

Rio de Janeiro, 13 de Novembro de 2017. A Brasil Brokers Participações S.A. (BM&FBovespa: BBRK3) uma empresa com foco e atuação no mercado de intermediação e consultoria imobiliária, com relevante presença nos principais mercados imobiliários do País, anuncia hoje seus resultados referentes ao terceiro trimestre de 2017 (3T17).

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, baseada na Lei das Sociedades por Ações e nas regulamentações da CVM. **Neste relatório os impactos com reestruturação, alienação de empresas, baixa de investimentos e provisionamentos jurídicos adicionais foram reclassificados e demonstrados através do grupo “Efeitos Não Recorrentes e de Operações Descontinuadas”.**

Equipe de RI

Andreas Yamagata

Dir. Financeiro, Controle e de Relações com Investidores

Pedro Alvarenga

Ger. Financeiro e de Relações com Investidores

Tel.: +55 (21) 3433-3000

e-mail: ri@brbrokers.com.br

ri.brasilbrokers.com.br

Teleconferência de Resultados

Português

14 de Novembro de 2017

11h00 (horário de Brasília)

11h00 (horário de NY)

Tel.: +55 (11) 2188-0155

Código: Brasil Brokers

Replay: +55 (11) 2188-0400

Código Replay: Brasil Brokers

Inglês

14 de Novembro de 2017

12h00 (horário de Brasília)

11h00 (horário de NY)

Tel.: + 1 (646) 843-6054

+ 55 (11) 2188-0155

Código: Brasil Brokers

Replay: +55 (11) 2188-0400

Código Replay: Brasil Brokers

Destaques Operacionais

- ✓ As **Vendas Contratadas** do terceiro trimestre de 2017 totalizaram R\$ 1.056 milhões, 3% superior ao segundo trimestre de 2017.
- ✓ Concretizamos nova venda do segmento corporativo de R\$ 50,5 milhões.
- ✓ O **Ticket Médio** dos imóveis comercializados pela Brasil Brokers foi de R\$ 375 mil.
- ✓ O volume financeiro de **contratos financiados** em nossa principal parceria de crédito imobiliário com o Bradesco foi de R\$ 141 milhões no 3T17, 98% superior ao 2T17 e 114% superior a igual período de 2016.
- ✓ Início de parceria comercial para oferta e distribuição de **Consórcio Imobiliário**.
- ✓ No 3T17 a Companhia intermediou a locação de 259 imóveis e encerrou o trimestre com 3.407 imóveis e empreendimentos sob sua administração.
- ✓ O **Número de Funcionários** chegou a 617 ao final do 3T17, uma redução de 93 funcionários ou 13% quando comparado ao final do 3T16.
- ✓ Nossa **Força de Vendas** totalizou 7.227 corretores autônomos associados ao final do 3T17.

Destaques Financeiros

- ✓ A **Receita Líquida ajustada¹** do 3T17 foi de **R\$ 24,6 milhões**, que representa um crescimento de 9% quando comparado ao segundo trimestre de 2017.
- ✓ A Receita originada em **negócios complementares**, ou seja, diferente dos tradicionais Mercados Primário e Secundário, representaram 35% do faturamento no 3T17.
- ✓ O **total de Custos e Despesas Operacionais Ajustadas¹** da Companhia na comparação com 3T16 diminuiu em **R\$ 1,0 milhão, ou 3%**.
- ✓ O **EBITDA Ajustado¹** do 3T17 ficou negativo em **R\$ 10,2 milhões, R\$ 577 mil** superior ao valor registrado no 2T17.
- ✓ A Companhia apresentou Prejuízo Contábil de R\$ 13,3 milhões no 3T17 contra Prejuízo Contábil de R\$ 11,6 milhões no 2T17.
- ✓ Conclusão do processo de **aumento de capital** privado da Companhia iniciado em junho, tendo sido subscrito um total de 63.063.063 ações ordinárias que correspondem a aproximadamente R\$ 70 milhões.

¹ Ajustes demonstrados na tabela 1 desse relatório

Demonstrações financeiras

Disclaimer: Neste relatório demonstraremos os resultados de nossas operações dos anos de 2016 e 2017, destacando do total os efeitos não recorrentes com reestruturações, os impactos da alienação de empresas e da baixa de investimentos, assim como de provisionamentos jurídicos adicionais realizados no quarto trimestre de 2016, para melhor comparação com o histórico operacional.

Todos os ajustes serão explicitados nas tabelas 1 e 2 que seguem abaixo:

Tabela 1 – Desempenho Econômico e Financeiro trimestral (R\$ mil)

Demonstrativo Financeiro									
	3T17	Efeitos Não	3T17	2T17	Efeitos Não	2T17	3T16	Efeitos Não	3T16
	Ajustado	Recorrentes e de	Contábil	Ajustado	Recorrentes e de	Contábil	Ajustado	Recorrentes e de	Contábil
		Operações			Operações			Operações	
		Descontinuadas			Descontinuadas			Descontinuadas	
VGV Contratado	1.056.155	-	1.056.155	1.028.924	-	1.028.924	1.509.451	78.238	1.431.213
Comissão Média	2,80%		2,80%	2,67%		2,67%	2,51%		2,55%
Receita de serviços	29.564	-	29.564	27.422	-	27.422	37.887	(1.351)	36.536
Descontos e abatimentos	(1.138)	-	(1.138)	(1.259)	-	(1.259)	(972)	118	(854)
Impostos incidentes	(3.806)	-	(3.806)	(3.649)	-	(3.649)	(4.174)	191	(3.983)
Receita líquida	24.620	-	24.620	22.514	-	22.514	32.741	(1.042)	31.699
Custo dos serviços prestados	(2.070)	-	(2.070)	(1.166)	-	(1.166)	(830)	106	(724)
		-			-			-	
Resultado bruto	22.550	-	22.550	21.348	-	21.348	31.910	(935)	30.975
		-			-			-	
Despesas administrativas e operacionais	(32.741)	(1.174)	(33.915)	(32.116)	599	(31.517)	(34.345)	1.541	(32.804)
Despesas administrativas	(29.409)	(865) ⁽¹⁾	(30.274)	(29.405)	610 ⁽¹⁾⁽²⁾	(28.795)	(29.659)	662 ⁽¹⁾	(28.997)
Honorários de diretoria	(1.273)	-	(1.273)	(1.176)	-	(1.176)	(602)	3	(599)
Provisão para devedores duvidosos	136	-	136	(259)	-	(259)	(2.740)	317	(2.423)
Outras receitas (despesas) operacionais	(2.195)	(309) ⁽²⁾	(2.504)	(1.276)	(11) ⁽¹⁾	(1.287)	(1.344)	559 ⁽²⁾	(785)
		-			-			-	
EBITDA	(10.191)	(1.174)	(11.365)	(10.768)	599	(10.169)	(2.434)	605	(1.829)
		-			-			-	
Depreciações e amortizações	(2.389)	-	(2.389)	(2.467)	-	(2.467)	(2.588)	104	(2.484)
Amortização de Recuperação de Ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas financeiras	(1.556)	-	(1.556)	(541)	-	(541)	(361)	(6.054)	(6.415)
Receitas financeiras	2.835	-	2.835	2.060	-	2.060	3.903	(17)	3.886
		-			-			0	
LAIR	(11.301)	(1.174)	(12.475)	(11.716)	599	(11.117)	(1.480)	(5.362)	(6.842)
Provisão para imposto de renda	(500)	-	(500)	(250)	-	(250)	(1.306)	(1)	(1.307)
Provisão para contribuição social	(203)	-	(203)	(103)	-	(103)	(489)	(1)	(490)
		-			-			-	
Participação acionistas minoritários	(113)	-	(113)	(84)	-	(84)	(3.645)	(105)	(3.750)
		-			-			-	
Lucro (prejuízo) Líquido de Operações	(12.117)	(1.174)	(13.291)	(12.153)	599	(11.554)	(6.920)	(5.469)	(12.389)

- (1) Despesas com projeto transformação, com reestruturação e alienação de empresas;
 (2) Baixa de ativos em função do encerramento de lojas e/ou alienação de empresas;
 (3) Nas demais linhas os ajustes são relacionados exclusivamente à alienação de empresas.

