



Brasil Brokers divulga seus resultados do 2º Trimestre de 2011

Rio de Janeiro, 15 de agosto de 2011. 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 segundo trimestre de 2011 (2T11).

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.

Destques do Período

Teleconferência de Resultados 2T11

Português

16 de agosto de 2011
11h00 (horário de Brasília)
10h00 (horário de NY)
Tel.: +55 (11) 3127-4971
Código: BR Brokers
Replay: +55 (11) 3127-4999
Código Replay: 46884063

Inglês

16 de agosto de 2011
14h00 (horário de Brasília)
13h00 (horário de NY)
Tel.: +1 (412) 317-6776
Código: Brasil Brokers
Replay: +1 (412) 317-0088
Código Replay: 10001880

Contato de RI

Álvaro Soares

Dir. Financeiro e de RI

Tel.: +55 (21) 3433-3000
e-mail: ri@brbrokers.com.br

www.brbrokers.com.br

● A **receita líquida** cresceu **17%** no 2T11 quando comparado ao 2T10;

● O total de **unidades vendidas** no trimestre foi de **19.383**, representando um crescimento de **7%** com relação ao 2T10;

● As **vendas contratadas** no 2T11 **cresceram 20%** em relação ao 2T10 alcançando **R\$5,0 bilhões**;

● O VGV Lançado no 2T11 **cresceu 72%** em relação ao 2T10, enquanto as **unidades lançadas cresceram 49%**;

● O **lucro líquido** do 2T11 foi de **R\$ 31,7 milhões**, representando um **crescimento** de **44%** com relação ao 2T10, um incremento de 6pp na margem líquida, que aumentou de 26% para 32%;

● O **EBITDA** do 2T11 foi de **R\$ 41,5 milhões**, representando um **crescimento** de **20%** com relação ao 2T10, um incremento de 2pps na margem EBITDA, que aumentou de 40% para 42%.

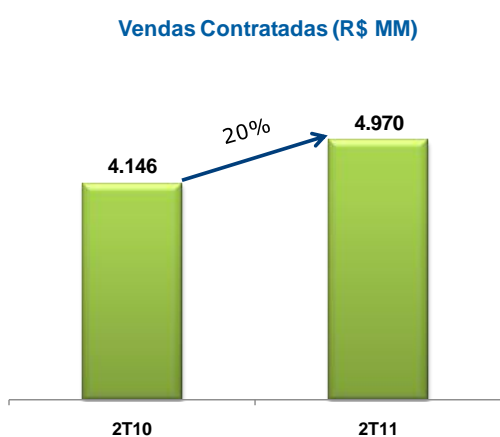
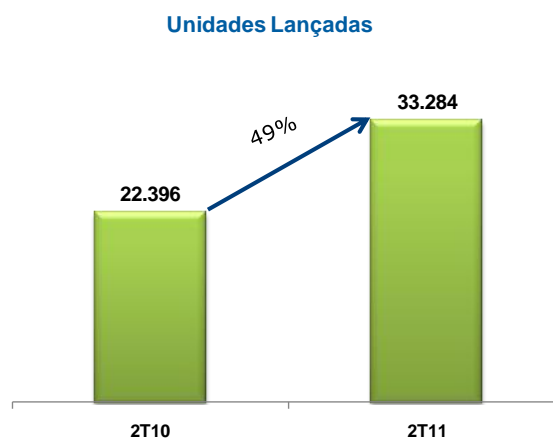
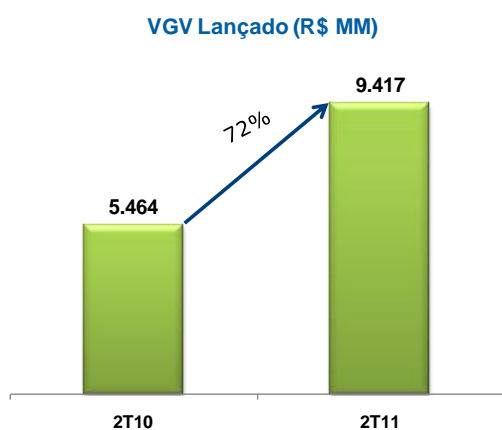
Desempenho Operacional

