



CAMARGO CORRÊA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO EXPANDE ATIVIDADES PARA A BAIXA RENDA

CCDI ADQUIRE EMPRESA COM 30 ANOS DE EXPERIÊNCIA E 86.700 UNIDADES CONSTRUÍDAS

São Paulo, 30 de agosto de 2007

A **Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário** entra no mercado de incorporação e construção de moradias dedicadas ao segmento de “baixa renda”. A companhia anuncia hoje a aquisição de 51% da empresa HM Engenharia e Construções SA, construtora e incorporadora que atua há mais de 30 anos neste segmento, no interior do Estado de São Paulo.

“Já eram públicas nossas estratégias de expansão geográfica e de diversificação de negócios. O único mercado que ainda não havíamos explorado, porque estávamos estudando a melhor maneira de fazê-lo, com rentabilidade sólida, era o de construções populares”, disse Roberto Perroni, Diretor Superintendente da CCDI.

Potencial do negócio

“Com essa aquisição, adquirimos expertise no mercado de incorporação e construção de moradias com preços de até R\$ 100 mil, entrando em segmento que tem grande potencial de crescimento no Brasil. Pulamos várias etapas de aprendizado e entramos no mercado com certa escala”, completou.

“O segmento de unidades entre R\$ 40 mil e R\$ 100 mil passará a se caracterizar cada vez mais por seu grande potencial de crescimento, na medida em que os custos e os prazos dos financiamentos tornam os imóveis mais acessíveis a uma parcela maior da população”, afirmou Paulo Mazzali, Diretor Financeiro e de Relações com Investidores da CCDI. “Hoje, uma unidade habitacional tem parcelas mensais equivalentes àquelas de um financiamento de automóvel – ou menores”, acrescentou.

A HM incorpora, projeta, gerencia a obra, constrói e vende unidades habitacionais, especialmente para a COHAB, CDHU e PAR (Caixa Econômica Federal), além de consumidores finais. “O segmento popular é muito distinto dos segmentos econômico e de alto padrão em que já atuamos. As características diferentes do negócio de habitações populares é que tornam necessário o nosso envolvimento no segmento de construção. Boa parte da margem do negócio vem da construção”, adicionou Perroni. “No segmento de baixa renda, a fatia de construção é extremamente importante,

pela relevância na cadeia de valor do negócio e pelo controle necessário devido à escala dos empreendimentos. O segmento tem grande potencial de retorno baseado no volume de lançamentos.”, completou Mazzali.

Atualmente sediada em Barretos, no interior de São Paulo, a HM já executou 86.700 unidades em várias cidades do interior do Estado de São Paulo, mais de 11 mil lotes urbanizados, além de diversas obras de infra-estrutura e edificações. Tem 710 funcionários. A empresa faturou R\$ 65 milhões em 2006, com lucro líquido de R\$ 9 milhões. “Esses números ainda serão verificados em auditoria, mas, em princípio, nossas avaliações indicam que eles refletem uma atividade rentável, com resultados adequados”, disse Mazzali.

O banco de terrenos da empresa é atualmente composto por 30 terrenos. O VGV (Valor Geral de Vendas) total do landbank é de R\$ 655,8 milhões.

Banco de Terrenos	Número	VGV (R\$ milhões)	Número de Unidades
Próprios	12	143,8	2.000
Opções de Compra	18	511,5	7.500

“Estimamos lançar R\$ 50 milhões em empreendimentos ainda em 2007, apenas com os terrenos que já são de propriedade da HM. Este valor pode até crescer na medida em que as opções de compra de alguns terrenos forem exercidas. Para 2008, estimamos VGV da ordem de R\$ 350 milhões para a HM. São mais de 9.000 unidades a serem lançadas nos próximos dois anos e meio, apenas com as áreas que já fazem parte do banco de terrenos da HM”.

Os terrenos na carteira da HM estão localizados em várias cidades do interior do Estado de São Paulo, com destaque para Campinas, São José do Rio Preto, Jundiaí, Jaguariúna, Barretos e Sumaré. “O interior do Estado de São Paulo é um mercado muito promissor e nós estamos atentos a todas as oportunidades. Mas isso não significa que vamos deixar de monitorar negócios nas demais regiões. Pelo contrário, como já informamos, faz parte de nossa estratégia transformar a CCDI em líder nacional do setor, promovendo nossa expansão geográfica por todo o país”, disse Perroni.

