

Brasil Brokers divulga seus resultados do 1º Trimestre do ano de 2013

Rio de Janeiro, 9 de maio de 2013. A Brasil Brokers Participações S.A. (BM&FBovespa: BBRK3) uma empresa com foco e atuação no mercado de intermediação e consultoria imobiliária, com forte presença nos principais mercados imobiliários do País, anuncia hoje seus resultados referentes ao primeiro trimestre de 2013 (1T13).

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia são elaboradas de acordo com práticas contábeis adotadas no Brasil, baseada na Lei das Sociedades por Ações e nas regulamentações da CVM.

Teleconferência de Resultados 1T13

Português

10 de maio de 2013
11h00 (horário de Brasília)
10h00 (horário de NY)
Tel.: +55 (11) 2188-0155
Código: BR Brokers
Replay: +55 (11) 2188-0155
Código Replay: BR Brokers

Inglês

10 de maio de 2013
14h00 (horário de Brasília)
13h00 (horário de NY)
Tel.: +1 (412) 317-6776
Código: BR Brokers
Replay: +1 (412) 317-0088
Código Replay: 10027752

Contato de RI

Silvio Almeida
Dir. Financeiro, Controle e de RI

Tel.: +55 (21) 3433-9550
e-mail: ri@brbrokers.com.br
www.brbrokers.com.br

Destaques do Período

- As **Vendas Contratadas** do 1T13 foram de **R\$ 3,6 bilhões**, uma redução de 10% em relação ao 1T12;
- As **Vendas Contratadas do mercado secundário** no 1T13 foram de **R\$ 799 milhões**, um crescimento de 23% quando comparado ao 1T12;
- A **Geração de Caixa Operacional** no 1T13 foi de **R\$ 28,1 milhões** e o **Caixa Líquido Gerado nas Atividades** já deduzido o capital de giro e impostos diretos foi de **R\$ 15,7 milhões**;
- A **Receita Líquida** registrada no 1T13 foi de **R\$ 80,1 milhões**, uma redução de 10% quando comparada ao mesmo trimestre do ano anterior;
- Os **Custos e Despesas** atingiram **R\$ 59,1 milhões no 1T13**, uma redução de 8% quando comparado com o mesmo período do ano anterior;
- Ao final do **1T13** o número de **Funcionários Administrativos** da Companhia totalizava **1.593** colaboradores, apresentando uma redução de 7% quando comparado ao mesmo período do ano anterior;
- O **EBITDA** do 1T13 foi de **R\$ 21,0 milhões**, registrando uma **margem EBITDA** de **26,2%**;
- O **Lucro Líquido** do 1T13 foi de **R\$ 10,4 milhões** com margem líquida de **12,9%**.

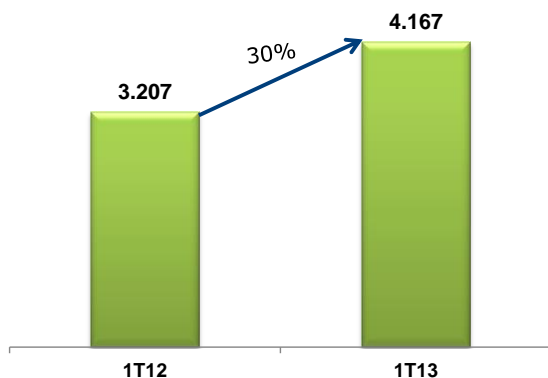
Desempenho Operacional

No quadro abaixo são apresentados os números operacionais da Companhia no 1T13 e os comparativos com o 1T12.

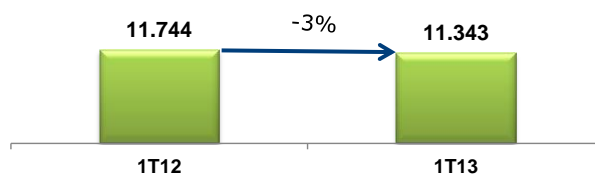
Destaques Operacionais	1T12 ⁽¹⁾	1T13 ⁽¹⁾	Δ%
VGV Lançado (em R\$ mil) ⁽¹⁾	3.207.060	4.167.329	30%
Quant. Unidades Lançadas	11.744	11.343	-3%
Vendas Contratadas (em R\$ mil)	4.044.831	3.624.667	-10%
Quant. Unidades Vendidas	14.421	11.028	-24%

⁽¹⁾ Valor do VGV total dos empreendimentos lançados pela Brasil Brokers com ou sem exclusividade.

