

Lançamentos totalizaram R\$ 101 MM no 1T09

Vendas Contratadas somadas de R\$ 118 MM no 1T09

Lucro Líquido acumulou R\$ 15 MM no 1T09

Belo Horizonte, 15 de maio de 2009: a **Direcional Engenharia S.A.**, incorporadora e construtora imobiliária sediada em Belo Horizonte com foco no segmento de baixa e média renda, divulga os resultados operacionais e financeiros auditados referentes ao primeiro trimestre de 2009 (1T09). As informações financeiras e operacionais apresentadas a seguir, exceto onde indicado de outra forma, foram elaboradas em bases consolidadas e em Reais (R\$), conforme a legislação societária e as práticas contábeis aplicáveis a incorporadoras (OCPC 01). As comparações referem-se ao exercício do primeiro trimestre de 2008 (1T08), exceto quando indicado de outra forma.

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

- **Lançamentos:** 2 empreendimentos foram lançados no 1T09 totalizando um VGV Potencial de R\$ 100,6 milhões (R\$ 92,0 milhões - % Direcional)
- **Vendas:** o VGV Contratado no 1T09 atingiu R\$ 118,4 milhões (R\$ 90,1 milhões - % Direcional), já líquido de distratos.
- **Receita Operacional:** apropriada em função do andamento de obra, a Receita Líquida atingiu R\$ 65,0 milhões no 1T09, 74% superior ao mesmo período de 2008.
- **EBITDA:** a geração de caixa operacional totalizou R\$ 17,0 milhões (margem EBITDA de 26%) no 1T09, representando um crescimento 74% em relação ao número ajustado do 1T08.
- **Lucro Líquido:** cresceu 81% quando comparado ao Lucro Líquido Ajustado do 1T08, acumulando R\$ 14,7 milhões no 1T09. A margem líquida do período foi de 23%.
- **Landbank:** em 31/03/2009, a Direcional possuía um banco de terrenos avaliado em R\$ 6,8 bilhões de VGV Potencial, dos quais R\$ 4,6 bilhões dizem respeito à parcela da Direcional nos diversos negócios. O potencial construtivo deste banco de terrenos está avaliado em mais de 60 mil unidades.

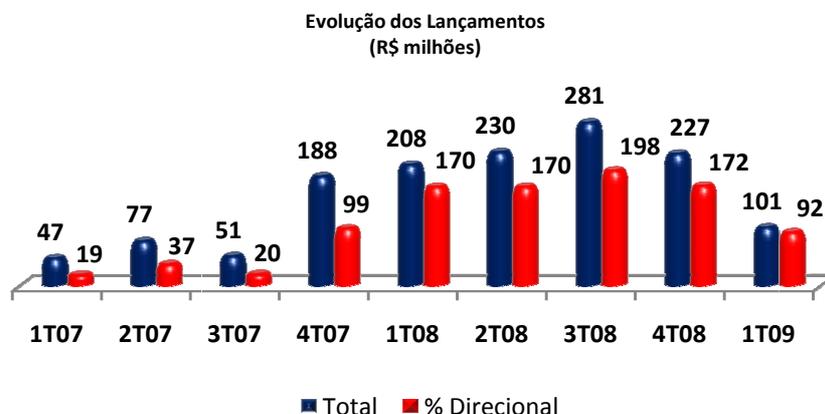
LANÇAMENTOS

O VGV Lançado no 1T09 totalizou de R\$ 100,6 milhões (R\$ 92,0 milhões % Direcional). Este nível de lançamentos representa uma queda de 52% em relação ao patamar de lançamentos do 1T08.

Em relação à participação média da Direcional nos empreendimentos, houve um aumento de 82% no 1T08 para 91% no 1T09, tendência já apresentada nos períodos anteriores.