Tabela 2 – Desempenho Econômico e Financeiro no período de 9 meses (R\$ mil)

Demonstrativo Financeiro						
	9M17 ajustado	Efeitos Não Recorrentes e de Operações Descontinuadas	9M17 contábil	9M16 ajustado	Efeitos Não Recorrentes e de Operações Descontinuadas	9M16 contábil
VGV Contratado	2.903.081	-	2.903.081	3.644.873	93.917	3.738.790
<i>Comissão Média</i>	2,76%		2,76%	2,70%		2,69%
Receita de serviços	80.168	-	80.168	98.346	2.118	100.464
Descontos e abatimentos	(3.754)	-	(3.754)	(2.374)	-	(2.374)
Impostos incidentes	(10.473)	-	(10.473)	(11.891)	(302)	(12.193)
Receita Líquida	65.941	-	65.941	84.081	1.816	85.897
Custo dos serviços prestados	(4.035)	-	(4.035)	(2.526)	(17)	(2.543)
Resultado bruto	61.906	-	61.906	81.554	1.800	83.354
Custos e despesas operacionais	(93.188)	(970)	(94.158)	(104.584)	(5.014)	(109.598)
Despesas administrativas	(86.140)	(650) ⁽¹⁾	(86.790)	(94.664)	(6.515) ⁽¹⁾	(101.179)
Honorários de diretoria	(3.213)	-	(3.213)	(2.189)	(8)	(2.197)
Provisão para devedores duvidosos	(22)	-	(22)	(5.373)		(5.373)
Outras receitas (despesas) operacionais	(3.813)	(320) ⁽²⁾	(4.133)	(2.358)	1.509 ⁽¹⁾⁽³⁾	(849)
EBITDA	(31.282)	(970)	(32.252)	(23.030)	(3.214)	(26.244)
Depreciações e amortizações	(7.368)	-	(7.368)	(8.198)	(1.540)	(9.738)
Amortização de Recuperação de Ativos	-	-	-	-	(1)	-
Despesas financeiras	(2.307)	-	(2.307)	(580)	(6.307)	(6.887)
Receitas financeiras	7.285	-	7.285	11.145	187	11.332
LAIR	(33.672)	(970)	(34.642)	(20.663)	(10.874)	(31.537)
Provisão para imposto de renda	(1.168)	-	(1.168)	(2.142)	(11)	(2.153)
Provisão para contribuição social	(469)	-	(469)	(807)	(7)	(814)
Participação acionistas minoritários	(241)	-	(241)	(3.756)	446	(3.310)
Lucro (prejuízo) Líquido de Operações	(35.550)	(970)	(36.520)	(27.368)	(10.446)	(37.814)

- (1) Despesas com projeto transformação, com reestruturação e alienação de empresas;
 (2) Baixa de ativos em função do encerramento de lojas e/ou alienação de empresas;
 (3) Nas demais linhas os ajustes são relacionados exclusivamente à alienação de empresas.

Seção 1 - Mensagem da Administração

O mercado imobiliário brasileiro começou a dar os primeiros sinais de recuperação ao longo do terceiro trimestre. Já é possível notar uma maior movimentação dos incorporadores na procura por terrenos, um maior volume de lançamentos em algumas praças e um maior interesse de investidores por ativos em boas condições comerciais.

Tivemos em setembro o melhor mês de vendas do ano impulsionadas pelo mercado de São Paulo, o maior do país, e que vem mostrando sinais de retomada, além da primeira venda do ano do segmento Corporativo.

Em ampla reestruturação, nossa plataforma de comercialização de serviços financeiros vem crescendo de forma contínua. O volume financeiro dos contratos de crédito imobiliário originados em nossa parceria com o Bradesco mais que dobrou na comparação anual impulsionado não só pela elevação do volume de financiamentos imobiliários no mercado, mas, principalmente, pela nossa melhor performance no segmento. Adicionalmente, iniciamos ao longo de setembro uma nova parceria comercial com a Conseg, uma empresa do ramo de administração de consórcios, para oferta e distribuição de consórcio imobiliário. Essa nova vertical começará a compor nosso leque de serviços e produtos, fortalecendo nosso posicionamento de nos tornarmos uma plataforma completa de transações imobiliárias.

Reforçando nossa presença digital, lançamos em agosto a primeira versão de nosso novo website com novas funcionalidades para o usuário e com melhor posicionamento nos portais de busca. Essa será, cada vez mais, uma importante frente de investimentos da Companhia e será objeto de melhorias contínuas para atender os anseios de nossos clientes de forma adequada ao novo perfil.

Conforme Aviso aos Acionistas divulgado ao mercado no dia 10 de agosto, concluímos o processo de aumento de capital privado da Companhia iniciado em junho, tendo sido subscrito um total de 63.063.063 ações ordinárias que correspondem a aproximadamente R\$ 70 milhões. Esse valor representa 100% das ações disponíveis para subscrição durante a oferta. Esse é um grande passo à medida que amplia nossa capacidade financeira para continuar investindo na transformação do nosso modelo de negócios prevista em nosso planejamento estratégico.

Apesar da melhora dos indicadores tanto macro quanto microeconômicos, o ciclo de recuperação ainda deverá ocorrer de forma lenta e gradativa, o que nos leva a intensificar nosso plano de redução de custos nos próximos meses.

No dia 22 de agosto a Companhia concluiu as negociações que a levaram a deixar de atuar diretamente no estado do Rio Grande do Norte através de sua subsidiária Abreu Brokers Serviços Imobiliários Ltda, mas passando a atuar através uma nova sociedade que deterá direito de uso de licença da marca da região e acesso a algumas de nossas plataformas. A Brasil Brokers não deterá qualquer participação societária nesta nova sociedade, mas será remunerada exclusivamente pela licença acima mencionada.

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

¹ Ajustes demonstrados na tabela 1 desse relatório

Seção 2: Desempenho Operacional - Intermediação Imobiliária

Tabela 3 – Vendas Contratadas

Destaques Operacionais	3T17	3T16	3T17 vs. 3T16	2T17	3T17 vs. 2T17	9M17	9M16	9M17 vs. 9M16
Vendas Contratadas (em R\$ milhões)	1.056	1.509	-30%	1.029	3%	2.903	3.645	-20%
Quant. Unidades Vendidas	2.816	2.582	9%	2.799	1%	7.714	8.470	-9%
<i>Ticket Médio (em R\$ mil)</i>	375	585	-36%	368	2%	376	430	-13%

No terceiro trimestre de 2017, o valor geral das vendas contratadas em nossos segmentos de atuação somou R\$ 1.056 milhões, 3% superior ao 2T17 e 30% inferior ao patamar alcançado no 3T16.

Foram intermediadas 2.816 unidades no 3T17, número 1% superior ao 2T17 e 9% superior ao 3T16.

O *ticket* médio mostrou-se levemente superior quando comparado ao 2T17.

2.1 – Mercado Primário

Nos primeiros nove meses do ano de 2017 a Companhia participou de lançamentos que somaram 25% a menos que o mesmo período de 2016. Foram 16,6 mil unidades lançadas com um *ticket* médio de R\$ 303 mil, 15% inferior ao ano passado, evidenciando uma clara mudança no perfil dos lançamentos que passaram a se concentrar nas faixas de menor valor.

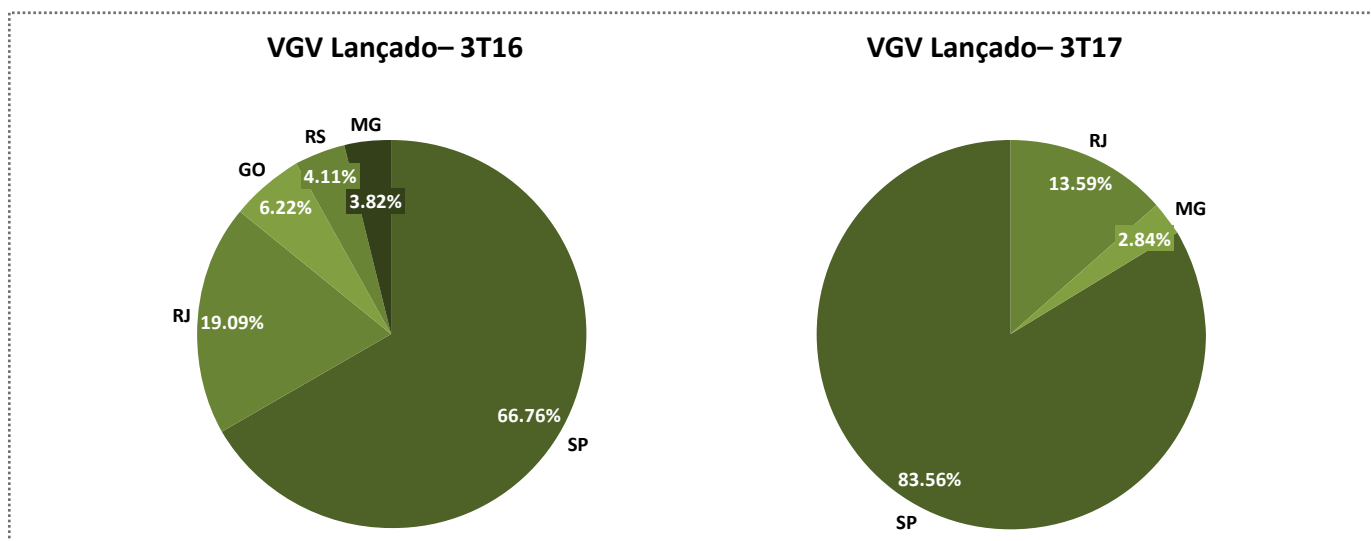
O mercado de São Paulo, o maior do país, vem mostrando os primeiros sinais de retomada, realidade que ainda não se estende a outras praças que, em função dos altos volumes de estoques, praticamente não lançaram.

