

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 - 01/01/2014 à 31/03/2014	7
DMPL - 01/01/2013 à 31/03/2013	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 - 01/01/2014 à 31/03/2014	17
DMPL - 01/01/2013 à 31/03/2013	18
Demonstração de Valor Adicionado	19

Comentário do Desempenho	20
--------------------------	----

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	121
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	123
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	124

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2014
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	155.298.749
Preferenciais	0
Total	155.298.749
Em Tesouraria	
Ordinárias	2.122.290
Preferenciais	0
Total	2.122.290

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
1	Ativo Total	1.965.965	1.939.005
1.01	Ativo Circulante	288.460	248.732
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	224.212	189.469
1.01.03	Contas a Receber	1.478	1.425
1.01.03.01	Clientes	1.478	1.425
1.01.03.01.01	Contas a receber por incorporação de imóveis	1.478	1.425
1.01.04	Estoques	727	1.862
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	727	1.862
1.01.06	Tributos a Recuperar	15.639	15.066
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	15.639	15.066
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	46.404	40.910
1.01.08.03	Outros	46.404	40.910
1.01.08.03.01	Partes relacionadas	26.212	24.192
1.01.08.03.02	Créditos diversos	20.192	16.718
1.02	Ativo Não Circulante	1.677.505	1.690.273
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	18.668	33.053
1.02.01.03	Contas a Receber	6	7
1.02.01.03.01	Clientes	6	7
1.02.01.04	Estoques	3.513	3.513
1.02.01.04.01	Estoque de terrenos a incorporar	3.513	3.513
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	12.505	20.487
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	12.505	20.487
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	2.644	9.046
1.02.01.09.03	Créditos diversos	2.644	9.046
1.02.02	Investimentos	1.574.370	1.578.422
1.02.02.01	Participações Societárias	1.574.370	1.578.422
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.574.370	1.578.422
1.02.03	Imobilizado	82.863	77.350
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	82.863	77.350
1.02.04	Intangível	1.604	1.448
1.02.04.01	Intangíveis	1.604	1.448

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
2	Passivo Total	1.965.965	1.939.005
2.01	Passivo Circulante	195.854	200.505
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	3.569	6.380
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	3.569	6.380
2.01.02	Fornecedores	4.836	4.691
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	4.836	4.691
2.01.03	Obrigações Fiscais	460	329
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	460	329
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	460	329
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	67.978	78.228
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	67.978	78.228
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	67.978	78.228
2.01.05	Outras Obrigações	119.011	110.877
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	17.974	15.145
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	17.974	15.145
2.01.05.02	Outros	101.037	95.732
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	57.051	57.051
2.01.05.02.04	Contas a pagar	43.986	38.681
2.02	Passivo Não Circulante	262.261	265.672
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	234.362	237.852
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	234.362	237.852
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	234.362	237.852
2.02.02	Outras Obrigações	26.180	26.180
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	26.180	26.180
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	26.180	26.180
2.02.04	Provisões	1.719	1.640
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.719	1.640
2.03	Patrimônio Líquido	1.507.850	1.472.828
2.03.01	Capital Social Realizado	702.982	702.982
2.03.02	Reservas de Capital	211.390	210.967
2.03.02.04	Opções Outorgadas	5.005	5.005
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-24.135	-28.137
2.03.02.07	Oferta pública de ações	230.520	234.099
2.03.04	Reservas de Lucros	568.872	568.872
2.03.04.01	Reserva Legal	25.345	25.345
2.03.04.02	Reserva Estatutária	227.501	227.501
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	316.026	316.026
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	46.323	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-21.717	-9.993

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 31/03/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.172	975
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1	-122
3.03	Resultado Bruto	1.171	853
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	47.688	54.061
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.499	-1.269
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-10.235	-24.242
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-105	-4.763
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	59.527	84.335
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	48.859	54.914
3.06	Resultado Financeiro	-2.536	-177
3.06.01	Receitas Financeiras	5.084	2.787
3.06.02	Despesas Financeiras	-7.620	-2.964
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	46.323	54.737
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	46.323	54.737
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	46.323	54.737
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,3	0,36
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,3	0,35

