

Brasil Brokers divulga seus resultados do 1º Trimestre do ano de 2014

Rio de Janeiro, 7 de maio de 2014. 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 2014 (1T14).

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 1T14

Português

8 de maio de 2014
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

8 de maio de 2014
11h00 (horário de Brasília)
10h00 (horário de NY)
Tel.: +1 (646) 843-6054
Código: BR Brokers
Replay: +55 (11) 2188-0155
Código Replay: BR Brokers

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

- 📍 O **VG** lançado no 1T14 foi de **R\$ 4,1 bilhões**, apresentando um pequeno decréscimo de 1% em relação ao 1T13;
- 📍 As **Vendas Contratadas** do 1T14 foram de **R\$ 2,8 bilhões**, uma redução de 22% em relação ao 1T13;
- 📍 A **Geração de Caixa Operacional** no 1T14 foi de **R\$ 14,5 milhões** e o **Caixa Líquido Gerado nas Atividades** já deduzido o capital de giro e os impostos diretos foi de **R\$ 5,1 milhões**;
- 📍 A **Receita Líquida** registrada no 1T14 foi de **R\$ 64,2 milhões**, uma redução de 20% quando comparada com 1T13;
- 📍 No 1T14, foram **assinados R\$ 81,4 milhões** de financiamentos imobiliários e **faturados R\$ 87,3 milhões** junto ao HSBC, registrando crescimentos em relação ao 1T13 de **44%** e **61%**, respectivamente;
- 📍 Os **Custos e Despesas** no 1T14 atingiram **R\$ 59,4 milhões**, ficando em linha com o realizado no 1T13;
- 📍 O número de **Funcionários** totalizava **1.391** ao final do 1T14, uma **redução de 13%** quando comparado ao 1T13;
- 📍 O **EBITDA** do 1T14 foi de **R\$ 4,8 milhões**, registrando uma **margem EBITDA** de **7,4%**;
- 📍 O **Lucro Líquido** do 1T14 foi de **R\$ 1,1 milhão** com margem líquida de **1,7%**.

Desempenho Operacional

No quadro abaixo são apresentados os números operacionais da Companhia no 1T14, e os respectivos comparativos com o 1T13.

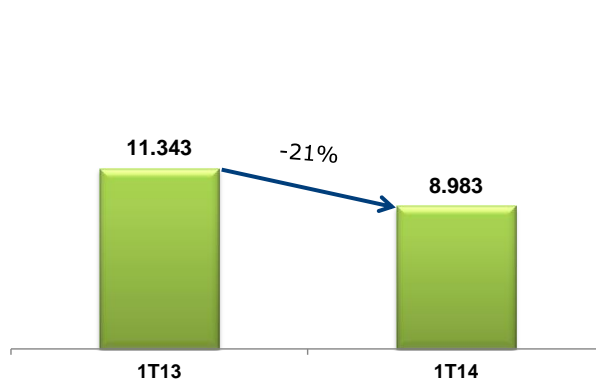
Destaques Operacionais	1T13	1T14	Δ%
VGV Lançado (em R\$ mil) ⁽¹⁾	4.167.329	4.124.362	-1%
Quant. Unidades Lançadas	11.343	8.983	-21%
Vendas Contratadas (em R\$ mil)	3.624.667	2.813.576	-22%
Quant. Unidades Vendidas	11.028	7.678	-30%

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

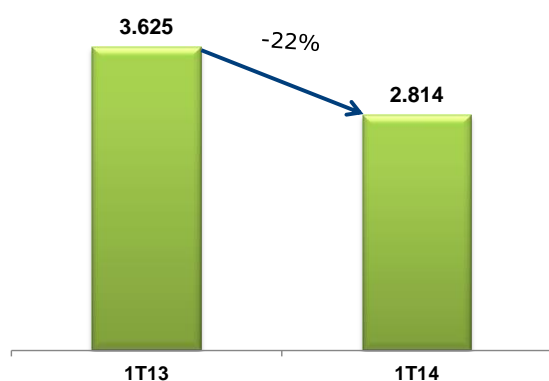
VGV Lançado (R\$ MM)



