Equipe de RI

Daniel Guerbatin
CEO

Andrea Rizzio
CFO & IRO

Luiz Augusto Silva
Bruno Marques
Equipe de RI

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

Teleconferência de Resultados

Português
22 de fevereiro de 2021
11h00 (horário de Brasília)
10h00 (horário de NY) Tel.:
+55 (11) 2188-0155 Código:
Brasil Brokers Replay:
+55(11)2188-0400 Código
Replay: Brasil Brokers

Inglês
22 de fevereiro de 2021
11h00 (horário de Brasília)
10h00 (horário de NY)
Tel.: +1 (646) 843-6054
Código: Brasil Brokers
Replay: +55 (11) 2188-0400
Código Replay: Brasil Brokers

Rio de Janeiro, 19 de fevereiro de 2021. 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 quarto trimestre de 2020 (4T20) 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 reclassifi cados e demonstrados através do grupo "Efeitos Não Recorrentes e de Operações Descontinuadas".

BrasilBrokers

Sumário

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da Brasil Brokers Participações S.A. ("Brasil Brokers" ou "Companhia"), submete à apreciação de V.Sas., o seu Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas acompanhadas do Relatório do Auditor Independente, referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018.

Mensagem da Administração

O exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi marcado pela pandemia do COVID-19, que teve início em março de 2020. Devido aos impactos trazidos pela pandemia, a Brasil Brokers trabalhou na mitigação do risco em relação aos colaboradores, iniciando as medidas de prevenção a partir do dia 13 de março de 2020, através de um comunicado contendo orientações amplas sobre higienização, distanciamento social e boas práticas de saúde e convivência para o cenário pandêmico. No dia 16 de março foi iniciado o home office gradual, incialmente para colaboradores do grupo de risco, e no dia 20 de março todos os escritórios e lojas passaram a operar de maneira 100% remota.

No período mais crítico da primeira onda da pandemia, de abril a junho, a Companhia adotou medidas para mitigação do impacto financeiro, tais como redução salarial, com maior percentual de redução percebido pelos que ocupavam cargos de liderança, além de redução na concessão de benefícios diretamente relacionados à desempenho do trabalho de forma presencial, como vale transporte e auxílio combustível. Essas medidas de contenção permaneceram nesses três meses.

No sentido de contribuir com a adaptação dos colaboradores ao novo cenário de trabalho remoto, foram criadas diversas iniciativas, tais como:

- Distribuição de cartilhas com conteúdo exclusivo e materiais diversos relacionados a gestão à distância, integração de equipes remotas etc., objetivando apoio aos líderes, e ciclos de *lives* com temas relacionados ao mercado de atuação da Brasil Brokers;
- Palestras exclusivas sobre saúde mental com especialistas objetivando ampliar a compreensão do tema e explorar ferramentas que contribuíssem para maior bem estar dos colaboradores;
- Treinamentos oferecidos voltados para um uso mais eficiente de ferramentas de comunicação; e
- Reuniões com times e gestores para manutenção da integração social entre as equipes.

A economia brasileira vem apresentando fortes contrastes desde setembro de 2020. Merece destaque a reação positiva do mercado em relação à produção e vendas de uma maneira geral, levando em consideração o cenário adverso trazido pela pandemia, embora esta recuperação entre setores esteja sendo percebida de forma desigual.

De acordo com o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada - IPEA, o setor de serviços vem mostrando uma recuperação significativamente baixa, enquanto o setor de indústria e comércio atinge níveis médios ao período pré-crise. O Índice de Confiança do Consumidor apresentou no mês de dezembro de 2020 a terceira queda consecutiva, tendo cedido 1,6 pontos, mas encerrando dezembro com uma tendência de alta, quando comparado com o trimestre anterior, uma vez que tal índice considera as médias móveis trimestrais. O desempenho observado de parte dos indicadores de atividade econômica no último trimestre de 2020 refletiu num comportamento mais cauteloso em relação ao COVID-19 para os próximos meses. Com isso, o PIB do ano de 2020, segundo último boletim Focus publicado no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foi de 4,36%. Para o exercício a findar-se em 31 de dezembro de 2021, o crescimento projetado foi mantido em 3,3%, segundo o IPEA, enquanto o IGP-M fechou o mês de dezembro de 2020 com uma variação mensal de 0,96%, com indicador acumulado em 2020 de 23,14%.

No que tange especificamente ao setor imobiliário, a média do Índice de Confiança da Construção - ICST ficou em 93,9 pontos no mês de dezembro de 2020, trazendo o índice para níveis próximos aos observados pré-pandemia. Ao analisar o índice FIPEZAP, que acompanha o comportamento do preço médio de vendas de imóveis residenciais em 50 cidades, é percebido um aumento de 0,46% no mês de dezembro de 2020, com uma leve alta quando comparados com os números apurados nos meses de outubro de 2020 (0,42%) e de novembro de 2020 (0,45%).

Sobre os saldos consolidados da Companhia, apesar do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 ter sido impactado pelos efeitos decorrentes da pandemia do COVID-19, a Companhia atingiu um EBITDA Ajustado das operações continuadas 49,3% melhor que este indicador referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, passando de um EBITDA Ajustado das operações continuadas negativo de R$ 86 milhões em 2019 para um EBITDA Ajustado das operações continuadas negativo de R$ 43 milhões em 2020. A seguir está apresentada a conciliação do EBITDA e do EBITDA Ajustado das operações continuadas da Companhia com o prejuízo dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, conciliado com as demonstrações financeiras da Companhia, em linha com o que dispõe a Instrução CVM 527/12:

(em R$ mil, exceto %)	**Exercício social encerrado em 31 de dezembro de**		
Medições não contábeis	**2020**	**2019**	**2018**
Prejuízo atribuído aos acionistas controladores	**(178.125)**	**(89.128)**	**(76.705)**
Lucro líquido atribuído aos acionistas não controladores	233	18.363	8.331
Prejuízo do exercício	**(177.892)**	**(70.765)**	**(68.374)**
(-) Resultado financeiro	3.839	(2.186)	(2.388)
(-) Imposto de renda e contribuição social	978	696	411
(-) Depreciação e amortização	11.376	12.373	8.112
EBITDA (1)	**(161.699)**	**(59.882)**	**(62.239)**
(-) Ajuste ao valor recuperável de ativos	118.862	0	16.508
(-) Lucro líquido proveniente das operações descontinuadas	(979)	(22.136)	(11.362)
EBITDA Ajustado das operações continuadas (1)	**(43.816)**	**(82.018)**	**(57.092)**

(1) *O EBITDA e o EBITDA Ajustado das operações continuadas não são medidas reconhecidas pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – International Financial Reporting Standards ("**IFRS**"), não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras companhias. A Companhia utiliza o EBITDA e o EBITDA Ajustado das operações continuadas como indicadores adicionais de performance para efeito gerencial e para comparação com empresas similares.*

Desempenho dos segmentos operacionais

Avaliando a abertura por segmento operacional, o mercado Primário obteve um crescimento no valor médio das unidades comercializadas de aproximadamente 12% no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, quando comparado com o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, e apresentou uma redução da receita líquida entre estes exercícios, de aproximadamente 30%, reflexo do cenário adverso decorrente da pandemia COVID -19.

No mercado secundário merece destaque o crescimento observado no valor geral vendido, apesar das dificuldades apresentadas em decorrência da pandemia do COVID-19. O número de unidades transacionadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi 24% superior ao número de unidades transacionadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, com manutenção do valor do ticket médio na faixa de R$ 620 mil por unidade.

Ao observar o segmento de crédito imobiliário, merece destaque o número de unidades financiadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, que totalizou 11.969 unidades, representando um aumento de 74% quando comparado com o número de unidades financiadas no exercício anterior, findo em 31 de dezembro de 2019. Este segmento, que considera as operações da Credimorar, sofreu um menor impacto durante a pandemia do COVID-19, quando comparada aos demais segmentos operacionais da Companhia. Além disso, no ano de 2020 percebeu-se uma evolução operacional e melhora na participação de mercado desta investida, refletindo receita e resultado acima do esperado, o que foi representativo para o resultado da Companhia do exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

O segmento operacional de locação encerrou o ano de 2020 com 2.515 imóveis sob administração da Companhia, o que não representa um aumento quando comparado com a data de 31 de dezembro de 2019 devido algumas reestruturações.

No terceiro trimestre do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 iniciou-se a operação da Desenrola no mercado de SP, que vem mostrando um bom resultado e crescimento no quarto trimestre de 2020.

Operação descontinuada

Em dezembro de 2020 a Companhia concluiu a alienação da participação detida na investida Primaz, responsável pelo segmento operacional de *Corporate*. Esta alienação é parte do planejamento estratégico da Companhia. Os resultados da Primaz foram desconsolidados das demonstrações dos resultados da Companhia em suas demonstrações financeiras referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, e apresentados em uma linha separada da demonstração do resultado, como operação descontinuada. Até a data da alienação, esta investida foi responsável por um lucro após impostos de R$ 979 mil no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 (R$ 22.251 mil e R$ 11.434 mil nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018).

Eventos subsequentes

Em 12 de janeiro de 2021 foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária (AGE) a proposta de aumento de capital no valor de R$120.000 mil, mediante emissão de 42.253.521 novas ações a serem integralizadas pela capitalização dos créditos das debêntures da Companhia. Para esta capitalização, será realizado o resgate antecipado e das referidas debêntures com posterior capitalização, conforme previamente aprovado em assembleia geral dos debenturistas realizada em 29 de dezembro de 2020. A Administração da Companhia entende que este é um importante passo no plano de longo prazo, que objetiva uma transformação digital e rentabilidade em todos os segmentos operacionais.

Em 15 de janeiro de 2021, a Companhia divulgou fato relevante informando que está avaliando a realização de oferta pública de distribuição primária de ações de sua emissão, com objetivo de permitir que a Companhia avance com o processo de transformação digital de seus negócios por meio da captação de recursos.

Mensagem final

Dentro de uma estratégia de médio longo prazo para atender as necessidades de um cliente cada vez mais digital, a Administração da Companhia vislumbra a transformação da empresa em uma Proptech aliada a uma evolução contínua na participação dos segmentos de mercado, com uma melhoria progressiva na eficiência operacional, investindo em projetos que farão o modelo de negócio da Companhia ser cada vez mais escalável, atrativo, competitivo e rentável, norteados pelas melhores práticas de governança corporativa, responsabilidade social e transparência aos colaboradores, clientes, conselho de administração e acionistas da Companhia.

Relacionamento com os auditores independentes

A Companhia contratou no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, pelo valor de R$560 mil, a Grant Thornton Auditores Independentes S.S. ("Grant Thornton"), para prestar serviços de (i) auditoria independente das demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020; (ii) revisão das informações trimestrais (ITRs) para os períodos findos em 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro de 2020 da Companhia; e (iii) emissão de cartas de confortos no âmbito da oferta pública de ações de emissão da Companhia.

As políticas da Brasil Brokers na contratação de serviços não relacionados à auditoria externa junto aos seus auditores independentes visam assegurar que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade e se substanciam nos princípios que preservam a independência do auditor.

Durante o ano de 2020, a Grant Thornton não prestou nenhum outro serviço, que não os relacionados à auditoria e revisão das demonstrações financeiras e informações trimestrais, respectivamente, e à emissão das cartas de conforto em conexão com a potencial oferta pública de emissão de ações.

Daniel Guerbatin

CEO do Grupo

1. Destaques Operacionais e Financeiros

Resultados Financeiros

- A Receita Bruta ajustada apresentou uma redução de 5% em relação ao ano anterior, mas foi observada uma forte recuperação no segundo semestre de 2020, com os efeitos dos planos de alívio das medidas de restrição social, e a consolidação das medidas de mitigação dos impactos financeiros implementadas pela Companhia.
- No ano, as linhas consideradas off-core pelo mercado, que são as que excluem as receitas provenientes do mercado primário e secundário, representaram 57% do faturamento, correspondendo a um aumento de *share* de 11% e um crescimento de 5% em valores absolutos nessas linhas de receita o que enfatiza a nossa diversificação e crescimento nos segmentos considerados estratégicos para o futuro da Cia

Vertical Compra e Venda no Mercado Primário

- A venda de lançamentos, apesar da retração decorrente da pandemia, superou em 2% o valor geral de vendas o ano de 2019, mesmo com um total de unidades 11% menor.
- Elevação em 12% do ticket médio da unidade comercializada no mercado primário, passando de R$ 390,6 mil em 2019 para R$ 436,5 mil em 2020.

Vertical Venda de Prontos

- Venda no mercado secundário de R$ 1.056 milhões, o que representa 24% de aumento em relação a 2019.
- Crescimento do número de unidades comercializadas em linha com aumento do faturamento, encerrando o ano em 1.704 unidades vendidas, mantendo o ticket médio no mesmo patamar, de R$ 620 mil.
- *Roll-out* de nossa Proptech, a Desenrola, para negócios ligados a venda imóveis prontos para morar em Goiânia, Cuiabá e São Paulo capital.

Vertical Locação

- Crescimento de 6% da carteira de imóveis sob administração da Companhia, totalizando 2.515 unidades.
- Fortalecimento da marca Desenrola que possui a capacidade de atender o público-alvo que visa alugar um imóvel, de forma online, em uma esteira de contratação desburocratizada sem perder o lado humano no atendimento.

Vertical Corporativo

- Conclusão da alienação da participação que detinha em sua investida, a Primaz, como parte do planejamento estratégico da Companhia.

Vertical de Serviços Financeiros

- A Credimorar, vertical de negócio dedicada à comercialização de Serviços Financeiros, operando de forma independente com as 3 maiores instituições financeiras do país, encerrou o ano de 2020 com R$ 2,58 bilhões em Valor Geral de Crédito produzido, o que representa um aumento de 31% em relação ao ano anterior.
- Encerramos 2020 com total de 11.969 unidades financiadas, o que representa um aumento de 74% em relação a 2019.
- A Credimorar opera através do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) ou através do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) garantindo uma adequada comunicação com as instituições financeiras, atuando também na comercialização e intermediação do crédito com imóvel em garantia (ou *Home Equity*)

2. Receita Bruta de Serviços

A Receita Bruta de serviços das operações da Brasil Brokers representada pela soma das comissões dos diferentes segmentos de atuação alcançou R$ 120,2 milhões, o que representou queda de 5% em relação a 2019. Apesar da queda, foi observada uma forte recuperação no segundo semestre do de 2020. Além dos planos de alívio às medidas de restrição social, a Cia remodelou a estratégia comercial e como resultado, a empresa encerrou o quarto trimestre com R$ 39,3 milhões.

