

ENCONTRO SETORIAL REAL ESTATE
MOMENTO ATUAL E PERSPECTIVAS



CYRELA
BRAZIL REALTY

MERCADO IMOBILIÁRIO

UBIRAJARA SPESSOTTO DE CAMARGO FREITAS

C.E.O. São Paulo



São Paulo

ÍNDICE

- I. **Overview Cyrela Brazil Realty**
- II. **Fundamentos Macroeconômicos**
- III. **Setor imobiliário – Fundamentos Macro**
- IV. **Mercado Imobiliário na Região Metropolitana de São Paulo**
- V. **SFH**
- VI. **Terrenos**
- VII. **Desemprego**
- VIII. **Comportamento Futuro das Incorporadoras**
- IX. **Minha Casa Minha Vida**
- X. **Sustentabilidade na Construção**

ENCONTRO SETORIAL REAL ESTATE

MOMENTO ATUAL E PERSPECTIVAS

I. OVERVIEW CYRELA BRAZIL REALTY

- ✓ Presença em 66 cidades e 16 Estados Brasileiros, além de Buenos Aires, na Argentina e Montevideú, no Uruguai.
- ✓ 946 Colaboradores Corporativos
- ✓ 3.465 Colaboradores em Obras

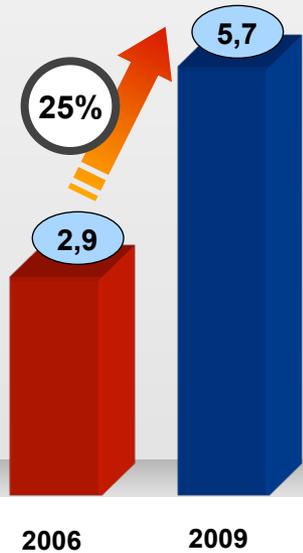


ENCONTRO SETORIAL REAL ESTATE

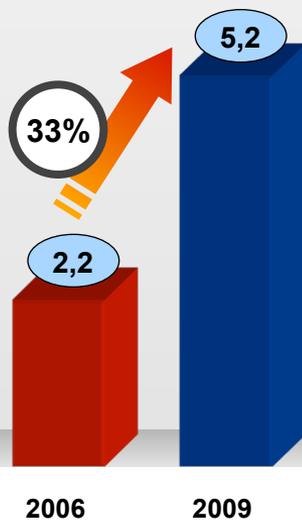
MOMENTO ATUAL E PERSPECTIVAS

DESEMPENHO OPERACIONAL 2009

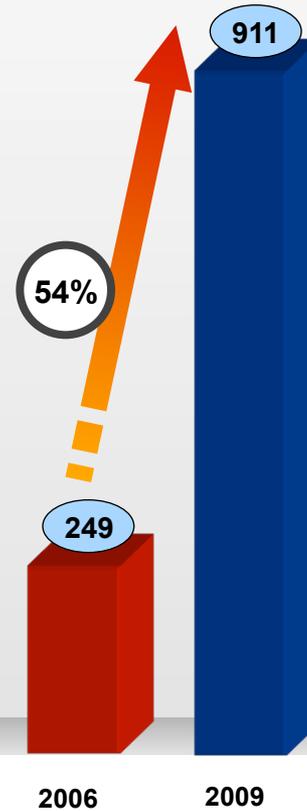
VGVLANÇADO
(em bilhões de R\$)



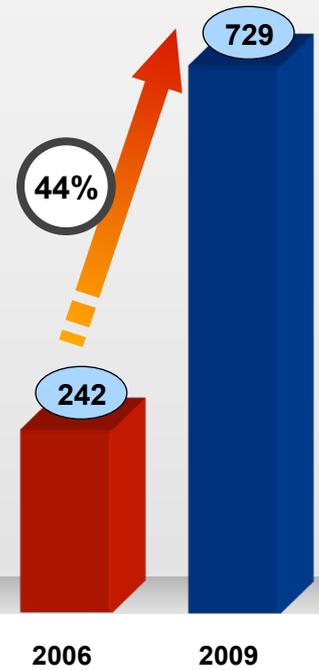
VENDAS
(em bilhões de R\$)



EBITDA
(em milhões de R\$)



LUCRO LÍQUIDO
(em milhões de R\$)