LANÇAMENTOS	1T09	1T08	Var.
Empreendimentos Lançados	2	6	-67% ↓
Área Útil Lançada (m ²)	62.170	83.076	-25% ↓
Unidades Lançadas	966	1.088	-11% ↓
VGv Lançado (R\$MM)	100,6	208,1	-52% ↓
VGv Lançado-%Direcional(R\$MM)	92,0	170,1	-46% ↓
% Direcional Médio	91%	82%	+19% ↑
% Construção Direcional	100%	100%	
Preço Médio (R\$/m ²)	1.618	2.504	-35% ↓

Mantendo uma política conservadora em relação a novos lançamentos, a Direcional começou o ano de 2009 lançando apenas 2 empreendimentos no primeiro trimestre, reduzindo o seu ritmo de lançamentos, conforme tendência já apresentada no 4T08, e priorizando as vendas de estoque.



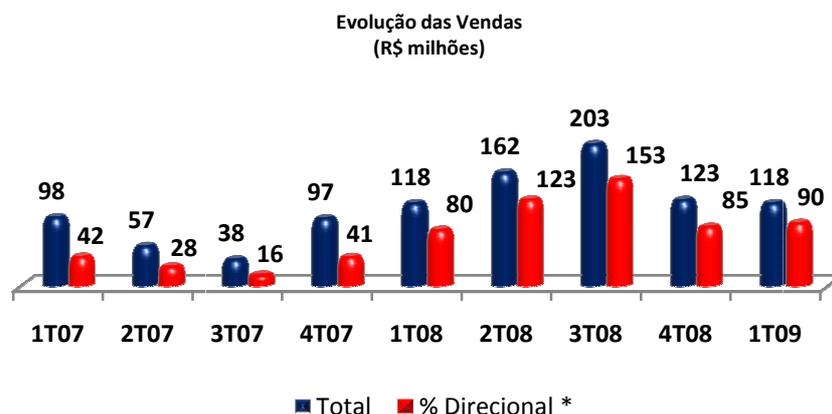
A Direcional concentrou seus lançamentos do 1T09 no Norte do país, mais especificamente nos estados do Pará e de Rondônia.

Empreendimento	Lanç.	Localização	VGv R\$'000 (%Direcional)	Un.	Segmento
Bella Città Total Ville 1	1T09	PA – Belém	57.601	598	Popular
Vita Bella Residencial Club	1T09	RO – Porto Velho	34.389	368	Popular
LANÇAMENTOS 1T09			91.991	966	

VENDAS

As vendas contratadas no 1T09 permaneceram praticamente estáveis quando comparadas às vendas contratadas no 1T08. Porém, em função de uma maior participação nos empreendimentos vendidos no 1T09, houve um crescimento de 12% se considerarmos a parcela da Direcional nas vendas.

VENDAS CONTRATADAS	1T09	1T08	Var.
Unidades Contratadas	724	636	+14% ↑
VGW Contratado (R\$MM)	118,4	118,2	+0% ↑
VGW Contratado-% Direcional (R\$MM)	90,1	80,2	+12% ↑
% Direcional Médio	76%	68%	



Considerando os lançamentos de 2008 e de 2009, a Direcional estabeleceu uma VSO (venda sobre oferta) de 21% no 1T09.

2008	Vendas / Estoque				
	1T08	2T08	3T08	4T08	1T09
Lançamentos 1T08	40%	49%	22%	10%	28%
Lançamentos 2T08	-	22%	40%	33%	32%
Lançamentos 3T08	-	-	30%	25%	19%
Lançamentos 4T08	-	-	-	11%	20%
Lançamentos 1T09	-	-	-	-	17%
Lançamentos 08/09	40%	31%	32%	20%	21%

Com esta velocidade de vendas, os empreendimentos lançados no 1T08 já estão com 85% de suas unidades vendidas, os lançados em 2T08 estão com praticamente 78% comercializados, os empreendimentos lançados no 3T08 encerraram o 1T09 com menos da metade das unidades em estoque, os projetos do 4T08 estão com praticamente um terço vendidos e os lançamentos de 2009 venderam 17% das unidades disponíveis.

