



## **Brasil Brokers divulga seus resultados do 4º Trimestre de 2008**

**Rio de Janeiro, 16 de março de 2009. A Brasil Brokers Participações S.A. (Bovespa: 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 quarto trimestre de 2008 e ao exercício de 2008.

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 4T08**

#### **Português**

17 de março de 2009  
11h00 (horário de Brasília)  
10h00 (horário de NY)  
Tel.: +55 (11) 2188-0188  
Replay: +55 (11) 2188-0188  
Código: Brasil Brokers

#### **Inglês**

17 de março de 2009  
15h00 (horário de Brasília)  
14h00 (horário de NY)  
Tel.: +1 (973) 935-8893  
Replay: +1 (706) 645-9291  
Código: 85615999

#### **Contato de RI**

##### **Álvaro Soares**

Dir. Financeiro e de RI

##### **Bruno Di Filippi**

Analista de RI

Tel.: +55 (21) 3433-9550  
e-mail: [ri@brbrokers.com.br](mailto:ri@brbrokers.com.br)

[www.brbrokers.com.br](http://www.brbrokers.com.br)

### **Destaques do Período**

As vendas contratadas em 2008 atingiram R\$ 9,4 bilhões, sendo R\$ 1,7 bilhão no 4T08. O total de unidades vendidas no ano foi de 48.092, 9.386 no 4T08, sendo 4.835 (51,5% do total) com valor até R\$ 150 mil;

Conclusão do plano de expansão orgânica de 2008 com a abertura de mais 5 filiais, sendo estas nas cidades de Porto Alegre (RS), Capão da Canoa (RS), Brasília (DF), Goiânia (GO) e Rio Verde (GO), totalizando 97 filiais em operação;

Em dezembro de 2008 a Brasil Brokers reavaliou os saldos a pagar relacionados as aquisições efetuadas em 2008, projetando uma redução do valor total a pagar em 2009 e 2010 para R\$24,0 milhões.



### **Histórico e Operações**

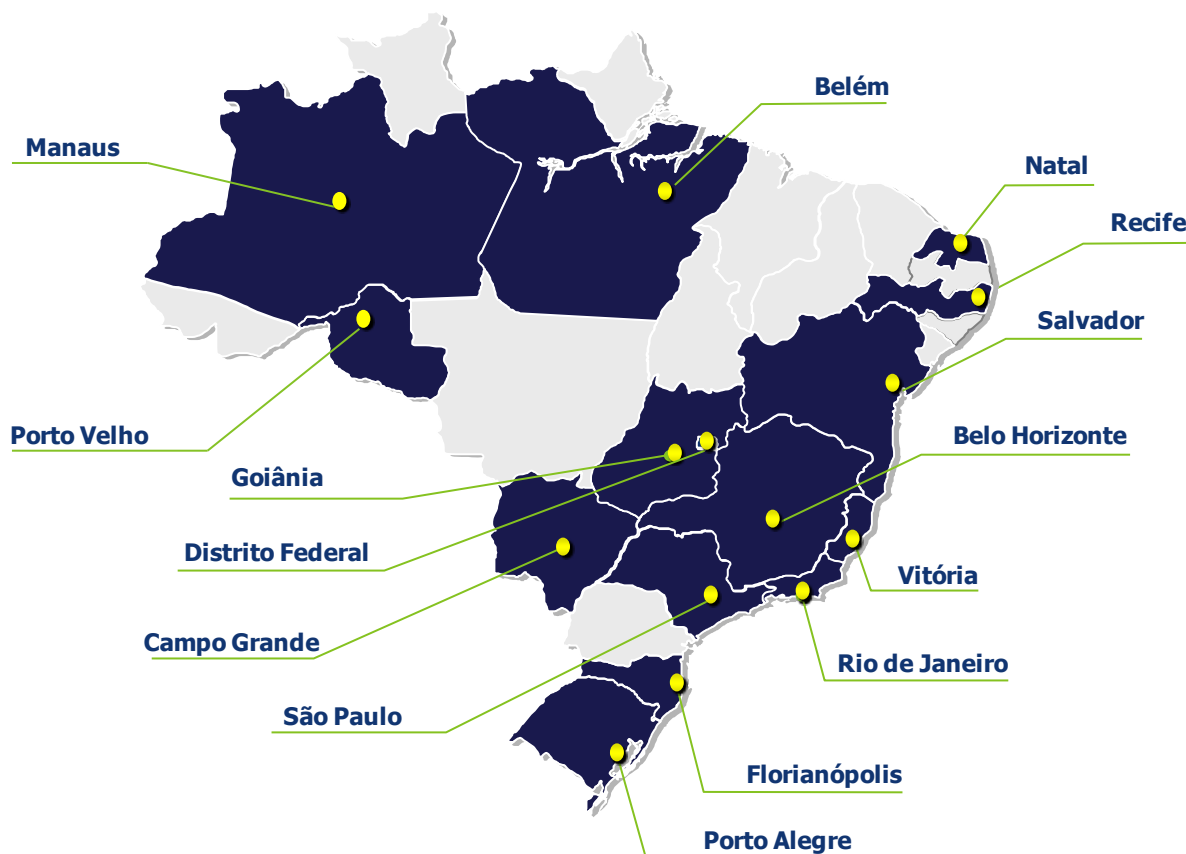
A Brasil Brokers foi constituída em 16 de janeiro de 2007 e iniciou suas atividades em 11 de junho de 2007. Nesta data, a Companhia detinha o controle de 16 empresas do ramo de intermediação imobiliária (exceto Niterói Administradora na qual detém 50% de participação), sendo sete empresas com histórico operacional e nove empresas recém constituídas que receberam a totalidade das atividades e a quase totalidade dos ativos, incluindo fundos de comércio e marcas, de empresas existentes há no mínimo três anos e com forte reconhecimento em seus mercados de atuação.

Em 31 de dezembro de 2008, após a consolidação das operações da DelForte e IPrice em São Paulo e da Basimóvel e Américas no Rio de Janeiro, 23 subsidiárias encontravam-se operacionais e apresentaram os resultados que fazem parte de nossas demonstrações financeiras. São elas: Primaz, Gribel, Niterói Administradora, Brito e Amoedo, Ética, DelForte & IPrice, Pactual, Avance, Noblesse, Basimóvel & Américas, Abreu, Sardenberg, Tropical, Chão&Teto, Jairo Rocha, JGM, Frema, Rede Morar, Redentora, Marcos Koenigkan, Global, Pointer e Triumphe. A subsidiária Abyara Brokers, embora já se encontre operacional, terá seu resultado consolidado apenas no 1º trimestre de 2009.

As receitas e despesas de nossas subsidiárias são relacionadas às atividades de intermediação e consultoria imobiliária.