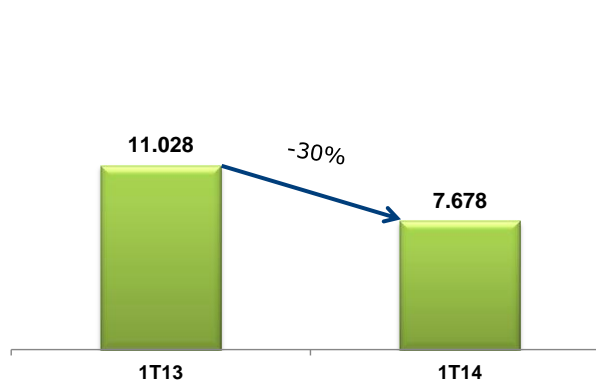
Unidades Lançadas



Vendas Contratadas (R\$ MM)

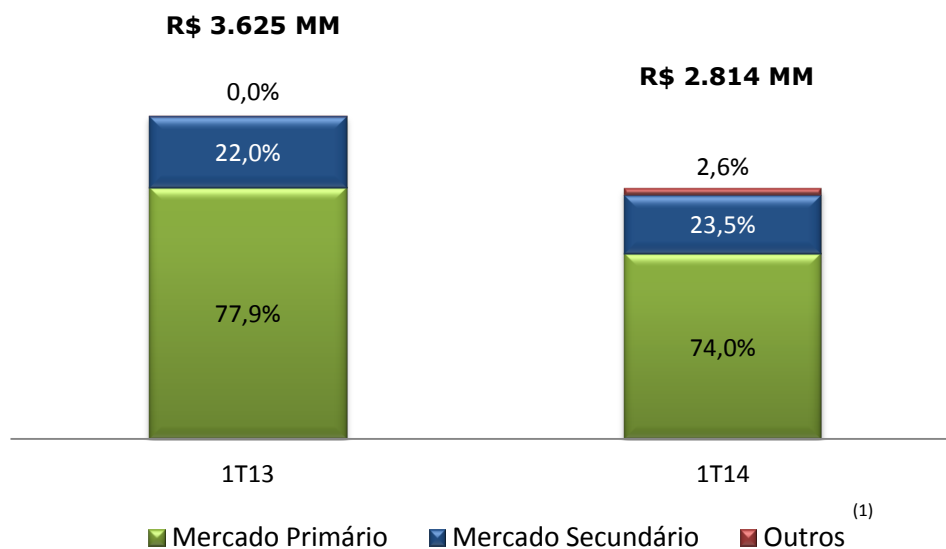


Unidades Vendidas



Vendas por Segmento de Mercado

No 1T14, do total das Vendas Contratadas de R\$ 2.814 milhões, R\$ 2.081 milhões referem-se à venda de lançamentos, R\$ 660 milhões referem-se à venda de imóveis avulsos e R\$ 72 milhões representam vendas corporativas e de terrenos.

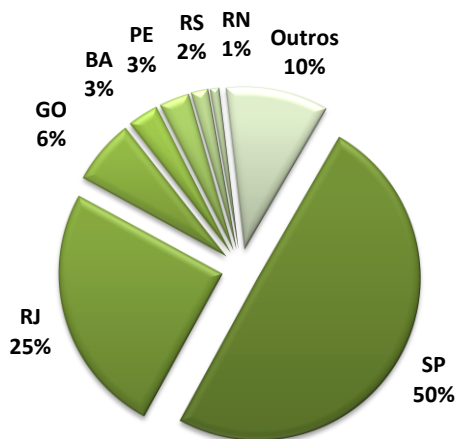


Vendas por Estado de Atuação

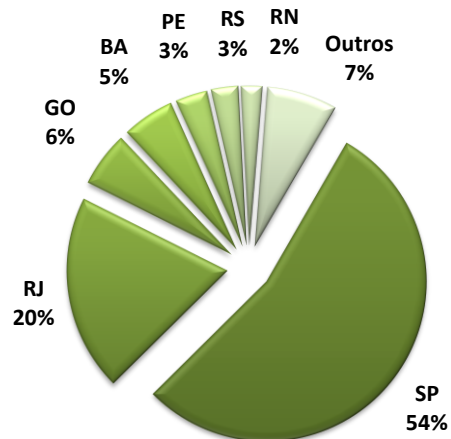
Mercado Primário

No 1T14, as vendas contratadas de lançamentos totalizaram R\$ 2.081 milhões⁽¹⁾. Deste total, 75,2% foi realizado na Região Sudeste, 10,6% na Região Nordeste, 8,3% na Região Centro-Oeste, 4,6% na Região Sul e 1,4% na Região Norte.

