

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	7
--------------------------------	---

Acumulado do Exercício Anterior - 01/01/2019 à 30/09/2019	8
---	---

Demonstração de Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	12
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	13
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	14
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019	16
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	17
----------------------------------	----

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	18
---	----

Notas Explicativas	20
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	68
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	69
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	70
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2020
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	36.278
Preferenciais	0
Total	36.278
Em Tesouraria	
Ordinárias	797
Preferenciais	0
Total	797

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/12/2019
1	Ativo Total	343.264	436.112
1.01	Ativo Circulante	43.638	63.696
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2.358	2.502
1.01.02	Aplicações Financeiras	31.872	47.918
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	31.872	47.918
1.01.02.01.03	Títulos e Valores Mobiliários	31.872	47.918
1.01.03	Contas a Receber	655	1.330
1.01.03.01	Clientes	655	1.330
1.01.06	Tributos a Recuperar	4.046	6.257
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	4.046	6.257
1.01.07	Despesas Antecipadas	599	785
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	4.108	4.904
1.01.08.03	Outros	4.108	4.904
1.02	Ativo Não Circulante	299.626	372.416
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	128.170	149.922
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	109.078	106.795
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	109.078	106.795
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	19.092	43.127
1.02.01.10.03	Outros Créditos	8.065	8.093
1.02.01.10.04	Bens Disponíveis para Venda	340	0
1.02.01.10.05	Tributos a Recuperar	0	286
1.02.01.10.06	Títulos e Valores Mobiliários	10.687	34.748
1.02.02	Investimentos	157.487	209.826
1.02.02.01	Participações Societárias	157.487	209.826
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	157.487	209.826
1.02.03	Imobilizado	2.949	3.394
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	781	991
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	2.168	2.403
1.02.04	Intangível	11.020	9.274
1.02.04.01	Intangíveis	11.020	9.274
1.02.04.01.02	Vida útil indefinida	3.019	3.019
1.02.04.01.03	Vida útil definida	8.001	6.255

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/12/2019
2	Passivo Total	343.264	436.112
2.01	Passivo Circulante	13.568	8.246
2.01.02	Fornecedores	3.277	2.745
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	3.277	2.745
2.01.03	Obrigações Fiscais	2.829	1.639
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	2.829	1.639
2.01.03.01.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.829	1.639
2.01.05	Outras Obrigações	4.035	1.219
2.01.05.02	Outros	4.035	1.219
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	300	300
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	3.014	180
2.01.05.02.08	Provisão para Riscos Processuais	135	318
2.01.05.02.09	Parcelamentos Judiciais	138	45
2.01.05.02.10	Arrendamento Custo Amortizado	448	376
2.01.06	Provisões	3.427	2.643
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3.427	2.643
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	3.427	2.643
2.02	Passivo Não Circulante	170.867	178.793
2.02.02	Outras Obrigações	2.056	2.334
2.02.02.02	Outros	2.056	2.334
2.02.02.02.03	Arrendamento Custo Amortizado	2.056	2.334
2.02.04	Provisões	168.811	176.459
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	275	645
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Processuais	275	645
2.02.04.02	Outras Provisões	168.536	175.814
2.02.04.02.04	Provisão para Perdas em Investimentos	161.991	169.867
2.02.04.02.05	Outras Contas a Pagar	6.461	5.831
2.02.04.02.06	Parcelamentos Judiciais	84	116
2.03	Patrimônio Líquido	158.829	249.073
2.03.01	Capital Social Realizado	640.671	640.671
2.03.02	Reservas de Capital	134.486	133.380
2.03.02.04	Opções Outorgadas	573	591
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-23.717	-23.717
2.03.02.07	Reserva de Capital	43.478	43.478
2.03.02.08	Debêntures	114.152	113.028
2.03.04	Reservas de Lucros	-79.536	-79.536
2.03.04.10	Transações com não-controladores	-79.536	-79.536
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-536.792	-445.442

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	11.928	32.325	10.401	35.666
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-8.101	-23.127	-7.423	-21.435
3.03	Resultado Bruto	3.827	9.198	2.978	14.231
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-12.048	-104.458	-22.911	-61.340
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-7.022	-22.754	-9.972	-26.532
3.04.02.01	Despesas Administrativas	-5.788	-19.429	-9.008	-23.334
3.04.02.02	Honorários da Diretoria	-362	-823	-175	-688
3.04.02.03	Depreciações e Amortizações	-872	-2.502	-789	-2.510
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	0	-52.700	0	0
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	143	0	0	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	-627	-963	-3.593
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-5.169	-28.377	-11.976	-31.215
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-8.221	-95.260	-19.933	-47.109
3.06	Resultado Financeiro	931	3.910	3.290	8.508
3.06.01	Receitas Financeiras	1.801	5.725	3.889	9.221
3.06.02	Despesas Financeiras	-870	-1.815	-599	-713
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-7.290	-91.350	-16.643	-38.601
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-7.290	-91.350	-16.643	-38.601
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-7.290	-91.350	-16.643	-38.601
3.99.01.01	ON	-0,20543	-2,57459	-0,46906	-1,08793

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
4.01	Lucro Líquido do Período	-7.290	-91.350	-16.643	-38.601
4.03	Resultado Abrangente do Período	-7.290	-91.350	-16.643	-38.601

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-38.014	-37.824
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-9.228	-7.123
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	-91.349	-38.601
6.01.01.02	Depreciação	250	388
6.01.01.03	Amortização	1.908	1.821
6.01.01.04	Perdas estimadas para Crédito de Liquidação Duvidosa	-147	-11
6.01.01.05	Amortizações de Arrendamento Mercantil	343	300
6.01.01.06	Equivalência Patrimonial	28.377	31.215
6.01.01.10	Amortização Custo Emissão de Debêntures	1.124	522
6.01.01.11	Despesas Financeiras ao Longo Prazo	-2.548	-3.489
6.01.01.13	Amortização - Ajuste de Recuperação de Ativos	52.700	0
6.01.01.16	Resultado com Opção de Compras em Ações	-18	732
6.01.01.17	Provisão para Riscos Processuais	132	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-28.786	-30.701
6.01.02.01	Contas a Receber de Clientes	824	480
6.01.02.02	Impostos a Recuperar	2.497	2.485
6.01.02.03	Valores a Receber Partes Relacionadas	-37.781	-40.582
6.01.02.06	Outros Ativos Realizáveis a Longo Prazo	28	2.534
6.01.02.07	Fornecedores	390	980
6.01.02.08	Salários e Encargos a Pagar	784	1.375
6.01.02.09	Impostos e Contribuições a Recolher	1.190	319
6.01.02.13	Riscos Processuais	-591	-109
6.01.02.14	Outros Passivos Circulantes	2.835	-223
6.01.02.15	Despesas Antecipadas	186	-465
6.01.02.17	Arrendamento Custo Amortizado	-206	0
6.01.02.18	Outros Créditos	447	597
6.01.02.19	Outros Exigíveis	611	1.908
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	37.870	-114.267
6.02.05	Ativo Imobilizado	-40	-576
6.02.06	Ativo Intangível	-3.885	-1.644
6.02.09	Títulos e Valores Mobiliários	40.107	-107.748
6.02.10	Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital	0	-5.207
6.02.11	Recebimento de Dividendos	2.028	902
6.02.12	Investimentos	0	6
6.02.13	Bens Disponíveis para a Venda	-340	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	0	112.184
6.03.03	Debêntures	0	112.184
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-144	-39.907
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	2.502	43.318
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	2.358	3.411

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	640.671	133.380	0	-445.443	-79.536	249.072
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	640.671	133.380	0	-445.443	-79.536	249.072
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	1.106	0	0	0	1.106
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	-18	0	0	0	-18
5.04.11	Amortização dos Custos de Transação	0	1.124	0	0	0	1.124
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-91.349	0	-91.349
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-91.349	0	-91.349
5.07	Saldos Finais	640.671	134.486	0	-536.792	-79.536	158.829

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / Acumulado do Exercício Anterior - 01/01/2019 à 30/09/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	640.671	20.173	0	-356.314	-79.528	225.002
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	640.671	20.173	0	-356.314	-79.528	225.002
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	732	0	0	0	732
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	732	0	0	0	732
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-38.601	0	-38.601
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-38.601	0	-38.601
5.07	Saldos Finais	640.671	20.905	0	-394.915	-79.528	187.133

Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
7.01	Receitas	37.739	41.621
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	37.486	41.593
7.01.02	Outras Receitas	400	39
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-147	-11
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-29.000	-29.192
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-29.000	-29.192
7.03	Valor Adicionado Bruto	8.739	12.429
7.04	Retenções	-55.202	-2.510
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.502	-2.510
7.04.02	Outras	-52.700	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-46.463	9.919
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-22.652	-21.994
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-28.377	-31.215
7.06.02	Receitas Financeiras	5.725	9.221
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-69.115	-12.075
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-69.115	-12.075
7.08.01	Pessoal	11.952	14.742
7.08.01.01	Remuneração Direta	8.449	10.602
7.08.01.02	Benefícios	2.186	2.816
7.08.01.03	F.G.T.S.	494	636
7.08.01.04	Outros	823	688
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	7.815	8.639
7.08.02.01	Federais	1.916	2.424
7.08.02.02	Estaduais	637	182
7.08.02.03	Municipais	5.262	6.033
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	2.467	3.145
7.08.03.01	Juros	1.329	652
7.08.03.02	Aluguéis	82	521
7.08.03.03	Outras	1.056	1.972
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-91.349	-38.601
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-91.349	-38.601

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/12/2019
1	Ativo Total	293.735	402.956
1.01	Ativo Circulante	71.650	94.028
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	10.608	8.164
1.01.02	Aplicações Financeiras	31.872	47.918
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	31.872	47.918
1.01.02.01.03	Títulos e Valores Mobiliários	31.872	47.918
1.01.03	Contas a Receber	16.817	25.141
1.01.03.01	Clientes	16.817	25.141
1.01.06	Tributos a Recuperar	4.401	5.125
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	4.401	5.125
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.344	1.870
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	6.608	5.810
1.01.08.03	Outros	6.608	5.810
1.01.08.03.01	Outros Créditos	6.079	5.045
1.01.08.03.02	Adiantamento a Fornecedor	529	765
1.02	Ativo Não Circulante	222.085	308.928
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	33.098	60.875
1.02.01.04	Contas a Receber	257	377
1.02.01.04.01	Clientes	257	377
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	32.841	60.498
1.02.01.10.03	Outros Créditos	18.474	20.282
1.02.01.10.05	Tributos a Recuperar	2.233	4.361
1.02.01.10.06	Bens Disponíveis para Venda	1.447	1.107
1.02.01.10.07	Títulos e Valores Mobiliários	10.687	34.748
1.02.03	Imobilizado	24.756	32.989
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	8.172	10.393
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	16.584	22.596
1.02.04	Intangível	164.231	215.064
1.02.04.01	Intangíveis	164.231	215.064
1.02.04.01.02	Vida útil indefinida	155.661	208.361
1.02.04.01.03	Vida útil definida	8.570	6.703

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/12/2019
2	Passivo Total	293.735	402.956
2.01	Passivo Circulante	69.507	63.155
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	8.940	5.889
2.01.02	Fornecedores	4.303	3.237
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	4.303	3.237
2.01.03	Obrigações Fiscais	17.143	10.098
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	17.143	10.098
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	17.143	10.098
2.01.05	Outras Obrigações	39.121	43.931
2.01.05.02	Outros	39.121	43.931
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	74	1.079
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	6.060	1.630
2.01.05.02.06	Adiantamento de Clientes	677	603
2.01.05.02.08	Provisão para Riscos Processuais	15.405	20.836
2.01.05.02.09	Valores a Repassar de Operação de Locação	725	1.970
2.01.05.02.10	Parcelamentos Judiciais	10.069	11.169
2.01.05.02.11	Arrendamento Custo Amortizado	6.111	6.644
2.02	Passivo Não Circulante	60.688	80.770
2.02.02	Outras Obrigações	12.428	17.771
2.02.02.02	Outros	12.428	17.771
2.02.02.02.03	Arrendamento Custo Amortizado	12.428	17.771
2.02.04	Provisões	48.260	62.999
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	42.946	58.088
2.02.04.01.05	Provisão para Riscos Processuais	42.946	58.088
2.02.04.02	Outras Provisões	5.314	4.911
2.02.04.02.05	Outras Contas a Pagar	3.090	3.090
2.02.04.02.06	Parcelamentos Judiciais	2.224	1.821
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	163.540	259.031
2.03.01	Capital Social Realizado	640.671	640.671
2.03.02	Reservas de Capital	134.486	133.380
2.03.02.04	Opções Outorgadas	573	591
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-23.717	-23.717
2.03.02.07	Reserva de Capital	43.478	43.478
2.03.02.08	Debêntures	114.152	113.028
2.03.04	Reservas de Lucros	-79.536	-79.536
2.03.04.10	Transação com não-controladores	-79.536	-79.536
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-536.792	-445.442
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	4.711	9.958

