



Brasil Brokers divulga seus resultados do 1º Trimestre de 2011

Rio de Janeiro, 16 de maio 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 primeiro trimestre de 2011 (1T11).

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 1T11

Português

17 de maio 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: 97852183

Inglês

17 de maio de 2011
14h00 (horário de Brasília)
13h00 (horário de NY)
Tel.: +1 (973) 935-8893
Código: 58196611
Replay: +1 (706) 645-9291
Código Replay: 58196611

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 **28%** no 1T11 quando comparado ao 1T10;
- O total de **unidades vendidas** no trimestre foi de **16.735**, **22%** maior que 1T10;
- As **vendas contratadas** no 1T11 **cresceram 31%** em relação ao 1T10 alcançando **R\$4,0 bilhões**;
- O VGV Lançado no 1T11 **cresceu 64%** em relação ao 1T10, enquanto as **unidades lançadas cresceram 33%**;
- O **lucro líquido** do 1T11 foi de **R\$ 18,5 milhões**, representando um **crescimento** de **100%** com relação ao 1T10 representando um incremento de 8pp na margem líquida, que aumentou de 14% para 22%;
- O **EBITDA** do 1T11 foi de **R\$ 28,6 milhões**, representando um **crescimento** de **63%** com relação ao 1T10 representando um incremento de 7pp na margem EBITDA, que aumentou de 27% para 34%.

Desempenho Operacional

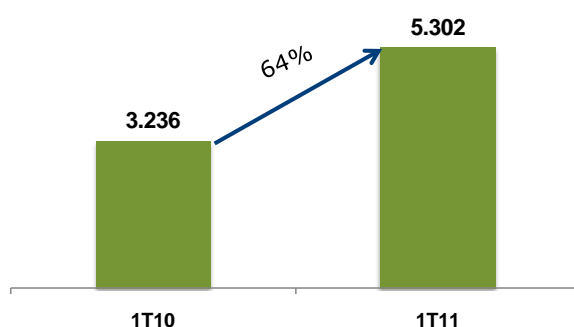
No quadro abaixo são apresentados os números operacionais da Companhia no 1º trimestre de 2011 e o comparativo com o 1º trimestre de 2010.

Destaques Operacionais	1T10 ⁽²⁾	1T11 ⁽²⁾
VGv Lançado (em R\$ mil) ⁽¹⁾	3.236.259	5.302.422
Quant. Unidades Lançadas	15.934	21.263
Vendas Contratadas (em R\$ mil)	3.063.775	4.014.727
Quant. Unidades Vendidas	13.688	16.735

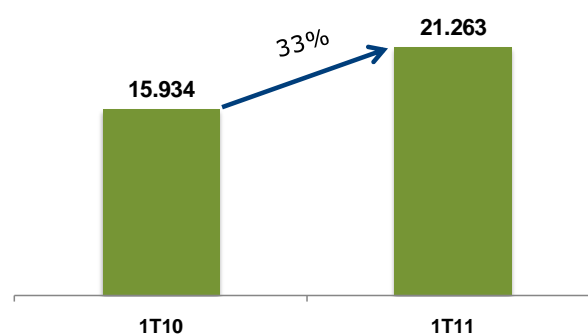
⁽¹⁾ Valor do VGv total dos empreendimentos lançados pela Brasil Brokers com ou sem exclusividade.

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

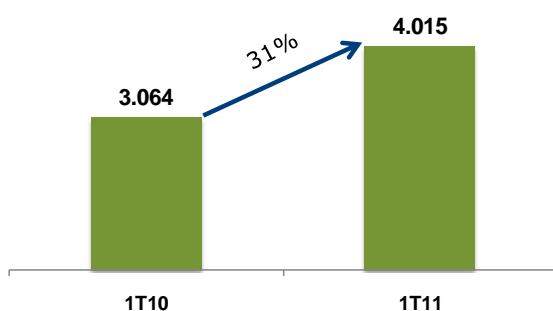
VGv Lançado (R\$ MM)



