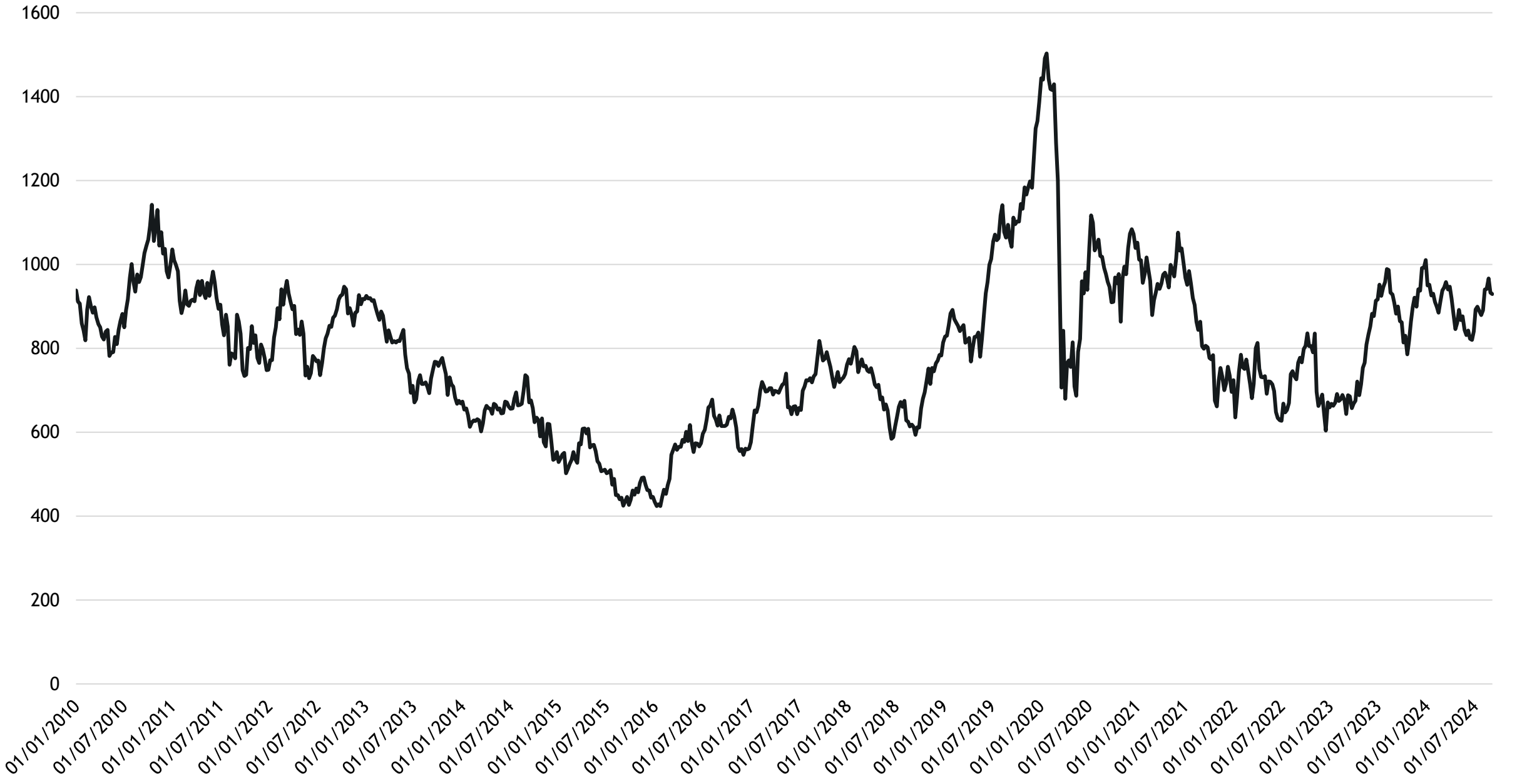
Panorama do setor de Construção Civil

Suno Research

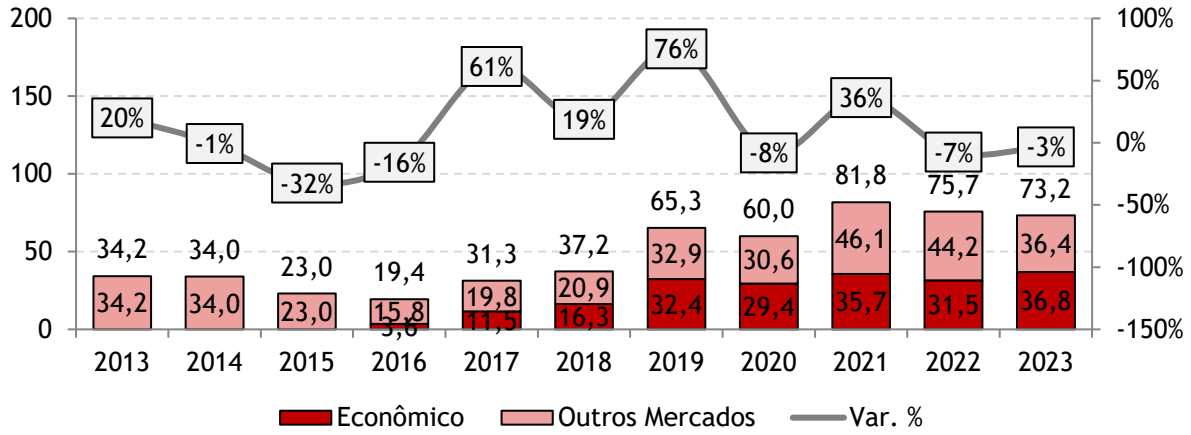
Analista: João Daronco
CNPI: nº 2475

Desempenho do setor - Índice IMOB

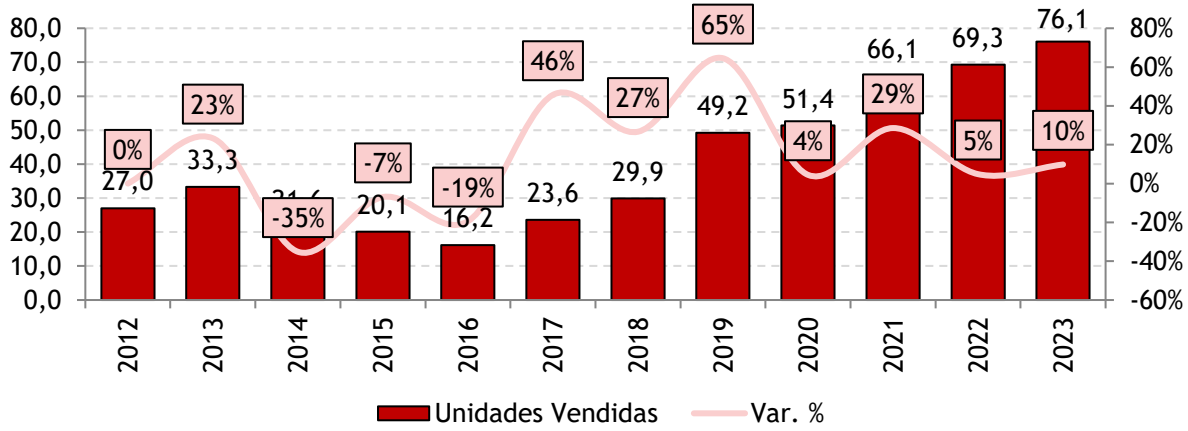


1º Pilar: Oferta e Demanda

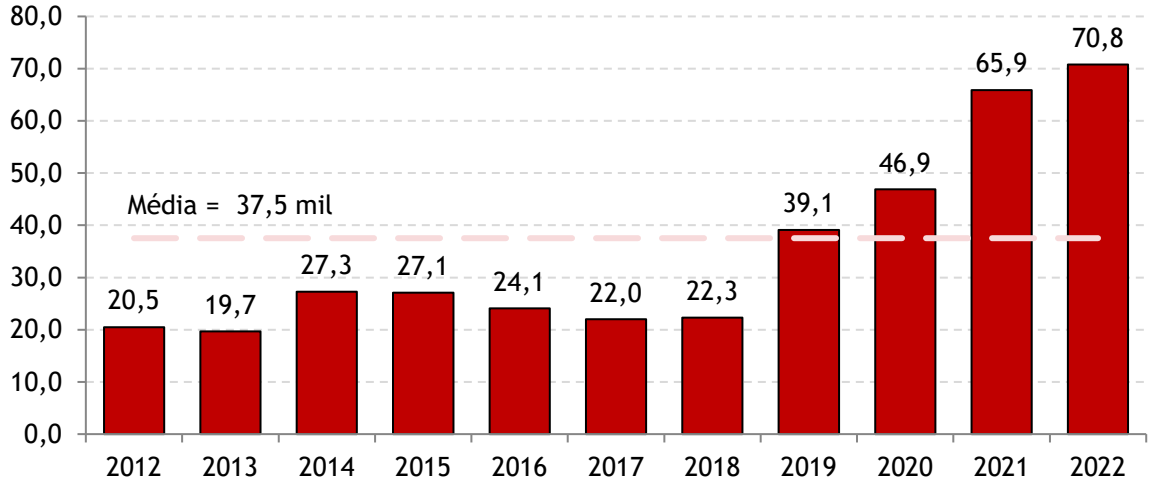
Unidades residenciais lançadas na cidade de São Paulo



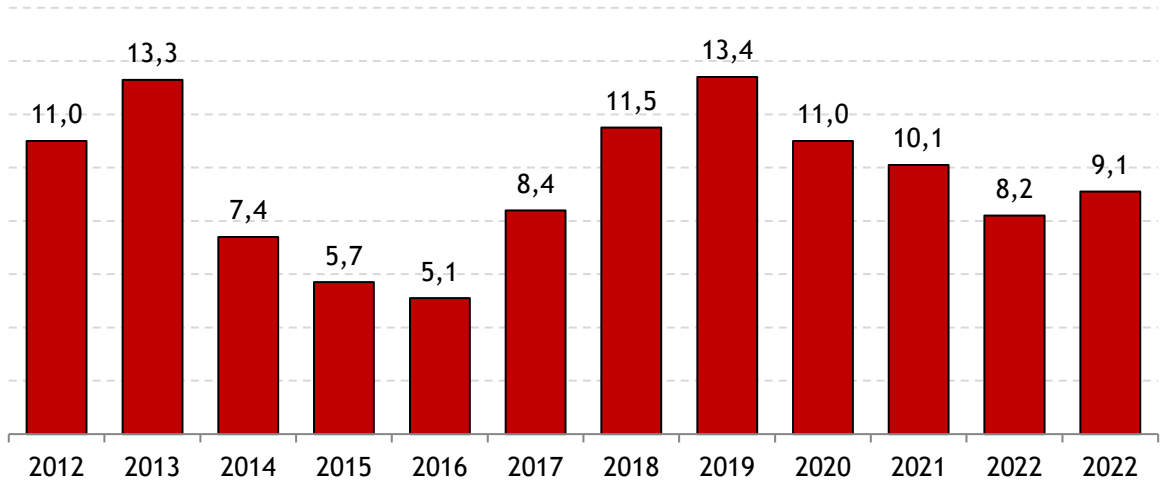
Unidades residenciais novas comercializadas na cidade de São Paulo



