

Brasil Brokers divulga seus resultados do 1º Trimestre de 2012

Rio de Janeiro, 14 de maio 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 primeiro trimestre de 2012 (1T12).

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.

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

Destaques do Período

Teleconferência de Resultados 1T12

Português

15 de maio de 2012
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

15 de maio de 2012
14h00 (horário de Brasília)
13h00 (horário de NY)
Tel.: +1 (412) 317-6776
Código: BR Brokers
Replay: +1 (412) 317-0088
Código Replay: 10013175

Contato de RI Rodrigo Cuesta

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

www.brbrokers.com.br

As **Vendas Contratadas** do 1T12 foram de **R\$ 4,0 bilhões**, apresentando um ligeiro crescimento de 1% em relação ao 1T11;

A **Receita Líquida** registrada no 1T12 foi de **R\$ 89,2 milhões**, representando um crescimento de 6% quando comparado ao mesmo período do ano anterior;

A Companhia **adquiriu** no 1T12 mais **2 novas imobiliárias**, com foco no mercado secundário, que totalizam juntas um **VGV anual** estimado adicional de **R\$ 450 milhões** ⁽¹⁾;

O **VGV lançado** no 1T12 foi de **R\$ 3,2 bilhões**;

A **geração de caixa operacional** no 1T12 foi de **R\$ 33,4 milhões**;

O **EBITDA** do 1T12 foi de **R\$ 24,8 milhões**, registrando uma **margem EBITDA** de **28%**;

O **lucro líquido** do 1T12 foi de **R\$ 16,6 milhões**, atingindo a **margem líquida** de **19%**;

⁽¹⁾ Os resultados das duas empresas adquiridas no 1T12 ainda não foram consolidados nos resultados da Companhia aqui apresentados.

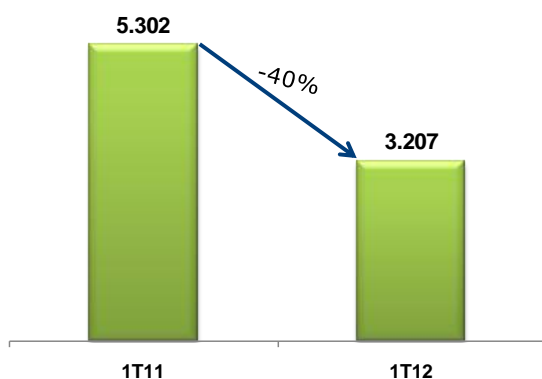
Desempenho Operacional

No quadro abaixo são apresentados os números operacionais da Companhia no 1T12, e o comparativo com o 1T11.

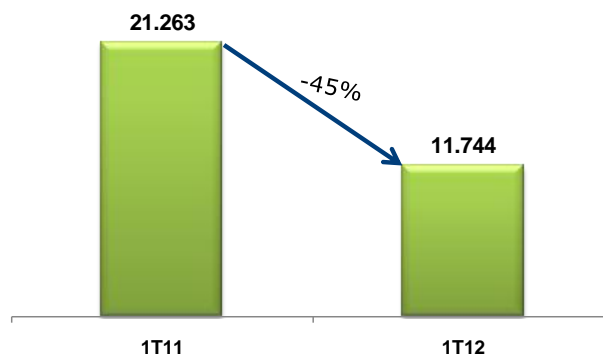
Destaques Operacionais	1T11	1T12
VGV Lançado (em R\$ mil) ⁽¹⁾	5.302.422	3.207.060
Quant. Unidades Lançadas	21.263	11.744
Vendas Contratadas (em R\$ mil)	4.014.727	4.044.831
Quant. Unidades Vendidas	16.735	14.421

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

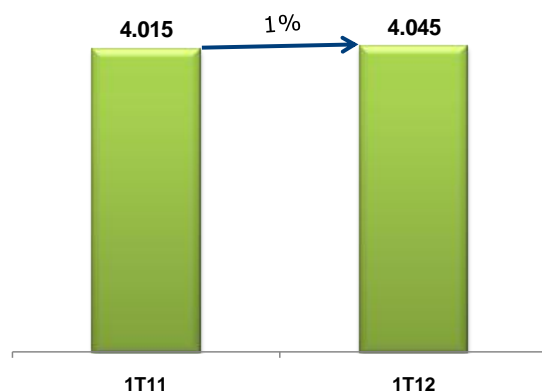
VGV Lançado (R\$ MM)



