

Brasil Brokers divulga seus resultados do 2º Trimestre de 2012

Rio de Janeiro, 14 de agosto 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 segundo trimestre de 2012 (2T12).

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 2T12

Português

15 de agosto 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 agosto 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: 10016552

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 2T12 foi de **R\$ 8,4 bilhões**, apresentando um crescimento de 163% em relação ao 1T12 e uma redução de 10% sobre o 2T11;
- As **Vendas Contratadas** do 2T12 foram de **R\$ 4,6 bilhões**, apresentando um crescimento de 13% em relação ao 1T12 e um decréscimo de 8% sobre o 2T11;
- O **VGW contratado do mercado secundário**, no 2T12 foi de **R\$ 825 milhões**, um crescimento de 27% quando comparado ao 1T12 e de 18% em relação ao 2T11;
- A **Geração de Caixa Operacional** no 2T12 foi de **R\$ 38,1 milhões** e o **Caixa Líquido Gerado nas Atividades** já deduzido o capital de giro foi de **R\$ 21,5 milhões**;
- A **Receita Líquida** registrada no 2T12 foi de **R\$ 97,6 milhões**, totalizando **R\$ 186,8 milhões** no 1S12, um crescimento de 1% quando comparado ao 1S11;
- O **EBITDA** do 2T12 foi de **R\$ 31,9 milhões**, registrando uma **margem EBITDA** de **32,7%**;
- O **Lucro Líquido** do 2T12 foi de **R\$ 21,0 milhões**, atingindo a **margem líquida** de **21,5%**.

Desempenho Operacional

No quadro abaixo são apresentados os números operacionais da Companhia no 2T12, e o comparativo com o 2T11.

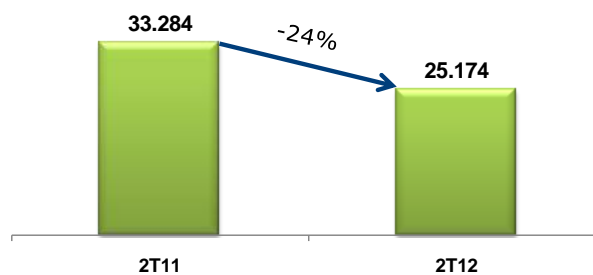
Destaques Operacionais	2T11	2T12
VGV Lançado (em R\$ mil) ⁽¹⁾	9.416.925	8.448.157
Quant. Unidades Lançadas	33.284	25.174
Vendas Contratadas (em R\$ mil)	4.969.853	4.560.494
Quant. Unidades Vendidas	19.383	16.414

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

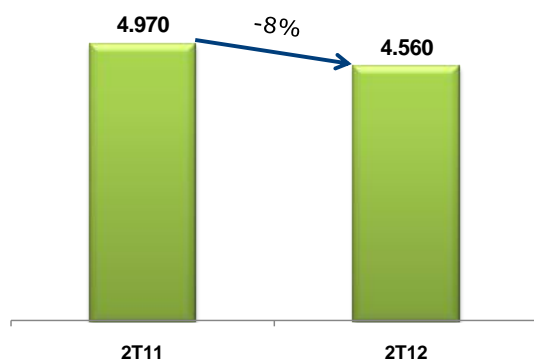
VGV Lançado (R\$ MM)