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2014 à 31/03/2014	Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013
4.01	Lucro Líquido do Período	46.323	54.737
4.03	Resultado Abrangente do Período	46.323	54.737

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2014 à 31/03/2014	Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	9.361	37.889
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-5.638	-24.402
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	46.323	54.737
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	175	918
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-59.527	-84.335
6.01.01.05	Juros sobre encargos e financiamentos	7.312	2.451
6.01.01.06	Provisão para riscos tributários, Trabalhistas e cíveis	79	-388
6.01.01.10	Provisão para plano de opções de ações	0	2.215
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	14.999	62.291
6.01.02.01	Contas a receber	-52	244
6.01.02.02	Estoques	1.135	0
6.01.02.03	Créditos diversos	2.928	10.597
6.01.02.04	Partes relacionadas	5.962	44.364
6.01.02.05	Tributos a recuperar	-573	-461
6.01.02.07	Fornecedores	145	1.344
6.01.02.08	Obrigações Trabalhistas	-2.811	1.751
6.01.02.09	Obrigações Tributárias	131	36
6.01.02.12	Contas a pagar	5.305	-4.010
6.01.02.15	Partes Relacionadas	2.829	8.426
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	57.735	-18.040
6.02.01	Acréscimos de investimentos (SCPs e SPEs)	56.744	-28.675
6.02.02	Acréscimo (decréscimo) do imobilizado	-5.563	-4.973
6.02.03	Acréscimo de intangível	-281	-105
6.02.04	Dividendos recebidos	6.835	15.713
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-32.353	-10.668
6.03.02	Reserva de Capital	-11.724	-9.835
6.03.04	Ingressos dos empréstimos	5.000	7.463
6.03.05	Amortizações dos empréstimos	-19.049	-6.108
6.03.06	Juros pagos	-7.003	-2.188
6.03.07	Ações em Tesouraria	423	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	34.743	9.181
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	189.469	124.158
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	224.212	133.339

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 31/03/2014**(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	702.982	200.974	568.872	0	0	1.472.828
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	702.982	200.974	568.872	0	0	1.472.828
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-11.301	0	0	0	-11.301
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-3.579	0	0	0	-3.579
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	4.002	0	0	0	4.002
5.04.08	Transações com Sócios não Controladores	0	-11.724	0	0	0	-11.724
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	46.323	0	46.323
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	46.323	0	46.323
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	702.982	189.673	568.872	46.323	0	1.507.850

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/03/2013**(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	497.158	433.108	397.726	0	0	1.327.992
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	497.158	433.108	397.726	0	0	1.327.992
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-4.538	0	0	0	-4.538
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.215	0	0	0	2.215
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-3.049	0	0	0	-3.049
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	6.131	0	0	0	6.131
5.04.08	Transações com Sócios Não Controladores	0	-9.835	0	0	0	-9.835
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	54.737	0	54.737
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	54.737	0	54.737
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	497.158	428.570	397.726	54.737	0	1.378.191

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2014 à 31/03/2014	Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013
7.01	Receitas	1.250	-3.632
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.355	1.131
7.01.02	Outras Receitas	-105	-4.763
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-9.198	-9.578
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-284	-357
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.792	-3.139
7.02.04	Outros	-5.122	-6.082
7.03	Valor Adicionado Bruto	-7.948	-13.210
7.04	Retenções	-175	-918
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-175	-918
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-8.123	-14.128
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	64.611	87.122
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	59.527	84.335
7.06.02	Receitas Financeiras	5.084	2.787
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	56.488	72.994
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	56.488	72.994
7.08.01	Pessoal	2.362	15.137
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	183	156
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	7.620	2.964
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	46.323	54.737
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	46.323	54.737

