



EMCCAMP
Residencial

RENDA FIXA – EMCCAMP

VÊNETO
FAMILY OFFICE

Características da Emissão

Características

| | |
|-------------------|--------------------------|
| Ticker | EMCC11 |
| Emissora | EMCCAMP RESIDENCIAL S.A. |
| Agente Fiduciário | Oliveira Trust DTVM S.A. |
| Ativo | Debêntures Simples 476 |
| Rating | A+ S&P |

Covenants

| |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (Dívida Líquida + Obrigações por Compra de Imóveis) / Patrimônio Líquido \leq 0,60x |
| Medições trimestrais, na qual será declarado o vencimento não automático após 2 verificações consecutivas ou 3 alternadas. |

Série Única

| | |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Volume | R\$150 milhões |
| Vencimento | 15/09/2024 |
| Amortização | Amortizações anuais no 24º e 36º meses. |
| Duration | 3,7 anos |
| Remuneração Teto | CDI + 2,40% a.a. |
| Pagamento de Juros | Semestral, sem carência |
| Garantias | Clean |
| Resgate Antecipado Facultativo | Permitido, com carência de 1 (um) ano, com prêmio de 0,40% a.a. pelo prazo remanescente. |
| Amortização Extraordinária Facultativa | Não há |
| Destinação dos Recursos | Os recursos serão utilizados para reforço do capital de giro e investimento em novos projetos. |

Conclusão

A Emccamp é uma companhia de Belo Horizonte que atua há mais de 40 anos no mercado de construção civil nos estados de Minas Gerais, São Paulo e Rio de Janeiro, principalmente no segmento de baixa renda (PCVA). É uma empresa familiar, detida pelos irmãos Regis e Eduardo Pinheiro Campos. Ela atuou muitos anos no Faixa 1 do MCMV mas, com o final do programa em 2016-17, ela começou a migração para as faixas mais altas no programa. Atualmente ela concentra a operação nas faixas 2 e 3, com famílias com renda mensal de 2600 a 7000. Ela também vem crescendo a operação no SBPE, principalmente no segmento logo acima do PCVA.

Desde 2021, o setor de construção vem sofrendo com uma elevação de custos que impactou todas as companhias. A Emccamp apresentou um estouro de custos em 2022, o que pressionou sua margem bruta. Entretanto, sua estratégia de migração dos novos lançamentos para o SBPE, segmento de financiamento com preço mais elevado, acabou sendo bem sucedida, de forma que a companhia manteve um bom volume de vendas e vem apresentando uma recuperação de suas margens. Além disso, a companhia ainda possui uma alavancagem baixa e uma boa base de terrenos no balanço, que trazem uma segurança adicional.

Assim, mantemos a companhia aprovada mas devido ao cenário atual de elevação de juros e queda da demanda, não estamos realizando novas alocações no setor.

**EMCCAMP**