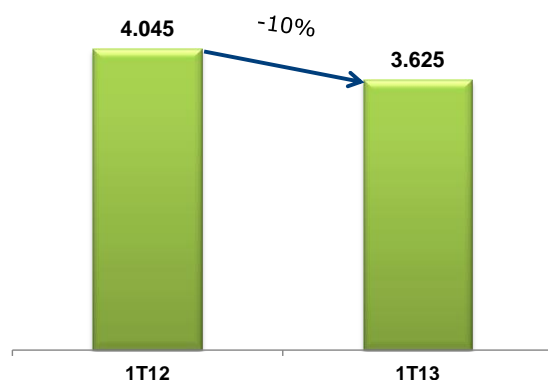
VGV Lançado (R\$ MM)



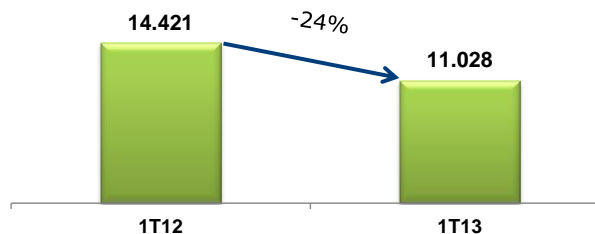
Unidades Lançadas



Vendas Contratadas (R\$ MM)



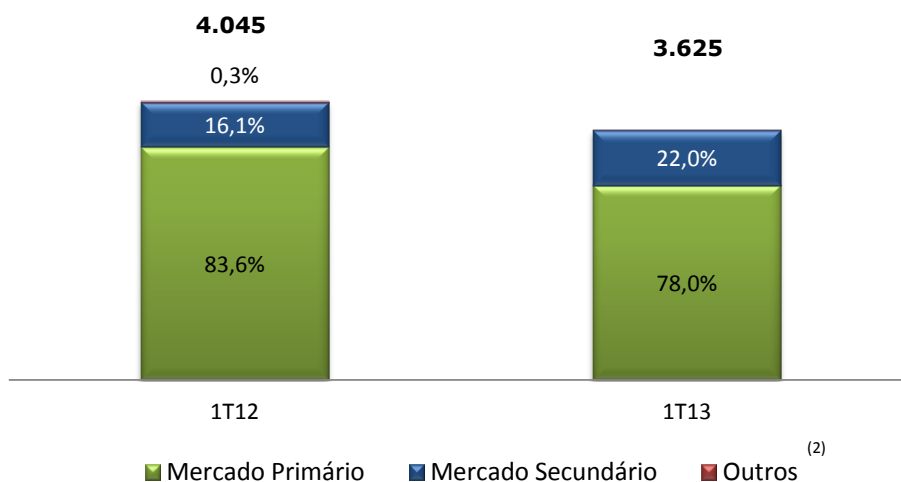
Unidades Vendidas



Vendas por Segmento de Mercado

No 1T13, do total das Vendas Contratadas de R\$ 3.625 milhões, R\$ 2.825 milhões referem-se à venda de lançamentos e R\$ 799 milhões referem-se à revenda de imóveis avulsos. As vendas de unidades residenciais e comerciais totalizaram R\$ 3.487 milhões⁽¹⁾.

Vendas por Segmento de Mercado (R\$ MM)



⁽¹⁾ As Vendas Contratadas de unidades residenciais e comerciais desconsideram o VGV contratado da BB Corporate e de terrenos.

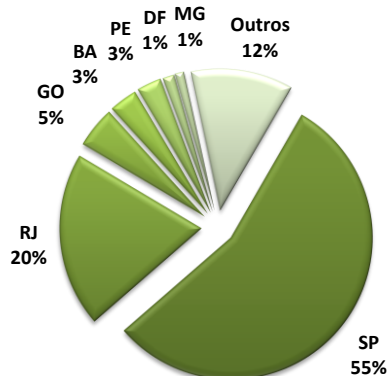
⁽²⁾ Outros é composto pelo VGV contratado da BB Corporate e VGV de terrenos.