No 3T17, a Companhia participou de lançamentos que somaram R\$ 1,06 bilhão, representando uma redução de 60% do valor apresentado no 2T17, e 56% menor do que o mesmo período do ano anterior.

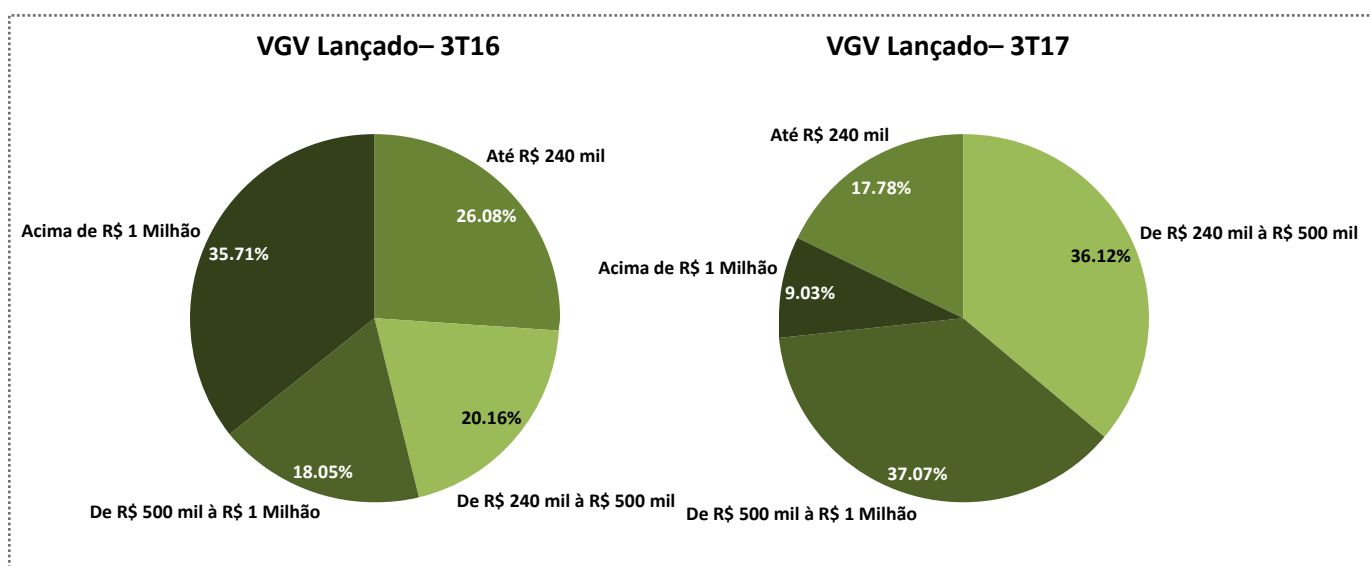
Tabela 4 – Lançamentos

Lançamentos	3T17	3T16	3T17 vs. 3T16	2T17	3T17 vs. 2T17	9M17	9M16	9M17 vs. 9M16
VGV Lançado (em R\$ milhões)	1.056	2.386	-56%	2.643	-60%	5.019	6.710	-25%
Quant. Unidades Lançadas	3.123	6.330	-51%	9.403	-67%	16.589	18.903	-12%
<i>Ticket Médio (em R\$ mil)</i>	338	377	-10%	281	20%	303	355	-15%

¹ Ajustes demonstrados na tabela 1 desse relatório

Gráfico 1 – Mix do Valor dos Lançamentos com participação da Brasil Brokers por Estado


Do total de lançamentos que a Companhia participou no 3T17, 84% foi realizado em São Paulo e outros 16% foram realizados em outros estados.

Gráfico 2 – Mix do Valor dos Lançamentos com participação da Brasil Brokers por Faixa de Preço


No 3T17, do total de R\$ 1,056 bilhão em empreendimentos lançados com a nossa participação, 9,03% foi composto por imóveis a partir de R\$ 1 milhão, 37,07% por imóveis de R\$ 500 mil a R\$ 1 milhão, 36,12% por imóveis de R\$ 240 mil a R\$ 500 mil e 17,78% por imóveis até R\$ 240 mil.

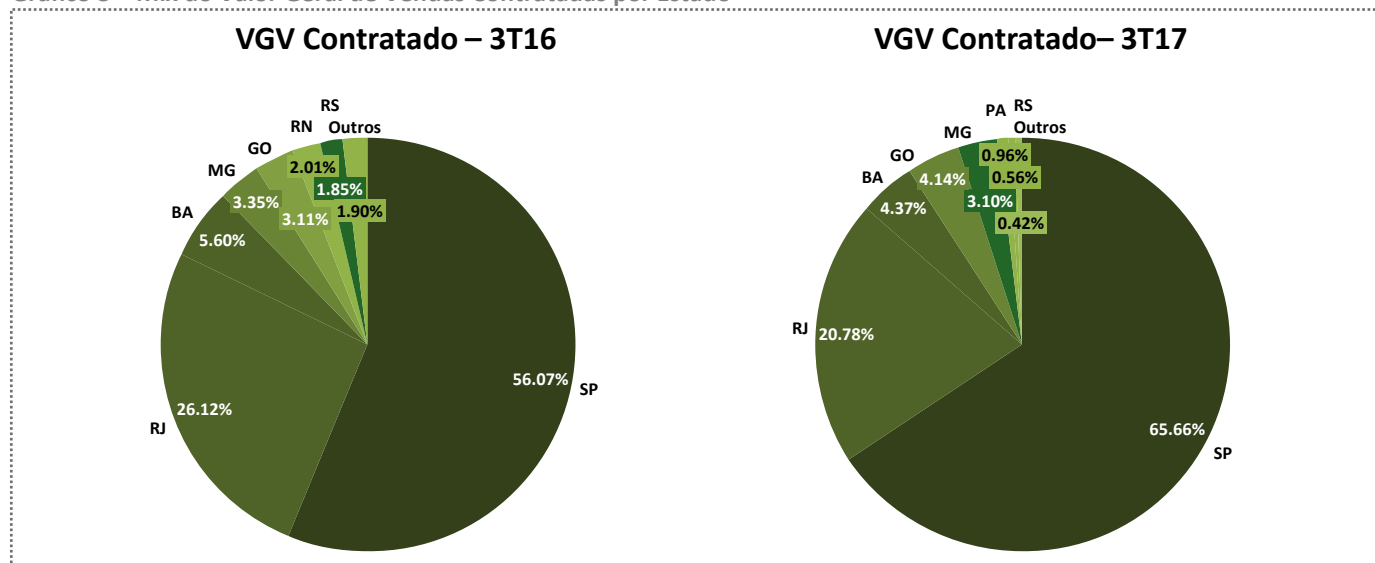
¹ Ajustes demonstrados na tabela 1 desse relatório

Tabela 5 – Vendas Contratadas

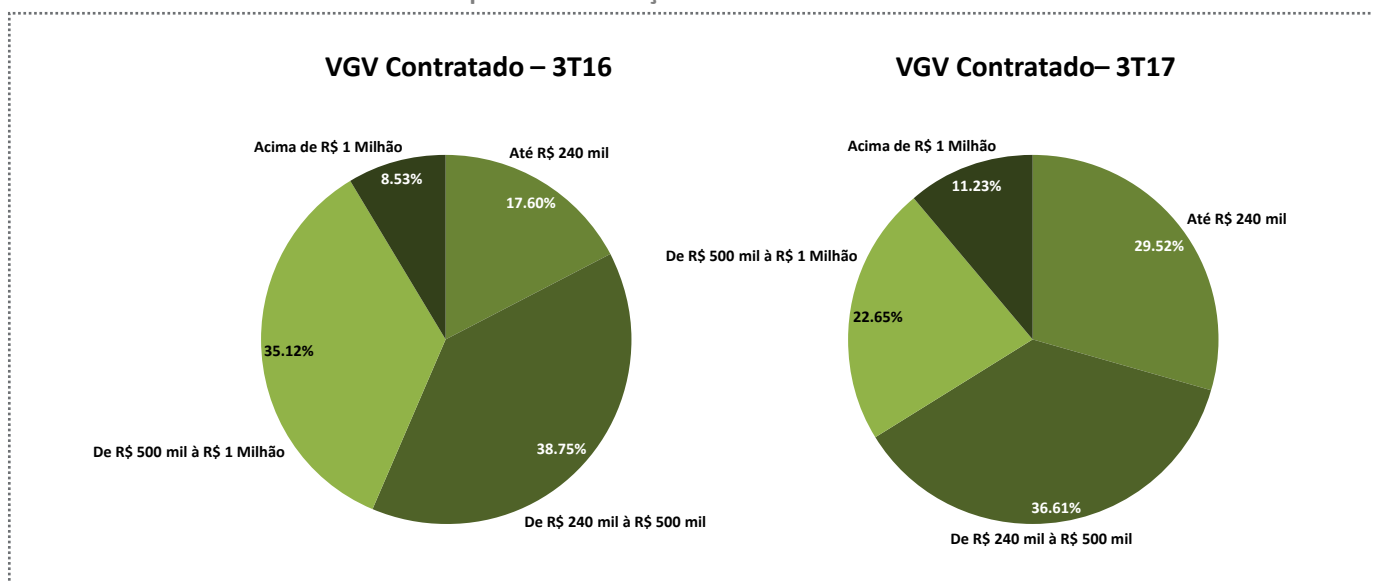
Destaques Operacionais	3T17	3T16	3T17 vs. 3T16	2T17	3T17 vs 2T17	9M17	9M16	9M17 vs. 9M16
Vendas Contratadas (em R\$ milhões)	747	763	-2%	765	-2%	2.107	2.337	-10%
Quant. Unidades Vendidas	2.405	2.158	11%	2.342	3%	6.460	7.082	-9%
<i>Ticket Médio (em R\$ mil)</i>	310	354	-12%	327	-5%	326	330	-1%

As vendas contratadas no Mercado Primário no 3T17 somaram R\$ 747 milhões, 2% inferior se comparado ao segundo trimestre de 2017 e ao terceiro trimestre do ano anterior. Apesar do menor volume de unidades lançadas, a velocidade de vendas dos produtos tem aumentado, melhorando nosso indicador de VSL (Velocidade Sobre Lançamentos) para 19,8% no 3T17, contra 7,1% no 2T17 e 6,0% no 3T16.