A HM tem um vasto conhecimento do mercado e do setor, e um relacionamento de anos com agentes financiadores de imóveis destinados às classes de renda mais baixa, notadamente a Caixa Econômica Federal. “Com as condições mais favoráveis de financiamento, aliadas à larga experiência da HM na negociação com a Caixa Econômica Federal, acreditamos obter excelentes

níveis de venda em todos os projetos a serem lançados pela HM”. Com a aquisição, a CCDI também ganha experiência para melhorar ainda mais os planos de financiamento para os segmentos em que já atua, explorando os canais de financiamento da CEF. Por outro lado, a companhia também pretende explorar novas formas de financiamento, com melhores condições e prazos, para o segmento de baixa renda junto com os agentes financiadores com os quais já atua em outros mercados.

Os atuais acionistas da HM permanecerão participando da administração da empresa que passará a ter gestão integrada e a operar de acordo com as regras de Governança Corporativa e decisões de investimento da CCDI, que indicará 2 novos membros para a diretoria da HM.

A HM se gabarita também para aproveitar ao máximo o potencial de crescimento do mercado para unidades populares com o suporte financeiro e o aprimoramento de gestão proporcionados pela CCDI “Ao integrar-se à estrutura da CCDI, agora como uma de nossas unidades de negócio, a HM ganha musculatura para crescer. A empresa reúne condições para ser uma plataforma de crescimento no setor”, completou Roberto Perroni.

“A aquisição da HM vem nos somar competências específicas que são vitais no segmento”, disse Mazzali.

“Sabemos que o sonho de todo brasileiro é ter uma casa própria e acreditamos que esse é o primeiro passo da Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário na direção de proporcionar a uma parcela desta população a realização deste sonho”.

Detalhes da aquisição

A aquisição da participação de 51% na HM foi efetuada da seguinte maneira: a) R\$ 2,5 milhões foram pagos aos acionistas da HM; b) R\$ 48,1 milhões serão integralizados pela CCDI na HM por meio de aumento de capital da empresa, que ocorrerá de acordo com suas necessidades de caixa, em um prazo máximo de 18 meses.

A HM declarou dividendos de R\$ 8,1 milhões a serem pagos a seus acionistas em 30 de março de 2007. Desta maneira, a empresa terá aproximadamente R\$ 40 milhões em caixa para operações e crescimento.



A CCDI adquiriu, ainda, uma opção de compra, em 2009, de outros 30% do capital social da HM, operação cujo preço de exercício é determinado segundo condições operacionais e financeiras da empresa em 2008, notadamente o valor geral de vendas (VGV) lançado e a margem líquida auferida. Se esta opção for exercida, a CCDI passará a deter 81% do capital da HM.

Esta aquisição está sujeita à *due diligence*, a ser realizada em um prazo de até 60 (sessenta) dias contados a partir da data da celebração do contrato, e à conclusão dos atos societários pertinentes.

Sobre a CCDI

A Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário é uma das maiores companhias em incorporação de empreendimentos residenciais e comerciais de alta qualidade no Brasil.

Em 2007, a empresa lançou o Condomínio Cassis (Bertioga) – VGV de R\$ 71 milhões, o Viveiro Marília Vogt, na Vila São Francisco (SP) – VGV de R\$ 30 milhões, o Águas de Março – VGV de R\$ 58 milhões, o Fotografia – VGV de R\$ 44 milhões (estes partes do projeto Arquitetura de Morar) e o Cristais da Terra – VGV de R\$ 97 milhões. Além disso, a Companhia lançou a segunda fase do Ventura Corporate Towers, com VGV potencial de R\$ 200 milhões.

Entre os lançamentos de 2006 da incorporadora estão o Condomínio Cyprae, em Bertioga, a primeira fase do Ventura Corporate Towers, e o projeto Arquitetura de Morar, em homenagem a Tom Jobim – que inclui, além dos empreendimentos Wave, Corcovado e Passarim, a reurbanização do bairro Jardim Sul, em São Paulo. Todos os valores acima se referem à participação da CCDI nos projetos.

Sobre o Grupo Camargo Corrêa

O Grupo Camargo Corrêa, um dos maiores conglomerados privados do Brasil, atua nas áreas de engenharia & construção, cimentos, siderurgia, calçados, têxtil, concessões nas áreas de energia e transportes. Com mais de 65 anos, sua história é marcada pela construção de obras de grande porte como a Ponte Rio-Niterói, a Hidrelétrica de Tucuruí, o Aeroporto de Cumbica e mais de 11,5 mil quilômetros de estradas em todo o país. Todas as companhias do Grupo Camargo Corrêa estão entre as líderes em seus respectivos mercados de atuação.