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
1	Ativo Total	3.474.943	3.433.656
1.01	Ativo Circulante	2.424.412	2.441.768
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	584.602	489.776
1.01.02	Aplicações Financeiras	18.212	52.775
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	18.212	52.775
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	18.212	52.775
1.01.03	Contas a Receber	1.286.546	1.391.817
1.01.03.01	Clientes	1.286.546	1.391.817
1.01.03.01.01	Clientes por incorporação de imóveis	1.114.483	1.203.136
1.01.03.01.02	Clientes por prestação de serviço	172.063	188.681
1.01.04	Estoques	418.604	396.119
1.01.04.01	Estoque de terrenos a incorporar	117.587	87.086
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	117.191	89.608
1.01.04.03	Estoque de imóveis em construção	183.826	219.425
1.01.06	Tributos a Recuperar	17.394	17.315
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	17.394	17.315
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	99.054	93.966
1.01.08.03	Outros	99.054	93.966
1.01.08.03.01	Créditos diversos	60.436	56.920
1.01.08.03.02	Partes relacionadas	38.618	37.046
1.02	Ativo Não Circulante	1.050.531	991.888
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	896.520	852.001
1.02.01.03	Contas a Receber	205.996	180.454
1.02.01.03.01	Clientes	205.996	180.454
1.02.01.04	Estoques	646.371	615.178
1.02.01.04.01	Estoque de terrenos a incorporar	646.371	615.178
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	12.506	20.489
1.02.01.08.03	Créditos com Controladores	12.506	20.489
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	31.647	35.880
1.02.01.09.03	Créditos diversos	31.647	35.880
1.02.02	Investimentos	45.262	37.154
1.02.02.01	Participações Societárias	45.262	37.154
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	45.262	37.154
1.02.03	Imobilizado	106.755	100.908
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	106.755	100.908
1.02.04	Intangível	1.994	1.825
1.02.04.01	Intangíveis	1.994	1.825

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
2	Passivo Total	3.474.943	3.433.656
2.01	Passivo Circulante	696.343	740.599
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	47.549	42.201
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	47.549	42.201
2.01.02	Fornecedores	77.264	72.992
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	77.264	72.992
2.01.03	Obrigações Fiscais	54.717	59.421
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	54.717	59.421
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	274.559	308.165
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	274.559	308.165
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	274.559	308.165
2.01.05	Outras Obrigações	242.254	257.820
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	7.443	7.929
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	7.443	7.929
2.01.05.02	Outros	234.811	249.891
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	57.051	57.051
2.01.05.02.04	Adiantamento de clientes	73.903	68.074
2.01.05.02.05	Credores por imóveis compromissados	40.429	32.531
2.01.05.02.06	Contas a pagar	63.428	92.235
2.02	Passivo Não Circulante	1.148.290	1.091.626
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	594.162	582.135
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	594.162	582.135
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	594.162	582.135
2.02.02	Outras Obrigações	504.787	465.639
2.02.02.02	Outros	504.787	465.639
2.02.02.02.03	Credores por imóveis compromissados	222.572	204.707
2.02.02.02.04	Adiantamento de clientes	249.215	260.932
2.02.02.02.05	Contas a pagar	33.000	0
2.02.03	Tributos Diferidos	8.710	7.686
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	8.710	7.686
2.02.04	Provisões	40.631	36.166
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	17.499	14.629
2.02.04.02	Outras Provisões	23.132	21.537
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	23.132	21.537
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.630.310	1.601.431
2.03.01	Capital Social Realizado	702.982	702.982
2.03.02	Reservas de Capital	211.390	210.967
2.03.02.04	Opções Outorgadas	5.005	5.005
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-24.135	-28.137
2.03.02.07	Oferta pública de ações	230.520	234.099
2.03.04	Reservas de Lucros	568.872	568.872
2.03.04.01	Reserva Legal	25.345	25.345
2.03.04.02	Reserva Estatutária	227.501	227.501
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	316.026	316.026
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	46.323	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-21.717	-9.993
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	122.460	128.603

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2014 à 31/03/2014	Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	397.127	388.529
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-304.707	-291.326
3.03	Resultado Bruto	92.420	97.203
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-36.713	-33.942
3.04.01	Despesas com Vendas	-10.576	-6.128
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-29.905	-25.700
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	588	-3.053
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	3.180	939
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	55.707	63.261
3.06	Resultado Financeiro	2.022	-800
3.06.01	Receitas Financeiras	10.390	6.803
3.06.02	Despesas Financeiras	-8.368	-7.603
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	57.729	62.461
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-5.201	-5.595
3.08.01	Corrente	-6.549	-3.846
3.08.02	Diferido	1.348	-1.749
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	52.528	56.866
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	52.528	56.866
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	46.323	54.737
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	6.205	2.129
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,3	0,36
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,3	0,35