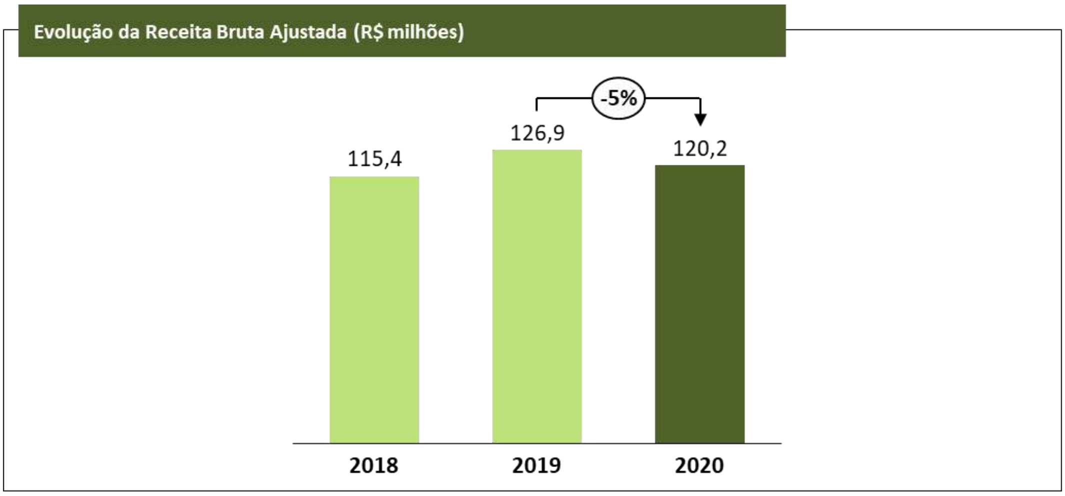


Tabela 1 – Receita e Comissão de Intermediação Ajustada

Receitas Operacional Bruta por Vertical (R$ milhões)	2020	2019	2018	2020 x 2019	2019 x 2018
Compra e Venda - Primário	30,1	42,8	44,6	-30%	-4%
Compra e Venda - Secundário	22,2	19,2	16,9	16%	13%
Serviços Financeiros	56,6	52,3	41,1	8%	27%
Locação*	10,3	12,0	11,3	-14%	6%
Outras Receitas	1,0	0,6	1,4	81%	-60%
Receita Operacional Bruta	120,2	126,9	115,4	-5%	10%
Impostos	16,0	17,4	15,8	-8%	10%
Cancelamentos	2,6	3,0	2,8	-12%	8%
Receita Líquida	101,6	106,5	96,9	-5%	10%

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

- Do total de receita de 2020, 25% foram originados no mercado primário, 18% no mercado secundário, 47% na vertical de serviços financeiros e 9% na vertical de locação. No ano, as linhas consideradas off-core pelo mercado, representaram 57% do faturamento, correspondendo a um aumento de *share* de 11%, e um aumento de 5% em valor absoluto nessas linhas de receita, considerando o ano imediatamente anterior. Realizando a mesma comparação com o ano de 2018, o aumento de *share* foi de 21%, enquanto faturamento absoluto variou positivamente em 26%, demonstrando crescimento continuado destes tipos de receita, o que enfatiza a nossa diversificação e crescimento nos segmentos considerados estratégicos para o futuro da Cia

Nossa Receita Operacional Líquida alcançou R$ 101,6 milhões em 2020, um decréscimo de 5% ao valor registrado no ano anterior, e um crescimento de 5% quando comprada ao ano de 2018, ano que teve receita operacional líquida de R$ 96,9 milhões.

2.1 Mercado Primário

O segmento primário é responsável pela atuação comercial em empreendimentos imobiliários lançados por incorporadores em sistema de condomínio antes mesmo dessas unidades estarem prontas. Presente em diferentes praças através de lojas próprias ou licenciadas, atuando desde a identificação de tendências do mercado e região, à concepção e planejamento do empreendimento, no desenvolvimento da estratégia de marketing, até a venda e formalização da transação. A receita líquida do segmento primário foi de R$ 23,9 milhões, representando 23,5% da receita total da Companhia em 31 de dezembro de 2020 e de R$ 34,7 milhões, ou 32,6% da receita total em 31 de dezembro de 2019.

A receita líquida do segmento primário representou 32,6% da receita total da Companhia no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 37,3% em 31 de dezembro de 2018.

Tabela 2 – Lançamentos Brasil

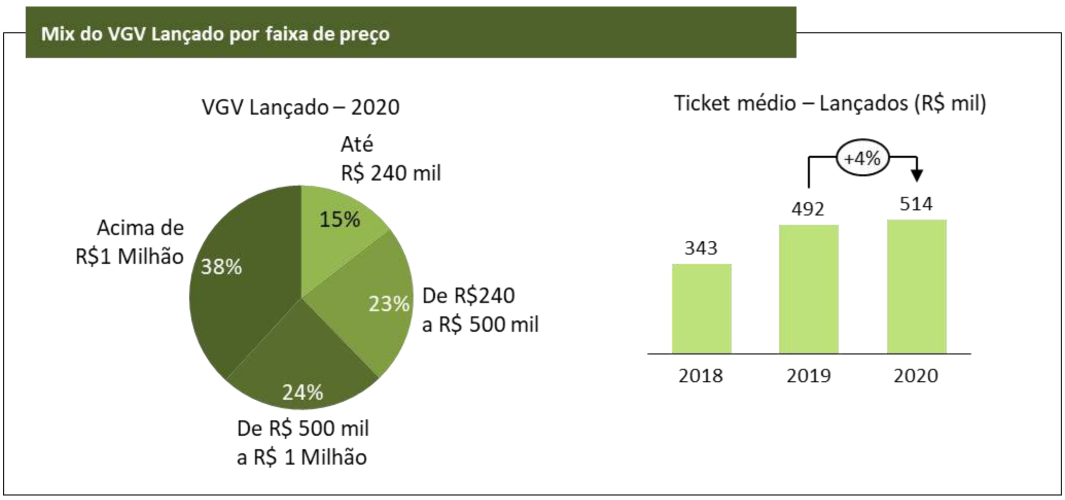
Lançamentos (R$ milhões)	2020	2019	2018	2020 x 2019	2019 x 2018
VGV Lançado	3.667,2	8.528,0	5.988,3	-57%	42%
Quant. Unidades Lançadas	7.137	17.330	17.459	-59%	-1%
Ticket Médio (R$ mil)	513,8	492,1	343,0	4%	43%

Quando analisamos o volume de lançamentos em 2020, percebemos a retração desse mercado em decorrência da pandemia enfrentada a partir do mês de março. Encerramos o ano com 7.137 unidades lançadas, o que representa uma queda de 59% frente ao ano anterior e para o valor geral de vendas de lançamentos, montante de R$ 3,67 bilhões mostra redução de 57%, porém houve um aumento de 4% no ticket médio, ou R$ 513,8 mil por unidade comercializada neste mesmo período.

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

Valor Geral Lançado (R$ milhões)	2020	2019	2018	2020 x 2019	2019 x 2018
VGV Lançado	3.667,2	8.528,0	5.988,3	-57%	42%
São Paulo	2.645,8	7.128,0	4.949,8	-63%	44%
Rio de Janeiro	1.021,4	1.032,2	1.015,1	-1%	2%
Outros	0,0	367,8	23,4	-100%	1472%

No acumulado de 2020, o mercado de São Paulo, teve uma retração de 63% comparado à 2019. Quanto às participações no mercado de lançamentos, São Paulo passou de 84% para 72%, para o Rio de Janeiro a alteração foi de 12% para 28% enquanto os demais estados que antes possuíam 4% do mercado, não realizaram lançamentos em 2020.



Do total de R$ 3,67 bilhões em empreendimentos lançados em 2020, 15% referem-se a imóveis até R$ 240 mil, 23% por imóveis de R$ 240 mil a R$ 500 mil, 24% de R$ 500 mil a R$ 1 milhão e 38% com valores superiores a R$ 1 milhão.

Tabela 4 – Vendas Contratadas do Mercado Primário

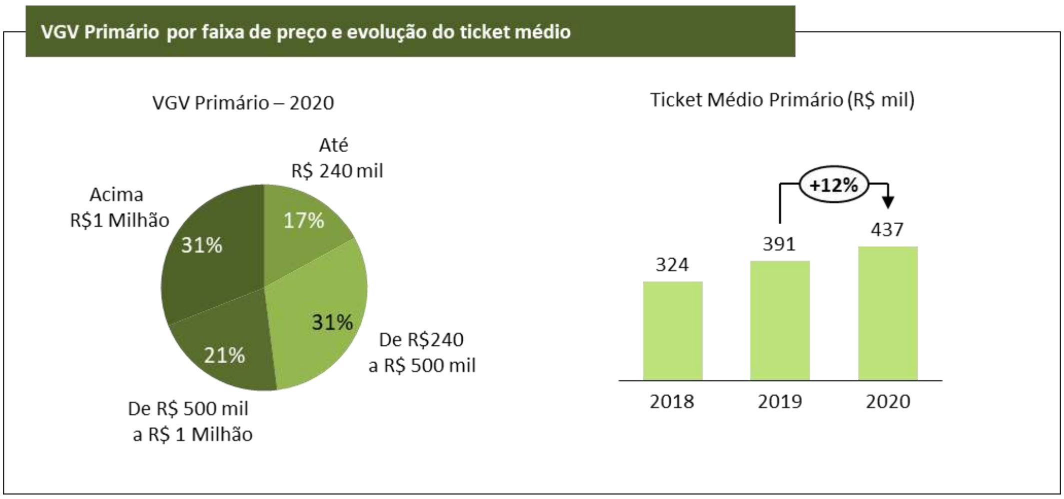
Primário	2020	2019	2018	2020 x 2019	2019 x 2018
I - Venda de Lançamentos (R$ milhões)	**2020**	**2019**	**2018**	**2020 x 2019**	**2019 x 2018**
Valor Geral de Vendas (VGV)	1.486,2	1.458,2	1.115,5	2%	31%
Unidades Vendidas	3.329	3.725	3.437	-11%	8%
Ticket Médio (R$ mil)	446,4	391,5	324,5	14%	21%
II - Venda de Remanescentes (R$ milhões)	**2020**	**2019**	**2018**	**2020 x 2019**	**2019 x 2018**
Valor Geral de Vendas (VGV)	148,4	837,6	1.316,6	-82%	-36%
Unidades Vendidas	416	2.152	4.071	-81%	-47%
Ticket Médio (R$ mil)	356,7	389,2	323,4	-8%	20%
I + II = Mercado Primário Total (R$ milhões)	**2020**	**2019**	**2018**	**2020 x 2019**	**2019 x 2018**
Valor Geral de Vendas (VGV)	1.634,6	2.295,8	2.432,1	-29%	-6%
Unidades Vendidas	3.745	5.877	7.508	-36%	-22%
Ticket Médio (R$ mil)	436,5	390,6	323,9	12%	21%

Nas vendas contratadas do mercado primário, quando analisado o valor geral de vendas (VGV) de R$1.634.573 mil referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, houve uma redução de 28,8% ou de R$660.983 mil em relação aos R$2.295.556 mil referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019. As unidades vendidas sofreram uma redução de 36,3% ou de 2.132 unidades, sendo 3.745 unidades em 31 de dezembro de 2020 e 5.877 em 31 de dezembro de 2019. Apesar da redução do VGV e unidades vendidas, o ticket médio sofreu um aumento de 12% obtendo um crescimento no valor médio das unidades comercializadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, quando comparado com o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, porém apresentando uma redução da receita líquida, devido à redução das unidades vendidas entre estes exercícios, reflexo das incertezas econômicas geradas pela pandemia COVID-19, mesmo havendo um aumento nas vendas nos dois últimos trimestres de 2020.

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

Valor Geral das Vendas - Primário (R$ milhões)	2020	2019	2018	2020 x 2019	2019 x 2018
Valor Veral das Vendas	1.634,6	2.295,8	2.440,2	-29%	-6%
São Paulo	1.028,9	1.667,0	1.666,9	-38%	0%
Rio de Janeiro	585,0	488,9	467,2	20%	5%
Outros	20,7	140,0	306,1	-85%	-54%

Percebemos uma maior participação no Valor Geral de Vendas do mercado primário do Rio de Janeiro, que passou para uma participação de 36% do mercado, contra 21% em 2019. O mercado de São Paulo teve redução de *share* em 10 p.p. encerrando o ano com 63% enquanto os demais estados passaram de 6% para 1% no ano de 2020.



Do total de R$ 1,63 bilhões vendidos no mercado primário em 2020, 17% referem-se a imóveis até R$ 240 mil, 31% por imóveis de R$ 240 mil a R$ 500 mil, 21% de R$ 500 mil a R$ 1 milhão e 31% com valores superiores a R$ 1 milhão.

2.2 Mercado Secundário

O segmento secundário é responsável pela atuação comercial de imóveis usados ou prontos para serem habitados, onde a imobiliária, como intermediário comercial, ganha uma comissão que é devida pelo dono do imóvel. A receita líquida do segmento secundário foi de R$ 19,3 milhões, representando 19,0% da receita total da Companhia no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 de R$ 16,4 milhões, ou 16% no exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Tabela 6 – Vendas de Imóveis Prontos ou Usados

Valor Geral das Vendas - Secundário (R$ milhões)	2020	2019	2018	2020 x 2019	2019 x 2018
Valor Geral de Vendas (VGV)	1.055,9	849,0	810,2	24%	5%
Unidades Vendidas	1.704	1.369	1.410	24%	-3%
Ticket Médio (R$ mil)	619,7	620,2	574,6	0%	8%

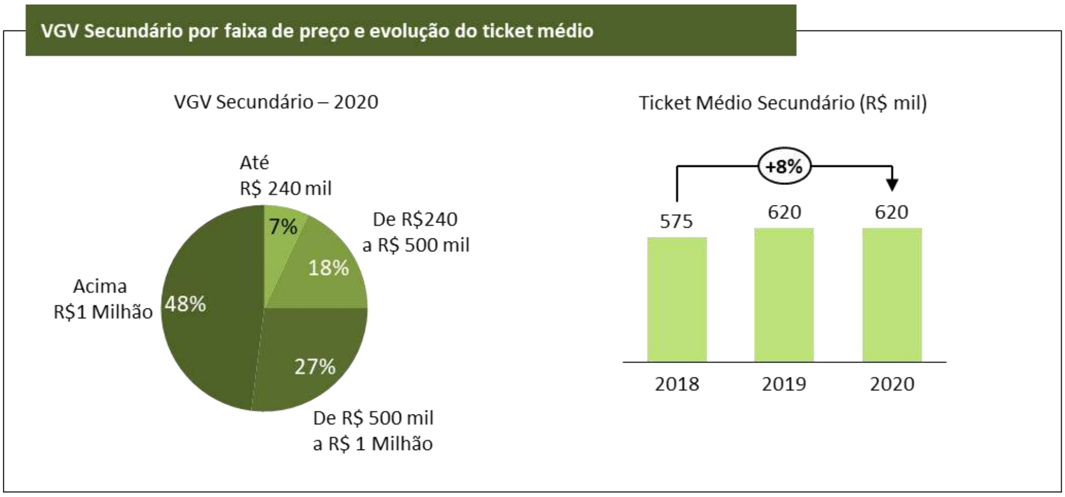
Nas vendas contratadas do mercado secundário, quando analisado o valor geral de vendas (VGV) de R$1.055.932 mil referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, houve um aumento de 24,4% ou de R$206.878 mil em relação aos R$849.054 mil referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019. As unidades vendidas sofreram um aumento de 24,5% ou de 335 unidades, sendo 1.704 unidades em 31 de dezembro de 2020 e 1.369 em 31 de dezembro de 2019. Independentemente do aumento do VGV e unidades vendidas, o ticket médio de 2020 se manteve em relação a 2019 O aumento da receita líquida do segmento secundário deveu-se ao aumento de unidades transacionadas, consequência dos esforços internos, capacitando de forma online os corretores, acompanhando o funil de vendas, elaboração de tutoriais e através de recursos tecnológicos, realizamos de apresentação virtual de imóveis.

Além disso, como ponto positivo ao mercado Secundário, tivemos a queda acentuada da taxa SELIC, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, que serviu de base para as taxas de juros praticadas, entre elas a do financiamento imobiliário, que mesmo com a piora das expectativas econômicas, representou uma alternativa de investimento no mercado imobiliário, com novas modalidades de financiamento, como às atreladas ao IPCA ou à poupança.

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

Valor Geral das Vendas - Secundário (R$ milhões)	2020	2019	2018	2020 x 2019	2019 x 2018
Valor Geral das Vendas	1.055,9	849,0	807,6	24%	5%
Rio de Janeiro	637,8	565,8	516,4	13%	10%
São Paulo	350,5	252,7	218,5	39%	16%
Outros	67,6	30,5	72,7	122%	-58%

Em São Paulo e no Rio de Janeiro, principais mercados que atuamos, foram regiões dentre os mais afetados pela pandemia no país, mas sua recuperação, aliado as estratégias comerciais da Cia, superou medições comparativas ao ano anterior. O mercado do Rio de Janeiro continua como nossa principal praça para o mercado secundário, com 60% de participação, após crescimento de 13% e 24% comparados aos anos de 2019 e 2018 respectivamente. Rio de Janeiro, o mercado com maior *share* no segmento, apesar do crescimento de R$ 565,8 milhões para 637,8 milhões (13%) em 2020, viu sua participação reduzida em 6 p.p., para 60%, devido ao crescimento superior no mercado de São Paulo e demais estados.