2008	Vendas de Vendas					
	1T08	2T08	3T08	4T08	1T09	Acum.
Lançamentos 1T08	40%	30%	7%	2%	6%	85%
Lançamentos 2T08	-	22%	31%	16%	10%	78%
Lançamentos 3T08	-	-	30%	17%	10%	57%
Lançamentos 4T08	-	-	-	11%	20%	30%
Lançamentos 1T09	-	-	-	-	17%	17%

ESTOQUE

A Direcional encerrou o primeiro trimestre de 2009 com 115 unidades concluídas em estoque, avaliadas em R\$ 35 milhões. Cabe ressaltar que destas, 103 unidades são de apenas 1 empreendimento, do qual a Direcional possui 45% de participação. Ou seja, excluindo este caso específico, o estoque de unidades de empreendimentos concluídos pela Direcional era de apenas 12 unidades em 31 de Março de 2009.

Empreendimento	Unidades em Estoque	% Unidades em Estoque	VGW em Estoque (R\$ mil)
Empreendimentos Concluídos	115		35.265
Empreendimentos em Andamento	2.952	36%	531.400
Lançamentos 1T09	793	83%	82.920
Lançamentos 4T08	868	70%	166.845
Lançamentos 3T08	653	43%	124.444
Lançamentos 2T08	274	22%	47.540
Lançamentos 1T08	168	16%	50.792
Lanç. Anteriores	196	10%	58.859

OBRAS EM ANDAMENTO

Em 31 de Março de 2009, havia 30 empreendimentos em construção, dos quais 22 têm obras executadas pelo time de engenharia da Direcional. Isto representa um total de 6.469 unidades em construção, das quais praticamente 90% executadas com mão-de-obra própria.

Empreendimento	Cidade	Padrão	Lañ.	Entrega Prevista	Un.	VGW Lanç. (R\$ mil)
Obras Executadas pela Direcional					5.773	1.027.896
Eliza Miranda 2	Manaus	Popular	Mar/07	Mai/09	496	46.355
Eliza Miranda 3	Manaus	Popular	Set/07	Ago/09	496	51.024
Eliza Miranda 4	Manaus	Popular	Mai/08	Ago/10	496	54.521
Equilibrium	Manaus	Alto	Jan/07	Dez/10	136	49.501
Grand Prix	Manaus	Médio	Jan/07	Jun/10	192	42.026

Gran Vista	Manaus	Alto	Dez/08	Out/11	232	98.119
Weekend Club	Manaus	Médio	Jul/08	Out/11	593	118.939
Gran Reserva	Brasília	Médio	Nov/07	Jun/10	86	34.042
Lake View	Brasília	Alto	Jun/08	Dez/10	232	89.513
Life Residence	Taguatinga	Médio	Nov/06	Mai/09	70	20.978
Paradiso Club	Taguatinga	Médio	Fev/08	Ago/10	358	61.111
Paradiso Uno	Taguatinga	Médio	Mai/08	Jul/10	42	10.156
Dream Park	Serra	Popular	Set/08	Mar/11	282	44.629
Gran Paradiso	B. Horizonte	Popular	Mai/08	Out/10	128	13.885
Gran Parque	B. Horizonte	Médio	Nov/07	Abr/10	56	15.552
Le Parc de France	B. Horizonte	Popular	Mar/08	Fev/10	106	10.159
Mirante Campestre	R. de Janeiro	Popular	Dez/06	Abr/09	434	67.834
Águas do Madeira	Porto Velho	Popular	Jun/08	Nov/10	426	61.520
Garden Club	Porto Velho	Popular	Ago/08	Nov/11	528	58.019
Allegro	Campinas	Popular	Mar/08	Mar/10	220	31.011
Sírius	Campinas	Médio	Fev/08	Jun/10	76	14.256
Vivere	Campinas	Médio	Nov/07	Set/10	88	34.746

Obras Executadas por Parceiros

696 210.800

Antares	B. Horizonte	Médio	Nov/07	Dez/09	15	4.402
Centaurus	B. Horizonte	Médio	Nov/07	Mai/10	34	6.045
Maura Valadares	B. Horizonte	Alto	Jun/07	Mai/10	72	30.479
Solares	B. Horizonte	Médio	Nov/07	Mar/10	76	19.409
Volare	B. Horizonte	Alto	Out/07	Jul/10	30	17.642
Al Mare	Macaé	Médio	Jul/08	Dez/10	172	29.585
Aquarela	R. de Janeiro	Alto	Ago/05	Jun/09	165	85.524
Caapuã	Campinas	Popular	Out/07	Abr/10	132	17.713

