

Brasil Brokers divulga seus resultados do 3º Trimestre de 2012

Rio de Janeiro, 13 de novembro de 2012. 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 terceiro trimestre de 2012 (3T12).

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

As informações não contábeis da Brasil Brokers Participações S.A. não foram revisadas pelos auditores independentes.

Destaques do Período

Teleconferência de Resultados 3T12

Português

14 de novembro de 2012
11h00 (horário de Brasília)
08h00 (horário de NY)
Tel.: +55 (11) 2188-0155
Código: BR Brokers
Replay: +55 (11) 2188-0155
Código Replay: BR Brokers

Inglês

14 de novembro de 2012
14h00 (horário de Brasília)
11h00 (horário de NY)
Tel.: +1 (412) 317-6776
Código: BR Brokers
Replay: +1 (412) 317-0088
Código Replay: 10020020

Contato de RI

Rodrigo Cuesta

Diretor de RI

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

www.brbrokers.com.br

📍 O **VGW lançado** no 3T12 foi de **R\$ 7,5 bilhões**, apresentando um decréscimo de 11% em relação ao 2T12 e uma redução de 27% sobre o 3T11;

📍 As **Vendas Contratadas** do 3T12 foram de **R\$ 4,4 bilhões**, apresentando uma redução de 4% em relação ao 2T12 e um decréscimo de 16% sobre o 3T11;

📍 O **VGW contratado do mercado secundário**, no 3T12 foi de **R\$ 784 milhões**, um crescimento de 17% quando comparado ao 3T11;

📍 A **Geração de Caixa Operacional** no 3T12 foi de **R\$ 34,5 milhões** e o **Caixa Líquido Gerado nas Atividades** já deduzido o capital de giro foi de **R\$ 29,0 milhões**;

📍 A **Receita Líquida** registrada no 3T12 foi de **R\$ 95,0 milhões**, totalizando **R\$ 281,9 milhões** no acumulado do ano, uma redução de 5% quando comparado ao mesmo período do ano anterior;

📍 O **EBITDA** do 3T12 foi de **R\$ 29,7 milhões**, registrando uma **margem EBITDA** de **31,3%**;

📍 O **Lucro Líquido** do 3T12 foi de **R\$ 18,2 milhões**, atingindo a **margem líquida** de **19,2%**;

📍 A Companhia **adquiriu** no 3T12 mais **1 nova imobiliária**, que adiciona aproximadamente **R\$ 150 milhões** de **VGW total contratado** nos próximos 12 meses ⁽¹⁾.

⁽¹⁾ O resultado dessa empresa adquirida no 3T12 ainda não foi consolidado nos resultados da Companhia aqui apresentados.

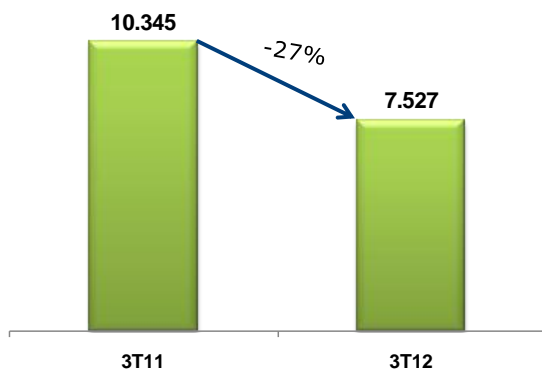
Desempenho Operacional

No quadro abaixo são apresentados os números operacionais da Companhia no 3T12, e o comparativo com o 3T11.

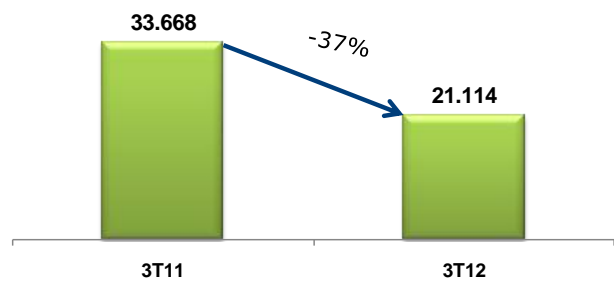
Destaques Operacionais	3T11	3T12
VGV Lançado (em R\$ mil) ⁽¹⁾	10.345.217	7.527.464
Quant. Unidades Lançadas	33.668	21.114
Vendas Contratadas (em R\$ mil)	5.191.133	4.382.312
Quant. Unidades Vendidas	19.626	14.809

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

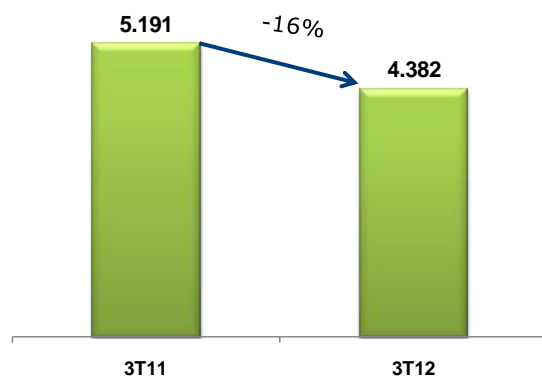
VGV Lançado (R\$ MM)