Oferta final de imóveis residenciais novos na cidade de São Paulo



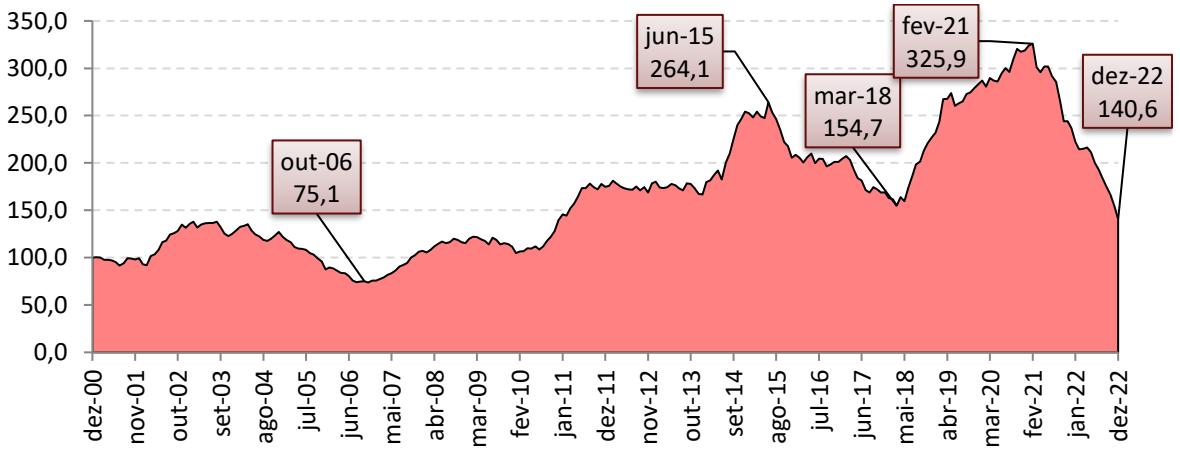
VSO Cidade de São Paulo - Em %



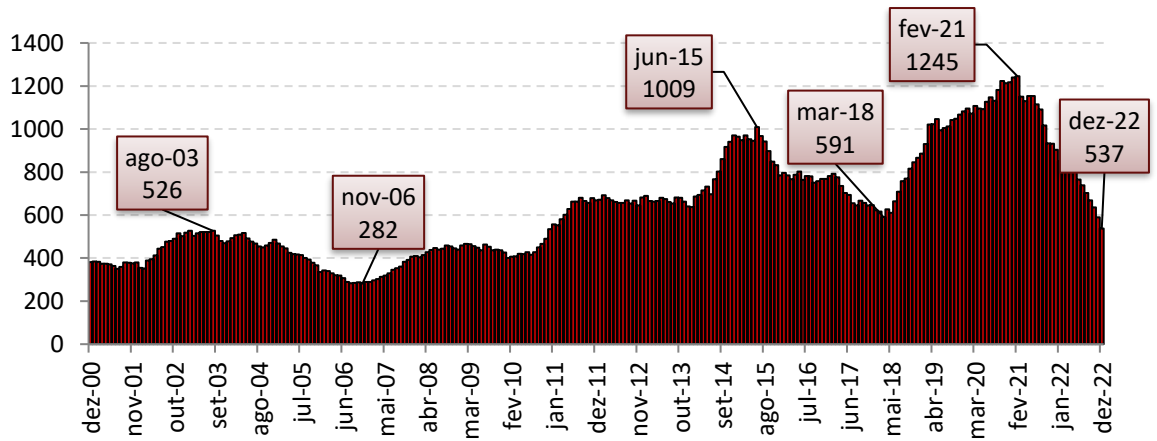
Fonte: Secovi

1º Pilar: Oferta e Demanda

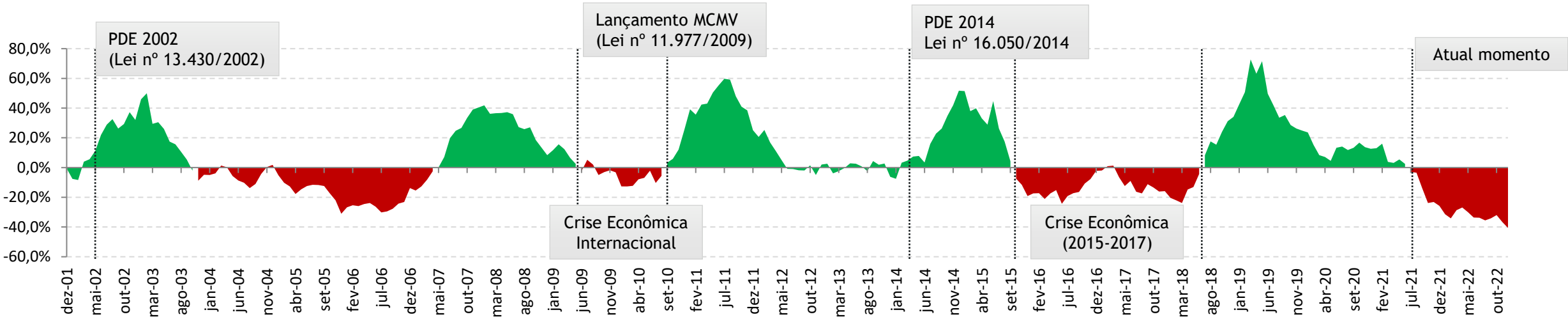
Indicador de Antecedência - ABRAINC