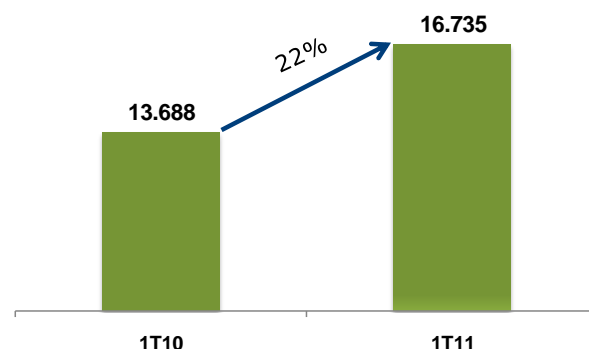
Unidades Lançadas



Vendas Contratadas (R\$ MM)

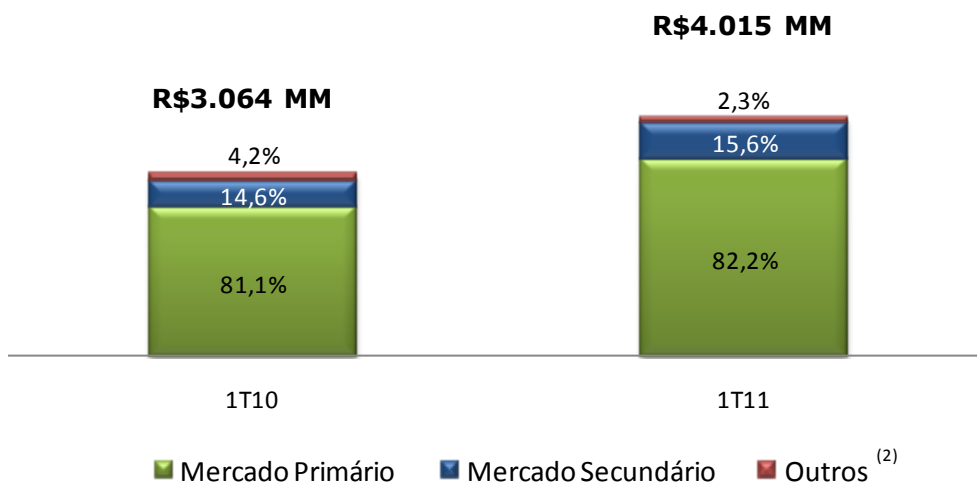


Unidades Vendidas



Vendas por Segmento de Mercado

No 1T11, do total das Vendas Contratadas de R\$4.015 milhões, R\$624,4 milhões referem-se à revenda de imóveis avulsos, R\$3.298 milhões referem-se à venda de lançamentos e R\$92,2 milhões representam vendas corporativas e de terrenos. As vendas de unidades residenciais e comerciais totalizaram R\$3.805 milhões⁽¹⁾.