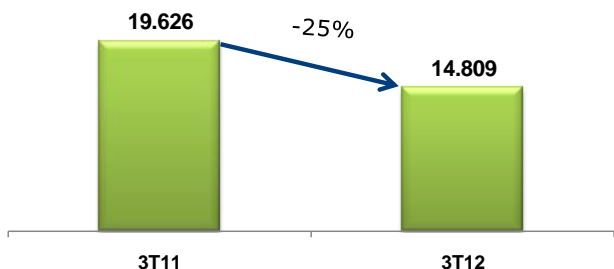
Unidades Lançadas

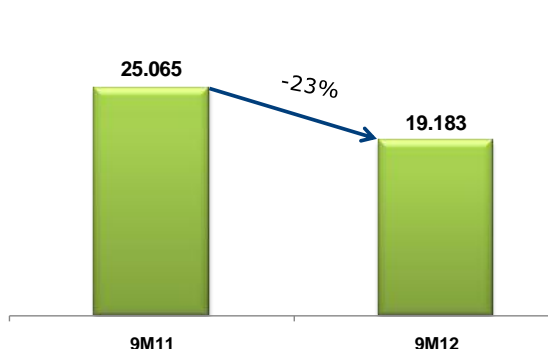
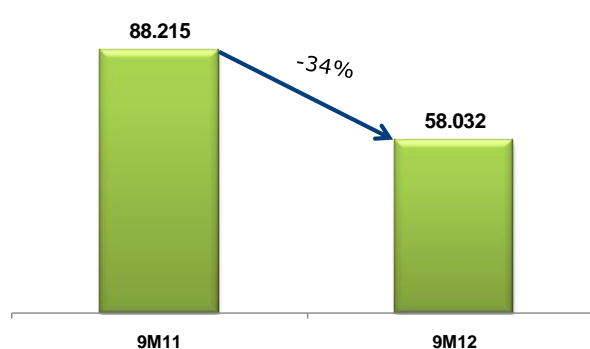
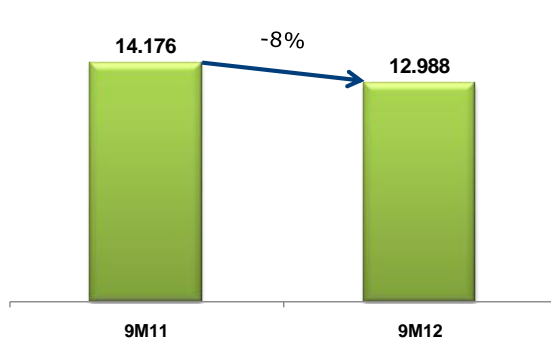
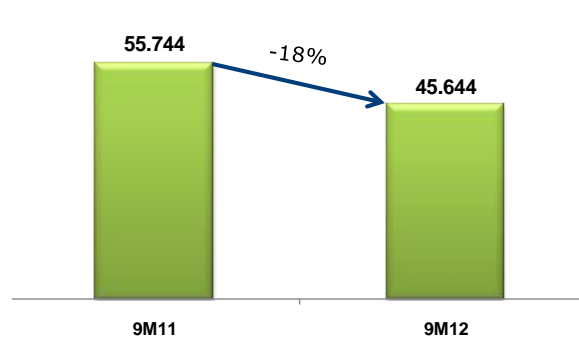


Vendas Contratadas (R\$ MM)



Unidades Vendidas



VGV Lançado (R\$ MM)

Unidades Lançadas

Vendas Contratadas (R\$ MM)