### **Áreas da Atuação**

A Companhia atuava em 31/12/2008 nas seguintes áreas, conforme mapa abaixo:





### Expansão Orgânica no 4T08

Concluindo o plano de expansão de 2008, no último trimestre foram inauguradas mais 05 filiais de nossas subsidiárias, totalizando 30 novas filiais abertas no ano de 2008.



A **Noblesse** ampliou suas operações abrindo mais uma filial em Porto Alegre e outra na cidade de Capão da Canoa (RS).



Abertura de nova loja da **Avance** em Goiânia (GO).



Abertura da nova filial da **Tropical** em Rio Verde (GO).



Abertura de nova filial da **JGM**, em Brasília (DF).

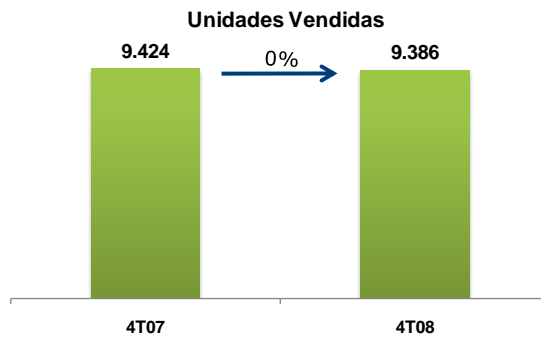
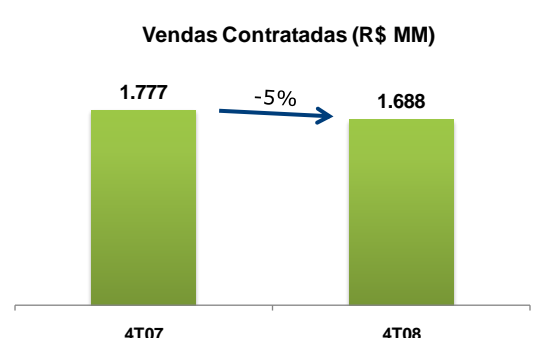
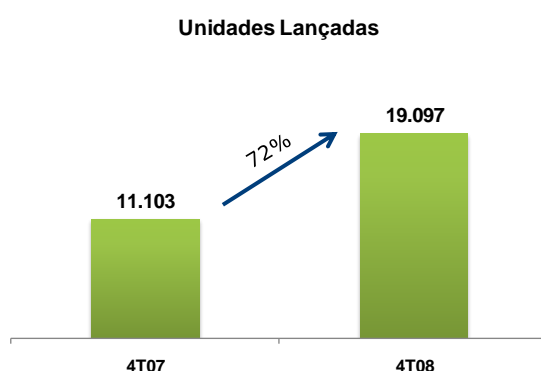
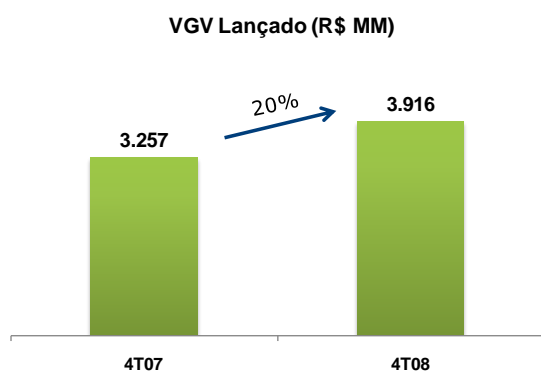
### Desempenho Operacional

Nos quadros abaixo são apresentados os números operacionais da Companhia no ano de 2008 e no 4º trimestre, os números não incluem a subsidiária Abyara Brokers, ainda que adquirida ao final do 3º trimestre, esta será consolidada apenas no 1º trimestre de 2009.

<b>Destaques Operacionais <sup>(1)</sup></b>	<b>4T07</b>	<b>4T08</b>	<b>Var (%)</b>	<b>2008</b>
VGV Lançado (em R\$ mil) <sup>(2)</sup>	3.257.485	3.915.738	20,2%	16.643.804
Quant. Unidades Lançadas	11.103	19.097	72,0%	72.655
Vendas Contratadas (em R\$ mil)	1.777.261	1.688.179	-5,0%	9.388.256
Quant. Unidades Vendidas	9.424	9.386	-0,4%	48.092

(1) Conforme descrito no quadro da página 10, o número de subsidiárias em operação variou durante o trimestre.

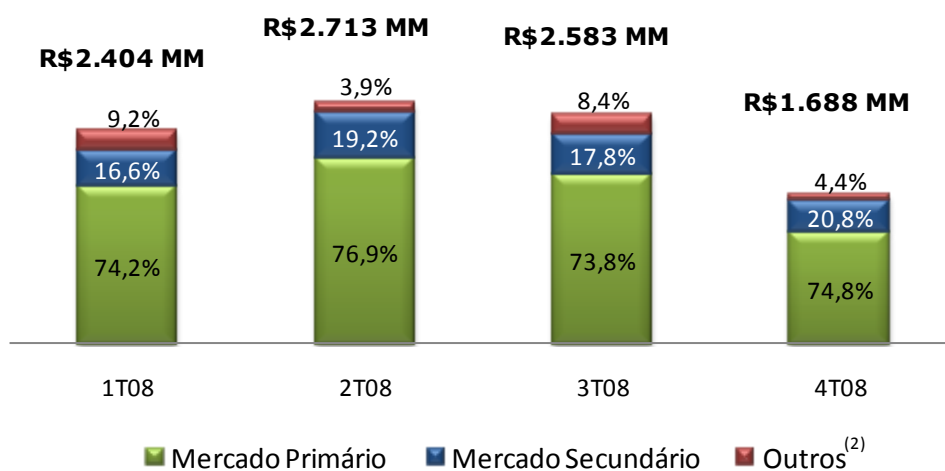
(2) Valor do VGV total dos empreendimentos lançados pela Brasil Brokers com ou sem exclusividade.



### Vendas por Segmento de Mercado

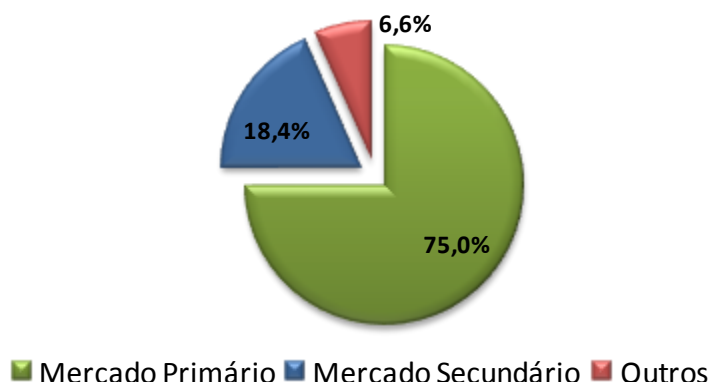
No 4T08, as Vendas Contratadas apenas de unidades residenciais e comerciais totalizaram R\$1.615 milhões<sup>(1)</sup>. Deste total, R\$352 milhões referem-se à revenda de imóveis avulsos e R\$1.263 milhões referem-se à venda de lançamentos.