Número de Alvarás nos últimos 12 meses (SP)



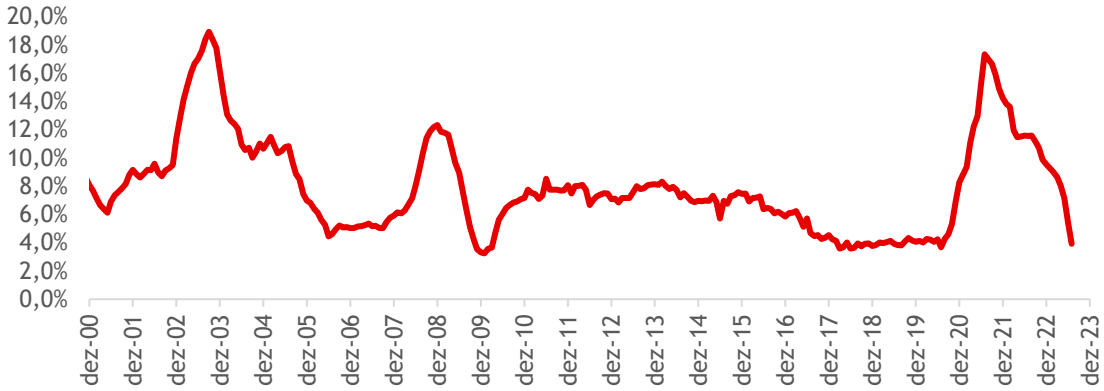
Variação da quantidade acumulada de alvarás no período (UDM)



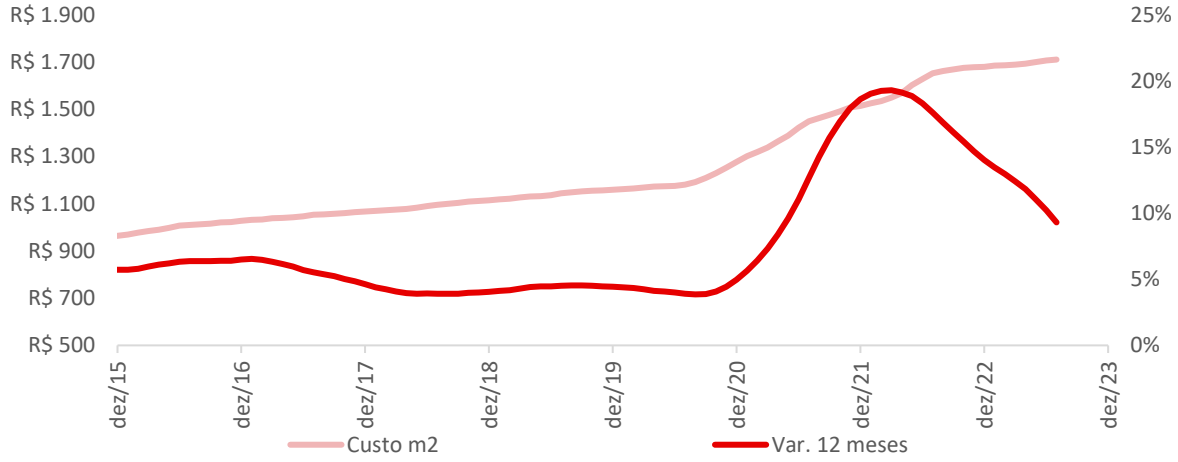
Fonte: Abrainc-Fipe, Prefeitura SP

2º Pilar: Custos

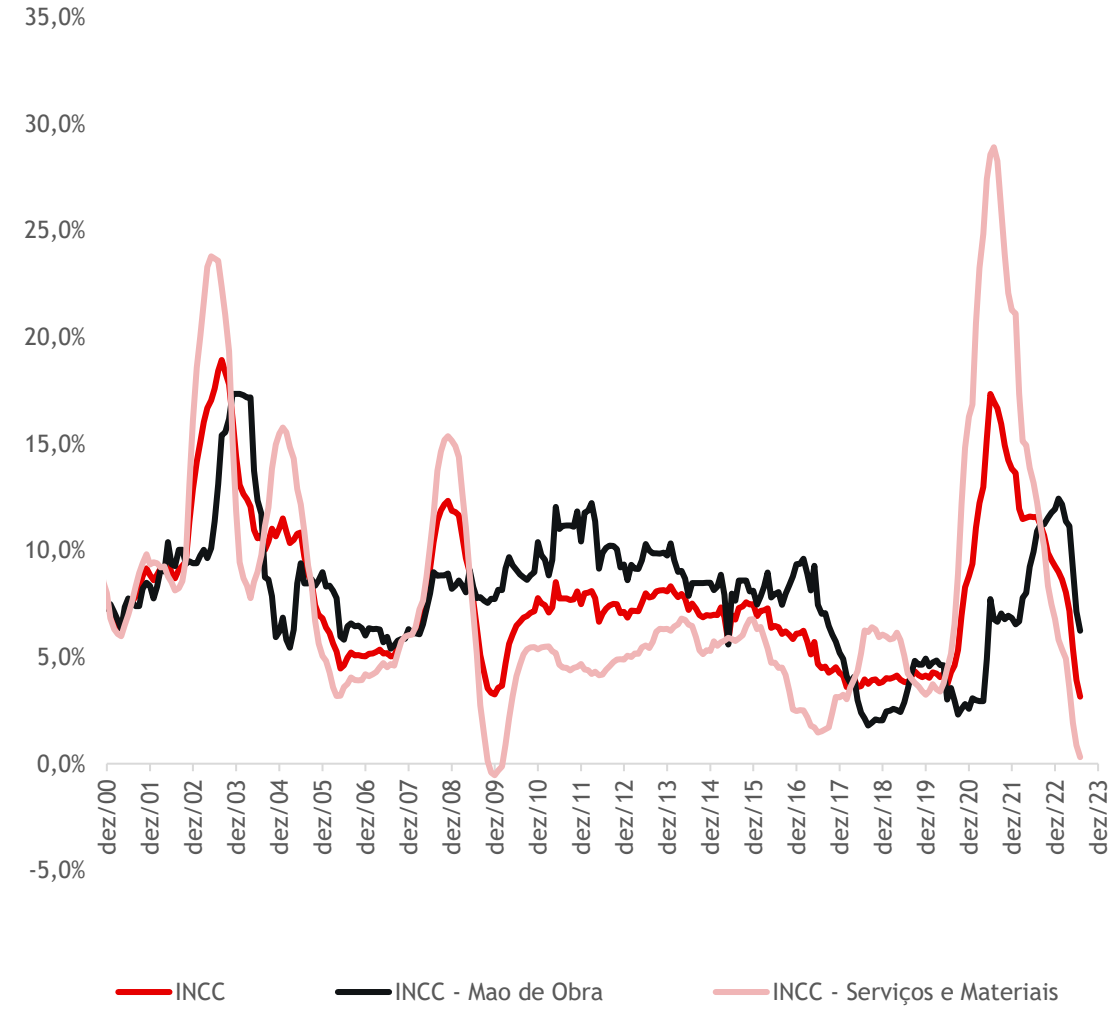
INCC Acumulado dos UDM (%)