Unidades Vendidas


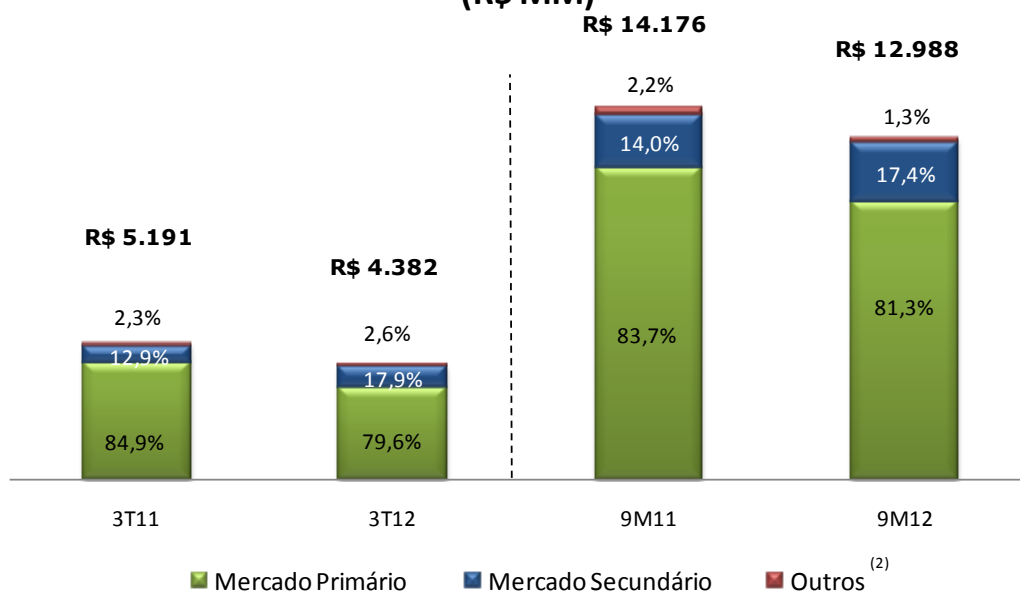
Vendas por Segmento de Mercado

No 3T12, do total das Vendas Contratadas de R\$ 4.382 milhões, R\$ 3.487 milhões referem-se à venda de lançamentos, R\$ 784 milhões referem-se à revenda de imóveis avulsos e R\$ 112 milhões representam vendas corporativas e de terrenos. As vendas de unidades residenciais e comerciais totalizaram R\$ 4.148 milhões⁽¹⁾.

No acumulado de 2012, as Vendas Contratadas totalizaram R\$ 12.988 milhões. Desse total, R\$ 10.563 milhões referem-se à venda de lançamentos, R\$ 2.261 milhões referem-se à revenda de imóveis avulsos e R\$ 163 milhões representam vendas corporativas e de terrenos. Nos nove meses, as vendas de unidades residenciais e comerciais totalizaram R\$ 12.418 milhões⁽¹⁾.

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

Vendas por Segmento de Mercado (R\$ MM)



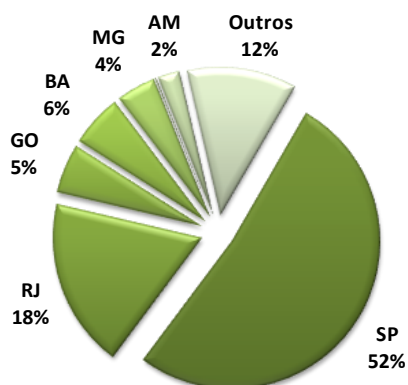
(2) Outros é composto pelo VGV contratado da BB Corporate e VGV de terrenos.

Vendas por Estado de Atuação

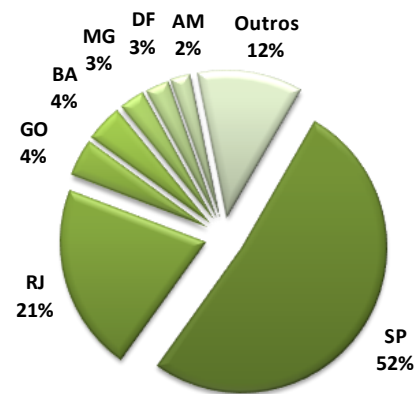
Mercado Primário

No 3T12, as vendas contratadas de lançamentos totalizaram R\$ 3.487 milhões⁽¹⁾. Deste total, 77% foi realizado na Região Sudeste, 8% na Região Centro Oeste, 7% na Região Nordeste, 4% na Região Sul e 4% na Região Norte.

Mercado Primário - 3T11



Mercado Primário - 3T12

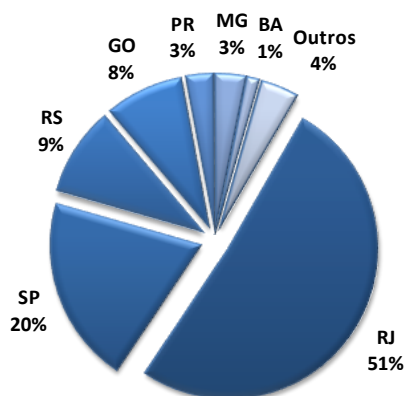


(1) O VGV informado desconsidera o VGV contratado da BB Corporate e VGV de terrenos.

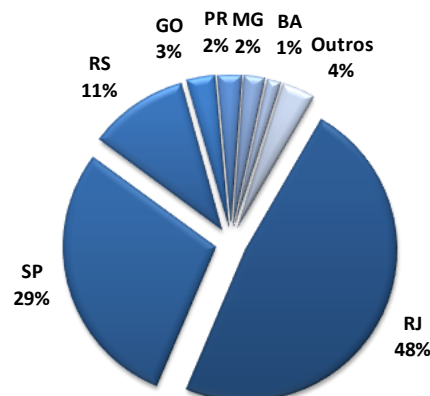
Mercado Secundário

No 3T12, a revenda de imóveis avulsos totalizou R\$ 784 milhões⁽¹⁾. Deste total, 79% foi realizado na Região Sudeste, 13% na Região Sul, 4% na Região Centro Oeste, 3% na Região Nordeste e 1% na Região Norte.