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	27.310	78.404	32.989	102.534
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-9.782	-29.164	-9.638	-28.231
3.03	Resultado Bruto	17.528	49.240	23.351	74.303
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-23.765	-133.922	-34.231	-100.502
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-22.526	-72.645	-27.443	-82.802
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-18.432	-60.135	-23.108	-69.252
3.04.02.02	Honorários da Diretoria	-1.245	-3.731	-1.339	-4.159
3.04.02.03	Depreciações e Amortizações	-2.849	-8.779	-2.996	-9.391
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	0	-52.700	0	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.239	-8.577	-6.788	-17.700
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-6.237	-84.682	-10.880	-26.199
3.06	Resultado Financeiro	-1.689	-710	1.547	4.294
3.06.01	Receitas Financeiras	1.404	3.823	2.867	6.650
3.06.02	Despesas Financeiras	-3.093	-4.533	-1.320	-2.356
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-7.926	-85.392	-9.333	-21.905
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-357	-1.785	-1.175	-3.220
3.08.01	Corrente	-357	-1.785	-1.175	-3.220
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-8.283	-87.177	-10.508	-25.125
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-8.283	-87.177	-10.508	-25.125
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-7.289	-91.349	-16.643	-38.601
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-994	4.172	6.135	13.476
3.99.01.01	ON	-0,20543	-2,57459	-0,46906	-1,08793

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-8.283	-87.177	-10.508	-25.125
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-8.283	-87.177	-10.508	-25.125
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-7.289	-91.349	-16.643	-38.601
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-994	4.172	6.135	13.476

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-21.779	-27.038
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-16.359	-11.852
6.01.01.01	Lucro do Período antes dos Impostos	-85.392	-21.905
6.01.01.02	Depreciação	2.050	2.292
6.01.01.03	Amortização	1.967	1.868
6.01.01.04	Perdas estimadas para Crédito de Liquidação Duvidosa	-1.412	-546
6.01.01.05	Amortizações de Arrendamento Mercantil	4.762	5.231
6.01.01.06	Ajuste a Valor de Mercado Contas a Receber	-31	-46
6.01.01.07	Amortização Custo Emissão de Debêntures	1.126	522
6.01.01.09	Provisão para Riscos Processuais	7.889	0
6.01.01.13	Amortização - Ajuste de Recuperação de Ativos	52.700	0
6.01.01.16	Resultado com Opção de Compras em Ações	-18	732
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-5.420	-15.186
6.01.02.01	Contas a Receber de Clientes	9.897	-1.717
6.01.02.02	Impostos a Recuperar	2.852	2.301
6.01.02.03	Outros Ativos Circulantes	658	421
6.01.02.04	Outros Ativos Realizáveis a Longo Prazo	1.808	6.176
6.01.02.05	Fornecedores	-228	-3.910
6.01.02.06	Salários e Encargos a Pagar	3.050	643
6.01.02.07	Impostos e Contribuições a Recolher	5.260	318
6.01.02.08	Adiantamento de Clientes	63	-392
6.01.02.09	Despesas Antecipadas	526	-675
6.01.02.10	Outros Passivos Circulantes	3.185	-215
6.01.02.12	Riscos Processuais	-28.462	-18.158
6.01.02.17	Arrendamento Custo Amortizado	-4.029	0
6.01.02.18	Outros Exigíveis	0	22
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	33.835	-113.566
6.02.03	Ativo Imobilizado	-1.765	-4.056
6.02.04	Ativo Intangível	-4.167	-1.762
6.02.06	Terrenos Disponíveis para a Venda	-340	0
6.02.09	Títulos e Valores Mobiliários	40.107	-107.748
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-9.612	101.031
6.03.01	Dos Acionistas Minoritários	-9.612	-11.153
6.03.04	Debêntures	0	112.184
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	2.444	-39.573
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	8.164	51.732
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	10.608	12.159

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	640.671	133.380	0	-445.443	-79.536	249.072	9.958	259.030
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	640.671	133.380	0	-445.443	-79.536	249.072	9.958	259.030
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	1.106	0	0	0	1.106	-9.419	-8.313
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	-18	0	0	0	-18	0	-18
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-9.612	-9.612
5.04.09	Transação com não Controladores	0	0	0	0	0	0	193	193
5.04.11	Amortização dos Custos de Transação	0	1.124	0	0	0	1.124	0	1.124
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-91.349	0	-91.349	4.172	-87.177
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-91.349	0	-91.349	4.172	-87.177
5.07	Saldos Finais	640.671	134.486	0	-536.792	-79.536	158.829	4.711	163.540

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	640.671	20.173	0	-356.314	-79.528	225.002	355	225.357
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	640.671	20.173	0	-356.314	-79.528	225.002	355	225.357
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	732	0	0	0	732	-8.496	-7.764
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	732	0	0	0	732	0	732
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-11.153	-11.153
5.04.09	Transação com não Controladores	0	0	0	0	0	0	2.657	2.657
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-38.601	0	-38.601	13.476	-25.125
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-38.601	0	-38.601	13.476	-25.125
5.07	Saldos Finais	640.671	20.905	0	-394.915	-79.528	187.133	5.335	192.468

Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
7.01	Receitas	90.236	118.518
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	90.127	117.161
7.01.02	Outras Receitas	1.521	1.903
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-1.412	-546
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-54.956	-62.466
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-54.956	-62.466
7.03	Valor Adicionado Bruto	35.280	56.052
7.04	Retenções	-61.479	-9.391
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-8.779	-9.391
7.04.02	Outras	-52.700	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-26.199	46.661
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	3.823	6.650
7.06.02	Receitas Financeiras	3.823	6.650
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-22.376	53.311
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-22.376	53.311
7.08.01	Pessoal	30.926	33.353
7.08.01.01	Remuneração Direta	21.383	22.696
7.08.01.02	Benefícios	4.606	5.310
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.206	1.188
7.08.01.04	Outros	3.731	4.159
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	21.616	25.344
7.08.02.01	Federais	6.843	8.897
7.08.02.02	Estaduais	2.322	1.072
7.08.02.03	Municipais	12.451	15.375
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	12.259	19.739
7.08.03.01	Juros	2.412	1.192
7.08.03.02	Aluguéis	386	1.761
7.08.03.03	Outras	9.461	16.786
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-87.177	-25.125
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-91.349	-38.601
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	4.172	13.476

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Prezados Acionistas, Clientes e Investidores,

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



que vem se desenhando. Com este objetivo, de diversificar as receitas, a empresa focou nos seguintes pontos no terceiro trimestre:

1. Diversificação do Portfólio de produtos no mercado primário, com uma estrutura que visa a uma maior agilidade e eficiência, convertendo em competitividade e rentabilidade.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.

A Administração.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2020.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

1. Contexto operacional.

A Brasil Brokers Participações S.A. ("Brasil Brokers ou Companhia") é uma "Sociedade Anônima" domiciliada no Brasil, com ações negociadas na B3 S.A. - Brasil Bolsa Balcão e tem como objetivo a participação em empresas que atuem no mercado de intermediação e consultoria imobiliária. A sede social da Companhia está localizada na Avenida das Américas, nº 3.443, salas 106 e 107 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro-RJ.

A Companhia, por meio de suas controladas, está presente nos Estados do Rio de Janeiro, São Paulo, Goiás e Mato Grosso, além de atuar em outros Estados por meio de suas controladas Primaz Empreendimentos Imobiliários Ltda e Rede Morar Ltda. Os serviços de intermediação imobiliária abrangem a venda de unidades residenciais, loteamentos, condomínios de casas, shopping centers, conjuntos comerciais, flats e hotéis. Desde 2018, um modelo como prestadora de serviços através de imobiliárias associadas. Estas franquias atuam no mercado do Rio Grande do Norte, Pará, Minas Gerais, Bahia e Rio de Janeiro.

Em 30 de setembro de 2020, políticas fiscais e monetárias expansionistas, combinadas com a flexibilização do isolamento social, resultaram na retomada da economia brasileira no terceiro trimestre. Se tratando do setor imobiliário, a média do Índice de Confiança da Construção (ICTS) ficou 17,7 pontos acima do que foi registrado no trimestre passado, mostrando uma ótima retomada. Adotadas as restrições de horário de funcionamento, capacidade reduzida e as medidas de segurança determinadas pelas autoridades de saúde, nossos corretores continuam a desempenhar suas atividades de forma parcial, inclusive com atendimento presencial a clientes e visitas a imóveis e apartamentos decorados. 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 de São Paulo, por exemplo. Assim, a Companhia terminou o terceiro trimestre com um aumento no resultado bruto de aproximadamente 80% contra o segundo trimestre de 2020.

Adicionalmente, no terceiro trimestre, foram realizadas alterações importantes na direção da Companhia, com o propósito de atuar de forma mais competitiva nos mercados onde a Companhia sempre foi referência, como o primário. Mas também, focando na transformação tecnológica que a Companhia entende ser fundamental para seu crescimento no longo prazo, assim como na adaptação para um novo mercado tecnológico que vem se desenhando. Para isso, continuamos focados nas iniciativas de austeridade na contenção de custos e despesas administrativas, principalmente redução de custos de ocupação, através de renegociação e aluguéis, (vide nota explicativa 15) sem prejudicar o crescimento da Companhia, bem como na suspensão parcial dos pagamentos de impostos, com base nas medidas aprovadas pelo Governo (vide nova explicativa 17).

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2020.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

No primeiro trimestre de 2020, em função dos indicadores de perda no setor decorrente da pandemia, a Companhia reavaliou a recuperabilidade do seu ativo intangível – ágio, sendo registrada uma perda no resultado do semestre de R\$ 52.700. No segundo e terceiro trimestre de 2020, não foi observado a necessidade de complemento desse "impairment". Também, não foram observadas perdas relevantes das contas a receber de clientes.

A Companhia acredita na retomada do mercado e na nossa estratégia de diversificação de receita, 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*.

Entretanto, ressaltamos que a Administração da Companhia segue fazendo a gestão do seu caixa e monitorando os seus ativos financeiros e não financeiros, e adotando (quando aplicável) as medidas econômicas voltadas para a redução dos impactos da Pandemia, fazendo parte da nossa transformação digital, que irão melhorar nosso modelo de negócios e aumentar a nossa rentabilidade.

2. Principais políticas contábeis.

As informações contábeis trimestrais individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitido pelo International Accounting Standards Board – IASB, que no Brasil compreendem as traduções realizadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). Para a adequada apresentação e divulgação conforme requerido pelas normas citadas anteriormente, implementamos controles internos necessários para assegurar que a elaboração das informações contábeis trimestrais está livre de distorções relevantes.

Essas informações contábeis trimestrais da Companhia e de suas controladas são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia.

As informações contábeis trimestrais da Brasil Brokers e de suas controladas, conforme indicadas na nota explicativa 11 foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das informações contábeis trimestrais foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas mesmas. 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

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2020.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

valor presente, análise do risco de crédito para determinação das perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para riscos processuais.

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

As informações trimestrais da Companhia estão sendo apresentadas conforme orientação técnica CPC 07, que trata dos requisitos básicos de elaboração e evidenciação a serem observados quando da divulgação dos relatórios contábil-financeiros, em especial das contidas nas notas explicativas. A Administração confirma que estão sendo evidenciadas todas as informações relevantes próprias das informações trimestrais e que estas correspondem às utilizadas em sua gestão.

A emissão destas informações contábeis intermediárias foi aprovada pela diretoria em 6 de novembro de 2020.

2.1. Combinação de negócios

Combinações de negócios são contabilizadas utilizando o método de aquisição. O custo de uma aquisição é mensurado pela soma da contraprestação transferida, avaliada com base no valor justo na data de aquisição, e o valor de qualquer participação de não controladores na adquirida. Para cada combinação de negócio, a adquirente deve mensurar a participação de não controladores na adquirida pelo valor justo ou com base na sua participação nos ativos líquidos identificados na adquirida. Custos diretamente atribuíveis à aquisição devem ser contabilizados como despesa quando incorridos.

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

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

Após o reconhecimento inicial, o ágio é mensurado pelo custo, deduzido de quaisquer perdas acumuladas do valor recuperável. Para fins de teste do valor recuperável, o ágio

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2020.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

adquirido em uma combinação de negócios é, a partir da data de aquisição, alocado a cada uma das unidades geradoras de caixa que se espera sejam beneficiadas pelas sinergias da combinação, independentemente de outros ativos ou passivos da adquirida serem atribuídos a essas unidades.

2.1.1 Participações de não controladores

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

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

2.2. Investimentos em controladas

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

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

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

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua controlada. A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que os investimentos em controladas

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2020.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

sofreram perdas por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado da Controladora.

2.3. Reconhecimento de receita

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

2.4. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

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

A Controladora optou pelo regime de lucro real que considera a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, para fins de determinação de exigibilidade.

Portanto, as adições ao lucro contábil de despesas temporárias não dedutíveis ou exclusões de receitas temporárias não tributáveis, consideradas para apuração do lucro tributável corrente, geram créditos ou débitos tributários conforme nota explicativa 19.