ENCONTRO SETORIAL REAL ESTATE

MOMENTO ATUAL E PERSPECTIVAS

GUIDANCE PARA 2010, 2011 E 2012

	2010	2011	2012
Lançamentos (R\$ bilhões)	6,9 a 7,7	8,3 a 9,11	10,5 a 11,5
Vendas (R\$ bilhões)	6,2 a 6,9	8,3 a 9,1	9,7 a 10,7

- ✓ Margem Bruta – 33 a 37%
- ✓ Margem Ebtida – 20 a 24%
- ✓ Lucro Líquido – 14 a 16%

II. FUNDAMENTOS MACROECONÔMICOS

ECONOMIA MUNDIAL

Não existência de crise / recessão no cenário mundial

- ✓ Expressiva redução de percepção de risco de default de dívida soberana na Europa.
- ✓ Crescimento Europeu acima do esperado (notadamente Alemanha e Reino Unido) – fortalecimento do Euro.
- ✓ EUA – baixo risco de novo mergulho apesar de um crescimento modesto da ordem de 3% em 2010.
- ✓ Crescimento segue robusto na Ásia.
- ✓ Em resumo, mundo deve crescer em média 4% em 2010 e 2011 (com maior ênfase nos países emergentes).

FUNDAMENTOS MACROECONÔMICOS

ECONOMIA DOMÉSTICA

- ✓ Queda generalizada da inflação.
- ✓ Mercado de trabalho – Salário médio real em alta e baixo desemprego (7,3% para o Brasil é muito bom).
- ✓ Juros no Brasil estáveis e no patamar de 10,75 a.a. em 2010 podendo chegar a 12% a.a. em 2012.
- ✓ PIB cresce 7,0% em 2010 e 4,5% em 2012.

O cenário mundial aliado aos fortes fundamentos da economia doméstica são fatores muito positivos para o setor imobiliário.

III. SETOR IMOBILIÁRIO TEM FORTES FUNDAMENTOS

Elevada demanda por imóveis residenciais

1. População e famílias

Ano	Em milhões		Pessoas por família
	Famílias	População	
2007	60,3	189,1	3,1
2017E	75,6	211,2	2,8
2030E	95,5	233,6	2,4

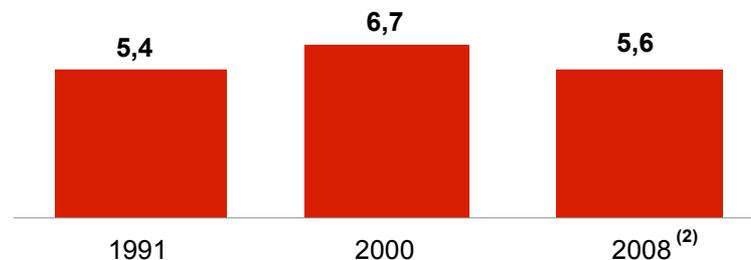
2. Evolução da renda mensal

	Em milhões de famílias		Taxa de crescimento (% a.a.)
	2007	2030E	
Até R\$ 1.000	31,7	29,1	-0,4%
De R\$ 1.000 a R\$ 8.000	27,2	60,4	3,9%
Mais de R\$ 8.000	1,4	5,9	7,1%
Total	60,3	95,5	2,0%

Baixa oferta de unidades

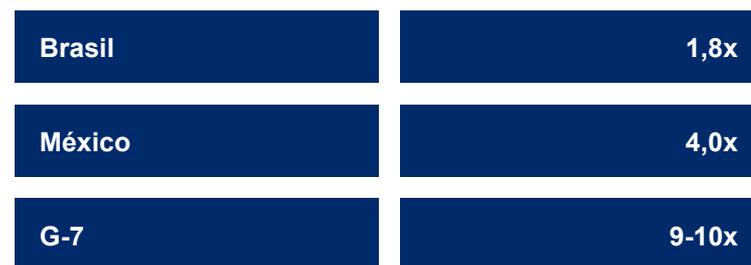
3. Déficit habitacional ⁽¹⁾

Expandindo o mercado habitacional (milhões de imóveis habitacionais)



4. Número de mudanças de domicílio por pessoa

Baixo número de mudanças quando comparado a outros países



O setor imobiliário está preparado para se beneficiar do ambiente favorável

ENCONTRO SETORIAL REAL ESTATE

MOMENTO ATUAL E PERSPECTIVAS

DÉFICIT HABITACIONAL (2008)