No ano de 2008, as Vendas Contratadas totalizaram R\$ 9.388 milhões. Deste total, R\$ 1.731 milhões referem-se à revenda de imóveis avulsos.



(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 Contratadas em 2008 R\$9.388 MM



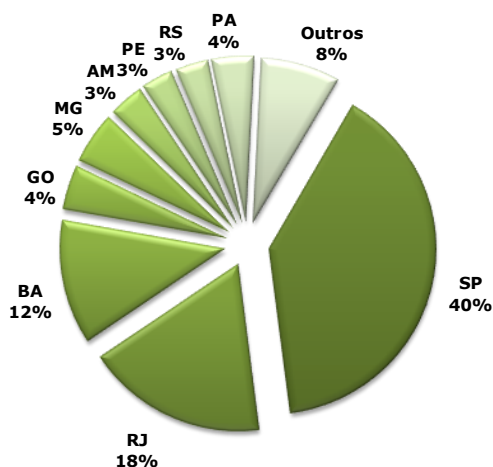


## Vendas por Estado de Atuação

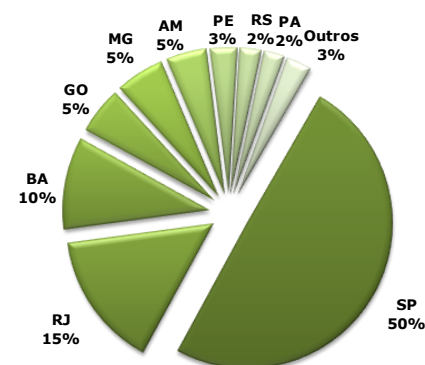
### Mercado Primário

No 4T08, as vendas contratadas de lançamentos de unidades residenciais e comerciais totalizaram R\$1.263 milhões<sup>(1)</sup>. No ano de 2008, as vendas contratadas de lançamentos de unidades residenciais e comerciais atingiram R\$ 7.040 milhões<sup>(1)</sup>.

**Mercado Primário 2008**



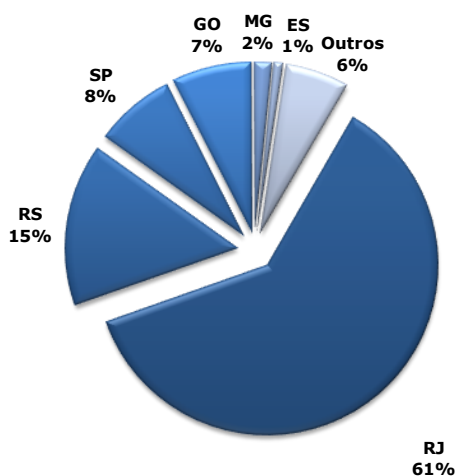
**Mercado Primário 4T08**



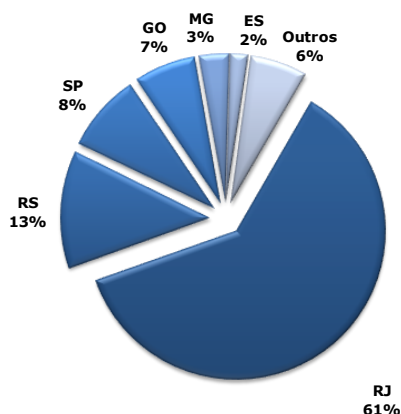
### Mercado Secundário

No 4T08, a revenda de imóveis avulsos totalizou R\$352 milhões<sup>(1)</sup>. No ano de 2008, a revenda de imóveis avulsos atingiu R\$ 1.731 milhões<sup>(1)</sup>.

**Mercado Secundário 2008**



**Mercado Secundário 4T08**



<sup>(1)</sup> O VGV informado desconsidera o VGV contratado da Primaz e VGV de terrenos.



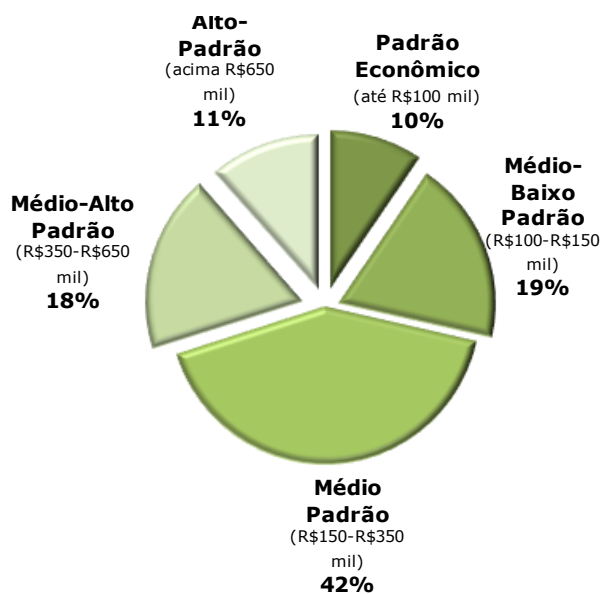
## Vendas por Segmento de Renda

### Mercado Primário

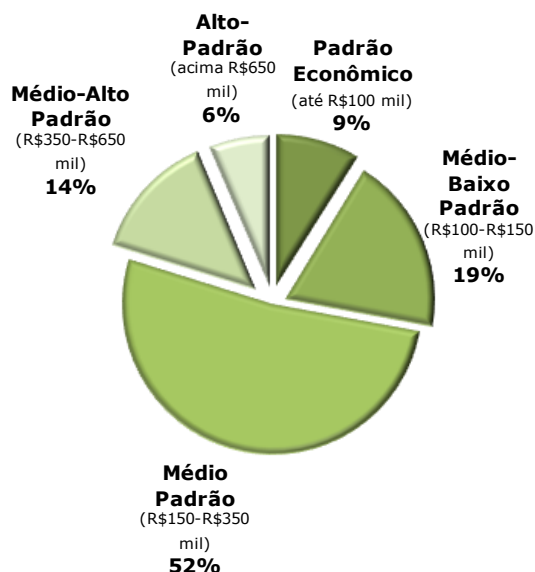
Do total de R\$7.040 milhões<sup>(1)</sup> de vendas contratadas no Mercado Primário, 9,5% é composto por imóveis de padrão econômico (até R\$100mil), 19,0% por imóveis de médio-baixo padrão (de R\$100mil até R\$150mil), 41,6% por imóveis de médio padrão (de R\$150mil até R\$350mil), 18,5% de imóveis de médio-alto padrão (de 350mil até R\$650mil) e 11,4% por imóveis de alto padrão (a partir de R\$650mil).