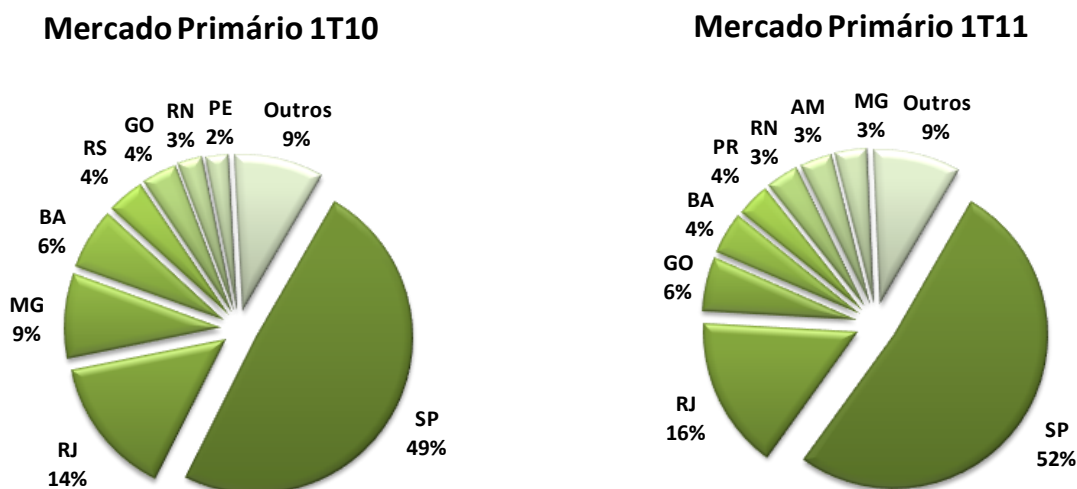


⁽¹⁾ As Vendas Contratadas de unidades residenciais e comerciais desconsideram o VGV contratado da Primaz e de terrenos.
⁽²⁾ Outros é composto pelo VGV contratado da Primaz e VGV de terrenos.

Vendas por Estado de Atuação

Mercado Primário

No 1T11, as vendas contratadas de lançamentos de unidades residenciais e comerciais totalizaram R\$ 3.298 milhões⁽¹⁾. Deste total, 71,2% foi realizado na Região Sudeste, 10,5% na Região Nordeste, 7,6% na Região Centro Oeste, 5,1% na Região Norte e 5,7% na Região Sul.



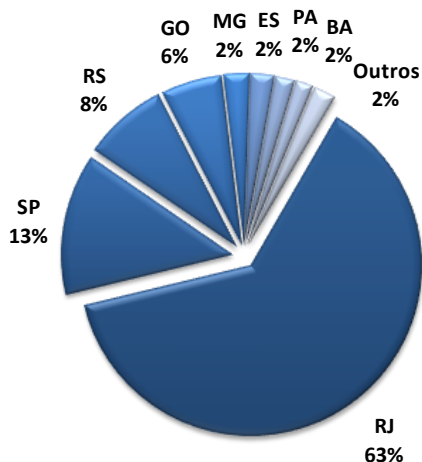
⁽¹⁾ O VGV informado desconsidera o VGV contratado da Primaz e VGV de terrenos.



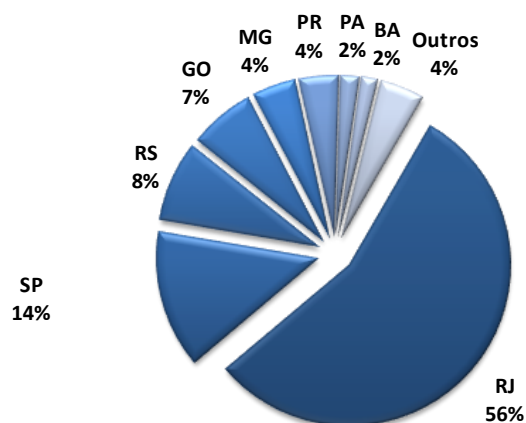
Mercado Secundário

No 1T11, a revenda de imóveis avulsos totalizou R\$ 624 milhões⁽¹⁾. Deste total, 75,2% foram realizados na Região Sudeste, 12,7% na Região Sul, 7,0% na Região Centro Oeste, 3,3% na Região Nordeste e 1,8% na Região Norte.

Mercado Secundário 1T10



Mercado Secundário 1T11



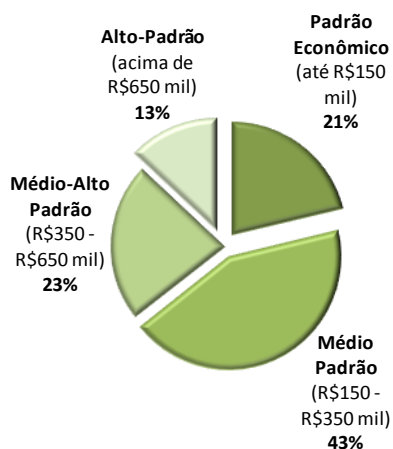
(1) O VGV informado desconsidera o VGV contratado da Primaz e VGV de terrenos.