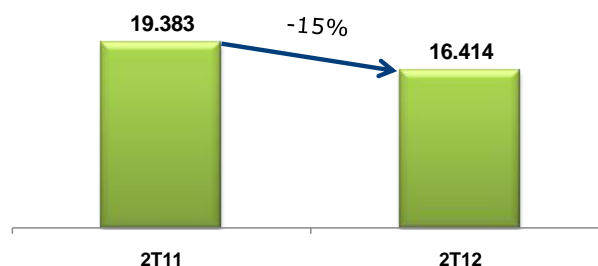
Unidades Lançadas

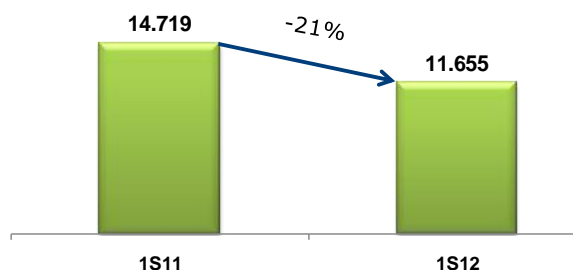
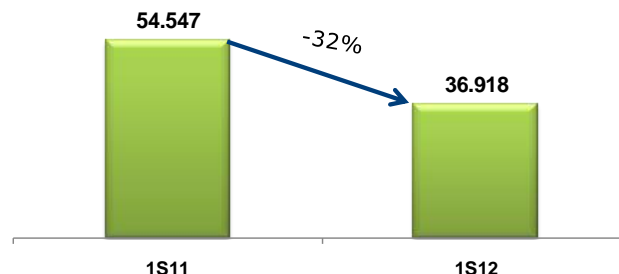
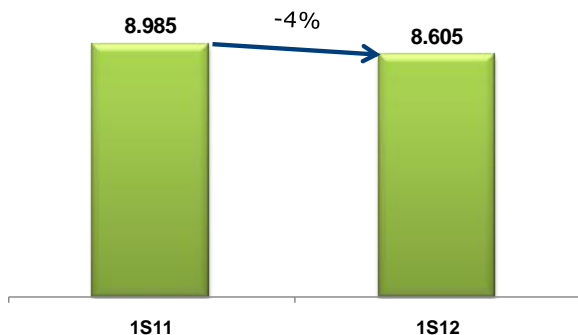
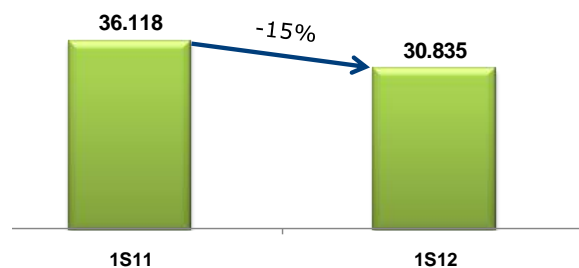


Vendas Contratadas (R\$ MM)



Unidades Vendidas



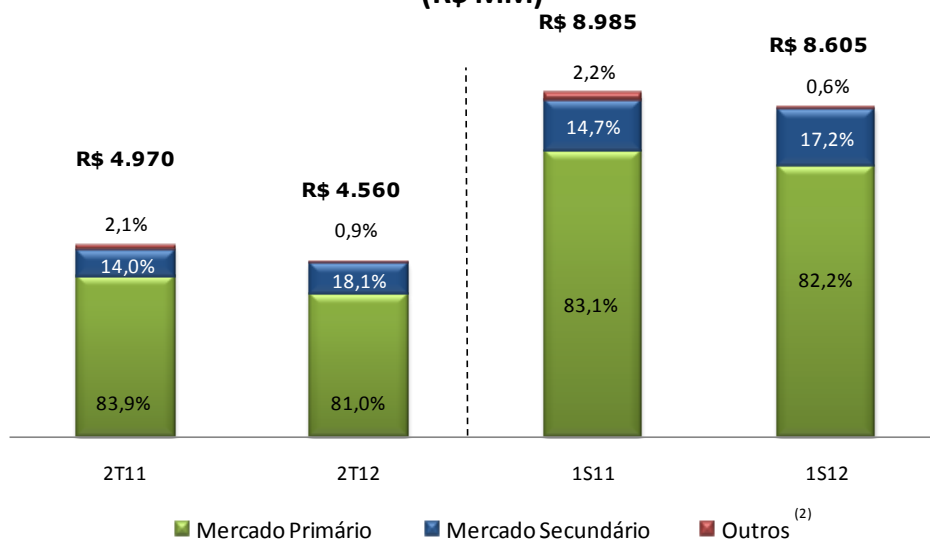
VGVLançado (R\$ MM)

Unidades Lançadas

Vendas Contratadas (R\$ MM)

Unidades Vendidas


Vendas por Segmento de Mercado

No 2T12, do total das Vendas Contratadas de R\$ 4.560 milhões, R\$ 3.695 milhões referem-se à venda de lançamentos, R\$ 825 milhões referem-se à revenda de imóveis avulsos e R\$ 40 milhões representam vendas corporativas e de terrenos. As vendas de unidades residenciais e comerciais totalizaram R\$ 4.406 milhões⁽¹⁾.