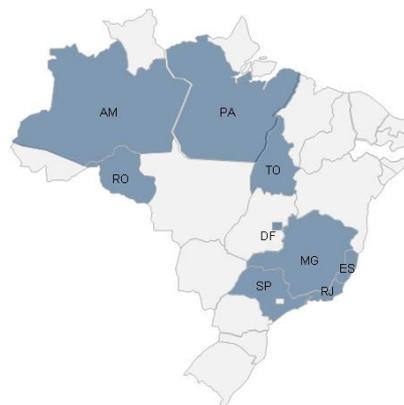
TOTAL

6.469 1.238.695

TERRENOS

Em 31/03/2009, o VGV Potencial do banco de terrenos da Direcional estava avaliado em R\$ 6,9 bilhões, espalhados por 8 estados brasileiros e pelo Distrito Federal. Excluindo-se a participação de parceiros, a parte da Direcional neste VGV Potencial chega a R\$ 4,6 bilhões.

Região	VGV Potencial (R\$ milhões)	% Total
DF	2.125,6	30,9%
MG	2.022,2	29,4%
PA	1.026,3	14,9%
AM	601,6	8,7%
TO	420,0	6,1%
SP	290,8	4,2%
RJ	217,5	3,2%
ES	112,9	1,6%
RO	72,0	1,0%
TOTAL	6.888,9	100%



RESULTADOS FINANCEIROS

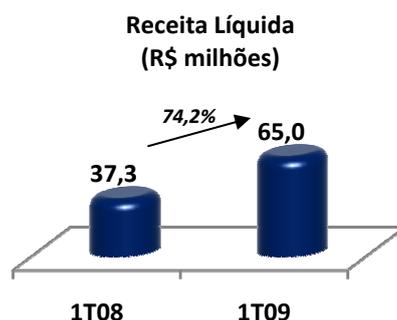
Desde o final do exercício de 2008, a Direcional adotou as novas práticas contábeis vigentes de acordo com a Lei 11.638/07 e com a OCPC01 aplicável às incorporadoras. Portanto, a fim de tornarem os números comparáveis, as informações financeiras de 2008 estão apresentadas com novo padrão contábil.

RESULTADO (R\$ mil)	1T09	1T08 Ajustado	Var.
Receita Líquida	64.979	37.296	+74% ↑
Lucro Bruto	21.902	13.562	+61% ↑
Margem Bruta	33,7%	36,4%	
EBITDA	17.034	8.810	+93% ↑
Margem EBITDA	26,2%	23,6%	
Lucro Líquido	14.713	7.179	+105% ↑
Margem Líquida	22,6%	19,2%	
EBITDA Ajustado *	17.034	9.775	+74% ↑
Margem EBITDA Ajustada *	26,2%	26,2%	
Lucro Líquido Ajustado *	14.713	8.144	+81% ↑
Margem Líquida Ajustada *	22,6%	21,8%	

* desconsidera despesas não-recorrentes de 2008

RECEITA LÍQUIDA:

De 31/12/2008 a 31/03/2009, a Direcional reconheceu contabilmente R\$ 65,0 milhões de receita operacional líquida, apresentando um crescimento de 74% em relação à receita líquida contabilizada no 1T08.



LUCRO BRUTO:

O lucro bruto da Direcional no 1T09 totalizou R\$ 21,9 milhões, superando em 61% os R\$ 13,6 milhões alcançados no 1T08.

A margem bruta apresentou uma queda de 2,7 pontos percentuais no 1T09 se comparado ao mesmo período de 2008 o que pode ser explicado pela revisão de alguns orçamentos de obra.



DESPESAS COMERCIAIS E ADMINISTRATIVAS:

As despesas gerais e administrativas somaram R\$ 3,4 milhões no primeiro trimestre de 2009, um aumento de 26% em relação ao valor totalizado no primeiro trimestre de 2008. Houve, em 2008, R\$ 965 mil de despesas não-recorrentes reconhecidas no primeiro trimestre. Se considerarmos este efeito, o aumento foi de 98%.

As despesas comerciais, por sua vez, cresceram 21% e fecharam o 1T09 com um total de R\$2,8 milhões.

