as taxas de juros praticadas, entre elas a do financiamento imobiliário, que mesmo com a piora das expectativas econômicas, representou uma alternativa de investimento no mercado imobiliário, com novas modalidades de financiamento, como às atreladas ao IPCA ou à poupança, além da consolidação de *players* relevantes, fomentado a concorrência e redução de custos e taxas.

Tabela 6 – Vendas de Imóveis Prontos ou Usados

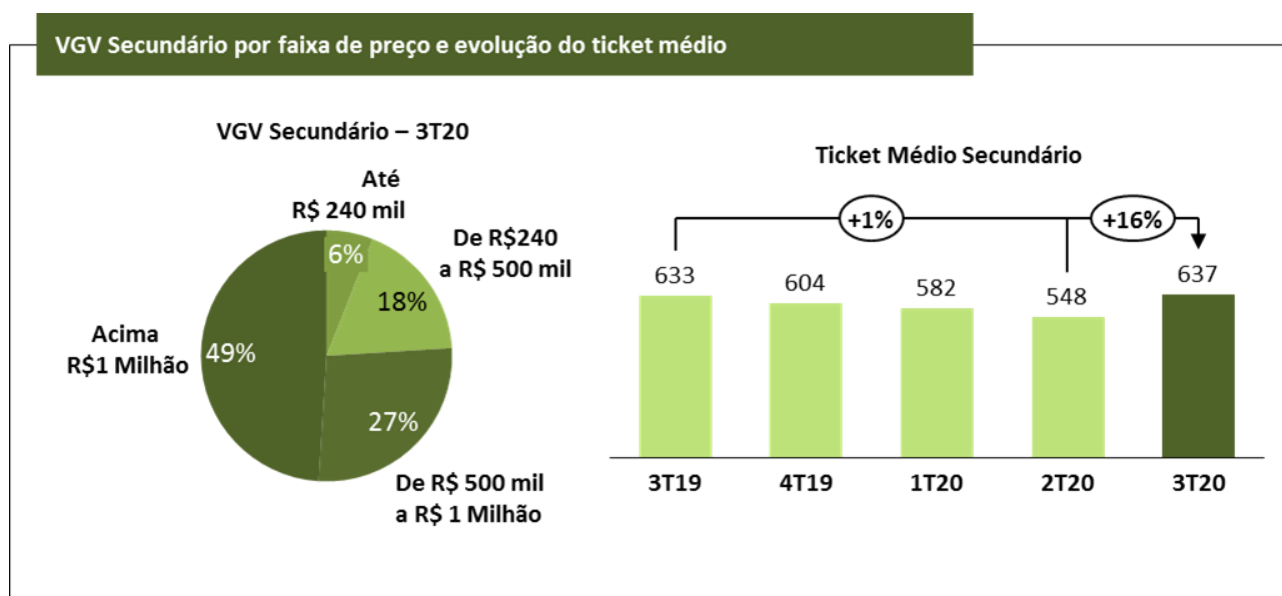
Valor Geral das Vendas - Secundário (R\$ milhões)	3T20	3T19	3T20 vs. 3T19	2T20	3T20 vs. 2T20
Valor Geral de Vendas (VGV)	316,5	210,7	50%	154,0	106%
Unidades Vendidas	497	333	49%	281	77%
Ticket Médio (R\$ mil)	636,8	632,8	1%	548,1	16%

Em São Paulo e Rio de Janeiro, principais mercados que atuamos, foram regiões dentre os mais afetados pela pandemia no país, mas sua recuperação superou medições comparativas ao mesmo trimestre de 2019, e dos índices antes do início das restrições de convívio social impostas pelo coronavírus. O mercado do Rio de Janeiro continua como nossa principal praça para o mercado secundário, com 58% de participação, após recuperação de 30% e 26% frentes ao 3T19 e 1T20 respectivamente. Apesar da maior relevância desse mercado, São Paulo e demais regiões do Brasil tiveram recuperação mais acelerada, 139% quando comparado ao 2T20 e 78% quando comparados ao mesmo período de 2019.

Tabela 7 – Mix do Valor Geral de Vendas Contratadas no Mercado Secundário por Estado

Valor Geral das Vendas - Secundário (R\$ milhões)	3T20	3T19	3T20 vs. 3T19	2T20	3T20 vs. 2T20
Valor Geral das Vendas	316,5	210,7	50%	154,0	106%
Rio de Janeiro	182,7	140,8	30%	86,1	112%
São Paulo	110,7	62,3	78%	46,3	139%
Outros	23,1	7,6	202%	21,6	7%

No terceiro trimestre de 2020, de nossas vendas contratadas de imóveis prontos ou usados, 58% foram no Estado do Rio de Janeiro, 35% em São Paulo e 7% em outros estados.



No terceiro trimestre de 2020, do total de R\$ 317 milhões de vendas contratadas no mercado secundário, 6% foi composto por imóveis de até R\$ 240 mil, 18% por imóveis de R\$ 240 mil a R\$ 500 mil, 27% por imóveis de R\$ 500 mil a R\$ 1 milhão e 49% por imóveis a partir de R\$ 1 milhão. O ticket médio das unidades vendidas foi de R\$ 637 mil, representando aumento de 16% frente ao 2T20.

No final do ano passado, iniciamos o *roll-out* de nossa Proptech, a Desenrola, para negócios ligados a venda imóveis prontos para morar em Goiânia, Cuiabá e São Paulo capital. Acreditamos que o modelo desenvolvido para locação é altamente replicável para o modelo de compra e venda de imóveis prontos, à medida que os processos de anúncio, seleção, agendamento,

visita e envio de proposta são praticamente idênticas em ambas as operações, restando a maior diferença para a etapa de negociação e regularização, que no caso do secundário, exige um tratamento diferenciado dado a complexidade envolvida.

Com isso, entendemos que a Desenrola se torna um dos principais vetores de crescimento da Companhia por agregar uma experiência digital ao processo, mantendo um alto grau de conversão de vendas uma vez que conta capacidade de atender os clientes no momento e forma que desejam (*Omnichannel*).

2.3 Mercado de Locação

A inovação digital continua a moldar como vivemos, trabalhamos e interagimos com as pessoas. Os novos comportamentos de consumo e o novo público em potencial (os "*millenials*") chegam com força total buscando agilidade e flexibilidade. Assim, criamos uma plataforma, a Desenrola, que utiliza a tecnologia como meio para atender essa demanda.