Vendas por Segmento de Renda

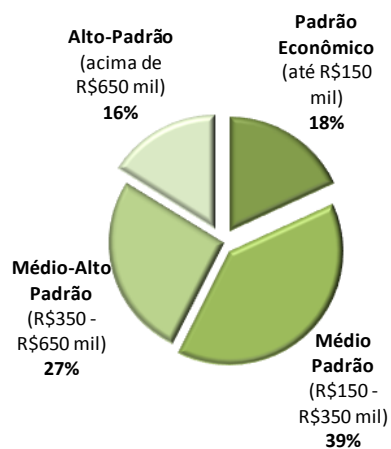
Mercado Primário

No 1T11, do total de R\$ 3.298 milhões⁽¹⁾ de vendas contratadas no Mercado Primário, 18,1% é composto por imóveis de padrão econômico (até R\$150mil), 39,3% por imóveis de médio padrão (de R\$150mil até R\$350mil), 26,5% por imóveis de médio-alto padrão (de R\$350mil até R\$650mil) e 16,1% por imóveis de alto padrão (a partir de R\$650mil).

Mercado Primário 1T10



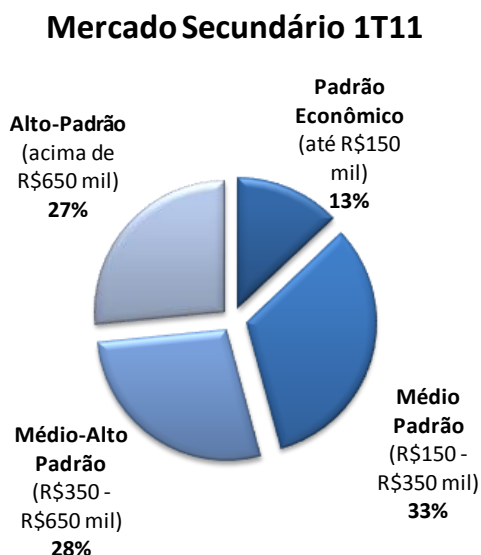
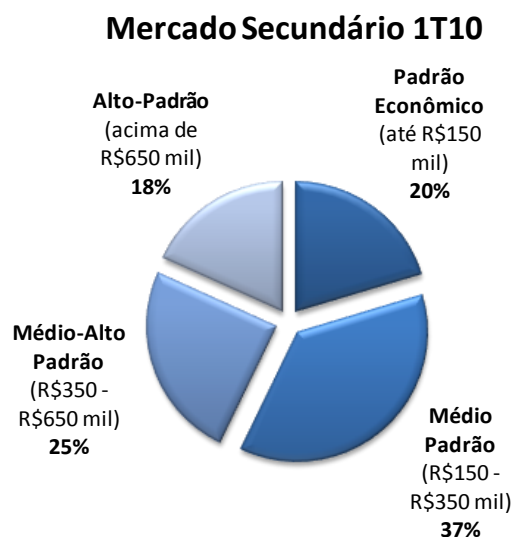
Mercado Primário 1T11



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

Mercado Secundário

Do total de R\$ 624 milhões⁽¹⁾ de vendas contratadas no 1T11, 12,9% é composto por imóveis de padrão econômico (até R\$150mil), 32,8% por imóveis de médio padrão (de R\$150mil até R\$350mil), 27,7% por imóveis de médio-alto padrão (de R\$350mil até R\$650mil) e 26,5% por imóveis de alto padrão (a partir de R\$650mil).



(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 31/03/2010, por região.