No que tange as controladas, a Companhia avalia anualmente as projeções futuras, com o intuito de enquadrar cada uma de suas controladas no regime tributário com mais eficiência, podendo variar entre o lucro real ou presumido, conforme facultado pela legislação tributária. Onde neste último, a provisão para o imposto de renda é constituída trimestralmente, à alíquota de 15%, acrescido o adicional de 10% (sobre a parcela que exceder R\$ 60 do lucro por trimestre), aplicada sobre a base de 32% das receitas de prestação de serviços.

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

2.5. Ativos Financeiros

Ativos financeiros são classificados inicialmente pelo seu valor justo, para os casos que não for reconhecido pelo valor justo será abatido ou não dos custos de transação que forem atribuíveis à compra ou à emissão do ativo financeiro. Com relação ao contas a receber, a mensuração deverá ocorrer ao preço de transação se elas não possuírem financiamento.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2020.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

Os ativos financeiros são classificados em dois parâmetros: tanto pelo modo do gerenciamento do ativo, quanto nas propriedades dos fluxos de caixa contratuais do ativo. Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e contas a receber de clientes.

Mensuração subsequente

Posteriormente a classificação, a Companhia poderá mensurá-lo ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e ao valor justo por meio do resultado. A Companhia optou pela seguinte forma:

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado

a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo. A Companhia considera equivalente de caixa, qualquer aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor.

b) Títulos e Valores Mobiliários

Os títulos e valores mobiliários da Companhia geridas para utilização em longo prazo, acrescidos por juros, atualização monetária, menos perdas do valor recuperável, quando aplicável, incorridos até a data das demonstrações contábeis consolidadas. A abertura dessas aplicações por tipo de classificação está apresentada na nota explicativa 6.

c) Contas a receber de clientes

São apresentadas pelo valor nominal dos títulos, os quais estão sujeitos ao ajuste a valor presente (AVP). São constituídas perdas esperadas para créditos com liquidação duvidosa, cujo cálculo é baseado em estimativas suficientes para cobrir possíveis perdas na realização das contas a receber.

2.6. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

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

2.7. Imobilizado

Registrado ao custo de aquisição. A depreciação dos bens é calculada pelo método linear às taxas mencionadas na nota explicativa 13, que levam em consideração a vida útil econômica estimada dos bens.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2020.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

2.8. Intangível

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2020.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

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.

2.10. Direito de uso em arrendamento

O CPC 06 (R2)/IFRS 16 introduziu um modelo único de contabilização de arrendamentos nas informações contábeis trimestrais de arrendatários. Como resultado, a Companhia, como arrendatária, reconheceu os ativos de direito de uso que representam seus direitos de utilizar os ativos subjacentes e os passivos de arrendamento que representam sua obrigação de efetuar pagamentos de arrendamento.

A Companhia classificava anteriormente arrendamentos operacionais ou financeiros com base em sua avaliação sobre se o arrendamento transferia ou não substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade. De acordo com o CPC 06 (R2), a Companhia reconhece os ativos de direito de uso e os passivos de arrendamento para a maioria dos arrendamentos, ou seja, esses arrendamentos são registrados no Balanço Patrimonial.

Ainda, a nova norma prevê que o arrendatário deve aplicar este pronunciamento a seus arrendamentos de duas maneiras:

- 1) Retrospectivamente, a cada período anterior, apresentado de acordo com o CPC 23 (Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro) ou;
- 2) Retrospectivamente, com efeito cumulativo da aplicação inicial deste pronunciamento, reconhecido na data da aplicação inicial.

A Companhia decidiu adotar o CPC 06 (R2) de forma retrospectiva, com efeito cumulativo da aplicação inicial reconhecido na data da aplicação inicial, ou seja, 1º de janeiro de 2019. Além de optar por utilizar as isenções propostas pela norma para contratos de arrendamento de curto prazo ou cujo ativo objeto do arrendamento seja de baixo valor.

A Brasil Brokers possui contratos de arrendamentos operacionais nos quais atua como arrendatária referentes à imóveis. A Companhia concluiu o estudo dos impactos dessa nova norma nas demonstrações contábeis, que incluiu: **i.** uma estimativa do prazo de arrendamento, considerando período não cancelável e os períodos cobertos por opções de extensão do prazo do contrato, quando o exercício depende apenas da arrendatária e esse exercício é razoavelmente certo; **ii.** revisão detalhada da natureza dos diversos contratos de arrendamento inerentes às suas operações; **iii.** utilização de determinadas premissas para calcular a taxa de desconto adequada aos contratos; dentre outras.

A adoção acarretou um aumento inicial de R\$ 29.246 no total de ativos e passivos, em decorrência do reconhecimento do direito de uso sobre o total arrendado e do passivo de arrendamento mercantil, respectivamente, conforme demonstrado na nota explicativa 12.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2020.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

O aumento do passivo de arrendamento devido ao reconhecimento do direito de uso dos ativos resulta em um aumento na dívida líquida da Companhia, sendo a depreciação e os juros reconhecidos na demonstração do resultado como uma substituição das despesas de arrendamento operacional ("aluguel").

2.11. 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 (R2) - 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.

2.12. Normas, Alterações e Interpretações de normas

Não existem outras normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo no resultado ou no patrimônio líquido divulgado pela Companhia.

2.13. Informações por Segmento

Os resultados de segmentos (primário e secundário, vide nota explicativa 31) que são reportados ao CEO do Grupo (o principal tomador de decisões operacionais) incluem itens diretamente atribuíveis ao segmento. Não há alocação de ativos, passivos e despesas por segmento nesse processo de tomada de decisões, dado que se trata de itens corporativos e/ou de estruturas compartilhadas de serviço.

2.14. Resultado por ação

O cálculo do resultado básico por ação é efetuado através da divisão do resultado do exercício, atribuído aos detentores de ações da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações durante o mesmo período.

O resultado diluído por ação é calculado através da divisão do lucro líquido atribuído aos detentores de ações ordinárias e preferenciais da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias e preferenciais, respectivamente, que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais dilutivas em suas respectivas ações.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2020.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

3. Informações trimestrais consolidadas.

As informações contábeis consolidadas são compostas pelas informações contábeis trimestrais da Companhia e suas controladas apresentadas abaixo:

Razão Social	Participação (%)	
	Set/20	Dez/19
Abreu Brokers Serviços Imobiliários Ltda.	100	100
Abyara Brokers Intermediação Imobiliária Ltda.	100	100
Ágil Negócios Imobiliários Ltda.	100	100
Bamberg Assessoria Imobiliária Ltda.	100	100
Basimóvel Consultoria Imobiliária Ltda.	100	100
BBRK Consultoria e Capital Ltda.	60	60
Brasil Brokers Participação e Administração Ltda.	100	100
Brito Amoedo Imobiliária Ltda.	100	100
Frema Consultoria Imobiliária Ltda.	100	100
Global Consultoria Imobiliária Ltda.	100	100
Lancey Leilões Imobiliária Ltda.	60	60
LBR Brokers Negócios Imobiliários Ltda.	78	78
Marcos Koenigkan Consultoria Imobiliária S.A.	100	100
MF Consultoria Imobiliária Ltda.	100	100
Morumbi Brokers Administração de Bens E Serviços Ltda.	100	100
Niterói Administradora de Imóveis Ltda.	100	100
Noblesse Consultoria Imobiliária Ltda.	100	100
Pactual Negócios Imobiliários Ltda.	100	100
Pointer Consultoria Imobiliária S.A.	100	100
Primaz Empreendimentos Imobiliários Ltda.	51	51
Rede Morar Ltda.	100	100
Tropical Corretora e Consultoria Imobiliária Ltda.	100	100
Unique Brasil Brokers Ltda.	70	70

Para as participações na qual a Companhia não possui a totalidade das ações, é realizada a análise da determinação do controle ou influência significativa, para fins de consolidação integral. No entanto, a Brasil Brokers, como controladora, cabe aprovar todas as principais decisões operacionais. Uma vez iniciadas, as operações serão utilizadas apenas pela Companhia. Com base nesses fatos e circunstâncias, a administração determinou que, substancialmente, a Companhia é controladora dessas entidades, que, portanto, foram consolidadas em suas informações contábeis trimestrais.

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição, sendo esta, a data na qual a Companhia obtém controle. As informações das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis consistentes.

Uma mudança na participação sobre uma controlada que não resulta em perda de controle é contabilizada como uma transação entre acionistas, no patrimônio líquido.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2020.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

3.1 Descrição dos principais procedimentos de consolidação

- 1) Eliminação dos saldos das contas de ativo e passivo entre as empresas consolidadas;
- 2) Eliminação das participações no capital, nas reservas e nos lucros (prejuízos) acumulados das empresas controladas;
- 3) Destaque do valor da participação dos acionistas minoritários nas informações contábeis trimestrais consolidadas;
- 4) As políticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as empresas consolidadas e consistem com aquelas utilizadas no exercício anterior;
- 5) Para fins de consolidação, a administração utilizou como critério o IFRS 10 / CPC 36(R2) que introduz um modelo de controle único para determinar se um investimento deveria ser consolidado.

4. Uso de estimativas.

Na preparação das informações trimestrais foram adotadas premissas para o reconhecimento das estimativas para registro de certos ativos, passivos e outras operações como: provisões para riscos processuais, perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa, classificação de circulante e não circulante, 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, cíveis e trabalhistas.

A Companhia reconhece provisão para causas tributárias, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2020.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

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 macroeconômico em que a Companhia atua, e flutuação das taxas de juros que possam impactar os fluxos de caixa futuros das unidades geradoras de caixa.

O principal ativo da Companhia que tem seu valor de recuperação anualmente testado no final de cada exercício social é o intangível com vida útil indefinida.

5. Caixa, equivalentes de caixa.

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.

Caixa e equivalentes de caixa são afetados pelos seguintes elementos em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Set/20	Dez/19	Set/20	Dez/19
Recursos em Caixa	10	8	109	89
Recursos em Conta Corrente	33	30	78	528
Recursos em Aplicações Financeiras	2.315	2.464	10.421	7.547
Total	2.358	2.502	10.608	8.164

Em 30 de setembro de 2020, as aplicações estão representadas substancialmente por aplicações financeiras em fundo de investimento de renda fixa, em instituições financeiras de primeira linha. A taxa média de remuneração total da carteira em 30 de setembro de 2020 foi de 95,79% e em 31 de dezembro de 2019 foi de 90,11% do CDI.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2020.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

6. Títulos e valores mobiliários.

O valor contabilizado refere-se ao fundo de investimento exclusivo BBRK Renda Fixa Referenciado DI Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, atualizado a valor justo. De acordo com a Instrução CVM nº 408/04, as aplicações financeiras em Fundos de Investimentos Exclusivos, nos quais a Companhia tem participação, foram consolidadas. Parcelas dessas aplicações financeiras foram registradas no circulante com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento financeiro ou outros fins. Ressaltamos que esses recursos foram obtidos na captação de debêntures da 1ª emissão da Companhia e serão destinados até 84% para pagamento de litígios e o montante restante, acrescido de eventuais "sobras" dos 84% para capital de giro e investimento especialmente em inovação, marketing digital e tecnologia.

Controladora/ Consolidado		
Descrição	Set/20	Dez/19
CDB	119	503
Cédula de crédito bancário	376	1.190
Debêntures	5.926	14.021
Certificado de recebíveis	19	104
Fundo de investimento	11.219	6.305
Letra do tesouro nacional	3.341	2.394
Letra financeira	2.683	10.919
Letra financeira do tesouro	2.927	9.473
Letra financeira subordinada nova	505	1.211
Nota promissória	997	1.964
Tesouraria e contas a pagar	14.447	34.582
Total	42.559	82.666
Circulante	31.872	47.918
Não circulante	10.687	34.748

A rentabilidade média mensal deste fundo em 30 de setembro de 2020 foi de 0,21% (0,43% a.m. em 31 de dezembro de 2019) e acumulada de 2,23% ao ano (3,43% a.a. em 31 de dezembro de 2019).

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2020.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

7. Contas a receber.

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Set/20	Dez/19	Set/20	Dez/19
Contas a receber de clientes	859	1.387	26.224	33.956
Perdas esperadas para créditos de liquidação duvidosa	(204)	(57)	(9.127)	(8.384)
Ajuste a valor presente	-	-	(23)	(54)
Total	655	1.330	17.074	25.518
Circulante	655	1.330	16.817	25.141
Não circulante	-	-	257	377

A parcela não circulante de contas a receber sujeito ao ajuste a valor presente (AVP) foi calculada utilizando uma taxa de desconto média de 1,90% a.a. em 30 de setembro de 2020 (4,40% a.a. em 31 de dezembro de 2019), equivalente à taxa Selic.

