

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012	7
DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	13
Demonstração do Resultado Abrangente	14
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012	16
DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011	17
Demonstração de Valor Adicionado	18

Comentário do Desempenho	19
--------------------------	----

Notas Explicativas	50
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	98
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	100
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	101

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2012
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	153.972.578
Preferenciais	0
Total	153.972.578
Em Tesouraria	
Ordinárias	1.326.171
Preferenciais	0
Total	1.326.171

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
1	Ativo Total	1.536.215	1.313.947
1.01	Ativo Circulante	232.717	199.197
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	166.371	122.940
1.01.03	Contas a Receber	1.920	4.319
1.01.03.01	Clientes	1.920	4.319
1.01.04	Estoques	727	615
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	727	615
1.01.06	Tributos a Recuperar	11.928	10.305
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	11.928	10.305
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	51.771	61.018
1.01.08.03	Outros	51.771	61.018
1.01.08.03.01	Partes relacionadas	40.532	47.912
1.01.08.03.02	Créditos diversos	11.239	13.106
1.02	Ativo Não Circulante	1.303.498	1.114.750
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	50.597	73.609
1.02.01.03	Contas a Receber	63	95
1.02.01.03.01	Clientes	63	95
1.02.01.04	Estoques	1.865	29.988
1.02.01.04.01	Estoque de terreno a incorporar	1.865	29.988
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	40.683	34.756
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	40.683	34.756
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	7.986	8.770
1.02.01.09.03	Créditos diversos	7.986	8.770
1.02.02	Investimentos	1.219.841	1.014.960
1.02.02.01	Participações Societárias	1.219.841	1.014.960
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.219.841	1.014.960
1.02.03	Imobilizado	30.976	24.178
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	30.976	24.178
1.02.04	Intangível	2.084	2.003
1.02.04.01	Intangíveis	2.084	2.003

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
2	Passivo Total	1.536.215	1.313.947
2.01	Passivo Circulante	138.311	110.322
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	10.414	9.679
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	10.414	9.679
2.01.02	Fornecedores	2.242	1.056
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	2.242	1.056
2.01.03	Obrigações Fiscais	822	516
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	822	516
2.01.03.01.02	Pis	131	79
2.01.03.01.03	Cofins	604	365
2.01.03.01.04	Outros	87	72
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	70.674	4.843
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	70.674	4.843
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	70.674	4.843
2.01.05	Outras Obrigações	54.159	94.228
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	29.740	29.490
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	29.740	29.490
2.01.05.02	Outros	24.419	64.738
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	2	41.614
2.01.05.02.04	Contas a pagar	24.417	23.124
2.02	Passivo Não Circulante	79.582	46.843
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	66.718	28.967
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	66.718	28.967
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	66.718	28.967
2.02.02	Outras Obrigações	11.740	17.022
2.02.02.02	Outros	11.740	17.022
2.02.02.02.03	Contas a pagar	11.740	17.022
2.02.04	Provisões	1.124	854
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.124	798
2.02.04.02	Outras Provisões	0	56
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	0	56
2.03	Patrimônio Líquido	1.318.322	1.156.782
2.03.01	Capital Social Realizado	497.158	496.686
2.03.02	Reservas de Capital	234.100	248.752
2.03.02.04	Opções Outorgadas	8.380	23.433
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-12.659	-15.846
2.03.02.07	Oferta pública de ações	238.379	248.689
2.03.02.08	Gastos com emissão de ações	0	-7.524
2.03.04	Reservas de Lucros	434.771	411.344
2.03.04.01	Reserva Legal	25.345	25.345
2.03.04.02	Reserva Estatutária	56.355	56.355
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	353.071	329.644
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	152.293	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.042	2.090	1.300	5.056
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-3	108	-33	-33
3.03	Resultado Bruto	1.039	2.198	1.267	5.023
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	51.956	137.281	45.814	101.701
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.576	-7.007	-467	-1.741
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-24.536	-73.750	-26.949	-68.080
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	3.000	3.000	1.930	7.097
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-3.899	-5.127	0	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	78.967	220.165	71.300	164.425
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	52.995	139.479	47.081	106.724
3.06	Resultado Financeiro	1.680	12.814	7.673	23.933
3.06.01	Receitas Financeiras	2.652	16.012	8.713	27.689
3.06.02	Despesas Financeiras	-972	-3.198	-1.040	-3.756
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	54.675	152.293	54.754	130.657
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	54.675	152.293	54.754	130.657
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	54.675	152.293	54.754	130.657
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0	0,99	0	0,86
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0	0,98	0	0,83

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
4.01	Lucro Líquido do Período	54.675	152.293	54.754	130.657
4.03	Resultado Abrangente do Período	54.675	152.293	54.754	130.657

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-22.357	-20.672
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-55.843	-7.962
6.01.01.01	Lucro antes do IRPJ e CSLL	152.293	130.657
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	2.098	2.346
6.01.01.03	Provisão para contingência	326	387
6.01.01.04	Resultado Equivalência Patrimonial	-220.165	-164.425
6.01.01.05	Atualização monetária	2.955	3.137
6.01.01.06	Provisão para garantia	-56	-6
6.01.01.09	Provisão para plano de opções de ações	8.380	20.071
6.01.01.10	Provisão para perda de créditos	-1.674	-129
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	33.486	-12.710
6.01.02.01	Contas a receber	4.105	3.749
6.01.02.02	Estoques	28.011	10.682
6.01.02.03	Créditos Diversos	2.651	-4.644
6.01.02.04	Partes Relacionados	1.854	-75.062
6.01.02.05	Tributos a recuperar	-1.623	-2.851
6.01.02.07	Fornecedores	1.186	441
6.01.02.08	Obrigações Trabalhistas	735	395
6.01.02.09	Obrigações Tributárias	306	373
6.01.02.12	Contas a pagar	-3.989	25.217
6.01.02.13	Partes Relacionadas	250	28.990
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	6.307	-66.631
6.02.01	Acréscimo de investimento	-1.098	-142.595
6.02.02	Acréscimo de Imobilizado	-8.697	-2.379
6.02.03	Acréscimo de intangível	-280	-600
6.02.04	Dividendos recebidos	16.382	78.943
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	59.481	163.308
6.03.01	Ingresso e Amortizações de empréstimos	106.865	-3.022
6.03.02	Integralização de capital, líquido de gastos	472	222.221
6.03.03	Dividendos pagos	-41.618	-40.272
6.03.04	Ações em tesouraria	0	-15.619
6.03.05	Amortizações dos empréstimos	-3.215	0
6.03.06	Juros Pagos	-3.023	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	43.431	76.005
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	122.940	110.856
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	166.371	186.861

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	496.686	248.752	411.344	0	0	1.156.782
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	496.686	248.752	411.344	0	0	1.156.782
5.04	Transações de Capital com os Sócios	472	-14.652	23.427	0	0	9.247
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	8.380	0	0	0	8.380
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	401	0	0	0	401
5.04.06	Dividendos	0	0	-6	0	0	-6
5.04.08	Aumento de capital por ações outorgadas	472	0	0	0	0	472
5.04.09	Realização de instrumentos patrimoniais por exercício	0	-23.433	23.433	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	152.293	0	152.293
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	152.293	0	152.293
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	497.158	234.100	434.771	152.293	0	1.318.322

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	324.247	201.339	267.891	0	0	793.477
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	324.247	201.339	267.891	0	0	793.477
5.04	Transações de Capital com os Sócios	172.439	44.384	9.850	0	0	226.673
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	-7.418	0	0	0	-7.418
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	-15.619	0	0	0	-15.619
5.04.08	Aumento de capital com oferta pública de ações	171.600	57.200	0	0	0	228.800
5.04.09	Aumento de capital por opções outorgadas	839	0	0	0	0	839
5.04.10	Instrumentos patrimoniais por pagamentos baseados em ações	0	20.071	0	0	0	20.071
5.04.11	Realização dos instrumentos patrimoniais	0	-9.850	9.850	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	130.657	0	130.657
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	130.657	0	130.657
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	496.686	245.723	277.741	130.657	0	1.150.807

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
7.01	Receitas	2.441	12.925
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	2.931	5.828
7.01.02	Outras Receitas	-2.127	7.097
7.01.04	Provisão/Reversão de Crédts. Liquidação Duvidosa	1.637	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-39.070	-39.487
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-10.548	-37.746
7.02.04	Outros	-28.522	-1.741
7.03	Valor Adicionado Bruto	-36.629	-26.562
7.04	Retenções	-2.098	-2.346
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.098	-2.346
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-38.727	-28.908
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	236.177	192.114
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	220.165	164.425
7.06.02	Receitas Financeiras	16.012	27.689
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	197.450	163.206
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	197.450	163.206
7.08.01	Pessoal	41.118	28.021
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	841	772
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	3.198	3.756
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	152.293	130.657
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	152.293	130.657

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
1	Ativo Total	3.037.323	2.451.913
1.01	Ativo Circulante	2.441.846	1.913.558
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	460.032	351.112
1.01.03	Contas a Receber	1.243.204	964.149
1.01.03.01	Clientes	1.243.204	964.149
1.01.03.01.01	Clientes por incorporação de imóveis	1.103.977	852.010
1.01.03.01.02	Clientes por prestação de serviço	139.227	112.139
1.01.04	Estoques	646.298	502.544
1.01.04.01	Estoque de terrenos a incorporar	379.237	242.300
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	81.003	43.898
1.01.04.03	Estoques de imóveis em construção	186.058	216.346
1.01.06	Tributos a Recuperar	13.146	11.085
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	13.146	11.085
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	79.166	84.668
1.01.08.03	Outros	79.166	84.668
1.01.08.03.01	Creditos diversos	46.586	47.108
1.01.08.03.02	Partes relacionadas	32.580	37.560
1.02	Ativo Não Circulante	595.477	538.355
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	538.973	490.503
1.02.01.03	Contas a Receber	185.868	192.245
1.02.01.03.01	Clientes	185.868	192.245
1.02.01.04	Estoques	248.567	248.801
1.02.01.04.01	Estoque de terrenos a incorporar	248.567	248.801
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	40.683	34.756
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	40.683	34.756
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	63.855	14.701
1.02.01.09.03	Créditos diversos	63.855	14.701
1.02.03	Imobilizado	54.218	45.662
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	54.218	45.662
1.02.04	Intangível	2.286	2.190
1.02.04.01	Intangíveis	2.286	2.190

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
2	Passivo Total	3.037.323	2.451.913
2.01	Passivo Circulante	893.701	667.364
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	49.195	34.942
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	49.195	34.942
2.01.02	Fornecedores	40.502	42.766
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	40.502	42.766
2.01.03	Obrigações Fiscais	75.296	58.547
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	75.296	58.547
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	34.072	25.458
2.01.03.01.02	Pis	6.780	4.998
2.01.03.01.03	Cofins	31.212	22.745
2.01.03.01.04	Outros	3.232	5.346
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	387.795	280.903
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	387.795	280.903
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	387.795	280.903
2.01.05	Outras Obrigações	340.913	250.206
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	10.339	8.960
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	10.339	8.960
2.01.05.02	Outros	330.574	241.246
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	640	42.346
2.01.05.02.04	Adiantamento de clientes	212.272	74.715
2.01.05.02.05	Credores por imóveis	30.740	32.848
2.01.05.02.06	Contas a pagar	86.922	91.337
2.02	Passivo Não Circulante	750.837	552.066
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	398.707	192.249
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	398.707	192.249
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	398.707	192.249
2.02.02	Outras Obrigações	318.717	328.081
2.02.02.02	Outros	318.717	328.081
2.02.02.02.03	Credores por imóveis compromissos	131.447	110.666
2.02.02.02.04	Adiantamento de clientes	175.530	200.393
2.02.02.02.05	Contas a pagar	11.740	17.022
2.02.03	Tributos Diferidos	14.162	14.632
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	14.162	14.632
2.02.03.01.01	IRPJ Diferido	3.950	4.852
2.02.03.01.02	CSLL Diferida	2.142	2.558
2.02.03.01.03	Outros Diferidos	8.070	7.222
2.02.04	Provisões	19.251	17.104
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	8.056	4.549
2.02.04.02	Outras Provisões	11.195	12.555
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	11.195	12.555
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.392.785	1.232.483
2.03.01	Capital Social Realizado	497.158	496.686
2.03.02	Reservas de Capital	234.100	248.752
2.03.02.04	Opções Outorgadas	8.380	23.433

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-12.659	-15.846
2.03.02.07	Oferta pública de ações	238.379	248.689
2.03.02.08	Gastos com emissão de ações	0	-7.524
2.03.04	Reservas de Lucros	434.771	411.344
2.03.04.01	Reserva Legal	25.345	25.345
2.03.04.02	Reserva Estatutária	56.355	56.355
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	353.071	329.644
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	152.293	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	74.463	75.701

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	372.714	1.023.688	297.637	776.349
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-273.572	-749.487	-209.370	-558.341
3.03	Resultado Bruto	99.142	274.201	88.267	218.008
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-41.636	-112.804	-30.700	-87.123
3.04.01	Despesas com Vendas	-12.250	-30.495	-5.995	-18.461
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-28.952	-81.330	-27.826	-76.829
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	4.391	4.391	3.121	8.167
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-4.825	-5.370	0	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	57.506	161.397	57.567	130.885
3.06	Resultado Financeiro	3.705	19.210	5.966	20.626
3.06.01	Receitas Financeiras	6.615	27.082	11.826	34.935
3.06.02	Despesas Financeiras	-2.910	-7.872	-5.860	-14.309
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	61.211	180.607	63.533	151.511
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-7.512	-23.555	-7.429	-18.245
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	53.699	157.052	56.104	133.266
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	53.699	157.052	56.104	133.266
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	54.675	152.293	54.754	130.657
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-976	4.759	1.350	2.609

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	53.699	157.052	56.104	133.266
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	53.699	157.052	56.104	133.266
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	54.675	152.293	54.754	130.657
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-976	4.759	1.350	2.609

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-97.371	-122.185
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	212.418	186.187
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRPJ e CSLL	180.607	151.511
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	6.622	4.380
6.01.01.04	Provisão para garantia	-1.360	4.519
6.01.01.05	Juros s/encargos e financiamentos	45.251	26.990
6.01.01.06	Provisão p/riscos tributários, trabalhistas e civéis	3.507	1.631
6.01.01.07	Resultado com permuta física	-45.894	-35.504
6.01.01.08	Impostos	9.057	7.737
6.01.01.09	Ajuste a valor presente s/contas a receber	7.897	5.173
6.01.01.10	Provisão para plano de opções de ações	8.380	20.071
6.01.01.11	Reversão de provisão	-1.649	-321
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-295.312	-290.127
6.01.02.01	Contas a receber	-278.926	-297.031
6.01.02.02	Estoques	47.193	-137.282
6.01.02.03	Creditos diversos	-48.632	-24.240
6.01.02.04	Partes relacionadas	-546	-11.314
6.01.02.05	Tributos a recuperar	-2.061	-3.047
6.01.02.07	Fornecedores	-2.264	9.811
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas	14.253	8.989
6.01.02.09	Obrigações tributárias	-1.856	5.856
6.01.02.10	Credores por imóveis compromissados	-13.809	37.671
6.01.02.11	Adiantamento de clientes	-346	47.013
6.01.02.12	Contas a pagar	-9.697	68.799
6.01.02.13	Partes relacionadas	1.379	4.648
6.01.03	Outros	-14.477	-18.245
6.01.03.01	IRPJ e CSLL	-14.477	-18.245
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-15.274	-11.172
6.02.02	Acréscimo de imobilizado	-14.650	-10.415
6.02.03	Acréscimo de intangível	-624	-757
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	221.565	286.124
6.03.01	Ingresso e amortização de empréstimos	311.349	108.344
6.03.02	Integralização de capital, líquido de gastos	472	222.221
6.03.03	Dividendos pagos	-41.712	-39.325
6.03.05	Ações em tesouraria	0	-15.619
6.03.06	Juros pagos	-42.547	0
6.03.07	Aumento de capital por não controladores	-5.997	10.503
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	108.920	152.767
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	351.112	190.851
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	460.032	343.618

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	496.686	248.752	411.344	0	0	1.156.782	75.701	1.232.483
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	496.686	248.752	411.344	0	0	1.156.782	75.701	1.232.483
5.04	Transações de Capital com os Sócios	472	-14.652	23.427	0	0	9.247	-5.997	3.250
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	8.380	0	0	0	8.380	0	8.380
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	401	0	0	0	401	0	401
5.04.06	Dividendos	0	0	-6	0	0	-6	0	-6
5.04.08	Aumento de capital por ações outorgadas	472	0	0	0	0	472	0	472
5.04.09	Realização de instrumentos patrimoniais por exercício	0	-23.433	23.433	0	0	0	0	0
5.04.10	Redução de capital por não controladores	0	0	0	0	0	0	-5.997	-5.997
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	152.293	0	152.293	4.759	157.052
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	152.293	0	152.293	4.759	157.052
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	497.158	234.100	434.771	152.293	0	1.318.322	74.463	1.392.785

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldo Iniciais	324.247	201.339	267.891	0	0	793.477	34.378	827.855
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Iniciais Ajustados	324.247	201.339	267.891	0	0	793.477	34.378	827.855
5.04	Transações de Capital com os Sócios	172.439	44.384	9.850	0	0	226.673	10.503	237.176
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	-7.418	0	0	0	-7.418	0	-7.418
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	-15.619	0	0	0	-15.619	0	-15.619
5.04.08	Aumento de capital com oferta pública de ações	171.600	57.200	0	0	0	228.800	0	228.800
5.04.09	Aumento de capital por opções outorgadas	839	0	0	0	0	839	0	839
5.04.10	Instrumentos patrimoniais por pagamentos baseados em ações	0	20.071	0	0	0	20.071	0	20.071
5.04.11	Participação de não controladores	0	0	0	0	0	0	10.503	10.503
5.04.12	Realização dos instrumentos patrimoniais	0	-9.850	9.850	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	130.657	0	130.657	2.609	133.266
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	130.657	0	130.657	2.609	133.266
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldo Finais	496.686	245.723	277.741	130.657	0	1.150.807	47.490	1.198.297

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
7.01	Receitas	1.057.731	804.147
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.057.073	795.980
7.01.02	Outras Receitas	-979	8.167
7.01.04	Provisão/Reversão de Créd. Liquidação Duvidosa	1.637	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-814.812	-621.154
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-749.348	-510.928
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-37.830	-88.465
7.02.04	Outros	-27.634	-21.761
7.03	Valor Adicionado Bruto	242.919	182.993
7.04	Retenções	-6.622	-4.380
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-6.622	-4.380
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	236.297	178.613
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	27.082	34.935
7.06.02	Receitas Financeiras	27.082	34.935
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	263.379	213.548
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	263.379	213.548
7.08.01	Pessoal	41.515	28.097
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	56.940	37.876
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	7.872	14.309
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	157.052	133.266
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	152.293	130.657
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	4.759	2.609

Divulgação de Resultados

3T12

Belo Horizonte, 05 de novembro de 2012 - A **Direcional Engenharia S.A.**, uma das maiores incorporadoras e construtoras do Brasil, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares de grande porte e atuação nas regiões Norte, Nordeste, Centro-Oeste e Sudeste do Brasil, divulga seus resultados operacionais e financeiros referentes ao 3º trimestre de 2012 (3T12) e acumulado dos 9 primeiros meses de 2012 (9M12). Exceto quando indicado de outra forma, as informações deste documento estão expressas em moeda corrente nacional (em Reais) e o Valor Geral de Vendas ("VGV") demonstra a participação da companhia (% Direcional). As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, baseadas na Lei das Sociedades por Ações e nas regulamentações da CVM.

CÓDIGO DA AÇÃO: DIRR3

Cotação 01/11/2012: R\$ 12,25

Número de Ações: 153.972.578

Valor de Mercado:

R\$ 1.886,2 milhões / US\$ 928,6 milhões

Free Float: 52%

Volume médio diário 3T12:

244,7 mil ações

R\$ 2.486,8 mil

TELECONFERÊNCIA

Data:

06/11/2012 – Terça-feira

Português

12:00 pm – Horário de Brasília

Inglês

09:00 am – New York Time

(Tradução Simultânea)

Telefones para conexão:

Brasil:

+ 55 (11) 3127- 4971

Outros países:

+1 (516) - 300 - 1066

SENHA: DIRECIONAL

CONTATOS

Carlos Wollenweber – CFO | DRI (31) 3214-6200

Paulo Sousa – Analista de RI (31) 3214-6450

Cristiano Faria – Analista de RI (31) 3214-6451

ri@direcional.com.br

www.direcional.com.br/ri

A DIRECIONAL ALCANÇA RECEITA LÍQUIDA RECORDE DE R\$ 1,0 BILHÃO NO 9M12 E R\$ 373 MILHÕES NO 3T12, CRESCIMENTO DE 32% E 25%, RESPECTIVAMENTE, EM RELAÇÃO AOS MESMOS PERÍODOS DE 2011.

3T12 – DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

- **Receita Líquida Recorde** de R\$ 372,7 milhões no 3T12, crescimento de 25,2% em relação ao 3T11. No acumulado do ano a receita líquida foi de 1,0 bilhão, crescimento de 31,9% em relação ao mesmo período de 2011;
- **Lucro Bruto** ajustado¹ de R\$ 111,9 milhões no 3T12 e R\$ 309,7 no 9M12, crescimento de 15,3% e 28,0% em relação ao 3T11 e 9M11;
- **Margem Bruta** ajustada¹ de 30,0% no 3T12;
- **Lucro Líquido** ajustado² de R\$ 57,1 milhões no 3T12 e R\$ 160,7 no 9M12, representando uma margem líquida ajustada² de 15,3% e 15,7%, respectivamente;
- **Geração de Caixa** de R\$ 38,6 milhões no 9M12, se ajustado por variação do contas a receber de unidades concluídas;
- **Dívida Líquida sobre Patrimônio Líquido** de 23,4%;
- **Lançamentos e Vendas:** VGV lançado de R\$ 543,1 milhões e contratado de R\$ 558,4 milhões no 3T12;
- **Recorde de contratação no MCMV Faixa 1:** VGV de R\$ 400,4 milhões e 6.398 unidades no 3T12;
- **VSO** do trimestre atingiu 41,3%;
- **Vendas de estoque:** 65,8% do VGV vendido de incorporação no 3T12 refere-se a unidades em estoque;
- **Entrega** de 15 empreendimentos no 9M12, VGV de R\$ 832,1 milhões e de 8.338 unidades;

1 – Ajuste excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção

2 – Ajustado por despesas (não-caixa) com programa de stock-option

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T12

ÍNDICE

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO.....	3
PRINCIPAIS INDICADORES.....	6
LANÇAMENTOS	7
VENDAS CONTRATADAS.....	9
VELOCIDADE DE VENDAS	12
EMPREENDIMENTOS ENTREGUES.....	13
BANCO DE TERRENOS	14
ESTOQUE.....	15
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO	16
Receita Operacional Bruta.....	16
Receita Operacional Líquida	17
Lucro Bruto.....	18
Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas	18
EBITDA Ajustado.....	19
Lucro Líquido Ajustado	20
Resultado a Apropriar.....	21
DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL	22
Contas a Receber	22
Caixa e Equivalentes de Caixa	22
Variação da Dívida Líquida ou <i>Cash Burn</i>	23
Endividamento.....	24
DESEMPENHO DA AÇÃO	25
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO.....	27
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADO	28
RECOMPOSIÇÃO DO EBITDA.....	28
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO	29
DEMONSTRAÇÃO VALOR ADICIONADO.....	30
GLOSSÁRIO.....	31

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T12

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

É com grande satisfação que reportamos os resultados operacionais e financeiros do 3T12 e do acumulado do ano de 2012, período em que (i) nos consolidamos como o *player* mais relevante no segmento da baixíssima renda, (ii) mantivemos nosso foco na industrialização e escala de nossos canteiros de obra, bem como (iii) concluímos a entrega de 8.338 unidades.

Neste ano já entregamos 13 empreendimentos de incorporação e 2 projetos na Faixa 1 do “Programa Minha Casa, Minha Vida” (“MCMV Faixa 1”), totalizando um VGV de R\$ 832 milhões. Foram 4.187 unidades entregues no segmento de incorporação e 4.151 na Faixa 1 do MCMV.

É importante destacar que a Direcional possui dois segmentos de negócios: (i) incorporação e (ii) prestação de serviços de construção, voltado, essencialmente, para atender à Caixa Econômica Federal e ao Banco no Brasil na construção de unidades residenciais para famílias com renda mensal de até R\$ 1,6 mil no âmbito do MCMV Faixa 1.



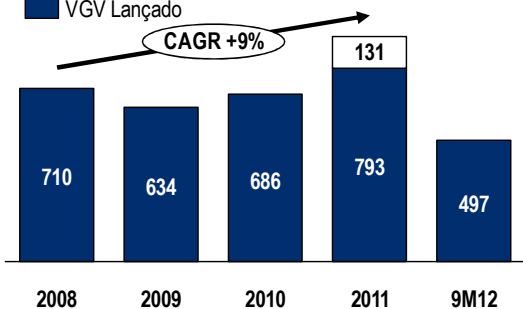
Lançamos no segmento de incorporação, no acumulado dos nove primeiros meses do ano, 2.768 unidades, representando VGV de R\$ 497 milhões, e vendemos 3.256 unidades, representando VGV de R\$ 479 milhões. O volume de vendas representou 117% das unidades lançadas e 96% do VGV de lançamento, o que tem nos permitido manter baixo volume de unidades em estoque. No trimestre, o segmento de incorporação foi responsável por 69% da receita bruta.

Já o segmento de serviços de construção, que representou 31% da receita bruta do trimestre, foi responsável por 57% do VGV lançado no 9M12. Neste período contratamos 4 projetos que totalizaram 10.398 unidades e VGV de R\$ 659 milhões. Cabe destacar que, entre 2008 e 2011, nosso crescimento foi puxado fundamentalmente por este segmento, uma vez que a incorporação cresceu 9% a.a. e os serviços de construção, iniciado a partir de 2009, cresceram, em média, 87% a.a..

Evolução dos Lançamentos de Incorporação

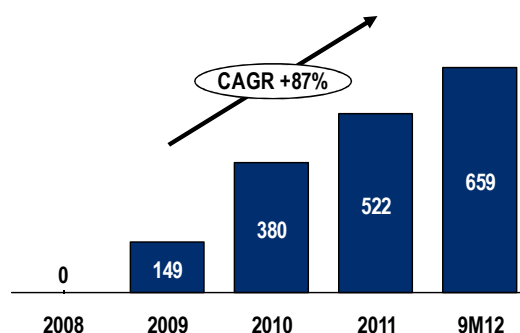
(R\$ milhões)

□ Compra de Participação
■ VGV Lançado



Evolução dos Lançamentos de Serviços de Construção

(R\$ milhões)



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T12

Desde o início do “Programa Minha Casa, Minha Vida”, já contratamos 10 projetos na Faixa 1, que totalizam VGV de R\$ 1,6 bilhão e 26.661 unidades, média de 2.666 por canteiro de obra. Esse volume representa aproximadamente 4% do total de unidades contratadas em todo o programa até o momento, consolidando nosso posicionamento estratégico como o *player* mais relevante no Brasil neste segmento.

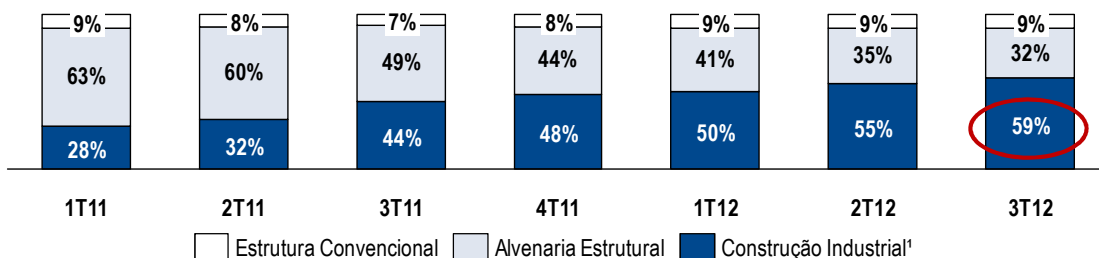
	TOTAL DE UNIDADES	DIRECIONAL	SHARE
Minha Casa, Minha Vida Faixa 1	734.581	26.661	4%

O que nos possibilitou atuar de maneira tão relevante neste segmento, com sólidas margens e geração de valor para nossos acionistas, foi o investimento num modelo industrializado de construção, apoiado por 3 pilares: (i) tecnologia de construção com formas de alumínio e paredes de concreto; (ii) projetos de larga escala (mais de 1.000 unidades por canteiro); e (iii) mão de obra própria, não dependendo da contratação de terceirizados.

Encerramos o 3T12 com 41 mil unidades em desenvolvimento. O gráfico abaixo apresenta a participação da tecnologia de construção industrial no total de unidades em construção.

Unidades em Construção por Método de Construção

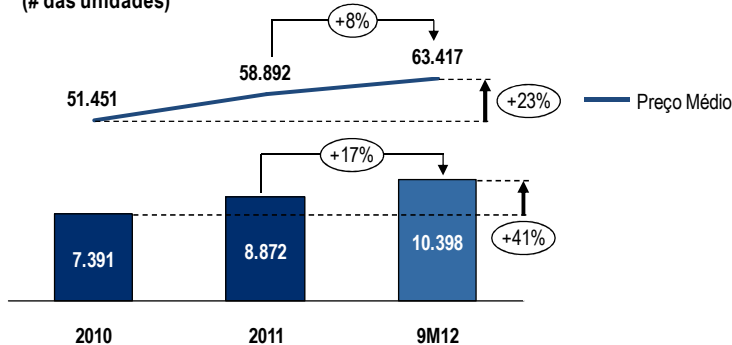
(% das unidades)



No dia 28 de agosto de 2012 o Ministério das Cidades anunciou a revisão no preço teto da Faixa 1 do Programa MCMV em 15,6% (média nacional), aproximadamente 8 p.p. acima da inflação para o setor de construção (INCC) no mesmo período. O gráfico abaixo demonstra o número total de unidades contratadas pela Direcional desde o início do programa e o preço médio de contratação.

Unidades Contratadas no MCMV faixa 1

(# das unidades)



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T12

Analisando o desempenho financeiro, atingimos uma receita líquida de R\$ 373 milhões no 3T12, 25% e 15% acima do 3T11 e 2T12, respectivamente. Nos 9M12 nossa receita líquida totalizou R\$ 1.024 milhões, 32% superior ao mesmo período de 2011. A receita bruta de incorporação nos 9M12 totalizou R\$ 736 milhões, crescimento de 21% em relação aos 9M11. No segmento de prestação de serviços de construção, a receita bruta totalizou R\$ 321 milhões, um crescimento de 72% em relação aos 9M11.

Entregamos nos 9M12 e no 3T12 uma margem bruta ajustada¹ de 34% e 35%, respectivamente, para os projetos de incorporação e 22% e 20%, respectivamente, no segmento de prestação de serviços de construção. Embora os projetos na Faixa 1 do programa MCMV apresentem menor margem bruta, estes empreendimentos nos propiciam baixíssima exposição de caixa, nenhuma despesa comercial ou juros de financiamento, redução na alíquota tributária para 1% sobre a receita (Regime Especial de Tributação) e metade das despesas administrativas para contratação e administração dos projetos, contribuindo, assim, para uma margem líquida e retorno bastante saudáveis. Nos 9M12 entregamos um lucro bruto ajustado¹ consolidado de R\$ 310 milhões, crescimento de 28% quando comparado ao mesmo período do ano anterior, representando uma margem bruta ajustada¹ consolidada de 30,3%. No trimestre, o lucro bruto ajustado¹ foi de R\$ 112 milhões, com margem bruta ajustada¹ de 30,0%.

Nosso lucro líquido ajustado² dos nove primeiros meses de 2012 foi de R\$ 161 milhões, com margem líquida ajustada² de 15,7%. No 3T12, nosso Lucro líquido ajustado² foi de R\$ 57 milhões, com margem líquida ajustada² de 15,3%. O ROE anualizado no 3T12 foi de 17,7%.

Nossos *cash burn* no 9M12 e 3T12 foram de R\$ 163 milhões e R\$ 43 milhões, respectivamente. Cabe ressaltar que, no 9M12, obtivemos um aumento de R\$ 201 milhões no saldo de contas a receber de unidades concluídas. Este aumento foi decorrente ao grande volume de entregas de projetos de incorporação ao longo de 2012 financiados essencialmente com financiamento à produção (SFH), em que o crédito concedido aos clientes serão repassados para os bancos após a conclusão da obra. Nosso *cash burn* no período, líquido do aumento no contas a receber de unidades concluídas, representa uma geração de caixa de R\$ 39 milhões. Destacamos nossa evolução trimestral no volume de clientes repassados, que somaram R\$ 83 milhões no 1T12, R\$ 100 milhões no 2T12 e R\$ 136 milhões no 3T12.

Encerramos o 3T12 com uma dívida bruta de R\$ 787 milhões e com posição de caixa de R\$ 460 milhões, resultando em uma dívida líquida de R\$ 326 milhões. Este montante representa apenas 23% do patrimônio líquido, nível de alavancagem muito confortável quando comparado à média do setor. No 3T12 realizamos uma emissão pública (Instrução CVM 400) de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) no valor de R\$ 101 milhões. Consideramos esta emissão muito bem sucedida, pois tivemos uma demanda final superior a 2 vezes o valor da Oferta e uma remuneração ao comprador do CRI de CDI mais 0,8% a.a.. A liquidação financeira da operação ocorreu no dia 25 de setembro. Utilizaremos a maior liquidez de caixa para reduzir nosso Custo de Capital, liquidando o saldo devedor de projetos de incorporação já entregues e com financiamento à produção contratados antes do ciclo de redução de taxa de juros.

