

Direcional Engenharia S.A.

Relatório da Administração Exercício encerrado em 31 / 12 / 2007

Para a Direcional Engenharia S.A., o ano de 2007 foi marcado por recordes e fortes mudanças: registramos marcas históricas de lançamentos, vendas, receita e resultados; pelo lado das mudanças, a grande força motriz foi a preparação para a abertura de capital.

Projeto de Abertura de Capital

A administração da empresa, acompanhando a evolução em curso na sua área de atuação – aberturas de capital, crescimento do mercado, acirramento da concorrência, oportunidades de concentração - optou pelo crescimento como forma de se manter competitiva. E a forma escolhida foi a da abertura do capital, ou “IPO” da sigla em inglês.

O processo de preparação para o IPO demandou um enorme esforço da empresa, e várias mudanças radicais foram implantadas em curto espaço de tempo, graças à dedicação de todo o corpo de colaboradores da empresa.

Dentre as principais mudanças, necessárias à abertura de capital e à oferta pública de ações, podemos citar:

- Transformação de empresa de Responsabilidade Limitada em Sociedade Anônima;
- Adaptação do Estatuto Social;
- Eleição de um Conselho de Administração com membros independentes;
- Contratação de administradores profissionais;
- Reestruturação das áreas de TI e de RH;
- Compra e implantação de sistema integrado de gestão tipo “ERP”;
- Adaptação às regras de contabilização da Resolução 963 do CFC, obrigatórias a todas as empresas incorporadoras de empreendimentos imobiliários;
- Auditoria contábil retroativa a 2004 das demonstrações financeiras adaptadas às novas regras;
- Auditoria da documentação requerida para a oferta pública e montagem de “data room”.

Tendo em vista a forte instabilidade demonstrada pelo mercado de ações, especialmente nos Estados Unidos, a princípio, e, posteriormente com reflexos em todo o mundo, a Direcional decidiu sustar o andamento do seu processo de abertura de capital, tendo solicitado à CVM, em 15 de fevereiro de 2008, a interrupção do processo de análise do

pedido de registro de oferta pública, por 60 dias úteis, o que já foi aprovado por aquela autarquia.

A empresa, na mesma data, apresentou os documentos solicitados pela CVM para aprovação do processo de registro de companhia aberta, o que foi concedido em 29 de fevereiro de 2008.

Landbank

O banco de terrenos em uma incorporadora é a sua matéria prima mais importante. A administração da Direcional, sabedora desse fato e com vistas a prepará-la para o crescimento, independentemente da entrada de recursos do IPO, voltou seus esforços para ampliação do seu landbank.

Hoje, a empresa conta com um estoque de terrenos fortemente voltado para o seu foco de negócios – imóveis residenciais populares – com uma excelente dispersão geográfica, todos localizados em cidades com forte demanda e potencial de crescimento. O VGV (Valor Geral de Vendas) previsto do landbank da Direcional é da ordem de R\$ 3,1 bilhões.

Ambiente de Negócios

O ano de 2007 foi bastante favorável ao mercado imobiliário, especialmente no segmento de atuação da Direcional, em decorrência do maior acesso a crédito imobiliário, principalmente em função da redução das taxas de juros.

A combinação de juros mais baixos que nos anos anteriores, a estabilidade econômica e os avanços legais promovidos em anos recentes estimularam um significativo aumento na oferta de financiamentos imobiliários. No período de Janeiro a Novembro de 2007 o volume de empréstimos imobiliários concedidos no âmbito do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE) totalizou R\$ 16,5 Bilhões contra R\$ 8,36 Bilhões no mesmo período do ano de 2006, um crescimento de 98%. Importante ressaltar que o ano de 2006 já foi considerado um ano de excelente desempenho com crescimento de 94% em relação ao montante de empréstimos concedidos em 2005. O impacto nas vendas de imóveis foi imediato: de acordo com dados da CBIC o número de unidades vendidas nas principais capitais brasileiras nos primeiros dez meses de 2007 foi 16% maior que no mesmo período do ano anterior. Há que se ressaltar também os impactos econômicos deste crescimento: 1,5% mais pessoas empregadas diretamente na indústria da construção, elevação de 9,5% no volume total de vendas de cimento e 8,8% no volume total de aços longos.

Forma de atuação e apresentação de resultados

A Companhia realiza empreendimentos de incorporação e construção isoladamente ou com parceiros, sob a forma de SCP's – Sociedades em Conta de Participação, ou SPE's – Sociedades de Propósito Específico.

Nas informações operacionais, relativas a lançamentos e vendas, demonstramos os valores totais dos empreendimentos e os correspondentes à parcela da Companhia no capital das SCP's ou SPE's.

Já nos dados contábeis dos empreendimentos realizados com parceiros, onde a Direcional participa com 50% ou menos, são considerados os valores proporcionais à participação da Companhia. Nos empreendimentos onde a empresa detém mais de 50%, a consolidação é integral, com o destaque da parcela pertencente aos acionistas não controladores.