Os recebíveis têm o seguinte prazo de vencimento:

Aging de contas a receber Descrição	Consolidado	
	Set/20	Dez/19
Vincendos acima de 01 a 60 dias	5.287	20.087
Vincendos acima de 61 a 90 dias	1.090	668
Vincendos acima de 91 a 180 dias	6.102	963
Vincendos acima de 181 a 360 dias	1.949	1.034
Vincendos acima de 360 dias	257	377
Total de vincendos	14.685	23.129
Vencidos de 01 a 60 dias	1.296	2.084
Vencidos de 61 a 90 dias	203	322
Vencidos de 91 a 180 dias	1.946	1.123
Vencidos de 181 a 360 dias	1.393	1.237
Vencidos acima de 360 dias	6.701	6.061
Total de vencidos	11.539	10.827
Total	26.224	33.956

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

Consolidado

	Saldo inicial	PECLD Resultado	Baixas	Saldo final
Dez/19	(8.753)	(1.239)	1.608	(8.384)
Set/20	(8.384)	(1.412)	669	(9.127)

A Companhia e suas controladas possuem procedimentos para acompanhamento e análise de seus recebíveis. Títulos em aberto com atraso superior a 10 dias são encaminhados para a área de cobrança, que efetua contatos com os devedores para renegociação de prazos e valores.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2020.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

8. Contas a receber - Revenda empresas.

Ao longo dos últimos quatro anos a Companhia iniciou o processo de revenda de algumas subsidiárias aos seus antigos sócios, gerando um contas a receber para cada uma destas respectivas revendas. Abaixo valores em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019:

	Controladora / Consolidado	
	Set/20	Dez/19
Missau, Galvão e Silva Planej.e Vendas Imob. Ltda.	1.050	939
Redentora Consultoria Imobiliária Ltda.	450	684
Chão e Teto Consultoria Imobiliária Ltda	40	40
	1.540	1.663
Circulante	1.025	1.066
Não Circulante	515	597

9. Imóveis e terrenos disponíveis para venda.

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Set/20	Dez/19	Set/20	Dez/19
Imóveis e terrenos	340	-	1.447	1.107

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2020.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

10. Depósitos judiciais.

Referem-se aos depósitos recursais de ações trabalhistas, cíveis e tributárias, registradas pelo valor atualizado, demonstrados no quadro abaixo:

Set/20

	Ações Trabalhistas	Ações Cíveis	Ações Tributárias	Total
Brasil Brokers Participações S.A.	641	5.407	-	6.048
Total Controladora	641	5.407	-	6.048
Abreu Brokers Serviços Imobiliários Ltda.	-	4	-	4
Abyara Brokers Intermediação Imobiliária Ltda.	895	971	79	1.945
Ágil Negócios Imobiliários Ltda.	121	1	-	122
Bamberg Assessoria Imobiliária Ltda.	10	4	-	14
Basimóvel Consultoria Imobiliária Ltda.	1.217	88	-	1.305
Brito Amoedo Imobiliária Ltda.	84	37	-	121
Frema Consultoria Imobiliária Ltda.	452	294	1	747
Global Consultoria Imobiliária Ltda.	2.049	194	-	2.243
LBR Brokers Negócios Imobiliários Ltda.	10	27	-	37
MF Consultoria Imobiliária Ltda.	872	86	-	958
Morumbi Brokers Administração de Bens e Serviços Ltda.	-	5	-	5
Niterói Administradora de Imóveis Ltda.	352	7	-	359
Noblesse Consultoria Imobiliária Ltda.	121	9	-	130
Rede Morar Ltda.	41	11	-	52
Tropical Corretora e Consultoria Imobiliária Ltda.	164	176	-	340
Total Consolidado	7.029	7.321	80	14.430

Dez/19

	Ações Trabalhistas	Ações Cíveis	Ações Tributárias	Total
Brasil Brokers Participações S.A.	641	5.405	-	6.046
Total Controladora	641	5.405	-	6.046
Abreu Brokers Serviços Imobiliários Ltda.	-	3	-	3
Abyara Brokers Intermediação Imobiliária Ltda.	1.581	890	79	2.550
Ágil Negócios Imobiliários Ltda.	145	1	-	146
Bamberg Assessoria Imobiliária Ltda.	10	4	-	14
Basimóvel Consultoria Imobiliária Ltda.	1.166	83	-	1.249
Brito Amoedo Imobiliária Ltda.	84	34	-	118
Frema Consultoria Imobiliária Ltda.	549	459	1	1.009
Global Consultoria Imobiliária Ltda.	2.047	186	-	2.233
LBR Brokers Negócios Imobiliários Ltda.	-	26	-	26
MF Consultoria Imobiliária Ltda.	1.162	64	-	1.226
Morumbi Brokers Administração de Bens e Serviços Ltda.	-	2	-	2
Niterói Administradora de Imóveis Ltda.	460	6	-	466
Noblesse Consultoria Imobiliária Ltda.	173	89	-	262
Rede Morar Ltda.	35	11	-	46
Tropical Corretora e Consultoria Imobiliária Ltda.	65	118	-	183
Total Consolidado	8.118	7.381	80	15.579

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2020.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

11. Investimentos.

a) Informações sobre as controladas em 30 de setembro de 2020

As participações em controladas, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, são apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas na data-base de 30 de setembro de 2020.

A Companhia possui acordos de acionistas e/ou quotistas relativos a todas as controladas. Com relação às deliberações da Administração destas controladas, a Companhia tem assento no Conselho de Administração e/ou na Diretoria das mesmas, participando ativamente de todas as decisões estratégicas do negócio. As controladas utilizam as mesmas políticas contábeis da Companhia descritas na nota explicativa nº 2, quando aplicável.

O saldo de investimento é composto como segue:

Descrição	Controladora	
	Set/20	Dez/19
Investimentos	5.364	5.003
Ágio pago na aquisição de controladas	152.123	204.823
Total	157.487	209.826

Abaixo demonstramos a movimentação ocorrida no período:

Investimentos		
Descrição	Set/20	Dez/19
Saldos iniciais	5.003	2.168
Adição (*)	-	127
Dividendos Distribuídos/Provisionados	(1.450)	(1.901)
Resultado de Equivalência Patrimonial	1.811	4.609
Saldos finais	5.364	5.003

(*) 2019 – Aumento de Capital Bamberg R\$121 e Constituição Lancey R\$ 6.

Provisão para perdas em investimentos		
Descrição	Set/20	Dez/19
Saldos iniciais	169.867	136.781
Baixa (*)	(38.064)	(49.696)
Resultado de equivalência patrimonial	30.188	82.782
Saldos finais	161.991	169.867

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2020.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

(*)2020 – Refere-se aos aumentos de capital na Pointer Consultoria Imobiliária S.A. R\$ 5, Brasil Brokers Participação Administração Ltda R\$ 3.142, Noblesse Consultoria Imobiliária Ltda R\$ 80, Niterói Administradora de Imóveis Ltda R\$ 1.131 e Abyara Brokers Intermediação Imobiliária Ltda R\$ 5.605.

Adiantamento para Futuro Aumento de Capital na Abreu Brokers Serviços Imobiliários Ltda R\$ 606, Agil Negócios Imobiliários Ltda R\$ 2.087, Basimóvel Consultoria Imobiliária Ltda R\$ 2.817, Brito Amoedo Imobiliária Ltda R\$ 588, Mf Consultoria Imobiliária Ltda R\$ 2.569, Niterói Administradora de Imóveis Ltda R\$ 116, Tropical Corretora e Consultoria Imobiliária Ltda R\$ 2.753, Frema Consultoria Imobiliária Ltda R\$ 3.398, Rede Morar Ltda R\$ 5.926, Global Consultoria Imobiliária Ltda R\$ 6.058) e Brasil Brokers Participação Administração Ltda R\$ 1.183.

(*)2019 – Refere-se aos aumentos de capital na Pointer Consultoria Imobiliária S.A. R\$ 31, Abreu Brokers Serviços Imobiliários Ltda R\$ 238, Brasil Brokers Participação Administração Ltda R\$ 1.600, Global Consultoria Imobiliária Ltda R\$ 3.551, Noblesse Consultoria Imobiliária Ltda R\$ 282, Mf Consultoria Imobiliária Ltda R\$ 4.754, Basimóvel Consultoria Imobiliária Ltda R\$ 6.384, Morumbi Brokers Administração de Bens e Serviços Ltda R\$ 343, Unique Brasil Brokers Ltda R\$ 182, Niterói Administradora de Imóveis Ltda R\$ 670, Abyara Brokers Intermediação Imobiliária Ltda R\$ 12.739 e BBRK Consultoria e Capital Ltda R\$ 21.

Adiantamento para Futuro Aumento de Capital na Abreu Brokers Serviços Imobiliários Ltda R\$ 134, Agil Negócios Imobiliários Ltda R\$ 391, Basimóvel Consultoria Imobiliária Ltda R\$ 767, Brito Amoedo Imobiliária Ltda R\$ 962, Mf Consultoria Imobiliária Ltda R\$ 307, Niterói Administradora de Imóveis Ltda R\$ 1.482, Noblesse Consultoria Imobiliária Ltda R\$ 764, Tropical Corretora e Consultoria Imobiliária Ltda R\$ 1.934, Frema Consultoria Imobiliária Ltda R\$ 1.177, Rede Morar Ltda R\$ 1.799 Global Consultoria Imobiliária Ltda R\$ 3.599, Abyara Brokers Intermediação Imobiliária Ltda R\$ 3.242 e Brasil Brokers Participação Administração Ltda R\$ 2.343.

Ágio

Intangível

	Controladora		Consolidado	
	Set/20	Dez/19	Set/20	Dez/19
Saldos iniciais	204.823	204.823	205.224	205.224
Perda por redução ao valor recuperável (*)	(52.700)	-	(52.700)	-
Saldos finais	152.123	204.823	152.524	205.224

(*) Vide nota explicativa 14.

Investimento	Set/20						Dez/19	Set/19
	Participação (%)	PL	Investimento	Lucro líquido (prejuízo) do período	Acionista não controlador	Resultado de equivalência patrimonial	Investimento	Resultado de equivalência patrimonial
Bamberg Assessoria Imobiliária Ltda.	100	2.110	2.110	552	-	552	1.558	359
Lancey Leilões Imobiliários Ltda.	60	-	-	-	-	(1)	1	-
LBR Brokers Negócios Imobiliários Ltda.	78	365	283	(133)	(30)	(102)	386	(72)
Marcos Koenigkan Consultoria Imobiliária S.A.	100	1	1	-	-	-	1	1
Pactual Negócios Imobiliários Ltda.	100	117	117	(395)	-	(395)	512	(174)
Primaz Empreendimentos Imobiliários Ltda.(*)	51	7.422	2.853	5.796	3.979	1.757	2.545	3.624
Total		10.015	5.364	5.820	3.949	1.811	5.003	3.738

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2020.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

	Set/20						Dez/19	Set/19
Provisão para Passivo a Descoberto	Participação (%)	PL	Provisão para passivo a descoberto	Lucro líquido (prejuízo) do período	Acionista não controlador	Resultado de equivalência patrimonial	Provisão para passivo a descoberto	Resultado de equivalência patrimonial
Abreu Brokers Servicos Imobiliários Ltda.	100	(2.511)	(1.770)	(105)	-	(105)	(2.272)	(233)
Abyara Brokers Intermediação Imobiliária Ltda.	100	(22.509)	(13.984)	(4.832)	-	(4.832)	(14.757)	(3.353)
Ágil Negócios Imobiliários Ltda.	100	(7.278)	(4.800)	(1.887)	-	(1.887)	(5.000)	(1.834)
Basimóvel Consultoria Imobiliária Ltda.	100	(24.931)	(21.347)	(1.371)	-	(1.371)	(22.793)	(4.351)
BBRK Consultoria e Capital Ltda.	60	(139)	(83)	(52)	(21)	(31)	(52)	(50)
Brasil Brokers Participação e Administração Ltda.	100	(6.671)	(1.491)	(4.968)	-	(4.968)	(848)	(3.237)
Bríto Amoedo Imobiliária Ltda.	100	(5.081)	(3.531)	(213)	-	(213)	(3.906)	(789)
Frema Consultoria Imobiliária Ltda.	100	(33.440)	(28.865)	(4.504)	-	(4.504)	(27.760)	(3.461)
Global Consultoria Imobiliária Ltda.	100	(58.309)	(48.651)	(1.652)	-	(1.652)	(53.058)	(5.840)
MF Consultoria Imobiliária Ltda.	100	(15.533)	(12.657)	385	-	385	(15.611)	(1.104)
Morumbi Brokers Adm. De Bens e Serv. Ltda	100	(182)	(182)	262	-	262	(443)	110
Niterói Administradora de Imóveis Ltda.	100	(4.863)	(2.955)	(1.098)	-	(1.098)	(3.104)	(1.893)
Noblesse Consultoria Imobiliária Ltda.	100	(1.208)	(1.091)	(240)	-	(240)	(932)	(246)
Pointer Consultoria Imobiliária S.A.	100	(373)	(373)	(9)	-	(9)	(369)	(19)
Rede Morar Ltda.	100	(22.833)	(15.109)	(6.314)	-	(6.314)	(14.720)	(7.479)
Tropical Corretora e Consultoria Imobiliária Ltda.	100	(7.806)	(3.119)	(3.096)	33	(3.129)	(2.743)	(563)
Unique Brasil Brokers Ltda.	70	(2.268)	(1.983)	(332)	211	(482)	(1.499)	(611)
Total		(215.935)	(161.991)	(30.026)	223	(30.188)	(169.867)	(34.953)
		(205.920)	(156.627)	(24.206)	4.172	(28.377)	(164.864)	(31.215)

(*) Inclui ganhos e perdas decorrentes do pagamento de dividendos desproporcionais.