Unidades Lançadas



Vendas Contratadas (R\$ MM)

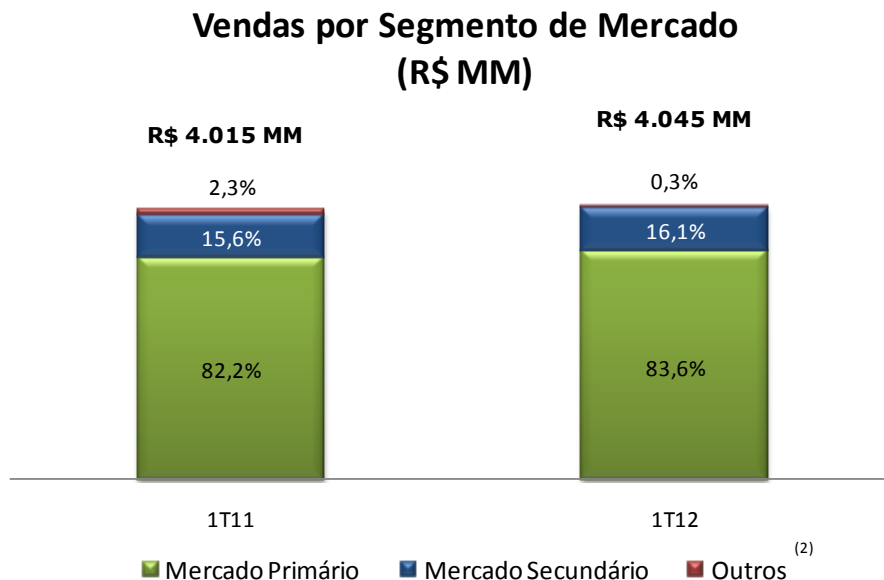


Unidades Vendidas



Vendas por Segmento de Mercado

No 1T12, do total das Vendas Contratadas de R\$ 4.045 milhões, R\$ 3.381 milhões referem-se à venda de lançamentos, R\$ 652 milhões referem-se à revenda de imóveis avulsos e R\$ 12 milhões representam vendas corporativas e de terrenos. As vendas de unidades residenciais e comerciais totalizaram R\$ 3.940 milhões⁽¹⁾.



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

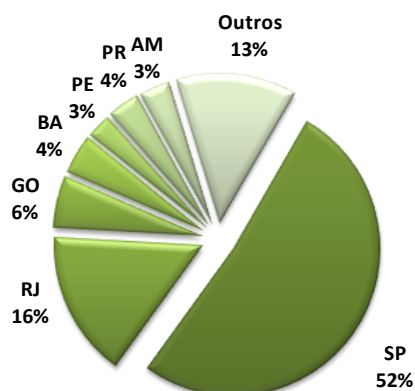
⁽²⁾ Outros é composto pelo VGV contratado da BB Corporate e VGV de terrenos.

Vendas por Estado de Atuação

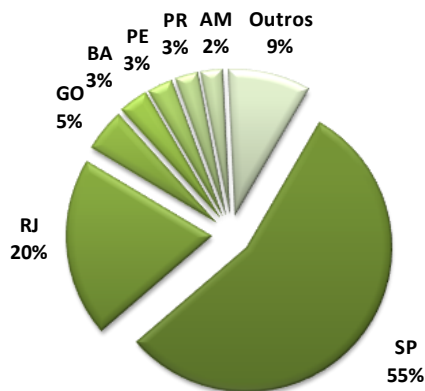
Mercado Primário

No 1T12, as vendas contratadas de lançamentos totalizaram R\$ 3.381 milhões⁽¹⁾. Deste total, 76,8% foi realizado na Região Sudeste, 6,9% na Região Nordeste, 4,8% na Região Sul, 4,4% na Região Norte e 7,2% na Região Centro Oeste.