Do total de R$ 1,06 bilhões vendidos no mercado secundário em 2020, 7% referem-se a imóveis até R$ 240 mil, 18% por imóveis de R$ 240 mil a R$ 500 mil, 27% de R$ 500 mil a R$ 1 milhão e 48% com valores superiores a R$ 1 milhão.

Foi realizado um *roll-out* de nossa *Proptech*, a Desenrola, para negócios ligados a venda imóveis prontos para morar em Goiânia, Cuiabá e São Paulo capital. Acreditamos que a jornada do cliente na locação é altamente replicável para o modelo de compra e venda de imóveis prontos, à medida que os processos de anúncio, seleção, agendamento, visita e envio de proposta são praticamente idênticos em ambas as operações, restando a maior diferença para a etapa de negociação e regularização, que no caso do secundário, exige um tratamento diferenciado dado a complexidade envolvida. Acreditamos que nosso maior diferencial está na capacidade de atender o cliente em qualquer segmento com uma experiência *end to end*, desde o momento da busca do imóvel desejado até assessorá-lo na obtenção do seu financiamento imobiliário.

2.3 Mercado de Locação

No mercado de locação, a Brasil Brokers atua através da sua plataforma digital, a Desenrola, para atender a demanda, sendo um dos principais vetores de crescimento da companhia atualmente. A plataforma do Desenrola visa simplificar a vida de inquilinos e proprietários. Um dos diferenciais é a capacidade de atender o público-alvo da Brasil Brokers que visa alugar um imóvel, seja comercial ou residencial, de forma online, sem necessidade de apresentar nenhuma garantia, em uma esteira de contratação desburocratizada sem perder o lado humano no atendimento. A marca foi expandida para as cidades de São Paulo e Cuiabá, após seu início em Goiânia e, agora, está atuando no mesmo modelo também no Mercado Secundário para as mesmas praças.

O segmento operacional de locação encerrou o ano de 2020 com 2.515 imóveis sob administração da Companhia, o que representa um aumento de 6% quando comparado com 31 de dezembro de 2019. A receita líquida variou de R$ 10,3 milhões em 2019 para R$ 8,9 milhões em 2020, devido a algumas reestruturações.

Tabela 8 – Locação

Locação (R$ milhões)	2020	2019	2018	2020 x 2019	2019 x 2018
Número de Imóveis Intermediados	816	1.144	759	-29%	51%
Carteira de Imóveis	2.515	2.371	2.674	6%	-11%

Acreditamos que a jornada do cliente na locação é altamente replicável para o modelo de compra e venda de imóveis prontos, à medida que os processos de anúncio, seleção, agendamento, visita e envio de proposta são praticamente idênticos em ambas às operações, restando a maior diferença para a etapa de negociação e regularização, que no caso do secundário, exige um tratamento diferenciado dado a complexidade envolvida. Acreditamos que nosso maior diferencial está na capacidade de atender o cliente em qualquer segmento com uma experiência *end to end*, desde o momento da busca do imóvel desejado até assessorá-lo na obtenção do seu financiamento imobiliário.

2.4 Mercado Corporativo

A Brasil Brokers, em dezembro de 2020, concluiu a alienação da participação que detinha em sua investida, a Primaz. Esta operação faz parte do planejamento de reestruturação da Companhia.

Os resultados da Primaz foram desconsolidados das demonstrações dos resultados da Companhia em suas demonstrações financeiras referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, e apresentados em uma linha separada da demonstração do resultado, como operação descontinuada. Até a data da alienação, esta investida foi responsável por um lucro após impostos de R$ 979 mil

2.5 Mercado de Serviços Financeiros

O segmento de crédito imobiliário oferece, por meio da Credimorar, serviços de assessoria na comercialização de serviços financeiros imobiliários.

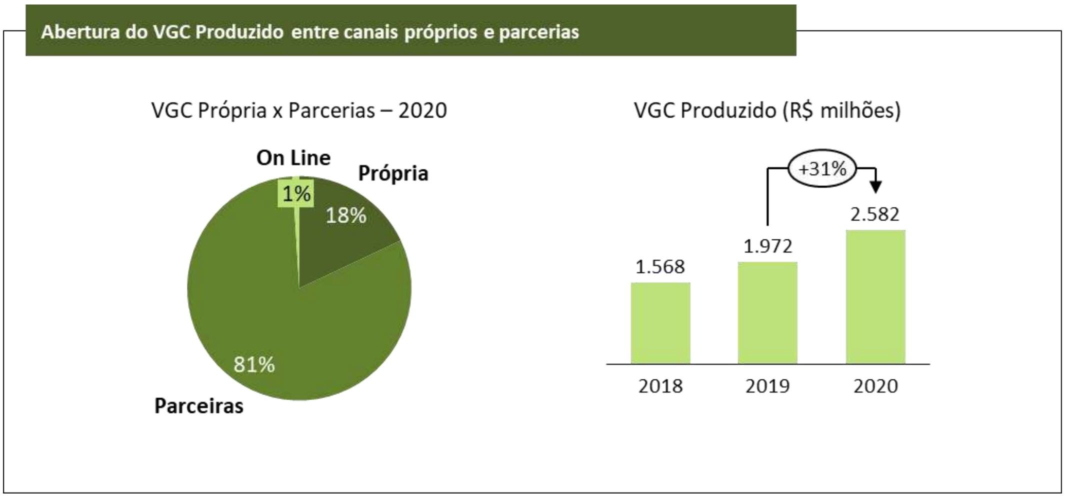
Por meio do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) ou do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) garantindo uma adequada comunicação com as instituições financeiras, diminuindo assim o tempo de fricção na contratação do serviço, além de atuar também na comercialização e intermediação do crédito com imóvel em garantia (ou *Home Equity*).

Tabela 9 – Operacional Credimorar

Crédito Imobiliário (R$ milhões)	2020	2019	2018	2020 x 2019	2019 x 2018
VGC Produzido	2.581,6	1.971,5	1.568,0	31%	26%
VGC Financiado	2.454,3	2.001,8	1.335,0	23%	50%
Unidades Financiadas	11.969	6.872	4.553	74%	51%
Loan to Value	65%	64%	64%	0%	1%

A receita líquida do segmento de crédito imobiliário representou 48,0% da receita total da Companhia em 31 de dezembro de 2020 e 41,7% em 31 de dezembro de 2019, e teve evolução de 10%, passando de R$ 44,4 milhões em 2019 para R$ 48,8 milhões no fechamento de 2020. Nas vendas contratadas do mercado de serviços financeiros, quando analisado o valor geral de crédito financiado (VGC Financiado) de R$2.454.281 referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, há um aumento de 22,6% ou de R$452.501 mil em relação aos R$2.001.780 referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019. As unidades financiadas sofreram um aumento de 74,2% ou de 5.098 unidades, sendo 11.970 unidades no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 6.872 unidades no exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Apesar do aumento do VGC e unidades financiadas, o *ticket* médio sofreu uma redução de 29,6%. Mesmo com as dificuldades apresentadas em decorrência da pandemia do COVID-19, este segmento sofreu um menor impacto durante a pandemia, quando comparada aos demais segmentos operacionais da Companhia. Além disso, no ano de 2020 percebeu-se uma evolução operacional e melhora na participação de mercado, refletindo receita e resultado acima do esperado, o que foi representativo para o resultado da Companhia do exercício findo em 31 de dezembro de 2020.



3. Custo, Despesas Administrativas e Passivos Judiciais

3.1 Custos dos Serviços Prestados

Os custos dos serviços prestados totalizaram R$ 37,9 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, representando um aumento de R$4,4milhões, ou 13%, quando comparado ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, quando totalizaram R$ 33,5 milhões. Esta variação é atribuída, sobretudo ao aumento percebido nos custos do segmento de crédito imobiliário por conta do aumento de receita, passando de R$ 25,2 milhões em 2019 para R$ 31,6 milhões no ano de 2020, o que corresponde a 83% do custo dos serviços prestados.

Tabela 10 – Custos dos Serviços Prestados

Custos de serviços prestados (R$ milhões)	2020	2019	2018	2020 x 2019	2019 x 2018
Compra e Venda - Primário	4,5	6,1	0,9	-27%	564%
Compra e Venda - Secundário	0,9	0,7	0,4	31%	66%
Serviços Financeiros	31,6	25,2	15,3	26%	64%
Locação	0,8	0,4	0,3	127%	42%
Outros Custos	0,1	1,2	0,2	-92%	399%
Total de Custos de serviços prestados	37,9	33,5	17,1	13%	96%

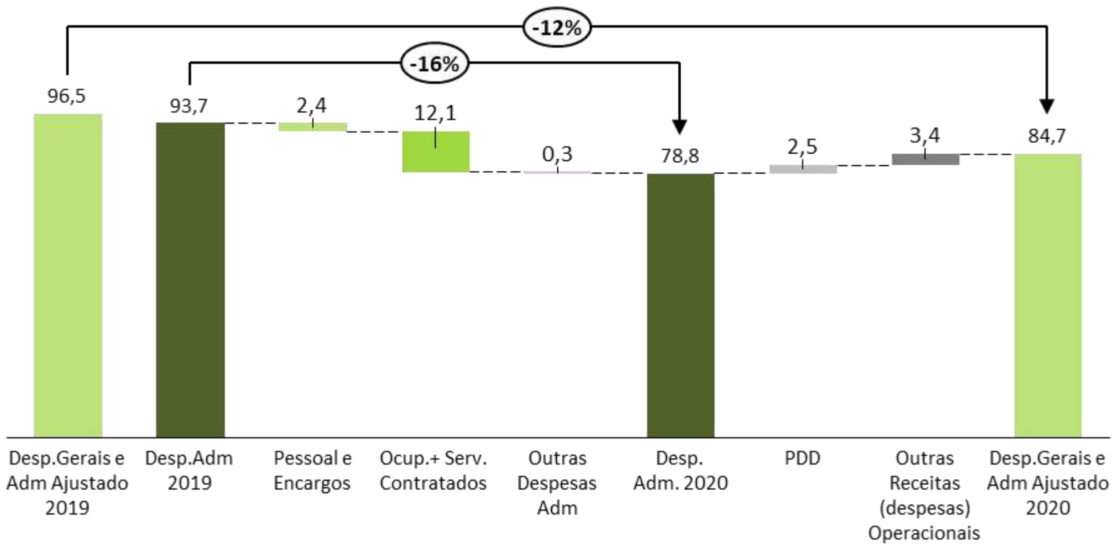
3.2 Despesas Administrativas (Ajustadas[1])

As despesas administrativas totalizaram R$78,8 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, representando uma redução de R$14,9 milhões, ou 16%, quando comparado ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, quando totalizaram R$93,7 milhões. Esta variação é atribuída, sobretudo, nas iniciativas de austeridade na contenção de custos e despesas administrativas, além de adotar determinadas medidas provisórias aprovadas pelo Governo, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

Tabela 11 – Despesas Administrativas Ajustadas

Despesas Administrativas	2020	2019	2018	2020 x 2019	2019 x 2018
Pessoal e Encargos	49,8	52,2	54,6	-5%	-4%
Ocupação	16,2	20,9	23,1	-23%	-9%
Serviços Contratados	12,1	19,5	19,2	-38%	2%
Outras Despesas Administrativas	0,7	1,0	0,8	-33%	32%
Despesas Administrativas	78,8	93,7	97,6	-16%	-4%
PDD	2,5	1,2	3,0	103%	-58%
Outras receitas (despesas) operacionais	3,4	1,6	2,9	118%	-47%
Despesas Gerais e Administrativas Totais	84,7	96,5	103,5	-12%	-7%

Comparação do total de despesas administrativas – 2020 x 2019 (R$ milhões)



As ações iniciadas no primeiro trimestre surtiram efeito não apenas na redução tempestiva das despesas gerais e administrativas, no sentido da empresa enfrentar os demais trimestres de 2020, inteiramente vivenciados em condições econômicas adversas, devido às políticas adotas para o enfrentamento da pandemia., O choque de gestão, realizado na Companhia principalmente no 2º semestre, permitiu o ganho de eficiência. A Brasil Brokers reduziu seus custos de forma sustentável, tornando-se uma empresa mais ágil e produtiva sem perder a eficiência e controle.

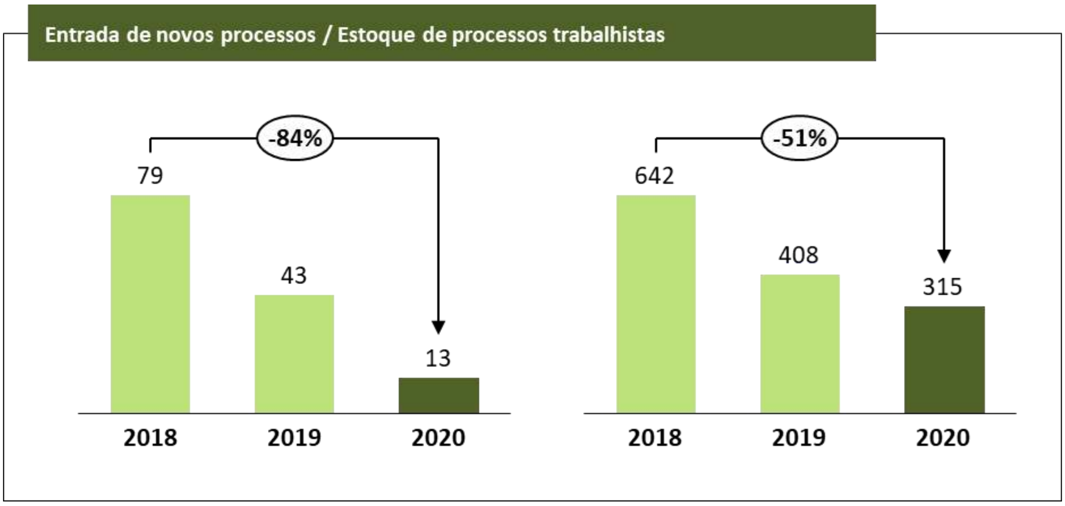
Pessoal & Encargos – Redução de R$ 2,4 milhões, ou 5%, em relação ao ano anterior, decorrentes de redução de custo de pessoal com redução temporária de salários e benefícios (conforme MP), adoção de férias compulsórias e realocação de equipes entre as verticais de negócios.

Ocupação + serviços contratados – Redução de R$ 4,7 milhões, ou 23% em relação a 2019, reflexo da revisão dos custos de ocupação, através da renegociação de aluguéis e redução R$ 7,4 milhões em serviços contratados em suspensão de contratos de *facilities* e redução de custos de viagens.

3.3 Passivos Judiciais

Um dos temas sensíveis do nosso negócio, mas atualmente controlado, trata-se do passivo trabalhista decorrente de ações movidas por corretores autônomos que pleiteiam reconhecimento de vínculo empregatício e previdenciário em esferas judiciais.

Nosso estoque de processos trabalhistas que fora de 642 em dezembro de 2018, vem sendo reduzido a cada ano, passando para 408 em 2019 e fechando o ano de 2020 com 315 processos, o que representa uma redução de 51% no triênio. Com relação à entrada de novos processos, essa redução foi de 84% no mesmo período, com a entrada de 79, 43 e 13 processos nos anos de 2018, 2019 e 2020, respectivamente.



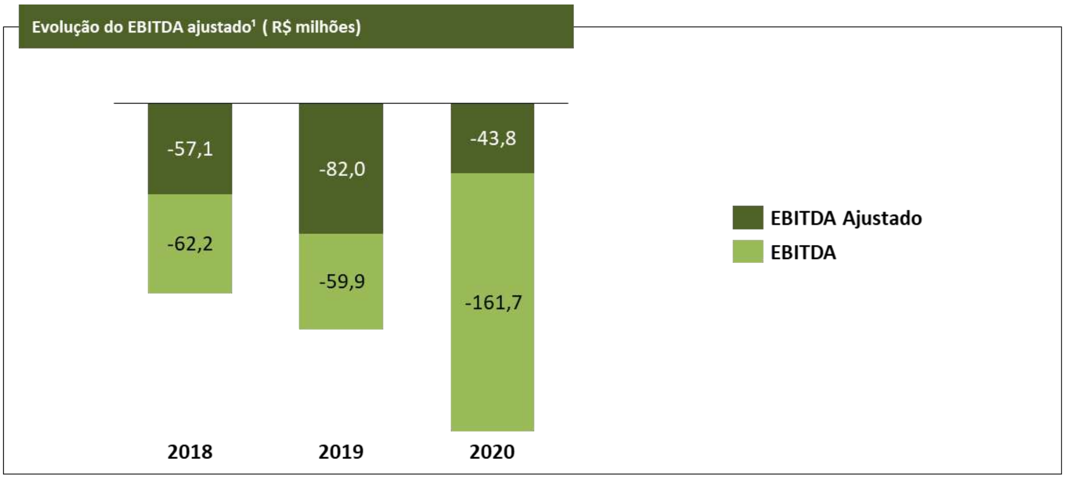
Reduzimos em 28% as perdas em processos trabalhistas, passando de R$ 43 milhões em 2019 para R$ 30,9 em 2020, e com relação às perdas nas demais esferas (Cível e Fiscal), e demais gastos jurídicos foi reduzido em R$ 7,8 milhões, ou 39% para o mesmo período. Aliado à reversão das provisões trabalhistas, nossas despesas jurídicas totais reduziram-se em 16% em relação a 2018.