Custos por m² (R$/m²)



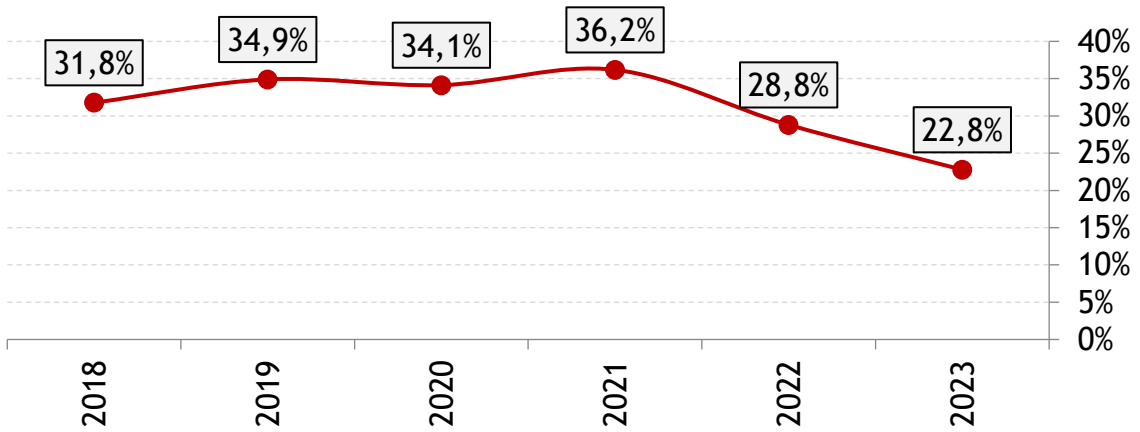
INCC por Item Acumulado UDM (%)