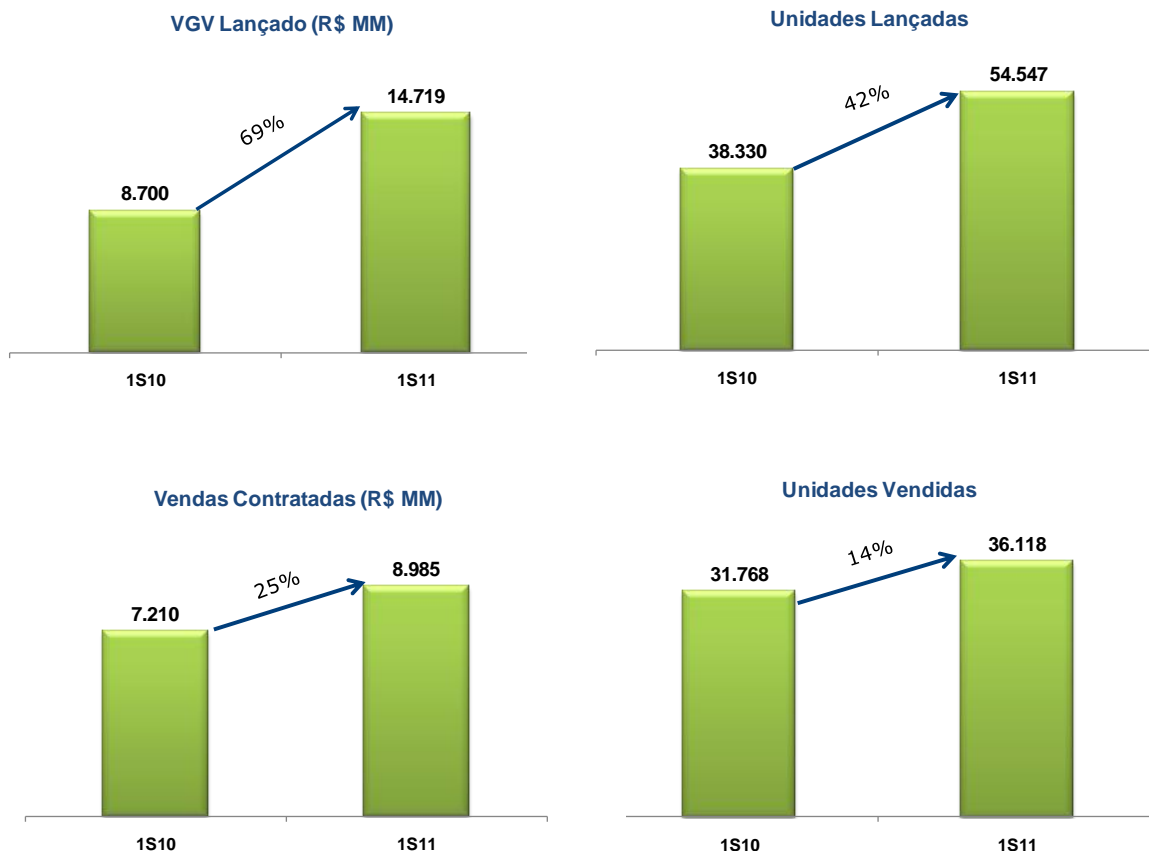
No quadro abaixo são apresentados os números operacionais da Companhia no 2º trimestre de 2011 e o comparativo com o 2º trimestre de 2010.

Destaques Operacionais	2T10 ⁽²⁾	2T11 ⁽²⁾
VGV Lançado (em R\$ mil) ⁽¹⁾	5.464.156	9.416.925
Quant. Unidades Lançadas	22.396	33.284
Vendas Contratadas (em R\$ mil)	4.145.926	4.969.853
Quant. Unidades Vendidas	18.080	19.383