Tabela 12 – Despesas Jurídicas

Despesas Jurídicas (R$ milhões)	2020	2019	2018	2020 x 2019	2019 x 2018
Perda em Processo Trabalhista	30,9	43,0	19,8	-28%	117%
Reversão das Provisões Trabalhistas	-18,9	0,4	-8,7	-4488%	-105%
Custas processuais e demais Gastos Jurídicos	12,1	19,8	17,8	-39%	11%
Despesas Jurídicas Totais	24,2	63,2	28,9	-62%	119%

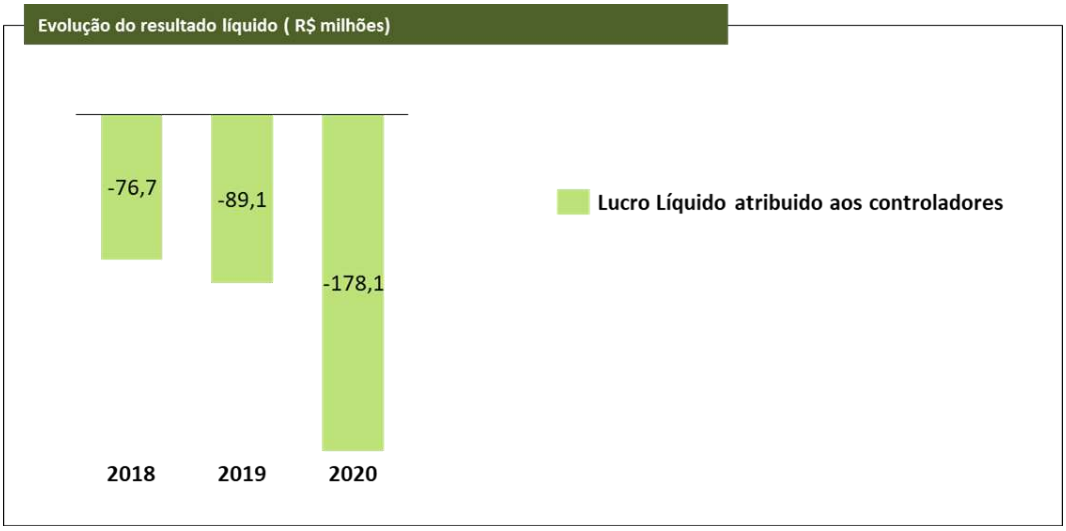
4. Resultados Operacionais

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



Encerramos o ano de 2020 com um EBITDA ajustado negativo em R$ 43,8 milhões registrando uma melhora comparado ao de 2019, de 47%. Vale ressaltar que o grande impacto no Ebitda de 2020, no valor de R$ 118.862 mil, trata-se do ajuste do valor recuperável do Ativo (*Impairment*) em uma das subsidiárias.

4.2 Resultado Líquido (Ajustado[1])

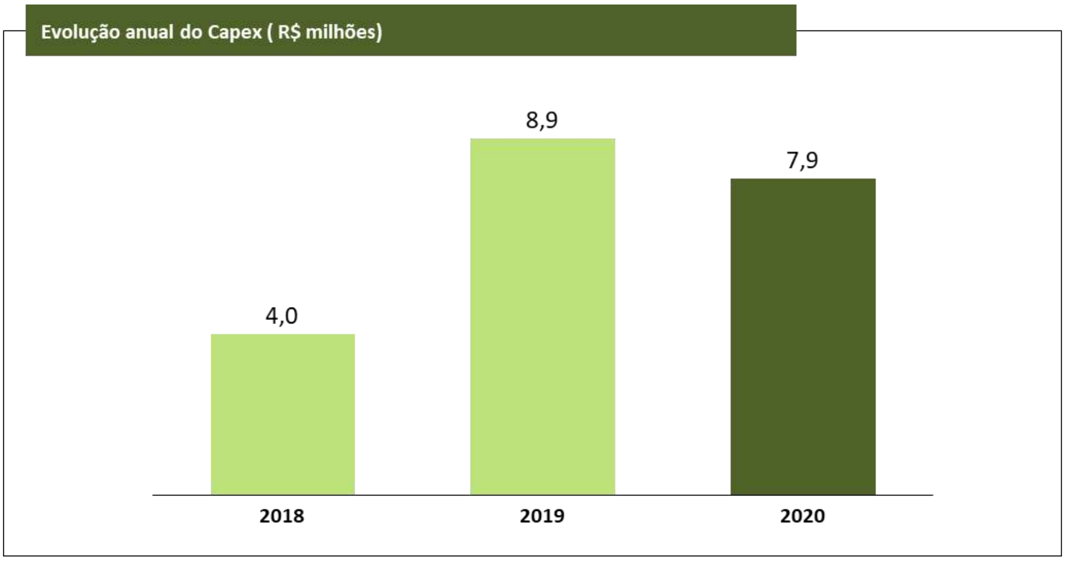


Encerramos o ano de 2020 com um Resultado Líquido atribuído aos acionistas controladores negativo em R$ 178,1 milhões devido à baixa de *impairment* de uma das subsidiárias. Quando retirado este efeito, o Resultado líquido seria negativo de R$ 59,2 milhões, performance 34% superior, em relação a 2019.

5. Investimentos e Caixa

5.1 Capex (Regime de Competência)

A soma dos investimentos da Companhia no ano de 2020 alcançou R$ 7,9 milhões. A maior parte dos nossos investimentos foi dedicada à obtenção de licenças de software para nossas plataformas digitais de Compra e Venda, Locação e Serviços Financeiros e benfeitorias em imóveis de terceiros.



5.2 Caixa e Aplicações Financeiras

Tabela 13 – Caixa e Aplicações Financeiras

Fluxo de Caixa (R$ MM)	2018	2019	2020
Caixa e Aplicações Financeiras no início do período	**57,3**	**51,7**	**95,1**
Caixa Gerado Atividades Operacionais	**(3,7)**	**18,6**	**23,8**
Perdas Trabalhistas	(21,6)	(35,6)	(28,1)
Outras Depesas Jurídicas	(15,6)	(15,3)	(9,2)
Bloqueio de Ação Judicial	-	-	(0,5)
Projeto Transformação	(1,3)	(0,0)	-
Reestruturação	(5,4)	(3,1)	(3,6)
Caixa Líquido Gerado	**(47,6)**	**(35,4)**	**(17,6)**
Aumento de Capital	50,2	-	-
Recebimento de dividendos	-	4,2	2,9
Atividades de Investimento	(4,0)	(8,8)	(7,9)
Atividade de Financiamento com Terceiros	(2,3)	(14,0)	(16,0)
Debêntures	-	112,1	-
Dos Acionistas Minoritários	(1,9)	(14,7)	(1,0)
Caixa e Aplicações Financeiras no final do período	**51,7**	**95,1**	**55,5**

O montante total de caixa e aplicações financeiras da Companhia ao de 2020 somavam R$ 55,5 milhões. Esses valores referem-se basicamente a aplicações financeiras em certificados de depósitos bancários e fundos de renda fixa, remunerados a taxas que variam de acordo com o CDI.

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

O caixa líquido gerado das atividades operacionais foi positivo em R$ 23,8 milhões em 2020, enquanto no ano anterior foi positivo em R$ 18,6 milhões, representando crescimento de 27%.

Foram dispendidos aproximadamente, R$ 28,1 milhões com perdas em processos trabalhistas, outros R$ 9,2 milhões foram dispendidos com perdas nas demais esferas no ano de 2020. Por fim, foram dispendidos R$ 3,6 milhões com despesas de reestruturação.

6. Governança Corporativa

Tabela 14 – Agenda Corporativa

Calendário de Divulgação de Resultados	
Evento	**Data**
Divulgação de Relatório trimestral 1T21	14 de Maio de 21
Audioconferência 1T21	17 de Maio de 21
Divulgação de Relatório trimestral 2T21	13 de Agosto de 21
Audioconferência 2T21	16 de Agosto de 21
Divulgação de Relatório trimestral 3T21	12 de Novembro de 21
Audioconferência 3T21	16 de Novembro de 21

Anexo I – Demonstração de Resultados anuais (R$ mil)

Demonstrações financeiras

Disclaimer: Neste relatório demonstraremos os resultados de nossas operações dos anos de 2020, 2019 e 2018, destacando do total os efeitos não recorrentes com reestruturações, os impactos da alienação de empresas e da baixa de investimentos, para melhor comparação com o histórico operacional.

Todos os ajustes serão explicitados na tabela que segue abaixo:

	2020 Contábil	2019 Contábil	2018 Contábil
Receita de serviços	**120.230**	**126.883**	**115.387**
Descontos e abatimentos	(2.605)	(2.973)	(2.765)
Impostos incidentes	(16.024)	(17.374)	(15.771)
Receita líquida	**101.601**	**106.536**	**96.852**
Custo dos serviços prestados	(37.949)	(33.538)	(17.140)
Resultado bruto	**63.652**	**72.998**	**79.712**
Despesas administrativas e operacionais	**(107.468)**	**(155.017)**	**(136.805)**
Despesas administrativas	(72.218)	(81.019)	(93.378)
Honorários de diretoria	(4.302)	(5.285)	(6.234)
Provisão para devedores duvidosos	(2.519)	(1.244)	(2.971)
Outras receitas (despesas) operacionais	(4.278)	(4.244)	(5.356)
Equivalência Patrimonial	-	-	(.000)
Passivos Judiciais	(24.151)	(63.225)	(28.866)
EBITDA Ajustado das operações continuadas	**(43.816)**	**(82.018)**	**(57.093)**
Amortização de Recuperação de Ativos	**(118.862)**	**-**	**(16.508)**
Resultado Líquido das Operações Descontinuadas	**.979**	**22.136**	**11.362**
EBITDA	**(161.699)**	**(59.883)**	**(62.239)**
Depreciações e amortizações	**(11.376)**	**(12.372)**	**(8.112)**
Depreciações	(2.632)	(2.970)	(5.156)
Amortização do Intangível	(2.668)	(2.492)	(2.956)
Amortização Arrendamentos	(6.076)	(6.910)	-
Resultado Financeiro	**(3.839)**	**2.186**	**2.388**
Despesas financeiras	(5.668)	(2.973)	(1.355)
Receitas financeiras	1.829	5.158	3.743
LAIR	**(176.914)**	**(70.069)**	**(67.963)**
Provisão para imposto de renda	(.704)	(.486)	(.285)
Provisão para contribuição social	(.274)	(.209)	(.126)
Lucro Líquido das Operações	(177.893)	(70.765)	(68.374)
Participação acionistas minoritários	(.233)	(18.362)	(8.331)
Lucro (prejuízo) Líquido atribuído aos acionistas controladores com Passivos Judiais	**(178.125)**	**(89.128)**	**(76.705)**

Anexo II - Balanço Patrimonial Consolidado em 31 de dezembro de 2020 (R$ mil)

ATIVO	2020	2019	2018
Ativo Circulante			
Caixa e Equivalentes de Caixa	8.957	8.164	51.732
Títulos e Valores Mobiliários	28.721	47.918	-
Contas a receber de clientes	8.575	25.141	21.537
Adiantamentos a fornecedores	517	765	96
Impostos a recuperar	4.066	5.125	6.987
Despesas antecipadas	932	1.870	1.869
Contas a receber - Revenda empresas	300	1.066	775
Outros créditos	3.920	3.979	2.605
Total do ativo circulante:	**55.988**	**94.028**	**85.601**
Ativo não Circulante			
Realizável a longo prazo			
Títulos e Valores Mobiliários	10.687	34.748	-
Contas a receber de clientes	220	377	234
Imóveis e Terrenos disponíveis para venda	1.447	1.107	1.135
Impostos a recuperar	1.927	4.361	5.839
Depósitos Judiciais	13.698	15.579	22.158
Contas a receber - Revenda empresas	40	597	1.500
Outros créditos	1.108	4.106	5.346
	29.127	**60.875**	**36.212**
Direito de uso em arrendamento	13.825	22.596	-
Imobilizado	7.769	10.393	11.098
Intangível	98.506	215.064	214.281
	120.100	**248.053**	**225.379**
Total do ativo não circulante	**149.227**	**308.928**	**261.591**
Total do ativo	**205.215**	**402.956**	**347.192**

Anexo III - Balanço Patrimonial Consolidado em 31 de dezembro de 2020 (R$ mil)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2020	2019	2018
Passivo Circulante			
Fornecedores	3.232	3.237	6.175
Arrendamento custo amortizado	5.447	6.644	-
Salários, provisões e contribuições sociais	10.119	5.889	5.968
Parcelamentos judiciais	10.777	11.169	9.313
Impostos e contribuições a recolher	16.753	10.098	5.769
Adiantamentos de clientes	750	603	700
Dividendos a pagar	70	1.079	7.670
Provisão para riscos processuais	24.849	20.836	26.978
Outras contas a pagar	1.670	1.630	1.359
Valores a repassar de operação de locação	5.541	1.970	1.443
Total do passivo circulante	**79.208**	**63.155**	**65.375**
Passivo não Circulante			
Exigível a longo prazo			
Provisão para riscos processuais	37.273	58.088	52.441
Arrendamento custo amortizado	10.528	17.771	-
Parcelamentos judiciais	2.381	1.821	929
Debêntures	114.537	113.028	-
Outras contas a pagar	3.090	3.090	3.090
Total do passivo não circulante	**167.809**	**193.798**	**56.460**
Patrimônio Líquido			
Capital social	640.671	640.671	640.671
Reserva de capital	43.478	43.478	43.478
Prejuízos Acumulados	(623.567)	(445.442)	(356.314)
Ações em tesouraria	(23.717)	(23.717)	(23.717)
Reserva de opção de compra de ações	628	591	412
Transações com não-controladores	(79.536)	(79.536)	(79.528)
Patrimônio líquido controladores	(42.043)	136.045	225.002
Participação dos minoritários	241	9.958	355
Total Patrimônio líquido	(41.802)	146.003	225.357
Total do passivo e patrimônio líquido	**205.215**	**402.956**	**347.192**

Anexo IV - Fluxo de Caixa (R$ mil) - Período de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2020