O que nos diferencia é a capacidade de atender nosso público que quer alugar um imóvel, seja comercial ou residencial, de forma online, sem necessidade de apresentar nenhuma garantia, em uma esteira de contratação desburocratizada sem perder o lado humano no atendimento.

Esta vertical terminou o terceiro trimestre de 2020 com 2.387 imóveis sob administração na operação de locação, um aumento de 1% em relação ao mesmo período do ano anterior.

O número de imóveis intermediados no 3T20 foi de 213, ou 16% superior quando comparado ao trimestre imediatamente anterior.

Tabela 8 – Locação

Locação (R\$ milhões)	3T20	3T19	3T20 vs. 3T19	2T20	3T20 vs. 2T20
Número de Imóveis Intermediados	213	305	-30%	183	16%
Carteira de Imóveis	2.387	2.373	1%	2.484	-4%

Esperamos a expansão dessa vertical ao longo dos próximos trimestres alavancada não só pelas receitas de intermediação e administração de imóveis, mas também de produtos correlatos como seguros, gestão de recebíveis, entre outros, que hoje representam uma receita de R\$ 565 mil no trimestre, de um total de R\$ 2,6 milhões alcançados na vertical no trimestre.

Já realizamos a expansão da marca Desenrola para as cidades de Cuiabá e São Paulo, após seu exitoso início em Goiânia e, como mencionamos anteriormente, estamos fazendo a *roll-out* desse modelo para o Mercado Secundário nessas mesmas praças.

2.4 Mercado Corporativo

Através de nossas marcas Primaz e BBRK Capital, oferecemos um serviço completo de assessoria e intermediação de compra e venda de grandes ativos imobiliários, shoppings e de terrenos.

Tabela 9 – Vendas Corporativas e Terrenos

Vendas Corporativo (R\$ milhões)	3T20	3T19	3T20 vs. 3T19	2T20	3T20 vs. 2T20
Valor Geral de Vendas (VGV) em milhões	48,0	440,3	-89%	81,7	-41%
Unidades Vendidas	3	4	-25%	1	200%
Ticket Médio	16,0	110,1	-85%	81,7	-80%

As vendas da Vertical Corporativo no terceiro trimestre de 2020 somaram R\$ 48,0 milhões diversificando as operações, através da venda de imóveis e pontos comerciais, além de um Shopping Center. Essas operações consolidam essa vertical com a recorrência pelo 11º trimestre consecutivo na geração de receita para a companhia.

Continuaremos a investir nessa Vertical, reforçando nosso time de especialistas comerciais para aumentar a nossa abrangência de atuação e trazendo novas oportunidades de negócios.

2.5 Mercado de Serviços Financeiros

Oferecemos por meio da Credimorar serviços de assessoria na comercialização de serviços financeiros imobiliários através de canais digitais, das lojas da Brasil Brokers ou através de parcerias com outras imobiliárias e demais assessorias financeiras.

Obter um financiamento imobiliário pode ser um processo bastante complexo para a maior parte das pessoas. Por isso, oferecemos aos nossos clientes toda a assessoria na contratação de financiamento imobiliário seja através do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) ou através do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) garantindo uma adequada comunicação com as instituições financeiras com as quais trabalhamos, diminuindo assim o tempo de fricção na contratação do serviço.

Além disso, atuamos também na comercialização e intermediação do crédito com imóvel em garantia (ou *Home Equity*). Muito comum nos Estados Unidos, essa é uma modalidade de crédito onde você usa um imóvel residencial ou comercial, quitado em seu nome e com a documentação em dia, como garantia para conseguir um empréstimo pessoal.

Tabela 10 – Operacional Credimorar

Crédito Imobiliário (R\$ milhões)	3T20	3T19	3T20 vs. 3T19	2T20	3T20 vs. 2T20
VGC Produzido	672,4	517,0	30%	528,4	27%
VGC Financiado	594,2	505,1	18%	595,2	0%
Unidades Financiadas	3.561	1.745	104%	3.253	9%
Loan to Value	65%	66%	-1%	65%	0%

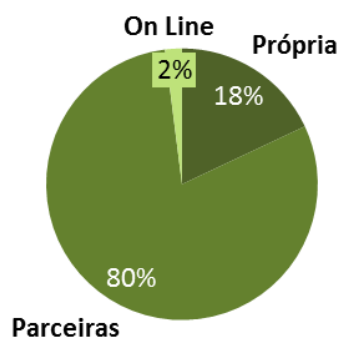
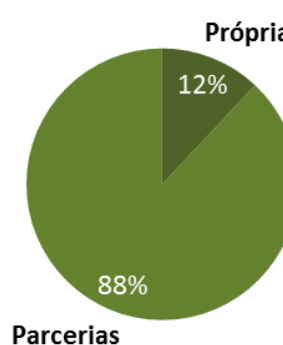
Encerramos o terceiro trimestre de 2020 com um montante financiado superior a R\$ 590 milhões, em linha com nosso melhor desempenho histórico atingido em 2019, mantendo a posição de maior assessoria independente de crédito imobiliário do país.

Dado o novo cenário de juros no país, desde o ano passado, podemos observar uma forte aceleração da concorrência entre os bancos para expandir suas operações ligadas ao crédito imobiliário seja através da redução de taxa em suas linhas de crédito tradicionais ou com a criação de novas linhas, utilizando novos parâmetros de indexação das taxas como IPCA e rendimentos da caderneta de poupança, mais competitivas. Ao mesmo tempo, novos players assumiram papel de relevância nesse mercado ampliando sua penetração em canais de distribuição, até então, não explorados.

Assim, a Credimorar continua investindo na abertura de novos canais de venda de seus produtos buscando alcançar seus clientes diretamente no varejo de forma online resultado da parceria com dois dos maiores portais de anúncio de imóveis do Brasil, a OLX e Grupo Zap. Buscando alternativas de produtos e serviços, aprimoramos a parceria dois grandes grupos financeiros, o Itaú e o Santander, com novas modalidades de financiamento imobiliário, e a capilaridade dessas instituições, fundamental para a continuidade de crescimento desta vertical.

Vale lembrar que, hoje, o nosso principal canal de vendas se dá através, de nossas parcerias regionais para distribuição de crédito, independente de termos operação de compra e venda de imóveis na localidade. O volume de financiamentos produzido através dessas parcerias representou 80% do total do terceiro trimestre de 2020. Assim, não podemos deixar de comentar, que reforçamos nossa política comercial com nossos principais parceiros de crédito de forma a criar relações duradouras com os mesmos. Continuamos com a adequação de nossa força de vendas à nova conjuntura apresentada, reforçando nosso atendimento não presencial, aumentando o *share* das operações fechadas em nossas plataformas digitais para 2% no 3T20.