A participação do VGV contratado de imóveis de valor até R\$150mil atingiu 28,5% no ano de 2008, e a participação do VGV contratado de imóveis até R\$350mil foi de 70,1%.

**Mercado Primário 2008**



**Mercado Primário 4T08**

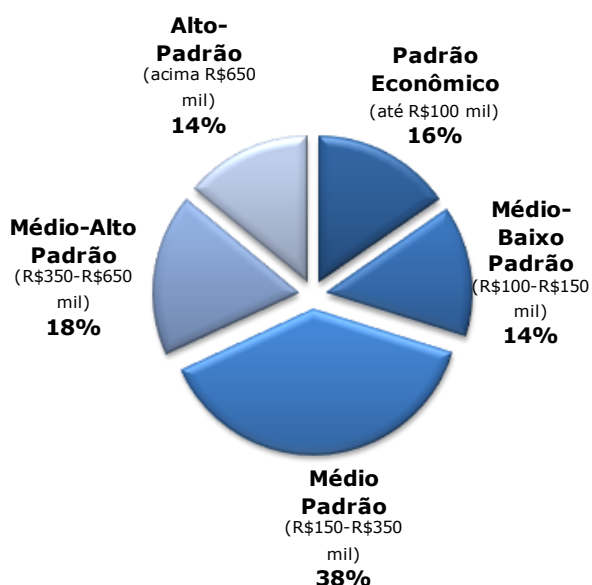


### Mercado Secundário

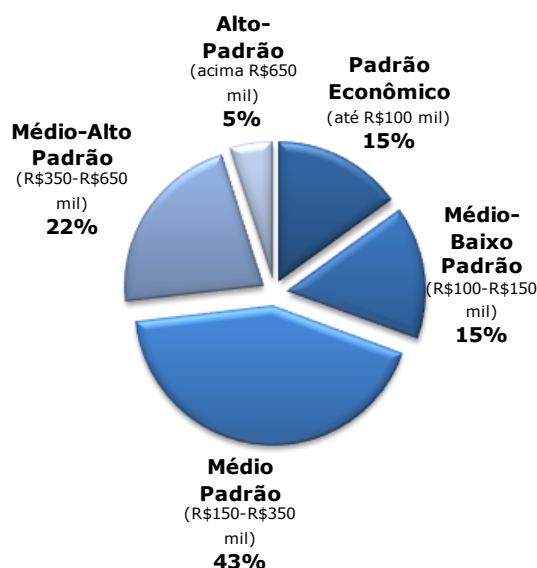
Do total de R\$1.731 milhões<sup>(1)</sup> de vendas contratadas no ano de 2008, 15,5% é composto por imóveis de padrão econômico (até R\$100mil), 14,4% por imóveis de médio-baixo padrão (de R\$100mil até R\$150mil), 38,3% por imóveis de médio padrão (de R\$150mil até R\$350mil), 17,9% de imóveis de médio-alto padrão (de 350mil até R\$650mil) e 14,0% por imóveis de alto padrão (a partir de R\$650mil).

As vendas contratadas de imóveis avulsos de valor até R\$150mil representaram 29,8% do total e 68,1% do total de imóveis de até R\$350mil.

#### Mercado Secundário 2008



#### Mercado Secundário 4T08



<sup>(1)</sup> 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 31/12/2008, por região.

Região	Força de Vendas	Pontos de Venda	Func. Admin.
Sudeste	5.243	490	538
Nordeste	712	126	108
Sul	522	92	87
Centro-Oeste	506	70	168
Norte	302	40	61
<b>TOTAL</b>	<b>7.285</b>	<b>818</b>	<b>962</b>

## Programa Sinergia

Com vistas à integração das operações das subsidiárias, criamos o **Programa Sinergia**, que tem como objetivos principais o aumento de receita e da eficiência comercial, racionalização dos custos operacionais e padronização de processos e sistemas.

O programa é organizado em frentes, e abaixo apresentamos o status das atividades de cada frente:

FRENTES	PRINCIPAIS REALIZAÇÕES EM 2008	PREVISTO EM 2009
<b>Finanças e Contabilidade</b>	- Unificação das práticas contábeis.	- Centralização do processamento contábil.
<b>Processos e Sistemas de Gestão</b>	- SAP nas 25 Subsidiárias da Brasil Brokers; - Modelo Operacional Padrão - imóveis avulsos e lançamentos; - Instalação do Comitê de Processos e Sistemas; - Procedimento Padrão Operacional de Vendas; - Padronização do Modulo de Revenda.	- Implantação do Centro de Serviço Compartilhado; - Contrato Nacional de Telefonia; - Implementação do Sistema Único de Vendas: Módulo de revenda/avulsos e Módulo de Lançamentos.
<b>Recursos Humanos</b>	- Treinamento de 309 gestores no "Programa de Treinamento - Gestão da Força de Vendas" ; - Mais de 245.000 horas de treinamento da força de vendas; - Modelo de gestão - desdobramento de metas e remuneração por resultado; - Banco de Dados Nacional de Funcionários e Corretores; - Instalação do Comitê de Recursos Humanos.	- Implantação do Sistema de Gestão de Desempenho para gestores da Matriz e Subsidiárias; - Implantação do Programa de PLR para gestores e não gestores; - Lançamento da 1ª Campanha de Incentivo de Vendas Brasil Brokers; - Modelo de Desenvolvimento da Força de Vendas; - Implantação de Newsletter Corporativa para Força de Vendas; - Criação do Programa de Responsabilidade Social BBRK.
<b>Marketing</b>	- Campanhas de Comunicação e Eventos da Brasil Brokers - clientes incorporadores, equipe interna e consumidor final; - Instalação do Comitê de Marketing; - Padronização da Comunicação das Subsidiárias, seguindo o padrão adotado pela Matriz, em todos os pontos de contato com Clientes; - Padronização dos web sites: - Conceito e modelo/produto a ser adotado pelas empresas do Grupo; - Conclusão da concorrência do fornecedor que irá desenvolver os sites.	- Implementação da padronização das marcas das subsidiárias e da padronização da comunicação em todos os canais.
<b>Mercado Primário</b>	- Identificação das melhores práticas operacionais e de organização da força de vendas; - Fusão da DelForte e Iprice; - Fusão da Basimóvel e Américas; - Modelo de Negócio - Imóveis em Construção (Remanescentes).	- Fusão da Gribel e Pactual; - Implementação dos Padrões Operacionais de Vendas de Lançamentos.
<b>Mercado Secundário</b>	- Elaboração das melhores práticas operacionais e de organização da força de vendas.	- Expansão do sistema de vendas para imóveis Avulsos - Zeus; - Implementações: - Padrões Operacionais; - Melhores práticas operacionais e de organização da força de vendas.
<b>Novos Produtos / Serviços</b>	- Identificação das melhores práticas operacionais - crédito imobiliário; - Implementação da estrutura de promoção de crédito imobiliário em 4 Subsidiárias; - Instalação do Comitê de Crédito Imobiliário.	- Disseminação das melhores práticas operacionais - crédito imobiliário; - Continuação da implementação da estrutura de promoção de crédito imobiliário nas demais Subsidiárias.
<b>Oportunidades de Negócios</b>	- Modelo de remuneração cruzada entre as Subsidiárias.	- Processo de originação de negócios e controle de resultados; - Implementação de projetos geradores de Receita.