Mercado Secundário - 3T11



Mercado Secundário - 3T12



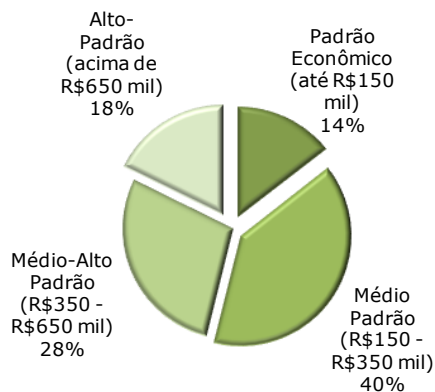
(1) O VGV informado desconsidera o VGV contratado da BB Corporate e VGV de terrenos.

Vendas por Segmento de Renda

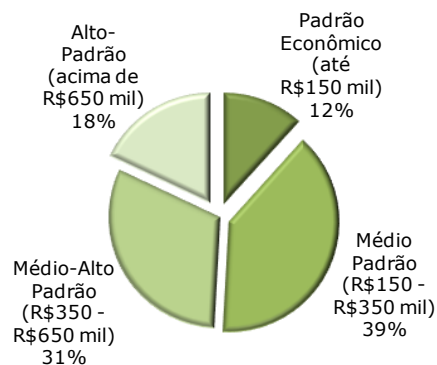
Mercado Primário

No 3T12, do total de R\$ 3.487 milhões⁽¹⁾ de vendas contratadas no Mercado Primário, 12% foi composto por imóveis de padrão econômico (até R\$ 150 mil), 39% por imóveis de médio padrão (de R\$ 150 mil até R\$ 350 mil), 31% por imóveis de médio-alto padrão (de R\$ 350 mil até R\$ 650 mil) e 18% por imóveis de alto padrão (a partir de R\$ 650 mil).

Mercado Primário - 3T11



Mercado Primário - 3T12

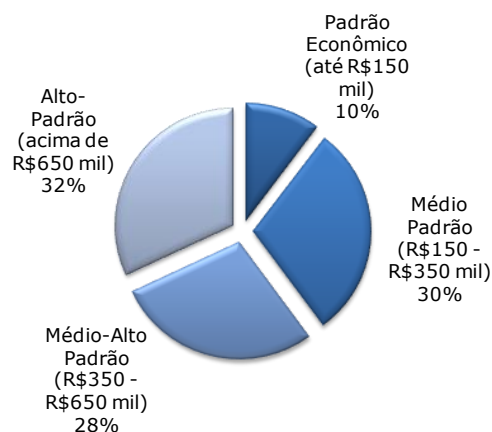


(1) O VGV informado desconsidera o VGV contratado da BB Corporate e VGV de terrenos.

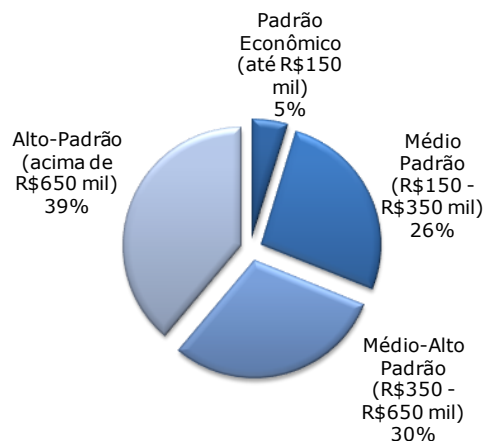
Mercado Secundário

Do total de R\$ 784 milhões⁽¹⁾ de vendas contratadas no 3T12, no Mercado Secundário, 5% foi composto por imóveis de padrão econômico (até R\$ 150 mil), 26% por imóveis de médio padrão (de R\$ 150 mil até R\$ 350 mil), 30% por imóveis de médio-alto padrão (de R\$ 350 mil até R\$ 650 mil) e 39% por imóveis de alto padrão (a partir de R\$ 650 mil).

Mercado Secundário - 3T11



Mercado Secundário - 3T12



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

Outras Informações Operacionais

O Quadro abaixo apresenta outras informações operacionais das subsidiárias em 30/09/2012, por região.