No 1º semestre de 2012, as Vendas Contratadas totalizaram R\$ 8.605 milhões. Desse total, R\$ 7.076 milhões referem-se à venda de lançamentos, R\$ 1.477 milhões referem-se à revenda de imóveis avulsos e R\$ 51 milhões representam vendas corporativas e de terrenos. No semestre, as vendas de unidades residenciais e comerciais totalizaram R\$ 8.346 milhões⁽¹⁾.

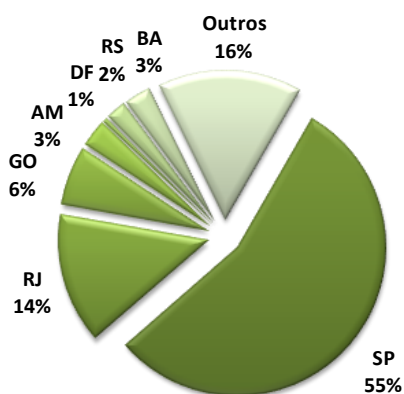
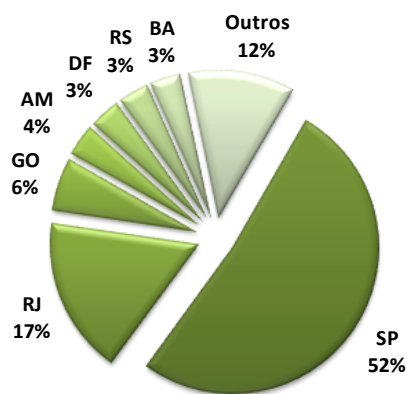
⁽¹⁾ As Vendas Contratadas de unidades residenciais e comerciais desconsideram o VGV contratado da BB Corporate e de terrenos.

**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 2T12, as vendas contratadas de lançamentos totalizaram R\$ 3.695 milhões⁽¹⁾. Deste total, 72% foi realizado na Região Sudeste, 10% na Região Centro Oeste, 7% na Região Nordeste, 5% na Região Sul e 5% na Região Norte.

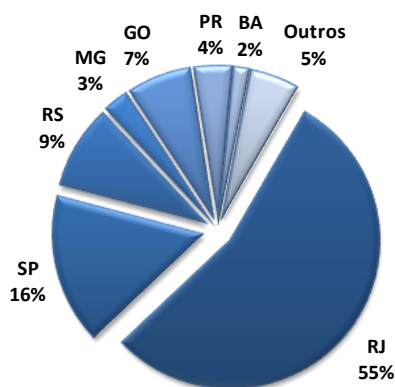
Mercado Primário - 2T11

Mercado Primário - 2T12


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

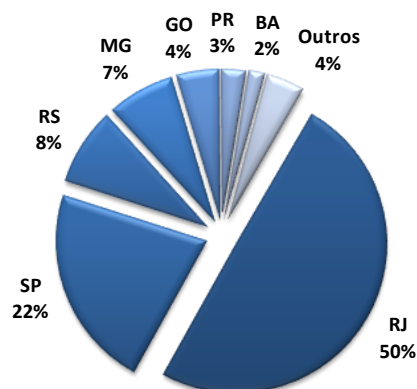
Mercado Secundário

No 2T12, a revenda de imóveis avulsos totalizou R\$ 825 milhões⁽¹⁾. Deste total, 79% foi realizado na Região Sudeste, 11% na Região Sul, 6% na Região Centro Oeste, 3% na Região Nordeste e 1% na Região Norte.

Mercado Secundário - 2T11



Mercado Secundário - 2T12



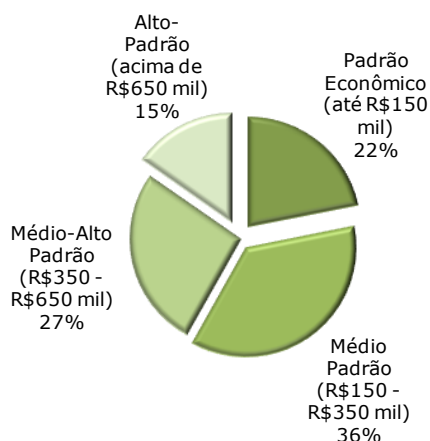
(1) O VGV informado desconsidera o VGV contratado da BB Corporate e VGV de terrenos.