## Desempenho Econômico-Financeiro

Nesta seção, apresentaremos o resultado da Companhia no 4T08 e no exercício de 2008.

### Explicação sobre o período de operação das subsidiárias

Como já mencionado anteriormente, as subsidiárias da Brasil Brokers, quando adquiridas, podem apresentar um atraso no início do registro de suas operações no demonstrativo financeiro consolidado da Companhia. O quadro abaixo mostra a evolução da operação das subsidiárias adquiridas ao longo do ano de 2008.

No 4º trimestre foram consolidados os resultados da Triumphe (BA). Em função da estrutura de aquisição, os resultados de nossa subsidiária Abyara Brokers não foram consolidados no último trimestre de 2008.

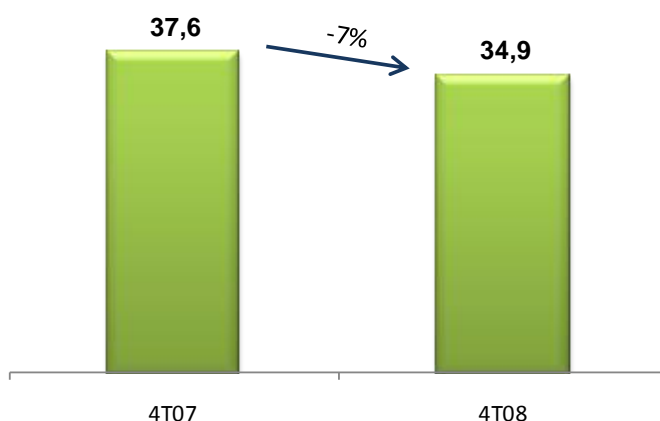
Corretoras	1º Trimestre 2008	2º Trimestre 2008	3º Trimestre 2008	4º Trimestre 2008	Meses Contabilizados
16 Empresas Pré IPO					12
Jairo Rocha					12
Frema					12
Rede Morar					12
JGM					10
Redentora					9
Marcos Koenigkan					7
Global					7
Pointer					7
Triumphe					3
Abyara Brokers					0
<b>Subsidiárias em Operação</b>	<b>20</b>	<b>24</b>	<b>24</b>	<b>25</b>	
100% Operacional 	19	21	24	25	
Operação Parcial 	1	3	0	0	



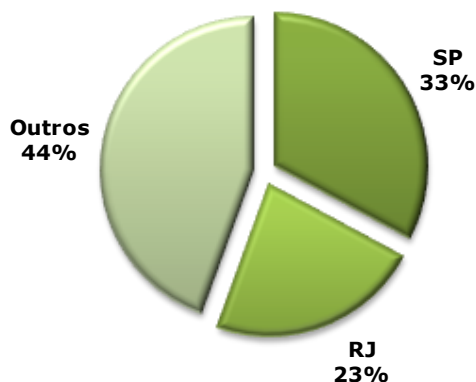
### Receita de Serviços

A Receita Bruta de Serviços das subsidiárias da Brasil Brokers, representadas por comissões de corretagem, totalizou R\$ 232,5 milhões em 2008, gerando uma comissão média no ano de 2,5% com VGV contratado de R\$ 9,4 bilhões. No 4T08 a Receita Bruta realizada foi de R\$ 42,6 milhões representando uma comissão média de 2,5%. Após a dedução dos impostos sobre a venda, a Receita Líquida do ano alcançou R\$ 205,7 milhões sendo R\$ 34,9 milhões no 4T08, o que representou uma redução de 7% quando comparado com os R\$ 37,6 milhões realizados no 4T07.

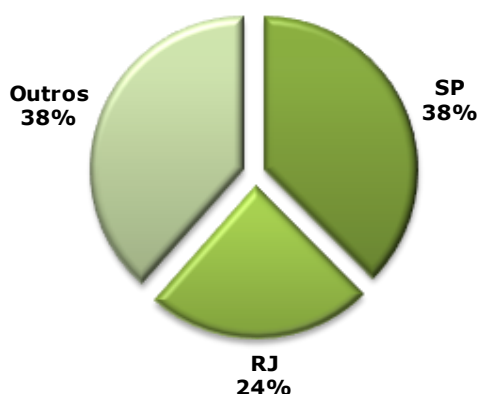
Receita Líquida (R\$ MM)



Receita Líquida por Região em 2008



Receita Líquida por Região no 4T08





### Ajustes Contábeis Relacionados à Lei 11.638/IFRS

Em função de exigências da Lei 11.638 e adequação aos padrões do IFRS a companhia teve os seguintes ajustes em seu resultado contábil de 2008:

CPC nº 01 – *Impairment* - Ajuste negativo de R\$9,2 milhões no resultado referente à estimativa de não recuperabilidade do ágio no investimento da Abyara Brokers;

CPC nº 04 – Diferido – Ajuste negativo de R\$1,1 milhão no resultado referente à baixa das despesas pré-operacionais decorrentes das aquisições realizadas em 2008;

CPC nº 12 – Ajuste a Valor Presente – Ajuste negativo de R\$0,9 milhão no resultado referente à provisão de redução do Contas a Receber. O ajuste a valor presente no Contas a Pagar relacionado às aquisições já vinha sendo contabilizado mensalmente ao longo do exercício, correspondendo a um ajuste negativo total de R\$2,3 milhões no ano de 2008.

### Custos de Serviços Prestados & Despesas Operacionais

Os custos dos serviços prestados no ano de 2008 totalizaram R\$28 milhões, representando 13,6% da receita líquida do ano. As despesas gerais e administrativas, incluindo honorários de diretoria, totalizaram no ano R\$128,9 milhões.

No ano de 2008 foram consolidadas despesas não recorrentes, referentes a honorários pagos a assessores financeiros e jurídicos na aquisição da Abyara Brokers, serviços de auditoria contábil e jurídica nas subsidiárias adquiridas e despesas de reestruturação da companhia relacionadas ao plano de redução de custos iniciado em outubro. Além disso, também foram apropriadas despesas referentes aos ajustes contábeis da Lei 11.638 e ao padrão IFRS. Desta forma, o quadro abaixo apresenta os impactos destas despesas nos valores contabilizados.

Após os ajustes, as despesas gerais e administrativas totalizaram R\$112,1 milhões em 2008.