Região	Força de Vendas	Pontos de Venda ⁽¹⁾	Funcionários Administrativos
Sudeste	12.730	716	1.061
Nordeste	1.242	128	147
Sul	1.132	154	117
Centro-Oeste	1.405	124	219
Norte	948	65	79
TOTAL	17.457	1.187	1.623

⁽¹⁾ Inclui pontos de vendas da Rede Morar

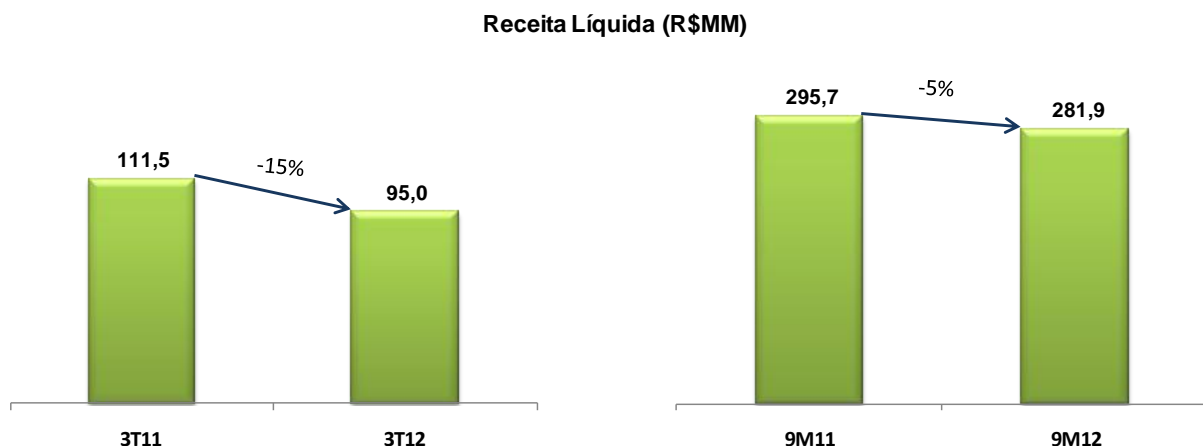
Desempenho Econômico-Financeiro

Nesta seção, apresentaremos o resultado da Companhia no 3T12 e no acumulado do ano de 2012.

Receita de Serviços

A Receita Bruta de Serviços das subsidiárias da Brasil Brokers, representada por comissões de corretagem, totalizou R\$ 107,2 milhões no 3º trimestre de 2012, gerando uma comissão média no trimestre de 2,45%, com VGV contratado de R\$ 4,4 bilhões. Após a dedução dos impostos sobre a venda, a Receita Líquida do trimestre alcançou R\$ 95,0 milhões, o que representou uma redução de 15% quando comparado com os R\$ 111,5 milhões realizados no 3T11.

No acumulado do ano, a Receita Bruta de Serviços das subsidiárias da Brasil Brokers totalizou R\$ 316,2 milhões, gerando uma comissão média no período de 2,43% com VGV contratado de R\$ 13,0 bilhões. A Receita Líquida do período alcançou R\$ 281,9 milhões, o que representou um decréscimo de 5% quando comparado com os R\$ 295,7 milhões realizados no mesmo período do ano anterior.



Crédito Imobiliário HSBC

No terceiro trimestre de 2012, em nossa parceria com o HSBC para a originação de crédito imobiliário, aprovamos um total de R\$ 95,8 milhões em financiamentos imobiliários, sendo que R\$ 62,0 milhões já tiveram seus contratos de financiamento assinados. No trimestre, R\$ 70,0 milhões de financiamentos foram faturados pela Companhia e suas subsidiárias e encontram-se contabilizados em nossa Receita de Serviços, representando uma receita adicional de R\$ 2,8 milhões.

O número total de contratos de financiamento faturados no trimestre foi de 256, que corresponde a um valor médio de financiamento de R\$ 273 mil. O valor do financiamento relativo ao valor total do imóvel vendido ("loan-to-value") nesse período foi de 58%.

No acumulado do ano de 2012 totalizamos aprovações de R\$ 302,0 milhões, sendo que R\$ 208,7 milhões já foram assinados e R\$ 218,1 milhões faturados. Estes faturamentos geraram receitas

de R\$ 8,7 milhões. O número de contratos de financiamento faturados no acumulado do ano foi de 819, que corresponderam a um valor médio de financiamento de R\$ 266 mil.

Crédito com HSBC (em R\$MM)	Valor Financiado				
	2011	1T12	2T12	3T12	9M12
Aprovados	362,2	111,6	94,7	95,8	302,0
Assinados	247,2	68,6	78,1	62,0	208,7
Faturados	174,8	75,8	72,4	70,0	218,1
Receita Gerada	7,9	3,0	2,9	2,8	8,7

Custos de Serviços Prestados & Despesas Operacionais

Os Custos e Despesas Operacionais da Companhia totalizam R\$ 65,3 milhões no terceiro trimestre de 2012, representando uma redução de 4% em relação ao 3T11. Quando deduzimos desse valor as despesas adicionais provenientes das nossas novas subsidiárias e das novas lojas abertas a partir do 4T11, que ocorreram neste trimestre, obtemos os Custos e Despesas Normalizados, que totalizaram R\$ 59,7 milhões no 3T12. Quando comparamos esse valor com os Custos e Despesas do terceiro trimestre de 2011, que totalizaram R\$ 67,7 milhões, obtemos um decréscimo de 12% no período.