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2014 à 31/03/2014	Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	52.528	56.866
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	52.528	56.866
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	46.323	54.737
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	6.205	2.129

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2014 à 31/03/2014	Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	146.349	55.880
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	72.794	77.213
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	57.729	62.461
6.01.01.02	Depreciação e amortizações	2.367	3.023
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-3.180	-939
6.01.01.04	Provisão para garantia	1.595	176
6.01.01.05	Juros sobre encargos e financiamentos	20.828	17.640
6.01.01.06	Provisão para riscos tributários, Trabalhistas e cíveis	2.870	570
6.01.01.07	Resultado com permuta física	-9.725	-10.698
6.01.01.08	Impostos	-1.487	1.586
6.01.01.09	Ajuste a valor presente sobre contas a receber	-4.408	-2.209
6.01.01.10	Provisão para plano de opções de ações	0	2.215
6.01.01.12	Provisão participação nos resultados	0	1.259
6.01.01.13	Participação de Acionistas não Controladores	6.205	2.129
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	80.103	-17.487
6.01.02.01	Contas a receber	84.137	-115.187
6.01.02.02	Estoques	-27.465	33.607
6.01.02.03	Créditos diversos	717	11.733
6.01.02.04	Partes relacionadas	6.411	52.642
6.01.02.05	Tributos a recuperar	-79	-302
6.01.02.07	Fornecedores	4.272	11.133
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas	5.348	5.020
6.01.02.09	Obrigações Tributárias	-846	-2.128
6.01.02.10	Credores por imóveis Compromissados	-5.423	-2.649
6.01.02.11	Adiantamento de Clientes	9.324	-556
6.01.02.12	Contas a Pagar	4.193	-7.613
6.01.02.13	Partes Relacionadas	-486	-3.187
6.01.03	Outros	-6.548	-3.846
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-6.548	-3.846
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	21.252	-19.066
6.02.01	Acréscimo (decréscimo) do imobilizado	-8.060	-5.540
6.02.02	Acréscimo de intangível	-323	-209
6.02.03	Acréscimo de Investimentos (SCP's e SPE's)	-5.073	272
6.02.04	Aplicações Financeiras	34.563	-13.930
6.02.05	Dividendos Recebidos	145	341
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-72.775	-66.940
6.03.02	Dividendos pagos	0	-639
6.03.03	Ingressos dos empréstimos	93.590	104.545
6.03.04	Amortização dos empréstimos	-116.644	-89.965
6.03.05	Juros Pagos	-19.867	-18.052
6.03.06	Integralização de capital por não contraladores	-18.553	-52.994
6.03.07	Reserva de Capital	-11.724	-9.835
6.03.08	Ações em Tesouraria	423	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	94.826	-30.126

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2014 à 31/03/2014	Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	489.776	374.580
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	584.602	344.454

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 31/03/2014**(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	702.982	200.974	568.872	0	0	1.472.828	128.603	1.601.431
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	702.982	200.974	568.872	0	0	1.472.828	128.603	1.601.431
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-11.301	0	0	0	-11.301	-12.348	-23.649
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-3.579	0	0	0	-3.579	0	-3.579
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	4.002	0	0	0	4.002	0	4.002
5.04.08	Transação com Sócios não Controladores	0	-11.724	0	0	0	-11.724	0	-11.724
5.04.09	Redução de Capital por não Controladores	0	0	0	0	0	0	-12.348	-12.348
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	46.323	0	46.323	6.205	52.528
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	46.323	0	46.323	6.205	52.528
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	702.982	189.673	568.872	46.323	0	1.507.850	122.460	1.630.310

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/03/2013**(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	497.158	433.108	397.726	0	0	1.327.992	93.366	1.421.358
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	93.949	93.949
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	497.158	433.108	397.726	0	0	1.327.992	187.315	1.515.307
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-4.538	0	0	0	-4.538	-50.865	-55.403
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.215	0	0	0	2.215	0	2.215
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-3.049	0	0	0	-3.049	0	-3.049
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	6.131	0	0	0	6.131	0	6.131
5.04.08	Transações com Sócios Não Controladores	0	-9.835	0	0	0	-9.835	0	-9.835
5.04.09	Redução de Capital por Não Controladores	0	0	0	0	0	0	-50.865	-50.865
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	54.737	0	54.737	2.129	56.866
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	54.737	0	54.737	2.129	56.866
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	497.158	428.570	397.726	54.737	0	1.378.191	138.579	1.516.770