Ainda assim, as despesas representaram um percentual menor da Receita Líquida: 9,5% no 1T09 contra 10,8% no 1T08.

DESPESAS (R\$ mil)	1T09	1T08	Var.
Despesas Comerciais	2.791	2.315	+21% ↑
Despesas Gerais e Administrativas*	3.358	1.697	+98% ↑
Despesas / Receita Líquida*	9,5%	10,8%	

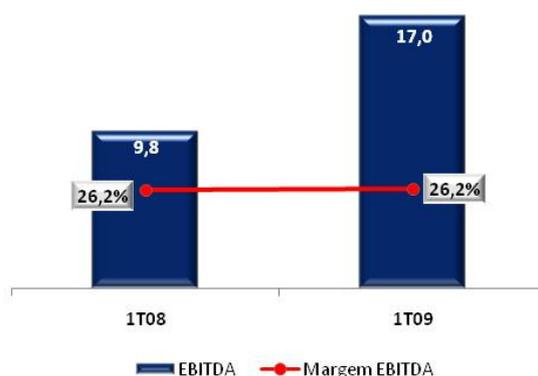
* desconsidera despesas não-recorrentes de 2008

EBITDA:

A geração de caixa operacional (EBITDA) totalizou R\$ 17,0 milhões no 1T09. Com isto, a Direcional encerrou o 1T09 com um EBITDA 74% superior aos R\$ 9,8 milhões alcançados no 1T08, já desconsiderando as despesas não recorrentes.

A margem EBITDA do 1T09 manteve-se praticamente estável quando comparada ao mesmo período de 2008.

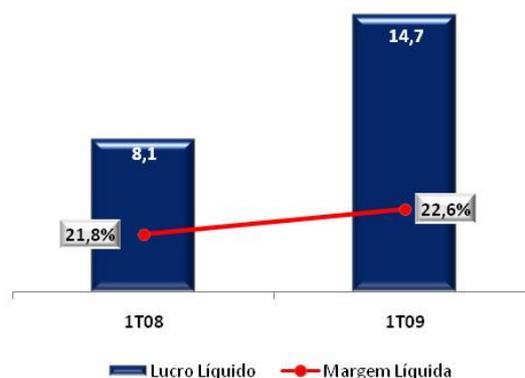
EBITDA (R\$ mil)	1T09	1T08
Lucro Líquido	14.713	7.179
(+) Depreciação/Amortização	1.133	653
(-) Resultado Financeiro	(2.391)	(556)
(+/-) Receitas/Despesas Não-Operacionais	-	-
(+) Imposto de Renda / Contribuição Social	2.258	1.471
(+) Participação de Minoritários	1.321	62
(+) Despesas Não-Recorrentes	-	965
EBITDA	17.034	9.775



LUCRO LÍQUIDO:

A Direcional encerrou o 1T09 com um lucro líquido acumulado de R\$ 14,7 milhões, alcançando uma margem líquida de 23%. Este resultado representa um crescimento de 81% em relação ao resultado alcançado no mesmo período de 2008, já desconsiderando as despesas não-recorrentes.

A margem líquida apresentou um aumento de 0,8 ponto percentual em relação à margem registrada no 1T08 apesar de uma margem bruta menor.



RESULTADO A APROPRIAR:

Em 31 de março de 2009, o resultado a apropriar da Direcional era de R\$ 164,2 milhões, equivalente a uma margem bruta de resultado a ser apropriado de 44,5%.

RESULTADO A APROPRIAR (R\$ mil)	31/03/2009	31/03/2008	Var.
Receita de Unidades Vendidas em Construção	369.396	118.464	+ 212% ↑
Custo Orçado das Unidades Vendidas em Construção	(205.171)	(66.745)	+207% ↑
Resultado a Apropriar	164.226	51.719	+218% ↑
Margem do Resultado a Apropriar	44,5%	43,7%	

CAIXA/DÍVIDA LÍQUIDA

A Direcional possuía ao final do 1T09, em bases consolidadas, R\$ 52,5 milhões em recursos financeiros disponíveis e uma carteira de dívida bancária totalizando R\$ 64,0 milhões. Com isto, a Direcional registrava uma dívida líquida de R\$ 11,5 milhões ao final de março de 2009.