	Déficit por região	Domicílios	% do Total
Sudeste	2.116	26.576	8,0%
Sul	483	9.355	5,2%
Centro Oeste	248	4.504	5,5%
Norte	788	4.398	17,9%
Nordeste	1.938	16.162	12,0%
Total	5.572	60.994	9,1%

Fonte: MCM Consultores e Sinduscon-SP/FGV



IV. MERCADO IMOBILIÁRIO NA RMSP





DADOS FÍSICOS E DEMOGRÁFICOS



ENCONTRO SETORIAL REAL ESTATE

MOMENTO ATUAL E PERSPECTIVAS



39 Municípios

Área: 7.944km²

Área Urbanizada: 2.139km²

PIB Nominal: R\$ 416,5 bilhões (IBGE 2005)

População: 19,6 milhões de pessoas (IBGE 2008)

A população da RMSP é maior do que a de países como o Chile.



6,1 MILHÕES DE FAMÍLIAS



CLASSE A (Renda familiar média acima de R\$ 7.560 – 290.000 FAMÍLIAS (5%))

CLASSE B (Renda familiar média entre R\$ 2.250 e 7.560 – 2.040.000 FAMÍLIAS (32%))

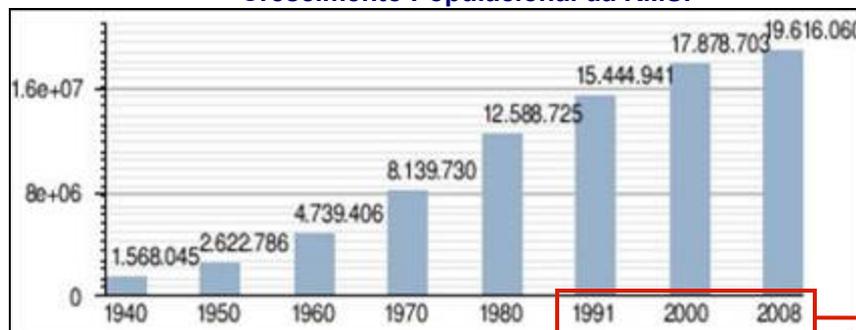
CLASSE C (Renda familiar média entre R\$ 860 e 2.250 – 2.750.000 FAMÍLIAS (45%))

CLASSE D (Renda familiar média entre R\$ 575 e 860 – 975.000 FAMÍLIAS (16%))

CLASSE E (Renda familiar média até R\$ 575 – 55.000 FAMÍLIAS (1%))

Fonte: IBGE/IBOPE 2007

Crescimento Populacional da RMSP



Entre 1991 e 2008, o crescimento médio anual da população da RMSP foi de 1,5% ao ano.