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2014 à 31/03/2014	Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013
7.01	Receitas	414.466	393.279
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	413.878	396.332
7.01.02	Outras Receitas	588	-3.053
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-249.308	-230.088
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-230.047	-216.677
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-4.039	-3.400
7.02.04	Outros	-15.222	-10.011
7.03	Valor Adicionado Bruto	165.158	163.191
7.04	Retenções	-2.367	-3.023
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.367	-3.023
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	162.791	160.168
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	13.570	7.742
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	3.180	939
7.06.02	Receitas Financeiras	10.390	6.803
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	176.361	167.910
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	176.361	167.910
7.08.01	Pessoal	93.513	90.043
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	21.952	13.398
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	8.368	7.603
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	52.528	56.866
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	46.323	54.737
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	6.205	2.129

Divulgação de Resultados

1T14

Belo Horizonte, 13 de maio de 2014 - 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 em todas as regiões do território Nacional, divulga seus resultados operacionais e financeiros referentes ao 1º trimestre de 2014 (1T14). 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 12/05/2014: R\$ 10,31

Número de Ações: 155.298.749

Valor de Mercado:

R\$ 1.601 milhões / US\$ 723 milhões

Free Float: 52%

Volume médio diário 1T14:

589 mil ações

R\$ 6.042,6 mil

2.069 negócios

DIRECIONAL GERA¹ R\$ 82 MILHÕES DE CAIXA NO TRIMESTRE, COM RECORDE DE ENTREGAS E REDUÇÃO DE 13% NO ESTOQUE DE UNIDADES DE INCORPORAÇÃO

DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

- **Receita Líquida** de R\$ 397 milhões;
- **Lucro Bruto** ajustado² de R\$ 104 milhões;
- **Margem Bruta** ajustada² de 26,1%;
- **Lucro Líquido** de R\$ 46 milhões, resultando em margem líquida de 11,7%;
- **Dívida Líquida sobre Patrimônio Líquido** de 16,3%;
- **Repasse** de R\$ 148 milhões no 1T14, 34% acima se comparado ao 1T13;
- **Lançamentos e Vendas:** No 1T14 foram lançados VGV de R\$ 772 milhões e vendidos R\$ 882 milhões;
- **MCMV Faixa 1:** No 1T14 foram contratadas 10.196 unidades, que somaram VGV de R\$ 772 milhões;
- **VSO** atingiu 55% no 1T14;
- **Vendas de estoque:** no 1T14 houve redução de 13% no VGV em estoque quando comparado ao encerramento do ano anterior;
- **Entrega** de 11 empreendimentos/etapas no 1T14, totalizando VGV de R\$ 601 milhões e representando o melhor trimestre de entregas da Companhia;
- **ROE LTM³** do 1T14 foi de 15%.

TELECONFERÊNCIA

(em português com tradução simultânea para o inglês)

Data:

14/05/2014 – Terça-feira

Português

10:00 am – Horário de Brasília

Inglês

09:00 am – Horário de Nova Iorque
(Tradução Simultânea)

Telefones para conexão:

Brasil:

(11) 3728 - 5971 ou (11) 3127 - 4971

Outros países:

(+1) 516-300-1066

SENHA: Direcional

CONTATOS

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

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

Luiz Felipe Almeida – Analista de RI (31) 3214-6451

www.direcional.com.br

ri@direcional.com.br

www.direcional.com.br/ri

1 - Geração de Caixa: variação da dívida líquida reduzida dos dividendos e recompra de ações; 2 - Ajuste excluindo os juros de financiamento à produção; 3-ROE LTM: Lucro Líquido Ajustado por Stock Options dos últimos 12 meses / Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (Excluindo participação de não controladores em SCPs e SPEs)

As informações econômicas e financeiras, apresentadas neste relatório anteriores ao ano de 2012 não refletem as alterações na norma de equivalência patrimonial (IFRS 10 e 11).