Mercado Primário - 1T13



Mercado Primário - 1T14

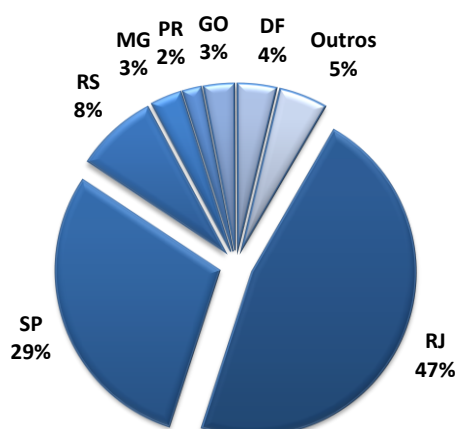


(1) O VGV informado desconsidera o VGV contratado da BB Corporate e VGV de terrenos.

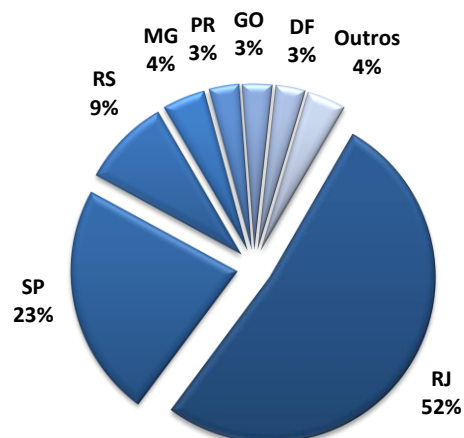
Mercado Secundário

No 1T14, a venda de imóveis avulsos totalizou R\$ 660 milhões⁽¹⁾. Deste total, 78,8% foi realizado na Região Sudeste, 11,7% na Região Sul, 5,7% na Região Centro Oeste, 2,9% na Região Nordeste e 0,9% na Região Norte.

Mercado Secundário - 1T13



Mercado Secundário - 1T14

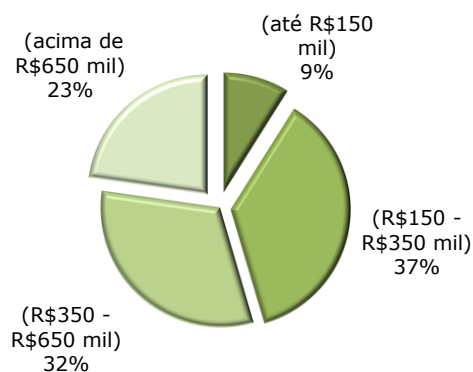


Vendas por Segmento de Renda

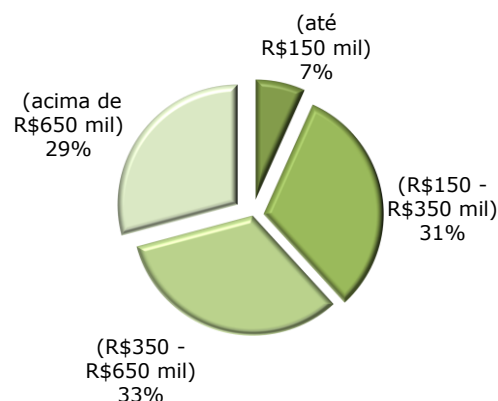
Mercado Primário

No 1T14, do total de R\$ 2.081 milhões⁽¹⁾ de vendas contratadas no Mercado Primário, 7% foi composto por imóveis até R\$ 150 mil, 31% por imóveis de R\$ 150 mil a R\$ 350 mil, 33% por imóveis de R\$ 350 mil a R\$ 650 mil e 29% por imóveis a partir de R\$ 650 mil. A participação no total de nossas vendas de lançamentos acima de R\$ 650 mil aumentou de 23% no 1T13 para 29% no 1T14.

Mercado Primário - 1T13



Mercado Primário - 1T14

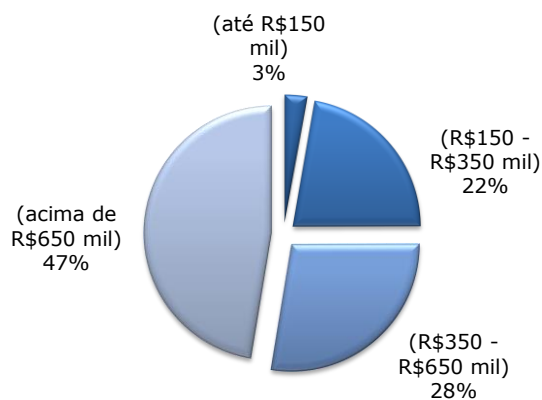


(1) O VGV informado desconsidera o VGV contratado da BB Corporate e VGV de terrenos.