A venda de imóveis remanescentes (estoques) representou cerca de 72% do total das vendas do mercado primário no 3T17. Apesar do maior volume quando comparado aos lançamentos propriamente ditos, a velocidade de vendas desses produtos continua baixa.

Gráfico 3 – Mix do Valor Geral de Vendas Contratadas por Estado


Do valor total das vendas contratadas no Mercado Primário no 3T17, 89,5% foram realizadas na Região Sudeste, 4,5% na Região Nordeste, 4,4% na Região Centro-Oeste e 1,0 % na Região Norte e 0,6% na Região Sul.

Gráfico 4 – Mix do Valor Geral de Vendas por Faixa de Preço


No 3T17, do total de R\$ 747 milhões de vendas contratadas no mercado primário, 11,2% foi composto por imóveis a partir de R\$ 1 milhão, 22,6% por imóveis de R\$ 500 mil a R\$ 1 milhão, 36,6% por imóveis de R\$ 240 mil a R\$ 500 mil e 29,5% por imóveis até R\$ 240 mil.

2.2 – Mercado Secundário

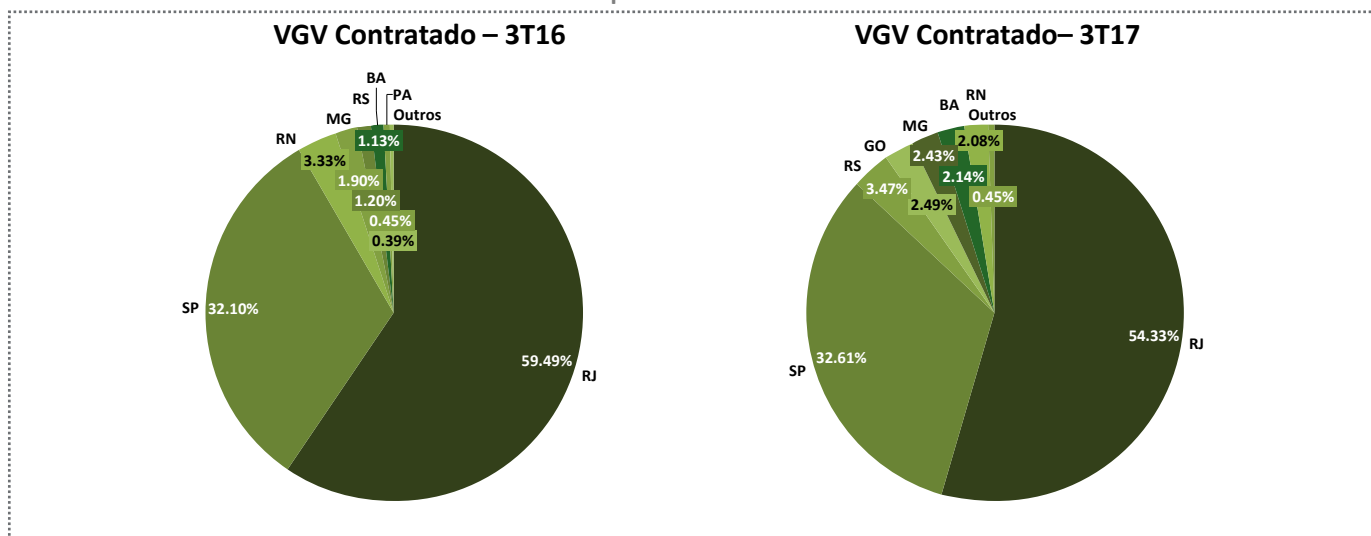
Tabela 6 – Vendas de Imóveis Prontos ou Usados

Destaques Operacionais	3T17	3T16	3T17 vs. 3T16	2T17	3T17 vs. 2T17	9M17	9M16	9M17 vs. 9M16
Vendas Contratadas (em R\$ milhões)	253	251	1%	263	-4%	739	817	-10%
Quant. Unidades Vendidas	409	426	-4%	457	-11%	1.251	1.411	-11%
Ticket Médio (em R\$ mil)	619	590	5%	577	7%	591	579	2%

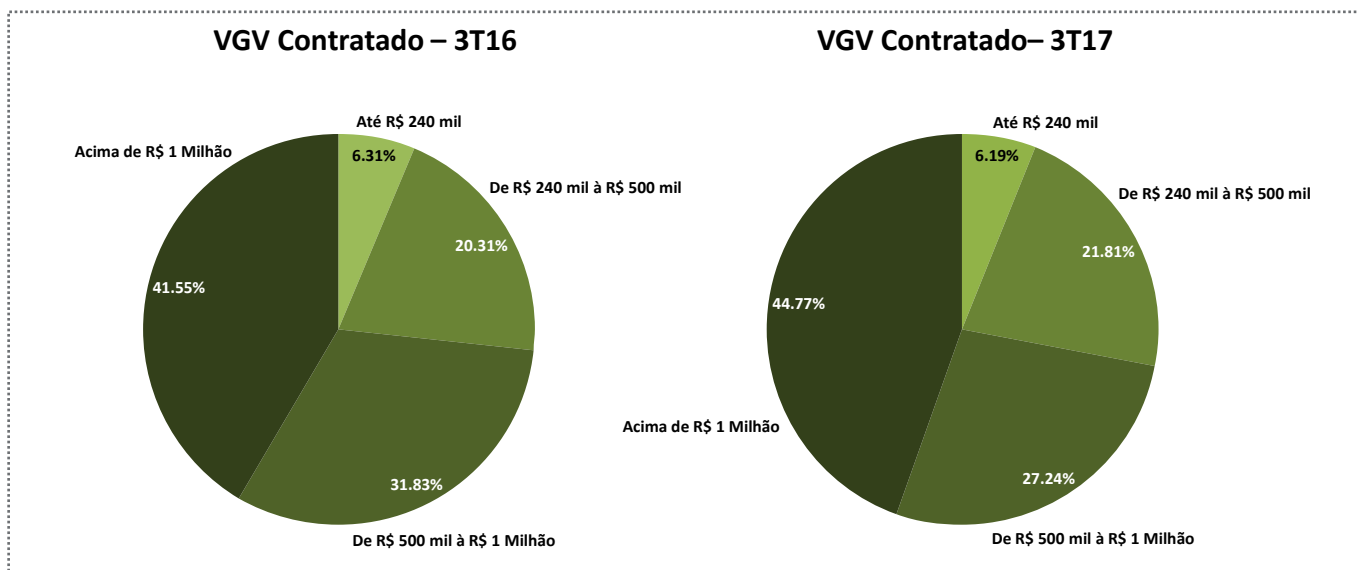
Apesar dos fundamentos da economia estarem mais fortes que no ano passado, o segmento de usados como um todo tem sido afetado pela baixa velocidade de vendas decorrente da menor flexibilidade dos proprietários em rever seus preços. Dessa forma, o indicador de VSO (Velocidade Sobre Oferta) tem se mantido estável, em torno de 0,41% ao mês. Para muitos o imóvel é considerado uma reserva de valor, mesmo que em termos reais haja perda.

No acumulado do ano as vendas de prontos totalizaram R\$ 739 milhões, 10% inferior aos primeiros 9 meses de 2016. Já no 3T17, o valor das vendas contratadas de imóveis prontos totalizou R\$ 253 milhões, 1% superior ao trimestre imediatamente anterior e 4% inferior ao 3T16.

¹ Ajustes demonstrados na tabela 1 desse relatório

Gráfico 5 – Mix do Valor Geral de Vendas Contratadas por Estado


No 3T17, das vendas contratadas de imóveis prontos ou usados, 89,3% foram realizadas na Região Sudeste, 4,2% na Região Nordeste, 2,6% na Região Centro-Oeste, 3,5% na Região Sul e 0,4% na Região Norte.