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

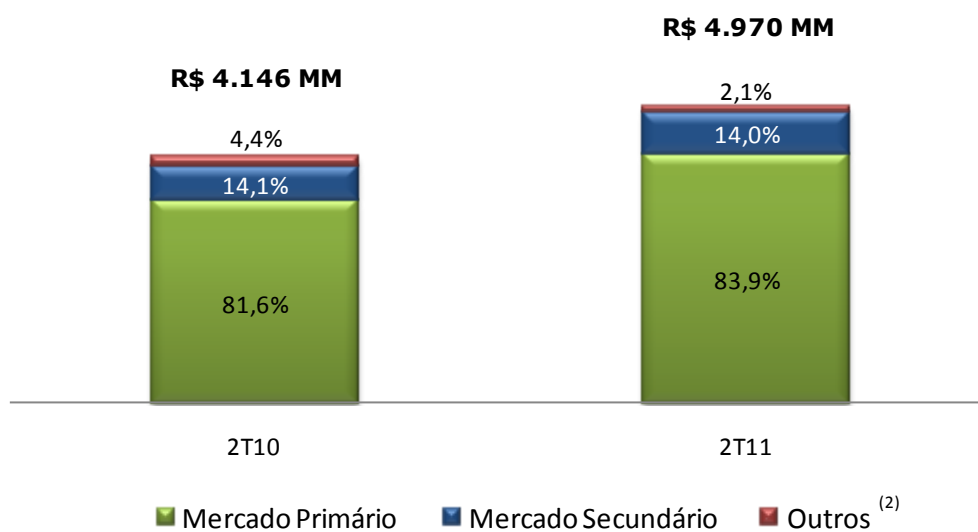
⁽²⁾ O quadro consolida 100% dos números da Abyara Brokers.





Vendas por Segmento de Mercado

No 2T11, do total das Vendas Contratadas de R\$4.970 milhões, R\$698 milhões referem-se à revenda de imóveis avulsos, R\$4.169 milhões referem-se à venda de lançamentos e R\$103 milhões representam vendas corporativas e de terrenos. As vendas de unidades residenciais e comerciais totalizaram R\$4.021 milhões⁽¹⁾.



■ Mercado Primário ■ Mercado Secundário ■ Outros ⁽²⁾

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

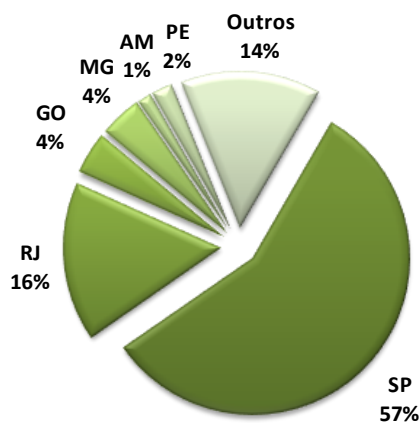
⁽²⁾ Outros é composto pelo VGV contratado da Primaz e VGV de terrenos.

Vendas por Estado de Atuação

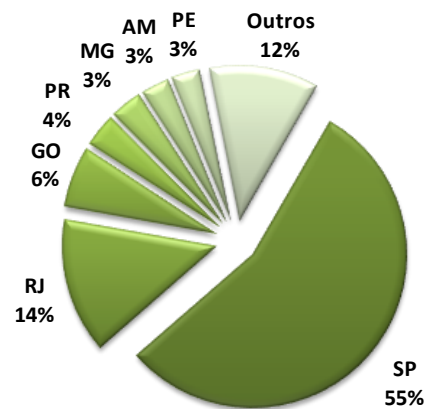
Mercado Primário

No 2T11, as vendas contratadas de lançamentos de unidades residenciais e comerciais totalizaram R\$ 4.169 milhões⁽¹⁾. Deste total, 73,3% foi realizado na Região Sudeste, 8,2% na Região Nordeste, 7,9% na Região Centro Oeste, 4,8% na Região Norte e 5,9% na Região Sul.

Mercado Primário - 2T10



Mercado Primário - 2T11

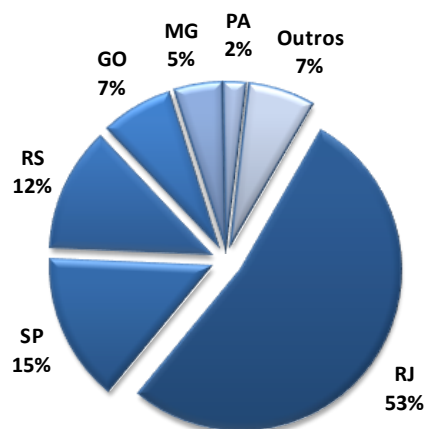


(1) O VGV informado desconsidera o VGV contratado da Primaz e VGV de terrenos.