Lançamentos de Empreendimentos

A Direcional lançou 25 empreendimentos no exercício, com 2.227 unidades habitacionais e um VGV (Valor Geral de Vendas) total de 363,4 milhões. A parcela do VGV correspondente à participação da Companhia foi de R\$ 175,9 milhões, com um crescimento de 163,6% em relação a 2006. Naquele ano o número de lançamentos foi bem inferior, atingindo um VGV total de R\$ 128,6 milhões, com a parcela Direcional de R\$ 66,7 milhões, principalmente devido à antecipação de alguns lançamentos, que foram feitos em 2005.

Construção

A área privativa total dos empreendimentos habitacionais lançados em 2007, entre projetos próprios e em parceria, foi de 172 mil m². Dessa área total, a Direcional é a responsável pela construção de 122 mil m², o que equivale a um VGV de R\$ 258,5 milhões, ou 71% do total lançado.

Em 31/12/2007 a Companhia tinha 23 empreendimentos em construção, com VGV total correspondente a R\$ 577,7 milhões.

Vendas

As vendas contratadas totais atingiram R\$ 289,4 milhões, contra R\$ 154,6 no ano anterior, o que representou um crescimento de 86,9%. Já as vendas correspondentes à participação da Direcional nos diversos empreendimentos, atingiram R\$ 127,3 milhões no ano, com um acréscimo de 58,8% em relação ao volume de vendas de 2006.

Resultados

Os valores apresentados a seguir correspondem aos dados das demonstrações contábeis consolidadas.

A **receita líquida de vendas** da Direcional e suas controladas e coligadas em 2007 atingiu R\$ 104,4 milhões, contra R\$ 63,4 milhões no ano anterior. A receita de venda de unidades imobiliárias cresceu 67,9%, especialmente em decorrência da evolução das obras dos empreendimentos Residencial Eliza Miranda e Mirante Campestre, uma vez que estes projetos já se encontram com, respectivamente 81,5% e 83,7% das unidades vendidas.

Tanto em 2007 como em 2006, o **custo das unidades imobiliárias vendidas** representou cerca de 63% da receita líquida, tendo evoluído de um ano para outro na mesma proporção do crescimento da receita.

O **lucro bruto** da Companhia foi de R\$ 38,3 milhões no exercício, 74% superior ao de 2006 e a **margem bruta** apurada foi de 36,7%, contra 34,6%.

O conjunto das **despesas operacionais**, assim entendido o grupo das despesas de Vendas, Comerciais, Tributárias e as chamadas Outras Despesas e Receitas Operacionais, atingiram R\$ 9.7 milhões em 2007, o que equivale a 9,3% da receita líquida, contra 8,5% no ano de 2006. Do aumento dessas despesas, que foi de R\$ 4,3 milhões, cerca de 80% decorre das despesas comerciais, devido ao grande aumento do número de lançamentos de novos empreendimentos ocorrido no ano de 2007.

A **margem EBITDA** alcançada foi de 28,5%, contra 26,1% em 2006. A **geração de caixa operacional – EBITDA** chegou a R\$ 29,7 milhões, o que representou um aumento de 79,7% em relação ao exercício anterior.

Endividamento

O endividamento bruto da Companhia, em 31/12/2007 era de R\$ 112,8 milhões o que corresponde a 3,8 vezes a sua geração de caixa operacional (EBITDA) no exercício.

Do total de empréstimos e financiamentos, contraídos no ano, no valor de R\$ 42 milhões, a maior parte (63%) foi destinada à aquisição de terrenos. O restante, correspondente a cerca de R\$ 15,4 milhões foram financiamentos para a construção que são repassados aos compradores das unidades habitacionais na entrega das chaves.

Investimentos em Imobilizado

Os investimentos da Companhia no ativo imobilizado no ano de 2007, foram de R\$ 2,4 milhões, sendo destes, R\$ 1,1 milhão aplicados na aquisição de imóvel para expansão da sua sede.

Dividendos

A Companhia pagou durante o ano, a título de adiantamento de dividendos a seus acionistas, relativamente aos resultados do exercício de 2007, a importância de R\$ 5,4 milhões, e a administração propõe à Assembléia Geral o dividendo complementar de R\$ 0,5 milhões, o que totaliza a importância de R\$ 5,9 milhões como dividendo do exercício de 2007, correspondente a 25% do lucro líquido ajustado.

A Administração comemora os bons resultados obtidos e agradece aos seus clientes e a todos os parceiros comerciais pela confiança depositada na Companhia e, especialmente, aos seus empregados e prestadores de serviço pela competência e comprometimento com os objetivos da Direcional.

Belo Horizonte, 29 de fevereiro de 2008

A Administração