Demonstrações de Fluxo de Caixa das atividades operacionais - Consolidado	2020	2019	2019
Lucro líquido do período antes do IRPJ e CSLL	(177.893)	(92.205)	(79.325)
Lucro líquido de operações descontinuadas antes dos tributos	-	-	-
Ajustes para reconciliação entre lucro (prejuízo) líquido e o caixa líquido gerado de atividades operacionais:			
Depreciações	2.632	3.390	4.969
Amortizações	2.668	2.493	3.143
Amortizações de Arrendamento Mercantil	6.076	6.490	-
Provisão de perdas estimadas para crédito de liquidação duvidosa	2.519	1.245	2.970
Provisão/Reversão para riscos processuais	(12.057)	29.446	12.187
Ajuste a valor presente contas a receber	(38)	(55)	108
Baixa Imobilizado e Intangível	2.553	2.880	3.478
Despesa de alienação de participações societárias	89	-	
Despesa com Juros sobre arrendamentos	801	720	-
Descontos obtidos no passivo de arrendamento	(1.141)	-	-
Resultado com opção de compras em ações	37	179	358
Ajuste de recuperação de ativos	118.862	-	16.508
Amortização custo emissão de debêntures	1.509	919	-
Lucro (prejuízo) líquido ajustado	**(53.383)**	**(44.498)**	**(35.604)**
Variações em ativos e passivos			
Contas a receber de clientes	7.435	2.591	(1.034)
Adiantamento a fornecedores	248	-	-
Impostos a recuperar	3.020	3.652	4.798
Despesas antecipadas	912	2	673
Contas a receber - Revenda de empresas	154	-	-
Depósitos Judiciais	1.881	-	-
Outros créditos	(9.856)	201	7.717
Outros ativos realizáveis a longo prazo	3.962	4.581	(5.217)
Fornecedores	6.551	6.496	2.324
Riscos processuais	-	(29.940)	(19.778)
Pagamento juros sobre arrendamento	(515)	(727)	
Salários e encargos a pagar	4.290	(88)	1.600
Impostos e contribuiçoes a recolher	9.484	2.184	274
Adiantamentos de clientes	147	(97)	55
Outros passivos circulantes	3.147	1.188	(5.914)
Outros exigíveis	12.183	15.443	543
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades operacionais continuadas	**(10.340)**	**(39.012)**	**(49.563)**
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades operacionais descontinuadas	(7.277)	3.610	1.947
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades operacionais	**(17.617)**	**(35.402)**	**(47.616)**
Das atividades de investimento			
Titulos e valores mobiliários	43.258	(82.666)	-
Terrenos disponíveis para a venda	(340)	-	-
Adição ativo imobilizado	(2.168)	(5.392)	(2.166)
Adição ativo intangível	(5.347)	(3.457)	(1.800)
Recebimento de dividendos	2.887	4.217	-
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de investimento das operações continuadas	**38.290**	**(87.298)**	**(3.966)**
Caixa líquido gerado consumido nas atividades de investimento das operações descontinuadas	(2.905)	(4.247)	(4)
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de investimento	**35.385**	**(91.545)**	**(3.970)**
Das atividades de financiamento com terceiros			
Parcelamentos Judiciais	(11.113)	(9.172)	(2.335)
Arrendamento Custo amortizado	(4.749)	(4.684)	-
Caixa líquido consumido nas atividades de financiamento com terceiros das operações continuadas	**(15.862)**	**(13.856)**	**(2.335)**
Caixa líquido consumido nas atividades de financiamento com terceiros das operações descontinuadas	(141)	(146)	-
Caixa líquido consumido nas atividades de financiamento com terceiros	**(16.003)**	**(14.002)**	**(2.335)**
Das atividades de financiamento com acionistas			
Aumento de capital	-	-	50.234
Emissão de debêntures	-	112.109	-
Dos acionistas não controladores	(972)	(14.728)	(1.865)
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento com acionistas	**(972)**	**97.381**	**48.369**
Aumento (Redução) do caixa e equivalentes de caixa	**793**	**(43.568)**	**(5.552)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	**8.164**	**51.732**	**57.284**
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	**8.957**	**8.164**	**51.732**

IR Team

Daniel Guerbatin
CEO

Andrea Rizzio
CFO & IRO

Luiz Augusto Silva
Bruno Marques IR
Team

Phone: +55 (21) 3433-1628
e-mail: ri@brbrokers.com.br
ri.brasilbrokers.com.br

Earnings Conference Call

Portuguese
February 22, 2021
11:00 a.m. (Brasília time)
10:00 a.m. (NY time)
Phone: +55 (11) 2188-0155
Code: Brasil Brokers
Replay: +55 (11) 2188-0400
Replay Code: Brasil Brokers

English
February 22, 2021
11:00 a.m. (Brasília time)
10:00 a.m. (NY time)
Phone: +1 (646) 843-6054
Code: Brasil Brokers
Replay: +55 (11) 2188-0400
Replay Code: Brasil Brokers

Rio de Janeiro, February 19, 2021. Brasil Brokers Participações S.A. (BM&FBovespa: BBRK3) a real estate brokerage and consulting firm with strong presence in Brazil's major real estate markets, announces today its results for the fourth quarter of 2020 (4Q20).

Our consolidated financial statements have been prepared in accordance with accounting practices adopted in Brazil, based on Brazil's corporate law and Securities and Exchange Commission (CVM) regulations. For this report, the effects of restructuring, divested companies, written-down investments and additional legal provisions have been reclassified and recognized under "Non-Recurring Effects and Discontinued Operations".

BrasilBrokers

Table of Contents

MANAGEMENT REPORT

The Management of Brasil Brokers Participações S.A. (“Brasil Brokers” or “Company”), presents for your appreciation its Management Report and the Individual and Consolidated Financial Statements accompanied by the Independent Auditor's Report, for the years ended December 31, 2020, 2019 and 2018.

Message from Management

The fiscal year ended December 31, 2020 was impacted by the COVID-19 pandemic, which began in March 2020. Due to the impacts caused by the pandemic, Brasil Brokers worked on mitigating the risk in relation to employees, starting prevention measures as of March 13, 2020, through a communication containing extensive guidelines on hygiene, social distancing, and good health and coexistence practices for the pandemic scenario. On March 16, the progressive home office started, initially for employees in the risk group, and on March 20 all offices and stores began to operate 100% remotely.

In the most critical period of the first wave of the pandemic, from April to June, the company implemented measures to mitigate the financial impact, such as salary reductions, with a higher percentage of reduction noted for those in leadership positions, as well as a reduction in the concession of benefits directly related to on-site work performance, such as transport vouchers and gasoline assistance. These restraining measures remained in place for these three months.

In order to contribute with the employees' adjustment to the new remote work scenario, several initiatives were created, such as:

- Distribution of manuals with exclusive content and several materials related to distance management, integration of remote teams, etc., aiming at supporting leaders, and cycles of lives with themes related to the market Brasil Brokers operates in;
- Exclusive lectures on mental health with specialists aiming to enhance the understanding of the theme and explore tools that contribute to the employees' well-being;
- Training offered focused on a more efficient use of communication tools; and
- Meetings with teams and managers to maintain social integration among the teams.

The Brazilian economy has been showing strong contrasts since September 2020. The market's positive response in relation to production and sales in general is worth highlighting, considering the adverse scenario brought on by the pandemic, although this recovery among sectors is being perceived unevenly.

According to the Institute for Applied Economic Research - IPEA, the services segments has shown a significantly low recovery, while the industry and commerce segments have reached pre-crisis average levels. The Consumer Confidence Index presented in December 2020 the third consecutive decline, decreasing 1.6 points, but ending December with an upward trend, when compared to the previous quarter, since this index considers the quarterly moving averages. The recorded performance of some economic activity indicators in the last quarter of 2020 reflected in a more conservative behavior regarding COVID-19 for the coming months. As a result, the GDP for 2020, according to the last Focus newsletter published in the year ending December 31, 2020, was 4.36%. For the year ending December 31, 2021, the estimated growth rate was held at 3.3%, according to IPEA, while the IGP-M closed the month of December 2020 with a monthly variation of 0.96%, with an accumulated indicator in 2020 of 23.14%.

Regarding the real estate sector specifically, the average of the Construction Confidence Index - ICST remained at 93.9 points in the month of December 2020, returning the index to levels close to those observed pre-pandemic. When analyzing the FIPEZAP index, which follows the behavior of the average sales price of residential properties in 50 cities, an increase of 0.46% is observed in the month of December 2020, with a slight increase when compared to the numbers verified in the months of October 2020 (0.42%) and November 2020 (0.45%).

On the Company's consolidated balances, although the year ended December 31, 2020 was impacted by the effects from the COVID-19 pandemic, the Company achieved a 49.3% better Adjusted EBITDA from continuing operations than this indicator for the year ended December 31, 2019, going from a negative Adjusted EBITDA from continuing operations of R$86 million in 2019 to a negative Adjusted EBITDA from continuing operations of R$43 million in 2020. The following is a reconciliation of EBITDA and Adjusted EBITDA from the Company's continuing operations to the loss for the years ended December 31, 2020, 2019 and 2018, reconciled to the Company's financial statements, in line with the provisions of CVM Instruction 527/12:

(In R$ thousands, except %)	**Fiscal year ended on December 31,**		
Non-accounting measures	**2020**	**2019**	**2018**
Loss attributed to controlling shareholders	**(178,125)**	**(89,128)**	**(76,705)**
Net income attributable to non-controlling shareholders	233	18,363	8,331
Loss for the period	**(177,892)**	**(70,765)**	**(68,374)**
(-) Financial result	3,839	(2,186)	(2,388)
(-) Income tax and social contribution	978	696	411
(-) Depreciation and amortization	11,376	12,373	8,112
EBITDA (1)	**(161,699)**	**(59,882)**	**(62,239)**
(-) Asset impairment adjustments	118,862	-	16,508
(-) Net income from discontinued operations	(979)	(22,136)	(11,362)
Adjusted EBITDA from the Continued Operations (1)	**(43,816)**	**(82,018)**	**(57,092)**

(1) *EBITDA and Adjusted EBITDA from continuing operations are not recognized measures under Brazilian GAAP or International Financial Reporting Standards ("**IFRS**"), do not have a standard definition and may not be comparable to similar measures provided by other companies. The Company uses EBITDA and Adjusted EBITDA from continuing operations as additional performance indicators for management purposes and for comparison with similar companies.*

Operating Segments Performance

By evaluating the opening by operating segment, the Primary market achieved a growth in the average value of units sold of approximately 12% in the fiscal year ended December 31, 2020, when compared to the fiscal year ended December 31, 2019, and showed a reduction in net revenue between these years, of approximately 30%, reflecting the adverse scenario arising from the COVID -19 pandemic.

In the secondary market, the growth registered in the overall value sold is significant, despite the difficulties presented as a result of the COVID-19 pandemic. The number of units traded in the fiscal year ended December 31, 2020 was 24% higher than the number of units traded in the fiscal year ended December 31, 2019, with maintenance of the average ticket value in the range of R$620 thousand per unit.

When observing the mortgage segment, it is important to highlight the number of units financed in the year ended December 31, 2020, which totaled 11,969 units, representing an increase of 74% when compared to the number of units financed in the previous year, ended December 31, 2019. This segment, which considers Credimorar's operations, experienced a lower impact during the COVID-19 pandemic when compared to the Company's other operating segments. In addition, in 2020 we noticed an operational evolution and an improvement in market share of this investee, reflecting higher revenues and results than expected, which was representative for the Company's result for the year ended December 31, 2020.

The rental operating segment ended 2020 with 2,515 properties being managed by the Company, which do not represent an increase when compared to December 31, 2019, due to some restructuring.

In the third quarter of the year ended December 31, 2020 Desenrola began operating in the SP market and it has been showing a positive result and growth in the fourth quarter of 2020.

Discontinued operation

In December 2020 the Company finished the sale of the interest held in the investee Primaz, responsible for the Corporate operating segment. This sale is part of the Company's strategic plan. The results of Primaz have been discontinued from the Company's income statements in its financial statements for the years ended December 31, 2020, 2019 and 2018, and reported in a distinct item in the income statement as a discontinued operation. By the date of disposal, this investee accounted for an after-tax profit of R$979 thousand in the year ended December 31, 2020 (R$22,251 thousand and R$11,434 thousand in the years ended December 31, 2019 and 2018).

Subsequent Events

On January 12, 2021 an Extraordinary General Meeting (EGM) approved a proposal for a capital increase in the amount of R$120,000 thousand, through the issue of 42,253,521 new shares to be paid in by the capitalization of credits from the Company's debentures. For this capitalization, there will be an early redemption and the said debentures with subsequent capitalization, as previously approved at a general meeting of debenture holders held on December 29, 2020. The Company's Management understands that this is an important measure in the long-term plan, which aims at digital transformation and profitability in all operational segments.

On January 15, 2021, the Company disclosed a material fact informing that it is evaluating a public offering for primary distribution of its shares, in order to allow the Company to proceed with the digital transformation process of its business by raising funds.

Closing message

According to a medium-long term strategy to meet the needs of an increasingly digital customer, the Company's Management foresees the company's transformation into a Proptech allied to a continuous evolution in the participation of market segments, with a progressive improvement in operational efficiency, investing in projects that will enable the Company's business model to be increasingly scalable, attractive, competitive, and profitable, guided by the best practices of corporate governance, social responsibility, and transparency to the Company's employees, customers, board of directors, and shareholders.

Relationship with the independent auditor

In the year ended December 31, 2020, the Company hired Grant Thornton Auditores Independentes S.S. (“Grant Thornton”), to provide services of (i) independent audit of the individual and consolidated financial statements in accordance with the accounting practices adopted in Brazil and with the International Financial Reporting Standards (IFRS), for the fiscal year ended December 31, 2020; (ii) review of the quarterly information (ITRs) for the periods ended March 31, June 30 and September 30, 2020 of the Company; and (iii) issuance of comfort letters in connection with the public offering of shares issued by the Company.

Brasil Brokers' policies for hiring services not related to the external audit from its independent auditors aim to ensure that there is no conflict of interest, loss of independence or objectivity and are based on the principles that preserve the auditor's independence.

During 2020, Grant Thornton did not perform any services other than those related to the audit and review of the financial statements and quarterly information, respectively, and the issuance of the comfort letters in connection with the potential public offering of shares.

Daniel Guerbatin
CEO of the Group

1. Operational and Financial Highlights

Financial Results

- The adjusted Gross Revenue registered a reduction of 5% in relation to the previous year, but a strong recovery was noticed in the second half of 2020, with the effects of the mitigation plans of the social restriction measures, and the consolidation of the mitigation measures of the financial impacts implemented by the Company.
- In the year, the items considered off-core by the market, which are those that exclude revenues from the primary and secondary market, represented 57% of revenues, corresponding to an increase in share of 11% and a growth of 5% in absolute value in these revenue items, which emphasizes our diversification and growth in the segments considered strategic for the future of the Company.

Purchase and Sale Line in the Primary Market

- Launch sales, despite the retraction due to the pandemic, surpassed the overall sales figure for 2019 by 2%, even with a total number of units 11% lower.
- A 12% increase in the average ticket of the unit sold in the primary market, from R$ 390.6 thousand in 2019 to R$436.5 thousand in 2020.

Sale Line of Finished Properties

- Secondary market sales of R $ 1,056 million, representing a 24% increase compared to 2019.
- Growth in the number of units sold in line with increased sales, ending the year at 1,704 units sold, keeping the average ticket at the same level, of R $ 620 thousand.
- Roll-out of our Proptech, Desenrola, for businesses related to the sale of real estate ready to live in Goiânia, Cuiabá and São Paulo capital.

Rental Line

- Growth of 6% in the portfolio of properties under the Company's management, totaling 2,515 units.
- Consolidation of the Desenrola brand, which is able to attend the target audience that aims to rent a property, online, in a non-bureaucratic manner, without losing the human side of the service.

Corporate Line

- Conclusion of the sale of the interest held in its investee, Primaz, as part of the Company's strategic plan.

Financial Services Line

- Credimorar, a business vertical dedicated to the commercialization of Financial Services, operating independently with the 3 largest financial institutions in the country, closed the year 2020 with R $ 2.58 billion in General Credit Value produced, which represents an increase of 31% in relation to the previous year.
- We ended 2020 with a total of 11,969 financed units, which is a 74% increase over 2019.
- Credimorar operates through the Housing Finance System (SFH) or through the Real Estate Finance System (SFI), ensuring adequate communication with financial institutions, also acting in the marketing and intermediation of credit with collateralized property (or Home Equity).

2. Gross Revenue from Services

Gross Revenue from Services from Brasil Brokers' operations, represented by the sum of commissions from the different business segments, reached R$120.2 million, which represented a 5% decrease from 2019. Despite the decline, a strong recovery was noticed in the second half of 2020. In addition to plans to mitigate the social restriction measures were intensified, the Company remodeled the commercial strategy and as a result, the company, ending the fourth quarter with R$39.3 million.