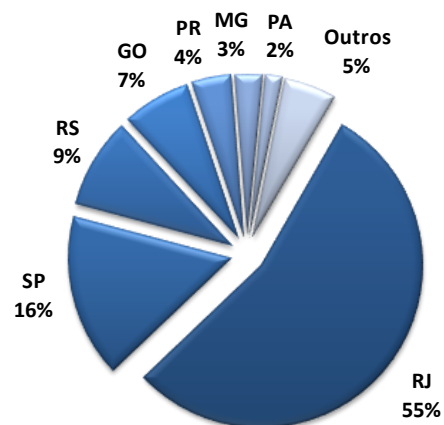
Mercado Secundário

No 2T11, a revenda de imóveis avulsos totalizou R\$ 697,9 milhões⁽¹⁾. Deste total, 74,1% foram realizados na Região Sudeste, 13,7% na Região Sul, 7,2% na Região Centro Oeste, 3,2% na Região Nordeste e 1,7% na Região Norte.

Mercado Secundário - 2T10



Mercado Secundário - 2T11



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

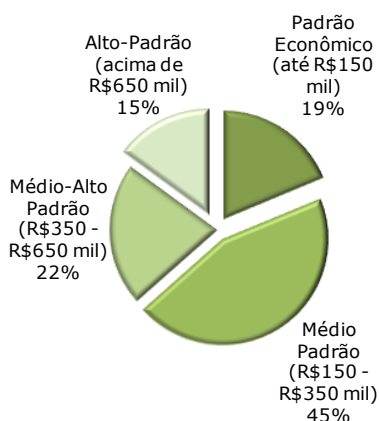


Vendas por Segmento de Renda

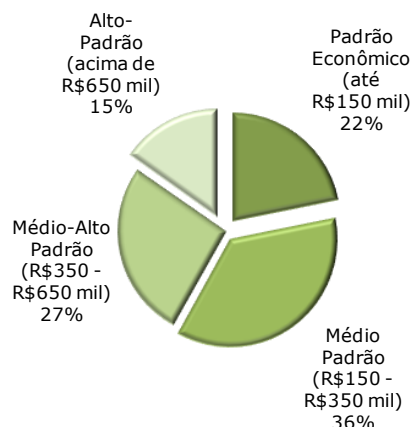
Mercado Primário

No 2T11, do total de R\$ 4.169 milhões⁽¹⁾ de vendas contratadas no Mercado Primário, 22% é composto por imóveis de padrão econômico (até R\$150mil), 36% por imóveis de médio padrão (de R\$150mil até R\$350mil), 27% por imóveis de médio-alto padrão (de R\$350mil até R\$650mil) e 15% por imóveis de alto padrão (a partir de R\$650mil).

Mercado Primário - 2T10



Mercado Primário - 2T11

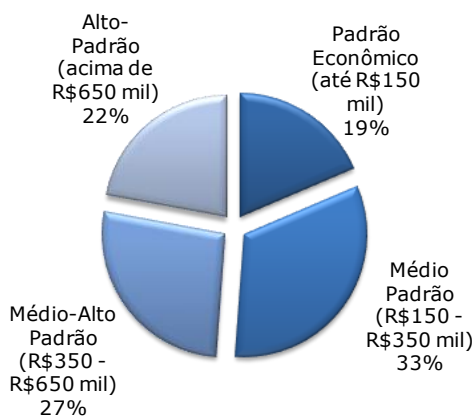


(1) O VGV informado desconsidera o VGV contratado da Primaz e VGV de terrenos.

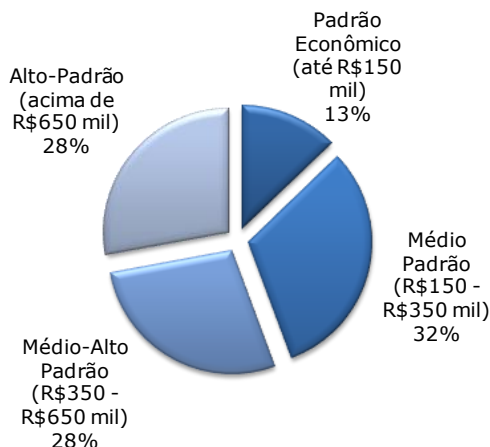
Mercado Secundário

Do total de R\$ 697,9 milhões⁽¹⁾ de vendas contratadas no 2T11, 13% é composto por imóveis de padrão econômico (até R\$150mil), 32% por imóveis de médio padrão (de R\$150mil até R\$350mil), 28% por imóveis de médio-alto padrão (de R\$350mil até R\$650mil) e 28% por imóveis de alto padrão (a partir de R\$650mil).