Vendas por Segmento de Renda

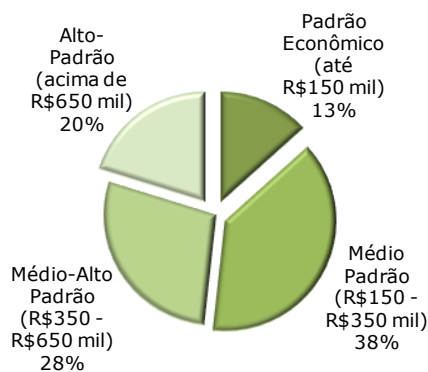
Mercado Primário

No 2T12, do total de R\$ 3.695 milhões⁽¹⁾ de vendas contratadas no Mercado Primário, 13% foi composto por imóveis de padrão econômico (até R\$ 150 mil), 38% por imóveis de médio padrão (de R\$ 150 mil até R\$ 350 mil), 28% por imóveis de médio-alto padrão (de R\$ 350 mil até R\$ 650 mil) e 20% por imóveis de alto padrão (a partir de R\$ 650 mil).

Mercado Primário - 2T11



Mercado Primário - 2T12

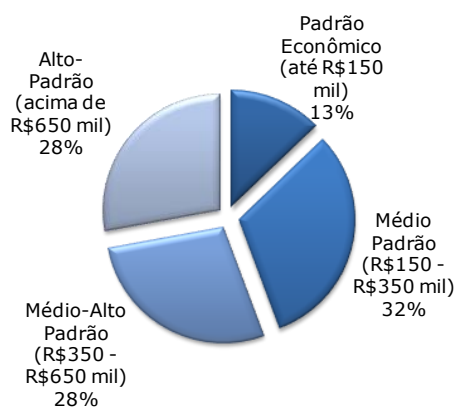


(1) O VGV informado desconsidera o VGV contratado da BB Corporate e VGV de terrenos.

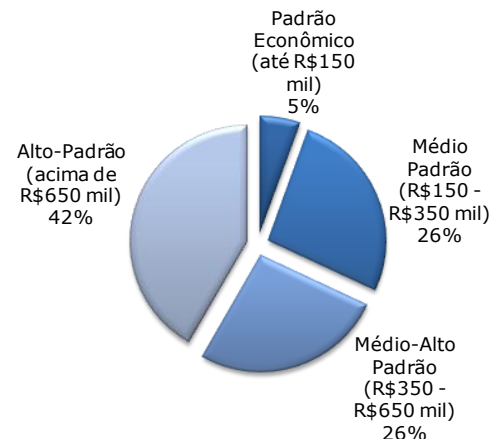
Mercado Secundário

Do total de R\$ 825 milhões⁽¹⁾ de vendas contratadas no 2T12, 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), 26% por imóveis de médio-alto padrão (de R\$ 350 mil até R\$ 650 mil) e 42% por imóveis de alto padrão (a partir de R\$ 650 mil).

Mercado Secundário - 2T11



Mercado Secundário - 2T12



(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 30/06/2012, por região.

Região	Força de Vendas	Pontos de Venda ⁽¹⁾	Funcionários Administrativos
Sudeste	12.274	716	1.091
Nordeste	1.224	127	152
Sul	1.320	169	122
Centro-Oeste	1.415	118	233
Norte	913	72	84
TOTAL	17.146	1.202	1.682