Permanecemos muito otimistas com as oportunidades do setor, especialmente nos segmentos de baixa e baixíssima renda. Estamos confiantes em nossa diferenciada capacidade de execução, o que nos permitirá aproveitar a alta demanda associada aos significativos incentivos governamentais na Faixa 1 do MCMV, nos possibilitando crescimento em um ritmo forte e com baixo comprometimento de caixa.

Reafirmamos a confiança em nosso modelo de negócios e o compromisso em manter a Direcional posicionada entre as empresas mais eficientes e rentáveis do mercado, focada na criação de valor para nossos clientes e acionistas.

Administração Direcional Engenharia S.A.

1 – Ajuste excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção

2 – Ajustado por despesas (não-caixa) com programa de *stock-option*

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T12

PRINCIPAIS INDICADORES

	3T12 (a)	3T11 (b)	Δ % (a/b)	9M12 (c)	9M11 (d)	Δ % (c/d)
Lançamentos						
VGVLançado (R\$ mil)	604.950	440.283	37,4%	1.280.238	969.830	32,0%
VGVLançado - % Direcional (R\$ mil)	543.124	376.839	44,1%	1.156.581	888.160	30,2%
VGVLançado (R\$ mil): MCMV Faixa 1	400.426	313.395	27,8%	659.414	313.395	110,4%
VGVLançado (R\$ mil): Incorporação	142.698	63.444	124,9%	497.167	574.765	-13,5%
% Direcional Médio	89,8%	85,6%	4,2 p.p.	90,3%	91,6%	-1,2 p.p.
Unidades Lançadas	7.015	6.162	13,8%	13.166	9.698	35,8%
Unidades Lançadas: MCMV Faixa 1	6.398	5.384	18,8%	10.398	5.384	93,1%
Unidades Lançadas: Incorporação	617	778	-20,7%	2.768	4.314	-35,8%
Preço Médio (R\$/unidade)	86.237	71.451	20,7%	97.238	100.003	-2,8%
Vendas						
VGVLContratado (R\$ mil)	593.671	467.877	26,9%	1.235.744	879.440	40,5%
VGVLContratado - % Direcional (R\$ mil)	558.392	430.336	29,8%	1.138.564	774.238	47,1%
VGVLContratado (R\$ mil): MCMV Faixa 1	400.426	313.395	27,8%	659.414	313.395	110,4%
VGVLContratado (R\$ mil): Incorporação	157.966	116.940	35,1%	479.150	460.842	4,0%
Unidades Contratadas	7.351	6.314	16,4%	13.654	8.518	60,3%
Unidades Contratadas: MCMV Faixa 1	6.398	5.384	18,8%	10.398	5.384	93,1%
Unidades Contratadas: Incorporação	953	930	2,5%	3.256	3.134	3,9%
Preço Médio (R\$/unidade)	80.761	74.101	9,0%	90.504	103.245	-12,3%
VSO (Vendas Sobre Oferta) - em VGVL	41,3%	36,7%	4,7 p.p.	58,5%	50,4%	8,1 p.p.
VSO (Vendas Sobre Oferta) - em VGVL ex-MCMV Faixa 1	18,7%	16,0%	2,6 p.p.	39,7%	39,5%	0,1 p.p.
Indicadores Financeiros						
Receita Líquida (R\$ mil)	372.714	297.637	25,2%	1.023.688	776.349	31,9%
Lucro Bruto (R\$ mil)	99.142	88.267	12,3%	274.201	218.008	25,8%
Margem Bruta	26,6%	29,7%	-3,1 p.p.	26,8%	28,1%	-1,3 p.p.
Margem Bruta Ajustada por Juros Capitalizados	30,0%	32,6%	-2,6 p.p.	30,3%	31,2%	-0,9 p.p.
EBITDA Ajustado (R\$ mil)	69.780	73.298	-4,8%	211.376	179.316	17,9%
Margem EBITDA Ajustada	18,7%	24,6%	-5,9 p.p.	20,6%	23,1%	-2,4 p.p.
Lucro Líquido Ajustado (R\$ mil)	57.122	59.477	-4,0%	160.675	150.728	6,6%
Margem Líquida Ajustada	15,3%	20,0%	-4,7 p.p.	15,7%	19,4%	-3,7 p.p.
Outros Indicadores						
ROE Anualizado ¹	17,7%	15,9%	18,4%	16,6%	21,1%	14,9%
ROE LTM ²	16,9%	17,7%	17,5%	17,7%	19,6%	20,3%
Caixa e Equivalentes (R\$ mil)	460.032	342.323	364.088	351.112	343.618	381.768
Dívida Bruta (R\$ mil)	786.502	626.233	556.575	473.152	437.708	408.630
Dívida Líquida (R\$ mil)	326.470	283.910	192.487	122.040	94.090	26.862
Patrimônio Líquido Total (R\$ mil)	1.392.785	1.331.447	1.297.768	1.232.483	1.198.297	1.145.298
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido Total (R\$ mil)	23,4%	21,3%	14,8%	9,9%	7,9%	2,3%
Dívida Líquida / EBITDA últimos 12 meses	1,2X	1,0X	0,8X	0,5X	0,3X	0,1X
Receitas a Apropriar (R\$ mil)	1.733.577	1.484.331	1.434.378	1.482.460	1.325.614	1.076.828
Resultado a Apropriar (R\$ mil)	573.322	551.448	552.655	560.382	499.703	413.473
Margem a Apropriar	33,1%	37,2%	38,5%	37,8%	37,7%	38,4%
Estoque Total (R\$ mil)	863.519	831.356	796.336	831.655	833.665	835.918
Estoque - % Direcional (R\$ mil)	742.673	717.687	705.913	720.997	705.493	738.437
Land Bank Total (R\$ mil)	9.008.558	9.107.634	9.189.705	9.203.767	9.258.392	9.298.060
Land Bank - % Direcional (R\$ mil)	6.820.418	6.895.393	6.934.290	6.948.338	6.991.495	6.985.975
Land Bank - Unidades	66.559	66.859	67.089	66.906	67.361	68.007

1. ROE Anualizado: Lucro Líquido Ajustado Anualizado do trimestre / Patrimônio Líquido médio do período (Excluindo participação de não controladores em SCPs e SPEs)

2. ROE LTM: Lucro Líquido Ajustado dos últimos 12 meses / Patrimônio Líquido Médio últimos 12 meses (Excluindo participação de não controladores em SCPs e SPEs)

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T12

LANÇAMENTOS

A Direcional lançou VGV de R\$ 543,1 milhões no 3T12, crescimento de 15,5% e 44,1% quando comparado ao 2T12 e 3T11, respectivamente. Do VGV lançado no 3T12, R\$ 142,7 milhões referem-se a projetos de Incorporação e R\$ 400,4 milhões referem-se à contratação de 3 projetos que se inserem no programa MCMV Faixa 1. No acumulado dos nove primeiros meses de 2012, o VGV lançado atingiu R\$ 1.156,6 milhões, aumento de 30,2% se comparado ao mesmo período de 2011.



A tabela abaixo fornece informações consolidadas dos empreendimentos lançados no 9M12:

	Empreendimentos Lançados 9M12	Mês	Localização	VGV		Unidades Lançadas		Segmento
				Total (R\$ mil)	% Direcional (R\$ mil)	No Trimestre	Todas as Fases	
1	One Hotels By Caesar Business	Janeiro	Belo Horizonte - MG	45.918	45.872	211	247	Comercial
2	Total Ville Manaus - Liberdade	Março	Manaus - AM	37.700	37.662	464	4.392	RET1
3	Setor Total Ville - 8ª Etapa	Março	Santa Maria - DF	59.720	59.714	416	4.672	Popular
	Total 1T12			143.338	143.248	1.091	9.311	
1	Splendore	Abril	Manaus - AM	83.805	83.721	160	160	Médio-Alto
2	Parque Silvestre - 3ª Etapa	Abril	Rio de Janeiro - RJ	12.674	10.393	140	500	RET1
3	Del Mar	Abril	Macaé - RJ	31.024	15.512	132	132	Médio
4	Grand Ville - 2ª Etapa	Abril	São Bernardo - SP	56.749	43.980	264	528	Médio
5	Veredas Vistas do Horizonte	Maio	Belo Horizonte - MG	44.514	22.257	164	164	Médio
6	Monte Rey Hotel	Junho	Belo Horizonte - MG	44.196	35.357	200	671	Comercial
7	Orgulho do Madeira	Junho	Porto Velho - RO	258.988	258.988	4.000	4.000	MCMV Faixa 1
	Total 2T12			531.950	470.208	5.060	6.155	
1	Verano Residencial - 3ª Etapa	Julho	Belém - PA	21.147	21.125	92	539	Médio
2	Residencial Bella Toscana	Agosto	Belo Horizonte - MG	42.481	21.241	78	78	Médio-Alto
3	Residencial Bella Verona	Agosto	Belo Horizonte - MG	41.282	20.641	105	105	Médio-Alto
4	Del Rey - Comercial	Setembro	Belo Horizonte - MG	99.614	79.691	342	671	Comercial
5	Residencial Macapaba - 2ª Etapa	Setembro	Macapá - AP	134.958	134.958	2.218	4.366	MCMV Faixa 1
6	Orgulho Tropical	Setembro	Sobral - CE	129.228	129.228	2.084	2.084	MCMV Faixa 1
7	Orgulho do Ceará 2	Setembro	Maracanaú - CE	136.240	136.240	2.096	2.096	MCMV Faixa 1
	Total 3T12			604.950	543.124	7.015	9.939	
	Total 9M12			1.280.238	1.156.581	13.166	25.405	

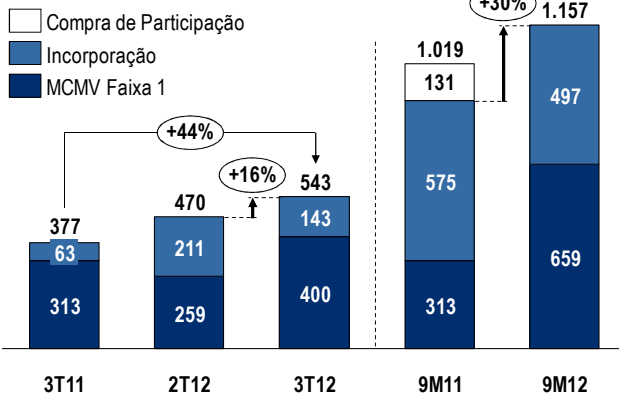
Comentário do Desempenho

DIRECIONAL
e n g e n h a r i a**DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS**
3T12

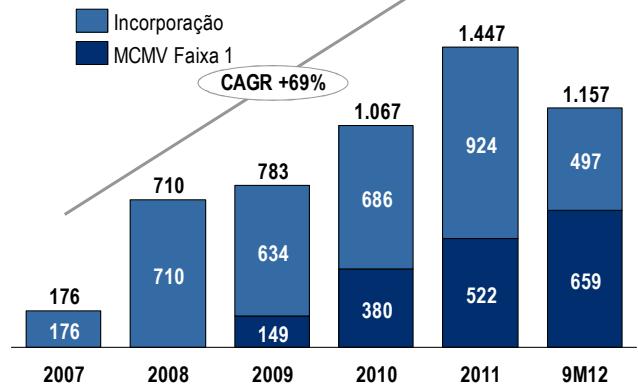
Os gráficos abaixo demonstram a evolução dos lançamentos:

VGVLançado

(R\$ milhões)

**Evolução dos Lançamentos**

(R\$ milhões)

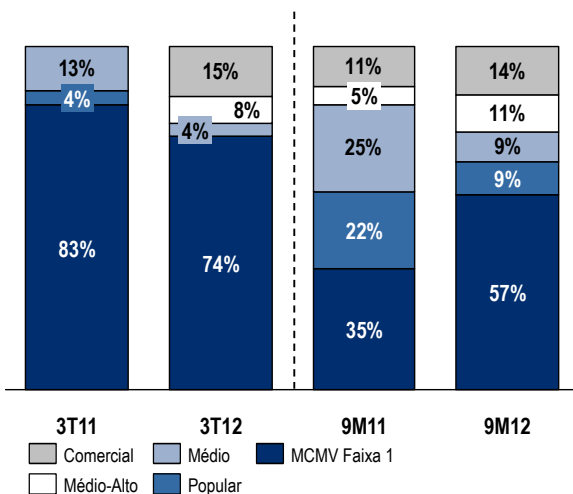
**Segmentação dos Lançamentos**

A Direcional mantém seu foco nos segmentos de baixa e baixíssima renda. Nos 9M12, 57% do VGV lançado concentrou-se na Faixa 1 do MCMV, segmento com qual expandimos para a Região Nordeste do País, com a contratação dos projetos Orgulho Tropical e Orgulho do Ceará 2, ambos no estado do Ceará, consolidando um VGV total de R\$ 265,5 milhões e 4.180 unidades nos dois projetos.

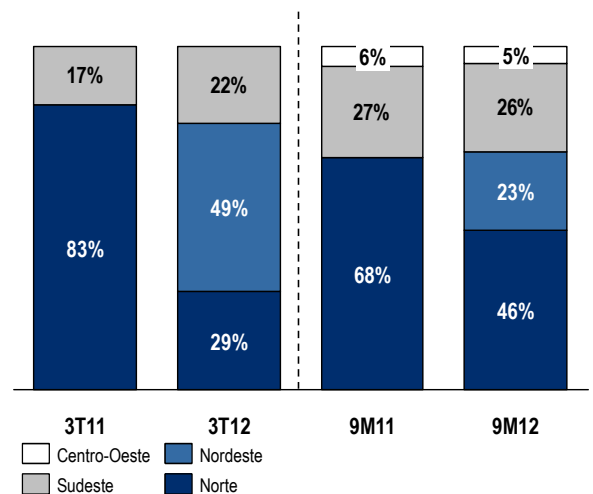
As segmentações geográfica e econômica dos lançamentos estão detalhadas nos gráficos a seguir:

Lançamentos - Consolidado

(Segmentação Econômica – % VGV)

**Lançamentos - Consolidado**

(Segmentação Geográfica – % VGV)

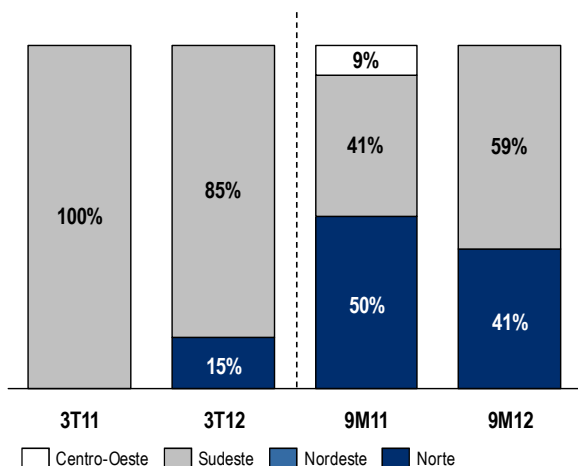


DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T12

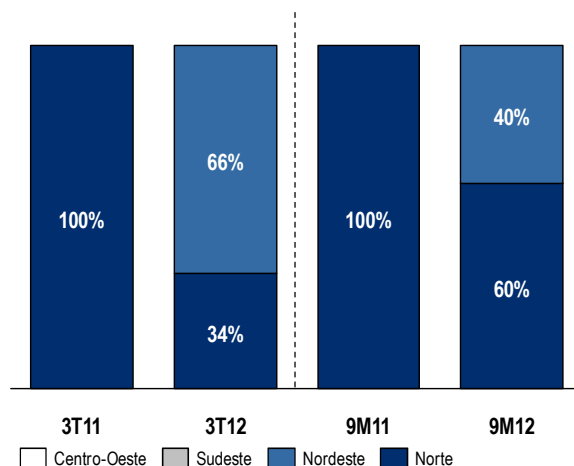
Lançamentos - Incorporação

(Segmentação Geográfica - % VGV)



Lançamentos - MCMV Faixa 1

(Segmentação Geográfica - % VGV)



A tabela abaixo consolida informações dos lançamentos do 3T12 frente ao 3T11 e do 9M12 frente ao 9M11:

Lançamentos	3T12 (a)	3T11 (b)	Δ % (a/b)	9M12 (c)	9M11 (d)	Δ % (c/d)
VGv Lançado (R\$ mil)	604.950	440.283	37,4%	1.280.238	969.830	32,0%
VGv Lançado % Direcional (R\$ mil)	543.124	376.839	44,1%	1.156.581	888.160	30,2%
% Direcional Médio	89,8%	85,6%	4,2 p.p.	90,3%	91,6%	-1,2 p.p.
VGv Lançado (R\$ mil): MCMV Faixa 1	400.426	313.395	27,8%	659.414	313.395	110,4%
VGv Lançado (R\$ mil): Incorporação	142.698	63.444	124,9%	497.167	574.765	-13,5%
Unidades Lançadas	7.015	6.162	13,8%	13.166	9.698	35,8%
Unidades Lançadas: MCMV Faixa 1	6.398	5.384	18,8%	10.398	5.384	93,1%
Unidades Lançadas: Incorporação	617	778	-20,7%	2.768	4.314	-35,8
Empreendimentos Lançados	7	3	133,3%	17	14	28,6%
Unidades por Empreendimento (média)	1.002	2.054	-51,2%	774	693	5,6%
Unidades por Empreendimento (média): Todas as Fases	1.420	3.737	-62,0%	2.541	2.201	15,4%
Área Útil Lançada (m²)	342.431	280.378	22,1%	622.257	463.248	34,3%
Área Média (m² / unidade)	49	46	7,2%	47	48	-1,1%
Preço Médio (R\$/unidade)	86.237	71.451	20,7%	97.238	100.003	-2,8%
Preço Médio (R\$/m²)	1.767	1.570	12,5%	2.057	2.094	-1,7%

VENDAS CONTRATADAS

No 3T12, a Direcional vendeu R\$ 558,4 milhões, aumento de 24,7% e 29,8% quando comparado ao 2T12 e 3T11, respectivamente. A contratação de projetos no âmbito do MCMV Faixa 1 foi responsável por R\$ 400,4 milhões do total contratado no trimestre, sendo que os demais R\$ 158,0 milhões referem-se a projetos de incorporação, volume 10,7% superior ao total lançado de incorporação no período. Nos 9M12, foram contratados VGV de R\$ 1,1 bilhão, aumento de 47,1% quando comparado ao mesmo período de 2011.

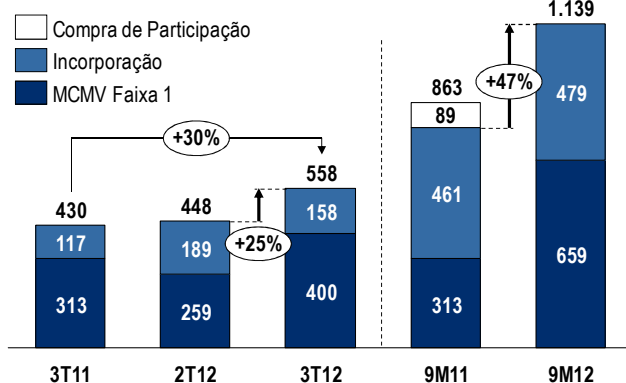
DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T12

Os gráficos abaixo demonstram a evolução das vendas contratadas:

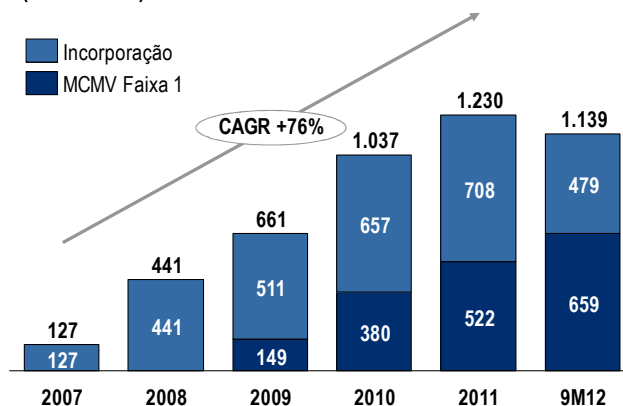
VGV Contratado

(R\$ milhões)



Evolução das Vendas Contratadas

(R\$ milhões)



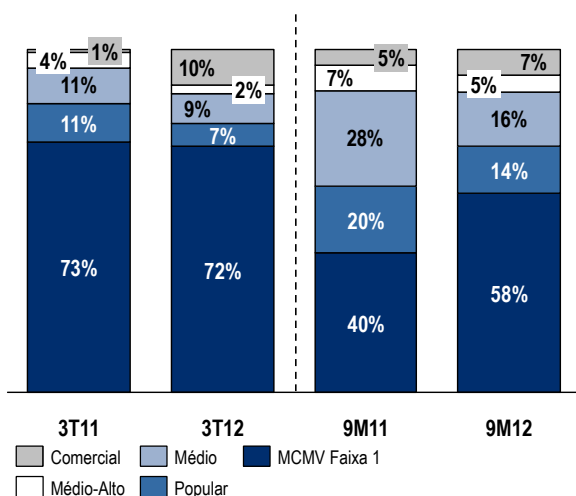
Segmentação das Vendas

Assim como nos lançamentos, as vendas nos primeiros nove meses de 2012 ocorreram principalmente no segmento de baixa renda e na região Norte. Nesse período, 72% das vendas concentraram-se nos segmentos Popular e MCMV Faixa 1. Quando analisada a segmentação geográfica, 77% ocorreram nas regiões Norte e Nordeste.

As segmentações geográfica e econômica das vendas do 3T12 e 9M12 estão representadas nos gráficos a seguir:

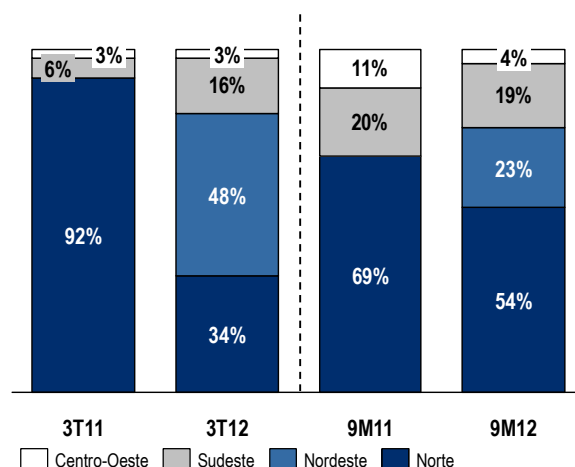
Vendas - Consolidado

(Segmentação Econômica – % VGV)



Vendas - Consolidado

(Segmentação Geográfica – % VGV)

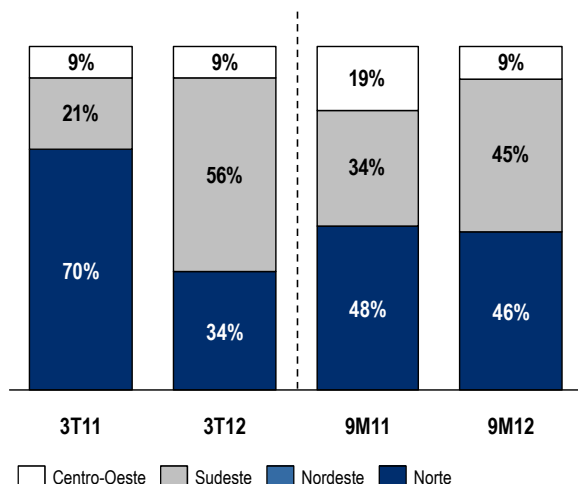


DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T12

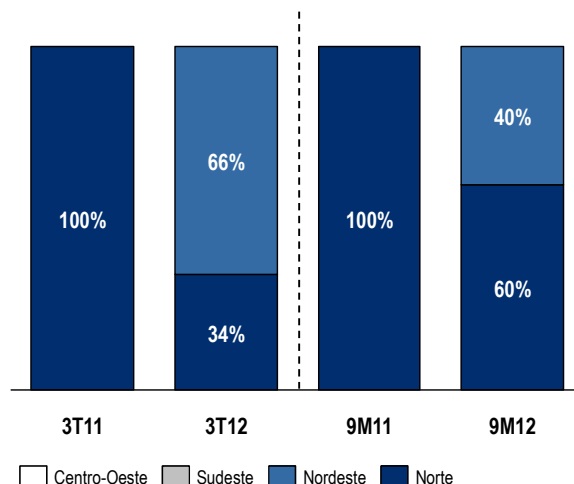
Vendas - Incorporação

(Segmentação Geográfica - % VGV)



Vendas - MCMV Faixa 1

(Segmentação Geográfica - % VGV)



A tabela abaixo consolida informações das vendas do 3T12 comparado ao 3T11 e do 9M12 frente ao 9M11:

Vendas Contratadas	3T12 (a)	3T11 (b)	Δ % (a/b)	9M12 (c)	9M11 (d)	Δ % (c/d)
VGВ Contratado (R\$ mil)	593.671	467.877	26,9%	1.235.744	879.440	40,5%
VGВ Contratado % Direcional (R\$ mil)	558.392	430.336	29,8%	1.138.564	774.238	47,1%
VGВ Contratado (R\$ mil): MCMV Faixa 1	400.426	313.395	27,8%	659.414	313.395	110,4%
VGВ Contratado (R\$ mil): Incorporação	157.966	116.940	35,1%	479.150	460.842	4,0%
Unidades Contratadas	7.351	6.314	16,4%	13.654	8.518	60,3%
Unidades Contratadas: MCMV Faixa 1	6.398	5.384	18,8%	10.398	5.384	93,1%
Unidades Contratadas: Incorporação	953	930	2,5%	3.256	3.134	3,9%
Preço Médio (R\$/unidade)	80.761	74.101	9,0%	90.504	103.245	-12,3%
VSO (Vendas Sobre Oferta)	41,3%	36,7%	4,7 p.p.	58,5%	50,4%	8,1 p.p.
VSO (Vendas Sobre Oferta) - em VGВ ex-MCMV Faixa 1	18,7%	16,0%	2,6 p.p.	39,7%	39,5%	0,1 p.p.
VGВ Aquisição de Participação (R\$ mil)	-	-	n/a	-	89.080	n/a
VGВ Contratado % + Compra de Participações (R\$ mil)	558.392	430.336	29,8%	1.138.564	863.318	31,9%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

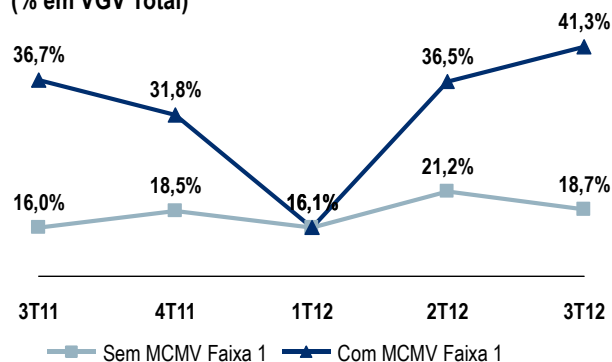
3T12

VELOCIDADE DE VENDAS

O indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO) no 3T12 atingiu 41,3%, demonstrando forte ritmo de vendas. Desconsiderando-se as vendas para o MCMV Faixa 1, a VSO ficou em 18,7%, 2,6 p.p. acima do 3T11.

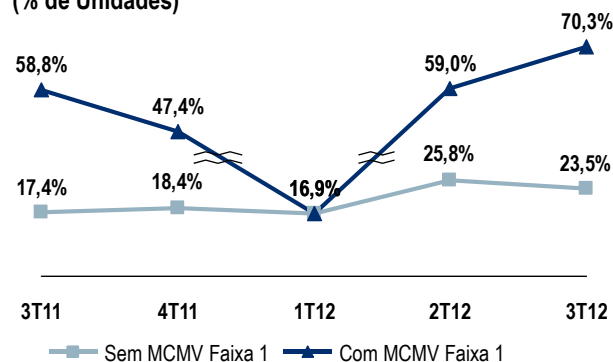
Velocidade de Vendas (VSO)

(% em VGV Total)



Velocidade de Vendas (VSO)

(% de Unidades)



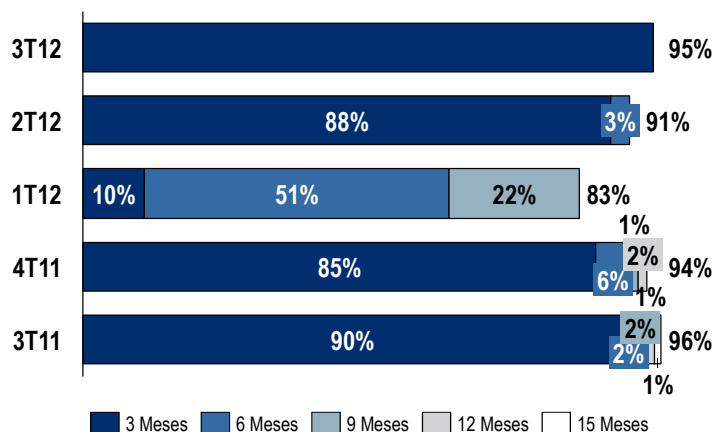
VSO = Vendas do Período / (Estoque Inicial + Lançamentos do Período)

O gráfico de barras abaixo apresenta a velocidade das vendas por trimestre de lançamento. No 3T12, 95% das unidades lançadas foram vendidas no próprio trimestre.

O gráfico da direita apresenta a abertura das vendas do trimestre por período de lançamento desconsiderando os lançamentos para MCMV Faixa 1. No trimestre, 66% das vendas referem-se a unidades em estoque, sendo 38% de empreendimentos lançados até 2011.

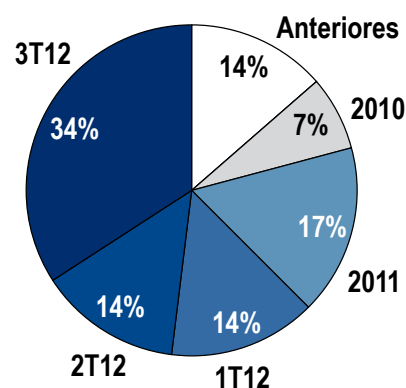
Velocidade de Vendas

(% Unidades)



Vendas do 3T12 por Data de Lançamento

(% VGV – sem MCMV Faixa 1)



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T12

EMPREENHIMENTOS ENTREGUES

No 9M12 a Direcional entregou 8.338 unidades, que representou um VGV total de R\$ 832,1 milhões. No segmento de Incorporação entregamos 4.187 unidades, totalizando VGV de R\$ 608,9 milhões, portanto 151% e 122%, respectivamente, acima do número de unidades e VGV lançados no período.

A tabela abaixo fornece informações consolidadas dos empreendimentos lançados no 9M12:

Empreendimentos Entregues - 9M12	Mês Entrega	Localização	VGV		# Unidades	Segmento
			Total (R\$ mil)	% Direcional (R\$ mil)		
1 Weekend Club Ponta Negra	Fevereiro	Manaus - AM	90.960	72.768	427	Médio
2 Total Ville Manaus - Harmonia	Fevereiro	Manaus - AM	50.050	50.000	512	Popular
3 Riviera Residencial Clube	Fevereiro	Porto Velho - RO	31.800	25.440	82	Médio-Alto
4 Total Ville Bella Città - Salinas	Março	Marituba - PA	61.875	61.869	598	Popular
Total 1T12			234.685	210.077	1.619	
1 Total Ville Marabá - 1ª Etapa	Abril	Marabá - PA	57.140	57.134	524	Popular
2 Garden Club - 2ª Etapa	Junho	Porto Velho - RO	19.641	15.712	215	Popular
3 Setor Total Ville - 1ª Etapa	Junho	Santa Maria - DF	39.146	39.142	368	Popular
Total 2T12			115.926	111.989	1.107	
1 Gran Ventura	Julho	Belo Horizonte - MG	48.446	47.526	199	Médio
2 Vita Bella Residencial Club	Julho	Porto Velho - RO	59.733	59.733	352	Popular
3 Brisas do Madeira - Torres: 1, 2, 4 e 6	Julho	Porto Velho - RO	62.940	62.940	284	Médio
4 Weekend Club - Torres: A e E	Agosto	Manaus - AM	68.570	54.856	178	Médio
5 Parque Verde	Agosto	Manaus - AM	31.373	31.342	192	Popular
6 Total Ville Marabá - 2ª Etapa	Agosto	Marabá - PA	30.445	30.442	256	Popular
7 Residencial Meu Orgulho - 1ª Fase	Agosto	Manaus - AM	190.598	190.598	3.511	MCMV Faixa 1
8 Bairro Carioca - Lotes: 1, 2 e 3	Agosto	Rio de Janeiro - RJ	32.640	32.640	640	MCMV Faixa 1
Total 3T12			524.745	510.077	5.612	
Total 9M12			875.357	832.142	8.338	

GRAN VENTURA
OURO PRETO

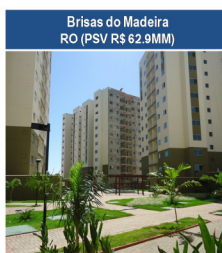
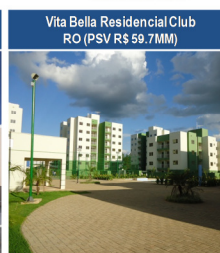
vita bella
RESIDENCIAL CLUBE

BRISAS DO MADEIRA
residencial clube

weekend club
ponta negra

PARQUE VERDE
MANAUS

TOTAL VILLE
Marabá



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

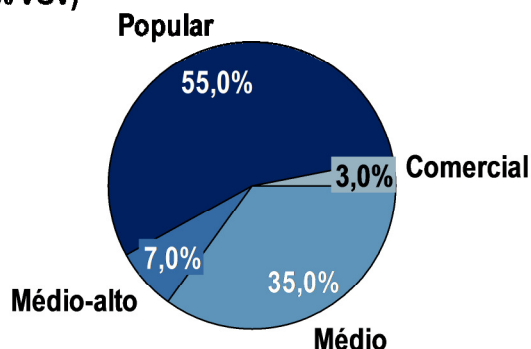
3T12

BANCO DE TERRENOS

Em 30 de setembro de 2012 o banco de terrenos da Direcional apresentava VGV potencial de R\$ 6,8 bilhões, com estimativa de construção de 66.559 unidades. Cabe destacar que no banco de terrenos da Direcional não consta nenhum terreno destinado ao MCMV Faixa 1.