Vendas por Estado de Atuação

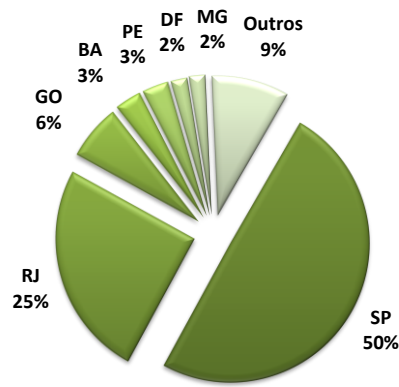
Mercado Primário

No 1T13, as vendas contratadas de lançamentos totalizaram R\$ 2.825 milhões⁽¹⁾. Deste total, 76,8% foi realizado na Região Sudeste, 10,4% na Região Centro Oeste, 7,0% na Região Nordeste, 2,9% na Região Sul e 2,9% na Região Norte.

Mercado Primário - 1T12



Mercado Primário - 1T13

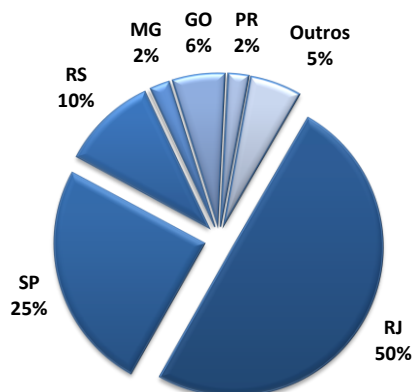


⁽¹⁾ O VGV informado desconsidera o VGV contratado da BB Corporate e de terrenos.

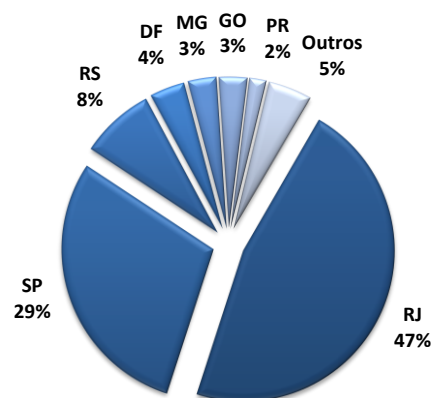
Mercado Secundário

No 1T13, a revenda de imóveis avulsos totalizou R\$ 799 milhões⁽¹⁾. Deste total, 79,1% foi realizado na Região Sudeste, 10,4% na Região Sul, 7,3% na Região Centro Oeste, 2,6% na Região Nordeste e 0,6% na Região Norte.

Mercado Secundário - 1T12



Mercado Secundário - 1T13



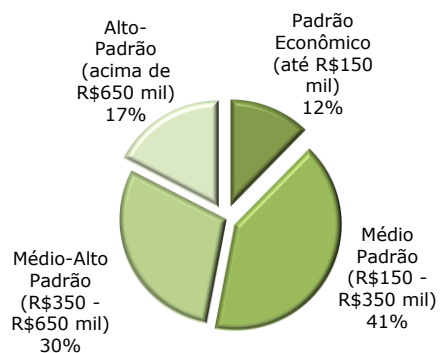
(1) O VGV informado desconsidera o VGV contratado da BB Corporate e VGV de terrenos.