<b>Custos e Despesas Totais - Ajustes Contábeis</b>	
<b>(em R\$MM)</b>	<b>2008</b>
<b>Custo dos Serviços</b>	<b>(28,0)</b>
<b>Despesas de G&amp;A e Honorários</b>	<b>(117,7)</b>
Ajustes Operacionais	6,5
Despesas não Recorrentes	5,3
Despesas de Reestruturação	1,2
<b>Despesas de G&amp;A Ajustada</b>	<b>(111,3)</b>
<b>Outras Despesas Operacionais</b>	<b>(11,2)</b>
Ajustes Contábeis	10,3
Impairment	9,2
Baixa do Diferido	1,1
<b>Outras Despesas Oper. Ajustada</b>	<b>(0,8)</b>
<b>Despesas Operacionais Totais Ajustadas</b>	<b>(112,1)</b>

### Lucro Líquido Ajustado

No ano de 2008 o lucro líquido ajustado da Brasil Brokers foi de R\$ 58,3 milhões com uma margem líquida de 28,4%.

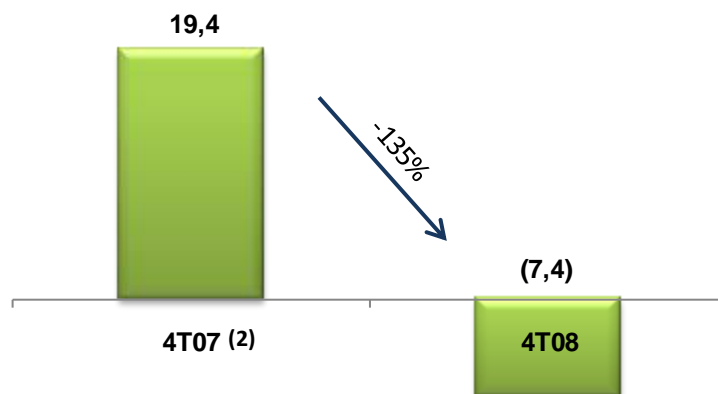
Em função das alterações no cenário econômico mundial, que impactaram significativamente o mercado imobiliário nacional no 4T08, o lucro líquido ajustado desse período foi negativo em R\$ 7,4 milhões, correspondendo a uma margem líquida ajustada de -21,4%.

O ajuste do lucro líquido exclui as despesas financeiras contabilizadas no período em função do ajuste a valor presente do contas a pagar e do contas a receber, o *impairment*, a baixa do diferido (todos em conformidade com a lei 11.638 / IFRS), a amortização do ágio das aquisições realizadas e as despesas não recorrentes e de reestruturação contabilizadas na controladora e nas subsidiárias.

Reconciliação (R\$ MM)	4T07 <sup>(2)</sup>	4T08	2008
<b>Lucro Líquido</b>	<b>(3,6)</b>	<b>(23,7)</b>	<b>26,5</b>
Ajuste a Valor Presente	-	(1,9)	3,2
Impairment	-	9,2	9,2
Baixa dos Gastos Pré Operacionais	-	1,1	1,1
Amortização de Ágio	-	2,0	11,8
Despesas de Reestruturação	-	1,2	1,2
Despesas Não Recorrentes	23,0	4,6	5,3
<b>Lucro Líquido Ajustado<sup>(1)</sup></b>	<b>19,4</b>	<b>(7,4)</b>	<b>58,3</b>
<i>Margem Líquida Ajustada</i>	<i>52%</i>	<i>-21%</i>	<i>28%</i>

(1) Lucro Líquido Ajustado é uma medida não contábil, que consiste no lucro líquido de período sem a amortização do ágio, ajustes a valor presente e despesas não recorrentes.

(2) O Lucro Líquido do 4T07 refere-se ao lucro combinado pró-forma.

**Lucro Líquido Ajustado (R\$ MM)**


(2) O lucro líquido do 4T07 refere-se ao lucro combinado pró-forma

**EBITDA Ajustado <sup>(1)</sup>**

O EBITDA Ajustado da Brasil Brokers no ano de 2008 foi de R\$65,5 milhões, representando uma margem EBITDA ajustada de 31,9%. No 4T08 o EBITDA ajustado foi negativo em R\$4,4 milhões, com margem negativa de 12,8%.

Reconciliação (R\$ MM)	4T07 <sup>(2)</sup>	4T08	2008
<b>Lucro Líquido Ajustado</b>	<b>19,4</b>	<b>(7,4)</b>	<b>58,3</b>
Resultado Financeiro	(5,2)	(1,7)	(21,4)
IR e CS	4,4	4,0	26,3
Resultado Não Operacional	(0,3)	0,2	-
Depreciação e Amortizações	0,2	0,5	2,2
Participação de Minoritários	-	(0,0)	0,1
<b>EBITDA Ajustado<sup>(1)</sup></b>	<b>18,5</b>	<b>(4,4)</b>	<b>65,5</b>
<i>Margem EBITDA Ajustada</i>	<i>49,3%</i>	<i>-12,8%</i>	<i>31,9%</i>

(1) O EBITDA Ajustado consiste no lucro antes do resultado financeiro líquido, do imposto de renda e contribuição social, depreciação, amortização e resultado não operacional. O EBITDA Ajustado não corresponde a uma prática contábil adotada no Brasil, não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não deve ser considerado como substituto para o lucro líquido, como indicador do nosso desempenho operacional ou como substituto para o fluxo de caixa como indicador de liquidez. O EBITDA Ajustado não possui significado padronizado e nossa definição de EBITDA Ajustado pode não ser comparável aquelas utilizadas por outras empresas.

(2) 4T07 - Valores referem-se ao combinado pró-forma.

### Estimativa de Pagamento das Aquisições e Amortização de Ágio

Conforme havíamos mencionado no 3T08, os valores a pagar referentes às aquisições de nossas subsidiárias são calculados de acordo com o lucro líquido de cada uma das empresas adquiridas, considerando períodos pré-estabelecidos (estrutura de *earn-out*). Com as alterações no cenário econômico mundial, que impactaram significativamente o mercado imobiliário nacional no último trimestre de 2008 e as projeções para o ano de 2009, os valores a pagar foram ajustados de forma a refletir tanto os resultados já realizados em 2008 quanto às novas projeções para os períodos a serem considerados em 2009 na formação do preço de aquisição e não mais os cenários base da data de aquisição.

O quadro abaixo apresenta o cronograma de pagamentos revisado e consolidado em 31/12/2008. As empresas Jairo Rocha, Frema e Rede Morar já completaram o período base para formação de preço contabilizando os resultados de janeiro a dezembro de 2008.