Gráfico 6 – Mix do Valor Geral de Vendas por Faixa de Preço


No terceiro trimestre de 2017, do total de R\$ 253 milhões de vendas contratadas no mercado secundário, 44,7% foi composto por imóveis a partir de R\$ 1 milhão, 27,2% por imóveis de R\$ 500 mil a R\$ 1 milhão, 21,8% por imóveis de R\$ 240 mil a R\$ 500 mil e 6,2% por imóveis até R\$ 240 mil.

2.3 – Mercado Corporativo

As vendas do segmento corporativo no terceiro trimestre desse ano somaram R\$ 50,5 milhões contra aproximadamente R\$496 milhões no ano passado. Esse segmento vem se tornando cada vez mais relevante na receita total da Companhia e possui grande potencial de crescimento, dado que muitos ativos estão com condições comerciais atrativas para investidores de longo prazo.

¹ Ajustes demonstrados na tabela 1 desse relatório

2.4 – Terrenos

As vendas contratadas de Terrenos no terceiro trimestre de 2017 somaram R\$ 6 milhões, R\$ 1,4 milhão a mais que no trimestre anterior.

A Companhia vem trabalhando de forma a tornar sua plataforma de negociação de terrenos em nacional, sendo esse um grande diferencial do Grupo que conta com um time altamente qualificado e especializado no mercado imobiliário, interagindo constantemente com os incorporadores em todos os estágios da construção.

Seção 3: Desempenho Operacional – Negócios Complementares

A Companhia tem dedicado esforços na ampliação de seus negócios de forma a prover uma experiência única e completa para os clientes, diversificando nossas fontes de receita e melhorando nossa rentabilidade.

Essa estratégia amplia a percepção de valor da Companhia junto ao mercado, aos nossos corretores associados e aos nossos diversos parceiros de negócios e possui objetivo claro de transformar a Brasil Brokers em uma referência única.

3.1 – Crédito Imobiliário

Tabela 7 – Crédito Imobiliário

Crédito com Bradesco (R\$ MM)	3T17	3T16	3T17 vs. 3T16	2T17	3T17 vs. 2T17
Assinados	143	73	95,7%	108	32,7%
Faturados	141	66	114,4%	71	97,6%

O mercado de crédito no Brasil começou a se recuperar em 2017. Segundo dados da ABECIP o valor financiado pelos bancos para aquisição de imóveis cresceu em 7,89% em relação ao mesmo trimestre do ano passado.

Em nossa parceria com o Bradesco, o montante financeiro dos contratos assinados foi 95,7% superior ao número observado em igual período de 2016 e 32,7% superior ao 2T17.

O volume de financiamentos faturados foi 114,4% superior ao terceiro trimestre de 2016 e 97,6% superior ao 2T17, já refletindo os resultados da reorganização operacional realizada nessa vertical de negócios que nos permitiu ampliar o foco e a produtividade. O valor do financiamento relativizado ao ticket médio do imóvel vendido (*“loan-to-value”*) no 3T17 foi de 63%.

3.2 – Locação

Ao longo do 3T17 a Companhia intermediou a locação de 259 imóveis e encerrou o trimestre com 3.407 imóveis e empreendimentos sob sua administração distribuídos regionalmente entre Goiás (67%), São Paulo (15%), Pará (15%) e Rio Grande do Sul (3%).

O valor médio do aluguel dos imóveis em carteira é de R\$ 1.871 e a nossa taxa de administração é de 9,9% na média. Adicionalmente, essa linha de negócios nos permite a venda e cobrança de outros produtos como seguros, taxas de serviços, e administração de recebíveis.

Com o licenciamento da Abreu, 536 imóveis deixaram de fazer parte da nossa carteira de locação.

¹ Ajustes demonstrados na tabela 1 desse relatório

Seção 4: Desempenho Econômico-Financeiro

4.1 – Receita Operacional e Comissão (Ajustados¹)

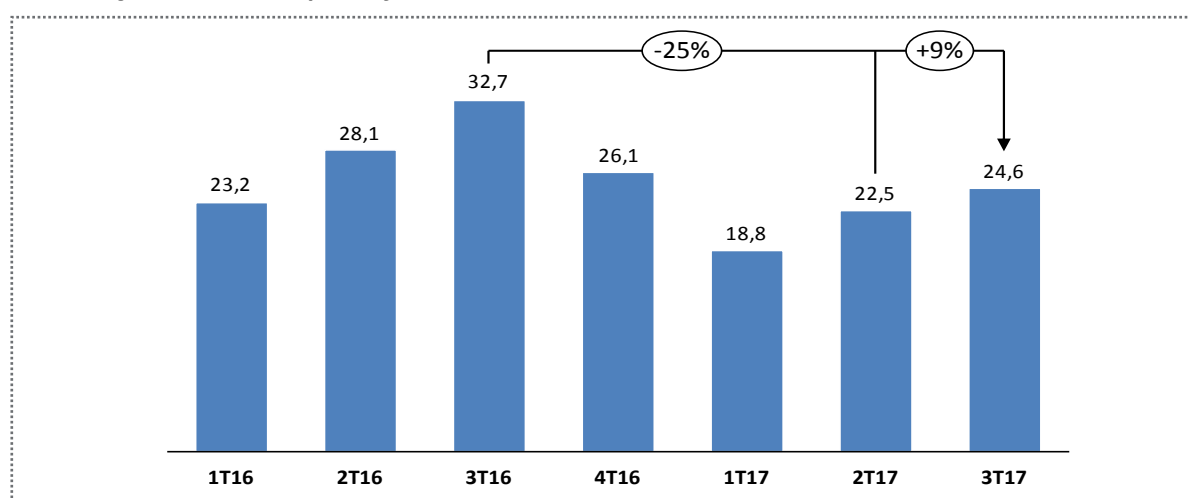
Tabela 8– Receita e Comissão

Receita Operacional	3T17	3T16	3T17 vs. 3T16	2T17	3T17 vs. 2T17	9M17	9M16	9M17 vs. 9M16
Receita Operacional Bruta	29.564	37.887	-22,0%	27.422	7,8%	80.168	98.346	-18,5%
<i>Comissão Bruta</i>	2,80%	2,51%	0,29 p.p.	2,67%	0,13 p.p.	2,76%	2,70%	0,06 p.p.
Receita Operacional Líquida	24.620	32.741	-24,8%	22.514	9,4%	65.941	84.081	-21,6%

A Receita Bruta de serviços das operações continuadas da Brasil Brokers, representada pela soma das comissões dos diversos segmentos de atuação do Grupo, totalizou R\$ 29,6 milhões no 3T17. Na comparação com o segundo trimestre de 2017, a Receita Operacional Bruta foi 7,8% superior. Porém, quando comparado com igual período do ano anterior houve redução de 22%, influenciada especialmente pela menor receita do segmento corporativo.

Do total da Receita Bruta do 3T17, 47% foram originados no mercado primário, pouco mais que 18% no mercado secundário e outros 35% referem-se às vendas nos demais segmentos.

Gráfico 7 – Evolução da Receita Líquida Ajustada¹



No 3T17, a Receita Operacional Líquida Ajustada alcançou R\$ 24,6 milhões, o que representou um acréscimo de 9% em relação ao valor do 2T17 e um decréscimo de 25% quando comparado com os R\$ 32,7 milhões, já ajustados¹, realizados no 3T16.

4.2 - Custos de Serviços Prestados & Despesas Operacionais (Ajustados¹)

Do total de despesas incorridas no 3T17, destacamos que pouco mais de R\$ 900 mil se refere a despesas com indenizações rescisórias, multas com rescisões contratuais e gastos com consultorias especializadas que nos auxiliaram com nosso projeto de transformação. Outros R\$ 300 mil se referem ao impacto da alienação de ativos decorrente do processo de licenciamento da nossa subsidiária no Rio Grande do Norte, a Abreu. Essa decisão faz parte do plano de redução de custos da Companhia e deverá impactar positivamente nosso resultado nos próximos meses.

A Companhia intensificará o seu foco na execução do programa de redução de custos e despesas dando continuidade às iniciativas em andamento e capturando novas oportunidades.

¹ Ajustes demonstrados na tabela 1 desse relatório

Neste relatório os resultados performados em todo ano de 2016 e 2017 foram reclassificados e demonstrados através do grupo “Efeitos Não Recorrentes e de Operações Descontinuadas”. A tabela abaixo, assim como as análises de Custos, Despesas e Resultados desconsideram esses efeitos não recorrentes em todos os períodos para melhor comparação.