Vendas por Segmento de Renda

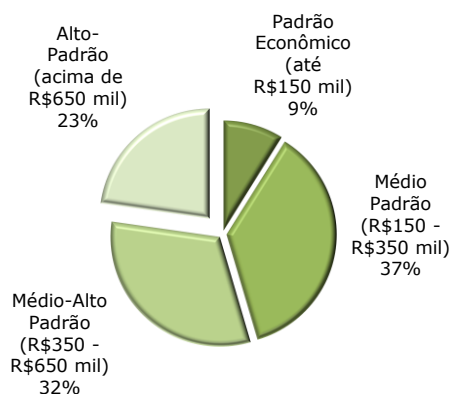
Mercado Primário

No 1T13, do total de R\$ 2.825 milhões⁽¹⁾ de vendas contratadas no Mercado Primário, 9% foi composto por imóveis de padrão econômico (até R\$ 150 mil), 37% por imóveis de médio padrão (de R\$ 150 mil até R\$ 350 mil), 32% por imóveis de médio-alto padrão (de R\$ 350 mil até R\$ 650 mil) e 23% por imóveis de alto padrão (a partir de R\$ 650 mil). A participação no total de nossas vendas de lançamentos no mercado de Alto-Padrão (acima de R\$ 650 mil) aumentou de 17% no 1T12 para 23% no 1T13.

Mercado Primário - 1T12



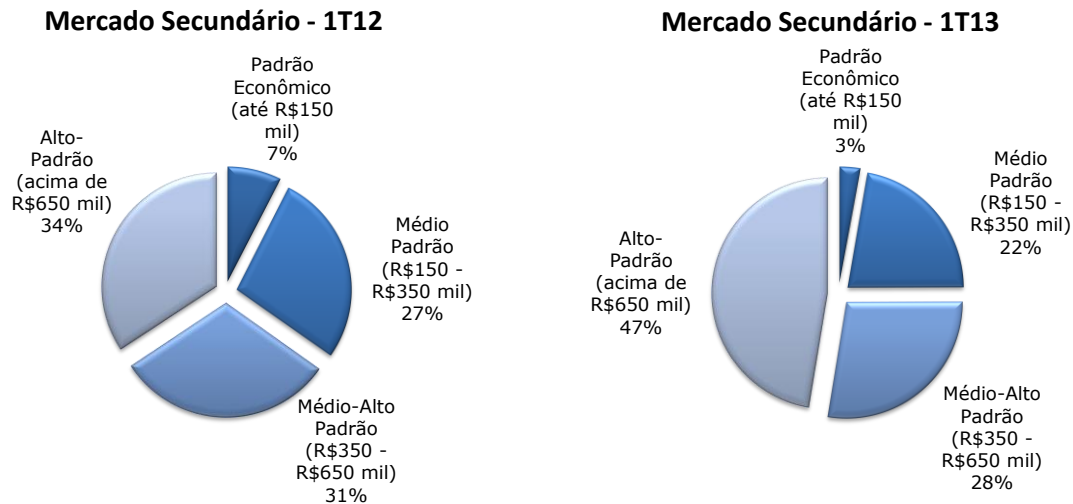
Mercado Primário - 1T13



(1) O VGV informado desconsidera o VGV contratado da BB Corporate e VGV de terrenos.

Mercado Secundário

Do total de R\$ 799 milhões⁽¹⁾ de vendas contratadas no 1T13, 3% foi composto por imóveis de padrão econômico (até R\$ 150 mil), 22% por imóveis de médio padrão (de R\$ 150 mil até R\$ 350 mil), 28% por imóveis de médio-alto padrão (de R\$ 350 mil até R\$ 650 mil) e 47% por imóveis de alto padrão (a partir de R\$ 650 mil). A participação no total de nossas vendas de secundário no mercado de Alto-Padrão (acima de R\$ 650 mil) aumentou de 34% no 1T12 para 47% no 1T13.



(1) O VGV informado desconsidera o VGV contratado da BB Corporate e VGV de terrenos.

Outras Informações Operacionais

O Quadro abaixo apresenta outras informações operacionais das subsidiárias em 31/03/2013, por região.

Região	Força de Vendas	Pontos de Venda ⁽¹⁾	Funcionários Administrativos
Sudeste	12.644	683	1.048
Nordeste	1.175	126	136
Sul	978	119	117
Centro-Oeste	1.227	128	228
Norte	821	53	64
TOTAL	16.845	1.109	1.593

⁽¹⁾ Inclui pontos de vendas da Rede Morar

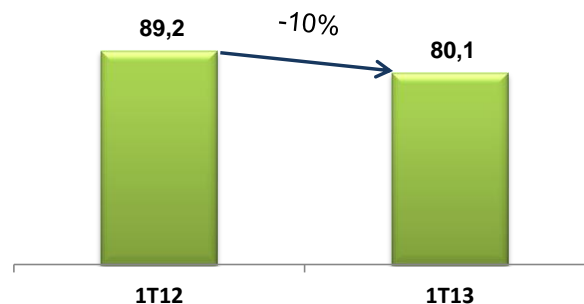
Desempenho Econômico-Financeiro

Nesta seção, apresentaremos o resultado da Companhia no 1T13.