Pagamento em Moeda Corrente			
(R\$ MM)	2009	2010E	Total Caixa*
Jairo Rocha	3,3	-	3,3
JGM	-	-	-
Marcos Koegnikan	-	-	-
Frema	5,1	2,7	7,8
Redentora	-	-	-
Pointer	-	-	-
Rede Morar	-	-	-
Global	-	-	-
Abyara Brokers	-	-	-
Triumphe	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>8,3</b>	<b>2,7</b>	<b>11,1</b>
Pagamento em Ações da Companhia			
(R\$ MM)	2009	2010E	Total Ações*
Jairo Rocha	3,3	-	3,3
JGM	-	-	-
Marcos Koegnikan	-	-	-
Frema	6,2	2,7	8,9
Redentora	-	-	-
Pointer	-	-	-
Rede Morar	-	-	-
Global	-	-	-
Abyara Brokers	-	-	-
Triumphe	0,7	-	0,7
<b>TOTAL</b>	<b>10,2</b>	<b>2,7</b>	<b>12,9</b>
<b>TOTAL</b>	<b>18,5</b>	<b>5,4</b>	<b>24,0</b>

\* O valor total do endividamento com as aquisições de companhias contém os ajustes da lei 11.638/07, que atualiza os passivos a valor presente.



Das 5.031.200 ações em Tesouraria existentes após o IPO, foram utilizadas até o momento 1.771.966 como pagamento das parcelas iniciais das aquisições. A Companhia ainda possui um saldo de 3.675.734 ações em Tesouraria, após a aquisição de 416.500 ações no 4T08, através de seu programa de recompra de ações.

De acordo com a adequação às normas do IFRS, a amortização do ágio dos investimentos não será mais apurada nos demonstrativos financeiros da companhia, passando a ser utilizado o teste de *impairment* ao final de cada exercício para avaliar o ágio registrado.

### IR e CSLL

O total de Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o lucro líquido da Brasil Brokers ao final do 2008 foi de R\$ 26,2 milhões, sendo R\$ 4,0 milhões referentes ao 4T08. Do total de IR e CS da Brasil Brokers em 2008, R\$ 24,2 milhões referem-se aos impostos das subsidiárias que equivalem a 11,0% da receita bruta das empresas.

### Disponibilidades

As disponibilidades da Companhia ao final de 2008 totalizavam R\$ 53 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 103,3% do CDI.

A Companhia não possui aplicações em derivativos, títulos ou quaisquer outros instrumentos com exposição à variação cambial ou de renda variável.

O fluxo de caixa operacional em 2008 apresentou um resultado positivo de R\$29,2 milhões, em função da geração de caixa nas operações da companhia no valor de R\$52,7 milhões e de um aumento na necessidade de capital de giro das operações de R\$23,5 milhões.

O fluxo de caixa dos investimentos no ano foi de R\$353 milhões, sendo R\$298 milhões referentes a aquisição de subsidiárias, onde R\$ 214,6 milhões corresponderam à aquisição da Abyara Brokers, investimentos de R\$23 milhões na expansão orgânica e consolidação de nossas operações e o R\$1,9 milhão restante investido na aquisição de ações da própria companhia dentro do programa de recompra de ações anunciado em Setembro de 2008.

	2007	2008
<b>Fluxo de Caixa (R\$ MM)</b>		
Das Atividades Operacionais	(10,9)	29,2
Das Atividades de Investimento	(6,8)	(352,7)
Das Atividades de Financiamento	305,5	88,8
<b>Disponibilidades no final do período</b>	<b>287,8</b>	<b>53,1</b>



### Endividamento

No final de 2008 as obrigações da empresa referentes a empréstimos e financiamentos totalizavam R\$10,7 milhões. Desse valor, R\$10,3 milhões referem-se a um empréstimo de capital de giro em nossa subsidiária Abyara Brokers que foi consolidado na proporção de nossa participação de capital na companhia. Esse empréstimo foi transferido integralmente para outra empresa, sem nenhum vínculo com a Brasil Brokers, quando da realização da cisão parcial de ativos imobiliários e dívidas da subsidiária, conforme divulgado ao mercado em 18 de fevereiro de 2009.

A companhia apresenta ao final de 2008 um saldo a pagar de R\$24,0 milhões referente as aquisições efetuadas.

Este valor já considera os ajustes da lei 11.638/07 em que os passivos da empresa são calculados a valor presente com a utilização de taxa de desconto de 12,75% ao ano.

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

**Dados Financeiros**

<b>RESULTADO (R\$ mil)</b>	<b>4T08</b>	<b>2008</b>
VGV Lançado	3.915.738	16.643.804
<b>VGV Contratado</b>	<b>1.688.179</b>	<b>9.388.256</b>
Receita Bruta	42.645	232.472
(-) Descontos e abatimentos	(4.397)	(8.353)
(-) Impostos sobre Vendas	(3.398)	(18.466)
<b>Receita Líquida</b>	<b>34.851</b>	<b>205.653</b>
Custos dos Serviços e Despesas Administrativas	(36.286)	(127.638)
Custo dos Serviços	(7.060)	(28.038)
Despesas Gerais e Administrativas	(29.226)	(99.600)
Depreciação	(693)	(1.926)
Resultado Financeiro	(454)	(156)
Receitas Financeiras	893	2.170
Despesas Financeiras	(1.346)	(2.325)
<b>Resultado Operacional</b>	<b>(2.582)</b>	<b>75.934</b>
Resultado Não Operacional	(162)	-
EBITDA Ajustado	(348)	79.103
Resultado antes de Impostos	(2.743)	75.934
Provisão de IR e CSLL	(4.005)	(24.167)
<b>Lucro Líquido das Subsidiárias</b>	<b>(6.749)</b>	<b>51.767</b>
<b>Margem Líquida das Subsidiárias</b>	<b>-19,4%</b>	<b>25,2%</b>
Despesas Ajustadas da Controladora	(4.098)	(13.554)
Depreciação	154	(255)
Receita Financeira Controladora	4.078	18.310
Amortização de Investimento	(2.007)	(11.740)
Provisão de IR e CSLL Controladora	-	(2.115)
<b>Resultado Ajustado da Controladora</b>	<b>(1.873)</b>	<b>(9.354)</b>
Participação de Minoritários	3	(149)
Despesas Não Recorrentes Controladora	(15.041)	(15.743)
<b>Lucro Líquido</b>	<b>(23.660)</b>	<b>26.521</b>
<b>Margem Líquida</b>	<b>-67,9%</b>	<b>12,9%</b>
Amortização de Investimento	(2.007)	(11.740)
Ajuste a Valor Presente (11.638/07)	1.936	(3.226)
<b>Lucro Líquido Ajustado</b>	<b>(7.446)</b>	<b>58.318</b>
<b>Margem Líquida Ajustada</b>	<b>-21,4%</b>	<b>28,4%</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>(4.447)</b>	<b>65.549</b>
<b>Margem EBITDA Ajustada</b>	<b>-12,8%</b>	<b>31,9%</b>