Segmentação Econômica

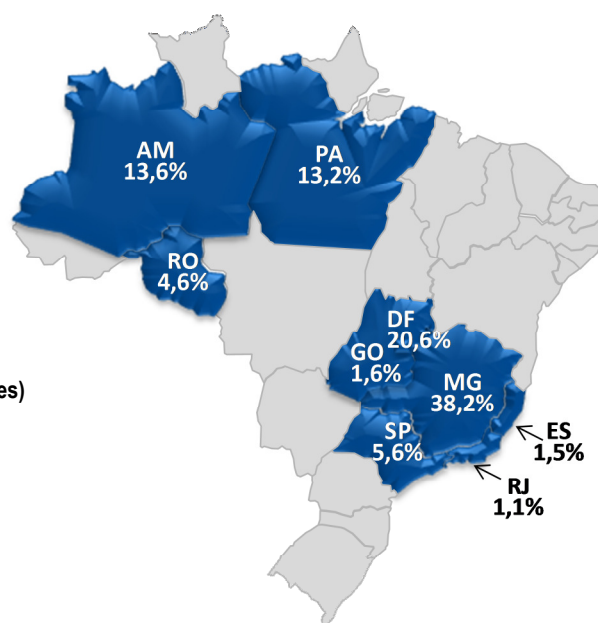
(% VGV)



- ✓ 59,3% são projetos de grande porte (acima de mil unidades)
- ✓ 74,9% das unidades são elegíveis ao Programa MCMV
- ✓ 75,1% foram adquiridos por permuta física ou financeira
- ✓ Custo médio em relação ao VGV de 9,1%

Distribuição Geográfica

(% VGV)



A tabela abaixo apresenta o banco de terrenos, por estado, ao final do 3T12:

UF	VGV Potencial (R\$ mil)		% Médio Direcional	Número Potencial de Unidades	Área Privativa (m²)	Preço Médio	
	Total	% Direcional				R\$/Unidade	R\$/m²
MG	3.482.435	2.612.001	75,0%	27.123	1.535.135	128.394	2.268
DF	2.543.525	1.402.066	55,1%	18.508	1.070.875	137.428	2.375
AM	943.193	930.742	98,7%	5.278	349.735	178.703	2.697
PA	897.755	897.666	100,0%	8.151	445.696	110.141	2.014
SP	458.733	381.075	83,1%	2.347	150.516	195.455	3.048
RO	340.266	311.697	91,6%	2.976	149.093	114.337	2.282
ES	129.361	103.489	80,0%	752	51.745	172.023	2.500
GO	108.290	108.182	99,9%	1.274	55.030	85.000	1.968
RJ	105.000	73.500	70,0%	150	16.289	700.000	6.446
TOTAL	9.008.558	6.820.418	75,7%	66.559	3.824.113	135.374	2.356

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

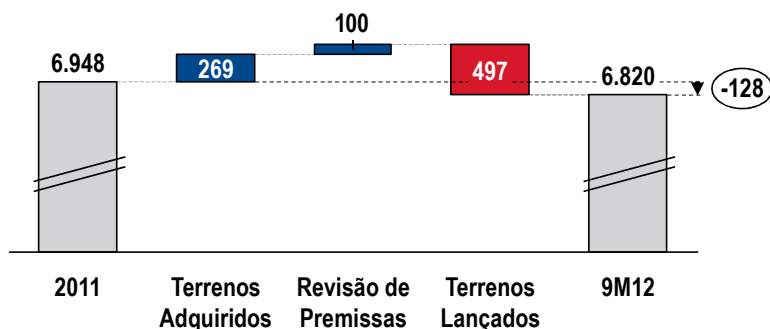
3T12

Aquisição de Novos Terrenos

No 3T12 não foram adquiridos novos terrenos. No acumulado do ano a Direcional adquiriu VGV potencial de R\$ 269,3. O gráfico abaixo apresenta a evolução do banco de terrenos no ano de 2012.

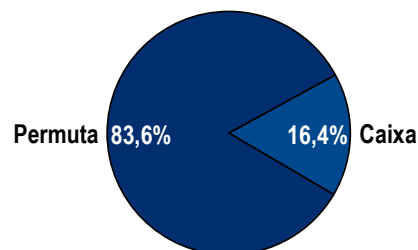
Evolução do Land Bank no 9M12

(R\$ milhões em VGV)



Forma de Pagamento

(9M12 – % VGV)



ESTOQUE

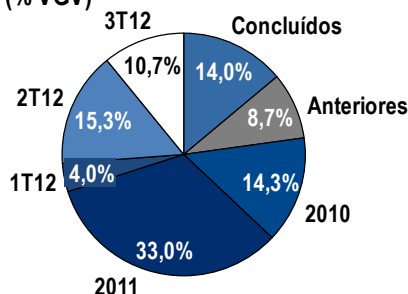
A Direcional encerrou o 3T12 com VGV em estoque de R\$ 742,7 milhões, dos quais R\$ 103,7 milhões, ou 14% do estoque total, referem-se a unidades concluídas.

Estoque	VGV em Estoque (R\$ mil)		%	Unidades em Estoque	%
	Total	% Direcional			
Em Construção	748.430	638.974	86,0%	2.595	84,2%
Concluído	115.089	103.699	14,0%	488	15,8%
Total	863.519	742.673	100,0%	3.083	100,0%

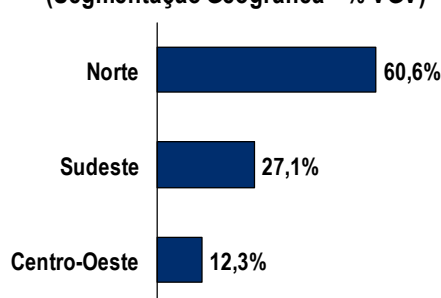
Vale ressaltar que 63% do estoque é composto por unidades lançadas a partir de 2011.

As aberturas do estoque por data de lançamento e segmentação geográfica estão demonstradas nos gráficos abaixo:

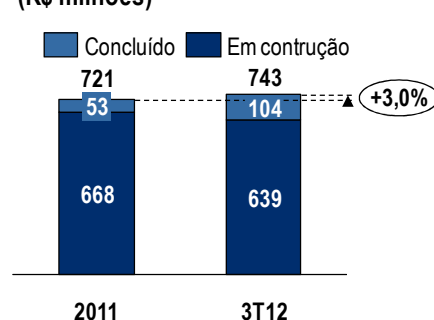
Estoque por período de lançamento (% VGV)



Estoque a Valor de Mercado (Segmentação Geográfica – % VGV)



Evolução do Estoque (R\$ milhões)



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T12

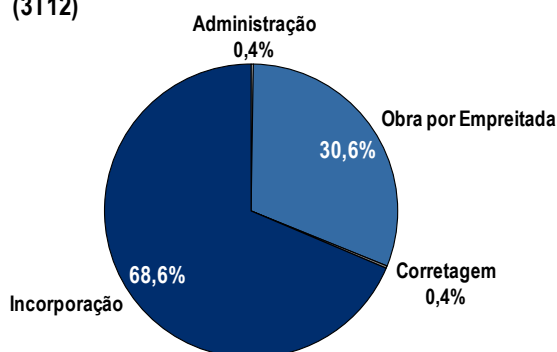
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita Operacional Bruta

A Direcional alcançou, no 3T12, receita operacional bruta de R\$ 383,6 milhões, crescimento de 25,5% em relação ao 3T11. O reconhecimento da receita no trimestre derivou: (i) 68,6% de empreendimentos de incorporação; (ii) 30,6% de projetos de regime de empreitada; (iii) 0,4% de taxas de administração de projetos; e (iv) 0,4% de corretagem das unidades vendidas pela força de vendas da Direcional.

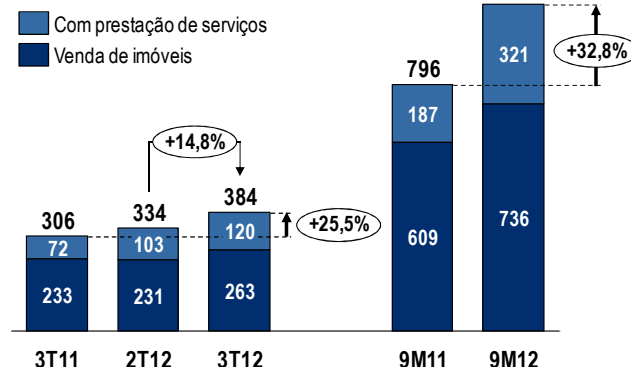
Os gráficos a seguir comparam a composição da receita operacional bruta do 3T12 e do 3T11:

Composição da Receita Bruta
(3T12)

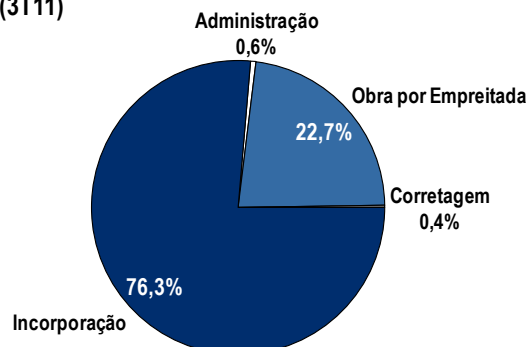


Receita Bruta

(R\$ milhões)



Composição da Receita Bruta
(3T11)



A tabela abaixo apresenta a abertura da receita bruta:

Receita Bruta (R\$ mil)	3T12 (a)	2T12 (b)	3T11 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M12 (d)	9M11 (e)	Δ % (d/e)
Com vendas de imóveis	263.317	231.106	233.331	13,9%	12,9%	735.783	609.106	20,8%
Com prestação de serviços	120.246	102.998	72.392	16,7%	66,1%	321.290	186.874	71,9%
Receita operacional bruta	383.563	334.104	305.723	14,8%	25,5%	1.057.073	795.980	32,8%

• Receita com Vendas de Imóveis:

A receita bruta relativa à venda de imóveis no 3T12 foi de R\$ 263,3 milhões, 12,9% superior aos R\$ 233,3 milhões do 3T11. No acumulado dos nove primeiros meses de 2012, a receita deste segmento atingiu R\$ 735,7 milhões, aumento de 20,8% em relação ao mesmo período do ano anterior.

A tabela ao lado mostra a abertura da receita reconhecida contabilmente no 9M12, de acordo com o ano de lançamento dos empreendimentos. Da receita reconhecida no 9M12, 67% referem-se a projetos que foram lançados a partir de janeiro de 2010.

Ano do Lançamento	% Receita Reconhecida no 9M12
<2008	14,8%
2009	18,2%
2010	32,5%
2011	28,1%
2012	6,4%
Total	100,0%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T12

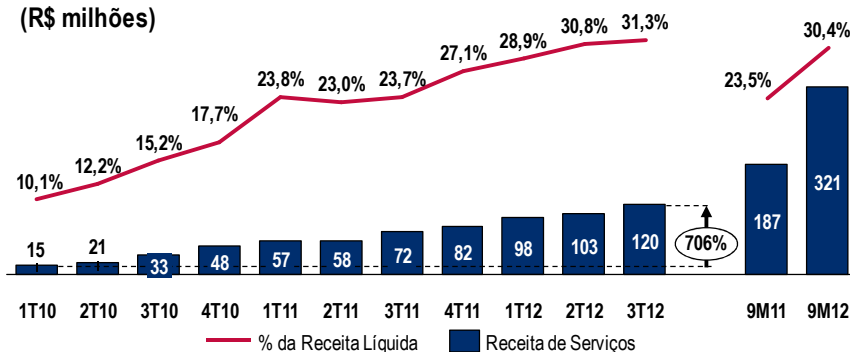
• Receita com Prestação de Serviços:

A receita bruta decorrente da prestação de serviços atingiu R\$ 120,2 milhões no 3T12, crescimento de 66,1% em relação ao mesmo período do ano anterior e 16,7% quando comparado ao 2T12.

A receita de serviços, composta essencialmente por projetos contratados na Faixa 1 do MCMV, tem sido crescente ao longo dos últimos trimestres (conforme o gráfico abaixo) e já representa 31,3% da receita bruta total da Direcional.

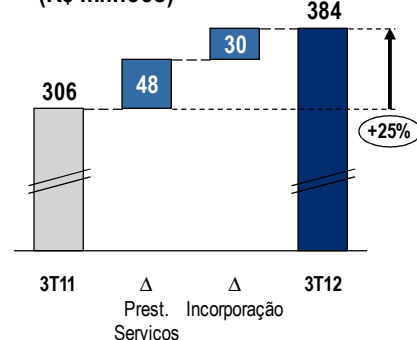
Evolução da Receita de Prestação de Serviços

(R\$ milhões)



Evolução da Receita Bruta

(R\$ milhões)

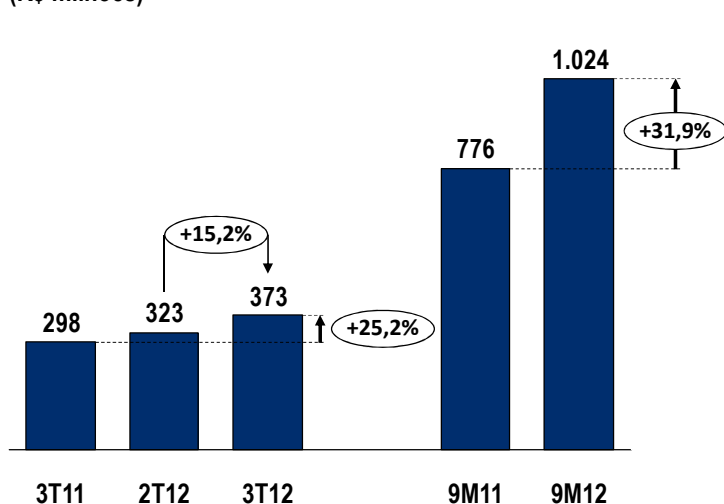


Receita Operacional Líquida

A receita líquida totalizou R\$ 372,7 milhões no 3T12, crescimento de 25,2% em relação aos R\$ 297,6 milhões do mesmo período do ano anterior. No acumulado até setembro de 2012 a receita líquida atingiu R\$ 1,0 bilhão, crescimento de 31,9% frente ao 9M11.

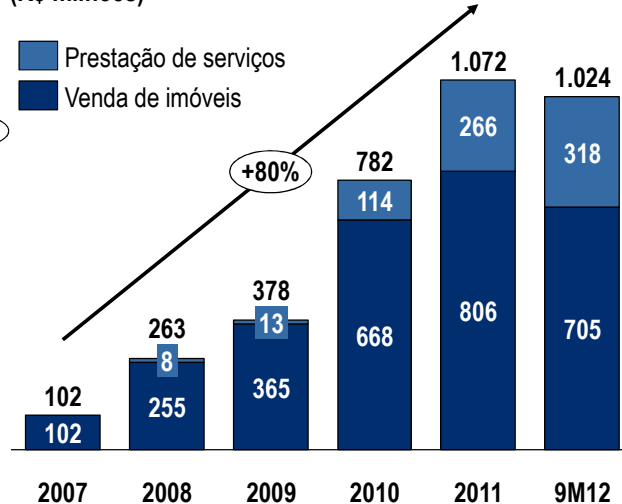
Receita Líquida

(R\$ milhões)



Evolução da Receita Líquida

(R\$ milhões)



Importante ressaltar que 31,3% da receita reconhecida no trimestre será convertida em caixa no curtíssimo prazo, visto ser proveniente de contratos de prestação de serviços. Este efeito contribui para a redução do ciclo de caixa da Direcional e representa um diferencial em relação às demais companhias do setor, pois permite crescimento com menores investimentos de caixa e maior retorno sobre o capital investido.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T12

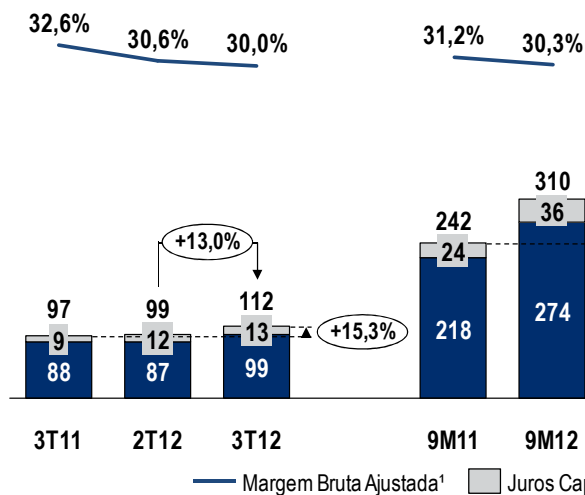
Lucro Bruto

No 3T12, o lucro bruto ajustado¹ alcançou R\$ 111,9 milhões, 15,3% acima dos R\$ 97,0 milhões do 3T11. A margem bruta ajustada do 3T12 foi de 30,0%. No 9M12, o lucro bruto ajustado¹ foi de R\$ 309,7 milhões, com margem bruta ajustada de 30,3%.

A redução da margem bruta dos 9M12 em relação ao mesmo período de 2011 deve-se à maior participação de projetos na Faixa 1 do MCMV, de 22,3% para 29,7% da receita bruta. Apesar da menor margem bruta, estes projetos apresentam margens líquidas próximas ao segmento de incorporação, por não terem custos comerciais, juros provenientes da contratação de financiamentos, possuírem incentivos fiscais e reduzido G&A.

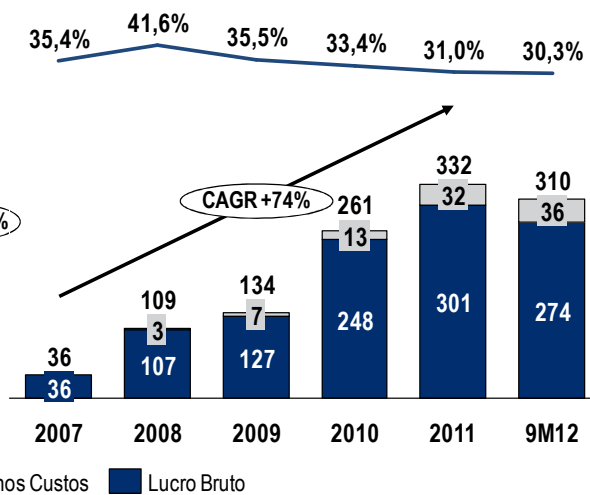
Lucro Bruto Ajustado¹

(R\$ milhões)



Evolução do Lucro Bruto Ajustado¹

(R\$ milhões)



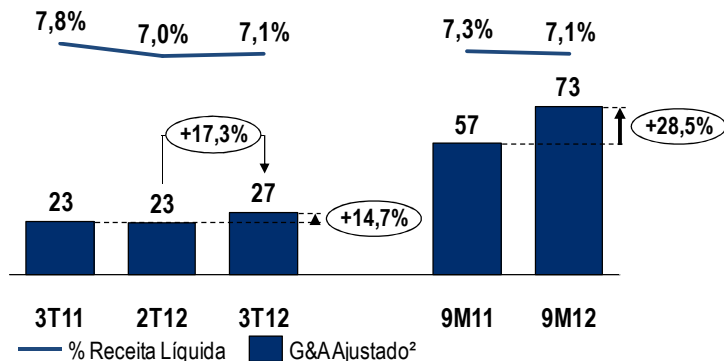
Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas

Despesas Gerais e Administrativas (G&A):

No 3T12, as despesas gerais e administrativas² foram de R\$ 26,5 milhões, representando 7,1% da receita líquida do período. Nos 9M12, o nosso G&A cresceu 28,5% enquanto a receita aumentou 31,9% acarretando, portanto, uma diluição no percentual dessas despesas sobre a receita no período em 0,2 p.p..

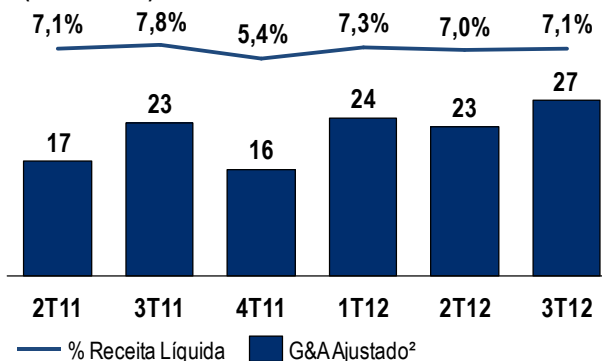
G&A Ajustado²

(R\$ milhões)



Evolução do G&A Ajustado²

(R\$ milhões)



1. Ajustado pelos juros capitalizados no custo; 2. Ajustado por despesas (não-caixa) com programa de stock-option

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T12

• Despesas Comerciais:

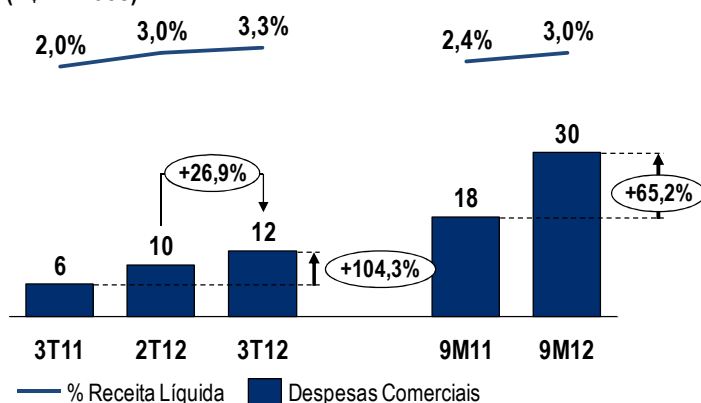
As despesas comerciais incluem os gastos com *marketing*, publicidade e depreciação dos *stands* de vendas e apartamentos modelo.

No 3T12 tivemos despesas comerciais de R\$ 12,3 milhões, representando 3,3% da receita líquida e 2,1% do VGV vendido. Apesar do mês de julho apresentar vendas mais fracas, os feirões realizados em Manaus, Brasília, Porto Velho e Marabá ao longo dos meses de agosto e setembro, permitiram a manutenção de uma VSO de 18,7% no 3T12, mantendo-se acima da média dos últimos trimestres.

Estes feirões demandaram um maior investimento em *marketing* e publicidade, mas se mostraram iniciativas fundamentais para sustentação da velocidade de vendas e manutenção do baixo volume de estoque.

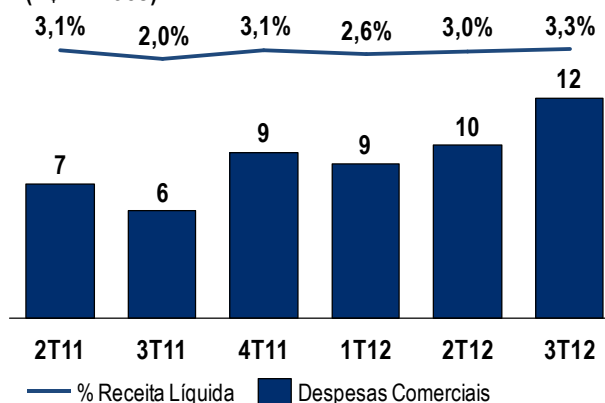
Despesas Comerciais

(R\$ milhões)



Evolução Despesas Comerciais

(R\$ milhões)



A tabela abaixo apresenta um comparativo das despesas comerciais, gerais e administrativas:

Despesas	3T12	2T12	3T11	Δ %	Δ %	9M12	9M11	Δ %
	(a)	(b)	(c)	(a/b)	(a/c)	(d)	(e)	(d/e)
Despesas Comerciais (R\$ mil)	12.250	9.657	5.995	26,9%	104,3%	30.495	18.461	65,2%
% Receita Líquida	3,3%	3,0%	2,0%	-0,3 p.p.	-1,3 p.p.	3,0%	2,4%	-0,6 p.p.
% Total Vendas	2,1%	2,0%	1,3%	-0,1 p.p.	-0,8 p.p.	2,5%	2,1%	-0,4 p.p.
% Total Vendas (sem MCMV Faixa 1)	6,3%	4,7%	4,7%	-1,6 p.p.	-1,6 p.p.	5,6%	3,5%	-2,1 p.p.
% Total Lançamentos	2,0%	1,8%	1,4%	-0,2 p.p.	-0,7 p.p.	2,4%	1,9%	-0,5 p.p.
% Total Lançamentos (sem MCMV Faixa 1)	7,7%	4,0%	8,1%	-3,7 p.p.	0,4 p.p.	5,5%	2,9%	-2,6 p.p.
DGA's ajustadas (R\$ mil) ¹	26.505	22.594	23.103	17,3%	14,7%	72.948	56.758	28,5%
% Receita Líquida	7,1%	7,0%	7,8%	-0,1 p.p.	0,7 p.p.	7,1%	7,3%	0,2 p.p.
% Total Vendas	4,5%	4,7%	4,9%	0,2 p.p.	0,5 p.p.	5,9%	6,5%	0,6 p.p.
% Total Lançamentos	4,4%	4,2%	5,2%	-0,1 p.p.	0,9 p.p.	5,7%	5,9%	0,2 p.p.
% Total Lançamentos (sem MCMV Faixa 1)	16,7%	9,5%	31,2%	-7,2 p.p.	14,5 p.p.	13,3%	9,0%	-4,2 p.p.

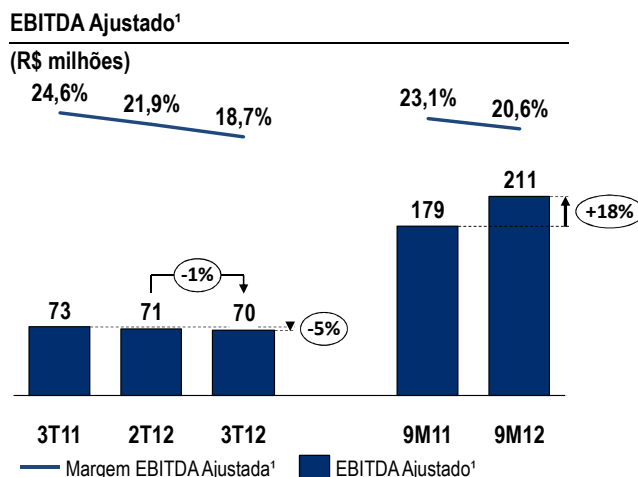
1. Ajustado por despesas (não-caixa) com programa de stock-option

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T12

EBITDA Ajustado¹

O EBITDA ajustado atingiu R\$ 69,8 milhões no 3T12. A margem EBITDA ajustada sobre a receita líquida no 3T12 foi de 18,7%*.



A tabela abaixo apresenta a recomposição do EBITDA ajustado:

Recomposição do EBITDA (R\$ mil)	3T12 (a)	2T12 (b)	3T11 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (b/c)	9M12 (d)	9M11 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Líquido do Período	54.675	46.485	54.754	17,6%	-0,1%	152.293	130.657	16,6%
(+) Depreciação e amortização	-2.392*	5.142	2.268	-146,5%	-205,5%	6.622	4.380	51,2%
(+) Imposto de renda e contribuição social	7.512	7.869	7.429	-4,5%	1,1%	23.555	18.245	29,1%
(+) Participação dos acionistas minoritários	-976	4.234	1.350	-123,1%	n/a	4.759	2.609	82,4%
(+/-) Resultado financeiro	-3.705	-7.172	-5.966	-48,3%	-37,9%	-19.210	-20.626	-6,9%
(+) Custo financiamento da produção	12.749	11.616	8.740	9,8%	45,9%	35.505	23.980	48,1%
(+) Provisão para Stock-Option	2.445	2.636	4.723	-7,2%	-48,2%	8.380	20.071	-58,2%
EBITDA ajustado¹	70.308*	70.810	73.298	-0,7%	-4,1%	211.904	179.316	18,2%
Margem EBITDA ajustada	18,9%*	21,9%	24,6%			20,7%	23,1%	

* As despesas com a aquisição da participação de 60% do empreendimento Residencial Ponta Negra, anteriormente desenvolvido em sociedade com a JHSF, são contabilizadas como "outras despesas operacionais". Até o 2T12, estas despesas, de aproximadamente R\$1,5MM por trimestre, eram revertidas para a composição do resultado e margem EBITDA. No entanto, entendemos que a melhor maneira de demonstrar o resultado EBITDA é não reverter estes custos em sua composição, por não se tratar da depreciação de ágio. Desta forma, revertemos no 3T12 os valores pagos para a JHSF ao longo de 2012, que totalizou R\$3,0MM no 1S12 e R\$1,5MM no 3T12. O resultado e margem EBITDA no 3T12, sem a reversão do 1S12, seria de R\$73,3MM e 19,7%. Esta reclassificação apenas teve impacto na composição do EBITDA, não alterando margens bruta ou líquida do exercício.

A compra desta participação, conforme já divulgado no 2T11, foi de R\$37 milhões, em que R\$9,7 milhões já foram pagos até o 3T12, através de sinal de R\$2,0 milhões mais parcelas mensais de, aproximadamente, R\$ 500 mil por mês.

Lucro Líquido Ajustado¹

A Direcional encerrou o 3T12 com lucro líquido ajustado de R\$ 57,1 milhões e margem líquida ajustada de 15,3%, com crescimento do lucro líquido ajustado de 16,3% em relação ao 2T12. No 9M12, o lucro líquido ajustado foi de R\$ 160,7 milhões, 6,6% superior ao atingido no 9M11, e margem líquida ajustada de 15,7%.

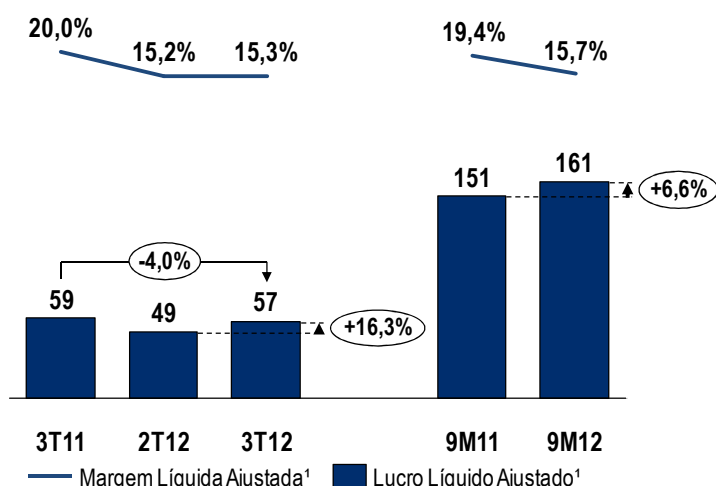
1. Ajustado por despesas (não-caixa) com programa de stock-option

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T12

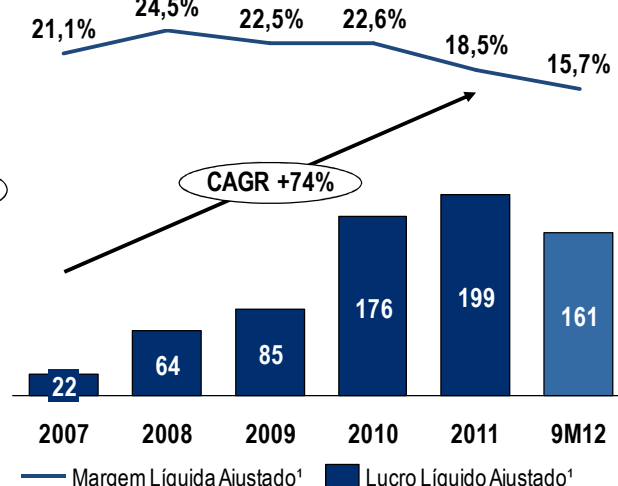
Lucro Líquido Ajustado¹

(R\$ milhões)



Evolução do Lucro Líquido Ajustado¹

(R\$ milhões)



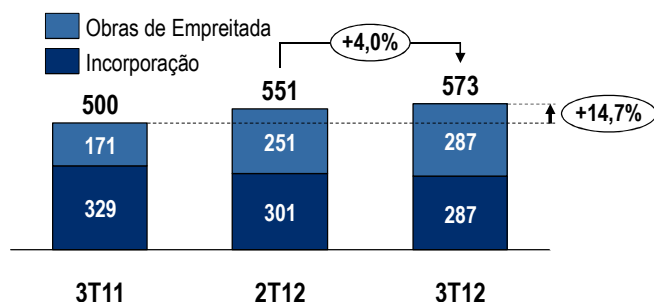
Resultado a Apropriar

Ao final do 3T12, a receita de vendas a apropriar somava R\$ 1,7 bilhão, 30,8% superior ao 3T11, com margem a apropriar de 33,1%. Conforme cronograma de obras, 78% do REF será reconhecido nos próximos 15 meses.