Receita de Serviços

A Receita Bruta de Serviços das subsidiárias da Brasil Brokers, representada por comissões de corretagem, totalizou R\$ 92,0 milhões no 1º trimestre de 2013, gerando uma comissão média no trimestre de 2,54% com VGV contratado de R\$ 3,6 bilhões. Após a dedução dos impostos sobre a venda, a Receita Líquida do trimestre alcançou R\$ 80,1 milhões, o que representou um decréscimo de 10% quando comparado com os R\$ 89,2 milhões realizados no 1T12.

Receita Líquida (R\$MM)



Crédito Imobiliário HSBC

No primeiro trimestre de 2013, em sua parceria com HSBC para a originação de crédito imobiliário, a Companhia aprovou um total de R\$ 101,0 milhões em financiamentos imobiliários, sendo que R\$ 56,5 milhões tiveram seus contratos de financiamento assinados. Um total de R\$ 54,4 milhões de financiamentos foram faturados pela Companhia e suas subsidiárias e encontram-se contabilizados em sua Receita de Serviços, representando uma receita adicional de R\$ 1,9 milhão. O número total de contratos de financiamento faturados no trimestre foi de 182, que corresponde a um valor médio de financiamento de R\$ 299 mil. O valor do financiamento relativo ao valor total do imóvel vendido ("loan-to-value") nesse período foi de 56%.

Crédito com HSBC (em R\$MM)	Valor Financiado		
	2011	2012	1T13
Aprovados	362,2	391,4	101,0
Assinados	247,2	269,5	56,5
Faturados	174,8	274,3	54,4
Receita Gerada	7,9	11,0	1,9

Custos de Serviços Prestados & Despesas Operacionais

Os Custos e Despesas Operacionais da Companhia totalizaram R\$ 59,1 milhões no primeiro trimestre de 2013, representando uma redução de 8% em relação ao 1T12. Ao deduzir desse valor as despesas adicionais provenientes das novas subsidiárias, obtêm-se os Custos e Despesas Normalizados, que totalizaram R\$ 58,0 milhões no 1T13. Ao comparar esse valor com os Custos e Despesas do primeiro trimestre de 2012, que totalizaram R\$ 64,5 milhões, obtêm-se uma redução de 10% no período. A inflação do período medida pelo IPCA foi de 6,59%.

Custos e Despesas Totais			
(em R\$MM)	1T12	1T13	Δ%
Custo dos Serviços	(4,1)	(3,5)	-15%
Despesas de G&A e Honorários	(59,8)	(55,3)	-8%
Outras Despesas/Receitas Operacionais	(0,5)	(0,3)	-43%
Custos e Despesas Operacionais Totais	(64,5)	(59,1)	-8%
Custos e Despesas de Novas Subsidiárias⁽¹⁾	-	1,1	
Custos e Despesas Normalizado	(64,5)	(58,0)	-10%

⁽¹⁾ Os Custos e Despesas das Novas Subsidiárias no 1T13 consideram a Bamberg, Libório e Miranda.

A redução de custos e despesas apresentada no período reflete o efeito de diversas ações de otimização da estrutura administrativa da Companhia que vem sendo implementadas desde a segunda metade do ano passado. Dentre essas ações, destaca-se o ajuste no quadro de funcionários. A Companhia fechou o primeiro trimestre de 2013 com 1.593 funcionários administrativos em seu quadro, representando uma redução de 7% ou 123 funcionários em relação ao 1T12.