⁽¹⁾ Inclui pontos de vendas da Rede Morar

Desempenho Econômico-Financeiro

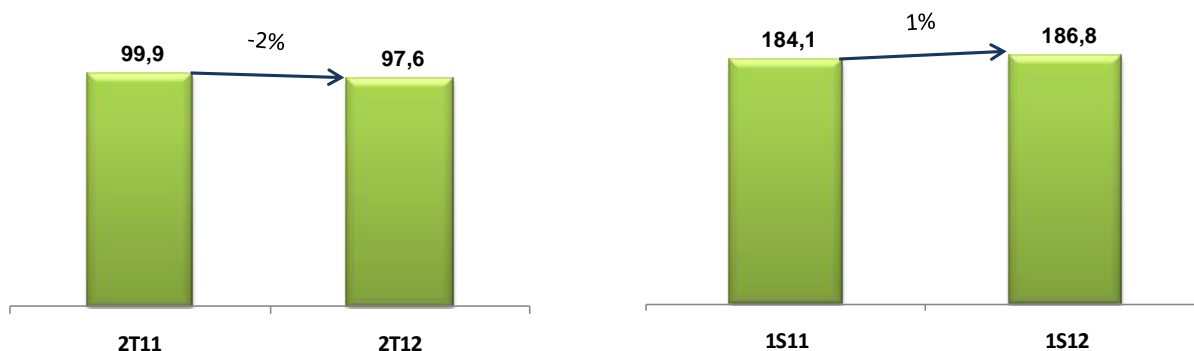
Nesta seção, apresentaremos o resultado da Companhia no 2T12 e no 1º semestre de 2012.

Receita de Serviços

A Receita Bruta de Serviços das subsidiárias da Brasil Brokers, representada por comissões de corretagem, totalizou R\$ 109,9 milhões no 2º trimestre de 2012, gerando uma comissão média no trimestre de 2,41% com VGV contratado de R\$ 4,6 bilhões. Após a dedução dos impostos sobre a venda, a Receita Líquida do trimestre alcançou R\$ 97,6 milhões, o que representou uma redução de 2% quando comparado com os R\$ 99,9 milhões realizados no 2T11.

No 1º semestre de 2012, a Receita Bruta de Serviços das subsidiárias da Brasil Brokers totalizou R\$ 208,9 milhões, gerando uma comissão média no período de 2,43% com VGV contratado de R\$ 8,6 bilhões. A Receita Líquida do semestre alcançou R\$ 186,8 milhões, o que representou um aumento de 1% quando comparado com os R\$ 184,1 milhões realizados no 1S11.

Receita Líquida (R\$MM)



Crédito Imobiliário HSBC

No segundo trimestre de 2012, em nossa parceria com o HSBC para a originação de crédito imobiliário, aprovamos um total de R\$ 94,7 milhões em financiamentos imobiliários, sendo que R\$ 78,1 milhões já tiveram seus contratos de financiamento assinados. No trimestre, R\$ 72,4 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\$ 2,9 milhões.

O número total de contratos de financiamento faturados no trimestre foi de 268, que corresponde a um valor médio de financiamento de R\$ 267 mil. O valor do financiamento relativo ao valor total do imóvel vendido ("loan-to-value") nesse período foi de 59%.

No semestre totalizamos aprovações de R\$ 206,3 milhões, sendo que R\$ 146,7 milhões já foram assinados e R\$ 148,2 milhões faturados. Estes faturamentos geraram receitas de R\$ 5,9 milhões.

O número de contratos de financiamento faturados no semestre foi de 563, que corresponderam a um valor médio de financiamento de R\$ 263 mil.

Crédito com HSBC (em R\$MM)	Valor Financiado			
	2011	1T12	2T12	1S12
Aprovados	362,2	111,6	94,7	206,3
Assinados	247,2	68,6	78,1	146,7
Faturados	174,8	75,8	72,4	148,2
Receita Gerada	7,9	3,0	2,9	5,9

Custos de Serviços Prestados & Despesas Operacionais

Os Custos e Despesas Operacionais da Companhia totalizaram R\$ 65,7 milhões no segundo trimestre de 2012, representando um crescimento de 12,5% em relação ao 2T11. Quando deduzimos desse valor as despesas adicionais provenientes das nossas novas subsidiárias, das novas lojas abertas a partir do 3T11 e ainda da maior participação na Abyara, que ocorreram neste trimestre, obtemos os Custos e Despesas Normalizados, que totalizaram R\$ 56,3 milhões no 2T12. Quando comparamos esse valor com os Custos e Despesas do segundo trimestre de 2011, que totalizaram R\$ 58,4 milhões, obtemos um decréscimo de 3,6% no período.