Resultado a Apropriar (R\$ mil)	3T12 (a)	2T12 (b)	3T11 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Resultado a Apropriar Consolidado (1+2)	573.322	551.448	499.703	4,0%	14,7%
Receitas a incorrer	1.733.577	1.484.331	1.325.614	16,8%	30,8%
Custos a incorrer	1.160.255	932.883	825.912	24,4%	40,5%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	33,1%	37,2%	37,7%	-4,1 p.p.	-4,6 p.p.
Resultado a Apropriar Incorporação (1)	286.672	300.522	328.803	-4,6%	-12,8%
Receitas a incorrer	704.090	738.796	773.964	-4,7%	-9,0%
Custos a incorrer	417.418	438.274	445.160	-4,8%	-6,2%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	40,7%	40,7%	42,5%	0,0 p.p.	-1,8 p.p.
Resultado a Apropriar Obras de Empreitada (2)	286.650	250.926	170.899	14,2%	67,7%
Receitas a incorrer	1.029.487	745.535	551.651	38,1%	86,6%
Custos a incorrer	742.837	494.609	380.751	50,2%	95,1%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	27,8%	33,7%	31,0%	-5,8 p.p.	-3,1 p.p.

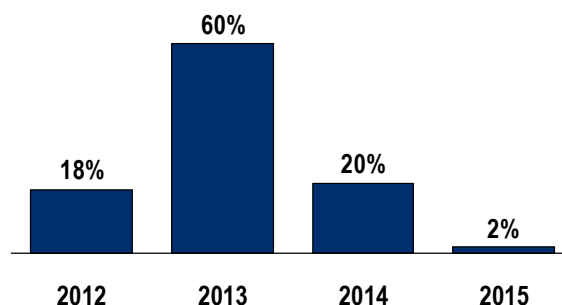
Resultado a Apropriar

(R\$ milhões)



Cronograma de Reconhecimento do REF

(% por ano)



1. Ajustado por despesas (não-caixa) com programa de stock-option

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T12

DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL

Contas a Receber

A Direcional encerrou o 3T12 com saldo contábil de contas a receber de R\$ 1,4 bilhão, 28,6% maior que o saldo do 3T11 e 6,1% superior ao saldo do 2T12. A parcela de curto prazo totalizou R\$ 1,2 bilhão, 87,0% do total a receber.

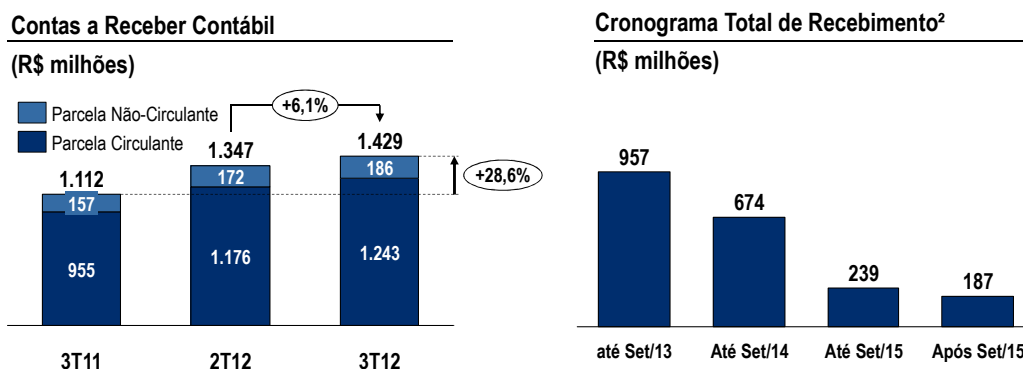
O saldo referente a vendas de imóveis totalizou R\$ 1,3 bilhão, ante R\$ 997,4 milhões no 3T11, um aumento de 29,3%. A parcela referente à prestação de serviços totalizou R\$ 139,2 milhões no 3T12, contra R\$ 114,2 milhões do 3T11, crescimento de 21,9%.

Contas a Receber Contábil (R\$ mil)	3T12 (a)	2T12 (b)	3T11 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	Cronograma de Recebimento (R\$ mil)
Venda de Imóveis	1.289.845	1.214.625	997.434	6,2%	29,3%	0 - 12 meses 1.243.204 ⁽¹⁾
Prestação de Serviços	139.227	132.783	114.238	4,9%	21,9%	13 - 24 meses 88.119
Total	1.429.072	1.347.408	1.111.672	6,1%	28,6%	25 - 36 meses 61.512
Parcela Circulante ¹	1.243.204	1.175.661	955.164	5,7%	30,2%	Após 36 meses 36.237
Parcela Não-Circulante	185.868	171.747	156.508	8,2%	18,8%	Total 1.429.072

1. O contas a receber contábil de curto prazo é composto pelo VGV vendido dos projetos de incorporação reconhecidos no resultado pelo PoC (*Percent of Completion*) considerando a data do habite-se para o pagamento da parcela de financiamento pelos clientes à Direcional, mais a receita reconhecida dos projetos de empreitada..

Segundo regras contábeis atuais, o reconhecimento de contas a receber é proporcional ao índice de execução das respectivas obras (*Percentage of Completion* - PoC). Deste modo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas Demonstrações Contábeis. O saldo total de contas a receber da Direcional no 3T12 era de R\$ 2,1 bilhões.

Os gráficos abaixo apresentam a evolução do Contas a Receber contábil e o cronograma consolidado dos recebíveis totais no encerramento do 3T12.



2. O cronograma Total de Recebimento é composto pelo Contas a Receber Contábil mais a Receita a Incurrir dos Projetos de Incorporação (REF). Seu cronograma de recebimento leva em consideração a expectativa de prazo necessário para repassar a parcela de financiamento dos clientes aos bancos.

Caixa e Equivalentes de Caixa

O aumento no saldo de caixa do 3T12 em relação ao 2T12 deve-se essencialmente à entrada dos recursos do CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários) no total da emissão de R\$ 101,1 milhões, no dia 25 de setembro. A remuneração dos compradores do CRI, definida através da oferta pública (*Bookbuilding*) foi fixada em 0,8% a.a. mais a variação do CDI. Utilizaremos a maior liquidez de caixa para reduzir nosso Custo de Capital, liquidando o saldo devedor de projetos de incorporação já entregues e com financiamento à produção contratados antes do ciclo de redução de taxa de juros.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T12

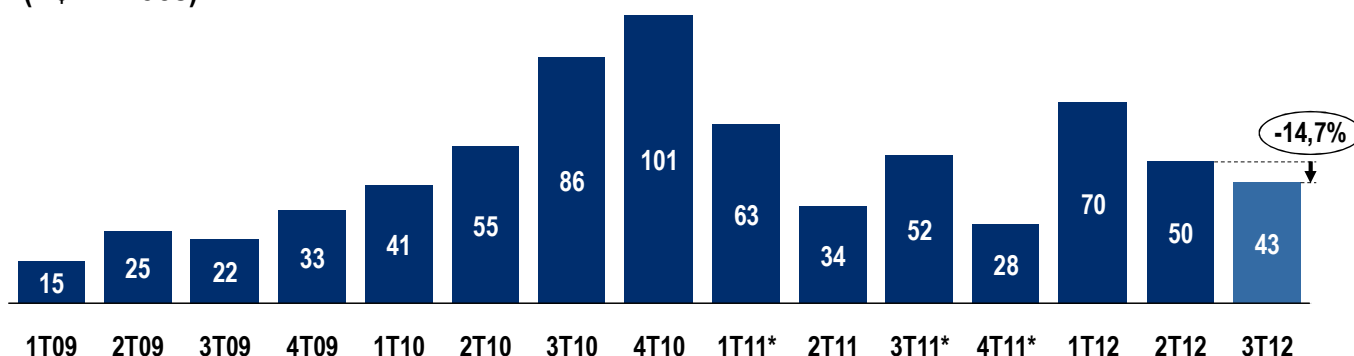
O saldo de caixa e equivalentes de caixa ao final do terceiro trimestre de 2012 totalizou R\$ 460,0 milhões.

Caixa e Equivalentes (R\$ mil)	3T12	2T12	3T11	Δ %	Δ %
	(a)	(b)	(c)	(a/b)	(a/c)
Caixa e Bancos	163.999	113.961	72.154	43,9%	127,3%
Aplicações Financeiras	296.033	228.362	271.464	29,6%	9,1%
Total	460.032	342.323	343.618	34,4%	33,9%

Variação da Dívida Líquida ou *Cash Burn*

Consumo de Caixa (*Cash Burn*)

(R\$ milhões)



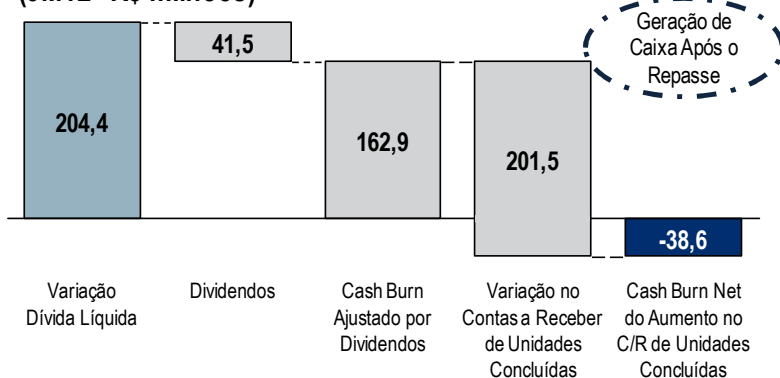
Cash Burn: medido pela variação da dívida líquida, deduzida dos aumentos de capital e acrescida dos dividendos e recompra de ações.

O *cash burn* do 3T12 foi de R\$ 42,6 milhões. No acumulado do 9M12 o *cash burn* foi de R\$ 162,9 milhões. Cabe ressaltar que, no 9M12, o saldo de contas a receber de unidades concluídas aumentou em R\$ 201,5 milhões, montante que reduzirá o *cash burn*, na medida em que as os clientes forem repassadas aos bancos.

O aumento do contas a receber foi decorrente ao grande volume de entrega de projetos de incorporação, ocorrido em 2012, financiados essencialmente com financiamento à produção (SFH), em que o crédito concedido aos clientes será repassado para os bancos após a conclusão da obra. O *cash burn* da Direcional no período, líquido do aumento no contas a receber de unidades concluídas, representa uma geração de caixa de R\$ 38,6 milhões. Destaca-se a evolução a cada trimestre no volume repassado, que somou R\$ 83 milhões no 1T12, R\$ 100 milhões no 2T12 e R\$ 136 milhões no 3T12.

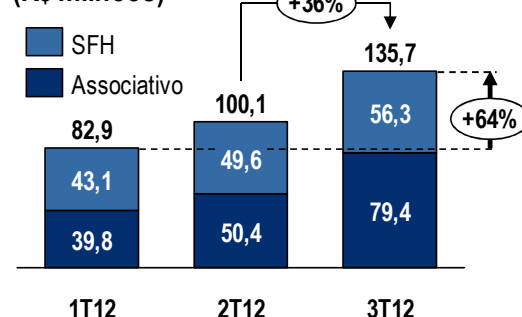
Cash Burn

(9M12 - R\$ milhões)



Clientes Repassados

(R\$ milhões)



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T12

Endividamento

Abertura do endividamento:

Caixa e Endividamento (R\$ mil)	3T12 (a)	2T12 (b)	3T11 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Empréstimos e Financiamentos	786.502	626.233	437.708	25,6%	79,7%
Financiamento à Produção	606.237	516.898	372.640	17,3%	62,7%
CRI	101.192	0	0	n/a	n/a
Securitização de Recebíveis	6.077	25.609	35.273	-76,3%	-82,8%
Cessão de Recebíveis	36.797	49.340	0	-25,4%	n/a
FINAME e Leasing	16.157	13.844	9.480	16,7%	70,4%
Capital de Giro	20.042	20.542	20.315	-2,4%	-1,3%
Caixa e Equivalentes	460.032	342.323	343.618	34,4%	33,9%
Dívida Líquida	326.470	283.910	94.090	15,0%	247,0%
Dívida Líquida/ Patrimônio Líquido	23,4%	21,3%	7,9%	2 p.p.	16 p.p.

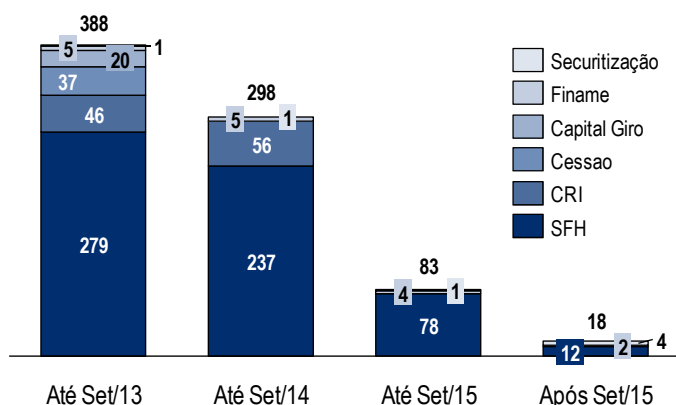
O crescimento da dívida bruta de 25,6% no 3T12 em relação ao 2T12, ocorreu fundamentalmente em função da emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários “CRI” e dos financiamentos à produção contratados no trimestre. Cabe destacar que 77,1% da dívida bruta refere-se a financiamento à produção.

No 2T12 a companhia realizou a cessão de recebíveis de alguns empreendimentos entregues ou em fase de entrega. A amortização dessa cessão ocorrerá à medida que os clientes forem repassadas para o banco financiador.

Os gráficos abaixo apresentam a abertura da dívida bruta e seu cronograma de amortização:

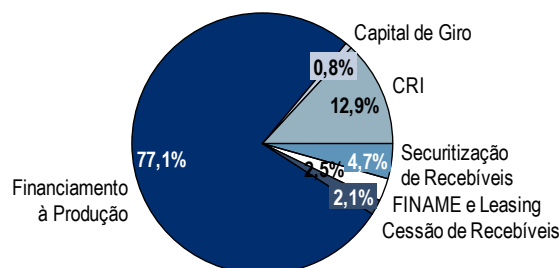
Cronograma de Amortização da Dívida

(R\$ milhões)



Abertura da Dívida Bruta

(% da Dívida)



1. O cronograma de amortização da dívida é baseado exclusivamente no prazo de amortização pactuado nos contratos de financiamento com os bancos. Na prática, a liquidação do financiamento poderá ocorrer em prazo mais curto, à medida que haja o repasse da parcela de financiamento dos clientes para os bancos financiadores.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T12

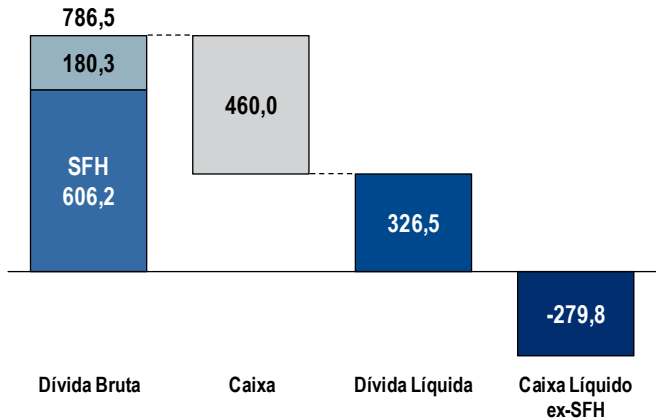
A Direcional encerrou o terceiro trimestre de 2012 com dívida bruta total de R\$ 786,5 milhões e caixa de R\$ 460,0 milhões, resultando em uma dívida líquida de R\$ 326,5 milhões.

Desconsiderando-se o financiamento à produção (SFH), que totalizou saldo devedor de R\$ 606,2 milhões no fechamento do trimestre, a Direcional terminaria o 3T12 com caixa líquido de R\$ 279,8 milhões.

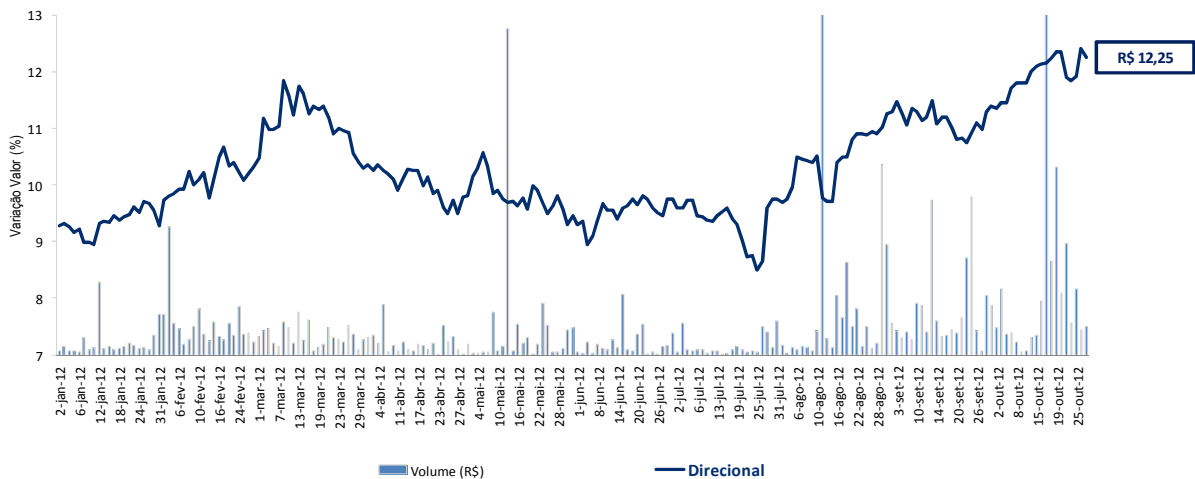
O gráfico ao lado demonstra a composição da dívida bruta e líquida da Direcional no encerramento do terceiro trimestre de 2012.

Endividamento

(R\$ milhões)

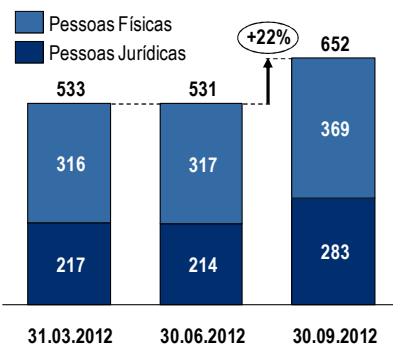


DESEMPENHO DA AÇÃO



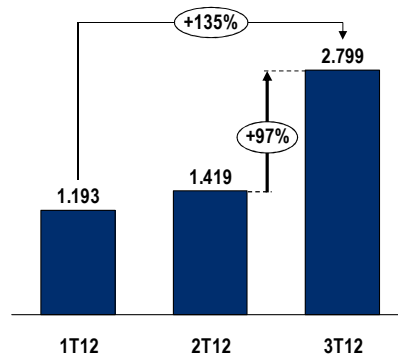
Investidores por Tipo

(#)



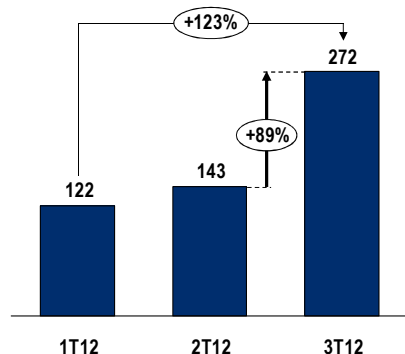
Média Diária do Volume Financeiro

(R\$ milhões)



Média Diária de Ações Negociadas

(# mil)



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T12

Declarações contidas neste comunicado relativas às perspectivas dos negócios, projeções de resultados operacionais e financeiros e referências ao potencial de crescimento da Companhia, constituem meras previsões e foram baseadas nas expectativas e estimativas da Administração em relação ao desempenho futuro da Companhia. Embora a Companhia acredite que tais previsões sejam baseadas em suposições razoáveis, ela não assegura que elas sejam alcançadas. As expectativas e estimativas que baseiam as perspectivas futuras da Companhia são altamente dependentes do comportamento do mercado, da situação econômica e política do Brasil, de regulações estatais existentes e futuras, da indústria e dos mercados internacionais e, portanto, estão sujeitas a mudanças que fogem ao controle da Companhia e de sua Administração. A Companhia não se compromete a publicar atualizações ou revisar as expectativas, estimativas e previsões contidas neste comunicado decorrentes de informações ou eventos futuros.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T12

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

IFRS

ATIVO	30/09/2012	31/12/2011
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	460.032	351.112
Contas a receber por incorporação de imóveis	1.103.977	852.010
Contas a receber por prestação de serviço	139.227	112.139
Estoque de terrenos a incorporar	379.237	242.300
Estoque de imóveis concluídos	81.003	43.898
Estoque de Imóveis em Construção	186.058	216.346
Créditos diversos	46.586	47.108
Partes Relacionadas	32.580	37.560
Tributos a recuperar	13.146	11.085
Total do ativo circulante	2.441.846	1.913.558
NÃO CIRCULANTE		
Contas a receber por incorporação	185.868	192.245
Estoque de terrenos a incorporar	248.567	248.801
Partes Relacionadas	40.683	34.756
Créditos diversos	63.855	14.701
	538.973	490.503
Imobilizado	54.218	45.662
Intangível	2.286	2.190
	56.504	47.852
Total do ativo não circulante	595.477	538.355
Total do Ativo	3.037.323	2.451.913
PASSIVO	30/09/2012	31/12/2011
CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	387.795	280.903
Fornecedores	40.502	42.766
Obrigações trabalhistas	49.195	34.942
Obrigações tributárias	75.296	58.547
Credores por imóveis compromissados	30.740	32.848
Adiantamento de clientes	212.272	74.715
Dividendos propostos	640	42.346
Contas a pagar	86.922	91.337
Partes Relacionadas	10.339	8.960
Total do passivo circulante	893.701	667.364
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	398.707	192.249
Provisão para garantia	11.195	12.555
Obrigações tributárias	14.162	14.632
Credores por imóveis compromissados	131.447	110.666
Adiantamento de clientes	175.530	200.393
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	8.056	4.549
Contas a pagar	11.740	17.022
Total do passivo não circulante	750.837	552.066
Capital social	497.158	496.686
Reservas de Capital	246.759	264.598
Ações em tesouraria	-12.659	-15.846
Reservas de Lucros	434.771	411.344
Resultado do período	152.293	0
Patrimônio líquido	1.318.322	1.156.782
Participação de não controladores em SCPs e SPes	74.463	75.701
Total do patrimônio líquido	1.392.785	1.232.483
Total do passivo e patrimônio líquido	3.037.323	2.451.913

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T12

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA

IFRS

Demonstração de Resultados - Consolidada R\$ mil	3T12 (a)	2T12 (b)	3T11 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M12 (d)	9M11 (e)	Δ % (d/e)
Receita com venda de imóveis	263.317	231.106	233.331	13,9%	12,9%	735.783	609.106	20,8%
Receita com prestação de serviços	120.246	102.998	72.392	16,7%	66,1%	321.290	186.874	71,9%
Receita bruta	383.563	334.104	305.723	14,8%	25,5%	1.057.073	795.980	32,8%
Deduções da receita - impostos incidentes e outros	-10.849	-10.627	-8.086	2,1%	34,2%	-33.385	-19.631	70,1%
Receita operacional líquida	372.714	323.477	297.637	15,2%	25,2%	1.023.688	776.349	31,9%
Custo das unidades vendidas	-178.187	-155.683	-154.021	14,5%	15,7%	-499.676	-424.944	17,6%
Custo dos serviços prestados	-95.385	-80.390	-55.349	18,7%	72,3%	-249.811	-133.397	87,3%
Lucro bruto	99.142	87.404	88.267	13,4%	12,3%	274.201	218.008	25,8%
Despesas gerais e administrativas	-28.952	-25.230	-27.826	14,8%	4,0%	-81.330	-76.829	5,9%
Despesas comerciais	-12.250	-9.657	-5.995	26,9%	104,3%	-30.495	-18.461	65,2%
Despesas financeiras	-2.910	-2.387	-5.860	21,9%	-50,3%	-7.872	-14.309	-45,0%
Receitas financeiras	6.615	9.559	11.826	-30,8%	-44,1%	27.082	34.935	-22,5%
Outras receitas e despesas operacionais	-434	-1.101	3.121	n/a	-113,9%	-979	8.167	n/a
Receitas (despesas) operacionais	-37.931	-28.816	-24.734	31,6%	53,4%	-93.594	-66.497	40,7%
Resultado antes do imposto de renda e CSSL	61.211	58.588	63.533	4,5%	-3,7%	180.607	151.511	19,2%
Imposto de renda e contribuição social - corrente e diferido	-7.512	-7.869	-7.429	-4,5%	1,1%	-23.555	-18.245	29,1%
Resultado líquido antes dos participantes em SCPs e SPEs	53.699	50.719	56.104	5,9%	-4,3%	157.052	133.266	17,8%
Participantes em SCPs e SPEs	976	-4.234	-1.350	-123,1%	n/a	-4.759	-2.609	82,4%
Lucro líquido do período	54.675	46.485	54.754	17,6%	-0,1%	152.293	130.657	16,6%

RECOMPOSIÇÃO DO EBITDA

Recomposição do EBITDA (R\$ mil)	3T12 (a)	2T12 (b)	3T11 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (b/c)	9M12 (d)	9M11 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Líquido do Período	54,675	46,485	54,754	17.6%	-0.1%	152,293	130,657	16.6%
(+) Depreciação e amortização	-2,392	5,142	2,268	-146.5%	-205.5%	6,622	4,380	51.2%
(+) Imposto de renda e contribuição social	7,512	7,869	7,429	-4.5%	1.1%	23,555	18,245	29.1%
(+) Participação dos acionistas minoritários	-976	4,234	1,350	-123.1%	n/a	4,759	2,609	82.4%
(+/-) Resultado financeiro	-3,705	-7,172	-5,966	-48.3%	-37.9%	-19,210	-20,626	-6.9%
(+) Custo financiamento da produção	12,749	11,616	8,740	9.8%	45.9%	35,505	23,980	48.1%
(+) Provisão para <i>Stock-Option</i>	2,445	2,636	4,723	-7.2%	-48.2%	8,380	20,071	-58.2%
EBITDA ajustado¹	70,308	70,810	73,298	-0.7%	-4.1%	211,904	179,316	18.2%
Margem EBITDA ajustada	18.9%	21.9%	24.6%			20.7%	23.1%	

1. Ajustado por despesas (não-caixa) com programa de Stock Options.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T12

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO

IFRS

FLUXO DE CAIXA (R\$ mil)	30/09/2012	30/09/2011
Fluxo de caixa das atividades operacionais:		
Lucro antes do imposto de renda, da contribuição social e dos participantes em SCPs e SPes	180.607	151.511
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:		
Depreciações e amortizações	6.622	4.380
Resultado de equivalência patrimonial	-	-
Provisão para garantia	-1.360	4.519
Juros sobre encargos e financiamentos	45.251	26.990
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	3.507	1.631
Resultado com permuta física	-45.894	-35.504
Impostos	9.057	7.737
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	7.897	5.173
Provisão para plano de opções de ações	8.380	20.071
Reversão de provisão	-1.649	-321
Acréscimos (decréscimo) em ativos		
Contas a receber	-278.926	-297.031
Estoques	47.193	-137.282
Créditos diversos	-48.632	-24.240
Partes Relacionadas	-546	-11.314
Tributos a recuperar	-2.061	-3.047
(Decréscimo) acréscimo em passivos		
Fornecedores	-2.264	9.811
Obrigações trabalhistas	14.253	8.989
Obrigações tributárias	-1.856	5.856
Credores por imóveis compromissados	-13.809	37.671
Adiantamento de clientes	-346	47.013
Contas a pagar	-9.697	68.799
Partes Relacionadas	1.379	4.648
Caixa aplicado nas atividades operacionais	-82.894	-103.940
Imposto de renda e contribuição social pagos	-14.477	-18.245
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	-97.371	-122.185
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Acréscimo de investimentos (SPCs e SPes)	-	-
Decréscimo do imobilizado	-14.650	-10.415
Acréscimo de intangível	-624	-757
Dividendos recebidos	-	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	-15.274	-11.172
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de capital, líquido de gastos	472	222.221
Ações em tesouraria	-	-15.619
Dividendos pagos	-41.712	-39.325
Ingressos dos empréstimos	474.224	108.344
Amortizações dos empréstimos	-162.875	-
Juros Pagos	-42.547	-
Redução de capital por não controladores	-5.997	10.503
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	221.565	286.124
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	108.920	152.767
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	351.112	190.851
No final do período	460.032	343.618
Aumento (Redução) líquida de caixa e equivalente de caixa	108.920	152.767

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T12

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO

IFRS

DVA (R\$ mil)	30/09/2012	30/09/2011
Receitas	1.057.731	804.147
Vendas de imóveis e prestação de serviços	1.057.073	795.980
Outras receitas	(979)	8.167
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (constituição) reversão	1.637	-
Insumos adquiridos de terceiros	(814.812)	(621.154)
Matérias-Primas consumidas	(749.348)	(510.928)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(37.830)	(88.465)
Outros	(27.634)	(21.761)
Valor adicionado bruto	242.919	182.993
Depreciação e amortização, líquidas	(6.622)	(4.380)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	236.297	178.613
Valor adicionado recebido em transferência	27.082	-
Receitas financeiras	27.082	34.935
Valor adicionado total a distribuir	263.379	213.548
Distribuição do valor adicionado		-
Pessoal	41.515	28.097
Impostos, taxas e contribuições	56.940	37.876
Remuneração de capitais de terceiros	7.872	14.309
Lucros Retidos	152.293	130.657
Parcela de lucro atribuído à acionistas não controladores	4.759	2.609

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T12

GLOSSÁRIO

Banco de Terrenos (Land bank) – terrenos mantidos em estoque com a estimativa de VGV futuro dos mesmos.

Classificação dos empreendimentos pela Direcional, conforme o segmento econômico ao qual se destinam:

MCMV Faixa 1	Empreendimentos populares realizados sob a forma de empreitada, no âmbito do “Programa Minha Casa, Minha Vida”, contratados diretamente com a CEF, destinados a famílias com renda mensal de até R\$ 1.600,00. Os imóveis deste segmento têm o preço final determinado pela CEF e sua aquisição pode ser condicionalmente subsidiada pelo governo.
Populares	Empreendimentos residenciais com preço médio por Unidade de até R\$ 170,0 mil.
Populares de Grande Porte	Empreendimentos residenciais de grande dimensão, com no mínimo 1.000 Unidades e preço médio por Unidade de até R\$ 170,0 mil.
Médio Padrão	Empreendimentos residenciais com preço médio por Unidade entre R\$ 170,0 mil e R\$ 350,0 mil.
Médio-Alto Padrão	Empreendimentos residenciais com preço médio por Unidade acima de R\$ 350,0 mil.

EBITDA Ajustado - EBITDA Ajustado é igual EBITDA (lucro antes do resultado financeiro, dos encargos financeiros incluídos na rubrica de custos dos imóveis vendidos, do Imposto de Renda e da Contribuição Social, das despesas de depreciação e amortização) menos a participação dos acionistas não controladores e menos os gastos com o programa de *stock-option*. Entendemos que o ajuste a valor presente das contas a receber de unidades vendidas e não entregues registradas como receita (despesa) operacional bruta fazem parte das nossas atividades operacionais e, portanto, não excluimos esta receita (despesa) no cálculo do EBITDA Ajustado. O EBITDA Ajustado não é uma medida de desempenho financeiro segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, tampouco deve ser considerado isoladamente, ou como alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez. O EBITDA Ajustado funciona como indicador de nosso desempenho econômico geral, que não é afetado por flutuações nas taxas de juros, alterações da carga tributária do Imposto de Renda e da Contribuição Social ou dos níveis de depreciação e amortização.

Lucro Líquido Ajustado – É o lucro líquido calculado após a dedução, na linha das DGAs, das despesas administrativas relativas ao Plano de Opção de Compra de Ações (Stock-Option).

Método PoC – De acordo com o IFRS, as receitas, custos e despesas relacionadas a empreendimentos imobiliários, são apropriadas com base no método contábil do custo incorrido (“PoC”), medindo-se o progresso da obra pelos custos reais incorridos versus os gastos totais orçados para cada fase do empreendimento.

Novo Mercado – Segmento especial de listagem da BOVESPA, onde as empresas adotam práticas diferenciadas de governança corporativa, as quais excedem as exigências do segmento tradicional. A Direcional aderiu ao Novo Mercado em 19 de novembro de 2009.

Permuta – Sistema de compra de terreno pelo qual o proprietário do terreno recebe em pagamento um determinado número de unidades do empreendimento a ser construído no mesmo.

Recursos do SFH – Recursos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) são originados do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e dos depósitos de caderneta de poupança.

Regime Especial de Tributação 1% (RET1): Regime de tributação aplicável a empreendimentos com unidades habitacionais com o valor de venda de até R\$ 85,0 mil, neste caso a alíquota do imposto é de 1% da receita bruta.

Resultado a Apropriar – Se refere ao resultado do saldo de transações de vendas de imóveis já contratadas (decorrente dos imóveis cuja construção não foi ainda concluída) e seus respectivos custos orçados a incorrer.