Mercado Primário - 1T11



Mercado Primário - 1T12

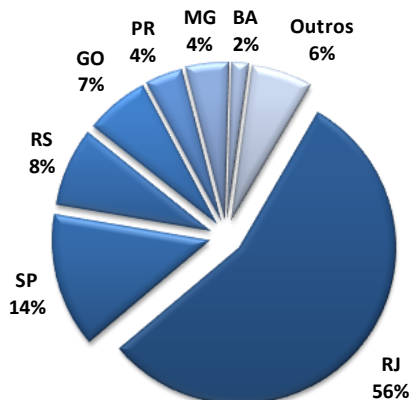


⁽¹⁾ O VGV informado desconsidera o VGV contratado da BB Corporate e VGV de terrenos.

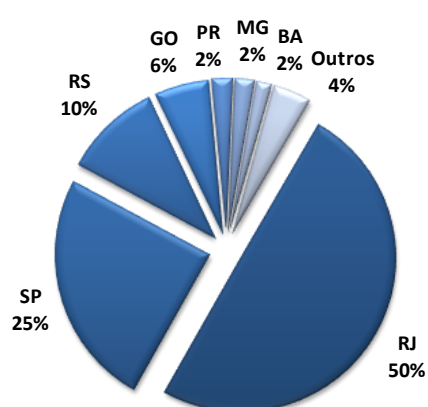
Mercado Secundário

No 1T12, a revenda de imóveis avulsos totalizou R\$ 652 milhões⁽¹⁾. Deste total, 76,6% foi realizado na Região Sudeste, 12,5% na Região Sul, 5,8% na Região Centro Oeste, 4,0% na Região Nordeste e 1,1% na Região Norte.

Mercado Secundário - 1T11



Mercado Secundário - 1T12



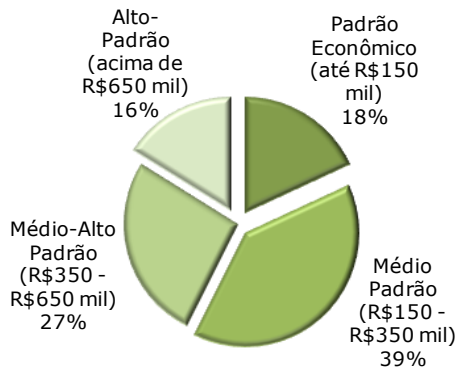
(1) O VGV informado desconsidera o VGV contratado da BB Corporate e VGV de terrenos.

Vendas por Segmento de Renda

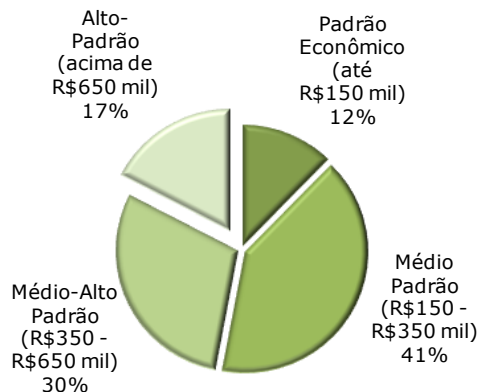
Mercado Primário

No 1T12, do total de R\$ 3.381 milhões⁽¹⁾ de vendas contratadas no Mercado Primário, 12,3% foi composto por imóveis de padrão econômico (até R\$ 150 mil), 40,7% por imóveis de médio padrão (de R\$ 150 mil até R\$ 350 mil), 29,6% por imóveis de médio-alto padrão (de R\$ 350 mil até R\$ 650 mil) e 17,4% por imóveis de alto padrão (a partir de R\$ 650 mil).

Mercado Primário - 1T11



Mercado Primário - 1T12

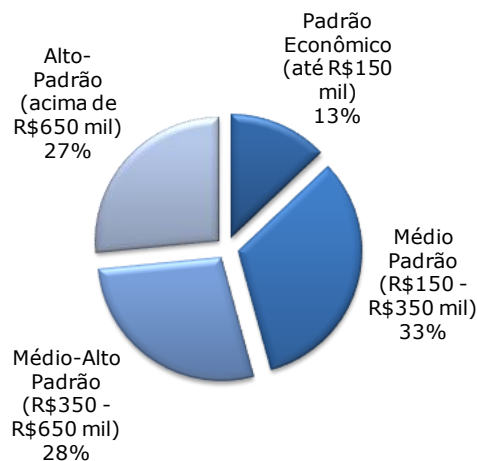


(1) O VGV informado desconsidera o VGV contratado da BB Corporate e VGV de terrenos.

