

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas

A Administração da Construtora Lix da Cunha S/A, em cumprimento às disposições legais e estatutárias vem submeter a V.S^{as}, o Relatório da Administração, acompanhado das Demonstrações Contábeis correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007 juntamente com o Parecer dos Auditores Independentes e de comentários que julga oportuno fazer sobre os negócios da sociedade.

01 – RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

Em atendimento ao disposto na Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, a Companhia informa que a atuação dos auditores independentes no presente exercício, relacionou-se, exclusivamente, na prestação de serviços de auditoria independente.

02 – ANÁLISE DO DESEMPENHO DE 2007

Confirmando as previsões de 2006, o setor de construção civil e incorporação imobiliária foi um dos responsáveis pelo aumento significativo dos IPO's, tanto no que se refere ao número de companhias que abriram o capital, como pelo expressivo valor captado no mercado.

A Lix não captou diretamente recursos no mercado, mas as suas ações foram positivamente impactadas por este momento favorável e pelas medidas adotadas pela própria companhia, o que se traduziu em efetivos ganhos para os seus investidores, pois, além do sensível aumento na liquidez da ação PN, que movimentou mais de quatro vezes o total de ações desta classe, obtiveram uma valorização de 108% (preço médio das ações PN - janeiro/07 – R\$ 1,69 e dezembro/07– R\$ 3,53).

A tendência é que, após a acomodação normal que sucede um momento de grande euforia dos investidores, ocorra uma depuração natural, a partir do que se destacarão as empresas que tem sólidos fundamentos de gestão e tradição no mercado.

A Lix, que tem seu capital aberto ao mercado desde 1972, acredita que, diante das medidas que vem adotando para saneamento definitivo das suas finanças, o

que inclusive lhe deu maior agilidade e criatividade gerencial, manterá sua credibilidade junto ao mercado de capitais e poderá, no momento adequado, se aproveitar das próximas ondas favoráveis que, certamente, ainda virão.

A propósito, visando dar transparência às informações relevantes, em 2007, foi totalmente reformulado o site da empresa que está, agora, totalmente direcionado para os acionistas e investidores.

Relacionam-se, a seguir, as principais conquistas e medidas adotadas em 2007:

- **Conclusão dos empreendimentos Cambuí Garden e Loteamento Lagos de Jarinu**

Estes empreendimentos, entregues em 2007, foram viabilizados através de parcerias com os investidores/incorporadores, tendo a Lix, em ambos os casos, se responsabilizado pelo gerenciamento e execução das obras.

- **Conquista do Prêmio Marcas de Sucesso**

O cumprimento dos compromissos assumidos especialmente no que se refere à qualidade dos empreendimentos, que se traduzem em valorização dos imóveis, é uma das razões que a empresa atribui para a conquista do prêmio Marcas de Sucesso nos sete anos consecutivos em que é concedido pelo jornal Correio Popular de Campinas.

A relevância de referido prêmio é o reconhecimento público de que a Lix está no caminho certo.

- **Parceria com a empresa Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário (CCDI)**

Em dezembro de 2007, foi firmada a parceria da LIX com a CCDI, para atuação no mercado imobiliário residencial e comercial, no segmento média, média-alta e alta rendas em Campinas e região.

O acordo firmado dá continuidade à estratégia da Lix de se associar a empresas e investidores capitalizados para incremento do volume de negócios, estimando-se que esta parceria deverá gerar empreendimentos da ordem de R\$ 200 milhões em Volume Geral de Vendas (VGV), por ano.

A Lix poderá ter participação de até 20% do capital de cada projeto, além de participar da concorrência para construção dos empreendimentos, o que será negociado caso a caso.

- **Acordos para Recebimento de Créditos**

No âmbito das negociações para recebimento de créditos junto a órgãos públicos, obteve-se êxito nas negociações com as Prefeituras de Limeira e de Hortolândia, com pagamento à vista do valor devido, após a concessão de desconto médio de 12%, totalizando o recebimento de R\$ 2.557 mil, nestes dois casos (ver nota 5 das notas explicativas).