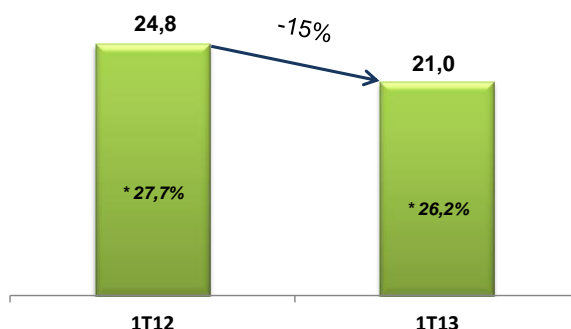
Funcionários Administrativos			
Região	1T12	1T13 ⁽²⁾	1T13 x 1T12 (Δ%)
Sudeste	1.087	1.048	-4%
Nordeste	157	136	-13%
Sul	143	117	-18%
Centro-Oeste	234	228	-3%
Norte	95	64	-33%
TOTAL	1.716	1.593	-7%

⁽²⁾ O quadro de funcionários administrativos no 1T13 consideram a Bamberg, Libório e Miranda.

EBITDA

O EBITDA da Brasil Brokers para o 1T13 foi de R\$ 21,0 milhões, uma redução de 15% com relação ao mesmo trimestre do ano anterior. A margem EBITDA do período foi de 26,2%, inferior em 1,5 ponto percentual na comparação com o mesmo período do ano anterior.

EBITDA (R\$MM)
e Margem EBITDA (%)

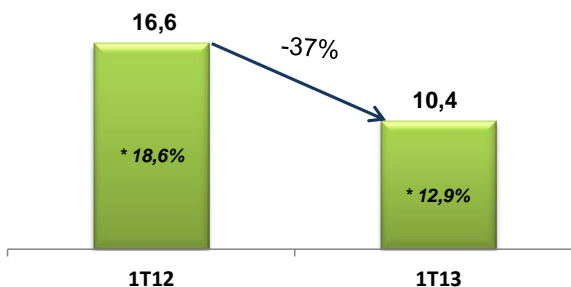


*Margem EBITDA

Lucro Líquido

O lucro líquido da Brasil Brokers no 1T13 foi de R\$ 10,4 milhões, apresentando uma queda de 37% quando comparado ao mesmo trimestre do ano anterior. Adicionalmente à redução do EBITDA, o lucro líquido foi impactado negativamente pela redução da receita de aplicações financeiras, em decorrência da queda da taxa de juros praticada no Brasil, e pela elevação da depreciação, em função dos investimentos realizados no período. A margem líquida do trimestre ficou em 12,9%, 5,7 pontos percentuais abaixo da margem registrada no 1T12.

Lucro Líquido (R\$MM)
e Margem Líquida (%)



*Margem Líquida

IR e CSLL

O total de Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o lucro líquido da Brasil Brokers no 1T13 foi de R\$ 8,1 milhões.

Caixa e Aplicações Financeiras

O montante de caixa e aplicações financeiras da Companhia ao final do 1T13 totalizava R\$ 301,1 milhões. Esses valores referem-se basicamente a aplicações financeiras em certificados de depósitos bancários e fundos de renda fixa, remunerados a taxas que variam entre 100,7% e 108% do CDI. A Companhia possuía ainda, no final do trimestre, R\$ 89,1 milhões em recebíveis, com prazo médio estimado de 87 dias.

A Companhia não possui aplicações em derivativos, títulos ou quaisquer outros instrumentos com exposição à variação cambial ou de renda variável.

Fluxo de Caixa (R\$ MM)	1T13
Caixa e Aplicações Financeiras no início do período	293,1
Geração Operacional de Caixa	28,1
Necessidades de Capital de Giro / Impostos Diretos	(12,4)
Atividades Operacionais	15,7
Atividades de Investimento	(4,2)
Pagamento de Aquisições	(0,2)
Pagamento de Dividendos	(3,3)
Caixa e Aplicações Financeiras no final do período	301,1

A geração de caixa da companhia no período foi de R\$ 28,1 milhões. Por outro lado, a necessidade de capital de giro e impostos diretos consumiram R\$ 12,4 milhões, resultando numa geração de caixa líquido operacional de R\$ 15,7 milhões.