Região	Força de Vendas	Pontos de Venda ⁽¹⁾	Func. Admin.
Sudeste	11.008	586	959
Nordeste	1.429	112	153
Sul	1.119	102	119
Centro-Oeste	953	130	162
Norte	712	47	82
TOTAL	15.221	977	1.475

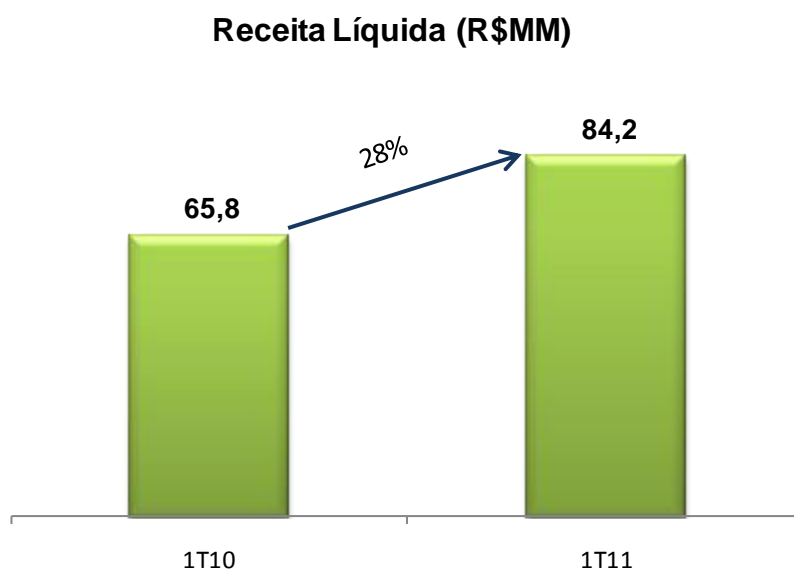
⁽¹⁾ Inclui pontos de vendas da Rede Morar

Desempenho Econômico-Financeiro

Nesta seção, apresentaremos o resultado da Companhia no 1T11. 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\$96,7 milhões no 1º trimestre de 2011, gerando uma comissão média no trimestre de 2,53% com VGV contratado de R\$3,8 bilhões (considerando somente 80% do VGV da Abyara Brokers). Após a dedução dos impostos sobre a venda, a Receita Líquida do trimestre alcançou R\$84,2 milhões, o que representou um aumento de 28% quando comparado com os R\$65,8 milhões realizados no 1T10.



Custos de Serviços Prestados & Despesas Operacionais

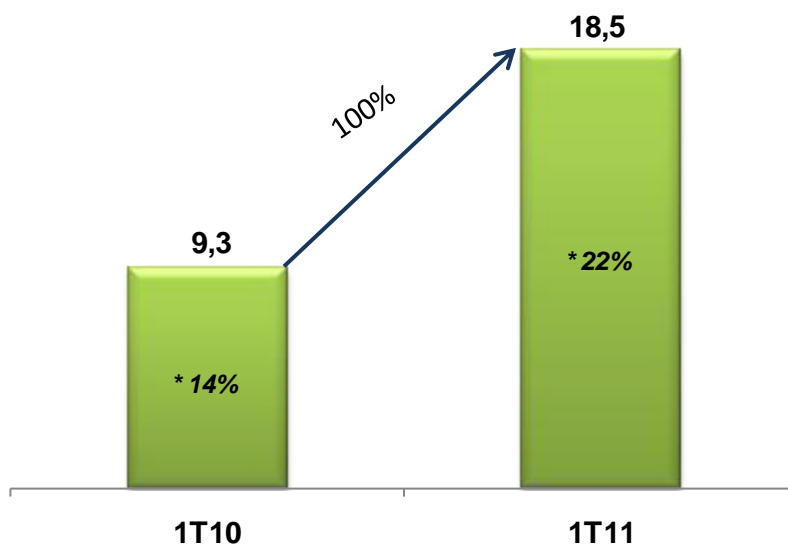
Os Custos e Despesas Operacionais da Companhia totalizaram R\$ 55,6 milhões no primeiro trimestre de 2011, representando um crescimento de 15,3% em relação ao 1T10. Quando deduzimos desse valor as despesas das novas lojas abertas ao longo do ano de 2010 e as despesas de nossa nova subsidiária Galvão Vendas consolidadas a partir deste trimestre, obtemos os Custos e Despesas Normalizados, que totalizaram R\$ 49,6 milhões no 1T11. Quando comparamos esse valor com os Custos e Despesas Normalizados do primeiro trimestre de 2010 que totalizaram R\$ 48,0 milhões excluindo as despesas das novas lojas, obtemos um crescimento de 3,4% no período.