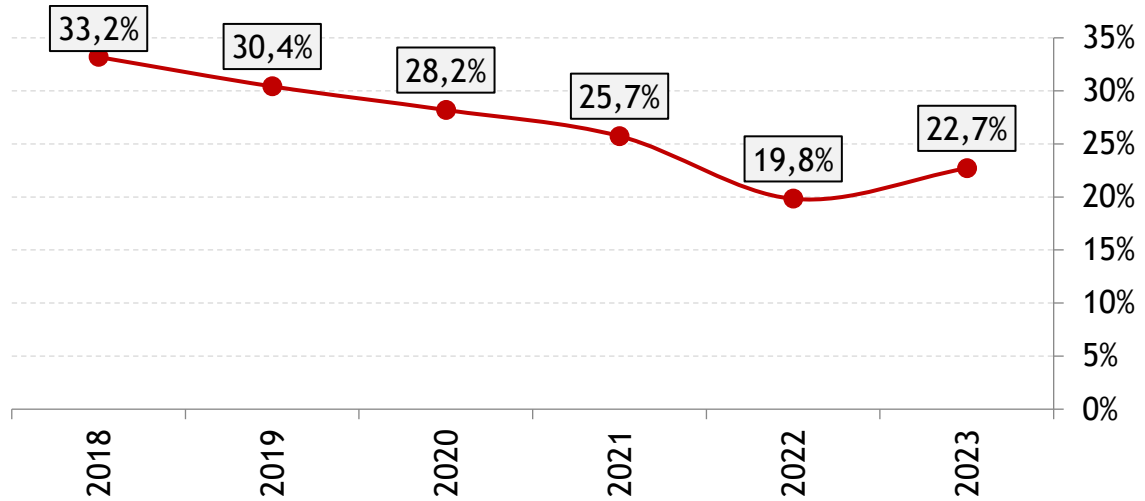
Fonte: FGV

2º Pilar: Custos

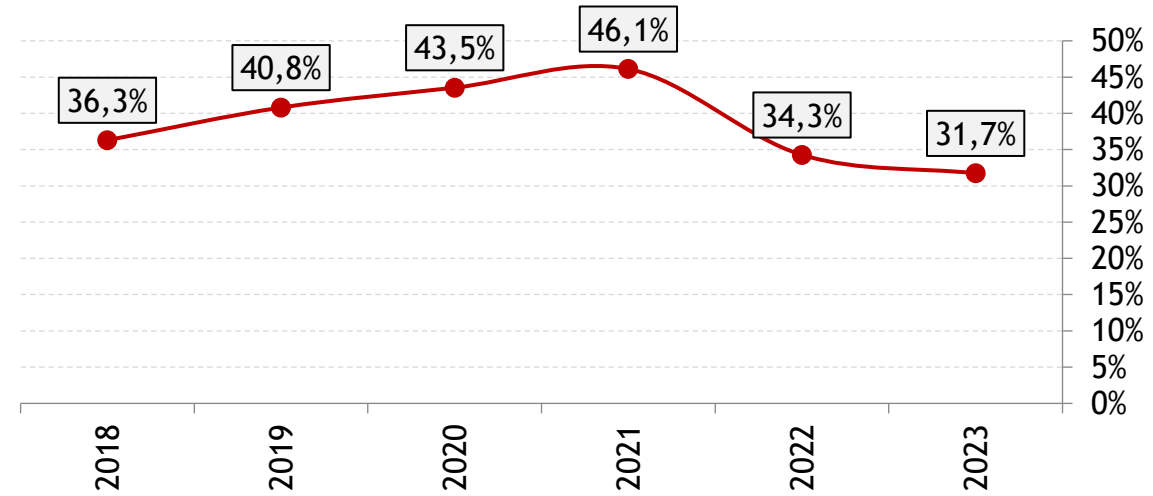
*Margem Bruta da **Trisul** - Em %*



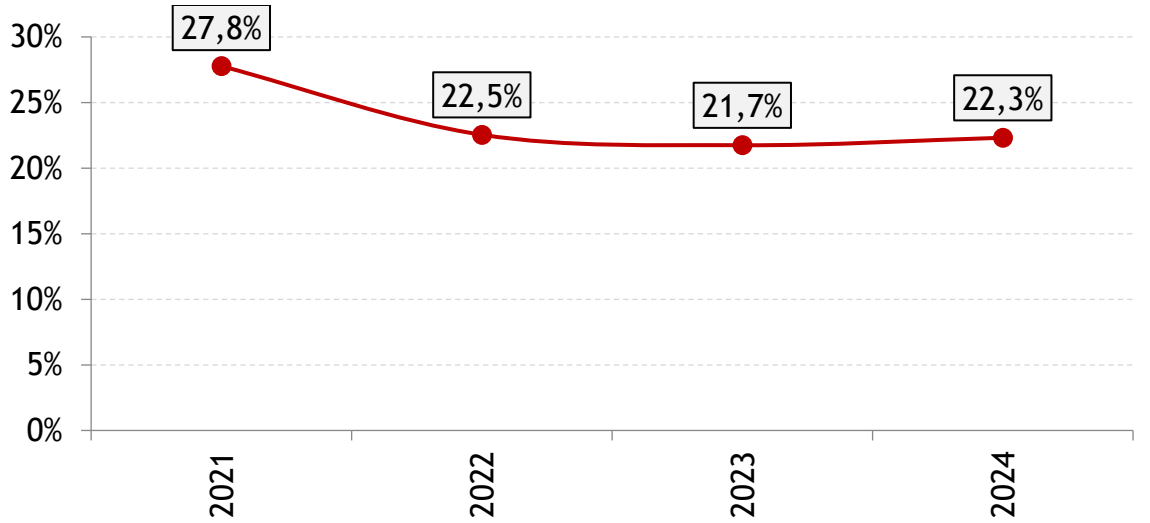
*Margem Bruta da **MRV** - Em %*



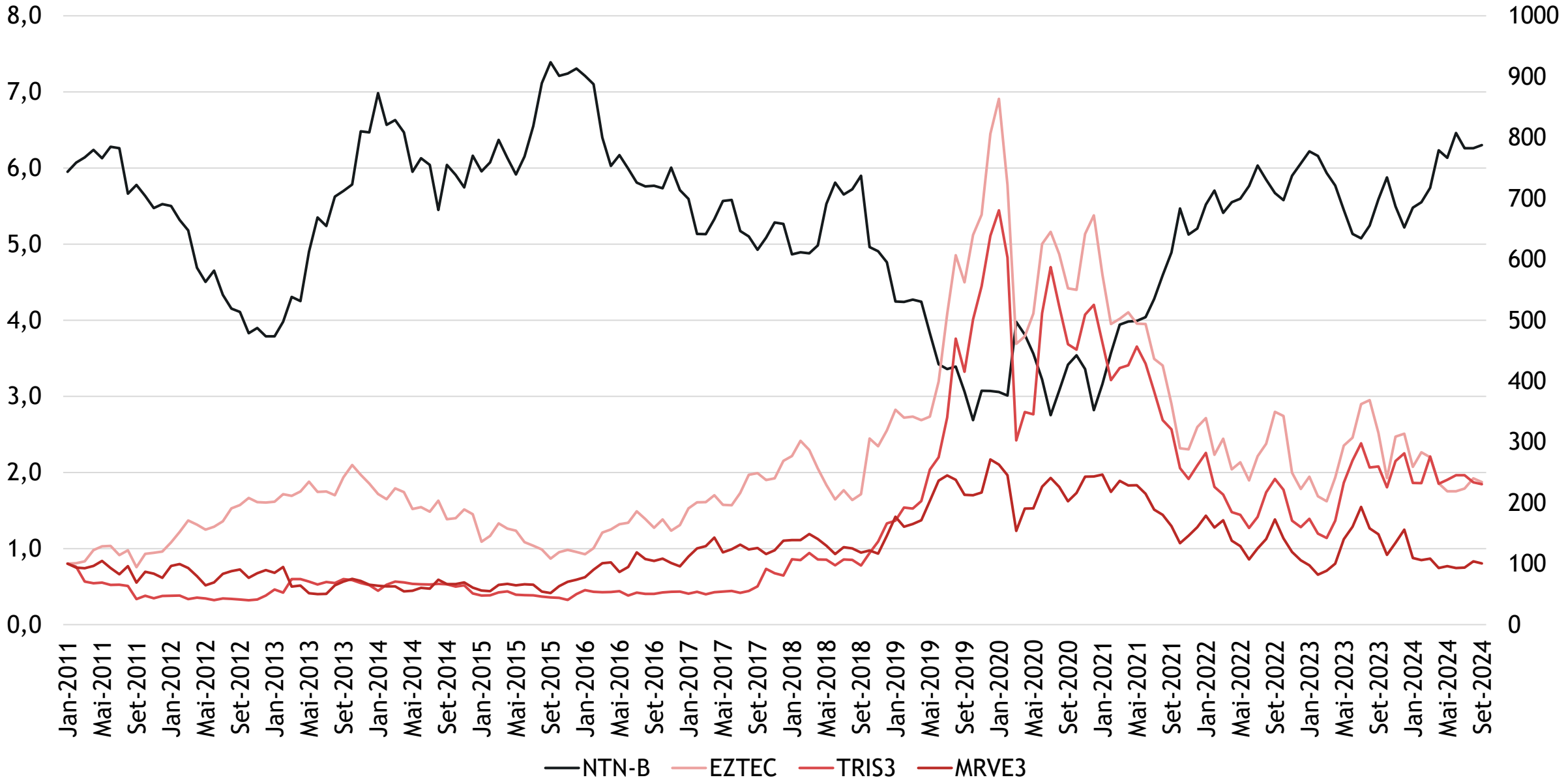
*Margem Bruta da **Ez Tec** - Em %*



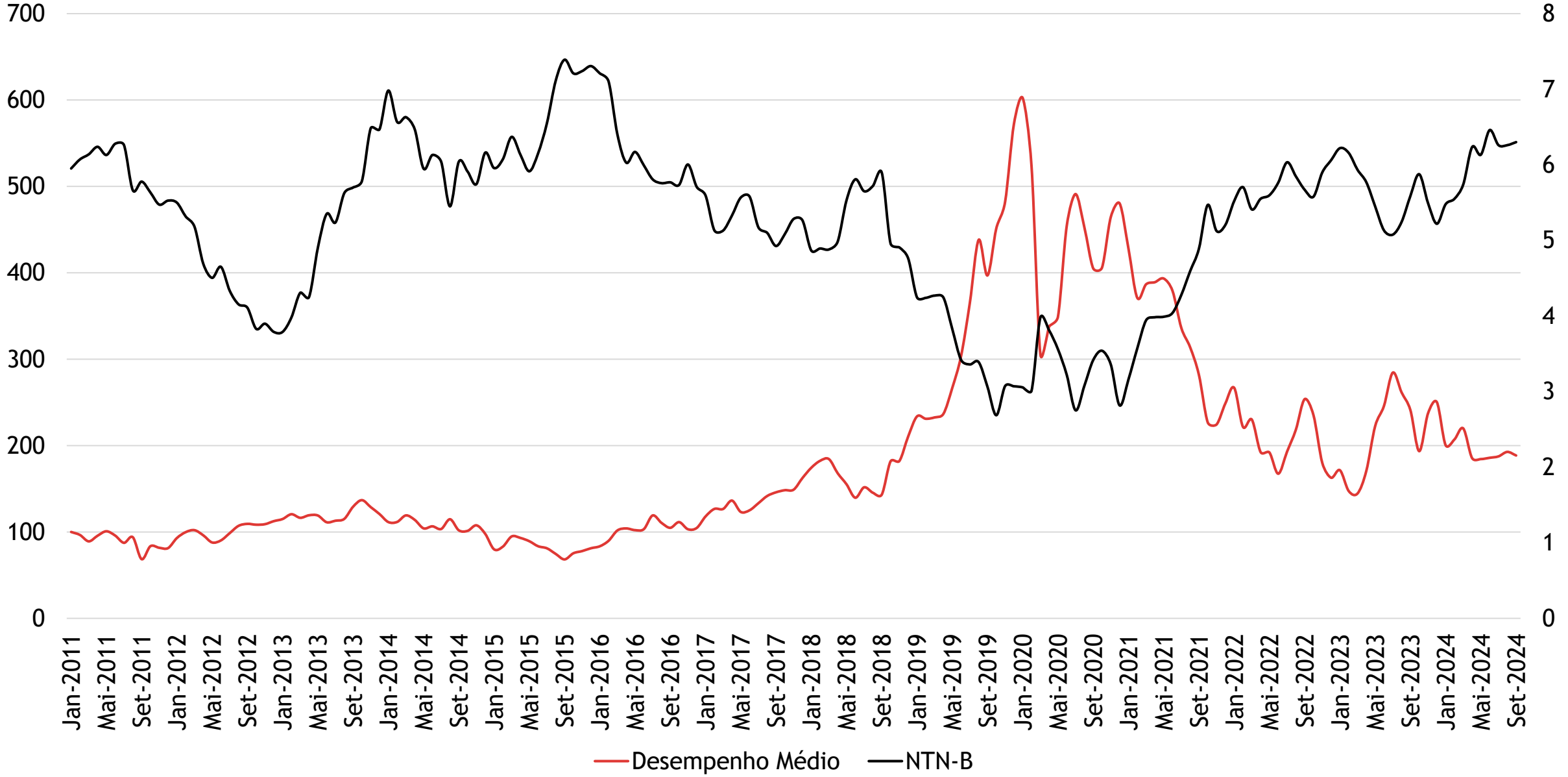
*Margem Bruta da **Even** - Em %*



3º Pilar: Juros



3º Pilar: Juros



Affordability

Simulação considerando a tabela SAC e financiamento imobiliário para 30 anos - Imóvel de R$ 200 mil

Financiamento de R$ 200 mil	Taxa de Juros				
	12,0%	10,0%	8,0%	7,0%	6,0%
1ª Parcela do Financiamento	R$ 2.510	R$ 2.200	R$ 1.900	R$ 1.740	R$ 1.580
Renda mínima para o financiamento	R$ 8.367	R$ 7.333	R$ 6.333	R$ 5.800	R$ 5.267
Variação % de renda mínima	-	-12,4%	-13,6%	-8,4%	-9,2%
Domicílios elegíveis ao financiamento – Milhares	7.607	9.288	11.464	13.372	14.969
Domicílios elegíveis ao financiamento - %	10,5%	12,8%	15,8%	18,5%	20,7%

7,4 milhões de domicílios elegíveis

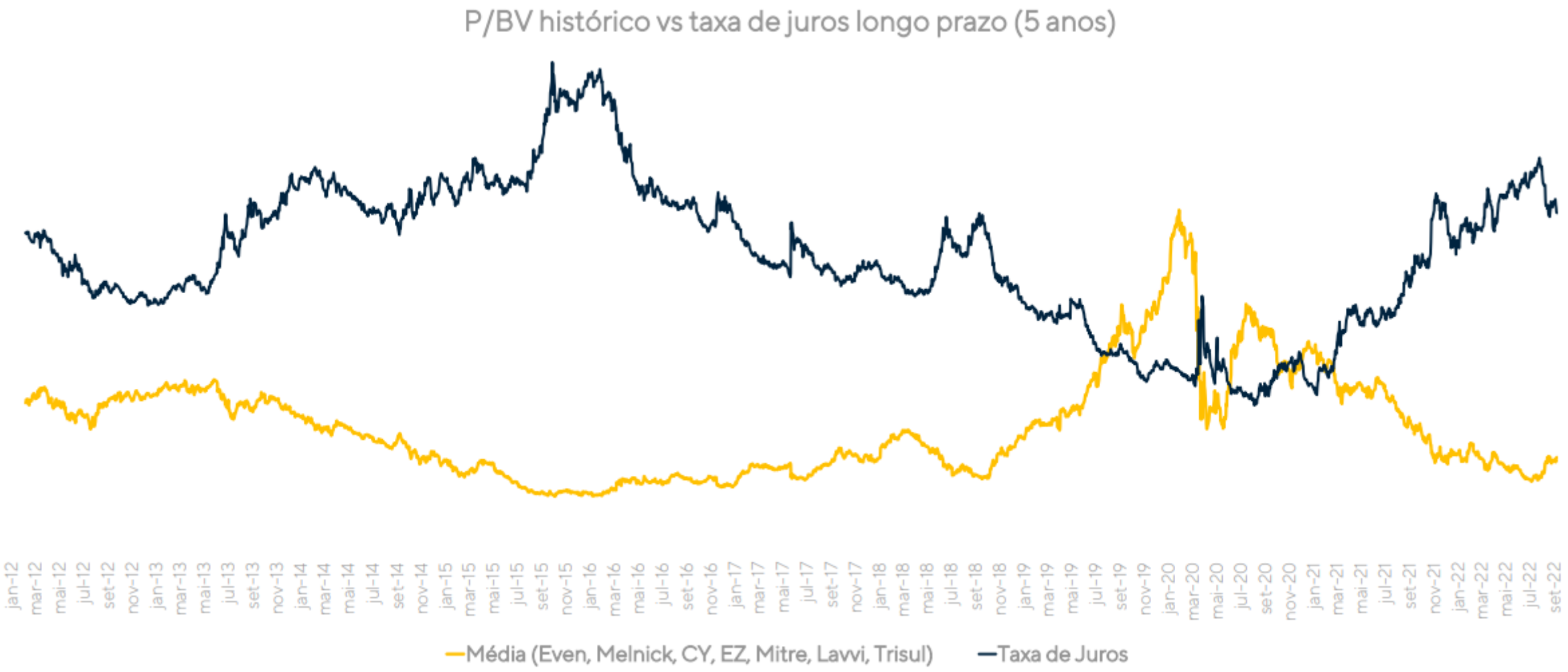