O volume financeiro financiado no 3T20 atingiu o mesmo patamar do trimestre anterior, o que representou uma elevação de 18% analisando o 3T19. Já, o volume de financiamentos produzidos foi superior em 27% quando comparado ao trimestre imediatamente anterior. Quanto a ramificação de nossos serviços, o número de unidades financiadas foi 9% maior que o 2T20, e mais que o dobro das operações realizadas no mesmo período do ano anterior.

Abertura do VGC Produzido entre canais próprios e parcerias
VGC Própria x Parcerias – 3T20

VGC Própria x Parcerias – 3T19


3. Custo, Despesas Administrativas e Passivos Judiciais

3.1 Custos dos Serviços Prestados

No terceiro trimestre de 2020 tivemos elevação nominal de 1% no total dos custos com serviços prestados quando comparados ao trimestre anterior, mas analisando o mesmo período de 2019, aconteceu uma queda de 13%, com maior variação nominal no setor primário, em decorrência de uma redução no volume de lançamentos.

Tabela 11 – Custos dos Serviços Prestados

Custos de serviços prestados (R\$ milhões)	3T20	3T19	3T20 vs. 3T19	2T20	3T20 vs. 2T20
Compra e Venda - Primário	1,1	1,7	-37%	1,0	2%
Compra e Venda - Secundário	0,1	0,1	-41%	0,1	-34%
Vertical Corporativo	0,1	0,0	154%	0,0	78%
Serviços Financeiros	6,7	7,1	-6%	6,8	-1%
Outros Custos	0,2	0,3	-42%	0,1	193%
Total de Custos de serviços prestados	8,1	9,3	-13%	8,0	1%

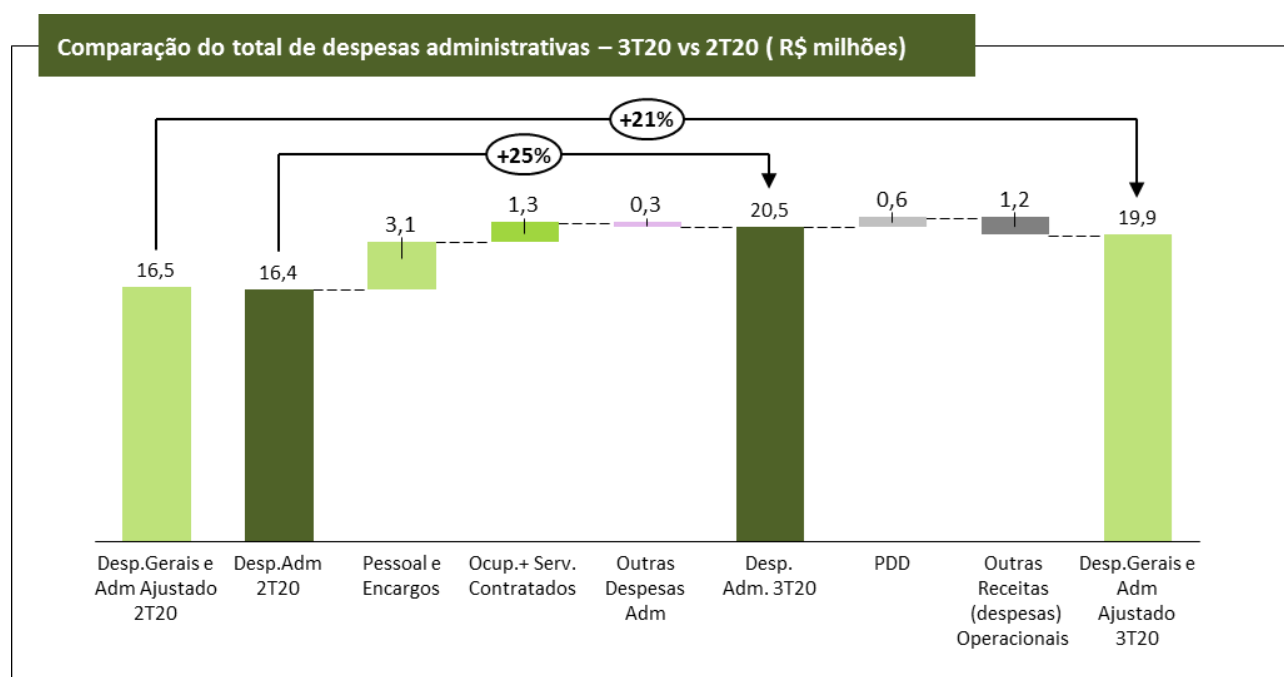
3.2 Despesas Administrativas (Ajustadas¹)

Neste relatório os resultados performados nos trimestres apresentados foram reclassificados e demonstrados através do grupo “Efeitos Não Recorrentes e de Operações Descontinuadas”. As tabelas abaixo, assim como as análises de Despesas e Resultados desconsideram esses efeitos não recorrentes em todos os períodos para melhor comparação.

A Companhia mantém de forma recorrente o foco em buscar ganhos de eficiência em sua estrutura administrativa visando capturar os benefícios dos ganhos de escala derivados de nosso modelo de negócios que possui maior grau de alavancagem operacional com baixa imobilização. Mantemos a rotina de revisar nossos processos internos e nossa arquitetura de sistemas de forma a permitir que a empresa mantenha uma estrutura de *Back Office* mais leve e eficiente, para suportar o crescimento de nossas verticais.