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1T14

ÍNDICE

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	3
PRINCIPAIS INDICADORES	7
LANÇAMENTOS	8
VENDAS LÍQUIDAS CONTRATADAS	10
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)	12
DISTRATOS (CANCELAMENTOS)	12
EMPREENDIMENTOS ENTREGUES	13
REPASSES	13
BANCO DE TERRENOS	14
ESTOQUE	15
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO	16
Receita Operacional Bruta	16
Receita Operacional Líquida	18
Lucro Bruto	18
Despesas Gerais e Administrativas	19
Despesas Comerciais	19
Ebitda Ajustado ¹	20
Lucro Líquido Ajustado ¹	20
Resultado a Apropriar	21
DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL	22
Contas a Receber	22
Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras	23
Variação da Dívida Líquida ou Geração de Caixa*	23
Endividamento	23
DESEMPENHO DA AÇÃO	25
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO	26
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA	27
RECOMPOSIÇÃO DO EBITDA	27
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO	28
DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO	29
GLOSSÁRIO	30

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1T14

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

É com satisfação que apresentamos os resultados operacionais e econômico-financeiros da Direcional Engenharia no 1º trimestre de 2014 (1T14).

Iniciamos o presente exercício concentrando nossos esforços na contratação de novos empreendimentos enquadrados no Programa Minha Casa Minha Vida Faixa 1 (PMCMV Faixa 1) e na redução de estoques no segmento de incorporação.

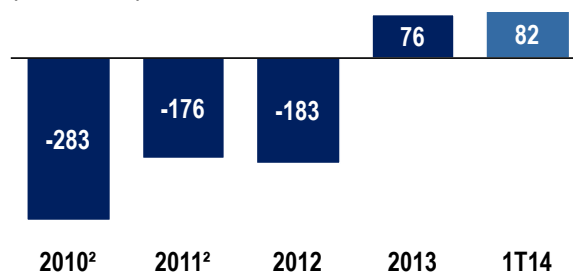
Com relação ao PMCMV Faixa 1, neste primeiro trimestre concluímos a contratação de dois novos projetos, com destaque para o Granjas Werneck a ser construído em Belo Horizonte – MG, com 8.896 unidades e VGV de R\$ 682 milhões, que é o maior empreendimento individual já contratado pela Direcional. Adicionalmente, fechamos a contratação de nosso primeiro projeto na região Sul do Brasil – Irmãos Maristas, em Porto Alegre (RS) – com 1.300 unidades e VGV de R\$ 90 milhões. No total, as contratações de empreendimentos do segmento PMCMV Faixa 1 alcançaram R\$ 772 milhões, representando um crescimento de 91% em relação ao 1T13. Vale lembrar que tal modalidade é na prática uma prestação de serviços de empreitada, o que reduz de forma significativa o volume de capital empregado quando comparado a empreendimentos de incorporação. Outro benefício é o fato de não haver risco comercial – notadamente vendas e distratos.

Já no segmento de incorporação, demos continuidade ao movimento de redução de estoques iniciado no ano passado. Encerramos o 1T14 com 2.114 unidades em estoque e VGV de R\$ 631 milhões, o que representa uma redução de 13% em comparação com o fechamento do 4T13, vale lembrar que no ano de 2013 o estoque também foi reduzido em 9%. Outro destaque neste segmento foi o volume de repasses, que manteve-se em patamares elevados: no 1T14 os repasses atingiram R\$ 148 milhões, representando um crescimento de 34% em relação ao 1T13. Tal resultado está diretamente ligado ao volume de entregas de empreendimentos, que nos últimos 15 meses acumulam volume de R\$1,8 bilhão e no 1T14 atingiu o recorde histórico da empresa, totalizando 6.217 unidades e VGV de R\$ 601 milhões.

A maior participação do segmento PMCMV Faixa 1 na Receita Bruta (60% da Receita Bruta Total no 1T14 vs. 37% no 1T13) e o patamar elevado dos repasses no segmento de incorporação permitiram que apresentássemos geração de caixa positiva pelo terceiro trimestre seguido. No 1T14, a geração de caixa, medida pela variação da dívida líquida, alcançou R\$ 82 milhões, representando desta forma o melhor resultado da história da empresa.