Custos e Despesas Totais		
(em R\$MM)	1T10	1T11
Custo dos Serviços	(3,2)	(5,2)
Despesas de G&A e Honorários	(44,3)	(49,9)
Outras Despesas/Receitas Operacionais	(0,8)	(0,5)
Custos e Despesas Operacionais Totais	(48,2)	(55,6)
Despesa das Lojas abertas desde 1T10	0,2	4,6
Provisão de Bônus	-	-
Custos e Despesas de Novas Subsidiárias	-	1,4
Custos e Despesas Normalizado	(48,0)	(49,6)

Lucro Líquido

O lucro líquido da Brasil Brokers no 1T11 foi de R\$18,5 milhões, crescendo 100% com relação ao mesmo trimestre do anterior e representando uma margem líquida ajustada de 22,0%, que corresponde a um aumento de 8 pontos percentuais na margem líquida da Companhia.

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

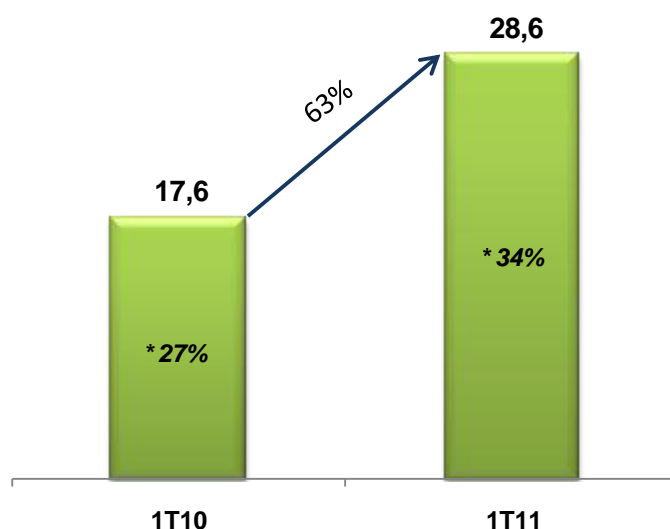


*Margem Líquida

EBITDA

O EBITDA da Brasil Brokers para o 1T11 foi de R\$28,6 milhões, crescendo 63% com relação ao mesmo trimestre do anterior e representando uma margem EBITDA de 34,0%, que corresponde a um aumento de 7 pontos percentuais na margem EBITDA da Companhia.

**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 1T11 foi de R\$10,7 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 1T11 totalizavam R\$282,7 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 100,0% e 105,0% do CDI. A Companhia possui ainda R\$94,7 milhões em recebíveis, com prazo médio estimado de 92 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)	1T11
Disponibilidades no início do período	90,7
Das Atividades Operacionais	21,2
Das Atividades de Investimento	(4,3)
Das Atividades de Financiamento	175,0
Disponibilidades no final do período	282,7

O fluxo de caixa operacional no 1T11 apresentou um resultado positivo de R\$21,2 milhões, em função da geração de caixa nas operações da companhia no valor de R\$33,7 milhões e de um aumento na necessidade de capital de giro das operações de R\$12,5 milhões.

O fluxo de caixa dos investimentos no trimestre foi negativo em R\$4,3 milhões. Esse valor é consequência da modernização e manutenção de nossas instalações, além dos investimentos em sistemas e equipamentos relacionados ao processo de consolidação de nossas operações.

O fluxo de financiamento no 1T11 foi positivo em R\$175,0 milhões em função do aumento de capital efetuado através da realização da oferta pública primária de ações, onde a Companhia captou R\$177,3 milhões líquidos dos custos da oferta.

Endividamento

Ao final do 1T11 as obrigações da empresa referentes a empréstimos e financiamentos totalizavam R\$15 mil.