LANÇAMENTOS – MERCADO RESIDENCIAL
DE 2005 A 2009



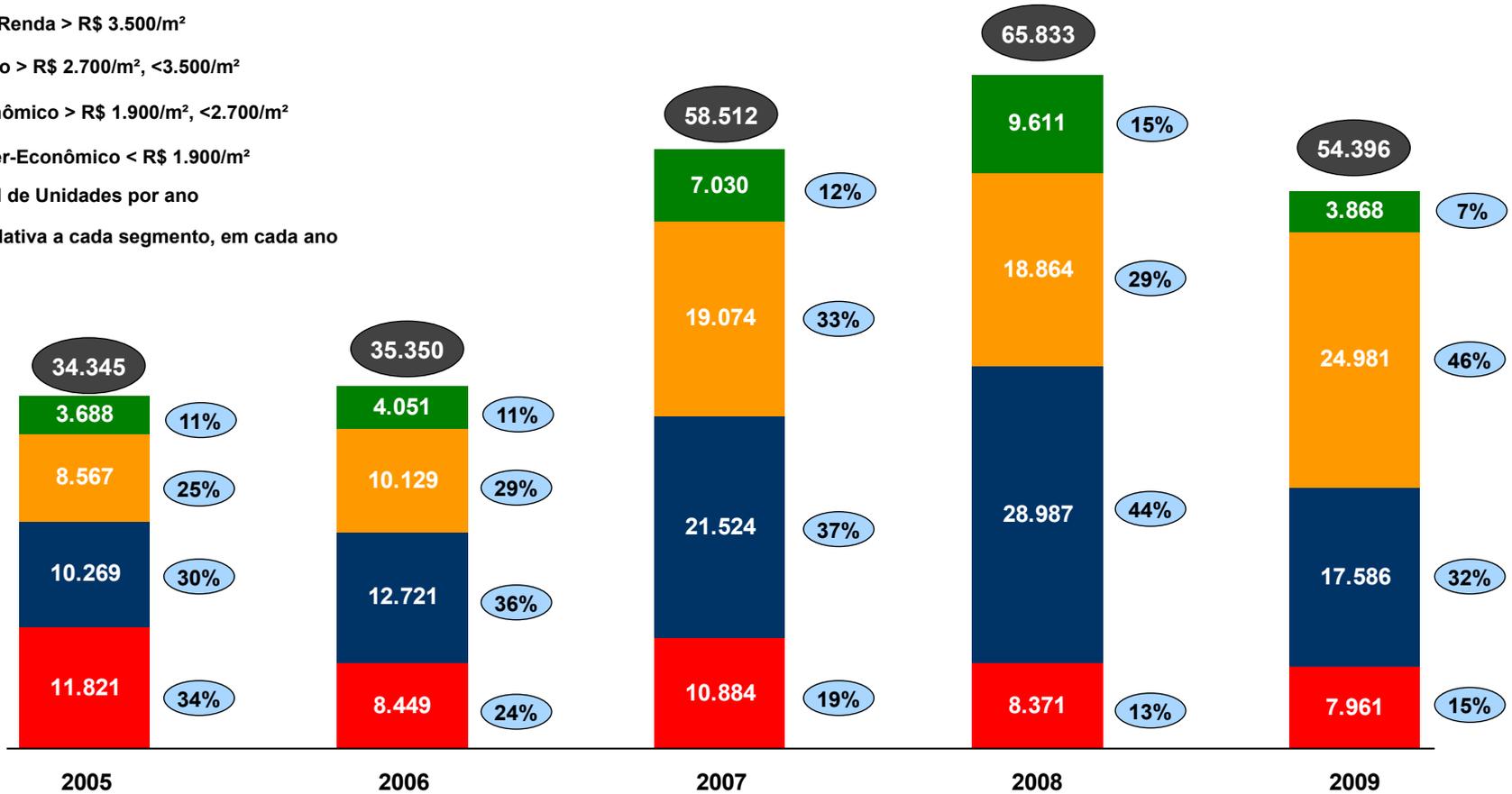
ENCONTRO SETORIAL REAL ESTATE

MOMENTO ATUAL E PERSPECTIVAS

EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE UNIDADES LANÇADAS POR SEGMENTO – 2005 A 2009

Número de Unidades

- Alta Renda > R\$ 3.500/m²
- Médio > R\$ 2.700/m², <3.500/m²
- Econômico > R\$ 1.900/m², <2.700/m²
- Super-Econômico < R\$ 1.900/m²
- Total de Unidades por ano
- % relativa a cada segmento, em cada ano