O acordo firmado em 2006 para recebimento de R\$ 17 milhões está sendo cumprido pelo Ente Público, que tem efetuado os pagamentos mensais das parcelas acordadas, com previsão de quitação em julho de 2010.

Além disto, os administradores estão empenhados nas negociações para recebimento de outros créditos reconhecidos judicialmente.

- **Decisões Judiciais Favoráveis**

Neste ano de 2007, obtiveram-se algumas decisões judiciais favoráveis e significativas para a empresa, com destaque para a decisão de primeira instância proferida na ação movida contra a União, para cobrança de perdas e danos sofridos nos contratos dos CAIC's, que julgou a ação procedente (processo nº 1998.34.00.0126612-9 – 9ª Vara Federal de Brasília – DF). Também devem ser ressaltadas duas ações judiciais movidas contra empresa ligada ao Estado de São Paulo, em que houve expressivo avanço processual o que permitirá a agilização da execução dos respectivos débitos.

Como informado na nota 5 das notas explicativas, os valores decorrentes de tais decisões só são contabilizados após o trânsito em julgado, ou seja, quando confirmadas pelos Tribunais Superiores.

- **Débitos negociados e quitados**

O recebimento de parte dos créditos possibilitou a negociação e quitação de alguns débitos significativos, especialmente dívidas trabalhistas.

Além disto, merece destaque a quitação de dois bancos (Econômico e BBM), pois, além do pagamento ter sido efetuado com recursos advindos de precatórios judiciais, em ambos os casos, obteve-se uma efetiva redução do débito, com impacto positivo no resultado do exercício (ver nota 10 das notas explicativas).

- **Resultado Consolidado de 2007**

O balanço consolidado espelha a realidade do exercício findo em 2007.

O nível de faturamento decorre do perfil da carteira e reflete a política adotada de não expor a empresa a riscos advindos da conquista de contratos com baixas margens ou que demandem aporte de capital de giro.

Assim, da política comercial adotada resultou a margem bruta consolidada, que atingiu expressivos 25% no exercício.

Este desempenho operacional, aliado às receitas financeiras dos créditos e aos ganhos obtidos nas negociações, proporcionou um lucro líquido de R\$ R\$ 2.337 mil.

03 – ANÁLISE DOS RISCOS

Está sendo incluído neste relatório, pela primeira vez, tópico em que serão identificados e comentados os riscos da companhia e medidas que podem minimizá-los.

Primeiramente, devem ser destacados os riscos do mercado de construção em geral, como o relacionado a obras públicas, em que se destacam os riscos de inadimplemento e de paralisação abrupta do contrato. Não obstante a lei de responsabilidade fiscal ter pretendido resolver, ao menos em parte, estas questões, a companhia entende que, no momento, o mais adequado é não atuar neste segmento, à exceção de obras específicas em que se tenha melhor controle de tais fatores, como, por exemplo, obras de infra-estrutura com financiamento de bancos de desenvolvimento.

Outro risco de caráter geral é a possibilidade de oscilação, acima do projetado, dos custos de mão de obra e dos materiais, o primeiro acarretado pela migração dos trabalhadores da construção civil para outros setores devido ao longo período de estagnação do setor e, o segundo pela escassez de alguns produtos decorrente do aumento da demanda, superior à capacidade produtiva, também estagnada durante vários anos, além de alguns monopólios que ainda controlam os preços de importantes materiais de construção civil. Para enfrentar esta situação, que já é uma realidade, deve ser redobrada a atenção na elaboração dos orçamentos das obras e, instituir gatilhos de proteção, nos contratos.

No setor imobiliário, identificaram-se dois principais riscos para os próximos períodos, a saber, aumento de inadimplência, que pode decorrer do crescimento baixo ou estagnação da atividade econômica gerada por problemas internacionais com impacto na economia local, caso em que haveria impacto no nível de emprego e renda; e, saturação do mercado, que pode decorrer da alta capitalização das empresas do setor, levando-as a acelerar o ritmo de aquisição de áreas e lançamento de empreendimentos, com o intuito de maximizar os resultados, com possível reflexo na velocidade de venda ou no preço estimado de venda e, conseqüentemente, no resultado do empreendimento.