Custos e Despesas Totais		
(em R\$MM)	2T11	2T12
Custo dos Serviços	(3,1)	(3,7)
Despesas de G&A e Honorários	(54,7)	(61,6)
Outras Despesas/Receitas Operacionais	(0,7)	(0,4)
Custos e Despesas Operacionais Totais	(58,4)	(65,7)
Custos e Despesas de Novas Subsidiárias⁽¹⁾	-	3,7
Despesa das Lojas abertas desde 3T11	-	2,9
Ajuste Participação Abyara	-	2,8
Custos e Despesas Normalizados	(58,4)	(56,3)

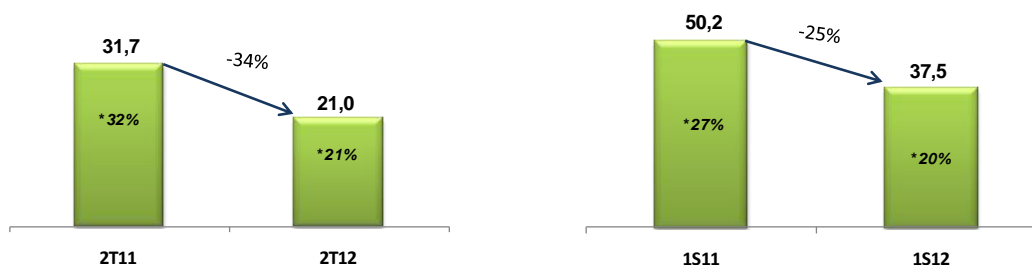
⁽¹⁾ Os Custos e Despesas das Novas Subsidiárias consideram a Home Hunters, Vera Bernardes, M. Garzon e Imóveis no Morumbi não considerando ainda as recentes aquisições da Bamberg e Miranda, que ainda não foram consolidadas nos nossos números.

Lucro Líquido

O lucro líquido da Brasil Brokers no 2T12 foi de R\$ 21,0 milhões, um decréscimo de 34% com relação ao mesmo trimestre do ano anterior. A margem líquida do período foi de 21,5%, uma redução de 10,2 pontos percentuais quando comparada ao mesmo período do ano anterior.

No 1º semestre de 2012, o lucro líquido da companhia foi de R\$ 37,5 milhões, uma queda de 25% em relação ao mesmo semestre de 2011. A margem líquida do semestre foi de 20,1%, um decréscimo de 7,2 pontos percentuais a verificada no mesmo semestre do ano anterior.

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



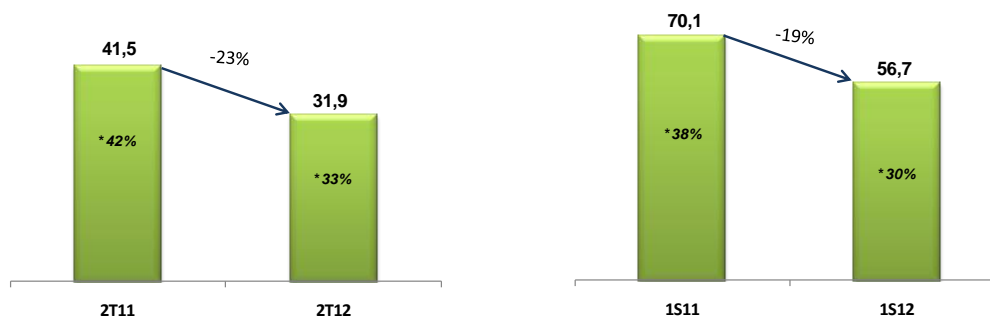
*Margem Líquida

EBITDA

O EBITDA da Brasil Brokers para o 2T12 foi de R\$ 31,9 milhões, uma redução de 23% com relação ao mesmo trimestre do ano anterior. A margem EBITDA do período foi de 32,7%, inferior em 8,8 pontos percentuais na comparação com o 2T11.

No 1º semestre de 2012, o EBITDA da Brasil Brokers foi de R\$ 56,7 milhões, um decréscimo de 19% em relação ao mesmo período de 2011. A margem EBITDA do 1S12 foi de 30,3%, menor em 7,8 pontos percentuais ao verificado no 1S11.