Simulação considerando a tabela SAC e financiamento imobiliário para 30 anos - Imóvel de R$ 500 mil

Financiamento de R$ 500 mil	Taxa de Juros				
	12,0%	10,0%	8,0%	7,0%	6,0%
1ª Parcela do Financiamento	R$ 6.190	R$ 5.430	R$ 4.660	R$ 4.270	R$ 3.875
Renda mínima para o financiamento	R$ 20.633	R$ 18.100	R$ 15.533	R$ 14.233	R$ 12.917
Variação % de renda mínima	-	-12,3%	-14,2%	-8,4%	-9,3%
Domicílios elegíveis ao financiamento – Milhares	1.906	2.232	2.673	3.051	3.419
Domicílios elegíveis ao financiamento - %	2,6%	3,1%	3,7%	4,2%	4,7%

1,5 milhão de domicílios elegíveis

Fonte: Simulação Bradesco

Compressão de Múltiplos



Sobre as empresas listadas na Bolsa

Modelo de Negócios

Entrega

Após finalizar a construção da obra a companhia realiza a entrega das chaves. Nesse momento, temos um repasse do financiamento para o banco e uma entrada relevante de caixa

Construção

Após 6~8 meses do lançamento da unidades, as companhias começa a realizar a construção dos seus empreendimentos, contratando a mão de obra de terceiro – em sua maioria.