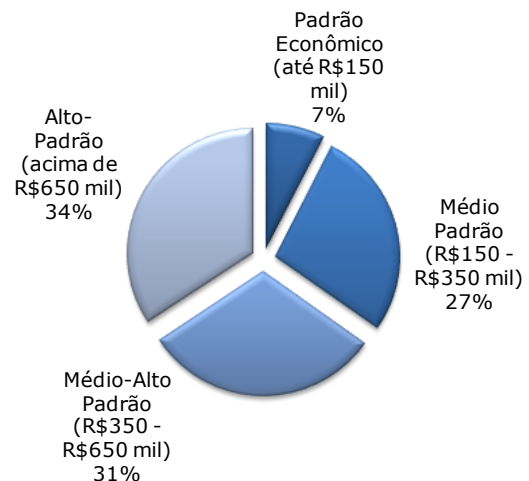
Mercado Secundário

Do total de R\$ 652 milhões⁽¹⁾ de vendas contratadas no 1T12, 7,4% foi composto por imóveis de padrão econômico (até R\$ 150 mil), 27,3% por imóveis de médio padrão (de R\$ 150 mil até R\$ 350 mil), 30,9% por imóveis de médio-alto padrão (de R\$ 350 mil até R\$ 650 mil) e 34,3% por imóveis de alto padrão (a partir de R\$ 650 mil).

Mercado Secundário - 1T11



Mercado Secundário - 1T12



(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 31/03/2012, por região.

Região	Força de Vendas	Pontos de Venda ⁽¹⁾	Funcionários Administrativos
Sudeste	12.119	688	1.087
Nordeste	1.395	102	157
Sul	1.321	171	143
Centro-Oeste	1.432	128	234
Norte	810	63	95
TOTAL	17.077	1.152	1.716

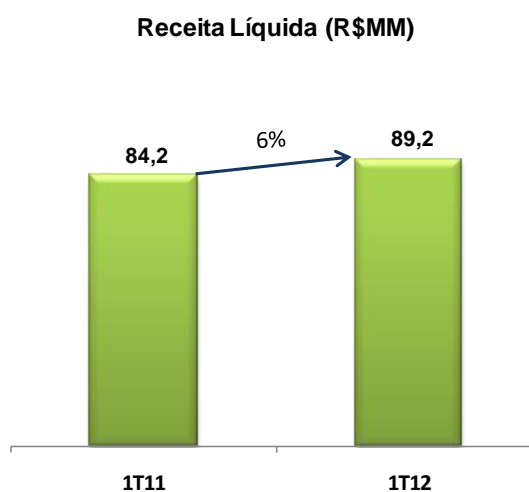
⁽¹⁾ Inclui pontos de vendas da Rede Morar

Desempenho Econômico-Financeiro

Nesta seção, apresentaremos o resultado da Companhia no 1T12.

Receita de Serviços

A Receita Bruta de Serviços das subsidiárias da Brasil Brokers, representada por comissões de corretagem, totalizou R\$ 99,0 milhões no 1º trimestre de 2012, gerando uma comissão média no trimestre de 2,45% com VGV contratado de R\$ 4,04 bilhões. Após a dedução dos impostos sobre a venda, a Receita Líquida do trimestre alcançou R\$ 89,2 milhões, o que representou um aumento de 6% quando comparado com os R\$ 84,2 milhões realizados no 1T11.



Crédito Imobiliário HSBC

No primeiro trimestre de 2012, em nossa parceria com HSBC para a originação de crédito imobiliário, aprovamos um total de R\$ 111,6 milhões em financiamentos imobiliários, sendo que R\$ 68,6 milhões já tiveram seus contratos de financiamento assinados. No trimestre, R\$ 75,8 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\$ 3,0 milhões. O número total de contratos de financiamento faturados no período foi de 292, que corresponde a um valor médio de financiamento de R\$ 260 mil. O valor do financiamento relativo ao valor total do imóvel vendido ("loan-to-value") nesse período foi de 60%.