A seguir informações complementares sobre empresas controladas:

	Set/20					
Investimento	Participação (%)	Número de ações detidas	Ativo	Passivo	PL	Receita Líquida
Bamberg Assessoria Imobiliária Ltda.	100	50.727.600	4.337	2.227	2.110	3.585
Lancey Leilões Imobiliários Ltda.	60	6.000	9	9	-	-
LBR Brokers Negócios Imobiliários Ltda.	78	33.360.464	1.733	1.368	365	1.402
Marcos Koenigkan Consultoria Imobiliária S.A.	100	3.345.305	4	3	1	-
Pactual Negócios Imobiliários Ltda.	100	3.849.998	141	25	117	-
Primaz Empreendimentos Imobiliários Ltda.	51	149.783	12.474	5.052	7.422	10.287
Total			18.698	8.684	10.015	15.274

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2020.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

Set/20						
Provisão para Passivo a Descoberto	Participação (%)	Número de ações deidas	Ativo	Passivo	PL	Receita Líquida
Abreu Brokers Servicos Imobiliários Ltda.	100	99.999	212	2.723	(2.511)	-
Abyara Brokers Intermediação Imobiliária Ltda.	100	8.500.963	17.927	40.435	(22.509)	9.203
Ágil Negócios Imobiliários Ltda.	100	662.468	385	7.663	(7.278)	116
Basimóvel Consultoria Imobiliária Ltda.	100	10.999	10.181	35.111	(24.931)	4.662
BBRK Consultoria e Capital Ltda.	60	800	15	154	(139)	-
Brasil Brokers Participação e Administração Ltda.	100	13.042.663	22	6.692	(6.671)	-
Brito Amoedo Imobiliária Ltda.	100	3.657.037	702	5.782	(5.081)	-
Frema Consultoria Imobiliária Ltda.	100	16.609.722	5.082	38.523	(33.440)	332
Global Consultoria Imobiliária Ltda.	100	14.538.690	3.597	61.906	(58.309)	-
MF Consultoria Imobiliária Ltda.	100	168.827	6.864	22.397	(15.533)	5.520
Morumbi Brokers Adm. De Bens E Serv. Ltda.	100	589.999	2.019	2.201	(182)	1.512
Niterói Administradora de Imóveis Ltda.	100	99.999	2.888	7.752	(4.863)	3.689
Noblesse Consultoria Imobiliária Ltda.	100	7.560.440	140	1.348	(1.208)	2
Pointer Consultoria Imobiliária S.A.	100	406.948	-	374	(373)	-
Rede Morar Ltda.	100	11.583.317	1.673	24.506	(22.833)	4
Tropical Corretora e Consultoria Imobiliária Ltda.	100	5.153.563	6.142	13.948	(7.806)	5.386
Unique Brasil Brokers Ltda.	70	9.999	1.054	3.322	(2.268)	379
Total			58.903	274.837	(215.935)	30.805
			77.601	283.521	(205.920)	46.079

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2020.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

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

Descrição	PL na data de Compra	Mês de aquisição	Percentual Adquirido	Valor do investimento na data de aquisição	Ágio na data de aquisição (Fiscal)	Ajuste de recuperação de ativos	Amortização	Transação envolvendo acionistas	Total Controladora Set/20	Minoritários em função de combinação de negócios	Total Consolidado Set/20
Abyara Brokers Intermediação Imobiliária Ltda.	37	nov/08	65,5	59.583	210.671	(87.459)	(3.876)	-	119.336	-	119.336
Bamberg Brokers Assessoria Imobiliária Ltda.	422	mar/12	85	232	13.471	(11.918)	-	-	1.554	-	1.554
Frema Consultoria Imobiliária Ltda.	91	mar/08	100	91	30.541	(2.888)	(2.255)	-	25.398	-	25.398
Global Consultoria Imobiliária Ltda.	319	mai/08	100	319	14.681	(13.825)	(856)	-	-	-	-
LBR Brokers Negócios Imobiliários Ltda.	190	ago/12	100	105	7.699	(3.217)	-	(2.700)	1.782	401	2.183
Marcos Koenigkan Consultoria Imobiliária S/A.	140	fev/08	100	140	6.110	(5.604)	(506)	-	-	-	-
Morumbi Brokers Adm. De Bens E Servicos Ltda.	250	dez/11	100	175	13.248	(7.100)	-	(2.095)	4.053	-	4.053
Pointer Consultoria Imobiliária S.A.	407	mar/08	100	407	6.526	(5.994)	(532)	-	-	-	-
Total				61.052	302.947	(138.005)	(8.025)	(4.795)	152.123	401	152.524

Obedecendo as práticas contábeis, introduzidas pela conversão da contabilidade brasileira às normas internacionais (Lei 11.638/07), a Companhia passou a realizar ajustes no seu valor de ágio, oriundo das aquisições de controladas, gerando assim uma diferença entre o valor do ágio contábil e o ágio fiscal (ágio na data de aquisição), aceito para futuras dedutibilidades pela Receita Federal.

Na composição acionária das controladas, os gestores das empresas possuem 01 (uma) quota com direito a participação desproporcional no resultado. Essa distribuição desproporcional adicionada à participação proporcional somou R\$ 4.172 em setembro de 2020 (R\$ 13.476 em setembro de 2019) e foi registrado na rubrica de "Acionistas não controladores" na demonstração de resultado.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2020.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

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

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

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

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

Os ágios foram apurados em decorrência das aquisições de investimentos, provenientes da expectativa de rentabilidade futura, com base em projeções de resultados futuros dos próximos 5 anos fazendo a utilização de uma taxa de desconto real de 9,38% com perpetuidade.

As principais premissas usadas na estimativa do valor em uso estão descritas na nota explicativa 14.

A Companhia, em dezembro de 2019, não registrou perdas por redução ao valor recuperável nas controladas. Em função da Pandemia do COVID-19, em março de 2020, houve registro a título de Impairment de R\$ 52.700. A seguir elencados:

	Impairment	
	Mar/20	Dez/19
Abyara Brokers Intermediação Imobiliária Ltda.	52.700	-
Total	52.700	-

Em 30 de setembro de 2020, não houve a necessidade de impairment adicional.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2020.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

12. Direito de uso de arrendamento.

Os arrendamentos nos quais a Companhia, como arrendatária, detém substancialmente os riscos e benefícios da propriedade são classificados como arrendamento financeiros. Estes são capitalizados no início do arrendamento, pelo menor valor entre o valor justo do item arrendado e valor presente dos pagamentos previstos em contrato.

Os juros relacionados ao arrendamento são reconhecidos na demonstração do resultado do exercício, como despesa financeira durante o período de vigência contratual. A taxa de desconto utilizada no cálculo dos contratos foi de 2,94% a.a. A Brasil Brokers possui contratos de aluguel de salas comerciais.

A seguir, apresentamos a movimentação dos arrendamentos após a adoção do CPC 06 (R2) – Arrendamentos:

Controladora	Dez/18	Adições	Amortização no exercício	Dez/19	Adições	Baixas	Amortização no período	Set/20
Arrendamento - custo amortizado	-	2.803	-	2.803	108	-	-	2.911
Amortização acumulada	-	-	(400)	(400)	-	-	(343)	(743)
Saldo - Direito de uso de ativo	-	2.803	(400)	2.403	108	-	(343)	2.168

Consolidado	Dez/18	Adições	Amortização no exercício	Dez/19	Adições	Baixas	Amortização no período	Set/20
Arrendamento - custo amortizado	-	29.246	-	29.246	1.285	(3.576)	-	26.955
Amortização acumulada	-	-	(6.650)	(6.650)	-	1.182	(4.903)	(10.371)
Saldo - Direito de uso de ativo	-	29.246	(6.650)	22.596	1.285	(2.394)	(4.903)	16.584

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2020.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

13. Imobilizado.

Abaixo demonstramos a movimentação do imobilizado:

Controladora	% - taxa de depreciação anual	Dez/18	Adições	Baixas	Depreciação no exercício	Dez/19	Adições	Baixas	Depreciação no período	Set/20
Benfeitorias em imóveis de terceiros	(*)	1.712	366	(1.709)	-	369	-	-	-	369
Depreciação acumulada		(858)	-	(937)	(127)	(48)	-	-	(55)	(103)
Benfeitorias em imóveis de terceiros - Líquido		854	366	(772)	(127)	321	-	-	(55)	266
Equipamentos, móveis e utensílios	10	1.131	67	(5)	-	1.195	30	-	-	1.225
Depreciação acumulada		(992)	-	1	(27)	(1.019)	-	-	(22)	(1.041)
Equipamentos, móveis e utensílios - Líquido		139	67	(4)	(27)	175	30	-	(22)	184
Instalações	10	1.248	106	(1.248)	-	106	-	-	-	106
Depreciação acumulada		(290)	-	321	(37)	(6)	-	-	(7)	(14)
Instalações - Líquido		958	106	(927)	(37)	100	-	-	(7)	92
Equipamentos de informática	20	4.036	103	(1)	-	4.138	10	-	-	4.148
Depreciação acumulada		(3.485)	-	-	(279)	(3.764)	-	-	(166)	(3.930)
Equipamentos de informática - Líquido		551	103	(1)	(279)	374	10	-	(166)	218
Obras de arte	-	21	-	-	-	21	-	-	-	21
Total Imobilizado		2.523	642	(1.704)	(470)	991	40	-	(250)	781

(*) Dependendo da duração de contrato.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2020.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

Consolidado	% - taxa de depreciação anual	Dez/18	Adições	Baixas	Depreciação no exercício	Dez/19	Adições	Baixas	Depreciação no período	Set/20
Benfeitorias em imóveis de terceiros	(*)	37.266	2.525	(19.333)	-	20.458	866	(1.547)	-	19.777
Depreciação acumulada		(35.371)	-	18.393	(767)	(17.745)	-	829	(565)	(17.481)
Saldo Benfeitorias em imóveis de terceiros		1.895	2.525	(940)	(767)	2.713	866	(718)	(565)	2.296
Equipamentos, móveis e utensílios	10	20.513	827	(1.458)	-	19.882	534	(1.891)	-	18.525
Depreciação acumulada		(15.718)	-	1.014	(1.380)	(16.084)	-	1.453	(883)	(15.514)
Saldo Equipamentos, móveis e utensílios		4.795	827	(444)	(1.380)	3.798	534	(438)	(883)	3.011
Instalações	10	7.472	1.185	(4.746)	-	3.911	47	(82)	-	3.876
Depreciação acumulada		(4.294)	-	2.484	(382)	(2.192)	-	113	(250)	(2.329)
Saldo Instalações		3.178	1.185	(2.262)	(382)	1.719	47	31	(250)	1.547
Veículos	20	296	-	-	-	296	-	-	-	296
Depreciação acumulada		(296)	-	-	-	(296)	-	-	-	(296)
Saldo Veículos		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Equipamentos de informática	20	21.178	885	(611)	-	21.452	318	(1.786)	-	19.984
Depreciação acumulada		(19.985)	-	1.078	(476)	(19.383)	-	975	(352)	(18.760)
Saldo Equipamentos de informática		1.193	885	467	(476)	2.069	318	(811)	(352)	1.224
Obras de arte	-	94	-	-	-	94	-	-	-	94
Total Imobilizado		11.098	5.422	(3.179)	(3.005)	10.393	1.765	(1.936)	(2.050)	8.172

(*) Dependendo da duração de contrato.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2020.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

14. Intangível.

Abaixo demonstramos a movimentação do intangível:

Controladora	% - taxa de amortização anual	Dez/18	Adições	Baixas	Amortização no exercício	Dez/19	Adições	Baixas	Amortização no período	Set/20
Vida útil indefinida		3.019	-	-	-	3.019	-	-	-	3.019
Marcas e patentes	-	3.019	-	-	-	3.019	-	-	-	3.019
Saldo Marcas e patentes		3.019	-	-	-	3.019	-	-	-	3.019
Vida útil definida		5.649	3.210	(172)	(2.432)	6.255	3.885	(231)	(1.908)	8.001
Licenças de uso de software	(*)	23.073	3.210	(260)	-	26.023	3.885	(231)	-	29.677
Amortização acumulada		(17.808)	-	88	(2.331)	(20.051)	-	-	(1.833)	(21.884)
Saldo Licenças de uso de software		5.265	3.210	(172)	(2.331)	5.972	3.885	(231)	(1.833)	7.793
Marcas	10	758	-	-	-	758	-	-	-	758
Amortização acumulada		(458)	-	-	(75)	(533)	-	-	(57)	(590)
Saldo Marcas		300	-	-	(75)	225	-	-	(57)	168
Não competição	10	250	-	-	-	250	-	-	-	250
Amortização acumulada		(166)	-	-	(26)	(192)	-	-	(18)	(210)
Saldo Não competição		84	-	-	(26)	58	-	-	(18)	40
Total intangível		8.668	3.210	(172)	(2.432)	9.274	3.885	(231)	(1.908)	11.020