Marketing e Vendas

Após o desenvolvimento dos projetos e lançamento, a companhia foca em vender as suas unidades

Aquisição de Terrenos

Primeira etapa do modelo de negócio das companhias está na aquisição dos terrenos.

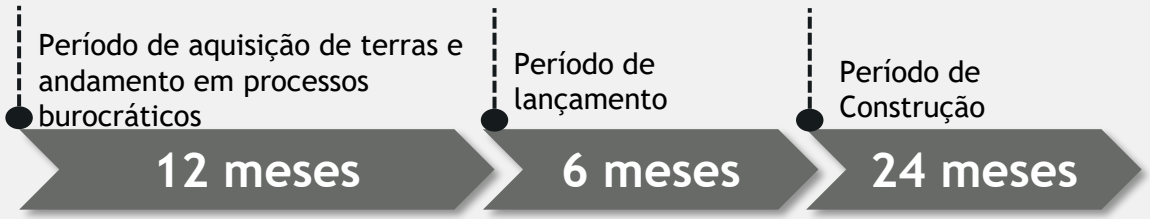
Desenv. De Projetos

A companhia desenvolve projetos de engenharia a partir de estudos e análises do mercado local

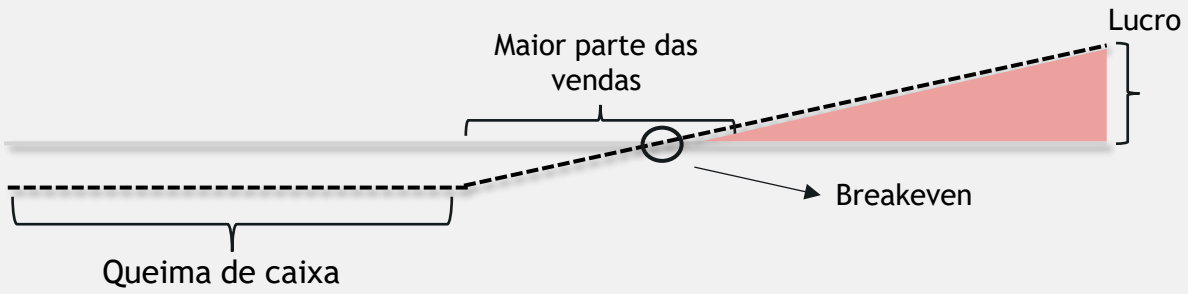
Lançamentos

Após a companhia identificar uma oportunidade rentável as companhias realizam o lançamento do empreendimento.

Ciclo de Construção



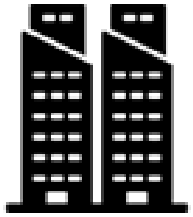
Ciclo de Caixa



Exemplos de empresas

EZTEC

Companhia **familiar** com longo histórico de rentabilidade.



Possui o braço de *corporate*, que ao longo da sua trajetória trouxe **bons frutos**.

Baixa alavancagem financeira, o que lhe permite atravessar ciclos de forma mais tranquila.

TRISUL

A Trisul encontrou um nicho de atuação, que tem trazido **ótimos resultados** desde sua reestruturação.

Companhia tradicional de SP, com foco nos padrões médio e médio/alto

Velocidade de vendas tem surpreendido positivamente.

Exemplos de empresas

MRV

Uma das **principais companhias** do setor.

Diversos braços de negócios, o que possibilita diferentes atuações.

Diversificação geográfica.

melnick
Muito mais que morar

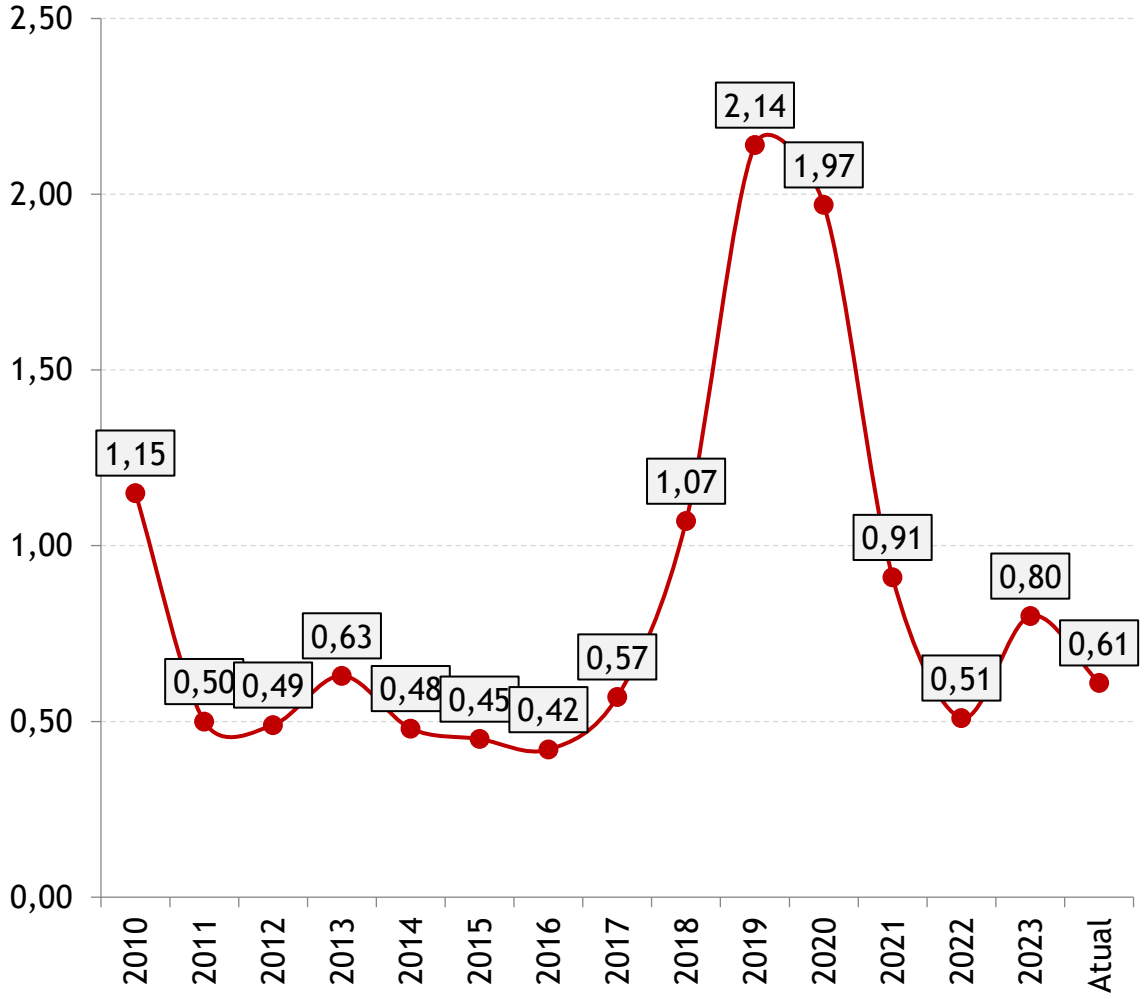
Atuação em um **mercado nichado** e longe da grande competição.

Possui elevada **rentabilidade** nos seus projetos e **forte geração de caixa**.