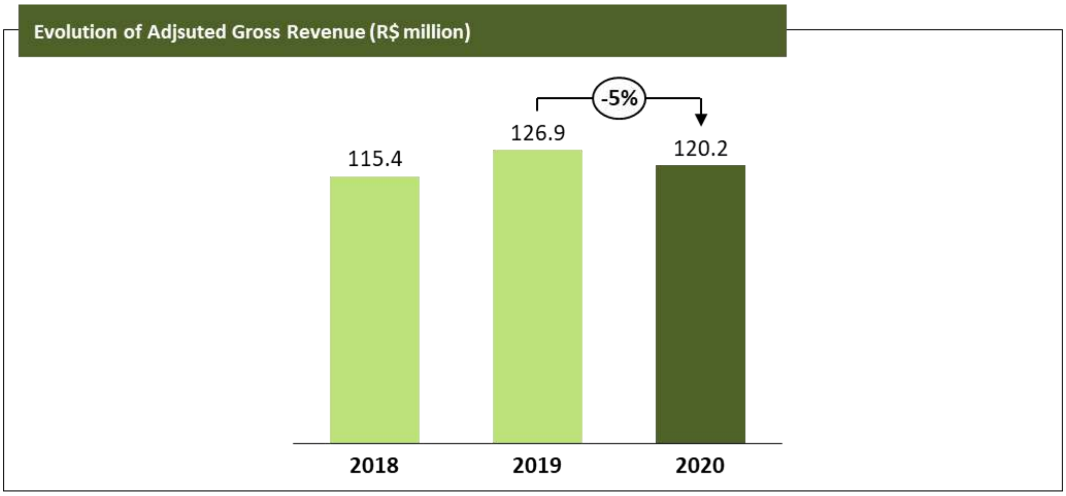


Table 1 – Revenue and Commission of Adjusted Intermediation

Gross Revenue per Vertical (R$ million)	2020	2019	2018	2020 x 2019	2019 x 2018
Purchase and Sale - Primary	30.1	42.8	44.6	-30%	-4%
Purchase and Sale - Secondary	22.2	19.2	16.9	16%	13%
Real Estate	56.6	52.3	41.1	8%	27%
Rental*	10.3	12.0	11.3	-14%	6%
Other Revenues	1.0	0.6	1.4	81%	-60%
Gross Revenue	120.2	126.9	115.4	-5%	10%
Taxes	16.0	17.4	15.8	-8%	10%
Cancellations	2.6	3.0	2.8	-12%	8%
Net Revenue	101.6	106.5	96.9	-5%	5%

** The gross operating revenue of the Rent Line includes related businesses such as insurance, receivables management, among others.*

Of the total revenue in 2020, 25% came from the primary market, 18% from the secondary market, 47% from the financial services line and 9% from the rent line. Year-to-date, the lines considered off-core by the market, represented 57% of revenues, corresponding to a 11% increase in market share but an increase of 5% in absolute value in these revenue lines compared to previous year. By performing the same comparison with the year 2018, the share increase was 21%, while absolute revenue changed positively by 26%, showing continued growth of these types of revenue, which emphasizes our diversification and growth in the segments considered strategic for the future of the Company.

Our Net Operating Revenue reached R$101.6 million in 2020, a decrease of 5% to the amount recorded in the previous year, and a growth of 5% when compared to 2018, a year which had net operating revenue of R$96.9 million.

2.1 Primary Market

The primary segment is responsible for commercial activities in real estate projects launched by developers in a condominium system even before these units are finished. In different markets through our own or licensed stores, operating the identification of market and region trends, conception and planning of the development, planning of the marketing strategy, until the sale and formalization of the transaction. Net revenue from the primary segment was R $ 23.9 million, representing 23.5% of the Company's total revenue on December 31, 2020 and R $ 34.7 million, or 32.6% of total revenue on December 31, 2019.

Net revenue from the primary segment accounted for 32.6% of the Company's total revenue as of December 31, 2019 and 37.3% as of December 31, 2018.

Table 2 - Brazil Launches

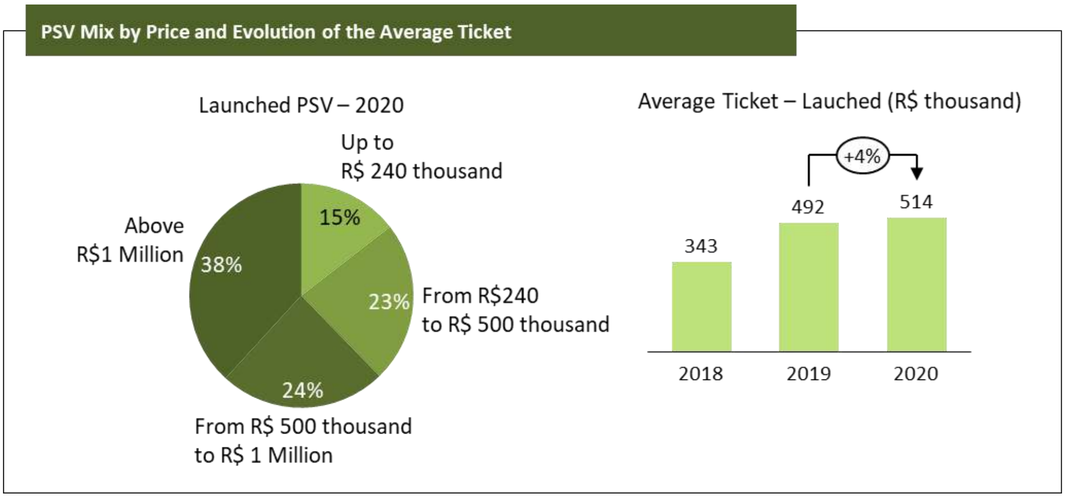
Launches (R$ million)	2020	2019	2018	2020 x 2019	2019 x 2018
PSV Launched	3,667.2	8,528.0	5,988.3	-57%	42%
Launched Units	7,137	17,330	17,459	-59%	-1%
Average Ticket (R$ thousand)	513.8	492.1	343.0	4%	43%

When we analyze the launch volume in 2020, we notice the reduction of this market as a result of the pandemic faced from the month of March on. We ended the year with 7,137 units launched, which represents a 59% decrease compared to the previous year and for the general sales value of launches, the amount of R$3.67 billion shows a decrease of 57%, however, there was a 4% increase in the average ticket, or R$513.8 thousand per unit sold in the same period.

Table 3 – Mix of Value of Launches with Brasil Brokers' Interest by State

PSV - Launches (R$ million)	2020	2019	2018	2020 x 2019	2019 x 2018
PSV	3,667.2	8,528.0	5,988.3	-57%	42%
São Paulo	2,645.8	7,128.0	4,949.8	-63%	44%
Rio de Janeiro	1,021.4	1,032.2	1,015.1	-1%	2%
Others	0.0	367.8	23.4	-100%	1472%

For the accumulated 2020, the São Paulo market, experienced a 63% decrease compared to 2019. As for the market shares of launches, São Paulo went from 84% to 72%, for Rio de Janeiro the change was from 12% to 28% while the other states that previously had 4% of the market had no launches in 2020.



Of the total R$3.67 billion in the launched projects in 2020, 15% refers to properties up to R$240 thousand, 23% for properties from R$240 thousand to R$500 thousand, 24% from R$500 thousand to R$1 million, and 38% with values higher than R$1 million.

Table 4 – Contracted Sales of the Primary Market

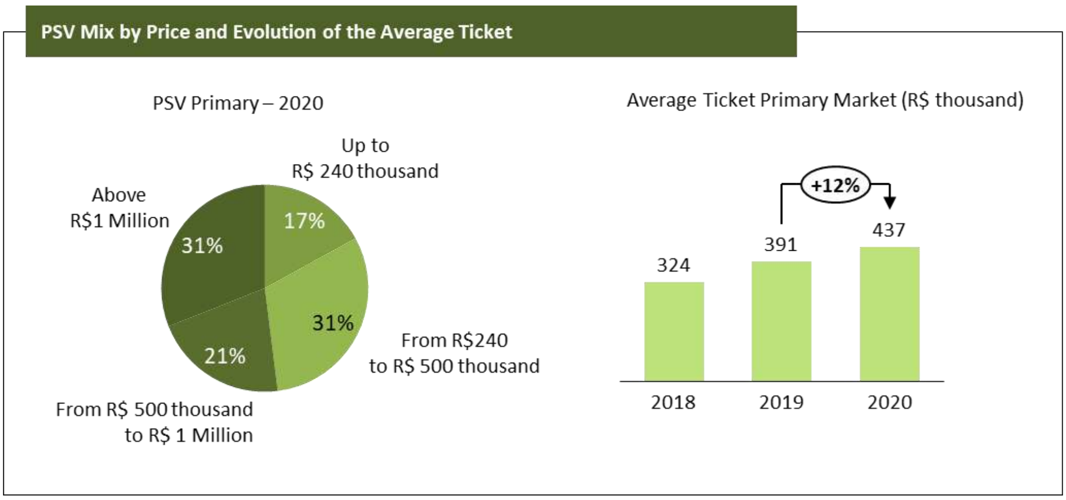
Primary	2020	2019	2018	2020 x 2019	2019 x 2018
I - Launch Sales (R$ million)	**2020**	**2019**	**2018**	**2020 x 2019**	**2019 x 2018**
Contracted Sales	1,486.2	1,458.2	1,115.5	2%	31%
Units Sold	3,329	3,725	3,437	-11%	8%
Average Ticket (R$ thousand)	446.4	391.5	324.5	14%	21%
II - Inventory Sales (R$ million)	**2020**	**2019**	**2018**	**2020 x 2019**	**2019 x 2018**
Contracted Sales	148.4	837.6	1,316.6	-82%	-36%
Units Sold	416	2,152	4,071	-81%	-47%
Average Ticket (R$ thousand)	356.7	389.2	323.4	-8%	20%
I + II = Primary Market (R$ million)	**2020**	**2019**	**2018**	**2020 x 2019**	**2019 x 2018**
Contracted Sales	1,634.6	2,295.8	2,432.1	-29%	-6%
Units Sold	3,745	5,877	7,508	-36%	-22%
Average Ticket (R$ thousand)	436.5	390.6	323.9	12%	21%

In the contracted sales of the primary market, when analyzing the general sales value (GSV) of R$1,634,573 thousand referring to the year ended December 31, 2020, there is a decrease of 28.8% or R$660,983 thousand compared to the R$2,295,556 thousand for the fiscal year ended December 31, 2019. Sold units decreased by 36.3% or 2,132 units, with 3,745 units for the year ending December 31, 2020 and 5,877 in December 31, 2019. Despite the reduction in the PSV and units sold, the average ticket increased by 12%, reaching a growth in the average value of units sold of approximately in the year ended December 31, 2020, when compared to the year ended December 31, 2019, but presenting a reduction in net revenue, due to the reduction in units sold between these years, reflecting the economic uncertainties generated by the COVID-19 pandemic, despite the increase in sales in the past two quarters of 2020, due to the progressive return of social activities.

Table 5 – Mix of General Value of Sales Contracted in the Primary Market by State

PSV - Primary (R$ Million)	2020	2019	2018	2020 x 2019	2019 x 2018
PSV	1,634.6	2,295.8	2,440.2	-29%	-6%
São Paulo	1,028.9	1,667.0	1,666.9	-38%	0%
Rio de Janeiro	585.0	488.9	467.2	20%	5%
Others	20.7	140.0	306.1	-85%	-54%

We saw a greater share in the PSV of the Primary market in Rio de Janeiro, which increased to a 36% market share, over 21% in 2019. The São Paulo market reduced its share by 10 p.p., ending the year with 63%, while the other states went from 6% to 1% in 2020.



Of the total R$1.63 billion sold in the primary market in 2020, 17% refers to properties up to R$240 thousand, 31% for properties from R$240 thousand to R$500 thousand, 21% from R$500 thousand to R$1 million, and 31% with values higher than R$1 million.

2.2 Secondary Market

The secondary segment is responsible for the commercial performance of used or ready-to-move-in real estate, where the real estate agent, as a commercial intermediary, earns a commission that is payable by the property owner. Secondary segment net revenue was R $ 19.3 million, representing 19.0% of the Company's total revenue for the year ended December 31, 2020 of R $ 16.4 million, or 16% for the year ended 31 December 2019.

Table 6 – Sales of Finished or Used Real Estate

PSV - Secondary (R$ Million)	2020	2019	2018	2020 x 2019	2019 x 2018
Contracted Sales	1,055.9	849.0	810.2	24%	5%
Units Sold	1,704	1,369	1,410	24%	-3%
Average Ticket (R$ thousand)	619.7	620.2	574.6	0%	8%

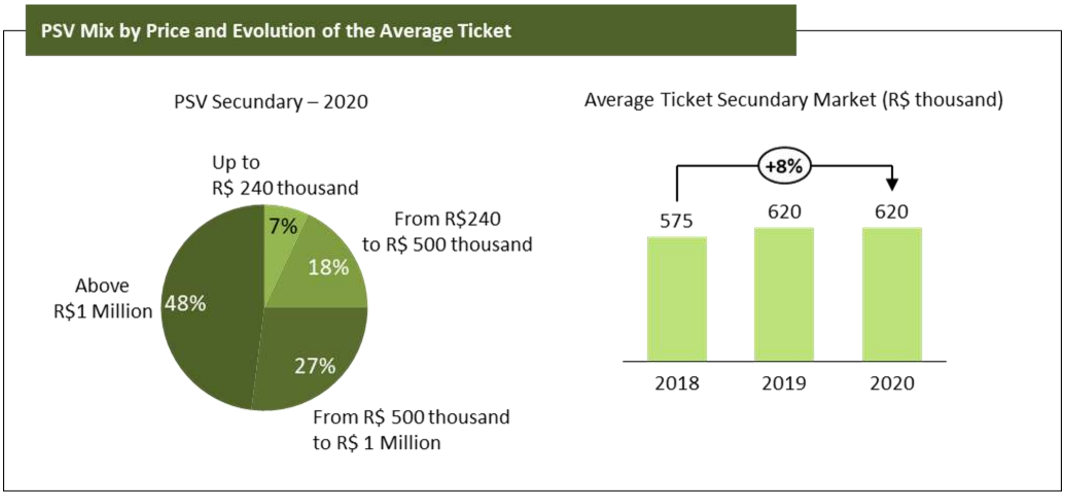
In the contracted sales of the secondary market, when analyzing the general sales value (GSV) of R$1,055,932 thousand referring to the year ended December 31, 2020, there is an increase of 24.4% or R$206,878 thousand compared to the R$849,054 thousand for the fiscal year ended December 31, 2019. The number of units sold increased by 24.5% or 335 units, with 1,704 units for the year ending December 31, 2020 and 1,369 in December 31, 2019. Regardless of the increase in PSV and units sold, the average ticket for 2020 remained in relation to 2019 The increase in net revenue from the secondary segment was due to the increase in units traded, as a result of internal efforts, to train brokers online, monitor the sales pipeline, and develop virtual real estate presentation tutorials.

In addition, as a positive point for the Secondary market, we had a sharp drop in the SELIC rate, during the year ended December 31, 2020, which supported the basis for interest rates, including real estate financing, which, despite the worsening economic expectations, made the real estate market an investment alternative, with new financing modalities, such as loans linked to the IPCA or the national savings account yield, in addition to the consolidation of relevant players, increasing competition and reducing costs and fees.

Table 7 – Mix of General Value of Sales Contracted in the Secondary Market by State

PSV - Secondary (R$ Million)	2020	2019	2018	2020 x 2019	2019 x 2018
PSV	1,055.9	849.0	807.6	24%	5%
Rio de Janeiro	637.8	565.8	516.4	13%	10%
São Paulo	350.5	252.7	218.5	39%	16%
Others	67.6	30.5	72.7	122%	-58%

In São Paulo and Rio de Janeiro, the main markets where we operate, were among the regions mostly affected by the pandemic in Brazil, but its recovery, combined with the company's commercial strategies, surpassed comparative measurements compared to the previous year. The market of Rio de Janeiro continues as our main location for the secondary market, with a 60% share, after growth of 13% and 24% compared to 2019 and 2018 respectively. Rio de Janeiro, the market with the largest share in the segment, despite the growth from R$565.8 million to R$637.8 million (13%) in 2020, has reduced its share by 6 p.p., to 60%, due to the higher growth in the market of São Paulo and other states.