Vendas Contratadas – VGV decorrente de todos os contratos de venda de imóveis celebrados em determinado período, incluindo a venda de unidades lançadas no período e a venda de unidades em estoque.

VGV – Valor Geral de Vendas – Valor total a ser potencialmente obtido pela venda de todas as unidades de determinado empreendimento imobiliário ao preço de lançamento. Há possibilidade de o VGV lançado não ser realizado ou diferir significativamente do valor das Vendas Contratadas, uma vez que a quantidade de Unidades efetivamente vendidas poderá ser diferente da quantidade de unidades lançadas e/ou o preço efetivo de venda de cada unidade poderá divergir do preço de lançamento.

VGV Lançado: Valor Geral de Vendas das unidades lançadas em determinado período.

Notas Explicativas

Informações trimestrais

Direcional Engenharia S.A.

30 de Setembro de 2012
com Relatório dos auditores independentes
sobre a revisão das informações trimestrais

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas Explicativas às Informações Trimestrais
30 de Setembro de 2012

(Valores em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

1. Contexto operacional

A Direcional Engenharia S.A. (“Direcional” ou “Companhia”) é uma Companhia de capital aberto organizada segundo as leis societárias brasileiras. As ações da Direcional são negociadas na BM&FBOVESPA, sob a sigla DIRR3. A Companhia está domiciliada no Brasil e sua sede está localizada na Rua Grão Pará, 466, Belo Horizonte no estado de Minas Gerais. A Companhia é controlada pela Filadélfia Participações S.A., que detém 47,13% do seu capital social em 30 de setembro de 2012. O Sr. Ricardo Valadares Gontijo é o controlador em última instância da Companhia.

A Companhia é uma incorporadora e construtora, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares de grande porte e atuação primordial nas regiões norte e centro-oeste do estado de Minas Gerais. Durante os seus 31 anos de experiência em incorporação e construção de empreendimentos populares, desenvolveu uma estrutura verticalizada e um processo construtivo padronizado, o que tem viabilizado a construção de empreendimentos em grande escala.

A Companhia desenvolve suas atividades de incorporação e construção por meio de Sociedades em Conta de Participação (“SCPs”) e Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”), no curso normal dos negócios como forma de viabilizar a formação de parcerias, permitir o acompanhamento individualizado dos empreendimentos, facilitar a obtenção de financiamentos à produção e o controle financeiro-contábil. As SCPs e as SPEs têm atuação exclusiva no setor imobiliário e, na maioria dos casos, estão vinculadas a um empreendimento específico.

Oferta pública de ações

Em 09 de fevereiro de 2011, a Companhia concluiu o processo de oferta pública de distribuição primária e secundária de suas ações, com a emissão de (i) 20,8 milhões ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal (“Oferta Primária”), e (ii) distribuição secundária de 7,2 milhões ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de titularidade dos Acionistas Vendedores, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames (“Oferta Secundária”), totalizando o montante de 28 milhões de ações. O valor unitário por ação foi de R\$11,00 perfazendo o montante bruto de R\$ 308.000. Neste contexto, os recursos líquidos de comissões e determinadas taxas relacionadas à Oferta Primária, (no montante de R\$ 7.418) que ingressaram na Companhia totalizaram R\$ 221.382.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas Explicativas às Informações Trimestrais--Continuação
30 de Setembro de 2012

(Valores em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

2. Apresentação das informações trimestrais e principais práticas contábeis adotadas.

As informações trimestrais individuais e consolidadas para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2012 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). Adicionalmente as informações trimestrais consolidadas também foram preparadas de acordo com as normas internacionais de relatórios financeiros (International Financial Reporting Standards – IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), incluindo a Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliárias Brasileiras - no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da percentagem completada – POC).

As informações trimestrais foram elaboradas seguindo princípios, práticas e critérios consistentes com aqueles adotados na elaboração das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2011 e devem ser lidas em conjunto com as mesmas. A elaboração das informações trimestrais seguiu o Ofício-Circular CVM SEP/SNC 003/2011 e as orientações do pronunciamento técnico CPC 21 - Demonstração Intermediária. As informações de notas explicativas que não sofreram alterações significativas em comparação a 31 de dezembro de 2011 não foram apresentadas nestas informações trimestrais.

Em 05 de novembro de 2012, a Administração da Companhia aprovou as informações trimestrais e autorizou sua divulgação.

2.1 Novos IFRS e Interpretações do IFRIC (Comitê de interpretação de informação financeira de IASB)

Alguns novos pronunciamentos contábeis do IASB foram publicados e estão descritos a seguir:

- IFRS 9 Instrumentos Financeiros – Classificação e Mensuração - O IFRS 9 encerra a primeira parte do projeto de substituição da “IAS 39 Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração”. O IFRS 9 utiliza uma abordagem simples para determinar se um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado ou valor justo, baseada na maneira pela qual uma entidade administra seus instrumentos financeiros (seu modelo de negócios) e o fluxo de caixa contratual característico dos ativos financeiros. A norma exige ainda a adoção de apenas um método para determinação de perdas no valor recuperável de ativos. Esta norma passará a vigorar para exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2015.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas Explicativas às Informações Trimestrais--Continuação
30 de Setembro de 2012

(Valores em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

2. Apresentação das informações trimestrais e principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.1 Novos IFRS e Interpretações do IFRIC (Comitê de interpretação de informação financeira de IASB)--Continuação

- IFRS 10 Demonstrações Financeiras Consolidadas - O IFRS 10 estabelece princípios para a apresentação e preparação das demonstrações financeiras consolidadas quando uma entidade controla uma ou mais entidades. O IFRS 10 substitui as exigências de consolidação do SIC-12 Consolidação de Entidades de Finalidade Específica e do IAS 27 Demonstrações Financeiras Consolidadas e Separadas e entra em vigor para os exercícios com início em ou após 1 de janeiro de 2013.
- IFRS 11 Acordos em conjunto – O IFRS 11 prevê uma reflexão mais realista de acordos em conjunto, centrando-se sobre os direitos e obrigações do acordo, ao invés de sua forma jurídica. A norma aborda inconsistências no tratamento de um acordo em conjunto, exigindo um único método para tratar em entidades controladas em conjunto, através da equivalência patrimonial. O IFRS 13 substitui o IAS 31 Empreendimentos Controlados em Conjunto e SIC-13 Entidades Conjuntamente Controladas - Contribuições Não Monetárias por Acionistas, e entra em vigor para os exercícios com início em ou após 1 de janeiro de 2013.
- IFRS 12 Divulgações de Participações em Outras Entidades – O IFRS 12 é uma norma nova e abrangente sobre os requisitos de divulgação de todas as formas de participações em outras entidades, incluindo as subsidiárias, empreendimentos conjuntos, associadas e entidades estruturadas não consolidadas. O IFRS 12 entra em vigor para os exercícios com início em ou após 1 de janeiro de 2013.
- IFRS 13 Mensuração do valor justo – O IFRS 13 estabelece novos requisitos sobre como mensurar o valor justo e as divulgações relacionadas para o IFRS. A norma entra em vigor para os exercícios com início em ou após 1 de janeiro de 2013.

A Companhia está avaliando o impacto desses novos pronunciamentos em suas demonstrações financeiras consolidadas.

Não existem outras normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo no resultado ou no patrimônio divulgado pela Companhia.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas Explicativas às Informações Trimestrais--Continuação
30 de Setembro de 2012

(Valores em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

3. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Caixa e bancos	1.552	539	163.999	83.763
Aplicações financeiras	164.819	122.401	296.033	267.349
Total	166.371	122.940	460.032	351.112

As aplicações financeiras da Companhia são realizadas por meio de fundos exclusivos de investimento ou em operações realizadas diretamente junto a instituições financeiras de primeira linha. A Companhia tem por política aplicar seus recursos em fundos ou diretamente, em instrumentos financeiros de natureza conservadora e de alta liquidez. Estas aplicações financeiras têm rendimento atrelado ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI), com remuneração que varia entre 90% e 103,5% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento. Em 30 de setembro de 2012, a rentabilidade média nos últimos doze meses das aplicações financeiras da Companhia foi de 101,38% do CDI.

4. Contas a receber

Contas a receber por incorporação de imóveis (a)	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Unidades concluídas	1.983	6.088	443.103	241.637
Unidades não concluídas	-	-	885.739	835.393
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(38.987)	(31.090)
(-) Desconto por securitização de títulos	-	(37)	(10)	(49)
(-) Provisão para Devedores Duvidosos (PDD)	-	(1.637)	-	(1.636)
	1.983	4.414	1.289.845	1.044.255
Parcela circulante	1.920	4.319	1.103.977	852.010
Parcela não circulante	63	95	185.868	192.245
Contas a receber por prestação de serviço				
Intermediação imobiliária	-	-	3.795	2.981
Construção por empreitada	-	-	135.432	109.158
	-	-	139.227	112.139

(a) Em decorrência dos critérios de reconhecimento de receita, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

Na Nota 17.4 são apresentados os saldos a receber não reconhecidos nas demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas Explicativas às Informações Trimestrais--Continuação
30 de Setembro de 2012

(Valores em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

4. Contas a receber--Continuação

Em 30 de setembro de 2012 e 31 de dezembro de 2011, o saldo de contas a receber consolidado está líquido do ajuste a valor presente nos montantes de R\$ 38.987 e R\$ 31.090, respectivamente. A companhia efetuou o cálculo a valor presente das contas a receber para unidades não concluídas e contabilizou o montante pelo critério descrito no CPC 12. Foi utilizada a taxa média de desconto de 7,0% ao ano.

As contas a receber de venda de imóveis estão substancialmente atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves. Após a entrega das chaves são atualizadas pelo IGPM e há incidência de juros de 12% a.a.

Para o contas a receber de vendas de unidades imobiliárias, não se provisiona estimativa de perda, uma vez que a posse da unidade, somente é transferida para o cliente, quando não existe mais nenhuma obrigação financeira com a empresa, dessa forma a recuperabilidade do contas a receber está garantido em 100%, como os contratos de venda de unidades imobiliários preveem rescisão pelo não pagamento, uma vez formalizada a rescisão, isso possibilita a companhia o direito de revender a unidade imobiliária.

Em 30 de setembro de 2012 e 31 de dezembro 2011, as contas a receber de incorporação de imóveis e prestação de serviços, que estão classificados no ativo circulante apresentam os seguintes vencimentos:

	Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011
Contas a receber em curto prazo		
A vencer		
4º trimestre/12	779.836	423.887
1º trimestre/13	111.561	195.082
2º trimestre/13	246.335	70.076
3º trimestre/13	71.478	241.628
	1.209.210	930.673
Vencidos		
Até 30 dias	6.766	23.849
de 31 a 60 dias	3.561	1.075
de 61 a 90 dias	1.797	302
de 91 a 120 dias	3.374	301
de 121 a 150 dias	1.335	2.102
de 151 a 180 dias	2.133	162
acima de 180 dias	15.028	5.685
	33.994	33.476
Total Parcela circulante	1.243.204	964.149

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas Explicativas às Informações Trimestrais--Continuação

30 de Setembro de 2012

(Valores em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

4. Contas a receber--Continuação

Os títulos a vencer classificados como não circulante em 30 de setembro de 2012 e 31 de dezembro de 2011 possuem o seguinte fluxo de recebimento:

Ano	2012	2011
Até setembro/2014	88.119	143.316
Até setembro/2015	61.512	17.592
Até setembro/2016	11.506	8.589
Após outubro/2017	24.731	22.748
Total	185.868	192.245

5. Imóveis a comercializar

Representado pelo estoque de terrenos a incorporar, imóveis concluídos e imóveis em construção, conforme demonstrados a seguir:

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas Explicativas às Informações Trimestrais--Continuação

30 de Setembro de 2012

(Valores em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

5. Imóveis a comercializar--Continuação

5.1. Estoque de terrenos a incorporar

Por empreendimento (controladora)	30/09/2012	31/12/2011
Terreno Porto Velho/Ro	1.031	1.030
Terreno Valparaíso Serra/Es	834	834
Terreno Vicente Pires - Taguatinga/Df	-	28.124
Total controladora	1.865	29.988

Por SCP, SPE ou empreendimento (controladas)	30/09/2012	31/12/2011
Direcional Canário Engenharia Ltda.	122.134	-
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda. (a)	31.920	23.598
Direcional Água Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda	27.623	29.649
Direcional Pilar Empreendimentos Imobiliários Ltda	26.104	-
Direcional Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	24.859	26.757
Direcional Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	23.698	23.226
Direcional Rio Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda	20.004	4.175
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	18.359	18.899
Direcional Santa Rosa Empreendimentos Imobiliários Ltda	17.553	13.359
Direcional Água Das Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda	17.396	17.125
Direcional Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	15.872	22.380
Direcional Construtora Valparaíso Ltda. (a)	15.525	15.505
Direcional Sena Madureira Empreendimentos Imobiliários Ltda	15.500	16.190
Direcional Arapiraca Empreendimentos Imobiliários Ltda	14.909	16.320
Direcional Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda	14.297	13.134
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	14.100	9.836
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	13.473	9.359
Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários Ltda	12.986	12.252
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda	12.888	12.382
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	11.966	7.622
Arinos Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.615	10.591
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	10.436	5.731
Citrino Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.964	9.932
Direcional Leopoldina Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.692	9.675
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	9.528	8.214
Coral Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.541	8.466
Direcional Riachos Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.299	8.222
Bom Sucesso Incorporação E Investimentos Imobiliários S.A. (a)	7.592	7.560
Direcional Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.430	7.386
Direcional Anadia Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.413	6.122
Direcional Igaci Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.381	7.174
Direcional São Miguel Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.239	6.198
Direcional Carneiros Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.045	13.908
Direcional Ouro Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.596	-
Direcional Campinas Engenharia Ltda.	5.501	5.409
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.982	4.378
Santa Margarida Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	4.245	3.445
Direcional Feijó Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.169	3.817
Direcional Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	-	11.937
Direcional Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	7.336
Direcional Trincadeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	-	7.919
Outros	19.105	15.925
Total controladas	625.939	461.113
Total consolidado	627.804	491.101

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Parcela circulante	-	-	379.237	242.300
Parcela não circulante	1.865	29.988	248.567	248.801
Total	1.865	29.988	627.804	491.101

- (a) Para os referidos terrenos, a Companhia realizará a incorporação por fase, conseqüentemente, o saldo representa o montante das fases remanescentes dos empreendimentos a serem incorporados.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas Explicativas às Informações Trimestrais--Continuação

30 de Setembro de 2012

(Valores em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

5. Imóveis a comercializar--Continuação

5.2. Estoque de imóveis concluídos

	30/09/2012	31/12/2011
Por empreendimento (controladora)		
Unidades Concluídas – Solares	600	600
Outros	127	15
Total controladora	727	615
Por SCP, SPE ou empreendimento (controladas)	30/09/2012	31/12/2011
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda	18.862	3.951
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda	15.085	-
Direcional Construtora Valparaíso Ltda.	12.783	10.014
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.504	-
Direcional TSC Jamari Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.248	-
SCP - Direcional/DAN/Gontijo Fernandes - Jacundá	5.814	9.846
Direcional TSC Jatuarana Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.619	-
SCP - Direcional/ACR - Lago	2.386	2.298
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.585	-
Direcional TSC Rio Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.538	1.374
SCP - Direcional/ACR - Paradiso	1.373	1.814
Aterpa - Rio de Janeiro	1.066	1.379
Ernane Agrícola Empreendimentos Imobiliários Ltda	859	382
Capela Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	8.310
Rubelita Empreendimentos Imobiliários Ltda	137	449
SCP - Direcional/ASCC/Diedro-Eliza Miranda	126	1.839
Outros	1.291	1.627
Total controladas	80.276	43.283
Total consolidado	81.003	43.898

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas Explicativas às Informações Trimestrais--Continuação

30 de Setembro de 2012

(Valores em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

5. Imóveis a comercializar--Continuação

5.3. Estoque de imóveis em construção

SCP, SPE ou empreendimento	30/09/2012	31/12/2011
Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	49.121	40.591
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda	13.928	13.131
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda	12.270	14.899
Flourita Empreendimentos Imobiliários Ltda	11.694	13.280
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.389	12.830
Direcional Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda	11.069	3.129
Direcional Tarauacá Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.309	11.872
Direcional Abaré Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.471	4.408
Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.222	5.887
Direcional Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.153	9.051
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	7.028	8.194
Direcional Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.477	-
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.201	8.929
Andrade Valladares Residencial Ltda - SCP Floramar	3.567	3.485
Direcional Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.855	-
SCP - Direcional/ASCC/Diedro-Eliza Miranda	2.182	2.608
Alexandrita Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.139	2.572
Direcional Trincadeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.028	6.773
Direcional Opala Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.888	1.043
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.886	2.095
Direcional Brasileira Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.763	3.393
Direcional Capixaba Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.458	816
Direcional Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.452	899
Direcional Patrimar Maragogi Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.397	1.352
Direcional Jordão Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.276	-
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	10.710
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	16.625
Direcional TSC Jamari Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	8.592
Direcional TSC Jatuarana Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	4.790
Direcional Silvestre Ltda	793	3.031
Outros	1.042	1.361
Total	186.058	216.346

- (a) Em 09 de agosto de 2011, a companhia adquiriu 60% das quotas da Direcional Zircone Empreendimento Imobiliários Ltda. ("Zircone Empreendimentos") junto a JHSF Participações S.A., pelo montante de R\$ 37.000 a ser pago em 38 parcelas corrigidas pelo INCC. Com esta aquisição a companhia passou a deter 100% do empreendimento. O valor da aquisição foi registrado pelo seu valor presente no montante de R\$ 27.909.

Considerando que se tratou da aquisição de um projeto único com vida útil definida e em estágio inicial, esta operação foi tratada como uma compra de ativos.

5.4. Juros Capitalizados

Os juros incorridos referentes aos financiamentos à produção estão contabilizados nas rubricas de imóveis em construção e imóveis concluídos de acordo com o OCPC 01, e os mesmos são apropriados ao resultado em decorrência das vendas. Nos nove meses de 2012, foram capitalizados nas contas de estoques, juros no montante de R\$ 34.802 (R\$ 23.786 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2011), sendo que desse montante R\$ 6.077 permanecem capitalizados, referentes a unidades não vendidas. A taxa média de utilizada para a capitalização dos juros foi de 10,26% no terceiro trimestre de 2012 (10,92% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2011).

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas Explicativas às Informações Trimestrais--Continuação

30 de Setembro de 2012

(Valores em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

6. Partes relacionadas

6.1. Empresas ligadas

Ativo	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Créditos junto a sócios de empreendimentos (a)				
Tsc Engenharia Ltda	29.358	24.213	30.923	24.337
Comim Construtora Ltda	-	-	13.541	19.343
Dam Incorporações Ltda	4.470	5.641	4.471	5.641
Ager Incorporações Imobiliárias Ltda	6.819	4.334	6.819	4.334
Siena Participações Ltda	-	-	1.795	1.752
L/V Consultoria Empresarial Ltda	-	-	1.795	1.752
Edifica Empreendimento Arq. E Engenharia S/A	-	-	3.322	1.740
Outros	1.532	1.741	4.647	4.216
	42.179	35.929	67.313	63.115
Conta corrente com empreendimentos (b)				
Scp Manaus - Eliza Miranda	-	3.796	-	2.278
Zircone Empreendimentos imobiliários Ltda	1.678	1.678	1.678	1.678
Santa Margarida	1.486	1.486	1.486	1.486
Direcional Opala Empreendimentos Ltda	1.058	1.058	-	1.058
Seabra Empreendimentos imobiliários Ltda	30.916	17.876	1.786	822
Scp Meu Orgulho Infra	1.468	1.468	-	-
Scp Parque Prado	-	4.358	-	-
Scp Paradiso	403	10.821	-	-
Scp Santa Mônica	1.181	3.285	-	-
Outros	846	913	1.000	1.879
	39.036	46.739	5.950	9.201
Total	81.215	82.668	73.263	72.316
Parcela circulante	40.532	47.912	32.580	37.560
Parcela não circulante	40.683	34.756	40.683	34.756
Passivo				
Passivo junto a sócios de empreendimentos (a)				
Edifica Empreendimento Arq. E Engenharia S/A	-	-	2.793	1.794
TSC Engenharia Ltda	-	-	1.719	-
Cac Engenharia Ltda	-	-	620	399
Outros	-	-	600	515
	-	-	5.732	2.708
Conta corrente com empreendimentos (b)				
Direcional Engenharia S.A. - Scp Club House	-	-	-	4.358
Direcional Opala Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	1.058
Scp Alterosa	2.585	2.585	-	-
Seabra Empreendimentos imobiliários Ltda	2.180	2.180	-	-
Direcional Agua Branca Empreend. Imobiliários Ltda	17.225	17.225	-	-
Direcional Estrela Empreend. Imobiliários Ltda	7.000	7.000	-	-
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	2.699	-
Outros	750	500	1.908	836
	29.740	29.490	4.607	6.252
Passivo Circulante	29.740	29.490	10.339	8.960

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas Explicativas às Informações Trimestrais--Continuação
30 de Setembro de 2012

(Valores em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

6. Partes relacionadas--Continuação

6.1. Empresas ligadas--Continuação

(a) Créditos juntos a sócios de empreendimentos

A companhia realiza operações de mútuos com alguns parceiros de empreendimentos, geralmente acionistas não controladores das referidas SPE's. Essas operações se liquidam no encerramento da construção. Tais operações são corrigidas pelo CDI acrescido de spread de até 4,13% a.a ou pelo IGP-M acrescido de spread de até 1% a.m. O impacto financeiro na controladora para o período findo em 30 de setembro de 2012 foi uma receita financeira líquida de R\$ 5.715 (R\$ 4.428 em 30 de setembro de 2011).

(b) Conta corrente com empreendimentos

Tais operações são exclusivamente relacionadas ao aporte de recursos para a construção, sobre as quais não incide remuneração. No momento, está sendo negociada junto aos sócios uma forma de correção desses valores.

6.2. Remuneração da Administração

A tabela abaixo mostra a remuneração anual total para os administradores e conselheiros durante o ano de 2011 e a aprovada para o ano de 2012:

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Total
2012	7	5	12
Número de membros	7	5	12
Remuneração fixa anual (R\$)	480.000	2.220.000	2.700.000
Remuneração variável (R\$)	-	4.260.000	4.260.000
	480.000	6.480.000	6.960.000
2011	7	5	12
Número de membros	7	5	12
Remuneração fixa anual (R\$)	167.520	1.812.000	1.979.520
Remuneração variável (R\$)	-	1.608.450	1.608.450
	167.520	3.420.450	3.587.970

A Companhia também remunera seus administradores através de plano de opções de ações, cujos detalhes estão descritos na nota explicativa 21.

A Companhia não mantém planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós-emprego.

Direcional Engenharia S.A.

Notas Explicativas às Informações Trimestrais--Continuação

30 de Setembro de 2012

(Valores em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

7. Investimentos em controladas e controladas em conjunto (informações financeiras individuais)

A movimentação dos investimentos no final do período encerrado em 30 de setembro de 2012 está assim apresentada:

Empresa	Participação%	31/12/2011	Dividendos/ amortização	Equivalência patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	30/09/2012
Scp Direcional/Mrv - Serra Da Canastra (a)	50,00%	105	-	113	-	218
Scp Direcional/Aterpa - Santa Ines (a)	50,00%	-	-	20	-	20
Scp Direcional/Aterpa - Cidade Nova (a)	50,00%	21	-	12	-	33
Scp Direcional/Lasa - Life Residence (a)	50,00%	221	(131)	65	-	155
Scp Direcional/Capla - Brasília	100,00%	78	(437)	(6)	583	218
Scp Direcional/Lucas/Tulio - Club House	100,00%	(211)	4.396	230	53	4.468
Scp Direcional/Spl - Campinas (a)	50,00%	1.002	(950)	328	(315)	65
Scp Direcional/Eolica/Spl - Retiro Dos Artistas	50,00%	1.453	(100)	368	(644)	1.077
Scp Direcional/Diedro/Ascc - Eliza Miranda Manaus	40,00%	21.202	(4.040)	1.035	(520)	17.677
Scp Direcional/Dan/G.Fernandes - Jacunda	88,00%	27.489	-	2.892	(5.065)	25.316
Scp Direcional/Acr - Ouro Preto (Gran Parque)	97,19%	1.329	(974)	(378)	416	393
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda	100,00%	88.680	-	26.566	8.961	124.207
Direcional Canário Engenharia Ltda	99,90%	2.554	-	346	31.251	34.151
Altana Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00%	222	-	-	-	222
Direcional Campinas Engenharia Ltda	99,90%	4.696	-	-	31	4.727
Direcional Valparaíso Ltda	80,00%	16.450	-	(597)	170	16.023
Jonasa Empreendimentos Imobiliarios Ltda	80,00%	57.009	(3.453)	2.660	(5.160)	51.056
Scp Direcional/Edifica - Chopin Permuta	79,00%	552	(900)	(11)	366	7
Direcional Diamante	99,99%	63.522	-	7.880	1.663	73.065
Direcional Ametista Empr. Imobil. Ltda	99,99%	8.301	-	4.087	(955)	11.433
Direcional Opala Empreendimentos Ltda	98,10%	16.236	-	(1.841)	(7.553)	6.842
Direcional Esmeralda Empreendimentos Imob. Ltda (a)	50,00%	19.461	-	6.193	(4.987)	20.667
Direcional Safira Empreendimentos Imob.	99,99%	28.653	-	(1.642)	10.458	37.469
Direcional Rubi Empreendimentos Ltda	99,99%	26.625	1	17.368	(5.921)	38.073
Spe Direcional Ambar Empreendimentos Ltda	66,67%	27.330	(531)	1.532	8.191	36.522
Scp Direcional Gran Reserva	98,10%	2.599	-	(574)	(871)	1.154
Scp Direcional Paradiso	98,10%	3.680	-	(185)	756	4.251
Scp Direcional/Acr Maura Valadares	98,10%	451	-	47	(290)	208
Scp Direcional Acr/ Lago Sul	98,10%	8.488	-	(1.015)	14.275	21.748
Direcional Tsc Rio Madeira Emp. Imobil. Ltda	80,00%	22.524	(322)	(1.168)	(18.161)	2.873
Direcional Tsc Jamari Emp. Imobil. Ltda	80,00%	7.033	(269)	396	3.176	10.336
Direcional Tsc Lauro Sodre Emp. Imob. Ltda	80,00%	5	-	-	(5)	-
Direcional Tsc Jatuarana Emp. Imobil. Ltda	80,00%	16.235	(475)	(3.221)	2.125	14.664
Scp Le Parc De France	98,10%	1.158	(1.217)	60	394	395
Scp Direcional/Acr - Santa Mônica	98,10%	(324)	820	81	(718)	(141)
Onix Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	47.878	-	11.989	41.487	101.354
Malaquita Empreendimentos Imobil. Ltda	99,90%	7.383	-	-	44	7.427
Una Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	8.157	-	5.582	1.067	14.806
Alexandrita Empreendimentos Ltda (a)	50,00%	4.580	-	(2.578)	3.201	5.203
Bujari Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	10.478	-	(3.358)	786	7.906
Coral Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	5.049	-	(28)	214	5.235

Direcional Engenharia S.A.

Notas Explicativas às Informações Trimestrais--Continuação

30 de Setembro de 2012

(Valores em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

7. Investimentos em controladas e controladas em conjunto (informações financeiras individuais)-- Continuação

Empresa	Participação%	31/12/2011	Dividendos/ amortização	Equivalência patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	30/09/2012
Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	41.482	-	11.723	(19.464)	33.741
Jaspe Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	240	-	-	26	266
Direcional Corretora De Imóveis	100,00%	2.869	-	1.701	(943)	3.627
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	10.902	-	4.983	(2.851)	13.034
Abaré Empreendimentos Imobiliário Ltda	99,90%	2.906	-	4.583	368	7.857
Água Marinha Empreendimentos Imobil. Ltda	99,90%	5.673	-	(26)	110	5.757
Anadia Empreendimentos Imobil. Ltda	99,90%	1.326	-	(52)	273	1.547
Andaraí Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	13.052	-	(1.842)	(11.211)	(1)
Direcional Turquesa Empreend. Imobiliários Ltda	99,90%	2.160	-	30	676	2.866
Flourita Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	52.313	-	5.568	(16.643)	41.238
Direcional Azeviche Empreend. Imob. Ltda (a)	55,20%	76	-	-	15	91
Arinos Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	984	-	(332)	273	925
Direcional Assis Brasil Empreend. Imob. Ltda (a)	50,00%	169	-	-	16	185
Citrino Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	337	-	-	23	360
Turmalina Empreendimentos Imob. Ltda	99,90%	1.918	-	-	26	1.944
Scp Direcional Petrópolis	99,90%	556	-	91	(713)	(66)
Scp Direcional Ozias Monteiro	99,90%	800	-	(882)	937	855
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	10.343	-	2.989	-	13.332
Maragogi Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	45,00%	2.163	-	2.310	(500)	3.973
Scp Cidadão Xi	99,90%	16.295	-	(3.201)	(6.582)	6.512
Scp Pro-Moradia II	99,90%	32.302	-	5.869	(11.040)	27.131
Capela Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	12.625	-	(110)	(8.106)	4.409
Direcional Porto Acre Empreendimentos	99,90%	4.320	-	332	(747)	3.905
Direcional Feijo Empreendimentos Imob. Ltda	99,90%	1.527	-	-	347	1.874
Direcional Capixaba Empreend. Imobiliários Ltda	99,90%	17.802	-	14.483	(2.786)	29.499
Scp Meu Orgulho	99,90%	27.790	-	28.642	(25.235)	31.197
Andrade Valladares Residencial Ltda - Scp Floramar (a)	50,00%	5.502	-	2.612	(770)	7.344
Geminiano Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	4.333	-	(103)	973	5.203
Direcional Rio Branco Empreendimentos	99,90%	279	-	-	1.095	1.374
Scp Direcional Comim Meu Orgulho	62,00%	35.191	-	(1.960)	(9.467)	23.764
Scp Sarandi - Andrade Valladares Eng. E Construção (a)	50,00%	95	-	-	138	233
Direcional Santa Rosa Empreend. Imob. Ltda	99,90%	5.236	-	115	2.577	7.928
Santo Antônio Empreendimentos Ltda	99,99%	23.285	-	-	472	23.757
Direcional Arapiraca Empreend. Imob. Ltda	99,90%	4.553	-	(1)	241	4.793
Direcional Xapuri Empreendimentos Imob. Ltda	99,90%	335	-	(4)	153	484
Direcional São Miguel Empreendimentos Imob. Ltda	99,90%	1.699	-	(1)	3.500	5.198
Direcional Tarauacá Empreendimentos Imob. Ltda	99,90%	17.393	-	148	(4.698)	12.843
Direcional Igaci Empreendimentos Imob. Ltda	99,90%	7.184	-	(1)	189	7.372
Direcional Cajueiro Empreendimentos Imob. Ltda	99,90%	1.302	-	(203)	1.867	2.966
Direcional Riachos Empreendimentos Imob. Ltda (a)	50,00%	444	-	-	155	599
Direcional Alegre Empreendimentos Ltda	99,90%	3.293	-	82	6.512	9.887
Scp Boa Casa Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	374	-	1.833	2.000	4.207
Direcional Carneiros Empreendimentos Imob. Ltda	99,90%	62	-	-	46	108

Direcional Engenharia S.A.

Notas Explicativas às Informações Trimestrais--Continuação

30 de Setembro de 2012

(Valores em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

7. Investimentos em controladas e controladas em conjunto (informações financeiras individuais)-- Continuação

Empresa	Participação%	31/12/2011	Dividendos/ amortização	Equivalência patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	30/09/2012
Direcional Água Branca Empreendimentos Imob. Ltda	99,90%	3.283	-	(82)	2.331	5.532
Direcional Coruripe Empreendimentos Imob. Ltda	99,90%	676	-	(75)	737	1.338
Scp Direcional Alterosa Empreendimentos Imob. Ltda	62,75%	5.799	(3.626)	1.264	1.688	5.125
Direcional Leopoldina Empreendimentos Imob. Ltda	99,90%	55	-	-	18	73
Scp Bairro Carioca	100,00%	18.946	-	21.661	(18.648)	21.959
Direcional Sena Madureira Empreend. Imob. Ltda	99,90%	-	-	665	7.763	8.428
Direcional Tricheiras Empreend. Imob. Ltda	77,50%	3.093	-	3.935	1.544	8.572
Direcional Aguas Das Flores Empreend. Imob. Ltda	99,90%	1.072	-	-	324	1.396
Direcional Camaragibe Empreendimentos Imob. Ltda	99,90%	1	-	-	-	1
Direcional Jequia Empreendimentos Imob. Ltda	99,90%	618	-	-	590	1.208
Direcional Palmeira Empreendimentos Imob. Ltda	99,90%	737	-	2.924	(131)	3.530
Scp Aterrado Do Leme	75,00%	1.165	-	3.201	1.975	6.341
Scp Macapá	99,90%	-	-	12.529	12.312	24.841
Direcional Ouro Branco Empreendimentos Imob. Ltda	99,90%	-	-	(1)	5.559	5.558
Scp Riacho Fundo	70,00%	-	-	20	3.289	3.309
Direcional Pilar Empreendimentos Imob. Ltda	99,90%	-	-	-	330	330
Scp Porto Velho	99,90%	-	-	1.164	2.200	3.364
Direcional São Primiano Empreend. Imob. Ltda (a)	50,00%	408	(50)	(3)	-	355
Scp Direcional/Aterpa - Rio De Janeiro (a)	45,00%	6.650	754	1.135	(1.360)	7.179
Scp Direcional/Edifica/Patrimar - Chopin	31,15%	(9)	-	4	-	(5)
Maura Valadares Gontijo Spe Ltda (a)	50,00%	496	(428)	(29)	10	49
Rubelita Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	50,00%	4.532	(3.176)	14	-	1.370
Direcional Silvestre Empreendim. Imobiliários Ltda	82,00%	4.246	394	11.555	2.665	18.860
Alexandria Empreendimentos Imob. Ltda	50,00%	4.561	(876)	302	(750)	3.237
Direcional Sodalita Empreendimentos Imob.	50,00%	1.284	(38)	-	38	1.284
Direcional Oiti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	774	(328)	(1)	-	445
Bom Sucesso Incorp. E Invest. Imobiliário S.A.	28,00%	6.899	-	(2)	-	6.897
Santa Margarida Empreendimentos imobiliários Ltda(a)	47,50%	2.116	(626)	(1)	626	2.115
Direcional Jordão Empreendimentos Imobil. Ltda (a)	50,00%	721	-	156	1.155	2.032
Direcional Brasileira Empreendimentos Imobiliários (a)	50,00%	8.411	1.259	6.317	(7)	15.980
Belo Monte Empreendimentos Ltda (a)	50,00%	260	-	-	-	260
Direcional Spl Ponciano Empreend. Imob. Ltda (a)	50,00%	315	-	900	890	2.105
Scp Direcional/V.Gontijo - Cisão	50,00%	212	(212)	-	-	-
Diresomattos Gutierrez Emp. Imobiliários Ltda (a)	50,00%	323	622	(18)	(605)	322
Scp Direcional/Somattos - Bartira Mourão (Antares) (a)	50,00%	788	(10)	(8)	(150)	620
Scp Direcional/Somattos - Tereza Motta (Centaurus) (a)	50,00%	6	(6)	-	-	-
Ernane Agrícola Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	50,00%	4.678	(1.453)	15	(3.050)	190
		1.014.960	(16.382)	220.165	1.098	1.219.841

(a) Representam as entidades controladas em conjunto.