Mercado Primário - 2T10



Mercado Secundário - 2T11



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

Outras Informações Operacionais

O Quadro abaixo apresenta outras informações operacionais das subsidiárias em 30/06/2011, por região.

Região	Força de Vendas	Pontos de Venda ⁽¹⁾	Func. Admin.
Sudeste	10.251	594	987
Nordeste	1.666	122	161
Sul	1.221	157	120
Centro-Oeste	1.100	133	149
Norte	776	52	88
TOTAL	15.014	1.058	1.505

⁽¹⁾ Inclui pontos de vendas da Rede Morar

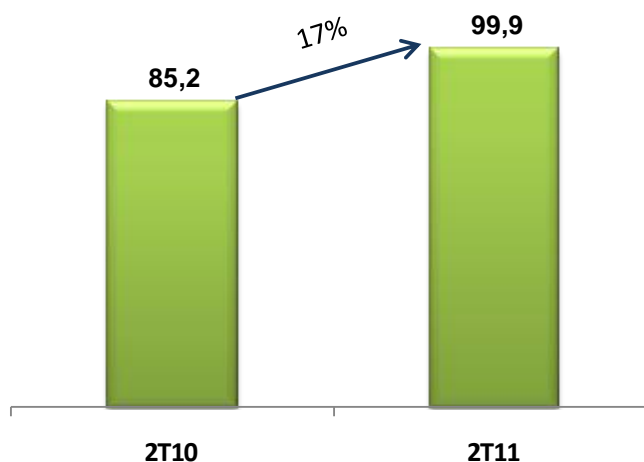
Desempenho Econômico-Financeiro

Nesta seção, apresentaremos o resultado da Companhia no 2T11. O resultado da Companhia consolida 80% do resultado da subsidiária Abyara Brokers.

Receita de Serviços

A Receita Bruta de Serviços das subsidiárias da Brasil Brokers, representadas por comissões de corretagem, totalizou R\$116,1 milhões no 2º trimestre de 2011, gerando uma comissão média no trimestre de 2,47% com VGV contratado de R\$4,7 bilhões (considerando somente 80% do VGV da Abyara Brokers). Após a dedução dos impostos sobre a venda, a Receita Líquida do trimestre alcançou R\$99,9 milhões, o que representou um aumento de 17% quando comparado com os R\$85,2 milhões realizados no 2T10.

Receita Líquida (R\$ MM)



Crédito Imobiliário HSBC

No 2º trimestre de 2011, em nossa parceria com HSBC para a originação de crédito imobiliário aprovamos um total de R\$ 147,7 milhões em financiamentos imobiliários, sendo que R\$ 80,4 milhões já tiveram seus contratos de financiamento assinados. Deste valor, R\$ 24,8 milhões já foram faturados pela Companhia e suas subsidiárias e encontram-se contabilizados em nossa Receita de Serviços. O número total de contratos de financiamento faturados no período é de 132, que corresponde a um valor médio de financiamento de R\$188 mil. O valor do financiamento relativo ao valor total do imóvel vendido ("loan-to-value") nesse período foi de 60%.

Contratos com HSBC	Valor Financiado
(em R\$MM)	2T11
Aprovados	147,7
Assinados	80,4
Faturados	24,8

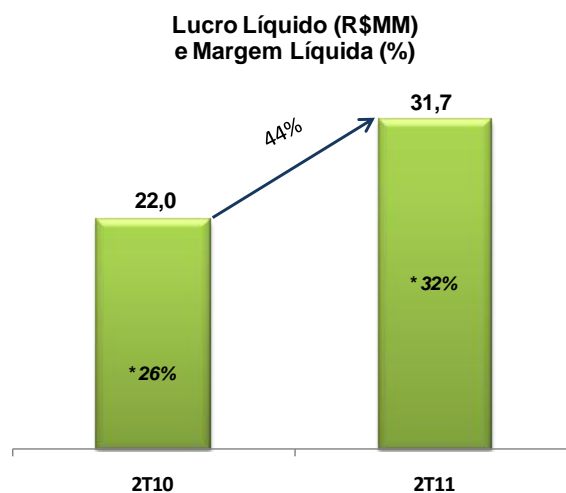
Custos de Serviços Prestados & Despesas Operacionais