Of the total R$1.06 billion sold in the secondary market in 2020, 7% refers to properties up to R$ 240 thousand, 18% for properties from R$240 thousand to R$500 thousand, 27% from R$500 thousand to R$1 million, and 48% with values higher than R$1 million.

A roll-out from our Proptech, Desenrola, for businesses linked to the sale of move-in ready real estate in Goiânia, Cuiabá and the city of São Paulo. We believe that the customers' journey in rental is highly replicable to the model of buying and selling move-in ready properties, as the processes of announcement, selection, scheduling, visit and submission of proposals are practically identical in both operations. The biggest difference would be the stage of negotiation and regularization, which in the case of the secondary market requires a different treatment, given the complexity involved. We believe that our greatest advantage is in the ability to assist the client in any segment with an end to end experience, from the moment of searching for the desired property to assisting him in obtaining financing.

2.3 Rental Market

In the rental market, Brasil Brokers operates through its digital platform Desenrola to meet the demand, which is one of the company's main growth drivers today. The Desenrola platform aims to simplify the lives of tenants and owners. One of the competitive advantages is the ability to serve the target public of Brasil Brokers that foresees to rent a property, whether commercial or residential, online, without the need to present any guarantee, with no red tapes but without losing the human side in service. The brand was expanded to the cities of São Paulo and Cuiabá, after its beginning in Goiânia, and is now acting in the same model also in the Secondary Market for the same locations.

The operating leasing segment ended the year 2020 with 2,515 properties under management by the Company, which represents an increase of 6% when compared to December 31, 2019. Net revenue varied from R $ 10.3 million in 2019 to R $ 8.9 million in 2020, due to some restructuring.

Table 8 – Rent

Rental	2020	2019	2018	2020 x 2019	2019 x 2018
Brokered Properties	816	1,144	759	-29%	51%
Turnover	2,515	2,371	2,674	6%	-11%

We believe that the customers' journey in rental is highly replicable to the model of buying and selling move-in ready properties, as the processes of announcement, selection, scheduling, visit and submission of proposals are practically identical in both operations. The biggest difference would be the stage of negotiation and regularization, which in the case of the secondary market requires a different treatment, given the complexity involved. We believe that our greatest advantage is in the ability to assist the client in any segment with an end to end experience, from the moment of searching for the desired property to assisting him in obtaining financing.

2.4 Corporate Market

On December 2020, Brasil Brokers concluded the sale of the interest it held in its investee, Primaz. This transaction is part of the Company's restructuring plan.

The results of Primaz have been discontinued from the Company's income statements in its financial statements for the years ended December 31, 2020, 2019 and 2018, and reported in a distinct item in the income statement as a discontinued operation. Until the sale date, this investee was responsible for a profit after taxes of R$ 979 thousand.

2.5 Financial Services Market

The real estate credit segment offers, through Credimorar, advisory services for the trade of real estate financial services.

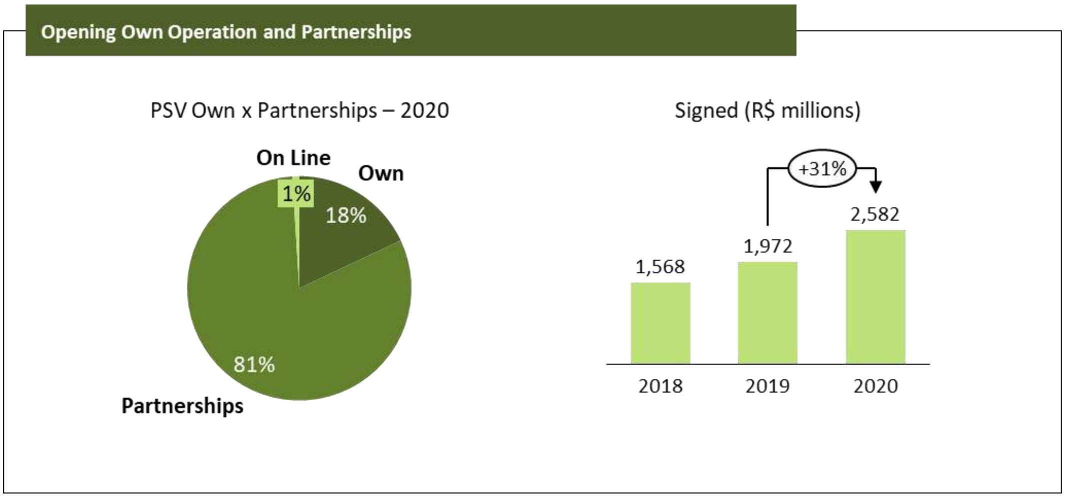
Through Housing Finance System (SFH) or the Real Estate Finance System (SFI), ensuring proper communication with the financial institutions, thus reducing the friction time for the contracting of the service, besides also working in the commercialization and intermediation of credit with real estate as collateral (or Home Equity).

Table 9 – Credimorar Operations

Real Estate Financing (R$ million)	2020	2019	2018	2020 x 2019	2019 x 2018
Signed	2,581.6	1,971.5	1,568.0	31%	26%
Invoiced	2,454.3	2,001.8	1,335.0	23%	50%
Invoiced Units	11,969	6,872	4,553	74%	51%
Loan to Value	65%	64%	64%	0%	1%

Net revenue from the mortgages segment accounted for 48.0% of the Company's total revenue as of December 31, 2020 and 41.7% as of December 31, 2019, and grew 10%, from R $ 44.4 million in 2019 to R $ 48.8 million at the end of 2020. In the contracted sales of the financial services market, when analyzing the general sales value (GSV) of R$2,454,281 referring to the year ended December 31, 2020, there is an increase of 22.6% or R$452,501 thousand compared to the R$2,001,780 for the fiscal year ended December 31, 2019. Financed units increased by 74.2% or 5,098 units, with 11,970 units for the year ending December 31, 2020 and 6,872 units for the fiscal year ended December 31, 2019.

Despite the increase in the PSV and financed units, the average ticket has decreased by 29.6%. Even with the difficulties arising from the COVID-19 pandemic, this segment was slightly impacted during the pandemic when compared to the Company's other operating segments. In addition, in 2020 we noticed an operational evolution and an improvement in market share, reflecting higher revenues and results than expected, which was representative for the Company's result for the year ended December 31, 2020.



3. Cost, Administrative Expenses and Legal Liabilities

3.1 Cost of Services rendered

Costs of services rendered totaled R$37.9 million for the year ended December 31, 2020, accounting for an increase of R$4.4 million, or 13%, when compared to the fiscal year ended December 31, 2019, when totaled R$33.5 million. This variation is mainly due to the reported increase in the costs of the mortgages segment, due to the increase in revenue, from R $ 25.2 million in 2019 to R $ 31.6 million in 2020, which corresponds to 83% of the cost of services provided.

Table 10 – Costs of Services Rendered

Cost of Services Rendered (R$ million)	2020	2019	2018	2020 x 2019	2019 x 2018
Purchase and Sale - Primary	4.5	6.1	0.9	-27%	564%
Purchase and Sale - Secondary	0.9	0.7	0.4	31%	66%
Real Estate	31.6	25.2	15.3	26%	64%
Rental	0.8	0.4	0.3	127%	42%
Other costs	0.1	1.2	0.2	-92%	399%
Total Cost of Services Rendered	37.9	33.5	17.1	13%	96%

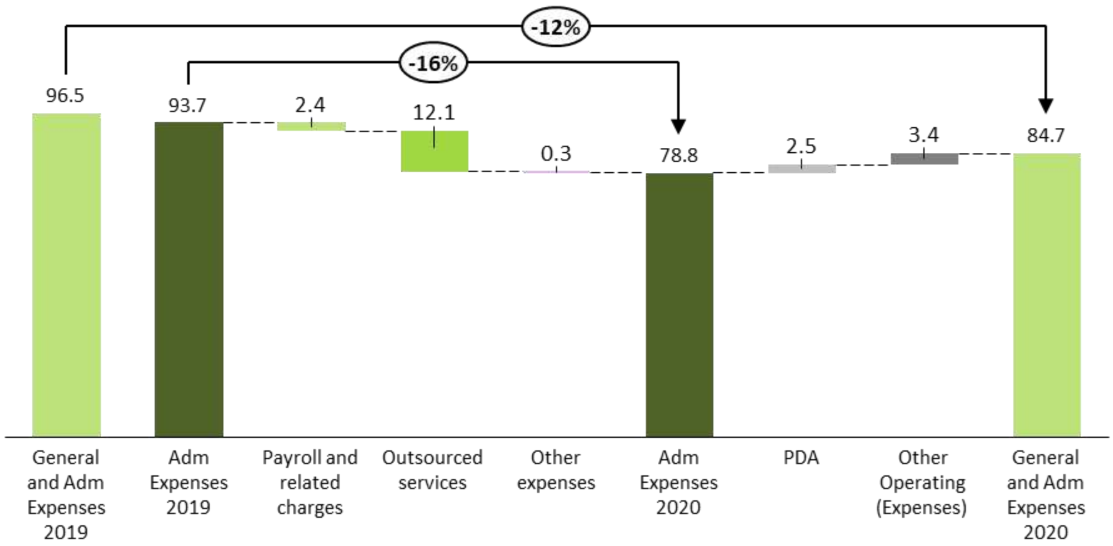
3.2. Administrative expenses (Adjusted[1])

Administrative expenses totaled R$78.8 million for the year ended December 31, 2020, representing a decrease of R$14.9 million, or 16%, when compared to the fiscal year ended December 31, 2019, when totaled R$93.7 million. This variation is mainly attributed in the austere initiatives to contain costs and administrative expenses, in addition to adopting some provisional measures approved by the Government, during the fiscal year ended December 31, 2020.

Table 11 - Adjusted Administrative Expenses

Administrative Expenses Adjusted (R$ millions)	2020	2019	2018	2020 x 2019	2019 x 2018
Payroll and Related Charges	49.8	52.2	54.6	-5%	-4%
Occupancy	16.2	20.9	23.1	-23%	-9%
Outsourced Services	12.1	19.5	19.2	-38%	2%
Other Expenses	0.7	1.0	0.8	-33%	32%
Administrative Expenses	78.8	93.7	97.6	-16%	-4%
Provision for Doubtful Accounts	2.5	1.2	3.0	103%	-58%
Other Operating Income (Expenses)	3.4	1.6	2.9	118%	-47%
General and Administrative Expenses	84.7	96.5	103.5	-12%	-7%

Comparison of Total Administrative Expenses – 2020 vs 2019 (R$ million)



The actions initiated in the first quarter effected not only the timely reduction of general and administrative expenses, which allowed the Company to face the remaining quarters of 2020, entirely experienced in adverse economic conditions, due to the policies adopted to face the pandemic. The management impact, carried out at the Company mainly in the 2nd semester. Brasil Brokers has reduced its costs in a sustainable manner, becoming a more agile and productive company without losing efficiency and control.

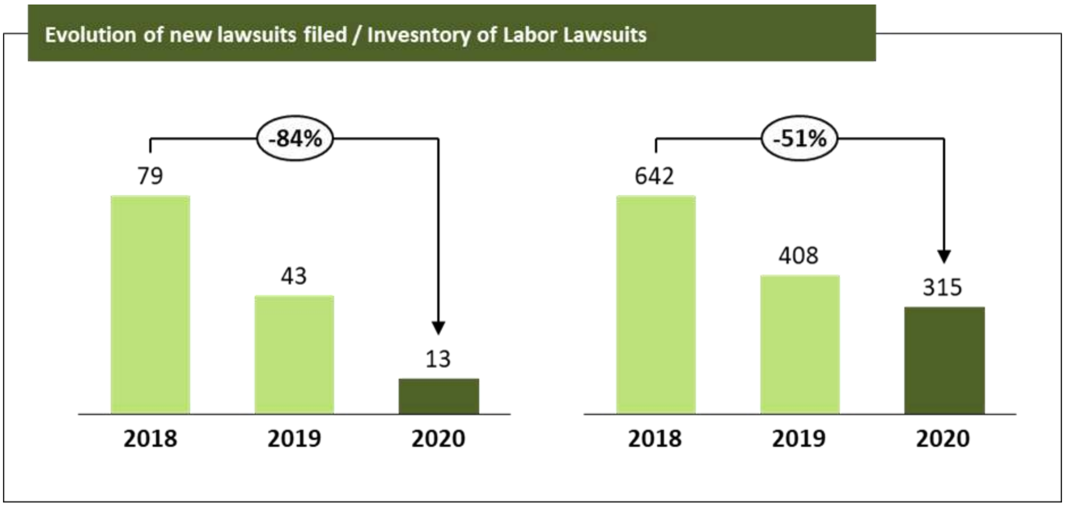
Personnel & Charges – Reduced by **R$ 2.4 million**, or 5%, in relation to the previous year, resulting from the reduction in personnel costs with a temporary reduction in salaries and benefits (according to the MP), implementation of mandatory vacation and reallocation of teams among the business verticals.

Occupancy + contracted services – Reduced by R$4.7 million, or 23% compared to 2019, reflecting the review of occupancy costs through renegotiation of leases and reduction R$ 7.4 million in contracted services in suspension of facilities contracts and reduction of travel costs.

3.3 Legal Liabilities

One of the sensitive issues in our business today, labor liabilities arising from lawsuits filed by autonomous brokers asking for the recognition of employment and social security relations in courts.

Our inventory of labor cases, which had been 642 in December 2018, has been decreasing every year, dropping to 408 in 2019 and ending 2020 with 315 cases, representing a 51% reduction over the three-year period. Regarding the entry of new lawsuits, this reduction was 84% in the same period, with the entry of 79, 43 and 13 lawsuits in the years 2018, 2019 and 2020, respectively.



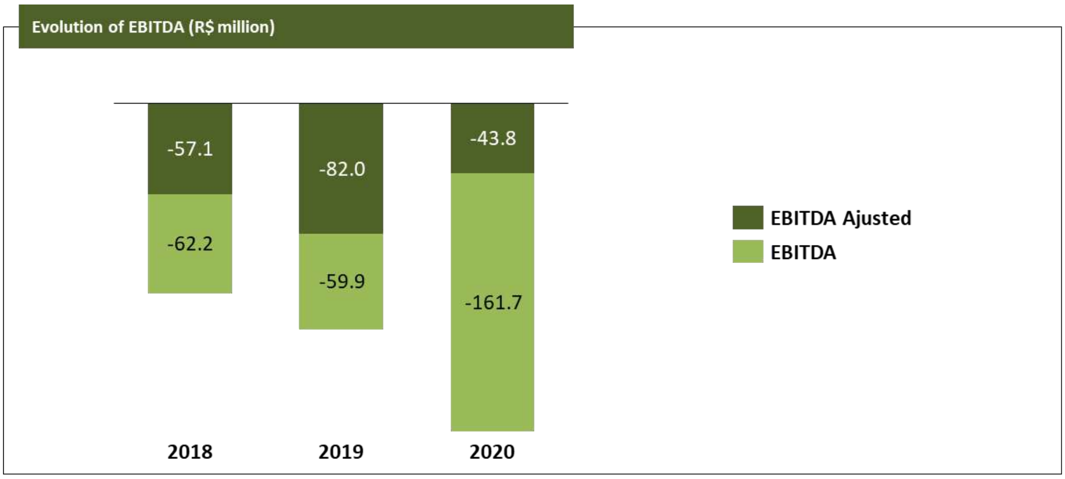
We reduced labor lawsuit losses by 28%, from R$43 million in 2019 to R$30.9 million in 2020, and regarding losses in the other areas (Civil and Tax), and other legal expenses were reduced by R$7.8 million, or 39% for the same period. Combined with the reversal of labor provisions, our total legal expenses reduced by 16% compared to 2018.