Direcional Engenharia S.A.

Notas Explicativas às Informações Trimestrais--Continuação

30 de Setembro de 2012

(Valores em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

7. Investimentos em controladas e controladas em conjunto (informações financeiras individuais) Continuação

A movimentação dos investimentos no final do período encerrado em 31 de dezembro 2011 está assim apresentada:

Empresa	Participação %	31/12/2010	Dividendos/ amortização	Equivalência patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	31/12/2011
SCP - Direcional/MRV - Serra da Canastra (a)	50,00%	140	-	(36)	1	105
SCP - Direcional/Aterpa - Santa Inês (a)	50,00%	17	(1)	(16)	-	-
SCP - Direcional/Aterpa - Cidade Nova (a)	50,00%	51	-	(30)	-	21
SCP - Direcional/Lasa - Águas Claras II (a)	50,00%	662	(476)	-	35	221
SCP - Direcional/Capla - Brasília	100,00%	85	(19)	1	12	79
Direcional Engenharia S.A. - SCP Club House	100,00%	714	(833)	(147)	54	(212)
SCP - Direcional/SPL - Campinas (a)	50,00%	5.102	(3.400)	(100)	(600)	1.002
SCP - Direcional/Eólica - Quintas do Valqueire	10,00%	8	(8)	-	-	-
SCP - Direcional/Eólica - Retiro dos Artistas (a)	50,00%	6.215	(3.090)	(437)	(1.235)	1.453
SCP - Direcional/ACR - Green Village (a)	20,00%	2	(2)	-	-	-
SCP - Direcional/ACR/Asacop - Província de Vicenza	10,00%	(5)	5	-	-	-
SCP - Direcional/ASCC/Diedro-Eliza Miranda	40,00%	23.475	(6.844)	3.581	990	21.202
SCP - Direcional/DAN/Gontijo Fernandes - Jacundá	88,00%	25.935	(6.547)	3.485	4.617	27.490
SCP - Direcional/ACR - Ouro Preto	97,19%	3.621	(2.400)	108	-	1.329
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	100,00%	55.523	(139)	41.884	(8.589)	88.679
Direcional Canário Engenharia Ltda.	99,90%	993	-	1	1.560	2.554
Altana Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	50,00%	222	-	-	-	222
Direcional Campinas Engenharia Ltda.	99,90%	4.597	-	-	99	4.696
Direcional Construtora Valparaíso Ltda.	80,00%	15.524	(205)	(3.847)	4.978	16.450
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	43.650	(7.448)	6.433	14.374	57.009
SCP - Direcional/Edifica - Edifício Chopin	79,00%	504	(20)	68	-	552
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	38.248	(3.000)	4.601	23.674	63.523
Direcional Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	2.658	-	1.887	3.756	8.301
Direcional Opala Empreendimentos Imobiliários Ltda	98,10%	11.878	(1.058)	3.433	1.983	16.236
Direcional Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	50,00%	11.579	(116)	7.998	-	19.461
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	25.118	(12)	9.641	(6.093)	28.654
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	13.631	(6.203)	13.816	5.381	26.625
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda	66,67%	18.127	(632)	160	9.674	27.329
Direcional TSC Rio Madeira Empr Imobiliários Ltda	80,00%	8.069	(454)	(4.314)	19.223	22.524
Direcional TSC Jamari Emp. Imobiliários Ltda	80,00%	4.693	(1.616)	102	3.855	7.034
Direcional TSC Lauro Sodré Emp. Imobiliários Ltda	80,00%	5	-	-	-	5
Direcional TSC Jatuarana Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00%	9.003	(295)	1.265	6.262	16.235
SCP - Direcional/ACR - Le Parc de France	98,10%	3.618	(3.634)	(108)	1.282	1.158
SCP - Direcional/ACR - Santa Mônica	98,10%	4.392	(3.308)	(610)	(798)	(324)
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	24.640	(5)	9.406	13.837	47.878
Direcional Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	6.584	15	(164)	948	7.383
Una Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	2.630	(1)	6.091	(563)	8.157
Alexandrita Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	50,00%	3.956	-	(855)	1.478	4.579
Bujari Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	2.936	-	4.533	3.008	10.477

Direcional Engenharia S.A.

Notas Explicativas às Informações Trimestrais--Continuação

30 de Setembro de 2012

(Valores em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

7. Investimentos em controladas e controladas em conjunto (informações financeiras individuais)-- Continuação

Empresa	Participação %	31/12/2010	Dividendos/ amortização	Equivalência patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	31/12/2011
Coral Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	4.633	-	(91)	507	5.049
Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	6.831	(933)	12.069	23.516	41.483
Jaspe Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	-	-	-	240	240
Direcional Corretora de Imóveis S.A.	100,00%	2.348	(1.791)	2.696	(384)	2.869
Direcional Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	7.083	-	2.027	1.792	10.902
Direcional Abaré Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	814	(19)	1.006	1.105	2.906
Direcional Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	3.523	-	13	2.137	5.673
Direcional Anadia Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	438	-	(102)	991	1.327
Andaraí Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	12.370	-	682	-	13.052
Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	12.008	-	-	(9.849)	2.159
Flourita Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	35.189	(9)	18.104	(971)	52.313
Direcional Azeviche Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	55,20%	-	-	-	76	76
Arinos Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	1.475	-	(1.329)	838	984
Direcional Assis Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	50,00%	63	-	-	106	169
Citrino Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	306	-	-	30	336
Direcional Turmalina Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	639	-	(5)	1.285	1.919
SCP - Direcional Petrópolis	99,90%	523	(78)	(125)	236	556
SCP - Direcional Ozias	99,90%	14.343	(5.572)	(3.180)	(4.792)	799
Seabra Emp. Imobiliários Ltda - Total Ville Porto Velho	99,90%	8.286	-	8.629	(6.571)	10.344
Direcional Patrimar Maragogi Emp. Imobiliários Ltda (a)	45,00%	2.492	(2.000)	1.671	-	2.163
SCP - Cidadão XI	99,90%	9.694	-	2.258	4.343	16.295
SCP - Pro Moradia II	99,90%	8.516	-	10.128	13.659	32.303
Capela Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	(373)	12.998	12.625
Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	215	-	1.161	2.944	4.320
Direcional Feijo Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	1.349	-	(5)	183	1.527
Direcional Capixaba Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	7.272	(3)	9.239	1.295	17.803
SCP - Meu Orgulho	99,90%	12.973	(21.968)	29.876	6.908	27.789
Andrade Valladares Residencial Ltda - SCP Floramar (a)	50,00%	-	(158)	3.095	2.565	5.502
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	50,00%	4.211	-	(1)	123	4.333
Direcional Rio Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	135	-	-	144	279
SCP Direcional/Comim Meu Orgulho - Infra	62,00%	12.485	(3.991)	982	25.715	35.191
SCP Sarandi - Andrade Valladares Residencial Ltda (a)	50,00%	-	-	-	95	95
Direcional Santa Rosa Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	3.078	-	(20)	2.179	5.237
Direcional Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	1.613	(398)	(374)	22.444	23.285
Direcional Arapiraca Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	3.471	-	(19)	1.101	4.553
Direcional Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	30	-	-	305	335
Direcional São Miguel Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	939	-	-	760	1.699
Direcional Tarauacá Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	1.605	-	13.059	2.729	17.393
Direcional Igaci Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	7.182	-	1	1	7.184
Direcional Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	1	-	(6)	1.307	1.302
Direcional Riachos Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	50,00%	66	-	-	379	445
Direcional Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	2.620	-	302	371	3.293

Direcional Engenharia S.A.

Notas Explicativas às Informações Trimestrais--Continuação

30 de Setembro de 2012

(Valores em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

7. Investimentos em controladas e controladas em conjunto (informações financeiras individuais)-- Continuação

Empresa	Participação %	31/12/2010	Dividendos/ amortização	Equivalência patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	31/12/2011
SCP Boa Casa	100,00%	1	-	(2.514)	2.888	375
Direcional Carneiros Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	-	-	-	62	62
Direcional Água Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	-	-	(1)	3.284	3.283
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	-	-	(7)	683	676
SCP Alterosa - Ribeirão das Neves	62,75%	-	-	5.911	(112)	5.799
Direcional Leopoldina Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	-	-	-	55	55
SCP Bairro Carioca	100,00%	-	-	5.840	13.107	18.947
Direcional Trincadeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	77,50%	-	-	1.263	1.830	3.093
Direcional Agua das Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	-	-	-	1.072	1.072
Direcional Jequia Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	-	-	(6)	624	618
Direcional Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	-	-	(26)	763	737
SCP Aterrado do Leme	75,00%	-	-	217	948	1.165
Direcional São Primiano Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	50,00%	-	46	(14)	376	408
Aterpa - Rio de Janeiro(a)	45,00%	9.323	(1.179)	(318)	(1.176)	6.650
Patrimar Cl. Manoel (a)	31,15%	24	(19)	(14)	-	(9)
SPE Maura Gontijo (a)	50,00%	2.670	(2.127)	(129)	82	496
SPE - Rubelita Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	50,00%	4.267	(110)	(255)	630	4.532
Direcional Silvestre Ltda (a)	82,00%	453	13	1.152	2.629	4.247
Alexandria Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	50,00%	6.537	138	1.372	(3.486)	4.561
Direcional Sodalita Empreendimentos (a)	50,00%	1.287	(3)	-	-	1.284
Direcional Oiti Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	50,00%	1.048	(239)	(35)	-	774
Bom Sucesso Incorporação e Invest. Imobiliários S.A. (a)	28,00%	6.902	-	(2)	-	6.900
Santa Margarida Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	47,50%	2.118	(15)	(3)	15	2.115
Direcional Jordão Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	50,00%	702	-	-	18	720
Direcional Brasileira Emp. Imobiliários Ltda (a)	50,00%	2.480	(386)	4.005	2.313	8.412
Direcional Belo Monte Emp. Imobiliários Ltda (a)	50,00%	205	-	-	55	260
Direcional SPL Ponciano Emp. Imobiliários Ltda (a)	50,00%	-	-	-	315	315
V. Gontijo - Cisão (a)	50,00%	313	(48)	(54)	-	211
SPE - Diresomattos Gutierrez Emp. Imobiliários Ltda (a)	50,00%	3.072	(1.942)	51	(858)	323
SCP - Direcional/Somattos - Bartira Mourão (a)	50,00%	1.012	(148)	74	(150)	788
SCP - Direcional/Somattos - Tereza Motta Valadares (a)	50,00%	937	(639)	(136)	(160)	2
Ernane Agrícola Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	50,00%	5.468	(356)	(434)	-	4.678
Total		661.609	(125.045)	226.589	251.807	1.014.960

(a) Representam as entidades controladas em conjunto.

Direcional Engenharia S.A.

Notas Explicativas às Informações Trimestrais--Continuação

30 de Setembro de 2012

(Valores em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

7. Investimentos em controladas e controladas em conjunto (informações financeiras individuais)-- Continuação

O sumário das informações financeiras das investidas encerradas em 30 de setembro de 2012 está assim apresentado:

Empresa	Ativo		Passivo		Demonstração do Resultado							
	Participação	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	Receita Líquida de vendas e serviços	Lucro Bruto	Despesas operacionais líquidas	Resultado financeiro	IRPJ / CSLL	Lucro Líquido
SCP - Direcional/MRV - Serra da Canastra	50,00%	400	159	123	-	436	-	60	160	8	(2)	226
SCP - Direcional/Aterpa - Santa Inês	50,00%	42	1	3	-	40	4	40	-	-	-	40
SCP - Direcional/Aterpa - Cidade Nova	50,00%	70	-	2	-	68	2	28	(5)	3	(1)	25
SCP - Direcional/Lasa - Águas Claras II	50,00%	474	90	32	223	309	92	90	35	7	(2)	130
SCP - Direcional/Capla - Brasília	100,00%	617	-	400	-	217	-	(6)	(18)	25	(7)	(6)
SCP - Direcional/SPL - Campinas	50,00%	376	115	123	238	130	1.031	671	(30)	57	(42)	656
SCP - Direcional/Eólica - Quintas do Valqueire	10,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SCP - Direcional/Eólica - Retiro dos Artistas	50,00%	2.650	209	329	377	2.153	1.015	495	235	48	(42)	736
SCP - Direcional/ACR - Green Village	20,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SCP - Direcional/ACR/Asacop - Provincia de Vicenza	10,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SCP - Direcional/ASCC/Diedro-Eliza Miranda	40,00%	40.289	8.866	4.455	507	44.193	14.563	3.498	(476)	185	(618)	2.589
SCP - Direcional/DAN/Gontijo Fernandes - Jacundá	88,00%	32.352	1.207	4.526	265	28.768	6.661	3.742	(223)	27	(260)	3.286
SCP - Direcional/ACR - Ouro Preto	97,19%	541	21	40	117	405	42	36	(442)	23	(5)	(388)
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	100,00%	192.196	26.513	54.324	40.178	124.207	101.355	31.383	(3.029)	866	(2.654)	26.566
Direcional Canário Engenharia Ltda.	99,90%	122.232	31.011	119.057	1	34.185	-	-	(1)	347	-	346
Altana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	8	437	-	-	445	-	-	-	-	-	-
Direcional Campinas Engenharia Ltda.	99,90%	206	6.184	1.659	-	4.731	-	-	-	-	-	-
Direcional Construtora Valparaíso Ltda.	80,00%	19.837	16.482	558	15.733	20.028	(2.404)	(1.030)	176	31	77	(746)
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	177.248	2.952	92.849	23.531	63.820	46.638	7.738	(2.113)	(834)	(1.466)	3.325
SCP - Direcional/Edifica - Edifício Chopin	79,00%	9	-	-	-	9	-	-	(18)	4	-	(14)
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	108.543	10.898	20.851	25.517	73.073	25.386	9.942	(1.282)	80	(859)	7.881
Direcional Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	31.145	3.061	2.089	20.682	11.435	14.058	5.699	(1.192)	(1)	(418)	4.088
Direcional Opala Empreendimentos Imobiliários Ltda	98,10%	19.224	213	7.643	4.820	6.974	3.203	(1.717)	(256)	308	(212)	(1.877)
Direcional Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	105.586	571	38.645	26.178	41.334	40.607	13.773	(649)	745	(1.482)	12.387
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	69.055	22.652	29.018	25.216	37.473	8.928	(813)	(580)	49	(298)	(1.642)
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	88.003	9.807	33.066	26.668	38.076	55.295	19.243	(251)	(62)	(1.560)	17.370
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda	66,67%	86.558	16.074	42.615	5.238	54.779	18.369	3.655	(909)	232	(681)	2.297
SCP - Direcional/ACR - Gran Reserva	98,10%	655	842	42	280	1.175	138	(374)	(233)	38	(17)	(586)
SCP - Direcional/ACR - Paradiso	98,10%	10.477	129	5.761	511	4.334	(116)	(486)	323	31	(56)	(188)
SCP - Direcional/ACR - Maura Valadares	98,10%	285	7	80	-	212	-	13	27	8	-	48
SCP - Direcional/ACR - Lago	98,10%	11.059	20.118	2.146	6.862	22.169	3.031	788	(1.723)	25	(125)	(1.035)
Direcional TSC Rio Madeira Empr.	80,00%	31.786	351	27.903	644	3.590	2.119	(1.432)	(44)	410	(395)	(1.461)
Direcional TSC Jamari Empr. Imobiliários Ltda	80,00%	18.753	629	6.436	25	12.921	4.057	675	(61)	19	(138)	495
Direcional TSC Lauro Sodré Empr. Imobiliários Ltda	80,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direcional TSC Jatuarana Empr. Imobiliários Ltda	80,00%	38.336	382	10.253	10.134	18.331	6.592	(3.663)	(178)	14	(199)	(4.026)
SCP - Direcional/ACR - Le Parc de France	98,10%	525	4	50	77	402	(150)	(82)	156	(14)	1	61
SCP - Direcional/ACR - Santa Mônica	98,10%	1.127	47	1.317	1	(144)	53	92	(13)	8	(5)	82
Onix Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	132.530	12.704	21.856	21.923	101.455	53.863	12.466	(1.139)	85	(1.255)	10.157
Direcional Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	7.437	-	3	-	7.434	-	-	-	-	-	-

Direcional Engenharia S.A.

Notas Explicativas às Informações Trimestrais--Continuação

30 de Setembro de 2012

(Valores em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

7. Investimentos em controladas e controladas em conjunto (informações financeiras individuais)-- Continuação

Empresa	Ativo			Passivo			Demonstração do Resultado					
	Participação	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	Receita Líquida de vendas e serviços	Lucro Bruto	Despesas operacionais líquidas	Resultado financeiro	IRPJ / CSLL	Lucro Líquido
Una Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	5.617	16.785	1.329	6.252	14.821	14.985	6.420	(377)	(5)	(450)	5.588
Alexandrita Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	36.851	280	26.332	395	10.404	7.942	(4.790)	(145)	3	(225)	(5.157)
Bujari Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	21.110	220	12.076	1.341	7.913	4.177	(3.138)	(125)	28	(127)	(3.362)
Coral Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	8.550	292	614	2.988	5.240	-	-	(27)	(1)	-	(28)
Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	69.894	50.081	6.720	92.298	20.957	46.864	14.767	(1.475)	103	(1.672)	11.723
Jaspe Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	5	262	-	-	267	-	-	-	-	-	-
Direcional Corretora de Imóveis S.A.	100,00%	3.973	79	399	26	3.627	3.796	3.503	(1.382)	(6)	(414)	1.701
Direcional Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	20.442	6.199	6.547	7.048	13.046	15.005	6.775	(1.539)	130	(378)	4.988
Direcional Abaré Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	14.594	11.200	9.206	8.724	7.864	14.901	5.622	(564)	17	(488)	4.587
Direcional Água Marinha Empre. Imobiliários Ltda	99,90%	24.868	-	-	19.105	5.763	-	-	(28)	2	-	(26)
Direcional Anadia Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	7.414	744	-	6.609	1.549	-	-	(48)	(4)	-	(52)
Andaraí Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	12.989	447	10.568	-	2.868	-	-	30	-	-	30
Flourita Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	72.146	18.944	7.186	42.625	41.279	27.851	7.596	(939)	50	(1.134)	5.573
Direcional Azeviche Empreendimentos Imobiliários Ltda	55,20%	169	-	5	-	164	-	-	-	-	-	-
Arimos Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	35	10.624	349	9.385	925	(326)	(326)	(1)	(6)	-	(333)
Direcional Assis Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	168	6.769	8	6.559	370	-	-	-	-	-	-
Citrino Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	-	9.964	9	9.595	360	-	-	-	-	-	-
Direcional Turmalina Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	2.737	192	983	-	1.946	-	-	-	-	-	-
SCP - Direcional Petrópolis	99,90%	9	-	22	53	(66)	155	99	(10)	4	(2)	91
SCP - Direcional Ozias	99,90%	863	187	187	8	855	-	(821)	(61)	(1)	-	(883)
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	94.480	4.452	72.334	13.252	13.346	27.964	4.153	(806)	(20)	(335)	2.992
Direcional Patrimar Maragogi Empr. Imobiliários Ltda	45,00%	26.494	82	10.723	7.024	8.829	14.748	5.526	(168)	201	(425)	5.134
SCP - Cidadão XI	99,90%	7.127	92	450	251	6.518	1.831	(3.200)	(37)	65	(32)	(3.204)
SCP - Pro Moradia II	99,90%	29.650	136	2.248	379	27.159	19.900	5.975	(4)	1	(97)	5.875
Capela Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	2.537	2.251	227	151	4.410	9.131	821	(723)	100	(308)	(110)
Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	10.010	6.802	1.243	11.660	3.909	5.900	1.024	(591)	7	(108)	332
Direcional Feijo Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	584	3.594	2	2.300	1.876	-	-	-	-	-	-
Direcional Capixaba Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	53.781	2.792	7.458	19.587	29.528	32.217	16.300	(973)	282	(1.111)	14.498
SCP - Meu Orgulho	99,90%	38.203	456	5.824	1.607	31.228	92.787	29.160	(192)	255	(553)	28.670
Andrade Valladares Residencial Ltda - SCP Floramar	50,00%	17.855	16.156	13.820	5.503	14.688	16.022	6.549	(1.052)	168	(442)	5.223
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	9.985	657	235	-	10.407	-	-	(206)	-	-	(206)
Direcional Rio Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	20.023	-	21	18.627	1.375	-	-	-	-	-	-
SCP Direcional/Comim Meu Orgulho - Infra	62,00%	44.239	114	5.481	543	38.329	24.292	(3.665)	(53)	1.014	(457)	(3.161)
SCP Sarandi - Andrade Valladares Residencial Ltda	50,00%	477	-	10	-	467	-	-	-	1	-	1
Direcional Santa Rosa Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	17.562	988	214	10.400	7.936	-	-	115	-	-	115
Direcional Santo Antônio Empr. Imobiliários Ltda	99,99%	2	23.757	-	-	23.759	-	-	(1)	1	-	-
Direcional Arapiraca Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	14.914	277	-	10.393	4.798	-	-	(1)	-	-	(1)
Direcional Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	14.298	-	13.813	-	485	-	-	(4)	-	-	(4)
Direcional São Miguel Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	7.245	-	2.042	-	5.203	-	-	-	(1)	-	(1)
Direcional Tarauaca Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	23.390	4.120	11.218	3.436	12.856	5.176	276	(47)	61	(142)	148
Direcional Igaci Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	8	7.381	10	-	7.379	-	-	(1)	-	-	(1)
Direcional Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	7.003	1.782	281	5.534	2.970	3.680	1.193	(1.314)	(1)	(81)	(203)
Direcional Riachos Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	17.198	-	3.200	12.800	1.198	-	-	-	-	-	-

Direcional Engenharia S.A.

Notas Explicativas às Informações Trimestrais--Continuação

30 de Setembro de 2012

(Valores em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

7. Investimentos em controladas e controladas em conjunto (informações financeiras individuais)-- Continuação

Empresa	Ativo			Passivo			Demonstração do Resultado					
	Participação	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	Receita Líquida de vendas e serviços	Lucro Bruto	Despesas operacionais líquidas	Resultado financeiro	IRPJ / CSLL	Lucro Líquido
Direcional Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	9	24.750	-	14.863	9.896	-	-	-	82	-	82
SCP Boa Casa	100,00%	4.534	-	283	44	4.207	2.797	1.086	830	-	(83)	1.833
Direcional Carneiros Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	7.045	-	13	6.923	109	-	-	-	-	-	-
Direcional Água Branca Empr. Imobiliários Ltda	99,90%	6	44.849	29.118	10.200	5.537	-	-	-	(82)	-	(82)
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	12.890	527	12.077	-	1.340	-	-	(73)	(2)	-	(75)
SCP Alterosa - Ribeirão das Neves	62,75%	14.976	247	6.215	840	8.168	40.108	2.354	(286)	224	(277)	2.015
Direcional Leopoldina Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	9.692	-	-	9.619	73	-	-	-	-	-	-
SCP Bairro Carioca	100,00%	29.052	171	6.659	605	21.959	82.600	22.285	(26)	422	(1.020)	21.661
Direcional Sena Madureira Empr. Imobiliários Ltda	99,90%	8	23.999	76	15.495	8.436	-	-	-	741	(76)	665
Direcional Trincheiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	77,50%	10.868	17.539	12.165	5.181	11.061	26.552	7.545	(1.736)	16	(747)	5.078
Direcional Água das Flores Empr. Imobiliários Ltda	99,90%	17.397	-	-	16.000	1.397	-	-	-	-	-	-
Direcional Estrela Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	-	7.000	7.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Direcional Camaragibe Empr. Imobiliários Ltda	99,90%	-	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Direcional Jequia Empr. Imobiliários Ltda	99,90%	1.261	-	51	-	1.210	-	-	-	-	-	-
Direcional Palmeira Empr. Imobiliários Ltda	99,90%	9.588	1.934	7.800	188	3.534	14.346	3.816	(627)	(1)	(261)	2.927
SCP Macapá	99,90%	27.987	284	3.227	178	24.866	34.039	12.671	(61)	136	(204)	12.542
Direcional Ouro Branco Empr. Imobiliários Ltda	99,90%	5.602	-	39	-	5.563	-	-	-	(1)	-	(1)
SCP Riacho Fundo	70,00%	2.022	3.021	315	-	4.728	-	-	-	29	-	29
Direcional Pilar Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	2	26.104	5	25.771	330	-	-	-	-	-	-
SCP Porto Velho	99,90%	5.145	11	1.758	31	3.367	5.116	1.190	(1)	-	(24)	1.165
Direcional Engenharia S.A. - SCP Club House	100,00%	8.747	70	3.691	658	4.468	749	9	110	73	38	230
Direcional São Primiano Empr. Imobiliários Ltda	50,00%	1.035	-	325	-	710	-	-	(4)	(1)	-	(5)
Aterpa - Rio de Janeiro	45,00%	19.695	13	3.231	520	15.957	4.040	2.979	(144)	(172)	(140)	2.523
Patrimar Cl. Manoel(a)	31,15%	118	-	136	-	(18)	-	3	(9)	18	-	12
SPE Maura Gontijo	50,00%	171	2	47	27	99	-	(120)	(65)	130	(3)	(58)
SPE - Rubelita Empreendimentos Imobiliários Ltda(a)	50,00%	7.040	-	4.299	-	2.741	1.172	390	(351)	(1)	(9)	29
Direcional Silvestre Ltda	82,00%	42.780	44	18.603	1.220	23.001	31.320	15.979	(1.354)	(26)	(507)	14.092
Alexandria Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	5.583	1.860	682	289	6.472	555	464	(59)	277	(79)	603
Direcional Sodalita Empreendimentos	50,00%	2.771	-	204	-	2.567	-	-	(1)	-	-	(1)
Direcional Oiti Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	355	802	265	-	892	-	-	-	(1)	-	(1)
Bom Sucesso Incorporação e Inv. Imobiliários S.A.	28,00%	27.441	-	2.807	-	24.634	-	-	(7)	-	-	(7)
Santa Margarida Empreendimentos Imobiliários Ltda	47,50%	11.664	-	7.212	-	4.452	-	-	(1)	(1)	-	(2)
Direcional Jordão Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	4.131	24	87	4	4.064	707	348	(30)	(3)	(2)	313
Direcional Brasileira Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	51.162	508	18.942	766	31.962	43.935	14.242	(1.553)	208	(262)	12.635
Direcional Belo Monte Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	971	-	451	-	520	-	-	-	-	-	-
Direcional SPL Ponciano Empr. Imobiliários Ltda	50,00%	5.911	4	1.474	231	4.210	5.085	2.060	(153)	(1)	(106)	1.800
SCP Aterrado do Leme	75,00%	8.923	79	447	100	8.455	13.137	4.249	(3)	27	(5)	4.268
SPE - Diresomattos Gutierrez Empr. Imobiliários Ltda	50,00%	737	-	58	33	646	-	(33)	(2)	-	-	(35)
SCP - Direcional/Somattos - Bartira Mourão	50,00%	1.316	-	38	37	1.241	-	(1)	(30)	16	-	(15)
Emane Agrícola Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	1.916	-	907	624	385	141	112	58	87	(229)	28
		2.470.681	555.737	912.355	702.851	1.411.212	1.099.829	295.971	(32.080)	7.414	(25.698)	245.607

(a) Representam as entidades controladas em conjunto.

Direcional Engenharia S.A.

Notas Explicativas às Informações Trimestrais--Continuação

30 de Setembro de 2012

(Valores em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

7. Investimentos em controladas e controladas em conjunto (informações financeiras individuais)-- Continuação

O sumário das demonstrações financeiras das investidas encerradas em 31 de dezembro 2011 está assim apresentado:

Empresa	Balanço Patrimonial					Demonstrações dos resultados					
	Ativo		Passivo			Receita Líquida de vendas e serviços	Lucro Bruto	Despesas operacionais líquidas	Resultado financeiro	IRPJ / CSLL	Lucro Líquido
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido						
SCP Direcional/Comim Meu Orgulho – Infra	62.339	117	5.415	282	56.759	28.593	1.586	(10)	217	(208)	1.585
SCP Sarandi - Andrade Valladares Residencial Ltda	206	-	17	-	189	-	-	-	-	-	-
Direcional Santa Rosa Empreendimentos Imobiliários Ltda	13.375	624	1.257	7.501	5.241	-	-	(19)	(1)	-	(20)
SCP Boa Casa	1.647	17	429	861	374	2.009	(1.633)	(832)	-	(49)	(2.514)
SCP Bairro Carioca	22.333	104	3.371	120	18.946	21.269	6.002	-	80	(242)	5.840
SCP - Direcional/MRV - Serra da Canastra (a)	362	-	71	81	210	(2)	(90)	9	15	(6)	(72)
SCP - Direcional/Aterpa - Santa Inês (a)	38	-	3	35	-	2	(34)	-	2	-	(32)
SCP - Direcional/Aterpa - Cidade Nova (a)	101	2	20	40	43	8	(78)	8	11	(1)	(60)
SCP - Direcional/Lasa - Águas Claras II (a)	502	250	45	266	441	-	-	-	-	-	-
SCP - Direcional/Capla - Brasília (a)	673	-	595	-	78	-	(27)	14	14	-	1
Direcional Engenharia S.A. - SCP Club House	33.327	142	32.695	985	(211)	10.440	2.781	(2.742)	211	(397)	(147)
SCP - Direcional/SPL - Campinas (a)	2.435	138	345	224	2.004	528	(435)	23	287	(75)	(200)
SCP - Direcional/Eólica - Retiro dos Artistas	4.303	237	528	1.106	2.906	1.748	(248)	(724)	197	(100)	(875)
SCP - Direcional/ASCC/Diedro-Eliza Miranda	53.409	9.673	8.525	1.553	53.004	24.669	13.156	(1.052)	(1.973)	(1.178)	8.953
SCP - Direcional/DAN/Gontijo Fernandes - Jacundá	43.889	2.412	14.131	933	31.237	12.858	5.098	(793)	74	(419)	3.960
SCP - Direcional/ACR - Ouro Preto	1.859	60	457	95	1.367	63	(9)	(12)	169	(37)	111
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	122.974	44.164	52.108	26.350	88.680	104.519	46.539	(2.440)	331	(2.546)	41.884
Direcional Canário Engenharia Ltda.	2.662	13	118	-	2.557	-	-	-	2	(1)	1
Altana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	29	416	-	-	445	-	-	-	-	-	-
Direcional Campinas Engenharia Ltda.	1.029	5.295	1.624	-	4.700	-	-	-	-	-	-
Direcional Construtora Valparaíso Ltda.	24.049	16.681	4.371	15.797	20.562	1.923	(3.228)	(1.520)	(4)	(57)	(4.809)
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	156.166	4.285	83.436	5.754	71.261	74.904	14.707	(4.669)	337	(2.334)	8.041
SCP - Direcional/Edifica - Edifício Chopin	899	-	200	1	698	77	77	(39)	34	14	86
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda	86.804	11.015	15.501	18.790	63.528	36.850	6.526	(864)	135	(1.196)	4.601
Direcional Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda	11.592	8.654	544	11.400	8.302	9.961	3.521	(1.336)	(4)	(294)	1.887
Direcional Opala Empreendimentos Imobiliários Ltda	31.734	1.900	9.973	7.111	16.550	17.390	4.329	(468)	155	(516)	3.500
Direcional Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda	63.229	5.671	14.521	15.458	38.921	42.518	17.576	(589)	323	(1.314)	15.996
Direcional Safira Empreendimentos imobiliários Ltda	57.631	25.373	15.899	38.449	28.656	32.372	10.535	(483)	55	(465)	9.642
Direcional Rubi Empreendimentos imobiliários Ltda	57.037	739	30.216	932	26.628	40.708	15.737	(754)	(9)	(1.157)	13.817
Direcional Âmbar Empreendimentos imobiliários Ltda	84.724	13.942	51.660	6.014	40.992	36.533	4.744	(3.377)	(109)	(1.018)	240
SCP - Direcional/ACR - Gran Reserva	1.862	1.556	491	278	2.649	(647)	(593)	(18)	100	(12)	(523)
SCP - Direcional/ACR - Paradiso	3.774	20.552	16.041	4.534	3.751	2.235	121	(21)	69	(103)	66
SCP - Direcional/ACR - Maura Valadares	593	-	119	15	459	109	95	(169)	76	81	83
SCP - Direcional/ACR - Lago	13.257	30.585	4.941	30.249	8.652	5.027	(196)	(491)	(7.500)	(151)	(8.338)
Direcional TSC Rio Madeira Empr. Imobiliários Ltda	57.831	1.344	29.985	1.035	28.155	17.543	(4.415)	(999)	837	(816)	(5.393)
Direcional TSC Jamarí Empreendimentos imobiliários Ltda	21.470	598	13.113	163	8.792	10.293	723	(311)	6	(290)	128
Direcional TSC Lauro Sodré Empr. Imobiliários Ltda	6	-	-	-	6	-	-	-	-	-	-
Direcional TSC Jaturana Empr. Imobiliários Ltda	38.809	638	9.238	9.915	20.294	25.518	2.614	(288)	(11)	(733)	1.582

Direcional Engenharia S.A.