Crédito com HSBC (em R\$MM)	Valor Financiado	
	2011	1T12
Aprovados	362,2	111,6
Assinados	247,2	68,6
Faturados	174,8	75,8
Receita Gerada	7,9	3,0

Custos de Serviços Prestados & Despesas Operacionais

Os Custos e Despesas Operacionais da Companhia totalizaram R\$ 64,5 milhões no primeiro trimestre de 2012, representando um crescimento de 16,0% em relação ao 1T11. Quando deduzimos desse valor as despesas adicionais provenientes das nossas novas subsidiárias, da maior participação na Abyara e ainda das novas lojas abertas a partir do 2T11, que ocorreram neste trimestre, obtemos os Custos e Despesas Normalizados, que totalizaram R\$ 56,3 milhões no 1T12. Quando comparamos esse valor com os Custos e Despesas do primeiro trimestre de 2011, que totalizaram R\$ 55,6 milhões, obtemos um crescimento de apenas 1,3% no período.

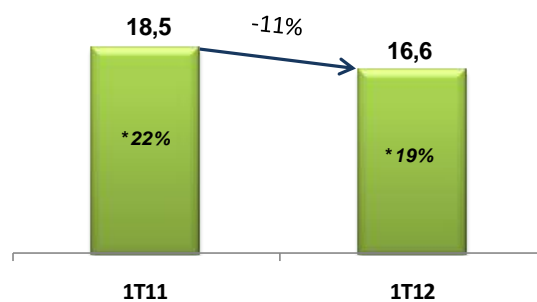
Custos e Despesas Totais		
(em R\$MM)	1T11	1T12
Custo dos Serviços	(5,2)	(4,1)
Despesas de G&A e Honorários	(49,9)	(59,8)
Outras Despesas/Receitas Operacionais	(0,5)	(0,5)
Custos e Despesas Operacionais Totais	(55,6)	(64,5)
Custos e Despesas de Novas Subsidiárias ⁽¹⁾	-	2,9
Ajuste Participação Abyara	-	2,9
Despesa das Lojas abertas desde 2T11	-	2,4
Custos e Despesas Normalizados	(55,6)	(56,3)

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

Lucro Líquido

O lucro líquido da Brasil Brokers no 1T12 foi de R\$ 16,6 milhões, um decréscimo de 11% com relação ao mesmo trimestre do ano anterior. A margem líquida do período foi de 18,6%, uma redução de 3,5 pontos percentuais quando comparada ao mesmo período do ano anterior.

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

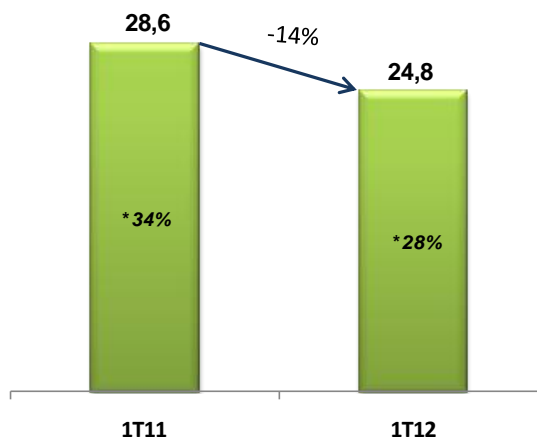


*Margem Líquida

EBITDA

O EBITDA da Brasil Brokers para o 1T12 foi de R\$ 24,8 milhões, uma redução de 14% com relação ao mesmo trimestre do ano anterior. A margem EBITDA do período foi de 27,7%, inferior em 6,2 pontos percentuais na comparação com o 1T11.

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



*Margem EBITDA

IR e CSLL

O total de Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o lucro líquido da Brasil Brokers no 1T12 foi de R\$ 9,5 milhões. O total de IR e CSLL da Brasil Brokers refere-se aos impostos das subsidiárias que equivalem a 9,6% de toda a receita bruta consolidada do 1T12.