DISPONIBILIDADES (R\$ mil)	31/03/2009	31/12/2008
Bancos	8.786	3.100
Aplicações Financeiras	21.152	26.187
CDB's	15.899	16.953
LFT's	6.677	13.934
TOTAL	52.514	60.174

DÍVIDA (R\$ mil)	31/03/2009	31/12/2008
Curto Prazo	40.264	40.446
Longo Prazo	23.754	16.710
TOTAL	64.018	16.710

Os empréstimos e financiamentos contraídos e contabilizados possuem taxas entre 8% e 12% ao ano e estão garantidos por hipotecas dos respectivos imóveis e títulos a receber dos promitentes compradores.

CONTAS A RECEBER

Em 31 de março de 2009, o total de recebíveis de clientes era de R\$ 263,1 milhões, dos quais R\$ 23,3 milhões referiam-se a unidades concluídas e praticamente R\$ 241,6 milhões eram de unidades não concluídas.

CONTAS A RECEBER (R\$ mil)	31/03/09	31/12/08
Clientes de Unidades Concluídas	23.265	27.057
Clientes de Unidades Não-Concluídas	241.600	208.015
(-) Securitização	(501)	(585)
(-) P.D.D.	(1.210)	(1.163)
TOTAL	263.152	233.324

CONTAS A RECEBER (R\$ mil)	31/03/09	30/12/08
Curto Prazo	163.445	157.339
Longo Prazo	99.708	75.986
TOTAL	263.152	233.324

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADOS

(em R\$)	31/03/2009	31/03/2008
(+) Receita com Vendas de Imóveis	66.362.708	37.527.070
(+) Receita com Prestação de Serviços	865.794	1.082.560
(+) Receita Operacional Bruta	67.228.502	38.609.630
(-) Impostos sobre Receita	(2.249.391)	(1.313.992)
(+) Receita Operacional Líquida	64.679.111	37.295.638
(-) Custo com Vendas de Imóveis	(43.077.172)	(23.733.510)
(=) Lucro Bruto	21.901.939	13.562.128
(-) Despesas Administrativas e Gerais	(3.357.713)	(2.261.546)
(-) Despesas Comerciais	(2.790.857)	(2.315.005)
(-) Despesas Financeiras	(538.514)	(980.016)
(+) Receitas Financeiras	2.929.263	1.535.996
(-) Resultado com Equivalência Patrimonial	-	-
(+/-) Outras Receitas e Despesas Operacionais	147.726	(428.596)
(+/-) Despesas e Receitas	(3.610.095)	(4.849.167)
(=) Resultado Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	18.291.844	8.712.961
(-) Imposto de Renda e Contribuição Social	(2.257.797)	(1.471.146)
(=) Resultado Antes dos Participantes em SCP's e SPE's	16.034.047	7.241.815
(-) Participantes em SCP's e SPE's	(1.320.842)	(62.412)
(=) Lucro Líquido do Exercício	14.713.205	7.179.403

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO**ATIVO (em R\$):**

	31/03/2009	31/12/2008
ATIVO CIRCULANTE		
Disponibilidades	52.513.850	60.174.293
Contas a Receber	166.179.558	160.456.142
Imóveis a Comercializar	236.553.507	239.498.066
Créditos Diversos	11.871.566	12.298.902
Impostos e Contribuições a Recuperar	2.133.440	2.798.555
Despesas Comerciais a Apropriar	4.089.828	4.465.780
Total do Ativo Circulante	473.341.749	479.691.738
ATIVO NÃO-CIRCULANTE		
Realizável a Longo Prazo	111.544.700	86.066.181
Contas a Receber	99.707.586	75.985.786
Imóveis a Comercializar	9.559.763	9.559.763
Créditos Diversos	2.277.351	520.632
Permanente	12.515.247	12.891.419
Investimentos	-	-
Imobilizado	9.880.279	9.537.761
Intangível	2.634.968	3.353.658
Total do Ativo Não-Circulante	124.059.947	98.957.600
TOTAL DO ATIVO	597.401.696	578.649.338