(*) Dependendo da duração de cada licença.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2020.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

Consolidado	% - taxa de amortização anual	Dez/18	Adições	Baixas	Amortização no exercício	Dez/19	Adições	Baixas	Impairment/ Amortização no período	Set/20
Vida útil indefinida		208.361	-	-	-	208.361	-	-	(52.700)	155.661
Marcas e patentes	-	3.137	-	-	-	3.137	-	-	-	3.137
Saldo Marcas e patentes		3.137	-	-	-	3.137	-	-	-	3.137
Ágio na aquisição de investimentos		306.127	-	-	-	306.127	-	-	-	306.127
Amortização acumulada		(8.192)	-	-	-	(8.192)	-	-	-	(8.192)
Transação envolvendo acionistas		(5.519)	-	-	-	(5.519)	-	-	-	(5.519)
Baixa por teste de recuperação		(87.192)	-	-	-	(87.192)	-	-	(52.700)	(139.892)
Saldo Ágio	(*)	205.224	-	-	-	205.224	-	-	-	152.524
Vida útil definida		5.920	3.457	(178)	(2.495)	6.703	4.167	(333)	(1.967)	8.570
Licenças de uso de software	(**)	27.989	3.457	(267)	-	31.179	4.167	(541)	-	34.805
Amortização acumulada		(22.453)	-	89	(2.393)	(24.757)	-	208	(1.892)	(26.441)
Saldo Licenças de uso de software		5.536	3.457	(178)	(2.393)	6.422	4.167	(333)	(1.892)	8.364
Marcas	10	757	-	-	-	757	-	-	-	757
Amortização acumulada		(458)	-	-	(76)	(534)	-	-	(57)	(591)
Saldo Marcas		300	-	-	(76)	223	-	-	(57)	166
Não competição	10	250	-	-	-	250	-	-	-	250
Amortização acumulada		(166)	-	-	(26)	(192)	-	-	(18)	(210)
Saldo Não competição		84	-	-	(26)	58	-	-	(18)	40
Total Intangível	-	214.281	3.457	(178)	(2.495)	215.064	4.167	(333)	(54.667)	164.231

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

(**) Dependendo de cada duração de licenças.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2020.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

Teste de perda por redução ao valor recuperável

A Companhia avalia anualmente (ou em períodos intermediários, caso haja indicadores de perda) os ágios de acordo com os critérios estabelecidos no CPC 01, sendo a última avaliação efetuada em 30 de setembro de 2020.

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

- Receitas – As receitas foram projetadas entre 2020 e 2025 considerando o crescimento estimado da intermediação de negócios imobiliários e crescimento na perpetuidade.
- Custos e despesas operacionais – Os custos e despesas foram projetados em linha com o desempenho histórico da Companhia e o plano de redução de custos e despesas, bem como, com o crescimento histórico das receitas.
- Investimentos de capital – Os investimentos em bens de capital foram estimados considerando a aquisição de novas unidades e melhorias.
- A taxa de desconto utilizada foi de 9,38% com perpetuidade e fator de crescimento na perpetuidade (g) – 4,3%

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.

Em função da COVID-19, a Companhia revisou os testes de impairment e registrou até 30 de setembro de 2020 um total de R\$ 52.700 na controladora a título de impairment e em 31 de dezembro de 2019 não houve registros.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2020.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

15. Passivo de arrendamento (circulante e não circulante).

	Controladora		Consolidado	
	Set/20	Dez/19	Set/20	Dez/19
Principal	588	458	6.527	7.308
Encargos financeiros a apropriar	(140)	(82)	(416)	(644)
Total - Circulante	448	376	6.111	6.644
Principal	2.255	2.591	13.060	18.843
Encargos financeiros a apropriar	(199)	(257)	(632)	(1.072)
Total - Não circulante	2.056	2.334	12.428	17.771
	2.504	2.710	18.539	24.415

A taxa de desconto utilizada no cálculo dos contratos foi de 2,94% a.a., tendo em vista o não endividamento da Companhia e a totalidade de 23 arrendamentos.

No quadro abaixo, demonstramos a movimentação ocorrida em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019:

	Controladora		Consolidado	
	Set/20	Dez/19	Set/20	Dez/19
Saldo inicial	2.804	2.804	24.415	31.708
Baixa/Adições	107	-	(1.775)	-
Juros a apropriar	-	-	-	(2.462)
Pagamento de arrendamento	(547)	(174)	(4.561)	(5.557)
Apropriação de juros ao resultado do período	140	80	460	726
	2.504	2.710	18.539	24.415

A seguir, apresentamos o cronograma dos valores a pagar dos arrendamentos, segregado por ano:

Período	Valor Nominal	Valor Presente
2020	1.666	1.535
2021	6.241	5.829
2022	4.323	4.056
2023	3.122	2.958
2024	2.517	2.430
2025	1.705	1.679
2026	51	52
	19.625	18.539

Para o terceiro trimestre de 2020, a Companhia realizou renegociações dos contratos, onde optou pelo expediente prático e obteve desconto no ano de R\$ 831.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2020.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

16. Parcelamentos judiciais.

A Companhia tem registrado em seu balanço parcelamentos judiciais devido a acordos trabalhistas, cíveis e tributários. Abaixo demonstramos a posição em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019:

	Parcelamentos Judiciais	
	Set/20	Dez/19
Brasil Brokers Participações S.A.	222	161
Total Controladora	222	161
Abreu Brokers Serviços Imobiliários Ltda.	-	548
Abyara Brokers Intermediação Imobiliária Ltda.	5.527	2.574
Agil Negócios Imobiliários LTDA.	788	1.163
Basimovel Consultoria Imobiliária LTDA.	544	744
Bríto Amoedo Imobiliária Ltda.	3	464
Frema Consultoria Imobiliária LTDA.	1.797	1.558
Global Consultoria Imobiliária LTDA.	2.923	3.721
LBR Brokers Negócios Imobiliários LTDA.	33	-
MF Consultoria Imobiliária LTDA.	21	1.152
Morumbi Brokers Administração de Bens E Serviços LTDA.	-	13
Niterói Administradora de Imóveis Ltda.	128	224
Noblesse Consultoria Imobiliária Ltda.	8	2
Tropical Corretora e Consultoria Imobiliária LTDA.	299	666
Total Consolidado	12.293	12.990
Circulante	10.069	11.169
Não circulante	2.224	1.821

17. Impostos e contribuições a recolher.

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Set/20	Dez/19	Set/20	Dez/19
ISS	1.317	199	3.472	1.148
PIS	134	101	908	466
COFINS	674	513	4.581	2.391
IRPJ	-	-	2.858	1.884
CSLL	-	-	1.138	771
Impostos e contribuições retidos	214	290	683	1.289
Outros	490	535	3.503	2.150
Total	2.829	1.639	17.143	10.098

A Companhia está adotando as medidas de suspensão parcial e parcelamento dos pagamentos de impostos de acordo com as Medidas Provisórias aprovadas pelo governo perante a pandemia provocada pela COVID-19.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2020.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

18. 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 e possui influência significativa em todas as subsidiárias.

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

18.1. Operações com Partes Relacionadas

Descrição	Set/20	Dez/19
Operações de mútuo a receber	84.074	86.515
Operações com serviços compartilhados	25.004	20.280
Total	109.078	106.795

É composto conforme quadros abaixo:

a) Operações de mútuo a receber

É composto por:

Ativos	Vencimento	Controladora	
		Set/20	Dez/19
Abreu Brokers Servicos Imobiliários Ltda.	31/12/2020	1.956	1.898
Agil Negócios Imobiliários Ltda.	31/12/2020	3.016	2.940
Basimóvel Consultoria Imobiliária Ltda.	29/12/2020	12.738	12.541
BBRK Consultoria e Capital Ltda.	30/11/2020	47	33
Brasil Brokers Participação Administração Ltda.	-	-	1
Bríto Amoedo Imobiliária Ltda.	30/11/2020	2.869	2.763
Frema Consultoria Imobiliária Ltda.	31/12/2020	17.489	17.560
Global Consultoria Imobiliária Ltda.	31/12/2020	26.547	26.008
MF Consultoria Imobiliária Ltda.	29/12/2020	2.999	6.273
Morumbi Brokers Administração De Bens E Serviços Ltda.	31/12/2020	354	568
Rede Morar Ltda.	31/12/2020	12.903	12.593
Tropical Corretora E Consultoria Imobiliária Ltda.	30/11/2020	1.777	2.082
Unique Brasil Brokers Ltda.	21/09/2021	1.379	1.255
Total		84.074	86.515

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2020.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

mantém contrato de mútuo e os valores são corrigidos pelo CDI acrescido de 1% ao ano. A receita financeira apropriada em 30 de setembro de 2020 foi de R\$ 2.625 (R\$ 3.552 em setembro de 2019).

b) Operações com serviços compartilhados

A Companhia possui serviços compartilhados referentes ao rateio dos gastos incorridos comuns às partes relacionadas, incluindo gastos com a estrutura administrativa do grupo, que estão sendo compartilhadas entre as empresas através de critérios de rateio que consideram, por exemplo, histórico do uso efetivo de determinado recurso compartilhado por cada uma das partes, quantidade de colaboradores de cada parte que terão acesso a determinado recurso compartilhado e aferição do uso efetivo de determinado recurso compartilhado. Suportados pela controladora e repassados as suas controladas.

Ativos	Controladora	
	Set/20	Dez/19
Abreu Brokers Serviços Imobiliários LTDA.	4	2
Abyara Brokers Intermediação Imobiliária Ltda.	4.909	2.608
Ágil Negócios Imobiliários Ltda.	933	866
Bamberg Planejamento Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10	158
Basimóvel Consultoria Imobiliária Ltda.	421	869
BBRK Consultoria e Capital Ltda.	103	64
Brasil Brokers Participação e Administração Ltda.	828	454
Brito e Amoedo Imobiliária LTDA.	753	748
Frema Consultoria Imobiliária Ltda.	6.196	5.896
Global Consultoria Imobiliária LTDA.	2.252	2.208
Lancey Leilões Imobiliários LTDA	9	8
LBR Brokers Negócios Imobiliários LTDA.	493	419
MF Consultoria Imobiliária LTDA.	1.827	968
Morumbi Brokers Administração de Bens e Serviços Ltda.	184	172
Niterói Administração de Imóveis Ltda.	1.805	2.140
Noblesse Consultoria Imobiliária Ltda.	286	13
Pactual Negócios Imobiliários Ltda.	-	1
Pointer Consultoria Imobiliária S.A.	40	36
Primaz Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7	12
Rede Morar Ltda.	1.858	1.204
Tropical Corretora e Consultoria Imobiliária Ltda.	1.842	1.255
Unique Brasil Brokers Ltda.	244	179
Total	25.004	20.280

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2020.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

18.2. Dividendos e JCP a receber.

É composto por:

Ativos	Controladora	
	Dividendos e JCP a receber	
	Set/20	Dez/19
Basimóvel Consultoria Imobiliária Ltda.	112	112
Brasil Brokers Participações e Administração Ltda.	103	103
Global Consultoria Imobiliária Ltda.	724	724
Niterói Administradora de Imóveis Ltda.	984	984
Primaz Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	982
Total não circulante	1.923	2.905

Dividendos e JCP a receber – corresponde aos valores destinados como dividendos a serem pagos no transcorrer do exercício de 2020 à Companhia.

18.3. Remuneração do pessoal - chave da Companhia.

Os administradores da Companhia receberam um total de R\$ 823 até 30 de setembro de 2020 (R\$ 688 em setembro de 2019), a título de remuneração base. À vista disso, o montante se encontra no limite de R\$ 5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil de reais) de remuneração definido pelo Conselho de Administração.

19. 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.

A maioria das controladas apura 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 está demonstrada no quadro a seguir:

Imposto de Renda e Contribuição Social	Controladora		Consolidado	
	Set/20	Set/19	Set/20	Set/19
Receitas de serviços tributadas pelo lucro presumido	-	-	11.492	25.570
Alíquota 32% sobre prestações de serviços	-	-	3.677	8.182
Demais receitas	-	-	154	249
Base de cálculo das empresas tributadas pelo Lucro Presumido	-	-	3.831	8.431
Base de cálculo das empresas tributadas pelo Lucro Real	(91.349)	(38.601)	1.319	772
Resultado de Equivalência Patrimonial	28.377	31.215	-	-
Base de cálculo Combinada por regime	(62.972)	(7.386)	5.150	9.203
Alíquota combinada 34% para IRPJ e CSLL	-	-	(1.751)	(3.129)
Diferenças permanentes adicionadas (excluídas) à base de cálculo	-	-	(34)	(89)
Despesas de imposto de renda e contribuição social	-	-	(1.785)	(3.220)

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2020.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

O imposto de renda e a contribuição social com base no lucro real são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real.

