

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da Direcional Engenharia S.A. ("Companhia") submete à apreciação relatório da administração e as demonstrações financeiras, com o respectivo parecer dos auditores independentes relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2006, elaborados de acordo com a Lei nº 6.404/73, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e com as normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM ("CVM").

Cenário Macro Econômico

Os imóveis são bens de elevado valor individual e, em geral, têm grande representatividade no patrimônio das famílias. A aquisição de um imóvel depende da disponibilidade de financiamento de longo prazo, especialmente entre as camadas menos favorecidas da população. Assim, o desempenho do mercado imobiliário é influenciado por diversos fatores macroeconômicos, como a inflação, o nível das taxas de juros, o crescimento do PIB, da renda *per capita*, a disponibilidade de linhas de financiamento e a confiança do consumidor.

O nível da taxa de juros tem forte influência nas decisões de consumo das pessoas e nas decisões de investimento das empresas. Por influenciar a liquidez dos meios de pagamento, o controle das taxas de juros gera efeitos diretos na demanda de bens duráveis e de consumo e, na aquisição de imóveis. A inflação e as medidas destinadas a combatê-la resultam normalmente na diminuição do poder de compra da população e, conseqüentemente, na retração da atividade econômica.

Aumentos nas taxas de inflação afetam o mercado imobiliário na medida em que reduzem a atividade econômica, o consumo e o investimento. Além disso, a evolução relativa dos índices de inflação, especialmente o INCC e o IGP-M, que, em geral, indexam os custos de construção e os recebimentos futuros na venda à prazo das Unidades, respectivamente, afetam a rentabilidade da atividade de incorporação imobiliária.

A economia brasileira teve mais uma vez um desempenho modesto atingindo em 2006 taxa de crescimento do PIB abaixo de 3%, uma das menores taxas da América Latina e dos países em desenvolvimento. Ao final de 2006, os destaques positivos foram a inflação baixa e controlada, acumulada em 3,14% (IPCA) e a redução da taxa de juros básica para 13,25% aa.

Frente às perspectivas de continuidade de um quadro internacional favorável e à manutenção de política econômica responsável no âmbito doméstico, as estimativas para 2007 indicam um crescimento do PIB da ordem de 4% impulsionado pela continuidade de redução nos juros, pela redução do desemprego e pelo início de investimentos em infra-estrutura.

Mercado Imobiliário

Nosso mercado de atuação se insere na cadeia produtiva da construção, uma das principais da economia brasileira. De acordo com a Câmara Brasileira da Indústria da Construção, a indústria da construção civil representou 7,3% do PIB brasileiro em 2005. A mesma instituição destaca a presença de 118.993 empresas de construção civil no País, responsáveis pela ocupação formal de 1.462.589 trabalhadores, das quais cerca de 94,0% são micro e pequenas empresas que empregam até 29 trabalhadores.

O mercado imobiliário brasileiro apresenta um tamanho bastante expressivo se comparado a outros mercados da América Latina. Além dessa demanda, de acordo com a Fundação João Pinheiro, o déficit habitacional do Brasil alcança 7,9 milhões de moradias e, deste total, 82,5% referem-se a famílias com renda mensal de até três salários mínimos (90,3% a famílias com renda mensal de até 5 salários mínimos).

Nos últimos anos o nível da atividade imobiliária no Brasil vem crescendo em virtude, principalmente, do aumento da disponibilidade de crédito imobiliário e da redução da taxa básica de juros. Entretanto, os investimentos no setor imobiliário brasileiro ainda não foram suficientes para atender o potencial que o mercado oferece.

A combinação de fatores como a demanda reprimida por moradias, a maior disponibilidade de crédito para financiamento imobiliário, o nível decrescente da taxa de juros, a extensão do prazo de pagamento do financiamento e o aumento da renda da população em geral, contribui para impulsionar a procura por imóveis. É importante destacar também que o aumento na oferta de crédito imobiliário a juros mais baixos afetará principalmente as classes média e média-baixa, que ainda não demonstraram seu potencial real de consumo na habitação, revelando uma demanda reprimida a ser atendida por meio de novos investimentos no setor.

O segmento de empreendimentos populares apresenta significativo potencial de crescimento no Brasil, especialmente em razão (i) do processo de expansão da oferta de crédito, (ii) da redução das taxas de juros e alongamento de prazos de financiamento, (iii) de incentivos governamentais, (iv) da reduzida oferta de empreendimentos dessa natureza no País, e (v) da concentração do déficit habitacional brasileiro nesse segmento.

A Companhia

A Companhia tem como foco a incorporação e construção de empreendimentos populares e está presente em cinco estados brasileiros, quais sejam, Minas Gerais, São Paulo, Amazonas e Rio de Janeiro, bem como no Distrito Federal. As atividades da Companhia se concentram em quatro capitais brasileiras (Belo Horizonte, Manaus, Brasília e Rio de Janeiro) e em outros três centros urbanos (Contagem, Campinas e Taguatinga).