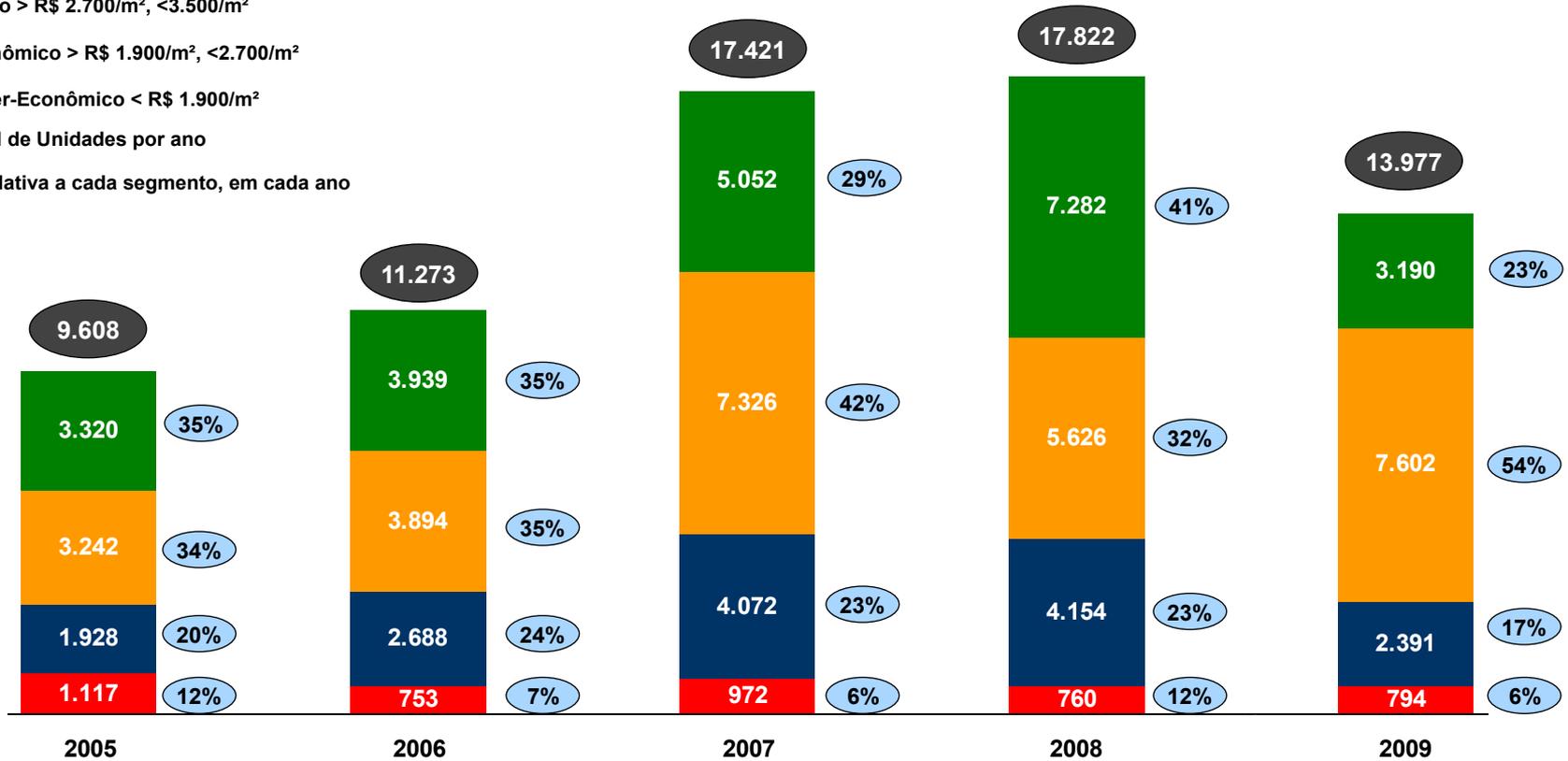
ENCONTRO SETORIAL REAL ESTATE

MOMENTO ATUAL E PERSPECTIVAS

EVOLUÇÃO DO VGV LANÇADO POR SEGMENTO – 2005 A 2009

em Milhões de R\$

- Alta Renda > R\$ 3.500/m²
- Médio > R\$ 2.700/m², <3.500/m²
- Econômico > R\$ 1.900/m², <2.700/m²
- Super-Econômico < R\$ 1.900/m²
- Total de Unidades por ano
- % relativa a cada segmento, em cada ano



MERCADO – MARKET SHARE



**455 EMPREENDIMENTOS
LANÇADOS**

- ✓ 455 Empreendimentos lançados em 2009.
- ✓ 230 incorporadoras atuaram na RMSP.
- ✓ 15 maiores respondem por R\$ 6,8 bilhões de VGV lançado ou 50% do VGV.
- ✓ 100 principais respondem por 92% do Mercado Imobiliário Residencial na RMSP.