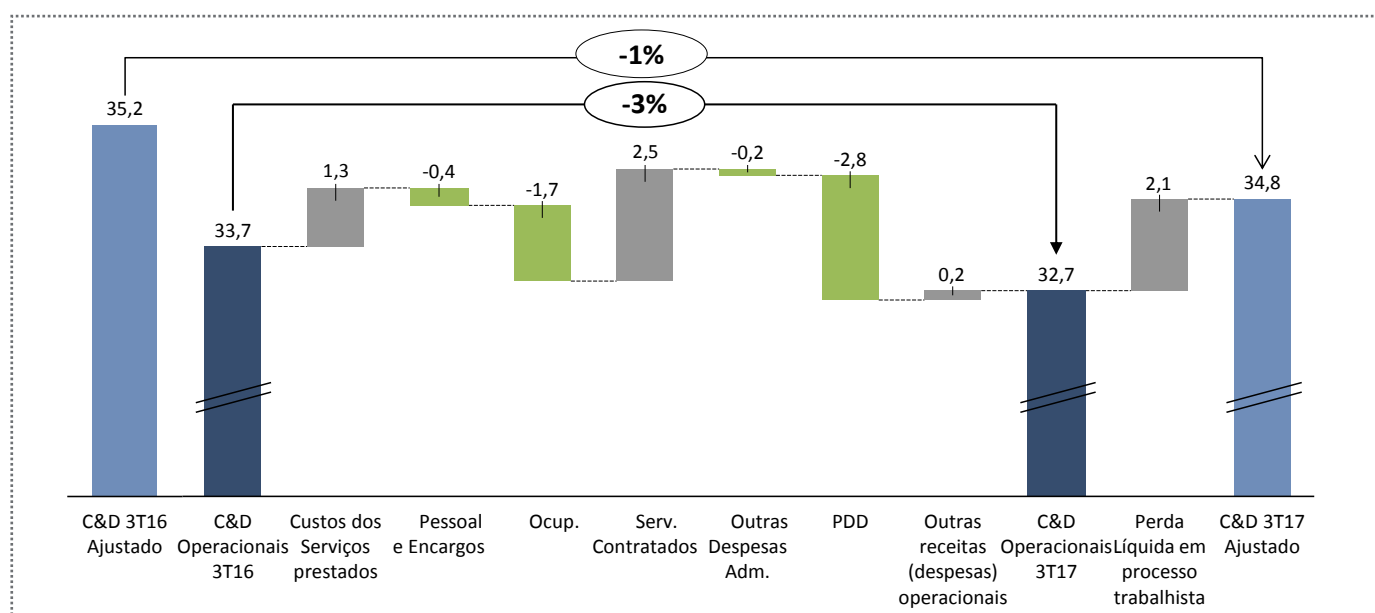
Tabela 9 – Custos de Serviços Prestados & Despesas Operacionais Ajustados¹

(em R\$MM)	3T17 (1)	3T16 ⁽¹⁾	3T17 vs. 3T16	2T17	3T17 vs. 2T17	9M17 (1)	9M16 ⁽¹⁾	9M17 vs. 9M16
Custos dos Serviços prestados	2,1	0,8	149,3%	1,2	77,5%	4,0	2,5	59,7%
Despesas Administrativas	30,7	30,3	1,4%	30,6	0,4%	89,3	96,9	-7,8%
Pessoal e Encargos	14,7	15,1	-2,5%	15,0	-1,8%	43,2	46,9	-7,8%
Ocupação	6,9	8,6	-19,5%	7,4	-7,1%	21,8	27,6	-20,8%
Serviços Contratados	8,6	6,1	42,5%	7,8	10,7%	23,1	20,0	15,6%
Outras Despesas Administrativas	0,4	0,6	-18,7%	0,4	23,5%	1,2	2,5	-50,5%
PDD	(0,1)	2,7	-105,0%	0,3	-152,5%	0,0	5,4	-99,6%
Outras receitas (despesas) operacionais	0,1	(0,1)	-253,2%	0,5	-73,0%	0,4	0,2	84,6%
Custos e Despesas Operacionais Totais	32,7	33,7	-2,9%	32,5	0,9%	93,8	104,9	-10,6%
Perda em Processo Trabalhista	8,6	1,8		6,3		19,3	3,9	
Reversão das Provisões Trabalhistas	(6,6)	(0,4)		(5,5)		(16,3)	(1,7)	
Custos e Despesas Totais	34,8	35,2	-1,0%	33,3	4,6%	96,8	107,1	-9,6%

(1) Desconsidera o efeito de ajustes contábeis não caixa, não recorrentes e de empresas descontinuadas.

Gráfico 8 – Comparação do Total de Custos e Despesas Ajustados¹

3T16 vs 3T17 (R\$ milhões)



Os Custos e Despesas Operacionais do 3T17 tiveram redução nominal de **R\$ 1,0 milhão, ou 2,9%**, quando comparados ao 3T16. Segue abaixo análise das principais variações das contas operacionais:

¹ Ajustes demonstrados na tabela 1 desse relatório

Pessoal & Encargos – Redução de **R\$ 0,4 milhão** ou **2,5%** em relação ao 3T16. Reduzimos 93 funcionários, ou 13%, do nosso quadro em relação ao 3T16, fruto de novas centralizações de nossa estrutura de *back-office* em Goiânia e Minas Gerais, além o licenciamento de nossa subsidiária Abreu.

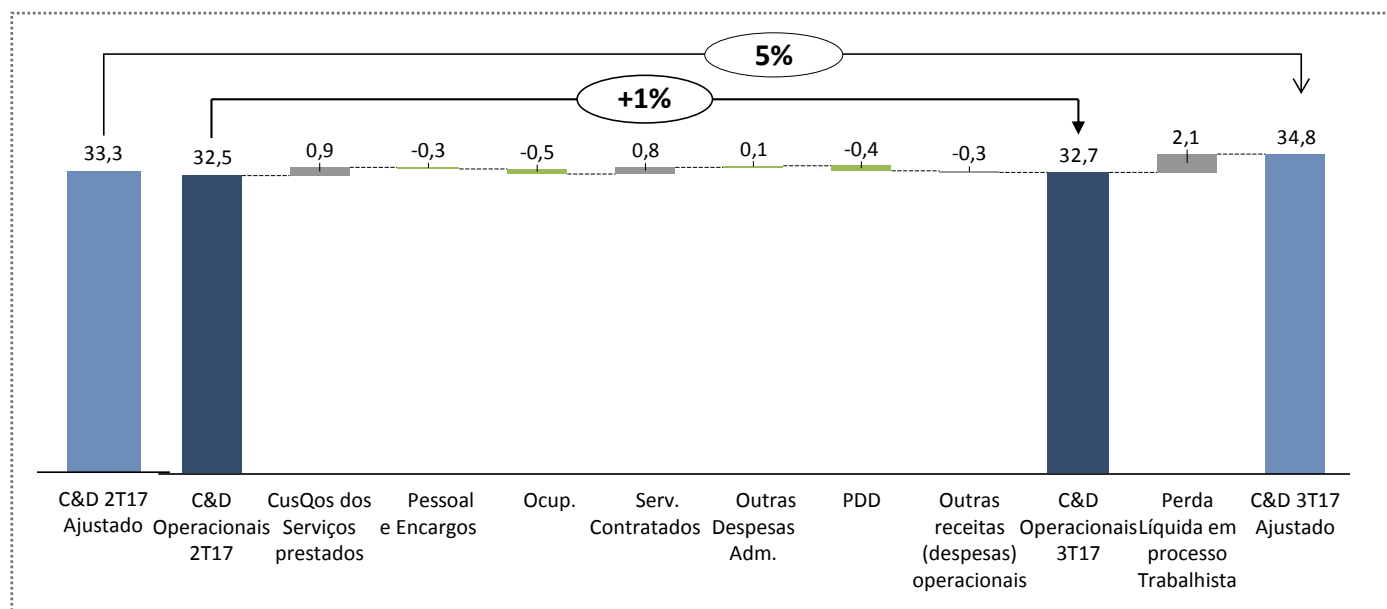
Ocupação – Redução de **R\$ 1,7 milhão** ou **19,5%** em relação ao 3T16. A Companhia deixou de operar em 8 lojas e inauguramos outras 2 nos últimos 12 meses e renegociamos diversos contratos de aluguel.

Serviços Contratados – Acréscimo de **2,5 milhões** ou **42,5%** em relação ao mesmo período do ano anterior decorrente de maiores gastos com consultorias jurídicas e honorários advocatícios.

PDD – Redução de **R\$ 2,8 milhões** em relação ao 3T16. Foram realizadas profundas mudanças no processo de cobrança da Companhia e implantadas novas ferramentas tecnológicas de apoio, nos levando a um maior nível de recuperação de recebíveis.

Gráfico 9 – Comparação do Total de Custos e Despesas Ajustados¹

2T17 vs 3T17 (R\$ milhões)



Os Custos e Despesas Operacionais do 3T17 mantiveram-se praticamente estáveis em relação ao 2T17. Segue abaixo análise das principais variações:

Pessoal & Encargos – Redução de **R\$ 0,3 milhão** ou **2%** em relação ao 2T17. A Companhia vem revisando sua estrutura de forma a adequar nossa alavancagem operacional ao momento de mercado. Realizamos algumas reduções de pessoal com a incorporação de novas atividades em nosso Centro de Serviços Compartilhados e deixamos de contar com 41 colaboradores em função do processo de licenciamento da Abreu.

Ocupação – Redução de **R\$ 0,5 milhão** ou **7%** em relação ao 2T17. A Companhia vem conduzindo amplo processo de negociação dos seus principais contratos de aluguel tendo obtido maiores descontos no trimestre em regiões com maior vacância de espaços corporativos.