**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 2T12 foi de R\$ 10,2 milhões e de R\$ 19,7 milhões no 1S12. O total de IR e CSLL da Brasil Brokers refere-se aos impostos das subsidiárias que equivalem a 9,3% e 9,4% de toda a receita bruta consolidada do 2T12 e do 1S12, respectivamente.

Caixa e Aplicações Financeiras

O montante total de caixa e aplicações financeiras da Companhia ao final do 2T12 totalizava R\$ 261,8 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 101% e 108% do CDI. A Companhia possuía ainda, no final do ano, R\$ 99,5 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)	2T12
Caixa e Aplicações Financeiras no início do período	304,8
Geração Operacional de Caixa	38,1
Necessidades de Capital de Giro	(16,6)
Atividades Operacionais	21,5
Atividades de Investimento	(3,8)
Pagamento de Aquisições	(0,8)
Pagamento de Dividendos	(60,0)
Caixa e Aplicações Financeiras no final do período	261,8

A geração de caixa da companhia no período foi de R\$ 38,1 milhões. Por outro lado, o aumento nas necessidades de capital de giro nas nossas operações foi de R\$ 16,6 milhões, resultando numa geração de caixa líquido operacional de R\$ 21,5 milhões.

No trimestre, o desembolso de caixa para investimentos foi de R\$ 3,8 milhões. 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 2T12 para o pagamento de aquisições foi de R\$ 0,8 milhão, refletindo o pagamento da segunda parcela da aquisição da Galvão, realizada em dezembro de 2010.

A distribuição de lucros e antecipação de dividendos para minoritários realizadas no 2T12 foi de R\$ 60,0 milhões.

Endividamento

Ao final do 2T12 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\$ 72,8 milhões ao final do 2T12. 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 2T12 (R\$ mil)

Demonstrativo Financeiro		
	2T12	2T11
VGV Contratado	4.560.494	4.710.336
<i>Comissão Média</i>	2,41%	2,47%
Receita de serviços	109.889	116.110
Descontos e abatimentos	(2.450)	(5.757)
Impostos incidentes	(9.831)	(10.424)
Receita líquida	97.608	99.929
Custo dos serviços prestados	(3.695)	(3.087)
Resultado bruto	93.914	96.842
Custos e despesas e receitas operacionais	(62.001)	(55.327)
Despesas administrativas	(55.778)	(49.054)
Honorários de diretoria	(1.791)	(2.863)
Provisão para devedores duvidosos	(4.036)	(2.744)
Outras receitas (despesas) operacionais	(395)	(666)
EBITDA	31.913	41.515
<i>Margem EBITDA</i>	32,7%	41,5%
Depreciações e amortizações	(3.696)	(2.759)
Despesas financeiras	(103)	(811)
Ajuste a valor presente (11.638/07)	-	-
Receitas financeiras	6.159	8.399
LAIR	34.273	46.344
Provisão para imposto de renda	(7.441)	(9.408)
Provisão para contribuição social	(2.731)	(3.444)
Participação acionistas minoritários	(3.146)	(1.830)
Lucro líquido do período	20.954	31.662
<i>Margem Líquida</i>	21,5%	31,7%

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

ATIVO		
	2T12	2T11
Ativo Circulante		
Caixa, Equivalentes de Caixa	56.671	266.968
Títulos e Valores Mobiliários	70.808	-
Contas a receber de clientes	96.097	100.544
Adiantamentos a fornecedores	850	253
Impostos a recuperar	21.047	14.678
Empréstimos e outros créditos com partes relacionadas	-	-
Despesas Antecipadas	2.285	3.057
Outros créditos	8.148	8.054
Total do ativo circulante	255.906	393.554
Ativo não Circulante		
Realizável a longo prazo		
Títulos e Valores Mobiliários	134.311	-
Contas a receber de clientes	3.363	2.466
Resultado de participação desproporcional	-	12
Terrenos disponíveis para venda	1.938	2.211
Partes relacionadas	-	672
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-
Outros créditos	6.173	3.265
	145.785	8.626
Investimentos em controladas	-	-
Imobilizado	49.910	44.206
Intangível	460.495	306.733
Diferido	-	-
	510.405	350.939
Total do ativo não circulante	656.190	359.565
Total do ativo	912.096	753.119