Os Custos e Despesas Operacionais da Companhia totalizaram R\$ 58,4 milhões no segundo trimestre de 2011, representando um crescimento de 15,1% em relação ao 2T10. Quando deduzimos desse valor as despesas das novas lojas abertas a partir do 3T10 e as despesas de nossa nova subsidiária Galvão Vendas consolidadas a partir do 1T11, obtemos os Custos e Despesas Normalizados, que totalizaram R\$ 53,4 milhões no 2T11. Quando comparamos esse valor com os Custos e Despesas Normalizados do segundo trimestre de 2010 que totalizaram R\$ 49,8 milhões excluindo as despesas das novas lojas, obtemos um crescimento de 7,2% no período.

Custos e Despesas Totais		
(em R\$MM)	2T10	2T11
Custo dos Serviços	(3,0)	(3,1)
Despesas de G&A e Honorários	(47,4)	(54,7)
Outras Despesas/Receitas Operacionais	(0,4)	(0,7)
Custos e Despesas Operacionais Totais	(50,7)	(58,4)
Despesa das Lojas abertas desde 2T10	0,9	3,4
Custos e Despesas de Novas Subsidiárias	-	1,6
Custos e Despesas Normalizado	(49,8)	(53,4)

Lucro Líquido

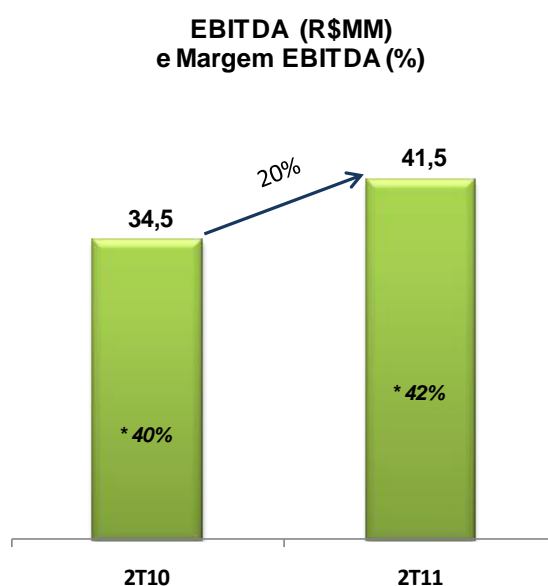
O lucro líquido da Brasil Brokers no 2T11 foi de R\$31,7 milhões, crescendo 44% com relação ao mesmo trimestre do ano anterior e representando uma margem líquida de 32,0%, que corresponde a um aumento de 6 pontos percentuais na margem líquida da Companhia.



*Margem Líquida

EBITDA

O EBITDA da Brasil Brokers para o 2T11 foi de R\$41,5 milhões, crescendo 20% com relação ao mesmo trimestre do ano anterior e representando uma margem EBITDA de 42,0%, que corresponde a um aumento de 2 pontos percentuais na margem EBITDA da Companhia.



*Margem EBITDA

IR e CSLL

O total de Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o lucro líquido da Brasil Brokers no 2T11 foi de R\$12,9 milhões. O total de IR e CS da Brasil Brokers no trimestre referem-se aos impostos das subsidiárias que equivalem a 11,1% da receita bruta das empresas.

Disponibilidades

As disponibilidades da Companhia ao final do 2T11 totalizavam R\$267,0 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 100,5% e 105% do CDI. A Companhia possui ainda R\$103,0 milhões em recebíveis, com prazo médio estimado de 80 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)	2T11
Disponibilidades no início do período	282,7
Das Atividades Operacionais	25,5
Das Atividades de Investimento	(4,5)
Das Atividades de Financiamento	(36,7)
Disponibilidades no final do período	267,0

O fluxo de caixa operacional no 2T11 apresentou um resultado positivo de R\$25,5 milhões, em função da geração de caixa nas operações da companhia no valor de R\$47,7 milhões e de um aumento na necessidade de capital de giro das operações de R\$22,1 milhões.

O fluxo de caixa dos investimentos no trimestre foi negativo em R\$4,5 milhões. Esse valor é consequência da modernização e manutenção de nossas instalações, expansão de lojas próprias, principalmente no mercado secundário, além dos investimentos em sistemas e equipamentos relacionados ao processo de consolidação de nossas operações.