Serviços Contratados – Acréscimo de **R\$ 0,8 milhão** ou **11%** em relação ao 2T17. Ao longo do trimestre, incorremos em maiores despesas com consultorias jurídicas e honorários advocatícios. Ainda, ato contínuo, investimos na mudança e modernização de nosso site e na otimização de sistemas.

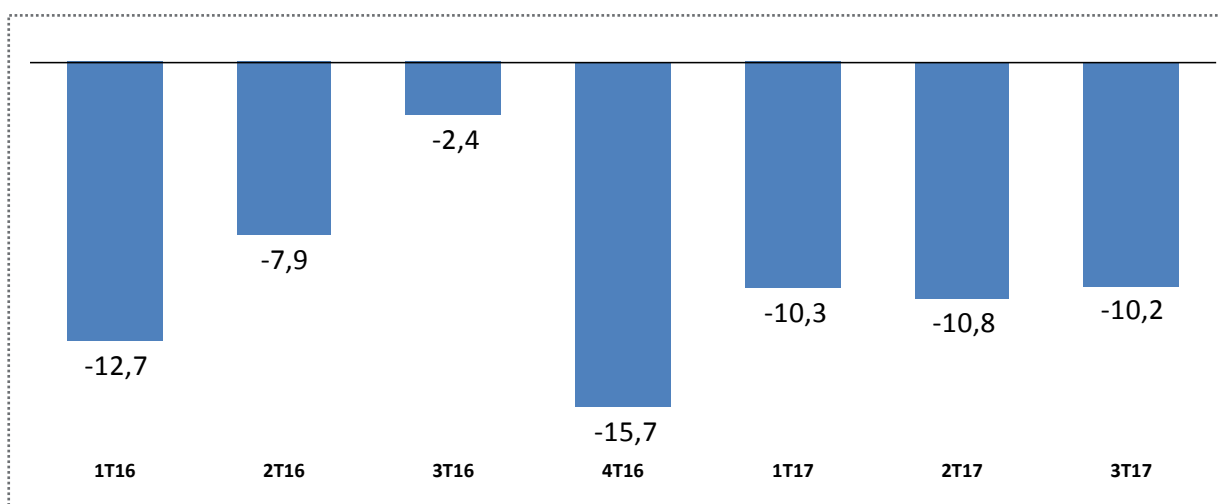
¹ Ajustes demonstrados na tabela 1 desse relatório

PDD – Redução de **R\$ 0,4 milhão** em relação ao 2T17. Avançamos significativamente com diversas iniciativas para fortalecer nosso capital de giro, alcançado nessa linha ao longo do trimestre reversão de parte relevante da inadimplência histórica.

Atentando aos princípios conservadores que norteiam a contabilidade, em dezembro de 2016, realizamos uma provisão adicional de R\$ 68,3 milhões na linha de contingências trabalhistas. Ao longo do 3T17, incorremos em perdas da ordem de R\$8,6 milhões, dos quais R\$ 6,6 milhões já previstos na provisão realizada no final do ano e, por isso, com menor impacto em nosso resultado de 2017. Estamos tratando o assunto de forma setorial e não apenas isoladamente para levar ao conhecimento de instâncias superiores do poder judiciário e do legislativo a realidade da relação entre imobiliária e corretores autônomos associados, e mudando nossa estratégia nos tribunais para que maiores reversões sejam obtidas nesses casos.

4.3 – EBITDA - Lucro Antes de Juros, Impostos, Depreciação e Amortização (Ajustado¹)

Gráfico 10 – Evolução Trimestral do EBITDA Ajustado¹ (R\$ milhões)



O EBITDA ajustado¹ da Brasil Brokers do 3T17 foi negativo em R\$ 10,2 milhões, uma melhora de aproximadamente R\$ 577 mil em relação ao segundo trimestre de 2017, porém uma redução de R\$ 7,8 milhões em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

4.4 – Depreciações e Amortizações (Ajustado¹)

A linha de Depreciações e Amortizações Ajustada¹ totalizou R\$ 2,39 milhões no 3T17 contra R\$ 2,47 milhões do 2T17, e R\$ 2,59 milhões no terceiro trimestre de 2016.

4.5 – Resultado Financeiro (Ajustado¹)

O Resultado Financeiro Líquido ajustado¹ da Companhia totalizou R\$ 1,279 milhão no 3T17, R\$ 0,2 milhão inferior ao 2T17 e R\$ 2,3 milhões inferior ao 3T16.

4.6 – Resultado Líquido (Ajustado¹)

No 3T17, o Prejuízo Ajustado foi de R\$ 12,1 milhões, contra R\$ 12,2 milhões no 2T17 e R\$ 6,9 milhões no 3T16.

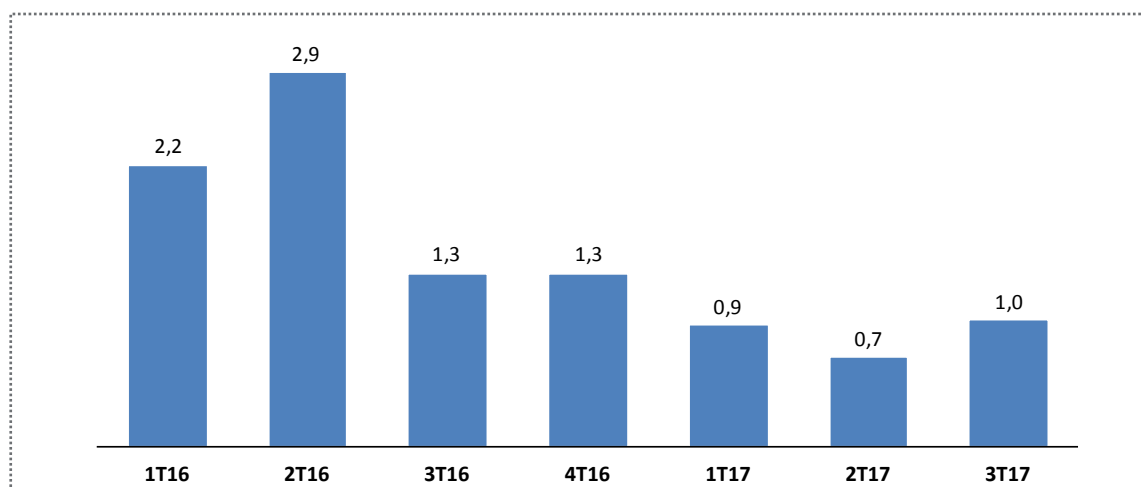
¹ Ajustes demonstrados na tabela 1 desse relatório

Seção 5: Investimentos, Caixa e Endividamento

5.1 – Capex (Regime de Competência)

Ao final do 3T17 a empresa apresentou um Capex de R\$ 1 milhão. Esse valor foi dedicado à implementação de melhorias em nossos sistemas atuais e no nosso site, buscando elevar a produtividade da nossa equipe de vendas, aumentar a visibilidade de nossa Companhia nas principais mídias digitais e portais de busca, além de ampliar a escalabilidade da nossa oferta de serviços.

Gráfico 11 – Evolução Trimestral do Capex (R\$ milhões)



5.2 - Caixa e Aplicações Financeiras

Tabela 10 – Caixa e Aplicações Financeiras

Fluxo de Caixa (R\$ MM)	3T17
Caixa e Aplicações Financeiras no início do período	30,3
Caixa Gerado Nas Operações	(10,4)
Variações nos Ativos e Passivos Operacionais	(9,3)
Caixa Líquido Gerado - Atividades Operacionais	(19,6)
Aumento de Capital	70,0
Atividades de Investimento	(1,0)
Pagamento de Aquisições	-
Atividades com Acionistas	(0,4)
Caixa e Aplicações Financeiras no final do período	79,3

O montante total de caixa e aplicações financeiras da Companhia do 3T17 totalizou R\$ 79,3 milhões. Esses valores referem-se basicamente a aplicações financeiras em certificados de depósitos bancários e fundos de renda fixa, remunerados a taxas que variam de acordo com o CDI.

¹ Ajustes demonstrados na tabela 1 desse relatório

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

A Companhia possuía ainda, no final do trimestre, R\$ 16,3 milhões em recebíveis, com prazo médio estimado de 57 dias.

O caixa líquido gerado das atividades operacionais da companhia no 3T17 foi negativo em R\$ 19,6 milhões, já deduzido o capital de giro e os impostos. Desse total, aproximadamente R\$ 6,8 milhões foram dispendidos com perdas com processos trabalhistas, sem considerar os gastos com consultorias jurídicas e honorários advocatícios para atender todas as demandas processuais.

O caixa consumido com atividades de investimento no acumulado do ano foi de R\$ 1 milhão e não houve pagamento de aquisições.

Já o desembolso de caixa para Atividades com Acionistas totalizou R\$ 0,4 milhão.

Em agosto de 2017, concluímos o processo de aumento de capital privado conduzido pela Companhia com a captação de R\$ 70 milhões.