Table 12 – Legal Expenses

Legal Expenses (R$ millions)	2020	2019	2018	2020 x 2019	2019 x 2018
Loss in Labor Lawsuits	30.9	43.0	19.8	-28%	117%
Reversal Labor Provision	-18.9	0.4	-8.7	-4488%	-105%
Procedural costs and other Legal Expenses	12.1	19.8	17.8	-39%	11%
Total non recorrent Labor Expenses	24.2	63.2	28.9	-62%	119%

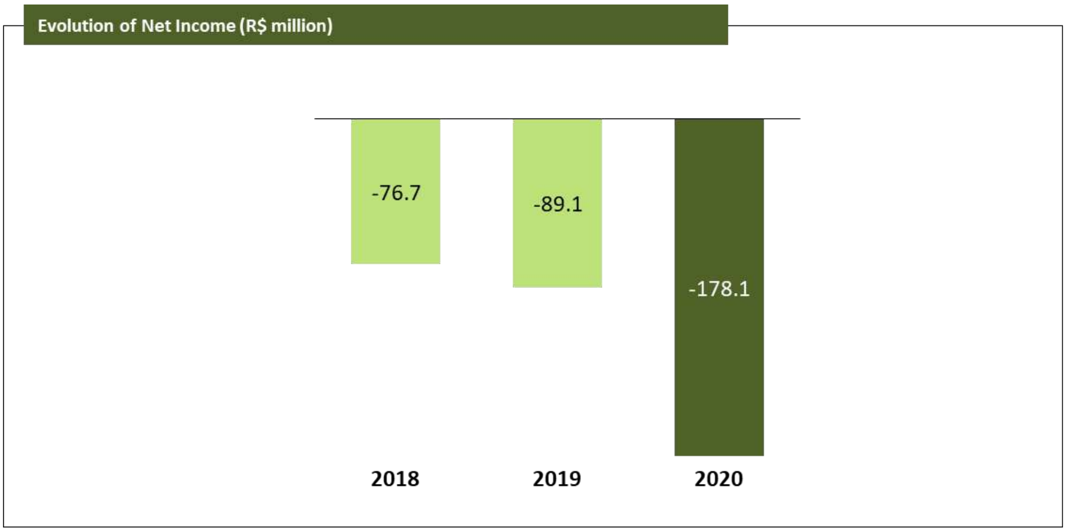
4. Operating Results

4.1 EBITDA: Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization



We ended the year 2020 with a negative adjusted EBITDA of R $ 43.8 million, registering an improvement compared to 2019, of 47%. It is worth mentioning that the major impact on the Ebitda of 2020, in the amount of R $ 118,862 thousand, is the adjustment of the recoverable value of the Asset (Impairment) in one of the subsidiaries.

4.2 – Net Result (Ajusted)

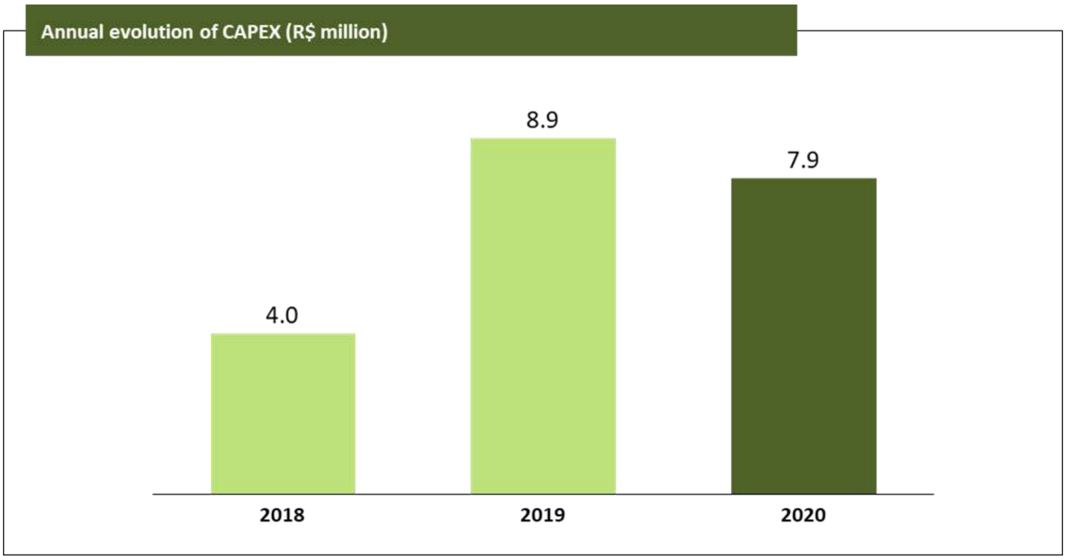


We ended the year of 2020 with a Net Result attributed to the controlling shareholders of negative R$ 178.1 million, due to the write-off of impairment of one of the subsidiaries. When this effect was removed, the net result would be a negative R$59.2 million, a performance 34% higher than in 2019.

5. Investments and Cash

5.1 Capex (Accrual Basis)

The sum of the Company's investments in the year of 2020 reached R$ 7.9 million. Most of our investments were dedicated towards the obtaining of software licenses of our digital Purchase & Sale, Rent and Financial Services platforms and improvements in third-party properties.



5.2 Cash and Financial Investments

Table 13 – Cash and Financial Investments

Cash Flow (R$ million)	2018	2019	2020
Cash and Financial Investments at the beginning of the period	**57.3**	**51.7**	**95.1**
Net Cash provided by Operating Activities	**(3.7)**	**18.6**	**23.8**
Lawsuit losses	(21.6)	(35.6)	(28.1)
Other Lawsuit Expenses	(15.6)	(15.3)	(9.2)
Blockade - lawsuit	-	-	(0.5)
Transformation Project	(1.3)	(0.0)	-
Restructuring	(5.4)	(3.1)	(3.6)
Net Cash Flow	**(47.6)**	**(35.4)**	**(17.6)**
Capital Raise	50.2	-	-
Recebimento de dividendos	-	4.2	2.9
Investment Activities	(4.0)	(8.8)	(7.9)
Financing Activity with Third Parties	(2.3)	(14.0)	(16.0)
Debentures	-	112.1	-
Minority Shareholders	(1.9)	(14.7)	(1.0)
Cash and Financial Investments at the end of the period	**51.7**	**95.1**	**55.5**

The Company's total cash and financial investments in the year of 2020 totaled R$ 55.5 million. These amounts mainly refer to financial investments in bank certificates of deposit and fixed income funds, with yields varying based on the overnight interbank deposit (CDI) rate.

The Company does not invest in derivatives, bonds or any other instruments with exposure to foreign exchange variation or stocks. All investments rigorously comply with the Company's Policy, which includes rules about the relevance of the financial institution, maturity, concentration and minimum rating of the issuer.

The net cash generated from operating activities was positive by R $ 23.8 million in 2020, while in the previous year it was positive by R $ 18.6 million, representing an increase of 27%.

Approximately R$ 28.1 million was spent on losses in labor lawsuits, and another R$ 9.2 million was spent on losses in other legal spheres. Finally, R$ 3.6 million was spent on restructuring expenses.

6. Corporate Governance

Table 14 – Corporate Agenda

Results Disclosure Calendar	
Event	**Date**
1Q21 quarterly report release	May 14, 21
1Q21 Conference Call	May 17, 21
2Q21 Quarterly Report Disclosure	August 13, 21
2Q21 Conference Call	August 16, 21
3Q21 Quarterly Report Disclosure	November 12, 21
3Q21 Conference Call	November 16, 21

Exhibit I - Quarterly Income Statement (R$ '000)

Financial Statements

Disclaimer: For better comparison with previous operating results, this report demonstrates our operating results in 2020, 2019 and 2018, highlighting the effects of non-recurring items from restructuring processes, the impacts from the sale of companies and the write-off of investments.

All adjustments will be explained in the table below:

	2020 Contábil	2019 Contábil	2018 Contábil
Service Revenue	**120.230**	**126.883**	**115.387**
Discounts and Rebates	(2.605)	(2.973)	(2.765)
Taxes on Revenue	(16.024)	(17.374)	(15.771)
Net Revenue	**101.601**	**106.536**	**96.852**
Cost of Services Rendered	(37.949)	(33.538)	(17.140)
Gross Profit	**63.652**	**72.998**	**79.712**
Operating Costs and Expenses	**(107.468)**	**(155.017)**	**(136.805)**
Administrative Expenses	(72.218)	(81.019)	(93.378)
Management Remuneration	(4.302)	(5.285)	(6.234)
Allowance for Doubtful Accounts	(2.519)	(1.244)	(2.971)
Other Operating Revenue (Expenses)	(4.278)	(4.244)	(5.356)
Equity	-	-	(.000)
Legal Liabilities	(24.151)	(63.225)	(28.866)
Adjusted EBITDA from the Company's continuing operations	**(43.816)**	**(82.018)**	**(57.093)**
Amortization of Asset Impairment	**(118.862)**	**-**	**(16.508)**
Net profit of discontinued operations	**.979**	**22.136**	**11.362**
EBITDA	**(161.699)**	**(59.883)**	**(62.239)**
Depreciation and Amortization	**(11.376)**	**(12.372)**	**(8.112)**
Depreciation	(2.632)	(2.970)	(5.156)
Amortization of intangible assets	(2.668)	(2.492)	(2.956)
Amortization Leases	(6.076)	(6.910)	-
Financial Results	**(3.839)**	**2.186**	**2.388**
Financial Expenses	(5.668)	(2.973)	(1.355)
Financial Income	1.829	5.158	3.743
Income	**(176.914)**	**(70.069)**	**(67.963)**
Provision for Income Tax	(.704)	(.486)	(.285)
Provision for Social Contribution Tax	(.274)	(.209)	(.126)
Net Income (losses) from Operations	(177.893)	(70.765)	(68.374)
Minority Interest	(.233)	(18.362)	(8.331)
Net Profit (Loss) attributed to the controlling shareholders with Labor Liabilities	**(178.125)**	**(89.128)**	**(76.705)**

Exhibit II – Consolidated Balance Sheet on December 31, 2020 (R$ '000)

ASSETS	2020	2019	2018
Current Assets			
Cash and cash equivalents	8,957	8,164	51,732
Securities	28,721	47,918	-
Accounts receivable	8,575	25,141	21,537
Advances to suppliers	517	765	96
Recoverable taxes	4,066	5,125	6,987
Prepaid expenses	932	1,870	1,869
Accounts receivable - resale companies	300	1,066	775
Other credits	3,920	3,979	2,605
Total Current Assets	**55,988**	**94,028**	**85,601**
Noncurrent Assets			
Long-Term Assets			
Securities	10,687	34,748	-
Receivable Accounts	220	377	234
Land available for sale	1,447	1,107	1,135
Recoverable taxes	1,927	4,361	5,839
Law suits deposits	13,698	15,579	22,158
Accounts receivable - resale companies	40	597	1,500
Other credits	1,108	4,106	5,346
	29,127	**60,875**	**36,212**
Lease Right-of-use	13,825	22,596	-
Fixed Assets	7,769	10,393	11,098
Intangible assets	98,506	215,064	214,281
	120,100	**248,053**	**225,379**
	-	-	-
Total Noncurrent Assets	**149,227**	**308,928**	**261,591**
Total Assets	**205,215**	**402,956**	**347,192**

Exhibit III – Consolidated Balance Sheet on December 31, 2020 (R$ '000)

LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY			
	2020	2019	2018
Current Liabilities			
Suppliers	3,232	3,237	6,175
Taxes and contributions payable	5,447	6,644	-
Accrued payroll and related charges	10,119	5,889	5,968
Legal / Labor	10,777	11,169	9,313
Taxes and contributions payable	16,753	10,098	5,769
Advances from clients	750	603	700
Dividends payable	70	1,079	7,670
Provision for contingencies	24,849	20,836	26,978
Other accounts payable	1,670	1,630	1,359
Third-Party Values from the Rental Business	5,541	1,970	1,443
Total Current Liabilities	**79,208**	**63,155**	**65,375**
Noncurrent Liabilities			
Long-Term Liabilities			
Provision for contingencies	37,273	58,088	52,441
Leased cost amortized	10,528	17,771	-
Legal Payments	2,381	1,821	929
Debentures	114,537	113,028	
Other payables	3,090	3,090	3,090
Total Noncurrent Liabilities	**167,809**	**193,798**	**56,460**
Shareholders' Equity			
Subscribed capital	640,671	640,671	640,671
Capital reserve	43,478	43,478	43,478
Retained Losses	(623,567)	(445,442)	(356,314)
Treasury shares	(23,717)	(23,717)	(23,717)
Stock Option Program	628	591	412
			-
Transaction with non-controlling shareholders	(79,536)	(79,536)	(79,528)
Shareholders' equity attributed to controlling sharehold	(42,043)	136,045	225,002
Minority interest	241	9,958	355
Total Shareholders' Equity	(41,802)	146,003	225,357
Total Liabilities and Shareholders' Equity	**205,215**	**402,956**	**347,192**

Exhibit IV – Cash Flow (R$ '000) - From January 01 to December 31, 2020

	2020	2019	2019
Net Income before Income Tax and Social Contribution	(177,893)	(92,205)	(79,325)
Net income from discontinued operations before taxes	-	-	-
Adjustments to reconcile net income (loss) and net cash generated from operating activities:			
Depreciações	2,632	3,390	4,969
Amortization	2,668	2,493	3,143
Amortization of Leasing	6,076	6,490	-
Allowance for doubtful accounts	2,519	1,245	2,970
Provision for procedural risks	(12,057)	29,446	12,187
Adjustment to market value accounts receivable	(38)	(55)	108
Write-off of fixed and intangible assets	2,553	2,880	3,478
Expenses with the sale of equity interests	89	-	-
Long-Term Financial Expenses	801	720	-
Discounts on lease liabilities	(1,141)	-	-
Result with stock option	37	179	358
Asset Recovery Adjustment	118,862	-	16,508
Amortization of debentures	1,509	919	-
Adjusted net income (loss)	**(53,383)**	**(44,498)**	**(35,604)**
Variation between Assets and Liabilities			
Accounts receivable	7,435	2,591	(1,034)
Advance to suppliers	248	-	-
Recoverable taxes	3,020	3,652	4,798
Prepaid expenses	912	2	673
Accounts receivable - Resale of companies	154	-	-
Judicial deposits	1,881	-	-
Other Credits	(9,856)	201	7,717
Other long-term assets	3,962	4,581	(5,217)
Suppliers	6,551	6,496	2,324
Procedual Risks	-	(29,940)	(19,778)
Payment of interest on lease	(515)	(727)	-
Payroll and related charges	4,290	(88)	1,600
Taxes and contributions to recover	9,484	2,184	274
Advances from clients	147	(97)	55
Other current liabilities.	3,147	1,188	(5,914)
Other long-term liabilities	12,183	15,443	543
Net cash generated (consumed) in continuing operating activities	**(10,340)**	**(39,012)**	**(49,563)**
Net cash generated (consumed) in discontinued operating activities	(7,277)	3,610	1,947
Net cash generated (consumed) in operating activities	**(17,617)**	**(35,402)**	**(47,616)**
Investing Activities			
Securities	43,258	(82,666)	-
Land available for sale	(340)	-	-
Addition of fixed assets	(2,168)	(5,392)	(2,166)
Addition of intangible assets	(5,347)	(3,457)	(1,800)
Dividend receipt	2,887	4,217	-
Net cash generated (consumed) in investment activities of continuing operations	**38,290**	**(87,298)**	**(3,966)**
Net cash generated (consumed) in investment activities of discontinued operations	(2,905)	(4,247)	(4)
Net cash generated (consumed) in investment activities of operations	**35,385**	**(91,545)**	**(3,970)**
From Financing Activities with Third Parties			
Judicial Installments	(11,113)	(9,172)	(2,335)
Amorrized lease cost	(4,749)	(4,684)	-
Net cash used in financing activities with third parties from continuing operations	**(15,862)**	**(13,856)**	**(2,335)**
Net cash used in financing activities with third parties from discontinued operations	(141)	(146)	-
Net cash used in financing activities with third parties in operations	**(16,003)**	**(14,002)**	**(2,335)**
Net cash provided by financing activities with shareholders			
Capital increase	-	-	50,234
Debentures Issue	-	112,109	-
Minority shareholders interest	(972)	(14,728)	(1,865)
Net cash provided by financing activities with shareholders	**(972)**	**97,381**	**48,369**
Increase (decrease) in cash and cash equivalents	**793**	**(43,568)**	**(5,552)**
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	**8,164**	**51,732**	**57,284**
Cash and cash equivalents at the end of the period	**8,957**	**8,164**	**51,732**