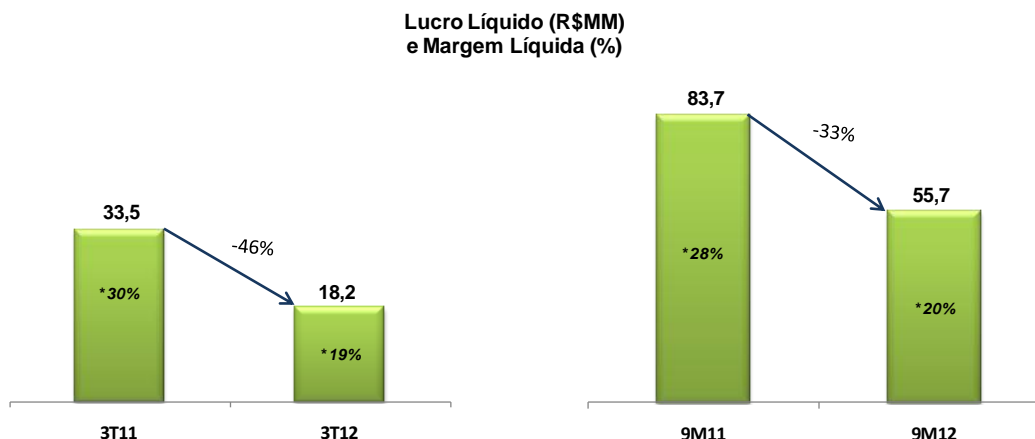
Custos e Despesas Totais		
(em R\$MM)	3T11	3T12
Custo dos Serviços	(3,3)	(4,8)
Despesas de G&A e Honorários	(63,6)	(61,1)
Outras Despesas/Receitas Operacionais	(0,8)	0,6
Custos e Despesas Operacionais Totais	(67,7)	(65,3)
Custos e Despesas de Novas Subsidiárias ⁽¹⁾	-	4,0
Despesa das Lojas abertas desde 4T11	-	1,6
Custos e Despesas Normalizados	(67,7)	(59,7)

⁽¹⁾ Os Custos e Despesas das Novas Subsidiárias consideram a Home Hunters, Vera Bernardes, M. Garzon, Imóveis no Morumbi e Bamberg, não considerando ainda as recentes aquisições da Miranda e Libório, que ainda não foram consolidadas nos nossos números.

Lucro Líquido

O lucro líquido da Brasil Brokers no 3T12 foi de R\$ 18,2 milhões, um decréscimo de 46% com relação ao mesmo trimestre do ano anterior. A margem líquida do período foi de 19,2%, uma redução de 10,9 pontos percentuais quando comparada ao mesmo período do ano anterior.

No acumulado do ano, o lucro líquido da companhia foi de R\$ 55,7 milhões, uma queda de 33% em relação ao mesmo período de 2011. A margem líquida do período foi de 19,8%, um decréscimo de 8,5 pontos percentuais a verificada no mesmo período do ano anterior.

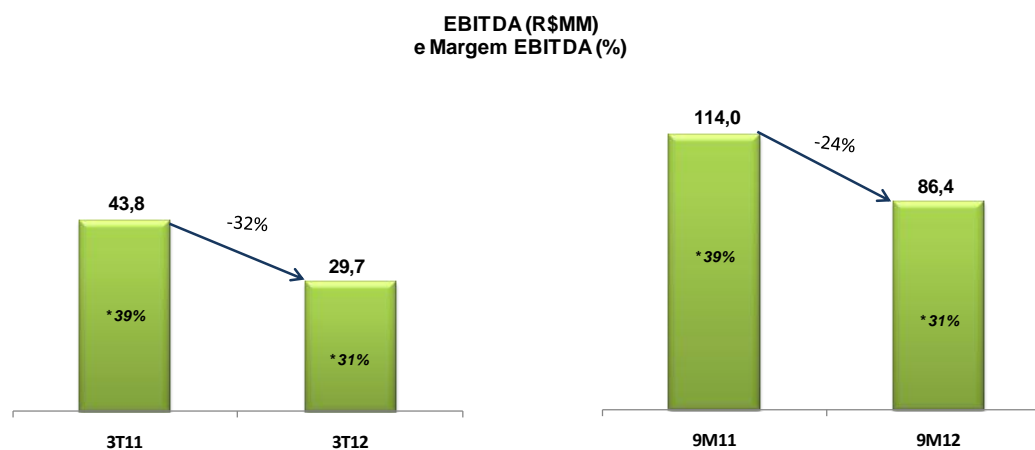


*Margem Líquida

EBITDA

O EBITDA da Brasil Brokers para o 3T12 foi de R\$ 29,7 milhões, uma redução de 32% com relação ao mesmo trimestre do ano anterior. A margem EBITDA do período foi de 31,3%, inferior em 8,0 pontos percentuais na comparação com o 3T11.