Caixa e Aplicações Financeiras

O montante total de caixa e aplicações financeiras da Companhia ao final do 1T12 totalizava R\$ 304,8 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 possuía ainda, no final do ano, R\$ 99,4 milhões em recebíveis, com prazo médio estimado de 90 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)	1T12
Caixa e Aplicações Financeiras no início do período	293,7
Geração Operacional de Caixa	33,4
Necessidades de Capital de Giro	(12,9)
Atividades Operacionais	20,5
Atividades de Investimento	(1,5)
Pagamento de Aquisições	(8,6)
Pagamento de Dividendos	0,7
Caixa e Aplicações Financeiras no final do período	304,8

A geração de caixa da companhia no período foi de R\$ 33,4MM. Por outro lado, o aumento nas necessidades de capital de giro nas nossas operações foi de R\$ 12,9MM, resultando numa geração de caixa líquido operacional de R\$ 20,5MM.

No trimestre, o desembolso de caixa para investimentos foi de R\$ 1,5 milhão. Esse valor foi direcionado para a modernização e manutenção de nossas instalações e para investimentos em sistemas e equipamentos relacionados ao processo de consolidação de nossas operações.

O desembolso de caixa realizado no 1T12 para o pagamento de aquisições foi de R\$ 8,6 milhões, refletindo principalmente o pagamento da primeira parcela da aquisição da Bamberg, realizada em fevereiro.

A distribuição de lucros e antecipação de dividendos para minoritários realizadas no 1T12 foi de R\$ 0,7 milhão.

Endividamento

Ao final do 1T12 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\$ 73,4 milhões ao final do 1T12. 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 1T12 (R\$ mil)

Demonstrativo Financeiro		
	1T12	1T11
VGV Contratado	4.044.831	3.820.309
<i>Comissão Média</i>	2,45%	2,53%
Receita de serviços	99.027	96.717
Descontos e abatimentos	(873)	(3.808)
Impostos incidentes	(8.938)	(8.691)
Receita líquida	89.216	84.218
Custo dos serviços prestados	(4.103)	(5.228)
Resultado bruto	85.113	78.990
Custos e despesas e receitas operacionais	(60.357)	(50.360)
Despesas administrativas	(53.439)	(44.582)
Honorários de diretoria	(2.386)	(3.239)
Provisão para devedores duvidosos	(4.008)	(2.084)
Outras receitas (despesas) operacionais	(524)	(455)
EBITDA	24.756	28.630
<i>Margem EBITDA</i>	27,7%	34,0%
Depreciações e amortizações	(3.516)	(2.611)
Despesas financeiras	(195)	(738)
Ajuste a valor presente (11.638/07)	-	-
Receitas financeiras	7.534	5.812
LAIR	28.579	31.093
Provisão para imposto de renda	(6.961)	(7.852)
Provisão para contribuição social	(2.562)	(2.877)
Participação acionistas minoritários	(2.492)	(1.821)
Lucro líquido do período	16.564	18.543
<i>Margem Líquida</i>	18,6%	22,0%

Balanco Patrimonial Consolidado em 31 de março de 2012 (R\$ mil)

A T I V O		
	1T12	1T11
Ativo Circulante		
Caixa, Equivalentes de Caixa	70.082	282.655
Títulos e Valores Mobiliários	81.043	-
Contas a receber de clientes	96.164	93.436
Adiantamentos a fornecedores	748	204
Impostos a recuperar	19.347	11.508
Empréstimos e outros créditos com partes relacionadas	-	-
Despesas Antecipadas	2.877	3.723
Outros créditos	7.265	5.581
Total do ativo circulante	277.526	397.107
Ativo não Circulante		
Realizável a longo prazo		
Títulos e Valores Mobiliários	153.724	-
Contas a receber de clientes	3.249	1.335
Resultado de participação desproporcional	-	9
Terrenos disponíveis para venda	1.938	1.909
Partes relacionadas	351	627
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-
Outros créditos	5.295	5.678
	164.557	9.558
Investimentos em controladas	-	-
Imobilizado	49.959	43.153
Intangível	461.833	306.402
Diferido	-	-
	511.792	349.555
Total do ativo não circulante	676.349	359.113
Total do ativo	953.875	756.220