A Companhia atua em todas as fases da incorporação e construção imobiliária. A Companhia é responsável pela execução das atividades de construção na maioria de nossos empreendimentos utilizando equipe própria, o que lhe permite minimizar, assim, seus custos. Essa redução de custos é possível em razão de a Companhia possuir uma estrutura de construção e controle de obras altamente eficiente, com rigorosos controles de custos e resultados e agressivas metas de gerenciamento na incorporação e construção de seus empreendimentos e remuneração de seus colaboradores com base no atendimento de metas e produção. Os engenheiros e operários de obras trabalham com rígidas metas e padrões de construção e são altamente especializados na construção de empreendimentos populares. Os operários de obras passam por constantes e diversos treinamentos, sendo que somente aqueles capazes de responder aos rígidos controles de construção são mantidos no quadro de empregados da Companhia.

O modelo de negócios da Companhia prioriza a eficiência na construção e a qualidade das obras, com alta rentabilidade.

Desempenho Operacional em 2006

Dentro desse contexto favorável, a Direcional Engenharia apresentou excelentes resultados, que impulsionaram seu crescimento e expansão, preparando-se para participar das novas oportunidades do mercado. Dentre estes resultados, destacam-se:

- a) Dezesesseis empreendimentos simultaneamente administrados, totalizando a construção de 3.085 Unidades, com área total construída 326 mil metros quadrados.
- b) Quatro empreendimentos lançados representando um VGV (Valor Geral de Vendas) Total de R\$ 131.465 milhões , sendo o VGV correspondente à participação da Direcional Engenharia de R\$ 68.241 milhões;
- c) Receita bruta de Vendas de R\$ 64.577 milhões, contra R\$ 53.141 no ano anterior, representando um crescimento de 21,5%;
- d) Parcela dos empreendimentos lançados em 2006 vendida nos primeiros seis meses após o lançamento: Life Residence (Águas Claras /DF) 74,7%, Mirante Campestre (Rio de Janeiro/RJ) 80.9%, Club House (Campinas/SP) 48,4% e Lucas Rocha (Belo Horizonte/MG) 33,3%;
- e) 14 obras em andamento com o total de área construída de 208.288 metros quadrados.

Desempenho Financeiro de 2006

Destacamos abaixo alguns indicadores:

- a) Receita Líquida de vendas consolidada: R\$ 63.427 milhões, 24 % superior à do exercício anterior;
- b) Lucro Líquido: R\$ 15.207 milhões, correspondendo a uma rentabilidade de 24,0% sobre a receita líquida consolidada, mantendo aproximadamente o mesmo nível de rentabilidade de 2005, que foi de 25,8%;
- c) EBITDA: R\$ 16.537 milhões, contra R\$ 14.667 milhões no ano anterior, o que representou um crescimento de 12,8%..

Recursos Humanos

Acreditamos que a manutenção de uma equipe própria de produção nas atividades de construção nos garante redução de custos, elevada margem de lucratividade, melhor desempenho de nossas atividades com maior controle sobre a produtividade dos funcionários e finalmente, a excelência no controle da qualidade final de nossos produtos.

Em 31 de dezembro de 2006 o efetivo era de 745 empregados.

Relacionamento com Auditores Externos

Atendendo ao que determina a Instrução CVM nº 381/03, a Companhia não obteve dos auditores independentes ou pessoas a ele ligadas, nenhum outro serviço que não os de auditoria externa em 2006.

Adicionalmente, a política adotada pela Companhia atende aos princípios que preservam a independência do Auditor, para contratação de serviços de auditoria, de acordo com critérios internacionalmente aceitos, quais sejam: o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

Estoque de Terrenos e Planos de Expansão

A diversificação de regiões geográficas, além de mitigar riscos, propicia melhores oportunidades de negócios. Temos por princípio uma atuação responsável na aquisição de terrenos.

Em 2006, a Direcional Engenharia possuía 16 terrenos em carteira para futuros empreendimentos que totalizavam um VGV de R\$ 560.345 milhões, dos quais R\$ 267.981 milhões previstos para lançamento em 2007, sendo que destes, R\$ 124.790 milhões correspondiam ao VGV Direcional.

Conclusões finais

A Direcional Engenharia permanece, neste contexto, focada na busca da excelência por meio do trabalho e dedicação de toda a sua equipe, visando oferecer sempre a seus clientes produtos de qualidade.

A administração agradece aos colaboradores, clientes e acionistas da Direcional Engenharia pela confiança depositada, o que nos estimula a prosseguir na busca da excelência.

A administração