No 1T13, o desembolso de caixa para investimentos foi de R\$ 4,2 milhões. Esse valor foi direcionado para a modernização e manutenção de nossas instalações, para investimentos em sistemas e equipamentos relacionados ao processo de consolidação de nossas operações e abertura de novas lojas.

O desembolso de caixa realizado no primeiro trimestre de 2013 para o pagamento de aquisições foi de R\$ 0,2 milhão, refletindo parcela da aquisição da Vera Bernardes.

A distribuição de dividendos realizada no 1T13 foi de R\$ 3,3 milhões.

Endividamento

Ao final do 1T13 a empresa não apresentava obrigações referentes a empréstimos e financiamentos.

O saldo de contas a pagar referente às aquisições realizadas a partir do final de 2010, da Galvão, M. Garzon, Vera Bernardes, Home Hunters, Imóveis no Morumbi, Bamberg, Miranda e Libório era de R\$ 28,7 milhões ao final do 1T13. Este saldo contabilizado é a melhor estimativa de pagamento baseado no cenário atual de *performance* esperado para estas empresas.

A Companhia possui obrigações relacionadas às opções de venda da participação minoritária das empresas adquiridas. Ao final do 1T13, o total destas obrigações estava estimado em R\$ 27,4 milhões, baseado no cenário atual projetado de *performance* para estas empresas. Esse cenário poderá sofrer alteração durante o período de earn-out das empresas.

Demonstrativo Financeiro 1T13 (R\$ mil)

Demonstrativo Financeiro		
	1T13	1T12
VGV Contratado	3.624.667	4.044.831
<i>Comissão Média</i>	2,54%	2,45%
Receita de serviços	92.015	99.027
Descontos e abatimentos	(2.479)	(873)
Impostos incidentes	(9.432)	(8.938)
Receita líquida	80.104	89.216
Custo dos serviços prestados	(3.498)	(4.103)
Resultado bruto	76.606	85.113
Custos e despesas operacionais	(55.615)	(60.357)
Despesas administrativas	(51.769)	(53.439)
Honorários de diretoria	(1.267)	(2.386)
Provisão para devedores duvidosos	(2.278)	(4.008)
Outras receitas (despesas) operacionais	(302)	(524)
EBITDA	20.990	24.756
<i>Margem EBITDA</i>	26,2%	27,7%
Depreciações e amortizações	(4.139)	(3.516)
Despesas financeiras	(264)	(195)
Receitas financeiras	5.053	7.534
LAIR	21.640	28.579
Provisão para imposto de renda	(5.921)	(6.961)
Provisão para contribuição social	(2.188)	(2.562)
Participação acionistas minoritários	(3.169)	(2.492)
Lucro líquido do período	10.362	16.564
<i>Margem Líquida</i>	12,9%	18,6%

Balanco Patrimonial Consolidado em 31 de março de 2013 (R\$ mil)

ATIVO		
	1T13	1T12
Ativo Circulante		
Caixa, Equivalentes de Caixa	59.429	70.082
Títulos e Valores Mobiliários	69.104	81.043
Contas a receber de clientes	85.921	96.164
Adiantamentos a fornecedores	947	748
Impostos a recuperar	20.352	19.347
Despesas Antecipadas	2.612	2.877
Outros créditos	9.381	7.265
Total do ativo circulante	247.746	277.526
Ativo não Circulante		
Realizável a longo prazo		
Títulos e Valores Mobiliários	172.541	153.724
Contas a receber de clientes	3.222	3.249
Terrenos disponíveis para venda	1.923	1.938
Partes relacionadas	-	351
Operações com Opção	20.182	22.303
Outros créditos	7.389	5.295
	205.257	186.860
Investimentos em controladas	-	-
Imobilizado	54.966	49.959
Intangível	410.631	439.530
	465.597	489.489
Total do ativo não circulante	670.854	676.349
Total do ativo	918.600	953.875