Com a conclusão da aquisição da Galvão Vendas no 1T11, a Companhia passou a apresentar um saldo de Contas a Pagar de R\$12,6 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		
	1T11	1T10
VGV Contratado*	3.820.309	2.975.378
<i>Comissão Média</i>	2,53%	2,47%
Receita de serviços	96.717	73.471
Descontos e abatimentos	(3.808)	(1.543)
Impostos incidentes	(8.691)	(6.109)
Receita líquida	84.218	65.819
Custo dos serviços prestados	(5.228)	(3.189)
Resultado bruto	78.990	62.630
Custos e despesas e receitas operacionais	(50.360)	(45.020)
Despesas administrativas	(44.582)	(37.127)
Honorários de diretoria	(3.239)	(4.776)
Provisão para devedores duvidosos	(2.084)	(2.365)
Outras receitas (despesas) operacionais	(455)	(751)
EBITDA	28.630	17.610
<i>Margem EBITDA</i>	34,0%	26,8%
Depreciações e amortizações	(2.611)	(2.367)
Despesas financeiras	(738)	(212)
Ajuste a valor presente (11.638/07)	-	(69)
Receitas financeiras	5.812	1.662
LAIR	31.093	16.623
Provisão para imposto de renda	(7.852)	(5.266)
Provisão para contribuição social	(2.877)	(1.954)
Participação acionistas minoritários	(1.821)	(118)
Lucro líquido do período	18.543	9.285
<i>Margem Líquida</i>	22,0%	14,1%

* Considera apenas 80% do VGV da Abyara Brokers

Balanco Patrimonial Consolidado em 31 de março de 2011 (R\$ mil)

A T I V O		
	1T11	1T10
Ativo Circulante		
Disponibilidades	282.655	73.642
Contas a receber de clientes	93.436	60.495
Adiantamentos a fornecedores	204	267
Impostos a recuperar	11.508	6.645
Empréstimos e outros créditos com partes relacionadas	-	-
Despesas Antecipadas	3.723	1.828
Outros créditos	5.581	5.419
Total do ativo circulante	397.107	148.296
Ativo não Circulante		
Realizável a longo prazo		
Contas a receber de clientes	1.335	1.936
Resultado de participação desproporcional	9	2.457
Terrenos disponíveis para venda	1.909	3.229
Partes relacionadas	627	254
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-
Outros créditos	5.678	168
	9.558	8.044
Investimentos em controladas	-	-
Imobilizado	43.153	31.613
Intangível	306.402	294.290
Diferido	-	-
	349.555	325.903
Total do ativo não circulante	359.113	333.947
Total do ativo	756.220	482.243

Balanco Patrimonial Consolidado em 31 de março de 2011 (R\$ mil)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
	1T11	1T10
Passivo Circulante		
Empréstimos e financiamentos	15	84
Fornecedores	6.830	5.826
Salários provisões e contribuições sociais	8.629	8.395
Impostos e contribuições a recolher	27.488	20.761
Adiantamentos de clientes	20.381	1.691
Dividendos a pagar	18.025	10.884
Contas a pagar - aquisição de empresas	-	4.361
Empréstimos e outros valores a pagar com partes relacionadas	137	537
Usufruto de resultados	506	760
Outras contas a pagar	8.424	4.615
Total do passivo circulante	90.435	57.914
Passivo não Circulante		
Exigível a longo prazo		
Empréstimos e financiamentos	-	-
Provisão para contingências	2.261	2.428
Impostos e contribuições diferidas	193	81
Contas a pagar - aquisição de empresas	12.636	-
Provisão para perdas em investimentos	-	-
Outras contas a pagar	591	37
Transações com acionistas não controladores	-	-
Total do passivo não circulante	15.681	2.546
Participação dos minoritários	3.948	93
Patrimônio líquido		
Capital social	521.678	344.359
Reserva de capital	42.992	21.354
Reserva de legal	6.701	-
Reserva de lucros	103.369	55.977
Ações em tesouraria	(2.644)	-
Ajuste de avaliação patrimonial	(25.940)	-
Total do patrimônio líquido	646.156	421.690
Total do passivo e patrimônio líquido	756.220	482.243