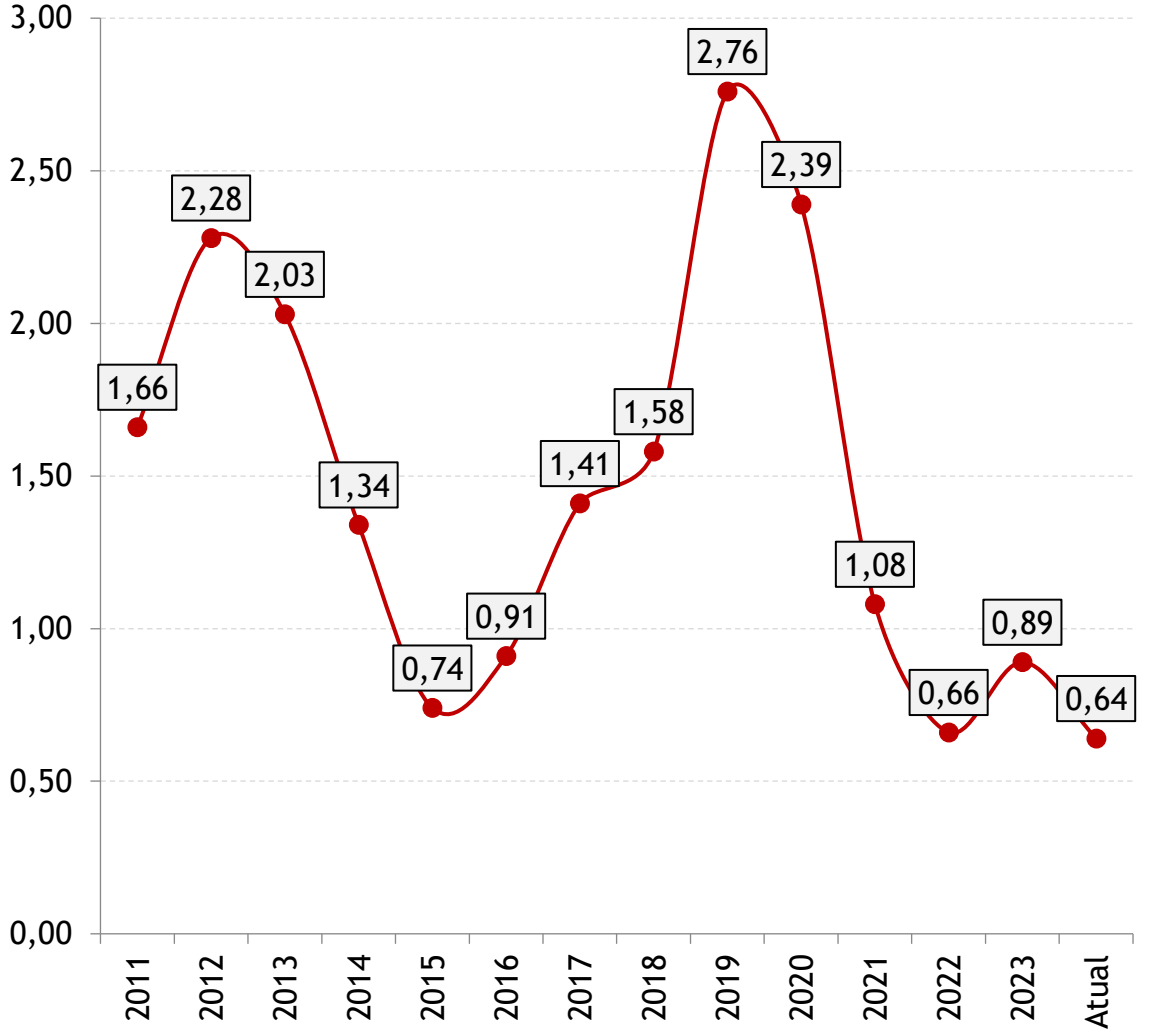
Crescimento significativo.

Valuation

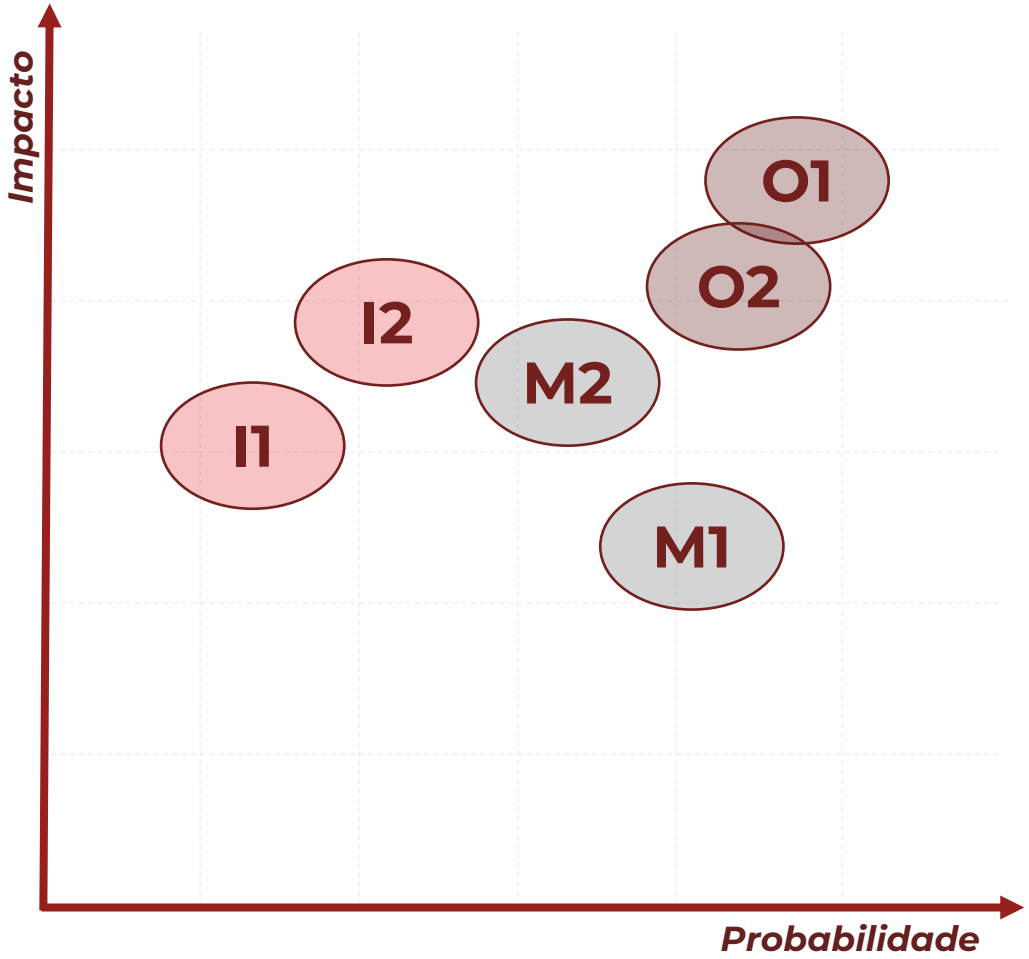
P/VP - Trisul



P / VP - EZTEC



Riscos setoriais



Riscos de Crédito

- Disponibilidade;
- Custo;

Riscos Operacionais

- Riscos ligados aos orçamentos;
- Riscos de Venda;

Riscos Gerais

- Custo de oportunidade;
- Modelo de negócios capital intensivo;

SUNO (RESEARCH)

Obrigado