MERCADO COMERCIAL DE SALETAS
GRANDE SÃO PAULO 2005 A 2009

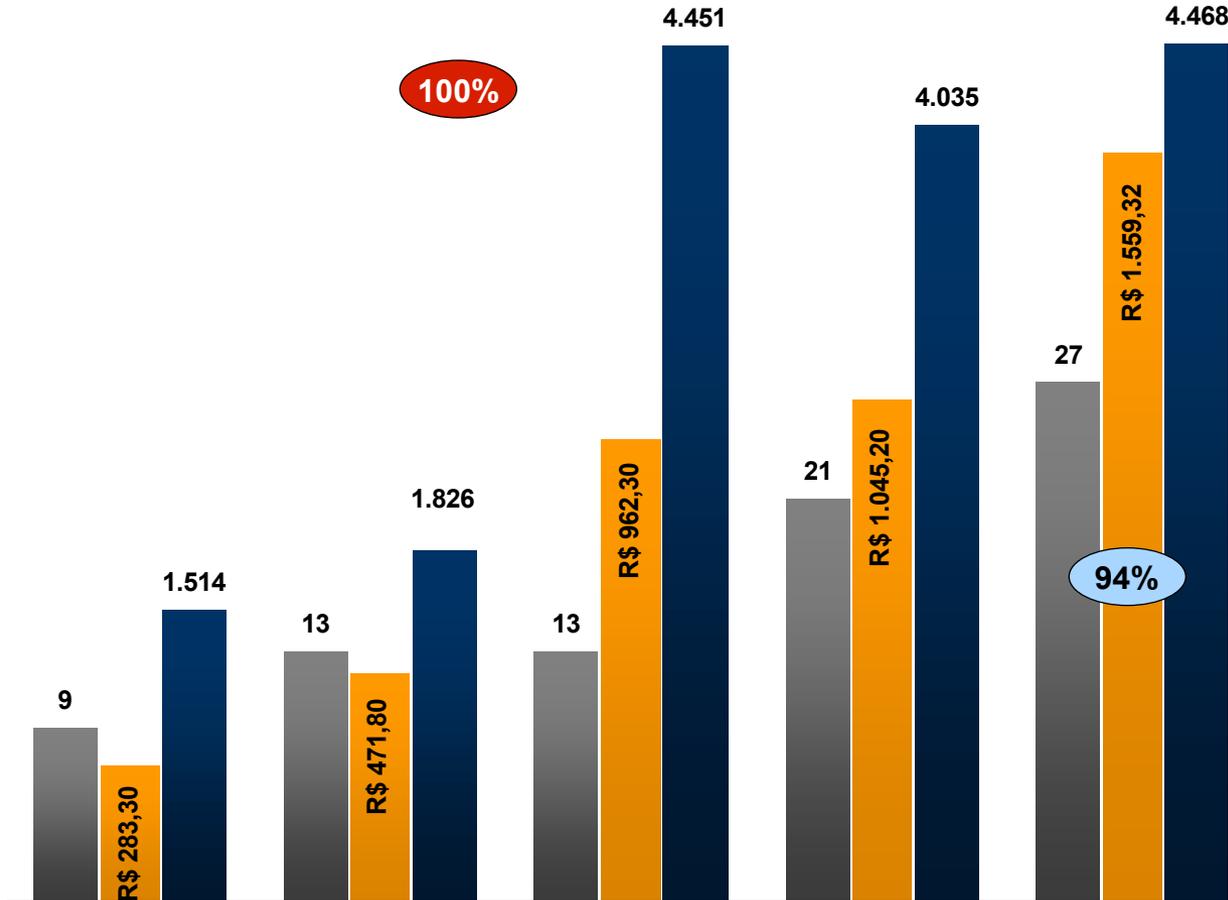


ENCONTRO SETORIAL REAL ESTATE

MOMENTO ATUAL E PERSPECTIVAS

Evolução de Lançamentos Comerciais (Saletas) 2005 a 2009

- Empreendimentos Lançados
- VGV Lançado (em milhões de R\$)
- Unidades Lançadas
- % de Vendas



ENCONTRO SETORIAL REAL ESTATE

MOMENTO ATUAL E PERSPECTIVAS



V. SFH



São Paulo

SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO

✓ Crédito para produção de empreendimentos e comercialização das unidades é farto e os bancos continuam absolutamente ávidos para emprestar.



ATENÇÃO:

TR + 12% significa hoje 112% do CDI



VI. TERRENOS



TERRENOS

DEMANDA:

Incorporadores ávidos por adquirir novos terrenos com pagamento tanto em dinheiro como em permuta.



OFERTA:

✓ Vendedores de áreas em abundância, vendendo tanto em dinheiro como em permuta.



VII. ÍNDICE DE DESEMPREGO



DESEMPREGO

✓ O desemprego, hoje, é de aproximadamente 7,3%.



Este indicador deve ser monitorado, tanto em nível nacional quanto na Grande São Paulo.