Tabela 12 – Despesas Administrativas Ajustadas¹

Despesas Administrativas (R\$ milhões)	3T20	3T19	3T20 vs. 3T19	2T20	3T20 vs. 2T20
Pessoal e Encargos	13,2	12,7	4%	10,1	30%
Ocupação	4,2	5,3	-20%	3,2	32%
Serviços Contratados	2,9	5,3	-44%	2,7	9%
Outras Despesas Administrativas	0,1	0,2	-40%	0,4	-65%
Despesas Administrativas	20,5	23,5	-13%	16,4	25%
PDD	0,6	-0,6	-201%	0,3	91%
Outras receitas (despesas) operacionais	-1,2	-0,1	1123%	-0,2	-529%
Despesas Gerais e Administrativas Totais	19,9	22,8	-13%	16,5	21%

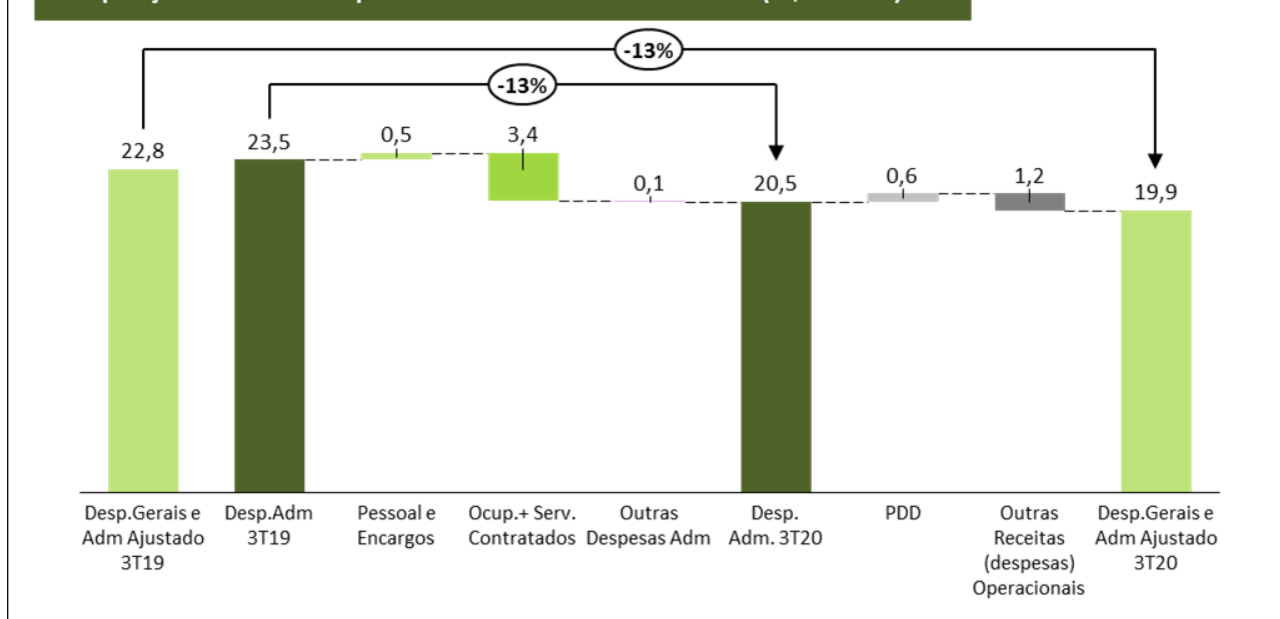


As ações iniciadas no primeiro trimestre surtiram efeito não apenas na redução tempestiva das despesas gerais e administrativas, no sentido da empresa enfrentar o período recessivo que foi confirmado no 2T20, mas principalmente pelo choque de gestão, que permitiu ganho de eficiência na companhia. A Brasil Brokers pôde se tornar uma empresa mais ágil e produtiva para no momento gradativa retomada das atividades, preservando nossa liquidez. Os dados podem ser verificados na análise das principais contas operacionais.

Pessoal & Encargos – Elevação de **R\$ 3,1 milhões**, em relação ao trimestre anterior, com processos rescisórios estruturais, retorno de salários e benefícios aos níveis pré-pandemia, uma vez que a redução perdurou os meses do 2T20.

Ocupação – Aumento de **R\$ 1,0 milhão**, em relação ao 2T20, reflexo do término dos descontos obtidos nas locações.

Comparação do total de despesas administrativas – 3T20 vs 3T19 (R\$ milhões)



As Despesas Administrativas no terceiro trimestre de 2020 tiveram redução nominal de **R\$ 2,9 milhões**, ou 13%, quando comparadas ao terceiro trimestre de 2019, em função das reestruturações implementadas na Cia.

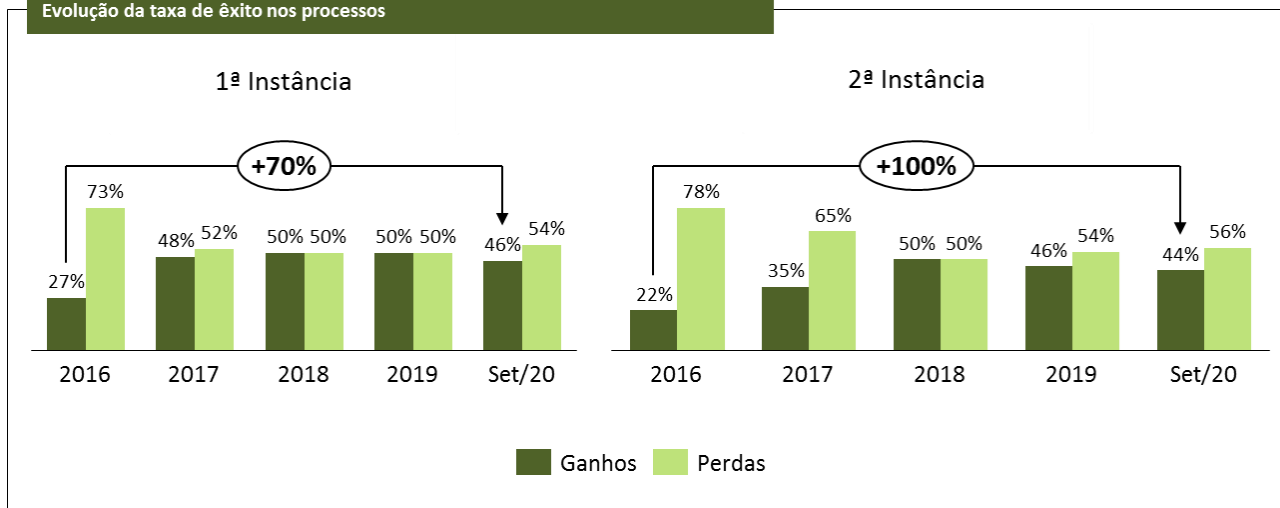
3.3 Passivos Judiciais

Um dos temas sensíveis do nosso negócio, mas atualmente controlado, o passivo trabalhista decorrente de ações movidas por corretores autônomos que pleiteiam reconhecimento de vínculo empregatício e previdenciário em esferas judiciais, o que vem apresentando melhorias expressivas.