**Balanco Patrimonial em 31 de dezembro de 2008 - Ativo**  
**(R\$ mil)**

<b>ATIVO</b>		
	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
<b>Ativo Circulante</b>		
Disponibilidades	37.299	53.081
Contas a receber de clientes	-	47.503
Adiantamentos a fornecedores	-	410
Impostos a recuperar	3.958	5.527
Empréstimos e outros créditos com partes relacionadas	-	-
Despesas Antecipadas	3	1.373
Outros créditos	17	2.549
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>41.277</b>	<b>110.443</b>
<b>Ativo não Circulante</b>		
<b>Realizável a longo prazo</b>		
Contas a receber de clientes	-	1.895
Terrenos disponíveis para venda	-	65.418
Partes relacionadas	5.587	408
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-
	5.668	-
Outros créditos	56	235
Investimentos em controladas	112.735	-
Imobilizado	2.927	25.711
Intangível:		
Ágio na aquisição de investimentos	239.248	239.248
Outros	1.489	2.491
Diferido	-	-
	<b>356.399</b>	<b>267.450</b>
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>367.710</b>	<b>335.406</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>408.987</b>	<b>445.849</b>

**Balço Patrimonial em 31 de dezembro de 2008 - Passivo e Patrimônio Líquido  
(R\$ mil)**

<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		
	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
<b>Passivo Circulante</b>		
Empréstimos e financiamentos	-	10.581
Fornecedores	1.879	5.349
Salários provisões e contribuições sociais	872	7.184
Impostos e contribuições a recolher	244	14.394
Adiantamentos de clientes	-	187
Dividendos a pagar	3.873	3.873
Contas a pagar - aquisição de empresas	18.529	18.529
Empréstimos e outras valores a pagar com partes relacionadas	4.654	596
Usufruto de resultados	-	1.645
Outras contas a pagar	511	4.032
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>30.562</b>	<b>66.370</b>
<b>Passivo não Circulante</b>		
<b>Exigível a longo prazo</b>		
Empréstimos e financiamentos	-	136
Provisão para contingências	-	2.556
Impostos parcelados	-	346
Contas a pagar - aquisição de empresas	5.425	5.425
Provisão para perdas em investimentos	3.022	-
Outras contas a pagar	-	927
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>8.447</b>	<b>9.390</b>
Participação dos minoritários		111
<b>Patrimônio líquido</b>		
Capital social	333.859	333.859
Reserva de capital	23.684	23.684
Reserva de lucros	12.435	12.435
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>369.978</b>	<b>369.978</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>408.987</b>	<b>445.849</b>

**Demonstrações de Resultados**
**Período de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2008**

Demonstração de Resultados		
	Controladora	Consolidado
Receita de serviços	-	232.472
Descontos e abatimentos	-	(8.353)
Impostos incidentes	-	(18.466)
<b>Receita líquida</b>	<b>-</b>	<b>205.653</b>
Custo dos serviços prestados	-	(28.038)
<b>Resultado bruto</b>	<b>-</b>	<b>177.615</b>
<b>Custos e Despesas e receitas operacionais</b>		
Despesas administrativas	(16.900)	(103.218)
Honorários de diretoria	(1.656)	(14.525)
Depreciações e amortizações	(255)	(2.165)
Amortizações de ágios em investimentos	(11.740)	(11.756)
Despesas financeiras	(2.441)	(4.766)
Receitas financeiras	20.751	22.921
Outras receitas (despesas) operacionais	(10.741)	(11.153)
Equivalência Patrimonial	51.618	-
	28.636	(124.662)
<b>Resultado operacional</b>	<b>28.636</b>	<b>52.953</b>
<b>Resultado antes das provisões tributárias</b>	<b>28.636</b>	<b>52.953</b>
Provisão para imposto de renda	(1.550)	(19.199)
Provisão para contribuição social	(565)	(7.084)
<b>Participação acionistas minoritários</b>	<b>-</b>	<b>(149)</b>
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>26.521</b>	<b>26.521</b>

**Período de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2008**

Demonstrações de Fluxo de Caixa Das atividades operacionais		
	Controladora	Consolidado
Lucro líquido do período de 01/01 à 31/12	26.521	26.521
<b>Ajustes para reconciliação entre lucro (prejuízo) líquido e o caixa líquido e o caixa líquido gerado de atividades operacionais:</b>		
Depreciações	239	1.901
Amortizações	16	271
Amortizações de ágio em investimentos	11.740	11.740
Equivalência patrimonial	(51.618)	-
Provisão para perdas em investimentos	3.022	-
Provisão para perdas com créditos com liquidação duvidosa	-	2.158
Provisão para contingência	-	904
Impairment	9.199	9.199
<b>Lucro (prejuízo) líquido ajustado</b>	<b>(881)</b>	<b>52.694</b>
<b>Variações em ativos e passivos</b>		
Contas a receber de clientes	-	(25.912)
Impostos a recuperar	(2.844)	(3.566)
Valores a receber partes relacionadas	(3.900)	1.891
Outros ativos circulantes	(18)	(3.297)
Adiantamentos para futuro aumento de capital	(4.963)	-
Outros ativos realizáveis a longo prazo	(56)	(1.657)
Fornecedores	140	1.589
Salários e encargos a pagar	718	4.102
Impostos e contribuições a recolher	80	6.751
Impostos e contribuições parceladas	-	136
Adiantamentos de clientes	-	(42)
Valores a pagar partes relacionadas	4.165	(609)
Usufruto de resultados	-	(5.246)
Outros passivos circulantes	511	1.501
Outros exigíveis a longo prazo	-	885
	(6.167)	(23.474)
<b>Caixa líquido gerado nas atividades</b>	<b>(7.048)</b>	<b>29.220</b>
<b>Das atividades de investimento</b>		
Recompra de ações	(1.938)	(1.938)
Terrenos disponíveis para a venda	-	(65.418)
Investimentos	(62.454)	-
Recebimento de dividendos	11.954	-
Ativo imobilizado	(3.118)	(22.419)
Ativo intangível	(1.468)	(2.491)
Ativo intangível (Ágio na aquisição de empresas)	(260.197)	(260.453)
<b>Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento</b>	<b>(317.221)</b>	<b>(352.719)</b>
<b>Das atividades de financiamento com terceiros</b>		
Empréstimos e financiamentos	-	9.669
Contas a Pagar Aquis. Empresas	23.954	23.954
<b>Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento com terceiros</b>	<b>23.954</b>	<b>33.623</b>
<b>Das atividades de financiamento com acionistas</b>		
Aumento de capital	29.625	29.625
Reserva de capital - ágio na alienação de ações	25.575	25.575
Dos acionistas minoritários	-	(21)
<b>Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento com acionistas</b>	<b>55.200</b>	<b>55.179</b>
<b>Aumento (redução) das disponibilidades</b>	<b>(245.115)</b>	<b>(234.697)</b>
<b>Caixa e equivalentes no início do período</b>	<b>282.414</b>	<b>287.778</b>
<b>Caixa e equivalentes no final do exercício</b>	<b>37.299</b>	<b>53.081</b>