Este acompanhamento é FUNDAMENTAL para o bom planejamento do mercado imobiliário .

(fonte: MCAA)



VIII. COMPORTAMENTO FUTURO DOS INCORPORADORES



COMPORTAMENTO DOS INCORPORADORES EM CURTO PRAZO

- ✓ Empresas retomaram os lançamentos em 2010 num ritmo forte, buscando recomposição das margens de lucro.
- ✓ Estoques de unidades não vendidas de empreendimentos em lançamento é baixo.
- ✓ Liquidez do mercado na ponta do comprador é altíssima.
- ✓ As empresas continuarão os processos localizados de associação, fusão e aquisição.





IX. MINHA CASA MINHA VIDA



PACOTE HABITACIONAL – PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

- ✓ É novo indutor de crescimento do mercado;
- ✓ Com o pacote habitacional, o governo criou condições de se lançar, na Grande São Paulo, um número significativo de unidades, com um incremento da ordem de 30.000 a 40.000 unidades nos próximos anos



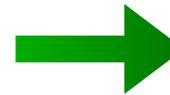
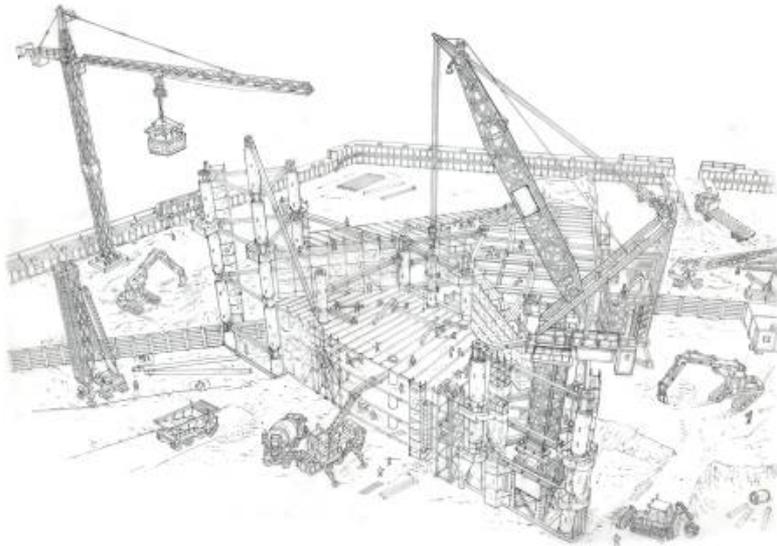


X. SUSTENTABILIDADE NA CONSTRUÇÃO



SUSTENTABILIDADE NA CONSTRUÇÃO

SUSTENTABILIDADE É PENSAR EM LONGO PRAZO



O setor da Construção Civil representa entre 30 e 40% do consumo MUNDIAL de Matérias-Primas e Energia

(fonte: PNUMA)

DIVISÃO DE CUSTOS EM UMA EDIFICAÇÃO:

✓ 15% EM SUA CONCEPÇÃO, CONSTRUÇÃO E COMERCIALIZAÇÃO

✓ 80% NO USO DO EDIFÍCIO AO LONGO DE SUA VIDA ÚTIL

✓ 5% EM SUA ADAPTAÇÃO PARA REUSO (RETROFIT)

SUSTENTABILIDADE NA CONSTRUÇÃO

COMO REDUZIR OS CUSTOS DE UM EDIFÍCIO AO LONGO DE SUA VIDA ÚTIL?



- ✓ Aproveitamento das condições naturais locais (ex.: insolação, ventos).
- ✓ Gestão sustentável da obra: reduzir consumo, reutilizar e reciclar materiais e resíduos.
- ✓ Fornecedores de materiais e de mão-de-obra escolhidos não apenas pela qualidade /custos, mas também por critérios socioambientais.
- ✓ Redução no consumo de energia e água.
- ✓ Coleta seletiva de lixo.
- ✓ Educação dos usuários.

No FUTURO, teremos edifícios com Consumo ZERO de Energia, baseado em fornecimento de energia Solar, Eólica e Geotérmica.



ENCONTRO SETORIAL REAL ESTATE
MOMENTO ATUAL E PERSPECTIVAS

OBRIGADO



CYRELA
BRAZIL REALTY



São Paulo