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

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
	2T12	2T11
Passivo Circulante		
Empréstimos e financiamentos	-	4
Fornecedores	7.578	5.083
Salários provisões e contribuições sociais	9.912	8.875
Impostos e contribuições a recolher	30.717	14.806
Adiantamentos de clientes	18.199	20.022
Dividendos a pagar	770	1.330
Contas a pagar - aquisição de empresas	21.200	-
Empréstimos e outros valores a pagar com partes relacionadas	-	137
Usufruto de resultados	-	452
Outras contas a pagar	8.577	7.927
Total do passivo circulante	96.953	58.636
Passivo não Circulante		
Exigível a longo prazo		
Empréstimos e financiamentos	-	-
Provisão para contingências	2.508	2.261
Impostos e contribuições a recolher	-	15.333
Contas a pagar - aquisição de empresas	51.608	12.693
Provisão para perdas em investimentos	-	-
Outras contas a pagar	-	-
Transações com acionistas não controladores	-	-
Total do passivo não circulante	54.116	30.287
Participação dos minoritários	65.793	3.666
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	145.563	117.743
Ações em tesouraria	(4.321)	(2.831)
Ajuste de avaliação patrimonial	(21.468)	(25.753)
Total do patrimônio líquido	695.234	660.530
Total do passivo e patrimônio líquido	912.096	753.119

Fluxo de Caixa (R\$ mil)
Período de 01 de abril a 30 de junho de 2012

Demonstrações de Fluxo de Caixa das atividades operacionais - Consolidado		
	2T12	2T11
Lucro líquido do período antes do IRPJ e CSLL de 01/04 a 30/06	34.273	46.344
Ajustes para reconciliação entre lucro (prejuízo) líquido e o caixa líquido gerado de atividades operacionais:		
Depreciações	3.178	2.584
Amortizações	562	515
Amortizações de ágio em investimentos	-	-
Provisão para perdas com créditos com liquidação duvidosa	4.063	-
Provisão para contingência	(487)	-
Ajuste a valor de mercado contas a receber	(299)	-
Ajuste a valor de mercado contas a pagar	-	-
Despesas financeiras de longo prazo	-	57
Participações acionistas não controladores	(3.146)	(1.830)
Lucro (prejuízo) líquido ajustado	38.144	47.670
Variações em ativos e passivos		
Contas a receber de clientes	(3.811)	(8.238)
Impostos a recuperar	(1.700)	(3.472)
Valores a receber partes relacionadas	509	(45)
Outros ativos circulantes	359	(1.856)
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	-
Outros ativos realizáveis a longo prazo	(878)	2.410
Fornecedores	337	(1.747)
Salários e encargos a pagar	867	246
Impostos e contribuições a recolher	(11.315)	(10.001)
Impostos e contribuições parceladas	-	-
Adiantamentos de clientes	(576)	(359)
Valores a pagar partes relacionadas	-	-
Usufruto de resultados	-	(54)
Outros passivos circulantes	(404)	(497)
Outros exigíveis a longo prazo	-	1.479
	(16.611)	(22.134)
Caixa líquido gerado nas atividades	21.533	25.536
Das atividades de investimento		
Titulos e valores mobiliários	29.648	-
Recompra de ações	-	-
Terrenos disponíveis para a venda	-	-
Investimentos	-	-
Recebimento de dividendos	-	-
Ativo imobilizado	(3.129)	(3.637)
Ativo intangível	(714)	(846)
Ativo intangível (Ágio na aquisição de empresas)	-	-
Ativo diferido	-	-
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	25.805	(4.483)
Das atividades de financiamento com terceiros		
Empréstimos e financiamentos	-	(11)
Contas a Pagar Aquis. Empresas	(752)	-
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento com terceiros	(752)	(11)
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	3.212	(282)
Distribuição de lucros e antecipação de dividendos	(63.209)	(36.447)
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento com acionistas	(59.997)	(36.729)
Aumento (redução) das disponibilidades	(13.411)	(15.688)
Caixa e equivalentes no início do período	70.082	282.655
Caixa e equivalentes no final do exercício	56.671	266.968