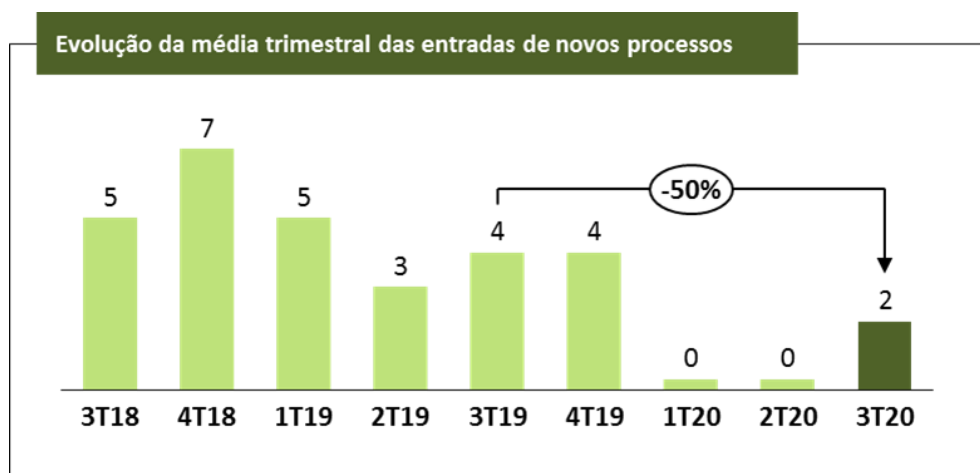
Cada vez mais os tribunais estão compreendendo que esta relação preserva a autonomia das partes, evidência refletida na nossa taxa de êxito mais que dobrou ano contra ano.

Acreditamos que essa melhor compreensão dos fatos advém de uma série de medidas tomadas tanto individualmente pela Brasil Brokers, quanto coletivamente pelo setor de intermediação imobiliária.

Evolução da taxa de êxito nos processos



Além da constante taxa de êxito da Companhia nas demandas promovidas, outro sinal inequívoco da melhora no cenário é a quantidade de novas reclamações trabalhistas ajuizadas. Chegamos a ter uma média de 7 novas demandas no quarto trimestre de 2018, encerramos o ano de 2019 com média de apenas 4 novos processos, trazendo boas perspectivas para o tema no futuro. Quanto ao ano de 2020, continuamos abaixo da média de entradas de novos processos, com média de 2 novos processos no terceiro trimestre, com relação ao ano corrente, nossa média trimestral de entrada de novos processos foi menor do que 1 no primeiro semestre do ano, e duas novas inclusões no terceiro trimestre, representando uma redução de 50% quando comparado ao mesmo período do ano anterior.



A Companhia retomou o processo de antecipar acordos, uma vez que a estratégia utilizada no 2T20 preservou o caixa no cenário de desestabilidade econômica. Os processos trabalhistas apresentaram valor em linha com o mesmo trimestre do ano anterior

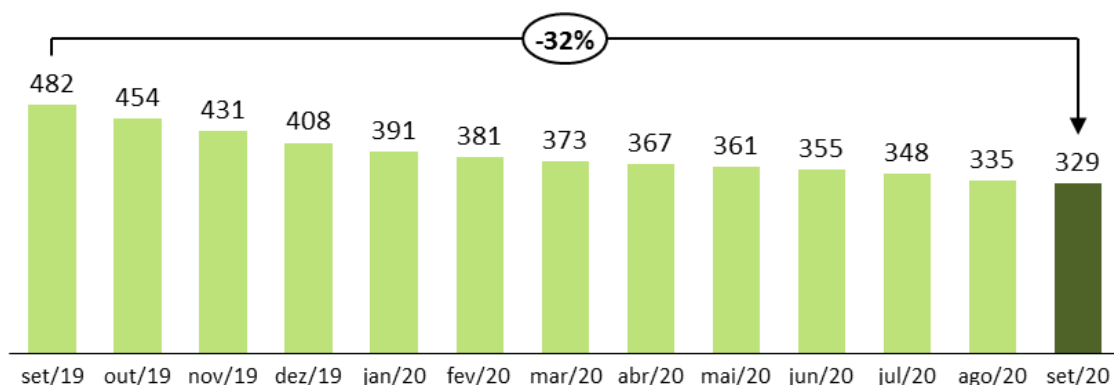
As perdas nas demais esferas (Cível e Fiscal) somaram R\$ 0,8 milhão no terceiro trimestre de 2020, com redução de 87% em relação ao trimestre anterior e 63% quando comparado ao 3T19. Da mesma forma que nos casos trabalhistas, optamos por fazer acordos de parcelamentos em casos cuja nossa possibilidade de êxito fosse muito remota ou estivesse na fase de execução.

Tabela 13 – Despesas Jurídicas

Despesas Jurídicas	3T20	3T19	3T20 vs. 3T19	2T20	3T20 vs. 2T20
Perda em Processo Trabalhista	10,6	10,5	1%	2,1	400%
Reversão das Provisões Trabalhistas	-10,6	-7,1	50%	-2,6	314%
Custas processuais e demais Gastos Jurídicos	0,8	5,8	-87%	2,1	-63%
Despesas Jurídicas Totais	0,7	9,2	-36%	1,6	650%

Tomando como base o encerramento do terceiro trimestre de 2019, já conseguimos reduzir em 32% o estoque de processos trabalhistas. O gráfico mensal abaixo apresenta a constante redução dessas ações.