O imposto de renda e a contribuição social com base no lucro presumido são recolhidos trimestralmente sobre a receita bruta, considerando o percentual de presunção, nas formas e alíquotas previstas na legislação vigente (base de estimativa de 15% e 9% sobre as vendas, imposto de renda e contribuição social, respectivamente, adicionado a este valor de apuração as outras receitas financeiras).

20. Provisão para riscos processuais.

A seguir a abertura da movimentação das provisões para riscos processuais da Companhia e suas controladas, classificação provável dos nossos assessores jurídicos:

Consolidado

	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldo em 31/12/2019	63.827	-	15.097	78.924
Realização	(24.515)	-	(3.948)	(28.463)
Provisão	4.981	-	2.909	7.890
Saldo em 30/09/2020	44.293	-	14.058	58.351
Circulante				15.405
Não Circulante				42.946

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

Natureza – Perda Possível	Set/20	Dez/19
Trabalhistas	36.027	38.369
Fiscais	101.883	101.883
Cíveis	52.303	52.805
Total	190.213	193.057

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2020.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

a) Processos de natureza trabalhista

Os processos de natureza trabalhista versam, em sua grande maioria, sobre o vínculo empregatício e respectivas verbas reclamadas por antigos corretores associados. A Administração da Companhia, apoiada nas melhores práticas do mercado de intermediação imobiliária e na opinião dos seus assessores jurídicos, entende que a alteração da estratégia na condução das ações e a efetiva consolidação da Reforma Trabalhista (Lei 13.467/17) foram essenciais para gerar o desestímulo necessário ao ajuizamento de novas reclamatórias, seja pelo aumento do índice de sucesso na defesa das demandas, como também pela alteração do regramento quanto ao pagamento de custas e honorários advocatícios pelo sucumbente (parte derrotada). A expectativa é que haja cada vez melhor compreensão dos julgadores em relação a natureza jurídica da parceria existente entre a Companhia e os profissionais autônomos associados, desprovidos de qualquer vínculo empregatício e previdenciário com o a imobiliária.

b) Processos de natureza cível

Os processos de natureza cível versam, em sua maioria, sobre pedidos de devolução de comissões de corretagem auferidas em lançamentos imobiliários. A Administração da Companhia, apoiada nas melhores práticas do mercado de intermediação imobiliária e na opinião de seus assessores jurídicos, entende que todas as comissões recebidas, independente da natureza e do tipo de imóvel transacionado, são lastreadas no Código Civil Brasileiro e em contratos devidamente firmados entre as partes.

c) Processos de natureza tributária

Os processos de natureza tributária versam, em sua grande maioria, sobre autuações por parte da Receita Federal do Brasil, em razão da suposta ausência do recolhimento de tributos, tais como contribuições previdenciárias e imposto de renda incidente sobre a remuneração auferida pelos corretores associados (contribuintes individuais). As comissões são efetuadas pelos clientes contratantes diretamente aos corretores associados e não transitam pela Companhia. A Administração da Companhia, apoiada na opinião de seus assessores jurídicos e na jurisprudência relativa ao tema, entende que as autuações são improcedentes em função da natureza autônoma do corretor, expressamente previsto no Código Civil, ratificado pela Lei 13.097/15 que alterou a Lei 6.530/78, além da reforma trabalhista Lei 13.467/17, possibilitando melhor interpretação das autoridades competentes.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2020.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

21. Debêntures.

Descrição	Set/20	Dez/19
Debêntures conversíveis em ações	120.000	120.000
Custo na emissão de debêntures	(6.972)	(7.891)
Amortização Custo na emissão de debêntures	1.124	919
Total	114.152	113.028

Em 26 de abril de 2019, em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, foi aprovado o lançamento da oferta pública com esforços restritos a colocação da 1ª emissão de debêntures da Companhia, conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, realizada nos termos da Instrução CVM 476, no montante de R\$ 120.000.000 (cento e vinte milhões de reais).

Elas foram integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, na data em que foram subscritas, e foram integralmente pagas pelo Valor Nominal Unitário.

As Debêntures terão prazo de vencimento de cinco anos, quando serão mandatoriamente convertidas em ações ordinárias de emissão da Companhia, sem prejuízo dos direitos dos Debenturistas de converterem suas Debêntures nas hipóteses previstas na Escritura de Emissão.

As Debêntures serão conversíveis, segundo os procedimentos descritos na Escritura de Emissão, de forma voluntária ou mandatária (conforme o caso), mediante a ocorrência de:

- 1) Conversão na Data de Vencimento. Em até três dias úteis antes da Data de Vencimento, o Agente Fiduciário deverá enviar notificação à Emissora, ao Banco Liquidante e ao Escriturador, com cópia para B3 – Segmento CETIP UTM, mediante carta registrada com aviso de recebimento, nos termos da Escritura de Emissão sobre a Conversão na Data de Vencimento. A quantidade de Ações a ser emitida no caso de uma Conversão na Data de Vencimento será calculada como resultado da divisão do montante total de Emissão pelo Preço de Conversão aplicável ("Conversão na Data de Vencimento");
- 2) Conversão Antecipada Facultativa. As Debêntures poderão ser convertidas a critério dos seus respectivos titulares, (a) entre 1º de junho de 2020 e 31 de agosto de 2020 ("Primeiro Período de Conversão"), ao Preço Médio de Conversão; e (b) entre 1º de junho de 2021 e a Data de Vencimento, de acordo com a Receita Líquida da Companhia, durante o Período de Apuração, conforme abaixo descrito ("Segundo Período de Conversão" e, em conjunto com o Primeiro Período de Conversão, "Janelas de Conversão Antecipada Facultativa");

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2020.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

- 3) Conversão Antecipada Punitiva. As Debêntures poderão ser integralmente convertidas por decisão da Assembleia Geral de Debenturistas mediante a ocorrência, a qualquer tempo, de um Evento de Conversão Punitiva, conforme definido na Escritura ("Conversão Antecipada Punitiva" e, juntamente com a Conversão na Data de Vencimento e a Conversão Antecipada Facultativa, "Conversão em Ações").

A conversão das Debêntures em Ações será feita com base em um de três preços de conversão, que poderão variar com base na receita líquida apurada pela Emissora de acordo com as informações trimestrais da Emissora divulgadas nos oito trimestres subsequentes à data de emissão, incluindo o trimestre em vigor da data de emissão devidamente auditada pelos auditores independentes, conforme abaixo:

- 1) Se a Receita Líquida total for inferior a R\$ 333.000.000,00 (trezentos e trinta e três milhões de reais) durante o período de apuração, o preço de conversão será equivalente a 70% (setenta por cento) do preço médio de conversão, ou seja, R\$ 3,50 (três reais e cinquenta centavos) ("Preço Mínimo de Conversão");
- 2) Se a Receita Líquida total for igual ou maior que R\$ 333.000.000 (trezentos e trinta e três milhões de reais) e inferior a R\$ 400.000.000 (quatrocentos milhões de reais) durante o período de apuração, o preço de conversão será aquele estabelecido no procedimento de *Bookbuilding*, ou seja, R\$ 5,00 (cinco reais) ("Preço Médio de Conversão") e;
- 3) Se a Receita Líquida total for igual ou superior a R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) no período de apuração, o preço de conversão será equivalente a 130% do preço médio de conversão, ou seja, R\$ 6,50 (seis reais e cinquenta centavos) ("Preço Máximo de Conversão" e, em conjunto e indistintamente com o Preço Mínimo de Conversão e o Preço Médio de Conversão, doravante definido como "Preço de Conversão").

Os custos da emissão das debêntures no montante de R\$ 7.053, estão sendo apropriados ao resultado em função de fluência do prazo.

Dessa forma, diante das características da emissão das debêntures emitidas pela Companhia, na essência, se trata de adiantamento para integralização futura de capital. Dessa forma, elas foram classificadas no Patrimônio Líquido da Companhia, visando refletir à realidade econômica da transação. Ressaltamos que face a particularidade da operação, a administração da Companhia efetuou consulta a Comissão de Valores Mobiliários – CVM e estamos aguardando a manifestação dessa autarquia, se essa classificação contábil suportaria uma apresentação com maior fidedignidade a operação.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2020.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

22. Patrimônio líquido.

a) Capital social

Em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, o capital da Companhia era representado por 36.278.304 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

O capital social apresentado nas informações contábeis intermediárias é de R\$ 653.896 que, deduzido dos gastos incorridos com a emissão de novas ações em 2011 no valor de R\$ 13.225, passa a ser de R\$ 640.671 em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019.

Abaixo a movimentação na quantidade de ações da Companhia:

	Quantidade de ações	R\$
Saldo em 31/12/2019	36.278.304	653.896
Saldo em 30/09/2020	36.278.304	653.896

b) Bônus de subscrição

Dentro do limite de capital autorizado, o Conselho de Administração poderá deliberar a emissão de bônus de subscrição.

c) Planos de opções baseado em ações

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 12 de dezembro de 2014, foi aprovado o Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia para administradores, empregados da Companhia e de suas sociedades controladas diretas ou indiretas.

O aludido Plano é administrado pelo Conselho de Administração, incumbindo ao Diretor – Presidente designar os beneficiários a quem as opções serão outorgadas.

As opções de compra de ações outorgadas nos termos do Plano representarão no máximo 9.641.000 (nove milhões, seiscentas e quarenta e uma mil) ações ordinárias de emissão da Companhia. Se o número de ações existentes da Companhia for aumentado ou diminuído como resultado de bonificações em ações, grupamentos ou desdobramentos serão feitos, de forma automática, os ajustes apropriados no número máximo de opções a serem outorgadas nos termos do Plano.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2020.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

O requisito de aquisição de direito do Plano é vinculado às metas relacionadas ao desempenho dos empregados e administradores da Companhia, de forma a estabelecer critérios objetivos para a eleição dos beneficiários ou a determinação do número de opções a lhes serem atribuídas, e a permanência deles na Companhia.

Em 04 de julho de 2018, foram assinados novos contratos de outorga do programa de Opção de Compra. O período de carência (*vesting*) será de até três meses. Os beneficiários do Plano de Opção de Compra de Ações poderão exercer suas opções no prazo de até cinco anos contados da data da outorga, após o *vesting*.

Em 29 de outubro de 2019, houve a assinatura de novos contratos de outorga do programa de Opção de Compra. Os favorecidos do Plano poderão exercer suas opções a partir do último dia dos exercícios sociais de 2021, 2022, 2023 e 2024, na proporção de 25% (vinte e cinco por cento) por lote.

Uma vez exercida as opções, integral ou parcialmente, o preço de exercício será pago pelo beneficiário integralmente, à vista, na data de subscrição ou aquisição das ações em moeda corrente nacional, corrigido monetariamente pelo IPCA desde a data de assinatura do Contrato. O preço médio ponderado de exercício das opções de ações foi de R\$ 0,49 reais e/ou R\$ 5,50 reais, respectivamente.

O valor justo das opções de compra, R\$ 0,39 reais, foi calculado empregando o modelo de precificação de opções Black-Scholes. A volatilidade, 265,36%, utilizada no modelo. A quantidade de ações outorgadas no período foi de 707.408 (setecentos e sete mil, quatrocentos e oito), equivalentes ao valor total da outorga de R\$ 2.536.

O efeito relacionado ao reconhecimento do pagamento baseado em ações em 30 de setembro de 2020 no Patrimônio Líquido foi de R\$ 573 (R\$ 1.144 em setembro de 2019) e no Resultado foi de (R\$ 18) (R\$ 731 em setembro de 2019). Não foi exercida nenhuma opção de compra no trimestre findo em 30 de setembro de 2020.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2020.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

d) Prejuízo por ação

Conforme requerido pelo CPC 41 (Resultado por ação), nas tabelas a seguir estão reconciliados o prejuízo e a média ponderada das ações em circulação com os montantes usados para calcular o prejuízo por ação básico e diluído:

Prejuízo por ação básico e diluído:	Controladora	
	Set/20	Set/19
Prejuízo do período disponível para as ações ordinárias	(91.349)	(38.601)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (em milhares)	35.481	35.481
Prejuízo por ação (em R\$) – básico e diluído	(2,57459)	(1,08793)

Não houve outras transações envolvendo ações ordinárias ou potenciais ações ordinárias na data do balanço patrimonial.

e) Reserva de capital

Durante o primeiro semestre de 2008, a Companhia alienou parte das ações em tesouraria, por meio da operação de aquisição de novas empresas. O resultado positivo apurado na operação, no montante de R\$ 25.486 foi registrado como reserva de capital. Em dezembro de 2007, houve o reconhecimento de R\$ 56 referentes a ágio na emissão de ações. Em fevereiro de 2011, a Companhia recebeu como parte da quitação do débito dos sócios fundadores da Triumphe 173.266 (cento e setenta e três mil, duzentos e sessenta e seis) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, incorrendo na reversão parcial do valor da aquisição no montante de R\$ 2.015. Em abril como parte do pagamento pela Frema, a Companhia transferiu para os sócios fundadores 1.845.980 (um milhão, oitocentos e quarenta e cinco mil, novecentos e oitenta) ações gerando um resultado positivo de R\$ 15.319, no mês seguinte, em maio, a Companhia recebeu dos sócios fundadores da Rede Morar como ajuste de preço na aquisição da subsidiária 20.001 (vinte mil e uma) ações ordinárias, no mesmo mês foi transferido aos sócios fundadores da Jairo Rocha 564.000 (quinhentos e sessenta e quatro mil) ações que representaram R\$ 4.145 para liquidar a aquisição da subsidiária. Em outubro de 2013 foi recebido dos sócios fundadores da Redentora, 142.526 (cento e quarenta e dois mil quinhentos e vinte e seis) ações que representaram R\$ 487 para liquidar a aquisição da subsidiária. Essas operações resultaram no montante de R\$ 43.478 que a Companhia mantém registrado em Reserva de Capital.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2020.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

f) Ações em tesouraria

Abaixo demonstramos a quantidade e o saldo de ações em poder da Companhia:

Descrição	Quantidade de ações em tesouraria	Valor das ações em tesouraria	Valor de mercado das ações em tesouraria
Saldo em 31/12/2019	797.366	23.717	4.704
Saldo em 30/09/2020	797.366	23.717	1.387

O valor de fechamento da ação da BBRK em 30 de setembro de 2020 foi de R\$ 1,74 (um real e setenta e quatro centavos).

g) Gestão de capital

Com relação à gestão do capital, a Companhia não possui como política a captação de recursos financeiros por meio de empréstimos e financiamento. Nosso crescimento está suportado na retenção de lucros e na captação de novos recursos mediante oferta de ações (follow-on) e emissão de debêntures.

h) Debêntures

Vide Nota explicativa 21.