O risco da inadimplência deve ser minimizado com uma correta política de análise de crédito dos clientes, diversificação do público alvo dos empreendimentos, e política de financiamento específica de acordo com as faixas de poder aquisitivo, ou seja, para as faixas de melhor poder aquisitivo é possível a concessão de linhas diretas de financiamento e para as faixas de menor poder aquisitivo, deve-

se buscar financiamentos de órgãos e bancos públicos, o que não é do interesse da Companhia, neste momento.

Com relação à possível saturação do mercado, considerada pouco provável, ante o conhecido déficit habitacional, a preocupação deve ser resolvida com pesquisas de mercado que apontem para os produtos adequados para as diversas regiões que se pretende atuar e, especialmente, pelo diferencial do produto, tanto no que se refere a desenvolvimento de projetos inovadores, como pela qualidade de construção dos empreendimentos, o que, sem dúvida, são diferenciais da Lix.

Por fim, importante destacar um risco específico da companhia relacionado com o eventual descasamento de “timing” entre recebimento dos créditos e pagamento dos débitos.

Esta questão, real em vários momentos nos últimos anos, tem sido objeto da maior atenção dos administradores, que a tem enfrentado com parcimônia nos gastos, definição de políticas e prioridades de pagamento das dívidas e, especialmente com dedicação quase que integral para agilizar o andamento dos processos judiciais que visam receber os créditos e, intensas e, muitas vezes, desgastantes negociações com os órgãos e empresas públicas devedoras. Na avaliação dos administradores este é o fator determinante para a recuperação da empresa, e tem sido gerenciado com muita dedicação e empenho.

04 – PERSPECTIVAS PARA 2008

Ainda que a crise americana e seus desdobramentos possam impactar de alguma forma no cenário nacional, a tendência é que se confirme o crescimento moderado, mas persistente, da economia em geral, com ênfase para o bom momento da construção civil e do setor imobiliário, em particular, que deverá se consolidar nos próximos anos.

Este cenário demonstra o acerto das estratégias e medidas implantadas até aqui pela empresa, que se posicionou no sentido de aproveitar o ambiente favorável para participação em novos negócios, que deverão ser viabilizados a partir de 2008.

Além dos empreendimentos que deverão ser gerados através da parceria com a CCDI, a empresa está desenvolvendo mais dois empreendimentos em parceria com outros investidores

No setor de infra-estrutura, já estão negociadas a participação da Lix em três projetos, que aguardam as aprovações nos órgãos competentes para o início das obras e/ou das vendas.

Deverá ser mantida a estratégia de se buscar novos contratos para execução de obras industriais e comerciais pelo regime de administração, com preço teto, que,

como já dito, são adequadas à atual situação financeira da empresa, com aproveitamento da sua capacidade técnica e gerencial.

Com estes negócios em desenvolvimento, a empresa espera gerar R\$ 250 milhões de VGV, e R\$ 50 milhões de faturamento ao longo dos próximos dois anos.

Quanto à parte financeira, com o recebimento dos créditos, a Administração pretende quitar, prioritariamente, o saldo final dos débitos trabalhistas, fornecedores vinculados e os dividendos pendentes.

Na medida do possível, pretende-se também que os recursos excedentes sejam utilizados na participação da empresa nos empreendimentos que vierem a ser viabilizados, e investimento para formação de um banco de terrenos.

Além disto, deverá ser reavaliada a estratégia da área fiscal, garantindo-se que os débitos fiscais, após a exclusão dos excessos cobrados, sejam quitados com os créditos das empresas, especialmente os decorrentes de ações judiciais movidas contra a União.

05 – MENSAGEM FINAL

Nossos sinceros agradecimentos a todos os parceiros, especialmente aos funcionários, fornecedores, investidores e clientes, que tem acreditado nos propósitos que há oitenta e quatro anos nos orientam e, apoiado os nossos esforços para, superando os desafios do dia-a-dia, retomar o caminho de sucesso da empresa.

Para todos dedicamos uma palavra de estímulo que vem do nosso fundador, o Eng^o Lix da Cunha: *“A vida é uma luta constante. Mas é bela. Sempre vence aquele que acredita no sucesso. Aquele que tem objetivos definidos e nobres ideais”*.

A Administração.