Balanco Patrimonial Consolidado em 31 de março de 2013 (R\$ mil)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
	1T13	1T12
Passivo Circulante		
Fornecedores	8.985	7.241
Salários provisões e contribuições sociais	8.087	9.045
Impostos e contribuições a recolher	26.432	31.859
Adiantamentos de clientes	16.276	18.775
Dividendos a pagar	21.122	25.072
Contas a pagar - aquisição de empresas	5.680	21.200
Outras contas a pagar	8.042	8.980
Total do passivo circulante	94.624	122.172
Passivo não Circulante		
Exigível a longo prazo		
Provisão para contingências	3.168	2.995
Contas a pagar - aquisição de empresas	23.027	52.202
Operações com Opção	27.350	32.488
Total do passivo não circulante	53.545	87.685
Patrimônio Líquido		
Capital social	520.437	520.437
Reserva de capital	42.992	42.992
Reserva de legal	16.156	12.031
Reserva de lucros	139.449	160.053
Ações em tesouraria	(4.321)	(2.831)
Transações com não-controladores	(32.943)	(53.956)
Patrimônio líquido controladores	681.770	678.726
Participação dos minoritários	88.661	65.292
Total Patrimônio líquido	770.431	744.018
Total do passivo e patrimônio líquido	918.600	953.875

Fluxo de Caixa (R\$ mil)
Período de 01 de janeiro a 31 de março de 2013

Demonstrações de Fluxo de Caixa das atividades operacionais - Consolidado		
	1T13	1T12
Lucro líquido do período antes do IRPJ e CSLL de 01/01 a 31/12	21.640	28.579
Ajustes para reconciliação entre lucro (prejuízo) líquido e o caixa líquido gerado de atividades operacionais:		
Depreciações	3.508	3.039
Amortizações	631	477
Amortizações de ágio em investimentos	-	-
Provisão para perdas com créditos com liquidação duvidosa	2.278	4.008
Provisão para contingência	-	69
Ajuste a valor de mercado contas a receber	(101)	(258)
Ajuste a valor de mercado contas a pagar	-	-
Despesas financeiras de longo prazo	162	-
Ajuste de Recuperação de Ativos	-	-
Ajuste de Instrumento Financeiro	-	-
Participações acionistas não controladores	-	-
Lucro (prejuízo) líquido ajustado	28.118	35.914
Variações em ativos e passivos		
Contas a receber de clientes	8.200	4.762
Impostos a recuperar	(465)	(1.531)
Valores a receber partes relacionadas	-	651
Outros ativos circulantes	(3.612)	(1.338)
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	-
Outros ativos realizáveis a longo prazo	(1.434)	(1.401)
Fornecedores	1.333	(456)
Salários e encargos a pagar	(1.909)	(5.533)
Impostos e contribuições a recolher	(12.823)	(11.821)
Impostos e contribuições parceladas	-	-
Adiantamentos de clientes	(446)	880
Valores a pagar partes relacionadas	-	(109)
Usufruto de resultados	-	-
Outros passivos circulantes	(1.259)	3.668
Outros exigíveis a longo prazo	-	-
	(12.415)	(12.228)
Caixa líquido gerado nas atividades	15.702	23.686
Das atividades de investimento		
Titulos e valores mobiliários	(12.808)	(5.100)
Recompra de ações	-	-
Terrenos disponíveis para a venda	-	117
Investimentos	-	-
Recebimento de dividendos	-	-
Ativo imobilizado	(3.480)	(1.478)
Ativo intangível	(728)	(161)
Ativo intangível (Ctas pagar Aquis. Empresas)	-	-
Contas a Pagar Aquis. Empresas	(232)	-
Ativo diferido	-	-
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	(17.248)	(6.622)
Das atividades de financiamento com terceiros		
Empréstimos e financiamentos	-	-
Contas a Pagar Aquis. Empresas	-	(8.554)
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento com terceiros	-	(8.554)
Das atividades de financiamento com acionistas		
Aumento de capital	-	-
Gastos com emissão de ações	-	-
Reserva de capital - ágio na alienação de ações	-	-
Dos acionistas minoritários	(3.338)	(2.497)
Distribuição de lucros e antecipação de dividendos	-	-
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento com acionistas	(3.338)	(2.497)
Aumento (redução) das disponibilidades	(4.884)	6.013
Caixa e equivalentes no início do período	64.312	64.069
Caixa e equivalentes no final do exercício	59.429	70.082