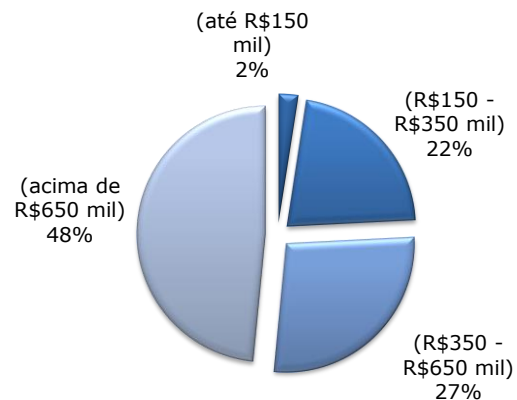
Mercado Secundário

No 1T14, do total de R\$ 660 milhões ⁽¹⁾ de vendas contratadas no Mercado Secundário, 2% foi composto por imóveis até R\$ 150 mil, 22% por imóveis de R\$ 150 mil a R\$ 350 mil, 27% por imóveis de R\$ 350 mil a R\$ 650 mil e 48% por imóveis a partir de R\$ 650 mil. A participação no total de nossas vendas de imóveis prontos no mercado acima de R\$ 650 mil aumentou de 47% no 1T13 para 48% no 1T14.

Mercado Secundário - 1T13



Mercado Secundário - 1T14



Outras Informações Operacionais

O Quadro abaixo apresenta outras informações operacionais das subsidiárias em 31/03/2014, por região.

Região	Força de Vendas	Pontos de Venda ⁽²⁾	Funcionários
Sudeste	12.307	609	1.004
Nordeste	922	129	114
Sul	928	122	91
Centro-Oeste	795	69	156
Norte	154	18	26
TOTAL	15.106	947	1.391

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

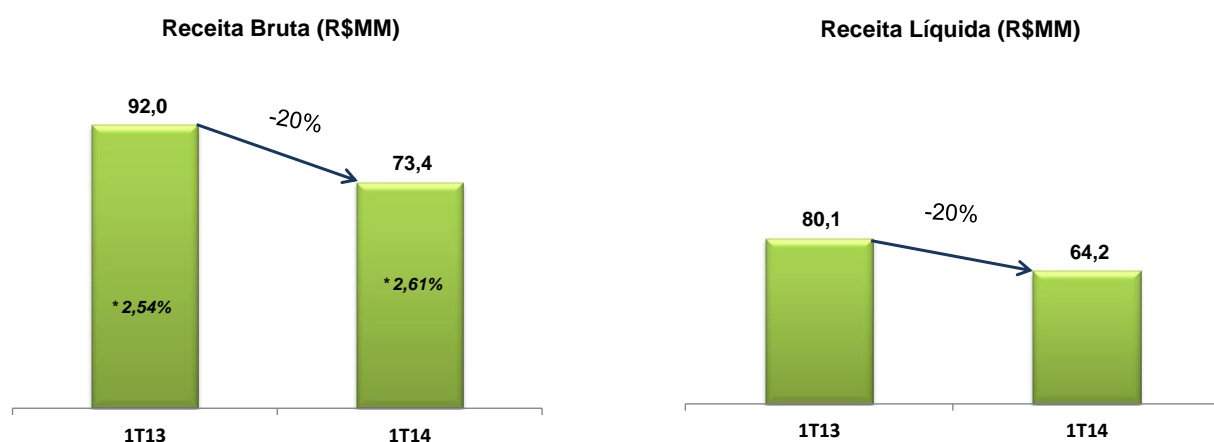
(2) Inclui os pontos de venda da RedeMorar.

Desempenho Econômico-Financeiro

Nesta seção, apresentaremos o resultado da Companhia no 1T14.