Demonstrações de Resultados Consolidados
Período de 01 de janeiro a 31 de março de 2011

Demonstração de Resultados Consolidados		
	1T11	1T10
Receita de serviços	96.717	73.471
Descontos e abatimentos	(3.808)	(1.543)
Impostos incidentes	(8.691)	(6.109)
Receita líquida	84.218	65.819
Custo dos serviços prestados	(5.228)	(3.189)
Resultado bruto	78.990	62.630
Custos e Despesas e receitas operacionais		
Despesas administrativas	(46.666)	(39.492)
Honorários de diretoria	(3.239)	(4.776)
Depreciações e amortizações	(2.611)	(2.367)
Despesas financeiras	(738)	(282)
Receitas financeiras	5.812	1.662
Outras receitas (despesas) operacionais	(455)	(751)
Equivalência Patrimonial	-	-
	(47.897)	(46.006)
Resultado antes das provisões tributárias	31.093	16.623
Provisão para imposto de renda	(7.852)	(5.266)
Provisão para contribuição social	(2.877)	(1.954)
Participação acionistas minoritários	(1.821)	(118)
Lucro líquido do período	18.543	9.285

Fluxo de Caixa
Período de 01 de janeiro a 31 de março de 2011

Demonstrações de Fluxo de Caixa das atividades operacionais - Consolidado		
	1T11	1T10
Lucro líquido do período antes do IRPJ e CSLL de 01/01 a 31/03	31.093	16.623
Ajustes para reconciliação entre lucro (prejuízo) líquido e o caixa líquido e o caixa líquido gerado de atividades operacionais:		
Depreciações	2.092	2.008
Amortizações	179	359
Amortizações de ágio em investimentos	-	-
Provisão para perdas com créditos com liquidação duvidosa	2.084	2.365
Provisão para contingência	-	9
Ajuste a valor de mercado contas a receber	92	(69)
Ajuste a valor de mercado contas a pagar	-	-
Participações acionistas não controladores	(1.821)	(118)
Lucro (prejuízo) líquido ajustado	33.719	21.177
Variações em ativos e passivos		
Contas a receber de clientes	(8.350)	(3.879)
Impostos a recuperar	(459)	(838)
Valores a receber partes relacionadas	(24)	-
Outros ativos circulantes	1.448	(1.371)
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	-
Outros ativos realizáveis a longo prazo	(3.202)	25
Fornecedores	503	660
Salários e encargos a pagar	(1.160)	(2.942)
Impostos e contribuições a recolher	(14.590)	(7.874)
Impostos e contribuições parceladas	-	(66)
Adiantamentos de clientes	10.372	1.055
Valores a pagar partes relacionadas	(268)	-
Usufruto de resultados	(48)	-
Outros passivos circulantes	2.545	(3)
Outros exigíveis a longo prazo	702	(206)
	(12.531)	(15.439)
Caixa líquido gerado nas atividades	21.188	5.738
Das atividades de investimento		
Recompra de ações	-	-
Terrenos disponíveis para a venda	-	-
Investimentos	-	-
Recebimento de dividendos	-	-
Ativo imobilizado	(3.947)	(2.562)
Ativo intangível	(326)	(511)
Ativo intangível (Ágio na aquisição de empresas)	-	-
Ativo diferido	-	-
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	(4.273)	(3.073)
Das atividades de financiamento com terceiros		
Empréstimos e financiamentos	(24)	(35)
Contas a Pagar Aquis. Empresas	(4.584)	-
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento com terceiros	(4.608)	(35)
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	2.953	91
Distribuição de lucros e antecipação de dividendos	(670)	(43)
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento com acionistas	179.602	48
Aumento (redução) das disponibilidades	191.909	2.678
Caixa e equivalentes no início do período	90.746	70.964
Caixa e equivalentes no final do exercício	282.655	73.642