O fluxo de financiamento no 2T11 foi negativo em R\$36,7 milhões em função da distribuição de dividendos de mais de R\$ 36,4 milhões.

Endividamento

Ao final do 2T11 as obrigações da empresa referentes a empréstimos e financiamentos totalizavam R\$4 mil.

Com a conclusão da aquisição da Galvão Vendas no 1T11, a Companhia passou a apresentar um saldo de Contas a Pagar de R\$12,7 milhões no trimestre, que é a melhor estimativa de pagamento baseado no cenário base de performance da empresa.

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

Demonstrativo Financeiro (R\$ mil)

Demonstrativo Financeiro		
	2T11	2T10
VGV Contratado*	4.710.336	3.985.775
<i>Comissão Média</i>	2,47%	2,38%
Receita de serviços	116.110	94.844
Descontos e abatimentos	(5.757)	(1.476)
Impostos incidentes	(10.424)	(8.170)
Receita líquida	99.929	85.198
Custo dos serviços prestados	(3.087)	(2.995)
Resultado bruto	96.842	82.203
Custos e despesas e receitas operacionais	(55.327)	(47.734)
Despesas administrativas	(49.054)	(41.918)
Honorários de diretoria	(2.863)	(5.134)
Provisão para devedores duvidosos	(2.744)	(320)
Outras receitas (despesas) operacionais	(666)	(362)
EBITDA	41.515	34.469
<i>Margem EBITDA</i>	41,5%	40,5%
Depreciações e amortizações	(2.759)	(2.580)
Despesas financeiras	(811)	(586)
Ajuste a valor presente (11.638/07)	-	-
Receitas financeiras	8.399	1.978
LAIR	46.344	33.281
Provisão para imposto de renda	(9.408)	(7.609)
Provisão para contribuição social	(3.444)	(2.789)
Participação acionistas minoritários	(1.830)	(838)
Lucro líquido do período	31.662	22.045
<i>Margem Líquida</i>	31,7%	25,9%

* Considera apenas 80% do VGV da Abyara Brokers

Balanco Patrimonial Consolidado em 30 de junho de 2011 (R\$ mil)

A T I V O		
	2T11	2T10
Ativo Circulante		
Disponibilidades	266.968	70.149
Contas a receber de clientes	100.544	70.247
Adiantamentos a fornecedores	253	263
Impostos a recuperar	14.678	7.574
Empréstimos e outros créditos com partes relacionadas	-	-
Despesas Antecipadas	3.057	1.421
Outros créditos	8.054	7.811
Total do ativo circulante	393.554	157.465
Ativo não Circulante		
Realizável a longo prazo		
Contas a receber de clientes	2.466	662
Resultado de participação desproporcional	12	3.301
Terrenos disponíveis para venda	2.211	3.361
Partes relacionadas	672	254
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-
Outros créditos	3.265	317
	8.626	7.895
Investimentos em controladas	-	-
Imobilizado	44.206	33.750
Intangível	306.733	315.130
Diferido	-	-
	350.939	348.880
Total do ativo não circulante	359.565	356.775
Total do ativo	753.119	514.240

Balanco Patrimonial Consolidado em 30 de junho de 2011 (R\$ mil)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
	2T11	2T10
Passivo Circulante		
Empréstimos e financiamentos	4	81
Fornecedores	5.083	5.463
Salários provisões e contribuições sociais	8.875	7.949
Impostos e contribuições a recolher	14.806	23.891
Adiantamentos de clientes	20.022	1.697
Dividendos a pagar	1.330	214
Contas a pagar - aquisição de empresas	-	964
Empréstimos e outros valores a pagar com partes relacionadas	137	471
Usufruto de resultados	452	760
Outras contas a pagar	7.927	4.672
Total do passivo circulante	58.636	46.162
Passivo não Circulante		
Exigível a longo prazo		
Empréstimos e financiamentos	-	4
Provisão para contingências	2.261	2.419
Impostos e contribuições diferidas	15.333	-
Contas a pagar - aquisição de empresas	12.693	-
Provisão para perdas em investimentos	-	-
Outras contas a pagar	-	14
Transações com acionistas não controladores	-	-
Total do passivo não circulante	30.287	2.437
Participação dos minoritários	3.666	1.270
Patrimônio líquido		
Capital social	521.678	344.359
Reserva de capital	42.992	41.990
Reserva de legal	6.701	-
Reserva de lucros	117.743	78.022
Ações em tesouraria	(2.831)	-
Ajuste de avaliação patrimonial	(25.753)	-
Total do patrimônio líquido	660.530	464.371
Total do passivo e patrimônio líquido	753.119	514.240