23. Receita líquida.

Receita Líquida	Controladora		Consolidado	
	Set/20	Set/19	Set/20	Set/19
Receita de prestação de serviços	37.678	41.863	93.418	119.766
Cancelamentos	(192)	(270)	(3.291)	(2.606)
Impostos incidentes sobre serviços	(5.161)	(5.927)	(11.723)	(14.626)
Receita líquida	32.325	35.666	78.404	102.534

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2020.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

24. Custos dos serviços prestados.

Custos dos serviços prestados	Controladora		Consolidado	
	Set/20	Set/19	Set/20	Set/19
Comissão com Lançamentos	-	-	(1.125)	(1.314)
Comissão com Avulsos	-	-	(140)	(50)
Comissão com Locação	-	-	(35)	(23)
Comissão com Crédito Imobiliário(*)	(23.097)	(20.620)	(24.124)	(22.176)
Custo de Apoio a Vendas	(29)	(815)	(3.494)	(4.528)
Outros Custos	(1)	-	(246)	(140)
Total	(23.127)	(21.435)	(29.164)	(28.231)

(*) Categoria de financiamento de imóveis com taxas diferenciadas.

25. Despesas gerais e administrativas.

Despesas gerais e administrativas	Controladora		Consolidado	
	Set/20	Set/19	Set/20	Set/19
Pessoal e Encargos	(13.486)	(17.095)	(34.666)	(36.738)
Despesas com Ocupação	(1.629)	(1.919)	(7.342)	(10.170)
Serviços Contratados	(5.875)	(6.868)	(15.932)	(20.868)
Serviços Compartilhados	1.919	2.716	-	-
PECLD	(147)	(11)	(1.412)	(546)
Outras Despesas	(211)	(157)	(783)	(930)
Total	(19.429)	(23.334)	(60.135)	(69.252)

26. Despesas financeiras.

Despesas financeiras	Controladora		Consolidado	
	Set/20	Set/19	Set/20	Set/19
Ajuste a valor presente - Contas a receber	-	-	31	46
Descontos financeiros concedidos	-	-	(701)	(19)
Despesas bancárias	(12)	(14)	(271)	(382)
IOF/IOC	(23)	(7)	(67)	(473)
Juros pagos a fornecedores	(12)	(13)	(57)	(41)
Juros - Arrendamento Mercantil	(58)	(62)	(449)	(612)
Juros de atualização de impostos	(439)	(26)	(1.726)	(266)
Despesa com captação de debêntures	(1.207)	-	(1.207)	-
Outras despesas financeiras	(63)	(591)	(86)	(609)
Total	(1.815)	(713)	(4.533)	(2.356)

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2020.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

27. Receitas financeiras.

Receitas financeiras	Controladora		Consolidado	
	Set/20	Set/19	Set/20	Set/19
Descontos obtidos	14	4	23	24
Juros s/ créditos fiscais – SELIC	114	290	129	339
Juros s/ Mútuos, Controladas e Acionistas	2.625	3.552	89	38
Juros s/ boletas bancárias	1	13	19	60
Outras receitas financeiras	2.082	2.133	2.628	2.693
Receitas s/ aplicações financeiras	889	3.229	935	3.496
Total	5.725	9.221	3.823	6.650

28. Outras receitas e despesas operacionais, líquidas.

Outras receitas e despesas operacionais	Controladora		Consolidado	
	Set/20	Set/19	Set/20	Set/19
Provisão de Contencioso Cível	-	81	1.039	2.567
Provisão de Contencioso Trabalhista	553	29	19.535	15.592
Perdas Judiciais Cíveis	(6)	(1.097)	(3.948)	(8.096)
Perdas Judiciais Trabalhistas	(679)	(247)	(24.515)	(22.854)
Outras receitas/despesas operacionais(*)	(495)	(2.359)	(688)	(4.909)
Total	(627)	(3.593)	(8.577)	(17.700)

(*) Em 30 de Setembro de 2019, representado substancialmente por baixas do ativo imobilizado.

29. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos.

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no acompanhamento ativo das taxas contratadas versus as vigentes no mercado.

Os principais instrumentos financeiros ativos usualmente utilizados pela Companhia e suas controladas são aqueles registrados nas rubricas de "Caixa e Equivalentes de Caixa" e "Títulos e Valores Mobiliários", em condições normais de mercado. Esses instrumentos são reconhecidos pelos critérios descritos nas notas explicativa 5 e 6.

A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras conceituadas e consideradas de risco baixo pelos analistas de mercado.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2020.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínuas de análises de crédito. Até 30 de setembro de 2020 não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

29.1. Considerações sobre riscos sobre instrumentos financeiros.

O quadro abaixo demonstra a posição em aberto referente a instrumentos financeiros em 30 de setembro de 2020 e em 31 de dezembro de 2019:

Instrumentos Financeiros	Mensuração	Controladora		Consolidado	
		Set/20	Dez/19	Set/20	Dez/19
Ativos financeiros					
Empréstimos e recebíveis					
Caixa e equivalente de caixa	Valor justo	2.358	2.502	10.608	8.164
Contas a receber	Custo amortizado	655	1.330	17.074	25.518
Títulos e Valores Mobiliários	Valor justo	42.559	82.666	42.559	82.666
Empréstimos e outros créditos com partes relacionadas	Custo amortizado	109.078	106.795	-	-
Contas a receber – revenda de empresas	Custo amortizado	1.540	1.663	1.540	1.663
Total ativo financeiro		156.190	194.956	71.781	118.011
Passivos financeiros					
Outros passivos financeiros					
Fornecedores	Custo amortizado	3.277	2.745	4.303	3.237
Debêntures	Custo amortizado	114.152	113.028	114.152	113.028
Arrendamento	Custo amortizado	2.504	2.710	18.539	24.415
Outras contas a pagar	Custo amortizado	9.475	6.011	9.875	6.690
Total passivo financeiro		129.408	124.494	146.869	147.370

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

29.2. Considerações sobre riscos sobre instrumentos financeiros

A Companhia possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

- Risco de Mercado;
- Risco de Liquidez;
- Risco de Crédito.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2020.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

Esta nota apresenta informações sobre a exposição da Companhia para cada um dos riscos acima, os objetivos da Companhia, políticas e processos de mensuração e gerenciamento de riscos e gerenciamento do capital.

Risco de mercado

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

a) Risco de taxas de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes substancialmente às variações da taxa CDI que remunera suas aplicações financeiras em Certificado de Depósito Bancário e fundos de investimentos contratados em reais e dos juros sobre os mútuos a receber contratados a CDI + 1% a.a.. A exposição ao risco de taxa de juros no balanço da Companhia em 31 de dezembro de 2019 era de R\$ 90.213, que reflete o saldo das aplicações financeiras. Em 30 de setembro de 2020 a exposição era de R\$ 52.980.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras as quais a Companhia estava exposta em 30 de setembro de 2020, foram definidos 03 cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, foi obtida a projeção do CDI para os próximos 12 meses, cuja média foi de 1,90% até setembro de 2020 e este definido como cenário provável.

A partir deste, foram calculadas variações de 25% e 50%. Para cada cenário foi calculada a "receita financeira bruta", não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações:

Operação	Risco	Set/20		
		Cenário Provável MTM	Cenário Possível – 25%	Cenário Remoto – 50%
Rendimento das aplicações financeiras	Queda do CDI	1.007	755	503
Posição Aplicações financeiras		-	-	52.980

b) Outros Riscos de preço

As opções de compra e venda foram exercidas no exercício de 2018, finalizando os riscos de preço existentes a esse tipo de operação.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2020.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

Risco de liquidez

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

Risco de crédito

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

	Controladora		Consolidado	
	Set/20	Dez/19	Set/20	Dez/19
Caixa e equivalentes de caixa	2.358	2.502	10.608	8.164
Títulos e valores mobiliários	42.559	82.666	42.559	82.666
Contas a receber	655	1.330	17.074	25.518
Total Risco de Crédito	45.572	86.498	70.241	116.348

As políticas de constituição de provisão para perdas e a política de cobrança dos títulos em aberto cujo vencimento ainda não ocorreu estão divulgadas na nota explicativa 6.

Valor de mercado de instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros, representados substancialmente por aplicações financeiras e financiamentos estão apresentados nos balanços patrimoniais de 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 por valores que se aproximam ao valor de mercado considerando operações similares.

30. Seguros.

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

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2020.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

Ramo	Principais coberturas	Cobertura máxima anual
Multirisco patrimonial	Incêndio, raio, explosão, danos elétricos, roubo e móveis e equipamentos no interior do estabelecimento.	16.800
Responsabilidade civil dos diretores e administradores	Custos de defesa e indenizações por prejuízos financeiros causados a terceiros em decorrência de erros ou omissões nos atos de gestão dos administradores.	200

31. Segmentação operacional.

A Companhia atua em diversificados segmentos operacionais dentro do mercado de intermediação imobiliária. O segmento mais representativo é o mercado primário, que são as vendas de lançamentos imobiliários ou imóveis novos, seguido pela nossa operação de crédito imobiliário, a Credimorar e pela nossa vertical de serviços corporativos, através da marca Primaz.

Outras receitas são provenientes das atividades de mercado secundário, que são as vendas de imóveis prontos, locação, venda de terrenos e outras. A Companhia presta serviços a incorporadores, compradores e vendedores de imóveis, abrangendo a venda de edifícios, unidades residenciais, loteamentos, condomínios de casas, shopping centers, conjuntos comerciais, flats e hotéis.

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

Demonstração da Receita Bruta por Segmento de negócio:

	Set/20	% s/Total	Set/19	% s/Total
Receita Bruta de Primário	20.603	22%	30.387	25%
Receita Bruta de Secundário	14.885	16%	14.050	12%
Receita Bruta de Crédito Imobiliário	37.243	40%	41.735	35%
Receita Bruta de Corporativo	9.802	10%	23.645	20%
Receita Bruta de Locação	7.442	8%	8.987	8%
Outras Receitas	3.443	4%	962	1%
Total da Receita Bruta	93.418	100%	119.766	100%

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2020.

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

Conselho da Administração:

Carlos Augusto Leone Piani
Francisco Roman Lamas Mendez Vilamil
Jorge Alberto Eduardo Fergie Corse
Robert Harold Milam
Sam Edward Abraham Bandel

Diretoria:

Daniel Abramant Guerbatin
Andrea de Rizzio

Contadora:

Cristiane Kobi Pinheiro Furtado
CRC RJ 095.983/O-0

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Brasil Brokers Participações S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2020, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 11 de novembro de 2020.

Ana Cristina Linhares Areosa
CT CRC RJ-081.409/O-3
Grant Thornton Auditores Independentes
CRC 2SP-025.583/O-1

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Os Diretores da Brasil Brokers Participações S.A., inscrita no Ministério da Fazenda sob o CNPJ nº 08.613.550/0001-98, com sede na Avenida das Américas, nº 3.443, Bloco 03, salas 106 e 107, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro-RJ, declaram para os fins do disposto no artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que reviram, discutiram e concordam com as informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2020.

Rio de Janeiro, 06 de novembro de 2020.

Brasil Brokers Participações S.A

A Diretoria

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes

Os Diretores da Brasil Brokers Participações S.A., inscrita no Ministério da Fazenda sob o CNPJ nº 08.613.550/0001-98, com sede na Avenida das Américas, nº 3.443, Bloco 03, salas 106 e 107, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro-RJ, declaram para os fins do disposto no artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes sobre as informações contábeis intermediárias em 30 de setembro de 2020.

Rio de Janeiro, 06 de novembro de 2020.

Brasil Brokers Participações S.A

A Diretoria