



## ***AGRA anuncia aquisição de 70% de empresa com atuação específica no segmento econômico e super econômico.***

***Com uma forte operação na baixa renda, a Asacorp será controlada pela AGRA e deverá lançar aproximadamente 20.000 unidades até 2010.***

**São Paulo, 29 de Abril de 2008** – A AGRA (Bovespa: AGIN3), uma das maiores incorporadoras imobiliárias do país, anuncia hoje a aquisição de 70% da Asacorp Empreendimentos e Participações S.A., empresa atuante no setor econômico em mais de 30 cidades nos estados de São Paulo, Minas Gerais, Rio Grande do Sul e Bahia. A empresa tem em seus fundadores mais de 20 anos de experiência na incorporação, construção e vendas de empreendimentos voltados para o segmento econômico.

“Com esta aquisição, entramos de maneira extremamente competitiva no segmento econômico, dando seqüência ao nosso plano de expansão para os próximos anos. A Asacorp é uma empresa com grande expertise no desenvolvimento de empreendimentos populares, onde notoriamente se encontra o maior déficit habitacional do país. Sua experiência adquirida em 20 anos de atuação nos dará uma grande base para o crescimento dos próximos anos”, Administração

A Companhia utilizará a marca de **ASA Incorporadora**.

### Descrição da Empresa

#### **Asacorp Empreendimentos e Participações S.A.**

Com sede em Belo Horizonte, MG, a Asacorp trabalha com foco no desenvolvimento imobiliário de empreendimentos voltados para o segmento econômico, incluindo grande experiência em programas habitacionais do Governo Federal como o PAR – Programa de Arrendamento Residencial, além de atuação em parceria com as grandes empresas do setor. Os sócios da companhia acumulam 20 anos de expertise na incorporação e/ou construção de mais de 20.000 unidades habitacionais, com área média de 45 a 60 m<sup>2</sup> e valor médio de venda entre R\$ 48 mil e 120 mil.

Com grande domínio nos processos de análise de crédito dos clientes e na obtenção de financiamentos para empreendimentos populares, a empresa possui eficiência na gestão de caixa e amplo controle na obtenção de financiamentos com parceiros do poder público. Atualmente, a Asacorp possui um acordo assinado com a Caixa Econômica Federal para a liberação de até R\$2,9 bilhões em 3 anos, na forma de financiamento à produção e ao cliente final de seus imóveis.

O modelo de atuação da Asacorp é baseado na prospecção, desenvolvimento de produto, contratação de recursos e gerenciamento de projetos. Seu portfólio de projetos é dividido da seguinte forma:

- **Super Econômico** – casas e apartamentos de 2 quartos, com tamanhos e valores médios de 44-46m<sup>2</sup> e R\$ 50-60 mil, respectivamente
- **Econômico** – apartamentos de 2 e 3 quartos, com tamanhos e valores médios de 46-70m<sup>2</sup> e R\$ 70-120 mil, respectivamente.

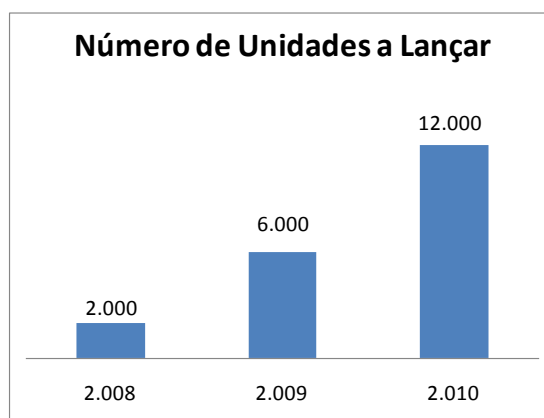


## Racional de Investimento

- **Entrada no segmento de incorporação residencial econômico e super-econômico:** o mercado de incorporação de empreendimentos populares apresenta grande potencial de crescimento em todo o país, em especial, devido ao: (i) maior déficit habitacional (mais de 90% do déficit concentra-se na população com renda até 10 salários mínimos); (ii) 81% da população brasileira encontra-se nas classes C e D; e (iii) perspectivas macro-econômicas favoráveis, em especial, devido ao aumento da oferta de financiamento de longo-prazo a custos menores, com participação relevante de financiamentos junto à Caixa Econômica Federal.
- **Larga experiência e executivos altamente qualificados:** os atuais executivos da Asacorp, os Srs. Bruno Lafeté, Raphael Lafeté e André Sampaio, acumulam vasta experiência no desenvolvimento e gerenciamento de empreendimentos econômicos e super econômicos, com domínio de todos os processos, desde a concepção até a entrega das unidades. Ao longo de mais de 20 anos de experiência no segmento, já participaram da incorporação e construção de mais de 20 mil unidades populares. Adicionalmente, os executivos da Asacorp detêm forte relacionamento com a Caixa Econômica federal, o maior financiador para construção e aquisição de unidades populares do país.
- **Modelo de negócios eficiente:** a incorporação de imóveis populares caracteriza-se pela geração de margens financeiras atrativas e menor ciclo operacional (de 48 meses na incorporação de segmentos de renda média e alta para 26 meses).
- **Domínio da tecnologia de produção de produtos padronizados:** a Asacorp desenvolveu ao longo dos anos um modelo escalonável, que lhe permite replicar em escala industrial, em diferentes localidades e de forma simultânea, um padrão uniforme de construção. Essa técnica proporciona (i) ganhos de escala e maior poder de negociação com fornecedores; (ii) alavancagem operacional, que permite diluição de seus custos fixos; (iii) confiabilidade na execução dos prazos de entrega; e (iv) rígido controle de qualidade em todos os estágios do processo de construção.
- **Valuation a múltiplos atraentes:** A compra de 70% da Asacorp implica um múltiplo, de cerca de 3,1x P/E 2009E e 0,7x P/E 2010E sobre os resultados consolidados da Companhia.

## Perspectivas de Lançamentos

Já em 2008, a ASA Incorporadora será responsável por lançamentos de aproximadamente 2.000 unidades, 6.000 unidades em 2009 e 12.000 unidades em 2010.





## Detalhamento da Transação

A Agra adquiriu 70% das ações da Asacorp Empreendimentos e Participações S.A. com o seguinte detalhamento:

- i. **Preço Total e Forma de Pagamento:** o preço será de R\$25 milhões para aquisição de uma participação de 70% na Asacorp, podendo chegar a R\$40 milhões caso sejam alcançadas determinadas metas de resultado, sendo:
  - a. **Parcela Fixa:** R\$25 milhões, sendo R\$10 milhões pagos à vista e R\$15 milhões pagos através de três parcelas anuais de R\$5 milhões (atualizadas por 80% do CDI);
  - b. **Parcela Variável:** R\$5 milhões em 2009, R\$5 milhões em 2010 e R\$5 milhões em 2011, com base em certas métricas de rentabilidade; e
- ii. **Aporte de Capital:** Adicionalmente, serão aportados pela Agra R\$31,5 milhões direto na Asa Incorporadora

Os fundadores da Asacorp comprometem-se a utilizar o pagamento da parcela variável na forma de aporte de capital proporcional à participação dos mesmos (exigindo aportes proporcionais da Agra), caso seja entendido como necessário pela empresa.