Nos primeiros nove meses de 2012, o EBITDA da Brasil Brokers foi de R\$ 86,4 milhões, um decréscimo de 24% em relação ao mesmo período de 2011. A margem EBITDA do acumulado do ano de 2012 foi de 30,6%, menor em 7,9 pontos percentuais ao verificado no mesmo período do ano anterior.



*Margem EBITDA

IR e CSLL

O total de Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o lucro líquido da Brasil Brokers no 3T12 foi de R\$ 9,5 milhões e de R\$ 29,2 milhões no acumulado de 2012.

Caixa e Aplicações Financeiras

O montante total de caixa e aplicações financeiras da Companhia ao final do 3T12 totalizava R\$ 280,5 milhões. Esses valores referem-se basicamente a aplicações financeiras em certificados de depósitos bancários e fundos de renda fixa, remunerados a taxas que variam entre 101% e 106% do CDI. A Companhia possuía ainda, no final do trimestre, R\$ 96,2 milhões em recebíveis, com prazo médio estimado de 81 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)	3T12
Caixa e Aplicações Financeiras no início do período	261,8
Geração Operacional de Caixa	34,5
Necessidades de Capital de Giro	(5,5)
Atividades Operacionais	29,0
Atividades de Investimento	(5,4)
Pagamento de Aquisições	(2,6)
Pagamento de Dividendos	(2,3)
Caixa e Aplicações Financeiras no final do período	280,5

A geração de caixa da companhia no período foi de R\$ 34,5 milhões. Por outro lado, o aumento na necessidade de capital de giro nas nossas operações foi de R\$ 5,5 milhões, resultando numa geração de caixa líquido operacional de R\$ 29,0 milhões.

No trimestre, o desembolso de caixa para investimentos foi de R\$ 5,4 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 3T12 para o pagamento de aquisições foi de R\$ 2,6 milhões, refletindo basicamente os pagamentos da primeira parcela das aquisições da Bamberg e da Miranda, anunciadas em fevereiro de 2012.

A distribuição de lucros e antecipação de dividendos para minoritários realizada no 3T12 foi de R\$ 2,3 milhões.

Endividamento

Ao final do 3T12 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, era estimado em R\$ 77,7 milhões ao final do 3T12. Este saldo contabilizado considera o cenário base de *performance* esperado para estas empresas.

A Companhia não possui nenhum passivo baseado em operações com derivativos ou atrelado à variação cambial.

Demonstrativo Financeiro 3T12 (R\$ mil)

Demonstrativo Financeiro		
	3T12	3T11
VGV Contratado	4.382.312	5.191.133
<i>Comissão Média</i>	2,45%	2,43%
Receita de serviços	107.247	125.933
Descontos e abatimentos	(2.345)	(2.992)
Impostos incidentes	(9.853)	(11.417)
Receita líquida	95.049	111.524
Custo dos serviços prestados	(4.794)	(3.251)
Resultado bruto	90.255	108.273
Custos e despesas e receitas operacionais	(60.541)	(64.461)
Despesas administrativas	(57.256)	(54.119)
Honorários de diretoria	(1.676)	(3.272)
Provisão para devedores duvidosos	(2.204)	(6.222)
Outras receitas (despesas) operacionais	595	(848)
EBITDA	29.714	43.812
<i>Margem EBITDA</i>	31,3%	39,3%
Depreciações e amortizações	(3.856)	(3.103)
Despesas financeiras	(279)	(984)
Receitas financeiras	5.715	8.967
LAIR	31.294	48.692
Provisão para imposto de renda	(6.977)	(9.572)
Provisão para contribuição social	(2.569)	(3.501)
Participação acionistas minoritários	(3.531)	(2.138)
Lucro líquido do período	18.217	33.481
<i>Margem Líquida</i>	19,2%	30,0%

Balanco Patrimonial Consolidado em 30 de setembro de 2012 (R\$ mil)

A T I V O		
	3T12	3T11
Ativo Circulante		
Caixa, Equivalentes de Caixa	59.908	278.682
Títulos e Valores Mobiliários	42.364	-
Contas a receber de clientes	92.759	110.537
Adiantamentos a fornecedores	952	333
Impostos a recuperar	10.051	16.562
Empréstimos e outros créditos com partes relacionadas	-	-
Despesas Antecipadas	1.769	5.570
Outros créditos	8.249	6.394
Total do ativo circulante	216.052	418.078
Ativo não Circulante		
Realizável a longo prazo		
Títulos e Valores Mobiliários	178.225	-
Impostos a recuperar	10.000	-
Contas a receber de clientes	3.405	2.911
Resultado de participação desproporcional	-	13
Terrenos disponíveis para venda	1.923	2.211
Partes relacionadas	-	661
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-
Outros créditos	6.720	3.415
	200.273	9.211
Investimentos em controladas	-	-
Imobilizado	51.850	47.483
Intangível	467.590	366.440
Diferido	-	-
	519.440	413.923
Total do ativo não circulante	719.713	423.134
Total do ativo	935.765	841.212