Receita de Serviços

A Receita Bruta de Serviços das subsidiárias da Brasil Brokers, representada por comissões de corretagem, totalizou R\$ 73,4 milhões no 1º trimestre de 2014, gerando uma comissão média no trimestre de 2,61% com VGV contratado de R\$ 2,8 bilhões. Após a dedução dos impostos sobre a venda, a Receita Líquida do trimestre alcançou R\$ 64,2 milhões, o que representou um decréscimo de 20% quando comparado com os R\$ 80,1 milhões realizados no 1T13.



*Comissão Bruta

Crédito Imobiliário HSBC

No 1º trimestre de 2014, em nossa parceria com HSBC para a originação de crédito imobiliário, aprovamos um total de R\$ 122,6 milhões em financiamentos imobiliários, sendo que R\$ 81,4 milhões tiveram seus contratos de financiamento assinados. Um total de R\$ 87,3 milhões de financiamentos foi faturado pela Companhia e suas subsidiárias e encontram-se contabilizados em nossa Receita de Serviços, representando uma receita adicional de R\$ 3,1 milhões. O número total de contratos de financiamento faturados no 1º trimestre de 2014 foi de 226, que corresponde a um valor médio de financiamento de R\$ 386 mil. O valor do financiamento relativo ao valor total do imóvel vendido ("loan-to-value") nesse período foi de 58%.

Crédito com HSBC (em R\$MM)	Valor Financiado		
	1T13	1T14	1T14 Vs 1T13
Aprovados	101,0	122,6	21%
Assinados	56,5	81,4	44%
Faturados	54,4	87,3	61%
Receita Gerada	1,9	3,1	61%

Custos de Serviços Prestados & Despesas Operacionais

Os Custos e Despesas Operacionais da Companhia totalizaram R\$ 59,4 milhões no primeiro trimestre de 2014, representando um aumento de 1% em relação ao 1T13. Ao deduzir desse valor as despesas de dissídio dos funcionários e os reajustes contratuais do período, obtemos os Custos e Despesas Normalizados, que totalizaram R\$ 55,9 milhões no 1T14. Quando comparamos esse valor com os Custos e Despesas do primeiro trimestre de 2013, que totalizaram R\$ 59,1 milhões, obtemos uma redução de 5% no período.

Custos e Despesas Totais			
(em R\$MM)	1T13	1T14	Δ%
Custo dos Serviços	(3,5)	(3,5)	1%
Despesas de G&A e Honorários	(55,3)	(54,8)	-1%
Outras Despesas/Receitas Operacionais	(0,3)	(1,1)	249%
Custos e Despesas Operacionais Totais	(59,1)	(59,4)	1%
Dissídio e Reajustes Contratuais	-	3,5	
Custos e Despesas Normalizados	(59,1)	(55,9)	-5%

A redução dos custos e despesas normalizados apresentada no período reflete o efeito de diversas ações de otimização da estrutura administrativa da Companhia. Dentre essas ações, destaca-se o ajuste no quadro de funcionários. A Companhia fechou o primeiro trimestre de 2014 com 1.391 funcionários em seu quadro, representando uma redução de 13% ou 202 funcionários em relação ao 1T13.

Funcionários			
Região	1T13	1T14	1T13 x 1T14 (Δ%)
Sudeste	1.048	1.004	-4%
Nordeste	136	114	-16%
Sul	117	91	-22%
Centro-Oeste	228	156	-32%
Norte	64	26	-59%
TOTAL	1.593	1.391	-13%

EBITDA

O EBITDA da Brasil Brokers para o 1T14 foi de R\$ 4,8 milhões, uma redução de 77% com relação ao mesmo trimestre do ano anterior, devido principalmente à desalavancagem operacional causada pela redução de 20% da receita líquida. A margem EBITDA do período foi de 7,4%, 18,8 p.p. abaixo do realizado no 1T13.

Lucro Líquido

O lucro líquido da Brasil Brokers no 1T14 foi de R\$ 1,1 milhões, apresentando uma redução de 90% quando comparado ao mesmo trimestre do ano anterior, devido principalmente ao decréscimo do EBITDA pela redução de 20% da receita líquida. A margem líquida do trimestre ficou em 1,7%, 11,3 pontos percentuais abaixo da margem registrada no 1T13.

IR e CSLL

O total de Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o lucro líquido da Brasil Brokers no 1T14 foi de R\$ 5,2 milhões.