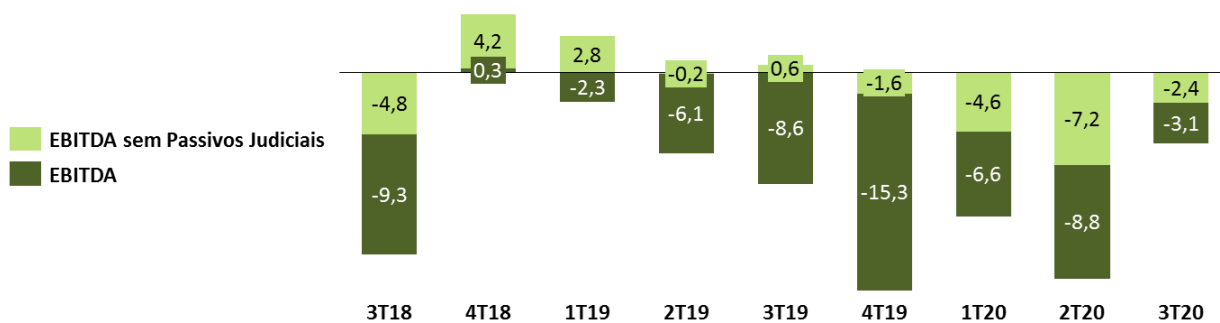
Estoque de processos trabalhistas



4. Resultados Operacionais

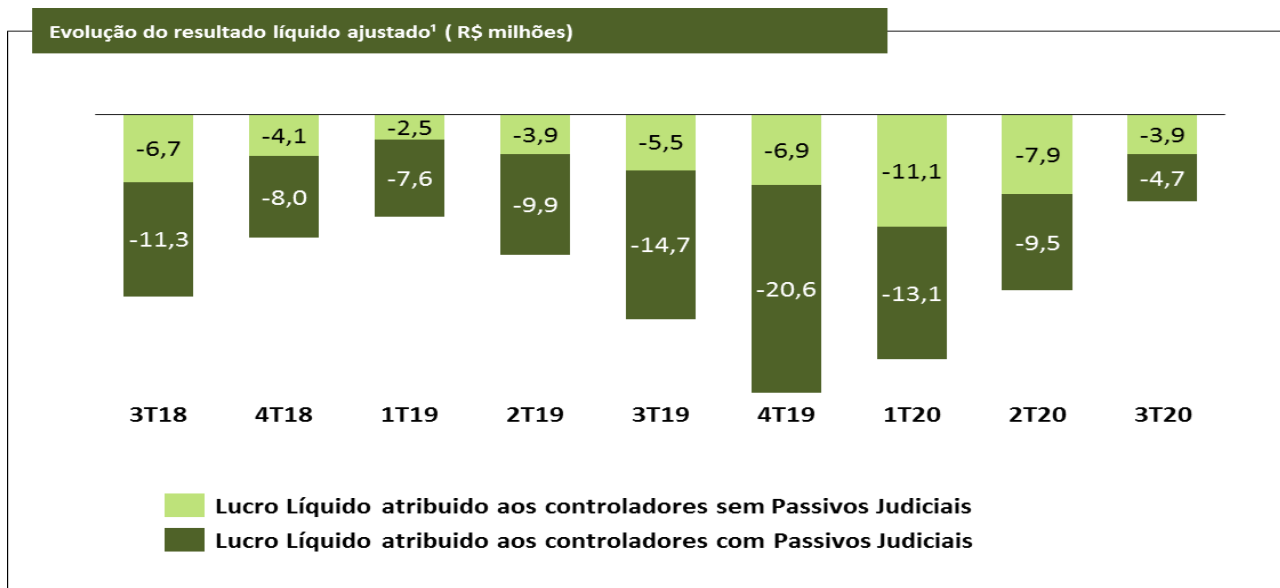
4.1 EBITDA: Lucro Antes de Juros, Impostos, Depreciação e Amortização

Evolução trimestral do EBITDA (R\$ milhões)



Encerramos o terceiro trimestre de 2020 com um EBITDA antes de Passivos Judiciais negativo em R\$ 2,4 milhões e após Passivos Judiciais negativo em R\$ 3,1 milhões.

4.2 Resultado Líquido (Ajustado¹)

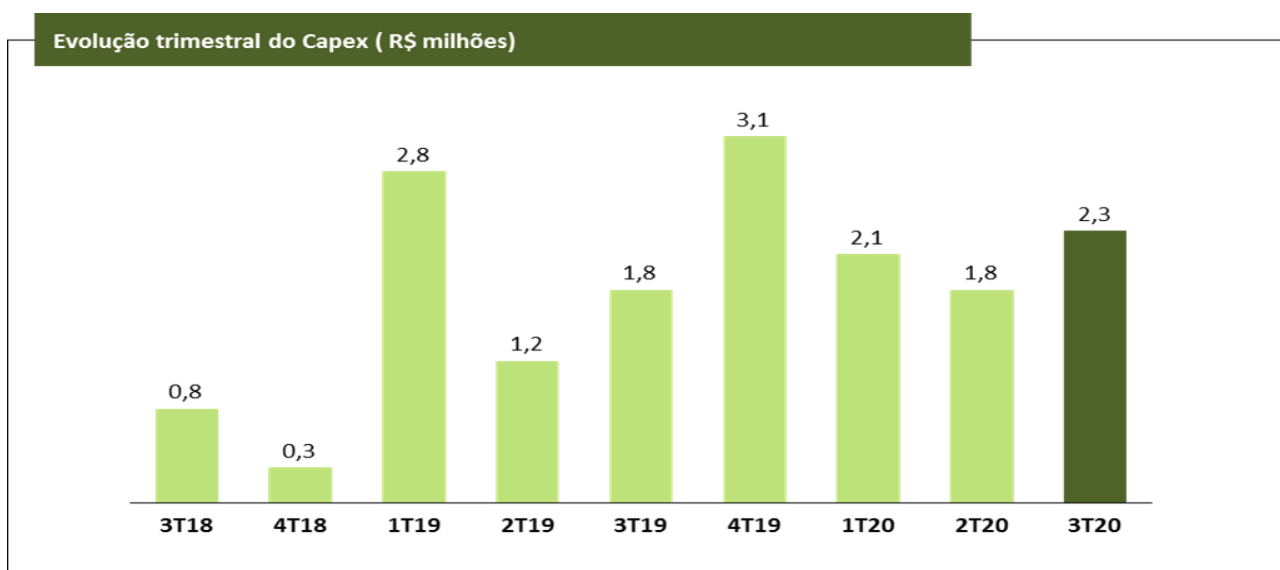


Encerramos o terceiro trimestre de 2020 com um Resultado Líquido atribuído aos acionistas controladores antes de Passivos Judiciais negativo em R\$ 3,9 milhões e após Passivos Judiciais negativo em R\$ 4,7 milhões.

5. Investimentos e Caixa

5.1 Capex (Regime de Competência)

A soma dos investimentos da Companhia no segundo trimestre de 2020 alcançou R\$ 2,3 milhões. A maior parte dos nossos investimentos foi dedicada à obtenção de licenças de software para nossas plataformas digitais de Compra e Venda, Locação e Serviços Financeiros e benfeitorias em imóveis de terceiros.