Notas Explicativas às Informações Trimestrais--Continuação

30 de Setembro de 2012

(Valores em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

7. Investimentos em controladas e controladas em conjunto (informações financeiras individuais)-- Continuação

Empresa	Balanco Patrimonial					Demonstrações dos resultados					
	Ativo		Passivo			Receita Líquida de vendas e serviços	Lucro Bruto	Despesas operacionais líquidas	Resultado financeiro	IRPJ / CSLL	Lucro Líquido
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido						
SCP - Direcional/ACR - Le Parc de France	1.323	14	98	59	1.180	156	(133)	(7)	47	(17)	(110)
SCP - Direcional/ACR - Santa Mônica	1.909	1.363	3.462	140	(330)	893	(594)	(24)	33	(37)	(622)
Onix Empreendimentos Imobiliários Ltda	73.819	11.139	19.163	17.869	47.926	51.625	11.448	(790)	278	(1.521)	9.415
Direcional Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.414	-	24	-	7.390	-	-	(135)	-	(29)	(164)
Una Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.767	4.031	912	2.721	8.165	13.818	7.635	(1.237)	153	(454)	6.097
Alexandrita Empreendimentos Imobiliários Ltda	32.538	177	21.067	2.489	9.159	18.917	(1.230)	(74)	104	(509)	(1.709)
Bujari Empreendimentos Imobiliários Ltda	22.018	49	7.285	4.294	10.488	16.654	4.959	(59)	116	(478)	4.538
Coral Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.471	193	622	2.988	5.054	-	-	(91)	-	-	(91)
Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda	50.274	19.559	6.248	39.378	24.207	42.992	15.695	(2.445)	57	(1.238)	12.069
Jaspe Empreendimentos Imobiliários Ltda	11	230	-	-	241	-	-	-	-	-	-
Direcional Corretora de Imóveis S.A.	3.181	39	340	11	2.869	4.377	4.157	(921)	(5)	(535)	2.696
Direcional Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda	22.957	3.272	3.168	12.149	10.912	5.622	2.244	(70)	(2)	(143)	2.029
Direcional Abaré Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.890	341	6.288	34	2.909	6.323	2.624	(1.431)	8	(194)	1.007
Direcional Água Marinha Empr. Imobiliários Ltda	450	26.505	1	21.275	5.679	-	-	-	17	(4)	13
Direcional Anadia Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.135	572	9	5.370	1.328	-	-	(101)	(1)	-	(102)
Andaraí Empreendimentos Imobiliários Ltda	13.065	-	-	-	13.065	-	-	-	683	-	683
Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários Ltda	12.266	282	10.386	-	2.162	-	-	-	-	-	-
Flourita Empreendimentos Imobiliários Ltda	24.438	50.000	3.568	18.504	52.366	43.869	20.256	(963)	282	(1.453)	18.122
Direcional Azeviche Empreendimentos Imobiliários Ltda	138	-	-	-	138	-	-	-	-	-	-
Arimos Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.709	10	349	9.385	985	(779)	(752)	(594)	(1)	17	(1.330)
Direcional Assis Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda	339	6.560	-	6.561	338	-	-	-	-	-	-
Citrino Empreendimentos Imobiliários Ltda	337	9.595	-	9.595	337	-	-	-	-	-	-
Direcional Turmalina Empreendimentos Imobiliários Ltda	184	2.552	816	-	1.920	-	-	(5)	-	-	(5)
SCP - Direcional Petrópolis	573	65	27	55	556	-	(168)	19	32	(8)	(125)
SCP - Direcional Ozias	906	262	363	4	801	(34)	(3.246)	87	17	(41)	(3.183)
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda	63.913	4.365	50.430	7.494	10.354	36.588	9.932	(681)	133	(747)	8.637
Direcional Patrimar Maragogi Emp. Imobiliários Ltda (a)	11.257	4.839	8.035	3.255	4.806	11.301	4.038	(269)	351	(406)	3.714
SCP - Cidadão XI	17.627	110	1.243	183	16.311	17.373	2.211	-	163	(114)	2.260
SCP - Pro Moradia II	34.228	116	1.766	244	32.334	27.963	10.312	(43)	6	(137)	10.138
Capela Empreendimentos Imobiliários Ltda	11.400	1.458	134	99	12.625	1.401	(696)	-	461	(138)	(373)
Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.817	3.731	2.190	4.034	4.324	7.168	2.215	(950)	(1)	(102)	1.162
Direcional Feijo Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	3.823	7	1	2.300	1.529	-	-	(5)	-	-	(5)
Direcional Capixaba Empreendimentos Imobiliários Ltda	21.004	(337)	2.817	31	17.819	20.514	10.781	(876)	20	(677)	9.248
SCP - Meu Orgulho	33.033	464	4.775	904	27.818	126.927	30.082	(5)	645	(816)	29.906
Andrade Valladares Residencial Ltda - SCP Floramar (a)	23.573	(1.265)	10.702	602	11.004	19.394	7.200	(618)	2	(393)	6.191
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.850	-	183	-	8.667	-	-	-	-	-	-
Direcional Rio Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.183	-	4	3.900	279	-	-	-	-	-	-
Direcional Santo Antônio Empr.Imobiliários Ltda	23.254	54	-	-	23.308	-	-	(375)	1	-	(374)
Direcional Arapiraca Empreendimentos Imobiliários Ltda	16.325	270	32	12.005	4.558	-	-	(19)	-	-	(19)
Direcional Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda	13.151	-	12.816	-	335	-	-	-	-	-	-
Direcional São Miguel Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.202	-	4.501	-	1.701	-	-	-	-	-	-

Direcional Engenharia S.A.

Notas Explicativas às Informações Trimestrais--Continuação

30 de Setembro de 2012

(Valores em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

7. Investimentos em controladas e controladas em conjunto (informações financeiras individuais)-- Continuação

Empresa	Balanco Patrimonial					Demonstrações dos resultados						
	Ativo		Passivo			Receita Líquida de vendas e serviços	Lucro Bruto	Despesas operacionais líquidas	Resultado financeiro	IRPJ / CSLL	Lucro Líquido	
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido							
Direcional Taruaca Empreendimentos Imobiliários Ltda	23.434	6.735	767	11.991	17.411	33.322	14.624	(1.088)	52	(516)	13.072	
Direcional Igaci Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.203	-	12	-	7.191	-	-	-	1	-	1	
Direcional Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.357	700	240	6.514	1.303	-	-	(6)	-	-	(6)	
Direcional Riachos Empreendimentos Imobiliários Ltda	16.890	-	3.201	12.800	889	-	-	(1)	-	-	(1)	
Direcional Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	384	24.912	-	22.000	3.296	-	-	-	302	-	302	
Direcional Carneiros Empreendimentos Imobiliários Ltda	13.908	-	-	13.846	62	-	-	-	-	-	-	
Direcional Água Branca Empr. Imobiliários Ltda	3.372	43.509	29.095	14.500	3.286	-	-	-	(1)	-	(1)	
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda	12.419	307	12.050	-	676	-	-	(7)	-	-	(7)	
SCP Alterosa - Ribeirão das Neves	14.619	290	5.317	351	9.241	31.192	9.690	(180)	83	(174)	9.419	
Direcional Leopoldina Empreendimentos Imobiliários Ltda	72	9.619	17	9.619	55	-	-	-	-	-	-	
Direcional Sena Madureira Empr. Imobiliários Ltda	-	16.190	-	16.190	-	-	-	-	-	-	-	
Direcional Trincheiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.995	9.361	5.356	8.009	3.991	4.621	1.964	(269)	(1)	(65)	1.629	
Direcional Agua das Flores Empr.Imobiliários Ltda	17.128	-	55	16.000	1.073	-	-	-	-	-	-	
Direcional Estrela Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	7.000	7.000	-	-	-	-	-	-	-	-	
Direcional Jequiá Empreendimentos Imobiliários Ltda	619	-	-	-	619	-	-	(6)	-	-	(6)	
Direcional Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	764	156	182	-	738	-	-	(26)	-	-	(26)	
SCP Aterrado do Leme (a)	1.583	-	22	7	1.554	1.154	295	-	-	(6)	289	
Direcional São Primiano Empr.Imobiliários Ltda	1.329	-	514	-	815	-	-	(28)	-	-	(28)	
Aterpa - Rio de Janeiro (a)	17.386	13	1.894	727	14.778	-	(544)	(50)	(113)	-	(707)	
Patrimar Cl. Manoel (a)	134	-	131	33	(30)	-	(14)	(5)	(27)	-	(46)	
SPE Maura Gontijo (a)	1.330	2	306	33	993	-	(924)	(279)	1.245	(300)	(258)	
Rubelita Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	11.974	-	2.261	649	9.064	1.808	(234)	(52)	-	(225)	(511)	
Direcional Silvestre Ltda (a)	9.494	43	4.156	202	5.179	5.633	1.728	(119)	(80)	(124)	1.405	
Alexandria Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	10.834	-	1.162	550	9.122	3.284	3.288	(435)	32	(142)	2.743	
Direcional Sodalita Empreendimentos (a)	2.606	-	38	-	2.568	-	-	(1)	-	-	(1)	
Direcional Oiti Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	1.061	801	314	-	1.548	-	-	(196)	127	-	(69)	
Bom Sucesso Incorporação e Invest. Imobiliários S.A. (a)	27.015	-	2.374	-	24.641	-	-	(8)	-	-	(8)	
Santa Margarida Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	9.222	-	4.768	-	4.454	-	-	(5)	(1)	-	(6)	
Direcional Jordão Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	1.464	-	23	-	1.441	-	-	-	-	-	-	
Direcional Brasileira Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	37.289	594	20.674	386	16.823	27.709	8.666	(578)	24	(103)	8.009	
Direcional Belo Monte Empr. Imobiliários Ltda (a)	955	-	435	-	520	-	-	-	-	-	-	
Direcional SPL Ponciano Empr. Imobiliários Ltda (a)	679	-	48	-	631	-	-	-	-	-	-	
V. Gontijo – Cisão (a)	423	-	-	-	423	(209)	(125)	12	-	5	(108)	
Diresomattos Gutierrez Empr. Imobiliários Ltda (a)	788	-	98	43	647	(2)	(975)	1.126	101	(150)	102	
SCP - Direcional/Somattos - Bartira Mourão (a)	1.665	-	52	37	1.576	986	156	3	20	(31)	148	
SCP - Direcional/Somattos - Tereza Motta Valadares (a)	18	-	1	-	17	122	122	(411)	40	(14)	(263)	
Emane Agrícola Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	10.979	6	1.004	624	9.357	3.693	(1.495)	658	108	(138)	(867)	

(a) Representam as entidades controladas em conjunto.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas Explicativas às Informações Trimestrais--Continuação

30 de Setembro de 2012

(Valores em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

8. Imobilizado

Abaixo a movimentação do imobilizado da Companhia no período entre dezembro de 2011 e setembro de 2012:

Controladora

a. Composição dos saldos

Descrição	Taxas de depreciação	30/09/2012		Imobilizado líquido em 31/12/2011
		Custo	Depreciação	
Máquinas e Equipamentos	10%	24.414	(3.487)	20.927
Móveis e Utensílios	10%	794	(260)	534
Imóveis	-	8.456	-	8.456
Veículos	20%	832	(692)	140
Equipamentos de Informática	20%	1.710	(859)	851
Outros Ativos	-	154	(86)	68
Total		36.360	(5.384)	30.976

b. Movimentação de 2012

Custo	Custo em 31/12/2011	Adições	Baixas/ Transferências	Custo em 30/09/2012
Máquinas e Equipamentos	18.029	6.569	(184)	24.414
Móveis e Utensílios	759	35	-	794
Imóveis	6.354	3.264	(1.162)	8.456
Veículos	832	-	-	832
Equipamentos de Informática	1.538	180	(8)	1.710
Outros Ativos	151	3	-	154
	27.663	10.051	(1.354)	36.360

Depreciação	(-) Depreciação em 31/12/2011	Depreciação do período	Baixa de depreciação	(-) Depreciação em 30/09/2012
Máquinas e Equipamentos	(1.956)	(1.552)	21	(3.487)
Móveis e Utensílios	(200)	(91)	31	(260)
Veículos	(640)	(110)	58	(692)
Equipamentos de Informática	(625)	(343)	109	(859)
Outros Ativos	(64)	(22)	-	(86)
	(3.485)	(2.118)	219	(5.384)

Imobilizado Líquido	24.178	7.933	(1.135)	30.976
----------------------------	---------------	--------------	----------------	---------------

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às Informações Trimestrais--Continuação

30 de Setembro de 2012

(Valores em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

8. Imobilizado--Continuação**c. Movimentação do exercício de 2011**

Custo	Custo em 31/12/2010	Adições	Baixas/ Transferências	Custo em 31/12/2011
Terrenos	5.740	1.714	(1.100)	6.354
Máquinas e equipamentos	12.307	5.722	-	18.029
Equipamento de Informática	1.264	274	-	1.538
Veículos	784	48	-	832
Móveis e utensílios	686	74	(1)	759
Outros ativos	126	30	(5)	151
	20.907	7.862	(1.106)	27.663

Depreciação	(-) Depreciação em 31/12/2010	Depreciação do período	Baixa de depreciação	(-) Depreciação em 31/12/2011
Móveis e utensílios	(165)	(69)	34	(200)
Veículos	(548)	(403)	311	(640)
Equipamento de Informática	(470)	(296)	141	(625)
Máquinas e equipamentos	(824)	(1.636)	504	(1.956)
Outros ativos	(312)	(270)	518	(64)
	(2.319)	(2.674)	1.508	(3.485)

Imobilizado Líquido	18.588	5.188	402	24.178
----------------------------	---------------	--------------	------------	---------------

Consolidado**a. Composição dos saldos**

Descrição	Taxas de depreciação	30/09/2012			Imobilizado líquido em 31/12/2011
		Custo	Depreciação	Líquido	
Máquinas e Equipamentos	10%	31.214	(4.917)	26.297	20.956
Móveis e Utensílios	10%	2.804	(686)	2.118	1.951
Imóveis	-	8.456	-	8.456	6.354
Veículos	20%	2.343	(1.449)	894	1.051
Equipamentos de Informática	20%	3.291	(1.500)	1.791	1.807
Estande de vendas	(a)	26.534	(12.394)	14.140	13.092
Outros Ativos	-	808	(286)	522	451
Total		75.450	(21.232)	54.218	45.662

(a) Os estandes de vendas são depreciados de acordo com o fluxo de venda e expectativa de venda de cada empreendimento ou por desativação do mesmo.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas Explicativas às Informações Trimestrais--Continuação

30 de Setembro de 2012

(Valores em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

8. Imobilizado--Continuação

b. Movimentação de 2012

Custo	Custo em 31/12/2011	Adições	Baixas/ Transferências	Custo em 30/09/2012
Máquinas e Equipamentos	23.458	8.003	(247)	31.214
Móveis e Utensílios	2.415	442	(53)	2.804
Imóveis	6.354	2.164	(62)	8.456
Veículos	2.209	155	(21)	2.343
Equipamentos de Informática	2.846	485	(40)	3.291
Estande de vendas	22.489	4.521	(476)	26.534
Outros Ativos	1.029	(215)	(6)	808
	60.800	15.555	(905)	75.450

Depreciação	(-) Depreciação em 31/12/2011	Depreciação do período	Baixa de depreciação	(-) Depreciação em 30/09/2012
Máquinas e Equipamentos	(2.899)	(2.022)	4	(4.917)
Móveis e Utensílios	(459)	(364)	137	(686)
Veículos	(1.158)	(292)	1	(1.449)
Equipamentos de Informática	(955)	(550)	5	(1.500)
Estande de vendas	(9.396)	(10.332)	7.334	(12.394)
Outros Ativos	(271)	(16)	1	(286)
	(15.138)	(13.576)	7.482	(21.232)
Imobilizado Líquido	45.662	1.979	6.577	54.218

c. Movimentação do exercício de 2011

Custo	Custo em 31/12/2010	Adições	Baixas / Transferências	Custo em 31/12/2011
Máquinas e Equipamentos	16.733	7.060	(335)	23.458
Móveis e Utensílios	1.860	556	(1)	2.415
Terrenos	5.740	1.714	(1.100)	6.354
Veículos	1.984	225	-	2.209
Equipamento de Informática	2.187	661	(2)	2.846
Estande de Vendas	14.848	8.723	(1.082)	22.489
Outros Ativos	336	702	(9)	1.029
	43.688	19.641	(2.529)	60.800

Depreciação	(-) Depreciação em 31/12/2010	Depreciação do período	Baixa de depreciação	(-) Depreciação em 31/12/2011
Máquinas e Equipamentos	(1.346)	(2.097)	544	(2.899)
Móveis e Utensílios	(290)	(243)	74	(459)
Veículos	(848)	(669)	359	(1.158)
Equipamento de Informática	(661)	(439)	145	(955)
Estande de Vendas	(5.560)	(4.052)	216	(9.396)
Outros Ativos	(353)	(441)	523	(271)
	(9.058)	(7.941)	1.861	(15.138)
Imobilizado Líquido	34.630	11.700	(668)	45.662

A companhia e suas controladoras possuem 5 contratos de arrendamento mercantil financeiro e 19 contratos de FINAME, relativos a máquinas, equipamentos e veículos.

O valor contábil do imobilizado mantido sob compromisso de arrendamento mercantil financeiro em 30 de setembro de 2012 foi de R\$ 21.926 (R\$ 15.576 em 31 de dezembro de 2011). Tiveram adições de imobilizado no período de itens cujo compromisso está vinculado à alienação fiduciária, no montante de R\$ 5.033, que são garantidos pelos próprios objetos dos contratos.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas Explicativas às Informações Trimestrais--Continuação

30 de Setembro de 2012

(Valores em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

9. Empréstimos e Financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Financiamentos à Construção				
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	78.520	70.658
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	-	-	57.437	46.019
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	35.961	44.066
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	28.659	26.604
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	38.329	26.193
Direcional TSC Rio Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	8.859	26.124
Onix Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	24.648	18.254
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	46.218	17.555
Flourita Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	40.910	14.818
Direcional TSC Jatuarana Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	17.354	14.248
Direcional Opala Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	8.482	12.110
Direcional TSC Jamari Emp. Imobiliários Ltda	-	-	5.148	11.029
Alexandrita Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	11.637	9.840
Seabra Emp. Imobiliários Ltda - Total Ville Porto Velho	-	-	17.486	9.645
Bujari Empreendimentos Imobiliário Ltda	-	-	11.803	9.302
Direcional Brasileira Emp. Imobiliários Ltda	-	-	8.824	7.996
Direcional Engenharia S.A. - SCP Club House	-	-	3.006	7.898
SCP - Direcional/DAN/Gontijo Fernandes - Jacundá	-	-	300	7.550
Direcional Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	25.892	7.331
SCP - Direcional/ACR - Paradiso	-	-	3.796	7.078
Direcional Silvestre Ltda	-	-	17.777	3.779
Direcional Construtora Valparaíso Ltda.	-	-	-	2.905
Direcional Patrimar Maragogi Emp. Imobiliários Ltda	-	-	6.076	2.778
Una Empreendimentos Imobiliário Ltda	-	-	5.139	2.432
Aterpa - Rio de Janeiro	-	-	-	612
Rubelita Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	173	404
Ernane Agrícola Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	333	335
Direcional Abaré Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	7.880	-
Direcional Capixaba Empreendimentos imobiliários Ltda	-	-	21.573	-
Direcional JHSF Zircono Empreendimentos imobiliários Ltda.	-	-	48.534	-
SCP Sarandi - Andrade Valladares Residencial Ltda	-	-	2.204	-
Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	7.404	-
Direcional Tarauacá Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	2.907	-
Direcional Trinchiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	3.862	-
Direcional Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	9.106	-
	-	-	606.237	407.563

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas Explicativas às Informações Trimestrais--Continuação

30 de Setembro de 2012

(Valores em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

9. Empréstimos e Financiamentos--Continuação

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Securitização				
Direcional Engenharia S.A. - Plaza das Águas	-	68	-	68
SCP - Direcional/ACR - Lago	-	-	6.077	31.779
	-	68	6.077	31.847
FINAME e leasing financeiro de equipamentos	16.157	13.076	16.157	13.076
	16.157	13.076	16.157	13.076
Capital de Giro	20.042	20.666	20.042	20.666
	20.042	20.666	20.042	20.666
Cessão de Recebíveis				
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	21.903	-
Direcional TSC Rio Madeira Empr Imobiliários Ltda	-	-	14.894	-
	-	-	36.797	-
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI	101.193	-	101.192	-
	101.193	-	101.192	-
Total Geral	137.392	33.810	786.502	473.152
Parcela circulante	70.674	4.843	387.795	280.903
Parcela não circulante	66.718	28.967	398.707	192.249

Os empréstimos e financiamentos da Companhia são divididos em seis principais modalidades, a saber:

Financiamento à Construção: Esta modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção. As taxas de juros aplicáveis a estes empréstimos variam, conforme a operação, entre 8,3% e 12% ao ano, com correção pela TR. Estas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos;

FINAME e Leasing: Estas modalidades de empréstimos têm por finalidade financiar investimentos em máquinas e equipamentos. As taxas de juros aplicáveis a estes empréstimos são: (i) para FINAME, conforme a operação, juros fixos de 2,5% a 8,7% ao ano ou juros variáveis com margens sobre a TJLP ou TJ462 que variam de 2,30% a 6,0% ao ano e (ii) para *Leasing*, conforme a operação, juros fixos entre 13,79% e 14,93% o ano ou juros variáveis com margens sobre o CDI de 2,55% ao ano. Estas operações são garantidas pelas próprias máquinas e equipamentos adquiridos com os empréstimos;

Capital de Giro: Esta modalidade de empréstimo tem por finalidade financiar a necessidade de capital de giro da Companhia. A taxa de juros aplicável a este empréstimo varia de CDI mais 1,75% ao ano.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas Explicativas às Informações Trimestrais--Continuação
30 de Setembro de 2012

(Valores em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

9. Empréstimos e Financiamentos--Continuação

Securitização de Recebíveis: Em Junho de 2010, a Companhia contratou junto à CIBRASEC – Companhia Brasileira Securitização, a operação de securitização de recebíveis imobiliários para o empreendimento “Lake View Resort”. Nesta operação a Companhia securitizou 176 contratos pelo valor total de R\$ 54.314. Os créditos cedidos foram corrigidos pelo INCC (Índice Nacional de Custo da Construção) até o “habite-se”, que ocorreu em Junho/2011, e pelo IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado, da Fundação Getúlio Vargas) + 12% a.a. em diante, até o vencimento. O saldo devedor da operação será corrigido pelo IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado, da Fundação Getulio Vargas) + 8% a.a. até o vencimento. A Companhia está co-obrigada e será a principal pagadora de todas as obrigações assumidas nesta operação, permanecendo em vigor a referida co-obrigação até o efetivo recebimento, pela CIBRASEC, da totalidade do valor securitizado. Consequentemente, a Companhia não realizou a baixa do contas a receber referente ao empreendimento securitizado.

Cessão de Recebíveis: Contrato de financiamento pré-fixado na taxa de 12,21% ao ano, com lastro na cessão de recebíveis imobiliários das empresas SCP - Direcional/DAN/Gontijo Fernandes - Jacundá, Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda e Direcional TSC Rio Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda. Os recebíveis cedidos são de empreendimentos já concluídos ou em fase final de entrega e a amortização do financiamento dar-se-á conforme os clientes forem repassados para os bancos.

Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI: Título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. Foram emitidos 337 (trezentos e trinta e sete) CRI com valor nominal unitário de R\$300, na data de 25 de setembro de 2012. O valor total da Emissão foi de R\$101.100, sendo o prazo total dos CRI compreendido no período entre 25 de setembro de 2012 e 7 de outubro de 2014. Os créditos imobiliários estão consubstanciados na cédula de crédito bancário n.º 100112080014400 emitida pela Direcional Engenharia S.A., em 28 de agosto de 2012 ("CCB"), que está representada integralmente por cédula de crédito imobiliário ("CCI") de emissão do Itaú BBA, sendo que os créditos imobiliários foram cedidos à Emissora (Brazilian Securities Companhia de Securitização) por meio da transferência da CCI pelo Itaú BBA para à Emissora. A remuneração dos CRI, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário dos CRI desde a data de emissão dos CRIs, é composta por juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa equivalente a 0,80% ao ano, base 252 Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas Explicativas às Informações Trimestrais--Continuação
30 de Setembro de 2012

(Valores em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

9. Empréstimos e Financiamentos--Continuação

A parcela não circulante dos empréstimos da controladora tem os seguintes vencimentos:

Período	30/09/2012	31/12/2011
Outubro/13 a Setembro/14	60.656	23.728
Outubro/14 a Setembro/15	4.469	3.087
Outubro/15 a Setembro/16	1.593	1.859
A partir de Outubro/16	-	293
	66.718	28.967

A parcela não circulante dos empréstimos consolidado tem os seguintes vencimentos:

Período	30/09/2012	31/12/2011
Outubro/13 a Setembro/14	298.102	127.098
Outubro/14 a Setembro/15	82.623	39.374
Outubro/15 a Setembro/16	14.556	5.580
A partir de Outubro/16	3.426	20.197
	398.707	192.249

10. Obrigações trabalhistas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Salários a pagar	1.033	890	8.715	7.891
Encargos a recolher	1.130	1.428	7.564	7.762
Provisão de férias e 13º salário	5.306	2.426	22.033	10.317
Participação nos resultados	2.550	4.930	9.108	8.947
Outros	395	5	1.775	25
	10.414	9.679	49.195	34.942

11. Obrigações tributárias

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
IRPJ	-	-	26.260	21.580
CSLL	-	-	13.904	11.289
PIS	131	79	8.046	6.715
COFINS	604	365	37.048	29.352
Outros	87	72	4.200	4.243
	822	516	89.458	73.179
Parcela circulante	822	516	75.296	58.547
Parcela não circulante	-	-	14.162	14.632

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas Explicativas às Informações Trimestrais--Continuação

30 de Setembro de 2012

(Valores em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

12. Credores por imóveis compromissados

Demonstra as contas a pagar decorrente da aquisição de terrenos para incorporação de empreendimentos imobiliários, conforme demonstrado a seguir:

Empresa	30/09/2012	31/12/2011
Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda	39.948	37.945
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda	20.739	22.494
Direcional Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	19.105	21.275
Direcional Rio Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda	18.627	3.900
Direcional Água Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda	13.190	17.490
Direcional Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda	11.402	-
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.905	9.221
Direcional Riachos Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.000	8.000
Direcional Abaré Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.136	5.543
Direcional Anadia Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.609	5.370
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.856	1.856
Direcional Santa Rosa Empreendimentos Imobiliários Ltda	200	1.100
Outros	6.470	9.320
	162.187	143.514
Parcela Circulante	30.740	32.848
Parcela Não Circulante	131.447	110.666

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas Explicativas às Informações Trimestrais--Continuação

30 de Setembro de 2012

(Valores em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

13. Adiantamento de clientes

Corresponde a (i) compromisso de entrega de unidades prontas e acabadas de empreendimentos imobiliários, são decorrentes das aquisições de terrenos por meio de permuta que consiste na troca do terreno por unidades a construir; (ii) adiantamentos recebidos de clientes decorrentes de vendas de unidades imobiliárias:

Adiantamento de clientes - permuta física de terreno (i)	30/09/2012	31/12/2011
Direcional Canário Engenharia Ltda .	118.989	-
Direcional Pilar Empreendimentos Imobiliários Ltda	25.771	-
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	17.285	16.290
Direcional Agua das Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda	16.000	16.000
Direcional Sena Madureira Empreendimentos Imobiliários Ltda	15.495	16.190
Direcional Construtora Valparaíso Ltda.	15.476	15.476
Direcional Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	14.863	22.000
Direcional Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda	13.810	12.797
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda	12.000	12.000
Direcional Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda	11.702	14.884
Direcional Santa Rosa Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.400	7.500
Direcional Arapiraca Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.393	12.005
Direcional Tarauacá Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.373	11.474
Direcional Trincadeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.173	13.096
Direcional Leopoldina Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.619	9.619
Citrino Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.595	9.595
Arinos Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.385	9.385
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.253	10.214
Direcional Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.082	-
Direcional Carneiros Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.923	13.846
Andrade Valladares Residencial Ltda - SCP Floramar	5.945	5.166
Direcional Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.469	6.514
Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.225	5.737
Coral Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.600	3.600
Direcional Assis Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.280	3.280
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.012	3.339
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.036	4.430
Direcional Campinas Engenharia Ltda.	1.621	1.621
Direcional Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.414	4.128
Direcional Patrimar Maragogi Empreendimentos Imobiliários Ltda	457	1.444
Direcional Brasileira Empreendimentos Imobiliários Ltda	150	638
Direcional Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	10.967
Outros	2.740	1.261
	387.536	274.496
Adiantamento de clientes - por recebimento (ii)		
Direcional Silvestre Ltda.	153	-
Direcional Brasileira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	102	116
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	494
Outros	11	2
	266	612
Total	387.802	275.108
Parcela Circulante	212.272	74.715
Parcela Não Circulante	175.530	200.393

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas Explicativas às Informações Trimestrais--Continuação
30 de Setembro de 2012

(Valores em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

14. Outras contas a pagar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Débitos com clientes	10.609	8.439	10.700	8.821
Débitos com parceiros (a)	-	-	44.300	44.300
Débitos com pessoas jurídicas	633	550	6.151	14.111
Contas a pagar por aquisições de participações societárias	24.060	30.089	24.660	30.689
Outros	855	1.068	12.851	10.438
Total	36.157	40.146	98.662	108.359
Curto prazo	24.417	23.124	86.922	91.337
Longo Prazo	11.740	17.022	11.740	17.022

- (a) Em 20 de Abril de 2011, a Companhia realizou acordo comercial com investidor para desenvolvimento de projetos que serão realizados em 4 terrenos no Distrito Federal, em troca de R\$ 44.300 recebidos em dinheiro sobre o qual não incide qualquer remuneração.

15. Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

15.1. Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas ficam expostas a certas contingências e riscos, relacionados com causas tributárias, trabalhistas e cíveis.

Com base na análise dos riscos identificados e assessorados pelos consultores legais, a Companhia constituiu provisão para fazer face às eventuais demandas consideradas com risco de perda provável.

Os montantes destas causas, em 30 de setembro de 2012, eram:

Descrição	Controladora			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31/12/2011	78	48	672	798
Provisões	-	90	430	520
Reversões	(78)	(6)	(110)	(194)
Saldo em 30/09/2012	-	132	992	1.124

Descrição	Consolidado			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31/12/2011	910	2.040	1.599	4.549
Provisões	-	3.071	2.534	5.605
Reversões	(910)	(523)	(665)	(2.098)
Saldo em 30/09/2012	-	4.588	3.468	8.056

Companhia está envolvida em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração da Companhia e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível nos montantes aproximados de trabalhista R\$ 7.030, tributário R\$ 851 e cível R\$ 10.306, em 30 de setembro de 2012. Conseqüentemente, nenhuma provisão foi constituída para, eventualmente, fazer face ao eventual desfecho desfavorável dos mesmos.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas Explicativas às Informações Trimestrais--Continuação

30 de Setembro de 2012

(Valores em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

15. Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

15.2. Provisão para garantia

A companhia constitui provisões para gastos com as garantias durante o período de construção, apenas para unidades já comercializadas, de forma que eventuais custos incorridos com manutenção, ocorridos posterior à entrega das chaves das unidades imobiliárias, serão deduzidos da provisão constituída.

As constituições das provisões para garantia de obra estão fundamentadas nas avaliações das saídas históricas de caixa, referente a gastos com manutenções, que representam 0,8% do custo orçado de cada empreendimento. A companhia mantém o saldo de provisões para garantias no montante de R\$ 11.195 em 30 de setembro de 2012 (R\$ 12.555 em 31 de dezembro de 2011).

A reversão das provisões são realizadas por completo, no momento em que se prescrevem as cláusulas contratuais ou legais que geraram tal obrigação e compromisso entre a construtora e promitente comprador.