Caixa e Aplicações Financeiras

O montante total de caixa e aplicações financeiras da Companhia ao final do 1T14 totalizava R\$ 273,6 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% e 108% do CDI. A Companhia possuía ainda, no final do trimestre, R\$ 86,9 milhões em recebíveis, com prazo médio estimado de 106 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)	1T14
Caixa e Aplicações Financeiras no início do período	284,5
Geração Operacional de Caixa	14,5
Necessidades de Capital de Giro / Impostos Diretos	(9,4)
Atividades Operacionais	5,1
Atividades de Investimento	(5,2)
Pagamento de Aquisições	(1,1)
Pagamento de Dividendos	(4,5)
Recompra de Ações	(5,2)
Caixa e Aplicações Financeiras no final do período	273,6

A geração de caixa da companhia no período foi de R\$ 14,5 milhões. Por outro lado, a necessidade de capital de giro e impostos diretos consumiram R\$ 9,4 milhões, resultando numa geração de caixa líquido operacional de R\$ 5,1 milhões.

No trimestre, o desembolso de caixa para investimentos foi de R\$ 5,2 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 1º trimestre de 2014 para o pagamento de aquisições foi de R\$ 1,1 milhão, refletindo basicamente os pagamentos de parcelas para as aquisições da Galvão e Libório.

A distribuição de dividendos realizada no 1T14 foi de R\$ 4,5 milhões.

Adicionalmente, tivemos um desembolso de R\$ 5,2 milhões no 1T14 com o programa de recompra de ações.

Endividamento

Ao final do 1T14 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 Vendas, M. Garzon Eugênio, Vera Bernardes Assessoria Imobiliária, Home Hunters, Imóveis no Morumbi, Bamberg Planejamento e Empreendimento Imobiliários, Miranda Imobiliária e Libório Imóveis era de R\$ 13,0 milhões ao final do 1T14. 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 1T14, o total destas obrigações estava estimado em R\$ 22,7 milhões, baseado no cenário atual projetado de *performance* para estas empresas.

Demonstrativo Financeiro 1T14 (R\$ mil)

Demonstrativo Financeiro		
	1T14	1T13
VGV Contratado	2.813.576	3.624.667
<i>Comissão Média</i>	2,61%	2,54%
Receita de serviços	73.436	92.015
Descontos e abatimentos	(1.692)	(2.479)
Impostos incidentes	(7.569)	(9.432)
Receita líquida	64.175	80.104
Custo dos serviços prestados	(3.539)	(3.498)
Resultado bruto	60.636	76.606
Custos e despesas operacionais	(55.875)	(55.615)
Despesas administrativas	(51.269)	(51.769)
Honorários de diretoria	(950)	(1.267)
Provisão para devedores duvidosos	(2.603)	(2.278)
Outras receitas (despesas) operacionais	(1.053)	(302)
EBITDA	4.761	20.990
<i>Margem EBITDA</i>	7,4%	26,2%
Depreciações e amortizações	(4.490)	(4.139)
Amortização de Recuperação de Ativos	-	-
Despesas financeiras	(408)	(264)
Receitas financeiras	7.162	5.053
LAIR	7.025	21.640
Provisão para imposto de renda	(3.749)	(5.921)
Provisão para contribuição social	(1.411)	(2.188)
Participação acionistas minoritários	(796)	(3.169)
Lucro líquido do período	1.069	10.362
<i>Margem Líquida</i>	1,7%	12,9%

Balanco Patrimonial Consolidado em 31 de março de 2014 (R\$ mil)

ATIVO		
	1T14	1T13
Ativo Circulante		
Caixa, Equivalentes de Caixa	20.335	59.429
Títulos e Valores Mobiliários	100.304	69.104
Contas a receber de clientes	77.831	85.921
Adiantamentos a fornecedores	2.414	947
Impostos a recuperar	22.426	20.352
Despesas Antecipadas	3.814	2.612
Operações com Opção	9.279	-
Outros créditos	13.004	9.381
Total do ativo circulante	249.407	247.746
Ativo não Circulante		
Realizável a longo prazo		
Títulos e Valores Mobiliários	152.925	172.541
Impostos a recuperar	-	-
Contas a receber de clientes	9.022	3.222
Terrenos disponíveis para venda	1.882	1.923
Operações com Opção	13.122	20.182
Outros créditos	9.589	7.389
	186.540	205.257
Investimentos em controladas	-	-
Imobilizado	53.637	54.966
Intangível	406.514	410.631
	460.151	465.597
Total do ativo não circulante	646.691	670.854
Total do ativo	896.098	918.600