Gostaria de destacar, ainda, as ações para fortalecer o caixa a partir de iniciativas de recuperação e liquidação de ativos como a venda de imóveis recebidos como parte de pagamento de comissões, créditos tributários e previdenciários, recuperação de bloqueios judiciais, recebimentos de clientes inadimplentes, entre outros.

5.3 - Endividamento

Ao final do 3T17 a empresa não apresentava obrigações referentes a empréstimos e financiamentos.

O saldo de contas a pagar previsto para as parcelas da aquisição das empresas em *earnout* era de R\$ 2,9 milhões ao final do terceiro trimestre de 2017. A Companhia possui, ainda, obrigações relacionadas às opções de venda (put) da participação minoritária das empresas adquiridas. Ao final do 3T17, o total destas obrigações estava estimado em R\$ 39 mil. Estes saldos foram contabilizados com base na *performance* esperada para estas empresas.

Seção 6: Governança Corporativa

6.1 - Agenda Corporativa

Calendário de Reuniões Públicas	
Evento	Data
Investor's Day	8 de dezembro

¹ Ajustes demonstrados na tabela 1 desse relatório

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

Demonstrativo Financeiro		
	3T17 Ajustado	3T16 Ajustado
VGV Contratado	1.056.155	1.509.451
<i>Comissão Média</i>	2,80%	2,51%
Receita de serviços	29.564	37.887
Descontos e abatimentos	(1.138)	(972)
Impostos incidentes	(3.806)	(4.174)
Receita líquida	24.620	32.741
Custo dos serviços prestados	(2.070)	(830)
Resultado bruto	22.550	31.910
Custos e despesas operacionais	(32.741)	(34.345)
Despesas administrativas	(29.409)	(29.659)
Honorários de diretoria	(1.273)	(602)
Provisão para devedores duvidosos	136	(2.740)
Outras receitas (despesas) operacionais	(2.195)	(1.344)
EBITDA	(10.191)	(2.434)
Depreciações e amortizações	(2.389)	(2.588)
Amortização de Recuperação de Ativos	-	-
Despesas financeiras	(1.556)	(361)
Receitas financeiras	2.835	3.903
LAIR	(11.301)	(1.480)
Provisão para imposto de renda	(500)	(1.306)
Provisão para contribuição social	(203)	(489)
Participação acionistas minoritários	(113)	(3.645)
Lucro (prejuízo) Líquido de Operações	(12.117)	(6.920)

* Desconsideram os efeitos não recorrentes.

Anexo II – Demonstração de Resultados Trimestral (R\$ mil)

Demonstrativo Financeiro		
	3T17 Contábil	3T16 Contábil
VGV Contratado	1.056.155	1.431.213
<i>Comissão Média</i>	2,80%	2,55%
Receita de serviços	29.564	36.536
Descontos e abatimentos	(1.138)	(854)
Impostos incidentes	(3.806)	(3.983)
Receita líquida	24.620	31.699
Custo dos serviços prestados	(2.070)	(724)
Resultado bruto	22.550	30.975
Custos e despesas operacionais	(33.915)	(32.804)
Despesas administrativas	(30.274)	(28.997)
Honorários de diretoria	(1.273)	(599)
Provisão para devedores duvidosos	136	(2.423)
Outras receitas (despesas) operacionais	(2.504)	(785)
EBITDA	(11.365)	(1.829)
Depreciações e amortizações	(2.389)	(2.484)
Amortização de Recuperação de Ativos	-	-
Despesas financeiras	(1.556)	(6.415)
Receitas financeiras	2.835	3.886
LAIR	(12.475)	(6.842)
Provisão para imposto de renda	(500)	(1.307)
Provisão para contribuição social	(203)	(490)
Participação acionistas minoritários	(113)	(3.750)
Lucro (prejuízo) Líquido de Operações	(13.291)	(12.389)

¹ Ajustes demonstrados na tabela 1 desse relatório

Anexo III - Balanço Patrimonial Consolidado em 30 de Setembro de 2017 (R\$ mil)

A T I V O		
	3T17	3T16
Ativo Circulante		
Caixa, Equivalentes de Caixa	8.199	9.998
Títulos e Valores Mobiliários	3.527	18.008
Contas a receber de clientes	15.761	31.208
Adiantamentos a fornecedores	236	827
Impostos a recuperar	5.097	9.356
Despesas Antecipadas	3.263	2.656
Operações com Opção	3.355	3.151
Contas a receber revenda empresas	10.225	7.742
Outros créditos	6.857	4.581
Total do ativo circulante	56.520	87.527
Ativo não Circulante		
Realizável a longo prazo		
Títulos e Valores Mobiliários	67.531	34.463
Impostos a recuperar	12.511	11.010
Contas a receber de clientes	586	1.111
Terrenos disponíveis para venda	760	1.121
Operações com Opção	-	6.516
Depósitos Judiciais	19.295	15.346
Contas a receber revenda empresas	6.137	9.443
Outros créditos	4.619	6.071
	111.439	85.081
Imobilizado	16.870	23.172
Intangível	253.043	263.474
	269.913	286.646
Total do ativo não circulante	381.352	371.727
Total do ativo	437.872	459.254

¹ Ajustes demonstrados na tabela 1 desse relatório

Anexo IV - Balanço Patrimonial Consolidado em 30 de Setembro de 2017 (R\$ mil)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
	3T17	3T16
Passivo Circulante		
Fornecedores	11.472	4.811
Salários provisões e contribuições sociais	5.769	6.626
Impostos e contribuições a recolher	3.667	6.170
Adiantamentos de clientes	727	3.025
Dividendos a pagar	125	173
Contas a pagar - aquisição de empresas	2.586	1.207
Operações com Opção	39	1.351
Provisão para riscos processuais	7.336	-
Outras contas a pagar	6.492	11.841
Valores a repassar de operação de locação	2.185	-
Total do passivo circulante	40.398	35.204
Passivo não Circulante		
Exigível a longo prazo		
Provisão para riscos processuais	66.025	19.684
Contas a pagar - aquisição de empresas	266	617
Operações com Opção	-	2.443
Outras contas a pagar	3.191	327
Total do passivo não circulante	69.482	23.071
Patrimônio líquido		
Capital social	590.437	520.437
Reserva de capital	43.478	43.478
Prejuízo Acumulado	(210.724)	(77.879)
Ações em tesouraria	(23.717)	(23.717)
Transações com não-controladores	(76.296)	(75.134)
Patrimônio líquido controladores	323.178	387.185
Participação dos minoritários	4.814	13.793
Total Patrimônio líquido	327.992	400.978
Total do passivo e patrimônio líquido	437.872	459.254

¹ Ajustes demonstrados na tabela 1 desse relatório

Anexo V - Fluxo de Caixa (R\$ mil) - Período de 01 de Julho a 30 de Setembro de 2017

Demonstrações de Fluxo de Caixa das atividades operacionais - Consolidado		
	3T17	3T16
Lucro líquido do período antes do IRPJ e CSLL de 01/01 a 31/12	(12.475)	(6.842)
Ajustes para reconciliação entre lucro (prejuízo) líquido e o caixa líquido gerado de atividades operacionais:		
Depreciações	1.611	1.646
Amortizações	778	838
Provisão para perdas com créditos com liquidação duvidosa	(180)	2.423
Provisão para contingência	-	(293)
Ajuste a valor de mercado contas a receber	(111)	(106)
Despesa de alienação de Participações Societárias	-	4.075
Despesas financeiras de longo prazo	6	(9)
Lucro (prejuízo) líquido ajustado	(10.371)	1.732
Variações em ativos e passivos		
Contas a receber de clientes	(2.407)	(6.432)
Impostos a recuperar	446	106
Outros ativos circulantes	(71)	(241)
Outros ativos realizáveis a longo prazo	(1.329)	(1.965)
Fornecedores	1.786	(594)
Salários e encargos a pagar	286	145
Impostos e contribuições a recolher	54	(809)
Adiantamentos de clientes	(467)	(421)
Outros passivos circulantes	(1.121)	(991)
Provisão para contingência	(6.612)	-
Despesas antecipadas	189	533
Outros exigíveis a longo prazo	(19)	50
	(9.265)	(10.619)
Caixa líquido gerado nas atividades	(19.636)	(8.887)
Das atividades de investimento		
Titulos e valores mobiliários	(51.867)	10.434
Terrenos disponíveis para a venda	-	-
Ativo imobilizado	(183)	(674)
Ativo intangível	(830)	(656)
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	(52.880)	9.104
Das atividades de financiamento com terceiros		
Contas a Pagar Aquis. Empresas	-	(876)
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento com terceiros	-	(876)
Das atividades de financiamento com acionistas		
Dos acionistas minoritários	(396)	(144)
Distribuição de lucros e antecipação de dividendos	-	-
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento com acionistas	69.604	(144)
Aumento (redução) das disponibilidades	(2.912)	(802)
Caixa e equivalentes no início do período	11.111	10.800
Caixa e equivalentes no final do exercício	8.199	9.997

¹ Ajustes demonstrados na tabela 1 desse relatório