16. Patrimônio líquido

16.1. Capital social

Em 19 de janeiro de 2012 o conselho de administração aprovou o aumento do capital social de R\$ 472, mediante a emissão de 394.017 ações a R\$ 1,20 fixado no âmbito do Programa I de Outorga de Opção de compra de ações, de modo que o Capital Social da Companhia passou a ser R\$ 497.158, representado por 155.298.749 ações ordinárias, sendo 153.972.578 em circulação e 1.326.171 em tesouraria.

O capital autorizado na data da divulgação de nossas demonstrações financeiras é de R\$1.200.000.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas Explicativas às Informações Trimestrais--Continuação
30 de Setembro de 2012

(Valores em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

16. Patrimônio líquido--Continuação

16.2. Reservas de Capital

16.2.1 Reserva de capital por emissão de ações

Conforme comentado na Nota 1, em 2011 a Companhia realizou uma oferta pública de ações e o valor unitário por ação foi de R\$ 11,00, perfazendo o montante bruto de R\$ 308.000 sendo R\$ 228.800 relacionados à oferta primária. Deste montante, foi determinada pelo conselho de administração a destinação de R\$ 57.200 para conta de "Reserva de Capital" por emissões de ações.

16.2.2 Reserva de capital por outorga de opções de compra de ações

Conforme comentado na Nota 21, a Companhia reconhece na referida rubrica, os serviços recebidos em contrapartida da outorga de opções de compra de ações. Concomitantemente ao exercício das opções de ações, a reserva é transferida para lucros retidos.

16.2.3 Ações em tesouraria

O Conselho de Administração, em reunião realizada em 11 de agosto de 2011, aprovou um Plano de Recompra de Ações de emissão da própria Companhia objetivando a manutenção em tesouraria e posterior cancelamento ou alienação, sem redução do capital social, com o fim de maximizar valor para os acionistas.

O programa de recompra durou 60 dias, contados a partir de 12 de agosto de 2011 e expirando-se em 11 de outubro de 2011.

Durante o período de programa foram recompradas 1.660.200 ações, com o desembolso de R\$ 15.846 a um preço médio de R\$9,54 por ação.

Durante 2012, 334.029 ações em tesouraria foram cedidas para o exercício de opções de ações referentes ao Programa I. Desta forma, o total de ações em tesouraria reduziu de 1.660.200 para 1.326.171.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas Explicativas às Informações Trimestrais--Continuação

30 de Setembro de 2012

(Valores em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

16. Patrimônio líquido--Continuação

16.3. Reserva de Lucro

16.3.1 Reserva Legal

Constituída à alíquota de 5% sobre o lucro líquido do exercício, até atingir o montante de 20% do capital social ou 30% em conjunto com reserva de capital, de acordo com a Lei das Sociedades por Ações.

16.3.2 Reserva de retenção de lucros

Constituída principalmente para a manutenção da capacidade de investimentos da Companhia e a execução de obras em curso.

16.4. Lucro por ação

A companhia efetua o cálculo do lucro por ação, utilizando o número médio ponderado de ações ordinárias totais em circulação durante o período correspondente ao resultado, conforme pronunciamento técnico CPC 41 (IAS 33). A tabela a seguir apresenta o cálculo de lucro por ação para os períodos encerrados em 30 de setembro de 2012 e 30 de setembro de 2011:

Lucro básico por ação

	30/09/2012	30/09/2011
Numerador:		
Lucro líquido do exercício	152.293	130.657
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	153.694.300	151.429.851
Lucro líquido básico por ação - R\$	0,99	0,86

Lucro diluído por ação

	30/09/2012	30/09/2011
Numerador:		
Lucro líquido do exercício	152.293	130.657
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	153.694.300	151.429.851
Ajuste por opção de compras de ações (a)	2.105.319	5.656.818
Média ponderada do número de ações (diluída)	155.799.619	157.086.669
Lucro líquido básico por ação - R\$	0,98	0,83

(a) Representado pelas opções em aberto "in-the-money" conforme plano de opção de ações apresentado na Nota 21.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas Explicativas às Informações Trimestrais--Continuação

30 de Setembro de 2012

(Valores em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

17. Operações de incorporação imobiliária

17.1. Receita Operacional Líquida

Descrição	Consolidado	
	30/09/2012	30/09/2011
Receita Bruta de vendas	735.783	609.106
Receita Bruta de serviços	321.290	186.874
Receita bruta total	1.057.073	795.980
Impostos incidentes s/vendas	(33.385)	(19.631)
Receita operacional líquida	1.023.688	776.349

Os impostos incidentes sobre as vendas e serviços consistem em Programa de integração social – (PIS) e na Contribuição para o financiamento da seguridade social – (COFINS) sendo (1,65% e 7,6%) para as receitas auferidas sob o regime da não cumulatividade, (0,65% e 3%) para as receitas auferidas sob o regime da cumulatividade, (0,56% e 2,57%) para as receitas auferidas sob o regime de tributação especial aplicado as construtoras e incorporadoras, e (0,09% e 0,44%) para as receitas vinculadas ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) para unidades até R\$ 85.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas Explicativas às Informações Trimestrais--Continuação

30 de Setembro de 2012

(Valores em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

17. Operações de incorporação imobiliária--Continuação

17.2. Resultado apropriado de vendas de imóveis (consolidado)

Empresa	30/09/2012		30/09/2011	
	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas
SCP Bairro Carioca	83.612	(60.315)	-	-
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda	20.181	(14.714)	21.562	(14.765)
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.888	(6.532)	-	-
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.860	(9.741)	-	-
Capela Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.502	(8.310)	-	-
SCP - Meu Orgulho	9.144	(10.538)	-	-
SCP - Direcional/DAN/Gontijo Fernandes - Jacundá	7.559	(2.919)	12.087	(12.587)
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.878	(3.339)	-	-
Direcional TSC Jatuarana Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.846	(10.255)	-	-
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.583	(2.146)	-	-
SCP - Direcional/ASCC/Diedro-Eliza Miranda	4.477	(2.025)	5.971	(1.893)
Bujari Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.338	(7.315)	-	-
Direcional TSC Jamarí Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.180	(3.381)	-	-
Direcional Corretora de Imóveis S.A.	4.059	(293)	3.456	(145)
SCP - Direcional/ACR - Lago	3.623	(2.243)	4.635	(4.087)
Direcional Engenharia S.A.	2.931	108	5.828	(32)
SCP Boa Casa	2.887	(1.711)	-	-
Direcional TSC Rio Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.335	(3.551)	16.131	(17.672)
SCP 15 - Aterpa - Rio de Janeiro	1.887	(477)	-	(182)
SCP - Cidadão XI	1.841	(5.031)	-	-
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	1.539	(3.186)	-	-
Direcional Opala Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.188	(775)	251	(1.360)
Direcional Engenharia S.A. - SCP Club House	788	(740)	8.967	(6.671)
SPE - Rubelita Empreendimentos Imobiliários Ltda	784	(391)	670	(689)
SCP - Direcional/SPL - Campinas	673	(180)	116	(288)
SCP - Direcional/Eólica - Retiro dos Artistas	621	(260)	1.032	(1.094)
SPE 34 - Alexandria Empreendimentos Imobiliários Ltda	287	(46)	1.204	186
Emane Agrícola Empreendimentos Imobiliários Ltda	222	(14)	1.686	(1.976)
SCP - Direcional/ACR - Paradiso	193	(370)	3.026	(2.213)
Direcional Construtora Valparaíso Ltda.	(2.289)	1.374	4.315	(6.559)
Outros	292	(1.295)	747	(5.356)
Receitas de imóveis concluídos	208.909	(160.611)	91.684	(77.383)
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	103.004	(66.785)	77.564	(45.759)
SCP - Meu Orgulho	84.153	(53.090)	96.125	(71.223)
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda	57.152	(36.052)	26.892	(17.723)
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda	50.783	(38.058)	38.155	(29.495)
Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda	48.553	(32.097)	27.774	(15.878)
SCP Alterosa - Ribeirão das Neves	40.322	(37.754)	14.735	(10.714)
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	35.662	(32.368)	64.630	(49.267)
SCP Macapá	34.220	(21.368)	-	-
Direcional Capixaba Empreendimentos Imobiliários Ltda	33.385	(15.918)	12.233	(5.111)
SPE 31 - Direcional Silvestre Ltda	31.900	(15.341)	4.189	(2.959)
Flourita Empreendimentos Imobiliários Ltda	28.792	(20.256)	33.368	(17.246)
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda	28.480	(23.811)	27.667	(18.939)
Direcional Trincheiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	27.556	(19.007)	-	-
SCP Direcional/Comim Meu Orgulho - Infra	24.422	(27.957)	22.031	(15.628)
SPE 80 - Direcional Brasília Empreendimentos Imobiliários Ltda	22.055	(14.847)	7.420	(4.699)
Direcional Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda	21.054	(13.417)	18.560	(9.057)
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda	20.852	(13.299)	31.516	(24.065)
SCP - Pro Moradia II	20.006	(13.925)	21.408	(13.301)
Una Empreendimentos Imobiliários Ltda	15.464	(8.565)	9.458	(3.908)
Direcional Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda	15.450	(8.230)	-	-
Direcional Abaré Empreendimentos Imobiliários Ltda	15.445	(9.279)	4.686	(2.704)
Direcional Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	14.714	(10.530)	-	-
Direcional Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda	14.518	(8.359)	6.191	(4.380)

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas Explicativas às Informações Trimestrais--Continuação

30 de Setembro de 2012

(Valores em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

17. Operações de incorporação imobiliária--Continuação

17.2. Resultado apropriado de vendas de imóveis (consolidado)

Empresa	30/09/2012		30/09/2011	
	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas
SCP Aterrado do Leme	13.265	(8.888)	-	-
Andrade Valladares Residencial Ltda - SCP Floramar	8.263	(4.736)	-	-
Direcional Patrimar Maragogi Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.820	(4.150)	3.211	(2.152)
Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.063	(4.876)	-	-
Direcional Tarauaca Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.355	(4.900)	31.151	(15.961)
SCP Porto Velho	5.143	(3.926)	-	-
Alexandrita Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.092	(6.366)	7.997	(8.364)
Direcional Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.778	(2.487)	-	-
Direcional SPL Ponciano Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.605	(1.512)	-	-
SCP - Direcional/ASCC/Diedro-Eliza Miranda	2.241	(2.401)	994	(1.048)
Direcional Opala Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.235	(4.144)	13.874	(8.908)
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	28.166	(18.700)
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	5.828	(9.535)
Direcional TSC Jamari Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	8.227	(6.519)
Direcional TSC Jatuarana Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	21.693	(17.932)
Bujari Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	13.460	(8.878)
SCP - Cidadão XI	-	-	14.723	(11.848)
SCP Boa Casa	-	-	1.101	(1.938)
SCP Bairro Carioca	-	-	7.386	(5.255)
Outros	362	(177)	1.883	(1.864)
Receitas de imóveis em construção	848.164	(588.876)	704.296	(480.958)
Total Geral	1.057.073	(749.487)	795.980	(558.341)

A receita bruta de vendas de unidades imobiliárias da companhia, está deduzida do AVP (ajusta a valor presente), de acordo com as normas vigentes descritas no CPC 12, e também pela orientação do OCPC 01 item 33 e 34, a companhia utiliza uma taxa média de desconto do contas a receber de 7% ao ano.

17.3 Despesas por natureza (consolidado)

A Companhia optou por apresentar a demonstração do resultado consolidado por função e apresenta, a seguir, o detalhamento por natureza.

Descrição	Consolidado	
	30/09/2012	30/09/2011
Matéria prima, e materiais de uso e consumo	(749.348)	(510.928)
Gastos com pessoal	(41.515)	(28.097)
Depreciação e amortização	(6.622)	(3.562)
Serviços de terceiros	(10.666)	(56.003)
Energia elétrica, água e telefone	(991)	(14.001)
Despesas gerais com vendas	(24.250)	(16.469)
Comissão s/vendas	(1.923)	(1.992)
Outros	(25.997)	(22.579)
	(861.312)	(653.631)
Classificados como		
Custos dos imóveis vendidos	(499.676)	(424.944)
Custos de serviços prestados	(249.811)	(133.397)
Despesas com vendas	(30.495)	(18.461)
Despesas gerais e administrativas	(81.330)	(76.829)
	(861.312)	(653.631)

Direcional Engenharia S.A.

Notas Explicativas às Informações Trimestrais--Continuação

30 de Setembro de 2012

(Valores em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

17. Operações de incorporação imobiliária--Continuação

17.4. Vendas contratadas de imóveis (consolidado)

Os custos orçados a incorrer das unidades vendidas em construção e a receita de vendas de imóveis a apropriar, oriundos dos empreendimentos em andamento, não refletidos nas demonstrações financeiras, estão demonstrados a seguir:

Empreendimento	30/09/2012		30/09/2011	
	Vendas contratadas a incorrer	Compromissos de construção a incorrer para vendas contratadas	Vendas contratadas a incorrer	Compromissos de construção a incorrer para vendas contratadas
SCP Porto Velho - 1ª Etapa	214.345	(162.325)	-	-
SCP - Meu Orgulho - 2ª Etapa	172.122	(107.194)	266.582	(179.491)
Orgulho do Ceará - 1ª Etapa	136.240	(102.180)	-	-
Orgulho Tropical (Sobral) - 1ª Etapa	135.500	(105.690)	-	-
SCP Macapá - 2ª Etapa	134.958	(105.267)	-	-
SCP Macapá - 1ª Etapa	93.460	(57.894)	-	-
Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	78.408	(47.012)	94.912	(54.393)
SCP Aterrado do Leme - 1ª Etapa	62.785	(42.085)	-	-
SCP - Pro Moradia II - 1ª Etapa	51.218	(33.594)	77.931	(49.692)
Direcional Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda - 2ª Etapa	43.719	(24.677)	-	-
Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda - 2ª Etapa	38.733	(23.841)	48.013	(27.947)
Direcional Trincadeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda - 2ª Etapa	36.652	(21.861)	-	-
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda - 4ª Etapa	28.383	(18.243)	-	-
Direcional Abaré Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	28.143	(15.485)	24.603	(13.746)
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda - 2ª Etapa	27.841	(18.058)	29.857	(17.079)
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda. - 8ª Etapa	27.224	(17.565)	-	-
Una Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	26.897	(12.293)	44.563	(17.970)
Direcional Trincadeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	26.811	(16.884)	-	-
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda - 3ª Etapa	24.446	(12.001)	21.503	(13.677)
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda - 14ª Etapa	24.201	(15.971)	-	-
Direcional Capixaba Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	23.894	(10.280)	62.320	(24.992)
Direcional Tarauaca Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	23.477	(13.775)	11.209	(11.220)
Direcional Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda - 3ª Etapa	21.286	(11.438)	-	-
Direcional Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	20.297	(12.901)	-	-
Andrade Valladares Residencial Ltda - SCP Floramar - 1ª Etapa	19.836	(11.073)	-	-
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda. - 6ª Etapa	19.530	(14.300)	29.253	(23.613)
Direcional Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	18.445	(12.825)	-	-
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda - 3ª Etapa	18.199	(11.169)	4.911	(2.863)
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda. - 7ª Etapa	16.457	(8.892)	33.671	(17.350)
SCP Direcional/Comim Meu Orgulho - Infra - 2ª Etapa	14.947	(16.686)	5.327	(3.352)
SCP Bairro Carioca - 1ª Etapa	13.912	(9.922)	106.764	(75.353)
Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	13.616	(9.246)	-	-
Direcional Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda - 2ª Etapa	10.168	(5.535)	-	-
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	9.989	(6.463)	32.472	(20.762)

Direcional Engenharia S.A.

Notas Explicativas às Informações Trimestrais--Continuação

30 de Setembro de 2012

(Valores em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

17. Operações de incorporação imobiliária--Continuação

17.4. Vendas contratadas de imóveis (consolidado)--Continuação

Empreendimento	30/09/2012		30/09/2011	
	Vendas contratadas a incorrer	Compromissos de construção a incorrer para vendas contratadas	Vendas contratadas a incorrer	Compromissos de construção a incorrer para vendas contratadas
Flourita Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	9.831	(4.977)	31.735	(15.319)
Direcional SPL Ponciano Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	9.634	(5.593)	-	-
Direcional Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	8.706	(4.809)	54.386	(29.952)
Andrade Valladares Residencial Ltda - SCP Floramar - 1ª Etapa	6.917	(3.921)	-	-
Direcional Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	6.661	(3.750)	16.659	(9.332)
Direcional Brasileira Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	5.472	(3.650)	-	-
31 - Direcional Silvestre Ltda - 1ª Etapa	5.390	(2.688)	-	-
Direcional Jordão Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	4.799	(2.388)	-	-
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda - 2ª Etapa	4.703	(5.046)	5.151	(3.734)
Direcional Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	4.573	(1.596)	-	-
Direcional Patrimar Maragogi Empreendimentos Imobiliários - 1ª Etapa	4.322	(2.494)	19.153	(10.260)
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda. - 5ª Etapa	2.493	(1.430)	23.916	(14.885)
SCP - Direcional/ASCC/Diedro-Eliza Miranda - 5ª Etapa	2.314	(2.202)	5.717	(4.882)
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda - 2ª Etapa	728	(609)	9.105	(5.342)
Direcional Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda - 3ª Etapa	711	(370)	-	-
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda. - 4ª Etapa	184	(107)	17.616	(10.572)
SCP Alterosa - Rib. das Neves - 1ª Etapa	-	-	56.945	(41.076)
Jonasa Empreendimentos - Gran Vista - 2ª Etapa	-	-	35.737	(22.506)
SCP - Meu Orgulho - 1ª Etapa	-	-	30.315	(22.037)
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda - 6ª Etapa	-	-	17.748	(9.718)
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda - 3ª Etapa	-	-	16.235	(10.807)
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda. - 3ª Etapa	-	-	12.392	(6.318)
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda - 2ª Etapa	-	-	12.068	(7.240)
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	-	-	11.787	(8.014)
Direcional Ambar Empreendimentos - Brisas do Madeira - 1ª Etapa	-	-	9.494	(5.805)
Arinos Empreendimentos - Chácara das Oliveiras - 1ª Etapa	-	-	8.795	(4.950)
Alexandrita Empreendimentos - Varandas Faz. da Serra - 1ª Etapa	-	-	6.598	(5.135)
Bujari Empreendimentos - Parque Verde - 1ª Etapa	-	-	6.003	(3.902)
Direcional TSC Jatuarana Empreendimentos - Vita Bella - 1ª Etapa	-	-	4.305	(3.201)
SCP - Cidadão XI - 1ª Etapa	-	-	3.938	(3.025)
SCP - Boa Casa - 1ª Etapa	-	-	3.849	(6.725)
Direcional Opala Empreendimentos - Gran D'Ouro - 3ª Etapa	-	-	3.279	(1.908)
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	-	-	2.544	(1.814)
Direcional Opala Empreendimentos - Gran Ventura - 2ª Etapa	-	-	-	-
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	-	-	2.245	(1.288)
Direcional TSC Rio Madeira Empreendimentos - Garden Club - 1ª Etapa	-	-	1.829	(1.098)
Direcional TSC Jamari Empreendimentos - Riviera - 1ª Etapa	-	-	1.125	(903)
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda. - 2ª Etapa	-	-	336	(179)
	1.733.577	(1.160.255)	1.324.896	(825.427)

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas Explicativas às Informações Trimestrais--Continuação
30 de Setembro de 2012

(Valores em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

18. Resultado financeiro

	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011
Receita Financeira				
Rendimento de Aplicações Financeiras	7.130	18.502	14.400	23.179
Atualização Monetária e Juros Contratuais	8.882	9.187	11.900	11.756
Outras Receitas	-	-	782	-
Total	16.012	27.689	27.082	34.935
Despesas Financeiras				
Despesas c/ Juros	(3.042)	(3.137)	(5.217)	(3.557)
Despesas Bancárias	(156)	(226)	(2.068)	(1.269)
Variação Monetária Passiva	-	(393)	(162)	(9.483)
Outras Despesas	-	-	(425)	-
Total	(3.198)	(3.756)	(7.872)	(14.309)
Resultado Financeiro	12.814	23.933	19.210	20.626

19. Imposto sobre o lucro

A composição da despesa do imposto de renda e da contribuição social nos períodos encerrados em 30 de setembro de 2012 e 30 de setembro de 2011 demonstra a diferença temporal entre o regime de caixa que é o utilizado pelas SCP's e SPE's, tributadas pelo Lucro Presumido e RET (Regime Especial de Tributação) e a provisão do imposto sobre o contas a receber. Tal diferença encontra-se resumida a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011
Lucro antes do IRPJ e CSLL	152.293	130.657	180.607	151.511
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	(51.780)	(44.423)	(61.406)	(51.514)
Ajustes para cálculo da taxa efetiva				
Adições e exclusões permitidas (exceto equivalência patrimonial)	(7.998)	(8.749)	-	-
Exclusão da equivalência patrimonial	70.003	55.904	-	-
Bases não tributáveis/não dedutíveis	(10.225)	(2.732)	(10.225)	(2.732)
Efeito líquido de controladas tributadas em regime especial de tributação ou lucro presumido	-	-	48.076	36.001
Despesa com IRPJ e CSLL	-	-	(23.555)	(18.245)
Taxa efetiva			13,04%	12,04%

A Companhia (controladora) possui saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social e imposto de renda, em 30 de setembro de 2012 no montante de R\$ 75.059 (R\$ 26.577 em 31 de dezembro de 2011), sobre os quais não foram constituídos tributos diferidos ativos por não haver perspectiva de realização através de lucros tributáveis futuros devido à sua característica de holding. Devido ao regime de tributação das SCPs e SPEs (Lucro Presumido ou RET), as mesmas não apresentam diferenças temporárias.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas Explicativas às Informações Trimestrais--Continuação
30 de Setembro de 2012

(Valores em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

20. Instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração destes riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no acompanhamento ativo das taxas contratadas versus as vigentes no mercado.

Os instrumentos financeiros usualmente contratados pela Direcional e suas controladas são aqueles registrados nas rubricas de "Caixa e equivalentes de caixa" e os financiamentos, para construção dos empreendimentos imobiliários, e para a aquisição de máquinas e equipamentos.

A Companhia não operou com derivativos no período findo em 30 de Setembro de 2012 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2011. O valor contábil dos instrumentos financeiros na data do balanço, representados substancialmente por aplicações financeiras e financiamentos, se aproximam dos seus valores de mercado estimados, dado que as operações são pós-fixadas.

Risco de taxas de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, substancialmente a taxa CDI que remunera suas aplicações financeiras contratadas em reais, juros sobre empréstimos contratados junto ao Sistema Financeiro de Habitação atrelados à TR, juros sobre empréstimos para aquisição de máquinas e equipamentos contratados junto ao BNDES (FINAME) atrelados à TJLP e TJ462, juros de empréstimos de capital de giro atrelados ao CDI, juros de securitização de recebíveis atrelados ao IGP-M, juros pré-fixados de cessão de recebíveis e juros remuneratórios do CRI correspondentes à variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa equivalente a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano.

Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, buscando manter um nível de disponibilidades suficiente para atender às suas necessidades de curto prazo.

Risco cambial

Em 30 de setembro de 2012, a Companhia não possuía dívidas ou valores a receber denominados em moeda estrangeira. Adicionalmente, nenhum dos custos relevantes da Companhia é denominado em moeda estrangeira.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas Explicativas às Informações Trimestrais--Continuação

30 de Setembro de 2012

(Valores em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

Risco de crédito

Instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam a Companhia em concentração de risco de crédito consistem, principalmente, de saldo em bancos, aplicações financeiras e contas a receber de clientes.

A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha em títulos de curto-prazo com alta liquidez.

Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínua de análises de crédito. Em 30 de setembro de 2012, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. As contas a receber de clientes são garantidas pelos próprios imóveis, sendo que a posse sobre o imóvel é transferida somente após sua quitação.

Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros, representados substancialmente por aplicações financeiras e financiamentos, estão apresentados nos balanços patrimoniais por valores que se aproximam ao valor de mercado considerando operações similares.

O valor justo utilizado para o registro das aplicações financeiras foi apurado com base em preços cotados em mercados ativos para operações similares, enquadrando-se no nível 1 da hierarquia de valor justo.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas Explicativas às Informações Trimestrais--Continuação

30 de Setembro de 2012

(Valores em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

Análise de sensibilidade

A Companhia e suas controladas devem apresentar uma análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado originado por instrumentos financeiros e considerados relevantes pela Administração, ao qual a Companhia esteja exposta na data de encerramento de cada exercício. Uma vez que a Companhia não possui instrumentos financeiros derivativos, a exposição se dá apenas com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira decorrente das aplicações financeiras quanto a despesa financeira decorrente dos empréstimos. Portanto, os instrumentos financeiros ativos da Companhia e suas controladas estão livres de risco relevantes já que os mesmos são remunerados à taxa do CDI e os empréstimos e financiamentos são atrelados à variação da TR acrescida de spread fixo, no caso de financiamento à produção (SFH), atrelados à variação do CDI acrescida de spread fixo, no caso do CRI, atrelados à variação da TJLP acrescida de spread fixo, no caso de financiamento para aquisição de equipamentos via BNDES (FINAME), atrelados ao CDI para os casos de empréstimos de capital de giro e atrelados ao IGP-M para os casos de securitização de recebíveis. Para fazer a análise de sensibilidade, a companhia se baseou em projeções do mercado financeiro para o ano de 2012. O impacto positivo ou negativo está demonstrado a seguir:

Aumento/Redução em percentuais	30 de Setembro de 2012
	Efeito no lucro antes dos impostos
-25%	-2.135
+25%	2.135

Gerenciamento de riscos do negócio

Sistema de controle de risco

Para conseguir administrar de forma eficiente seu risco, a Companhia exerce o controle operacional de todos os empreendimentos em andamento. No modelo de gestão, a companhia calcula as perdas potenciais em simulações de condições desfavoráveis para cada empreendimento individual e para o conjunto dos projetos como um todo, bem como a exposição máxima de caixa exigida.

Controle da exposição máxima de caixa

O sistema de controle de risco monitora a necessidade futura de caixa para executar os empreendimentos programados em carteira, baseando-se em estudo de viabilidade econômica de cada empreendimento, bem como na necessidade de fluxos de caixa individuais em relação ao fluxo de caixa projetado do conjunto de empreendimentos como um todo. Esta projeção auxilia na definição da estratégia de financiamento e na tomada de decisões em relação à seleção de empreendimentos.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas Explicativas às Informações Trimestrais--Continuação
30 de Setembro de 2012

(Valores em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

Gerenciamento de risco de demanda

Por meio do conhecimento de mercado e com a contribuição de parceiros locais, a Direcional consegue identificar a demanda por novos empreendimentos em diferentes regiões, bem como a faixa de renda dos potenciais compradores a serem atendidos. Os lançamentos são definidos em função do potencial que cada região apresenta para absorver determinada quantidade de imóveis e responder às variações de preço. A Companhia não pretende atuar em mercados em que não existam dados confiáveis disponíveis para análise de potencial de mercado. Deste modo, acredita reduzir o risco de demanda de seus lançamentos.

Riscos operacionais

O gerenciamento de riscos operacionais é desenvolvido basicamente por meio do acompanhamento permanente do desenvolvimento dos empreendimentos no tocante à execução do cronograma físico-financeiro das obras, em relação ao planejamento inicial da auditoria financeira e contábil, realizada por empresa independente de auditoria, da análise criteriosa de riscos jurídicos e do risco de crédito dos adquirentes de unidades mediante a gestão ativa dos recebíveis dos empreendimentos.

Gestão do Capital Social

O risco de gestão do capital advém da escolha da Companhia em adotar uma estrutura de financiamentos para suas operações. A Companhia administra sua estrutura de capital, a qual consiste em uma relação entre a dívida financeira e o capital próprio (Patrimônio Líquido, lucros acumulados e reservas de lucros), baseada em políticas internas e benchmarks. Os indicadores chave relacionados a este objetivo são: WACC (Custo Médio Ponderado do Capital), Dívida Líquida/EBITDA e Dívida Líquida/Patrimônio Líquido. A Dívida Total é formada pelos Empréstimos e Financiamentos (nota 9). A Companhia pode alterar sua estrutura de capital, conforme condições econômico-financeiras, visando aperfeiçoar sua alavancagem financeira e sua gestão de dívida.

A Companhia inclui dentro da estrutura de Dívida Líquida: Empréstimos e financiamentos menos Caixa e Equivalente de Caixa.

Descrição	Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011
Empréstimos e financiamentos	786.502	473.152
(-) Caixa e equivalente de caixa	(460.032)	(351.112)
Dívida Líquida	326.470	122.040
Patrimônio Líquido	1.392.785	1.232.483
Patrimônio Líquido e Dívida Líquida	1.719.255	1.354.523

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas Explicativas às Informações Trimestrais--Continuação
30 de Setembro de 2012

(Valores em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

21. Plano de opções de ações

Remuneração em opções de compra de ações

Em assembléia geral extraordinária realizada em 22 de dezembro de 2009, os acionistas da Companhia aprovaram um plano de opção de compra de ações, estabelecendo as regras e condições para outorga de opções a empregados, administradores, executivos e colaboradores, com objetivo de atraí-los, motivá-los e retê-los, bem como alinhar os seus interesses com os da Companhia e de seus acionistas.

Foram criados dois programas, englobando um total de 8.674.673 de opções, correspondendo a idêntico número de ações.

O conselho de administração já outorgou 7.899.122 opções, das quais 2.205.512 já foram efetivamente exercidas e 1.756.532 foram canceladas.

O quadro a seguir apresenta a movimentação das opções:

	Programa 1	Programa 2
Ano de Outorga	2009 a 2012	2009 a 2012
Quantidade total de opções (A)	3.963.301	4.711.372
Preço de Exercício	R\$ 1,20	R\$11,58(*)
Prazo de aquisição (vesting period)	25% ao ano	20% ao ano
Movimentação das opções		
Opções outorgadas (B)	4.059.122	3.840.000
Opções exercidas	(2.205.512)	0
Opções canceladas (C)	(886.532)	(870.000)
Opções em circulação	967.078	2.970.000
Saldo de opções a outorgar (A) – (B) – (C)	790.711	1.741.372

(*) Preço de exercício considera correção do preço de emissão pelo IPCA até 30/09/2012, bem como ajuste devido ao pagamento de dividendos de R\$0,141/ação em maio de 2010, R\$ 0,30/ação em fevereiro/2011 e dividendos no valor de R\$ 0,27/ação pagos em Junho de 2012.

O valor justo das últimas opções outorgadas foi calculado com base em cálculo binomial, considerando uma volatilidade histórica de 29,67%, taxa de juros de 9,64% a.a., e os preços de exercício respectivos de cada programa. O valor justo médio das opções do Programa 1 foi estimado em R\$ 10,12 e as do Programa 2 em R\$ 5,18 cada.

No período de três meses findos em 30 de Setembro de 2012, foi provisionada despesa no montante de R\$ 2.446. A despesa futura a ser reconhecida nos próximos 54 meses relacionada aos planos totaliza R\$ 10.592 em 30 de Setembro de 2012. Caso os beneficiários do total das opções do Programa 1 e 2 já outorgadas e ainda não exercidas exerçam suas opções, a diluição máxima da participação dos atuais acionistas será de 2,56%.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos acionistas e administradores da
Direcional Engenharia S.A.
Belo Horizonte - MG

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Direcional Engenharia S.A., contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2012, que compreendem o balanço patrimonial e as respectivas demonstrações do resultado para os períodos de três e nove meses findos naquela data e as mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 – Demonstração Intermediária e das informações financeiras intermediárias consolidadas de acordo com o CPC 21 e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, consequentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas preparadas de acordo com o CPC 21

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 aplicável à elaboração de Informações Trimestrais – ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas preparadas de acordo com o IAS 34 que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC)

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o IAS 34, que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC), aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Ênfase

Conforme descrito na Nota 2, as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (CPC 21). As informações contábeis intermediárias consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil (IAS 34, para as informações intermediárias), consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na Nota 2 das demonstrações financeiras de 30 de setembro de 2012. Nossa conclusão não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Revisamos, também, as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2012, elaboradas sob a responsabilidade da administração, cuja apresentação nas informações financeiras intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas informações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte, 05 de novembro de 2012.

ERNST & YOUNG TERCO
Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP015199/O-6

Antonio C. M. Lage
Contador CRC MG-077995/O-1

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**DECLARAÇÃO**

PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº480/09

Declaro, na qualidade de diretor Financeiro e de Relações com Investidores da Direcional Engenharia S.A. sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, na Rua Grão Pará, nº 466, CEP 30.150-340, inscrita no CNPJ/MF nº 16.614.075/0001-00 ("Companhia"), nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, que juntamente com os demais diretores da Companhia: (i) revi, discuti e concordei com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia; e, (ii) revi, discuti e concordei com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao período encerrado 30 de setembro de 2012.

Jose Carlos Wollenweber Filho
DIRETOR FINANCEIRO E RELAÇÕES COM NVESTIDORES

Belo Horizonte, 05 de outubro de 2012.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente**DECLARAÇÃO**

PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº480/09

Declaro, na qualidade de diretor Financeiro e de Relações com Investidores da Direcional Engenharia S.A. sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, na Rua Grão Pará, nº 466, CEP 30.150-340, inscrita no CNPJ/MF nº 16.614.075/0001-00 ("Companhia"), nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, que juntamente com os demais diretores da Companhia: (i) revi, discuti e concordei com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia; e, (ii) revi, discuti e concordei com o relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao período encerrado 30 de setembro de 2012.

Jose Carlos Wollenweber Filho
DIRETOR FINANCEIRO E RELAÇÕES COM NVESTIDORES

Belo Horizonte, 05 de outubro de 2012.