Balanco Patrimonial Consolidado em 31 de março de 2014 (R\$ mil)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
	1T14	1T13
Passivo Circulante		
Fornecedores	8.247	8.985
Salários provisões e contribuições sociais	8.171	8.087
Impostos e contribuições a recolher	21.128	26.432
Adiantamentos de clientes	12.848	16.276
Dividendos a pagar	20.714	21.122
Contas a pagar - aquisição de empresas	7.082	5.680
Operações com Opção	546	-
Outras contas a pagar	10.264	8.042
Total do passivo circulante	89.000	94.624
Passivo não Circulante		
Exigível a longo prazo		
Provisão para contingências	3.197	3.168
Impostos parcelados	23	-
Contas a pagar - aquisição de empresas	5.965	23.027
Operações com Opção	22.189	27.350
Outras contas a pagar	800	-
Total do passivo não circulante	32.174	53.545
Patrimônio líquido		
Capital social	520.437	520.437
Reserva de capital	43.478	42.992
Reserva de legal	20.184	16.156
Reserva de lucros	186.113	177.189
Ações em tesouraria	(9.892)	(4.321)
Transações com não-controladores	(71.473)	(70.683)
Patrimônio líquido controladores	688.847	681.770
Participação dos minoritários	86.077	88.661
Total Patrimônio líquido	774.924	770.431
Total do passivo e patrimônio líquido	896.098	918.600

Fluxo de Caixa (R\$ mil)
Período de 01 de janeiro a 31 de março de 2014

Demonstrações de Fluxo de Caixa das atividades operacionais - Consolidado		
	1T14	1T13
Lucro líquido do período antes do IRPJ e CSLL de 01/01 a 31/03	7.025	21.640
Ajustes para reconciliação entre lucro (prejuízo) líquido e o caixa líquido gerado de atividades operacionais:		
Depreciações	3.761	3.508
Amortizações	920	631
Amortizações de ágio em investimentos	-	-
Provisão para perdas com créditos com liquidação duvidosa	2.603	2.278
Provisão para contingência	-	-
Ajuste a valor de mercado contas a receber	(34)	(101)
Ajuste a valor de mercado contas a pagar	-	-
Despesas financeiras de longo prazo	215	162
Ajuste de Recuperação de Ativos	-	-
Ajuste de Instrumento Financeiro	-	-
Participações acionistas não controladores	-	-
Lucro (prejuízo) líquido ajustado	14.490	28.118
Variações em ativos e passivos		
Contas a receber de clientes	11.445	8.200
Impostos a recuperar	(615)	(465)
Valores a receber partes relacionadas	-	-
Outros ativos circulantes	(3.030)	(3.612)
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	-
Outros ativos realizáveis a longo prazo	(892)	(1.434)
Fornecedores	1.644	1.333
Salários e encargos a pagar	(3.169)	(1.909)
Impostos e contribuições a recolher	(12.121)	(12.823)
Impostos e contribuições parceladas	(6)	-
Adiantamentos de clientes	(1.447)	(446)
Valores a pagar partes relacionadas	-	-
Usufruto de resultados	-	-
Outros passivos circulantes	(1.219)	(1.259)
Outros exigíveis a longo prazo	-	-
	(9.410)	(12.415)
Caixa líquido gerado nas atividades	5.080	15.702
Das atividades de investimento		
Titulos e valores mobiliários	4.824	(12.808)
Recompra de ações	(5.198)	-
Terrenos disponíveis para a venda	-	-
Investimentos	-	-
Recebimento de dividendos	-	-
Ativo imobilizado	(4.024)	(3.480)
Ativo intangível	(1.178)	(728)
Ativo intangível (Ctas pagar Aquis. Empresas)	-	-
Contas a Pagar Aquis. Empresas	(1.114)	(232)
Ativo diferido	-	-
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	(6.690)	(17.248)
Das atividades de financiamento com terceiros		
Empréstimos e financiamentos	-	-
Contas a Pagar Aquis. Empresas	-	-
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento com terceiros	-	-
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	(4.545)	(3.338)
Distribuição de lucros e antecipação de dividendos	-	-
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento com acionistas	(4.545)	(3.338)
Aumento (redução) das disponibilidades	(6.155)	(4.883)
Caixa e equivalentes no início do período	26.490	64.312
Caixa e equivalentes no final do exercício	20.335	59.429