Demonstrações de Resultados Consolidados
Período de 01 de abril a 30 de junho de 2011

Demonstração de Resultados Consolidados		
	2T11	2T10
Receita de serviços	116.110	94.844
Descontos e abatimentos	(5.757)	(1.476)
Impostos incidentes	(10.424)	(8.170)
Receita líquida	99.929	85.198
Custo dos serviços prestados	(3.087)	(2.995)
Resultado bruto	96.842	82.203
Custos e Despesas e receitas operacionais		
Despesas administrativas	(51.798)	(42.238)
Honorários de diretoria	(2.863)	(5.134)
Depreciações e amortizações	(2.759)	(2.580)
Despesas financeiras	(811)	(586)
Receitas financeiras	8.399	1.978
Outras receitas (despesas) operacionais	(666)	(362)
Equivalência Patrimonial	-	-
	(50.498)	(48.922)
Resultado antes das provisões tributárias	46.344	33.281
Provisão para imposto de renda	(9.408)	(7.609)
Provisão para contribuição social	(3.444)	(2.789)
Participação acionistas minoritários	(1.830)	(838)
Lucro líquido do período	31.662	22.045

Fluxo de Caixa
Período de 01 de abril a 30 de junho de 2011

Demonstrações de Fluxo de Caixa das atividades operacionais - Consolidado		
	2T11	2T10
Lucro líquido do período antes do IRPJ e CSLL de 01/04 a 30/06	46.344	33.281
Ajustes para reconciliação entre lucro (prejuízo) líquido e o caixa líquido gerado de atividades operacionais:		
Depreciações	2.584	2.424
Amortizações	515	155
Amortizações de ágio em investimentos	-	-
Provisão para perdas com créditos com liquidação duvidosa	-	706
Provisão para contingência	-	(9)
Ajuste a valor de mercado contas a receber	-	138
Ajuste a valor de mercado contas a pagar	-	-
Despesas financeiras de longo prazo	57	-
Participações acionistas não controladores	(1.830)	(838)
Lucro (prejuízo) líquido ajustado	47.670	35.857
Variações em ativos e passivos		
Contas a receber de clientes	(8.238)	(9.321)
Impostos a recuperar	(3.472)	(929)
Valores a receber partes relacionadas	(45)	-
Outros ativos circulantes	(1.856)	(2.024)
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	-
Outros ativos realizáveis a longo prazo	2.410	(993)
Fornecedores	(1.747)	(363)
Salários e encargos a pagar	246	(446)
Impostos e contribuições a recolher	(10.001)	(7.268)
Impostos e contribuições parceladas	-	(81)
Adiantamentos de clientes	(359)	6
Valores a pagar partes relacionadas	-	(66)
Usufruto de resultados	(54)	-
Outros passivos circulantes	(497)	57
Outros exigíveis a longo prazo	1.479	(23)
	(22.134)	(21.451)
Caixa líquido gerado nas atividades	25.536	14.406
Das atividades de investimento		
Recompra de ações	-	-
Terrenos disponíveis para a venda	-	-
Investimentos	-	-
Recebimento de dividendos	-	(132)
Ativo imobilizado	-	-
Ativo intangível	-	-
Ativo intangível (Ágio na aquisição de empresas)	(3.637)	(4.561)
Ativo diferido	(846)	67
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	(4.483)	(4.626)
Das atividades de financiamento com terceiros		
Empréstimos e financiamentos	(11)	1
Contas a Pagar Aquis. Empresas	-	(3.824)
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento com terceiros	(11)	(3.823)
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	(282)	1.177
Distribuição de lucros e antecipação de dividendos	(36.447)	(10.627)
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento com acionistas	(36.729)	(9.450)
Aumento (redução) das disponibilidades	(15.687)	(3.493)
Caixa e equivalentes no início do período	282.655	73.642
Caixa e equivalentes no final do exercício	266.968	70.149