Balanco Patrimonial Consolidado em 31 de março de 2012 (R\$ mil)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
	1T12	1T11
Passivo Circulante		
Empréstimos e financiamentos	-	15
Fornecedores	7.241	6.830
Salários provisões e contribuições sociais	9.045	8.629
Impostos e contribuições a recolher	31.859	27.488
Adiantamentos de clientes	18.775	20.381
Dividendos a pagar	25.072	18.025
Contas a pagar - aquisição de empresas	21.200	-
Empréstimos e outros valores a pagar com partes relacionadas	-	137
Usufruto de resultados	-	506
Outras contas a pagar	8.980	8.424
Total do passivo circulante	122.172	90.435
Passivo não Circulante		
Exigível a longo prazo		
Empréstimos e financiamentos	-	-
Provisão para contingências	2.995	2.261
Impostos e contribuições a recolher	-	193
Contas a pagar - aquisição de empresas	52.202	12.636
Provisão para perdas em investimentos	-	-
Outras contas a pagar	-	591
Transações com acionistas não controladores	-	-
Total do passivo não circulante	55.197	15.681
Participação dos minoritários	65.292	3.948
Patrimônio líquido		
Capital social	520.437	521.678
Reserva de capital	42.992	42.992
Reserva de legal	12.031	6.701
Reserva de lucros	160.053	103.369
Ações em tesouraria	(2.831)	(2.644)
Ajuste de avaliação patrimonial	(21.468)	(25.940)
Total do patrimônio líquido	711.214	646.156
Total do passivo e patrimônio líquido	953.875	756.220

Fluxo de Caixa (R\$ mil)
Período de 01 de janeiro a 31 de março de 2012

Demonstrações de Fluxo de Caixa das atividades operacionais - Consolidado		
	1T12	1T11
Lucro líquido do período antes do IRPJ e CSLL de 01/01 a 31/12	28.579	31.093
Ajustes para reconciliação entre lucro (prejuízo) líquido e o caixa líquido gerado de atividades operacionais:		
Depreciações	3.039	2.092
Amortizações	477	179
Amortizações de ágio em investimentos	-	-
Provisão para perdas com créditos com liquidação duvidosa	4.008	2.084
Provisão para contingência	69	-
Ajuste a valor de mercado contas a receber	(258)	92
Ajuste a valor de mercado contas a pagar	-	-
Despesas financeiras de longo prazo	-	-
Participações acionistas não controladores	(2.492)	-
Lucro (prejuízo) líquido ajustado	33.422	35.540
Variações em ativos e passivos		
Contas a receber de clientes	4.762	(8.350)
Impostos a recuperar	(1.531)	(459)
Valores a receber partes relacionadas	651	(24)
Outros ativos circulantes	(2.026)	1.448
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	-
Outros ativos realizáveis a longo prazo	(1.401)	(3.202)
Fornecedores	(456)	503
Salários e encargos a pagar	(5.533)	(1.160)
Impostos e contribuições a recolher	(11.821)	(3.861)
Impostos e contribuições parceladas	-	-
Adiantamentos de clientes	880	10.372
Valores a pagar partes relacionadas	(109)	(268)
Usufruto de resultados	-	(48)
Outros passivos circulantes	3.668	2.545
Outros exigíveis a longo prazo	-	702
	(12.916)	(1.802)
Caixa líquido gerado nas atividades	20.506	33.738
Das atividades de investimento		
Titulos e valores mobiliários	(5.100)	-
Recompra de ações	-	-
Terrenos disponíveis para a venda	117	-
Investimentos	-	-
Recebimento de dividendos	-	-
Ativo imobilizado	(1.478)	(3.947)
Ativo intangível	(161)	(326)
Ativo intangível (Ágio na aquisição de empresas)	-	-
Ativo diferido	-	-
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	(6.622)	(4.273)
Das atividades de financiamento com terceiros		
Empréstimos e financiamentos	-	(24)
Contas a Pagar Aquis. Empresas	(8.554)	(4.584)
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento com terceiros	(8.554)	(4.608)
Das atividades de financiamento com acionistas		
Aumento de capital	-	189.303
Gastos com emissão de ações	-	(11.984)
Reserva de capital - ágio na alienação de ações	-	-
Dos acionistas minoritários	3.180	2.953
Distribuição de lucros e antecipação de dividendos	(2.497)	(670)
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento com acionistas	683	179.602
Aumento (redução) das disponibilidades	6.013	204.459
Caixa e equivalentes no início do período	64.069	90.746
Caixa e equivalentes no final do exercício	70.082	295.205