5.2 Caixa e Aplicações Financeiras

Tabela 14 – Caixa e Aplicações Financeiras

Fluxo de Caixa (R\$ MM)	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20
Caixa e Aplicações Financeiras no início do período	46,1	61,7	51,7	35,3	139,7	119,9	90,8	64,6	57,7
Caixa Gerado Atividades Operacionais	0,1	0,2	(3,5)	3,3	6,7	(1,8)	(2,7)	6,4	7,0
Perdas Trabalhistas	(3,5)	(4,7)	(5,1)	(5,5)	(9,6)	(15,5)	(12,6)	(5,8)	(4,3)
Outras Despesas Jurídicas	(4,7)	(3,5)	(3,0)	(3,7)	(3,9)	(4,6)	(3,5)	(1,7)	(1,9)
Bloqueio de Ação Judicial	-	-	-	-	-	-	-	-	(0,5)
Projeto Transformação	(0,2)	(0,1)	(0,0)	-	-	(0,0)	-	-	-
Reestruturação	(2,9)	(0,5)	(0,6)	(0,8)	(1,2)	(0,5)	(0,9)	(0,7)	(0,7)
Caixa Líquido Gerado	(11,2)	(8,5)	(12,2)	(6,7)	(8,1)	(22,4)	(19,7)	(1,8)	(0,3)
Aumento de Capital	28,2	-	-	-	-	-	-	-	-
Atividades de Investimento	(0,8)	(0,3)	(2,8)	(1,2)	(1,8)	(3,1)	(2,1)	(1,8)	(2,3)
Debêntures	-	-	-	112,5	(0,4)	(0,1)	-	-	-
Dos Acionistas Minoritários	(0,4)	(1,2)	(1,4)	(0,2)	(9,6)	(3,6)	(4,4)	(3,3)	(1,9)
Caixa e Aplicações Financeiras no final do período	61,7	51,7	35,3	139,7	119,9	90,8	64,6	57,7	53,1

O montante total de caixa e aplicações financeiras da Companhia ao final do terceiro trimestre de 2020 somavam R\$ 53,1 milhões. Esses valores referem-se basicamente a aplicações financeiras em certificados de depósitos bancários e fundos de renda fixa, remunerados a taxas que variam de acordo com o CDI.

A Companhia não possui aplicações em derivativos, títulos ou quaisquer outros instrumentos com exposição à variação cambial ou de renda variável. Todas as aplicações seguem rigorosamente a Política da Companhia que engloba regras sobre relevância da instituição financeira, vencimento, concentração e rating mínimo do emissor.

A Companhia possuía, ainda, R\$ 12,4 milhões em recebíveis para o próximo semestre, com mediana de recebimento de 77 dias.

O caixa líquido gerado das atividades operacionais foi positivo em R\$ 7,0 milhões no terceiro trimestre de 2020, ou 9% acima quando comparado ao trimestre imediatamente anterior.

Foram dispendidos aproximadamente, R\$ 4,3 milhões com perdas em processos trabalhistas, outros R\$ 1,9 milhão foram dispendidos com perdas nas demais esferas.

Por fim, foram dispendidos R\$ 670 mil com despesas de reestruturação e o caixa consumido com atividades de investimento no acumulado do trimestre foi de R\$ 2,3 milhões.

6. Governança Corporativa

Tabela 15 – Agenda Corporativa

Calendário de Divulgação de Resultados	
Evento	Data
Divulgação de Relatório trimestral 4T20	30 de Março de 21
Audioconferência 4T20	31 de Março de 21
Divulgação de Relatório trimestral 1T21	14 de Maio de 21
Audioconferência 1T21	17 de Maio de 21
Divulgação de Relatório trimestral 2T21	13 de Agosto de 21
Audioconferência 2T21	16 de Agosto de 21
Calendário de Reuniões Públicas	
Evento	Data
Investor's Day	18 de dezembro

Anexo I – Demonstração de Resultados Trimestrais (R\$ mil)

Demonstrações financeiras

Disclaimer: Neste relatório demonstraremos os resultados de nossas operações do terceiro e segundo trimestres de 2020, além do terceiro trimestre de 2019, destacando do total os efeitos não recorrentes com reestruturações, os impactos da alienação de empresas e da baixa de investimentos, para melhor comparação com o histórico operacional.

Todos os ajustes serão explicitados na tabela que segue abaixo:

	3T20	Não	3T20	2T20	Não	2T20	3T19	Não	3T19
	Ajustado	Recorrentes	Contábil	Ajustado	Recorrentes	Contábil	Ajustado	Recorrentes	Contábil
Receita de serviços	33,703	-	33,703	23,244	-	23,244	38,651	-	38,651
Descontos e abatimentos	(2,161)	-	(2,161)	(,604)	-	(,604)	(1,054)	-	(1,054)
Impostos incidentes	(4,232)	-	(4,232)	(3,149)	-	(3,149)	(4,608)	-	(4,608)
Receita líquida	27,310	-	27,310	19,491	-	19,491	32,989	-	32,989
Custo dos serviços prestados	(9,782)	-	(9,782)	(10,149)	-	(10,149)	(9,638)	-	(9,638)
Resultado bruto	17,528	-	17,528	9,342	-	9,342	23,351	-	23,351
Despesas administrativas e operacionais	(19,917)	(,556)	(20,473)	(16,528)	(1,412)	(17,940)	(22,763)	,479	(22,284)
Despesas administrativas	(19,984)	1,862	(18,122)	(17,382)	1,106	(16,277)	(25,603)	1,628	(23,975)
Honorários de diretoria	(1,245)	-	(1,245)	(1,073)	-	(1,073)	(1,339)	-	(1,339)
Provisão para devedores duvidosos	(,603)	-	(,603)	(,316)	-	(,316)	,600	-	,600
Outras receitas (despesas) operacionais	1,914	(2,418)	(,504)	2,243	(2,518)	(,275)	3,579	(1,149)	2,430
EBITDA sem Passivos Judiciais	(2,389)	-	-	(7,186)	-	-	,588	-	-
Passivos Judiciais	(,737)	-	(,737)	(1,615)	-	(1,615)	(9,220)	-	(9,220)
EBITDA com Passivos Judiciais	(3,126)	-	(3,682)	(8,801)	-	(10,213)	(8,632)	-	(8,153)
Depreciações e amortizações	(1,310)	(1,539)	(2,849)	(1,340)	(1,489)	(2,830)	(1,316)	(1,679)	(2,996)
Depreciações	(,644)	-	(,644)	(,680)	-	(,680)	(,706)	-	(,706)
Amortização do Intangível	(,667)	-	(,667)	(,660)	-	(,660)	(,611)	-	(,611)
Amortização Arrendamentos	-	(1,539)	(1,539)	-	(1,489)	(1,489)	-	(1,679)	(1,679)
Amortização de Recuperação de Ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas financeiras	(2,256)	(,544)	(2,799)	(,090)	(,538)	(,628)	(,313)	(,740)	(1,053)
Receitas financeiras	1,404	-	1,404	1,100	-	1,100	2,867	-	2,867
LAIR sem Passivos Judiciais	(4,551)	-	-	(7,516)	-	-	1,826	-	-
LAIR com Passivos Judiciais	(5,287)	(2,639)	(7,926)	(9,131)	(3,438)	(12,569)	(7,394)	(1,940)	(9,334)
Provisão para imposto de renda	(,257)	-	(,257)	(,123)	-	(,123)	(,857)	-	(,857)
Provisão para contribuição social	(,100)	-	(,100)	(,052)	-	(,052)	(,318)	-	(,318)
Lucro Líquido das Operações sem Passivos Judiciais	(4,908)	-	-	(7,691)	-	-	,652	-	-
Lucro Líquido das Operações com Passivos Judiciais	(5,644)	(2,639)	(8,283)	(9,307)	(3,438)	(12,744)	(8,568)	(1,940)	(10,508)
Participação acionistas minoritários	,994	-	,994	(,181)	-	(,181)	(6,135)	-	(6,135)
Lucro (prejuízo) Líquido atribuído aos acionistas controladores sem Passivos Judiciais	(3,914)	-	-	(7,872)	-	-	(5,483)	-	-
Lucro (prejuízo) Líquido atribuído aos acionistas controladores com Passivos Judiciais	(4,650)	(2,639)	(7,289)	(9,487)	(3,438)	(12,925)	(14,702)	(1,940)	(16,643)