Balanco Patrimonial Consolidado em 30 de setembro de 2012 (R\$ mil)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
	3T12	3T11
Passivo Circulante		
Empréstimos e financiamentos	-	-
Fornecedores	8.300	6.078
Salários provisões e contribuições sociais	10.435	10.215
Impostos e contribuições a recolher	29.824	15.326
Adiantamentos de clientes	16.334	18.368
Dividendos a pagar	929	209
Contas a pagar - aquisição de empresas	21.200	10.720
Empréstimos e outros valores a pagar com partes relacionadas	-	517
Usufruto de resultados	-	12
Outras contas a pagar	8.816	6.402
Total do passivo circulante	95.838	67.847
Passivo não Circulante		
Exigível a longo prazo		
Empréstimos e financiamentos	-	-
Provisão para contingências	2.728	2.261
Impostos e contribuições a recolher	-	17.777
Contas a pagar - aquisição de empresas	56.533	51.455
Provisão para perdas em investimentos	-	-
Outras contas a pagar	-	85
Transações com acionistas não controladores	-	-
Total do passivo não circulante	59.261	71.578
Participação dos minoritários	67.215	4.037
Patrimônio líquido		
Capital social	520.437	521.346
Reserva de capital	42.992	42.992
Reserva de legal	12.031	6.701
Reserva de lucros	163.780	151.223
Ações em tesouraria	(4.321)	(2.831)
Ajuste de avaliação patrimonial	(21.468)	(21.681)
Total do patrimônio líquido	713.451	697.750
Total do passivo e patrimônio líquido	935.765	841.212

Fluxo de Caixa (R\$ mil)
Período de 01 de julho a 30 de setembro de 2012

Demonstrações de Fluxo de Caixa das atividades operacionais - Consolidado		
	3T12	3T11
Lucro líquido do período antes do IRPJ e CSLL de 01/07 a 30/09	31.294	48.692
Ajustes para reconciliação entre lucro (prejuízo) líquido e o caixa líquido gerado de atividades operacionais:		
Depreciações	3.239	2.783
Amortizações	573	321
Amortizações de ágio em investimentos	-	-
Provisão para perdas com créditos com liquidação duvidosa	2.178	8.966
Provisão para contingência	220	-
Ajuste a valor de mercado contas a receber	557	199
Ajuste a valor de mercado contas a pagar	-	-
Despesas financeiras de longo prazo	-	8
Participações acionistas não controladores	(3.531)	(2.138)
Lucro (prejuízo) líquido ajustado	34.530	58.831
Variações em ativos e passivos		
Contas a receber de clientes	561	(19.604)
Impostos a recuperar	996	(1.884)
Valores a receber partes relacionadas	161	69
Outros ativos circulantes	314	(744)
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	-
Outros ativos realizáveis a longo prazo	(547)	(151)
Fornecedores	722	994
Salários e encargos a pagar	523	1.340
Impostos e contribuições a recolher	(10.439)	(7.541)
Impostos e contribuições parceladas	-	-
Adiantamentos de clientes	(1.865)	(1.654)
Valores a pagar partes relacionadas	-	380
Usufruto de resultados	-	(440)
Outros passivos circulantes	240	(1.525)
Outros exigíveis a longo prazo	-	2.529
	(9.335)	(28.231)
Caixa líquido gerado nas atividades	25.195	30.600
Das atividades de investimento		
Titulos e valores mobiliários	(15.470)	-
Recompra de ações	-	-
Terrenos disponíveis para a venda	15	-
Investimentos	-	-
Recebimento de dividendos	-	-
Ativo imobilizado	(4.900)	(6.060)
Ativo intangível	(553)	(4.286)
Ativo intangível (Ágio na aquisição de empresas)	-	-
Ativo diferido	-	-
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	(20.908)	(10.346)
Das atividades de financiamento com terceiros		
Empréstimos e financiamentos	-	(4)
Contas a Pagar Aquis. Empresas	(2.631)	(6.514)
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento com terceiros	(2.631)	(6.518)
Das atividades de financiamento com acionistas		
Aumento de capital	-	(1)
Gastos com emissão de ações	-	(331)
Reserva de capital - ágio na alienação de ações	-	-
Dos acionistas minoritários	3.852	371
Distribuição de lucros e antecipação de dividendos	(2.271)	(2.061)
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento com acionistas	1.581	(2.022)
Aumento (redução) das disponibilidades	3.237	11.714
Caixa e equivalentes no início do período	56.671	266.968
Caixa e equivalentes no final do exercício	59.908	278.682