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$):

	31/03/2009	31/03/2008
PASSIVO CIRCULANTE		
Empréstimos e Financiamentos	40.264.019	40.446.537
Fornecedores	9.514.960	7.622.343
Obrigações Trabalhistas	6.506.086	5.689.003
Obrigações Tributárias	12.426.574	13.328.004
Credores por Imóveis Compromissados	14.455.755	14.753.011
Adiantamento de Clientes	25.883.546	30.001.661
Contas a Pagar	6.762.190	6.551.113
Total do Passivo Circulante	115.813.130	118.391.672
PASSIVO NÃO-CIRCULANTE		
Empréstimos e Financiamentos	23.753.626	16.709.831
Credores por Imóveis Compromissados	110.790.053	113.763.171
Provisão para Garantia	1.306.829	616.467
Obrigações Tributárias	6.654.779	4.860.702
Contas a Pagar por Aquisição de Investimento	2.987.295	2.987.330
Provisão para Contingências	1.564.000	1.564.000
Participantes em SCP's e SPE's	12.281.399	12.218.785
Total do Passivo Não-Circulante	159.337.981	152.720.286
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Capital Social	232.287.664	232.278.664
Reserva Legal	4.297.839	4.297.839
Reserva de Lucros	85.674.082	70.960.877
Total do Patrimônio Líquido	322.250.585	307.537.380
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	597.401.696	578.649.338

Demonstrações dos Fluxos de Caixa (em R\$)	31/03/2009	31/03/2008
Lucro Líquido Antes dos Tributos	18.291.844	8.712.961
Ajustes para Conciliar o Resultado às Disponibilidades Geradas pela Atividade Operacional		
Depreciações e Amortizações	1.125.708	375.878
Resultado de Equivalência Patrimonial	-	-
Participação SCPs e SPEs	(1.320.842)	(62.412)
Decréscimo (acréscimo) em Ativos		
Contas a Receber	(29.445.216)	(17.128.321)
Imóveis a Comercializar	2.944.559	(4.421.751)
Créditos Diversos	(1.329.383)	(2.010.049)
Tributos a Recuperar	665.115	11.307
Despesas Comerciais	375.952	(724.993)
(Decréscimo) Acréscimo em Passivos		
Fornecedores	1.892.617	1.050.657
Obrigações Trabalhistas	817.083	514.717
Obrigações Tributárias	892.647	1.451.138
Credores por Imóveis Compromissados	(3.270.374)	(1.242.706)
Adiantamento de Clientes	(4.118.115)	(780.138)
Contas a Pagar	273.691	1.269.409
Provisão para Garantia	690.362	826.066
Contas a Pagar por Aquisição de Investimento	(35)	-
Caixa Gerado nas Atividades Operações	(11.514.387)	(12.158.237)
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(2.257.797)	(1.471.146)
Caixa Líquido Gerado (Aplicado) nas Atividades Operacionais	(13.772.184)	(13.629.383)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Acréscimo de Investimento	-	-
Acréscimo do Imobilizado	(1.140.288)	(65.096)
Acréscimo de Intangível	390.752	-
Dividendos	-	-
Caixa Líquido Aplicado nas Atividades de Investimento	(749.536)	(65.096)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Ingressos e Amortizações dos Empréstimos	6.861.277	(5.926.858)
Caixa Líquido Gerado (Aplicado) nas Atividades de Financiamento	6.861.277	(5.926.858)
Das Atividades de Financiamento com Acionistas		
Distribuições de Lucros e Juros sobre Capital Próprio	-	-
Distribuição de Lucros de Controladas	-	-
Integralização (redução) de Capital	-	110.000.000
Contas a Receber de Partes Relacionadas	-	-
Contas a Pagar para Partes Relacionadas	-	801.134
Caixa Líquido Utilizado pelas Atividades de Financiamento c/ Acionistas	-	110.801.134
Aumento (Redução) Líquido de Caixa e Equivalente de Caixa	(7.660.443)	91.179.797
Caixa e Equivalentes de Caixa		
Início do Exercício	60.174.293	11.006.753
Final do Exercício	52.513.850	102.186.550
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	(7.660.443)	91.179.797