Anexo II - Balanço Patrimonial Consolidado em 30 de Setembro de 2020 (R\$ mil)

ATIVO		
	3T20	3T19
Ativo Circulante		
Caixa e Equivalentes de Caixa	10.608	12.159
Títulos e Valores Mobiliários	31.872	67.001
Contas a receber de clientes	16.817	23.673
Adiantamentos a fornecedores	529	797
Impostos a recuperar	4.401	5.125
Despesas antecipadas	1.344	2.544
Contas a receber - Revenda empresas	1.025	1.014
Outros créditos	5.054	3.731
Total do ativo circulante:	71.650	116.044
Ativo não Circulante		
Realizável a longo prazo		
Títulos e Valores Mobiliários	10.687	40.747
Contas a receber de clientes	257	451
Terrenos disponíveis para venda	1.447	1.107
Impostos a recuperar	2.233	5.400
Depósitos Judiciais	14.430	17.866
Contas a receber - Revenda empresas	515	634
Outros créditos	3.529	4.328
	33.098	70.533
Direito de uso em arrendamento	16.584	21.826
Imobilizado	8.172	9.747
Intangível	164.231	214.175
	188.987	245.748
Total do ativo não circulante	222.085	316.281
Total do ativo	293.735	432.325

Anexo III - Balanço Patrimonial Consolidado em 30 de Setembro de 2020 (R\$ mil)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
	3T20	3T19
Passivo Circulante		
Fornecedores	4.303	6.704
Arrendamento custo amortizado	6.111	6.107
Salários, provisões e contribuições sociais	8.940	6.611
Parcelamentos judiciais	10.069	7.965
Impostos e contribuições a recolher	17.143	9.307
Adiantamentos de clientes	677	322
Dividendos a pagar	74	4.387
Provisão para riscos processuais	15.405	16.173
Outras contas a pagar	6.060	2.588
Valores a repassar de operação de locação	725	-
Total do passivo circulante	69.507	60.164
Passivo não Circulante		
Exigível a longo prazo		
Provisão para riscos processuais	42.946	45.088
Arrendamento custo amortizado	12.428	17.163
Debêntures	-	112.706
Parcelamentos judiciais	2.224	1.625
Outras contas a pagar	3.090	3.111
Total do passivo não circulante	60.688	179.693
Patrimônio Líquido		
Capital social	640.671	640.671
Reserva de capital	43.478	43.478
Prejuízos Acumulados	(536.792)	(394.915)
Ações em tesouraria	(23.717)	(23.717)
Reserva de opção de compra de ações	573	1.144
Debêntures	114.152	-
Transações com não-controladores	(79.536)	(79.528)
Patrimônio líquido controladores	158.829	187.133
Participação dos minoritários	4.711	5.335
Total Patrimônio líquido	163.540	192.468
Total do passivo e patrimônio líquido	293.735	432.325

Anexo IV - Fluxo de Caixa (R\$ mil) - Período de 01 de janeiro a 30 de Setembro de 2020

Demonstrações de Fluxo de Caixa das atividades operacionais - Consolidado		
	3T20	3T19
Lucro líquido do período antes do IRPJ e CSLL	(7.926)	(9.333)
Ajustes para reconciliação entre lucro (prejuízo) líquido e o caixa líquido gerado de atividades operacionais:		
Depreciações	644	705
Amortizações	666	612
Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa	(603)	600
Provisão para riscos processuais	2.247	-
Amortizações de Arrendamento Mercantil	1.539	1.679
Ajuste a valor de mercado contas a receber	1	(111)
Resultado com opção de compras em ações	(618)	68
Amortização custo emissão de debêntures	384	-
Lucro (prejuízo) líquido ajustado	(3.666)	(5.780)
Variações em ativos e passivos		
Contas a receber de clientes	3.922	(797)
Impostos a recuperar	949	992
Outros Créditos	(6.740)	3.966
Outros ativos realizáveis a longo prazo	7.557	3.039
Fornecedores	4.919	871
Salários e encargos a pagar	1.661	480
Impostos e contribuições a recolher	3.223	(982)
Adiantamentos de clientes	157	35
Riscos processuais	(11.733)	(8.474)
Outros passivos circulantes	437	(128)
Despesas antecipadas	(25)	(184)
Outros exigíveis	(13)	22
Arrendamento custo amortizado	(939)	2.124
	3.375	964
Caixa líquido gerado nas atividades	(291)	(4.816)
Das atividades de investimento		
Titulos e valores mobiliários	6.031	14.534
Terrenos disponíveis para a venda	(340)	(153)
Adição ativo imobilizado	(329)	(983)
Adição ativo intangível	(1.675)	(649)
Direito de uso de ativo	-	(3.787)
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	3.687	8.962
Das atividades de financiamento com acionistas		
Emissão de Debêntures	-	169
Dos acionistas minoritários	(1.932)	(9.599)
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento com acionistas	(1.932)	(9.430)
Aumento (redução) das disponibilidades	1.464	(5.284)
Caixa e equivalentes no início do período	9.144	17.443
Caixa e equivalentes no final do exercício	10.608	12.159