Geração de Caixa (Cash Burn)¹

(R\$ milhões)



(1) Geração de Caixa (Cash Burn): variação da dívida líquida no período, ajustada pelo pagamento de dividendos e recompra de ações (2) As Informações anteriores a 2012 não estão de acordo com as novas práticas contábeis de consolidação (IFRS 10 e 11). Comparativamente, o Cash Burn do exercício de 2012 antes da nova regra contábil foi de R\$ 156 milhões.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1T14

Como consequência da forte geração de caixa apresentada no 1T14, nosso índice de alavancagem financeira, medida pela razão entre a dívida líquida e o Patrimônio Líquido, caiu para 16% no 1T14 (22% no 4T13), que é um dos menores índices do setor.

A seguir, apresentamos os principais fatores que influenciaram o resultado do 1T14:

No 1T14 contratamos dois novos empreendimentos MCMV Faixa 1, conforme detalhado acima. Não tivemos lançamentos no segmento de incorporação, basicamente em função da concentração de feriados, com isso preferimos focar a equipe comercial na redução de estoque. Entretanto, é importante salientar que voltaremos a lançar novos projetos a partir do 2T14.

As vendas líquidas alcançaram R\$ 882 milhões no trimestre, o que representa um crescimento de 66% em relação ao 1T13. Esse desempenho positivo deve-se, em grande parte, ao segmento Faixa 1, em que os empreendimentos já são lançados com 100% das unidades vendidas, e ao segmento de incorporação, em que as vendas líquidas totalizaram R\$ 110 milhões. Este último fator resultou na redução no VGV mantido em estoque, que fechou o 1T14 em R\$ 631 milhões (-13% em relação ao 4T13 e -21% em relação ao 4T12).

Dando continuidade à evolução operacional observada nos últimos exercícios, no 1T14 alcançamos volume recorde de entregas num trimestre: 6.217 unidades tiveram o habite-se emitido pelos órgãos competentes (+287% em relação ao 1T13), representando um VGV de R\$ 601 milhões. No segmento Faixa 1 do PMCMV, entregamos 4.356 unidades, totalizando VGV de R\$ 276,1 milhões. No segmento de incorporação, obtivemos o habite-se para 7 empreendimentos / etapas, com 1.861 unidades e VGV total de R\$ 325,4 milhões.

O volume de repasses manteve-se no patamar elevado observado nos últimos trimestres, alcançando R\$ 148 milhões no 1T14 (+34% em relação ao 1T13). Nossa expectativa é que esse número permaneça alto nos próximos períodos, dado que tal indicador possui forte correlação com o volume de entregas de empreendimentos de incorporação. Vale lembrar que temos adotado uma postura mais ativa no que diz respeito ao tratamento de clientes com grande dificuldade em obter financiamento, com o objetivo de acelerar o processo de distrato destas unidades e, assim, antecipar o processo de revenda e repasse.

A receita bruta do 1T14 alcançou R\$ 414 milhões, representando evolução de 4% em relação ao 1T13. A receita bruta totalizou R\$ 250 milhões no segmento de prestação de serviços (+66% em relação ao 1T13) e R\$ 164 milhões no segmento de incorporação (-33% em relação ao 1T13). A receita de prestação de serviços, composta em sua maior parte (99%) pelos empreendimentos do Faixa 1 do PMCMV, foi superior à receita de incorporação, confirmando assim o movimento já observado nos exercícios anteriores: da receita bruta total de R\$ 414 milhões, 60% veio da prestação de serviços e 40% do segmento de incorporação. Nos próximos trimestres esta tendência

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1T14

deve se manter, tendo em vista que 87% da nossa receita de exercícios futuros é composta por empreendimentos MCMV Faixa 1.

O lucro bruto ajustado¹ alcançou R\$ 104 milhões no 1T14, representando uma margem bruta ajustada¹ de 26%. A queda na margem bruta ajustada¹, em relação ao mesmo período do ano anterior (29% no 1T13), deve-se, principalmente, à maior participação do segmento Faixa 1 do PMCMV no reconhecimento de receitas, dado que este segmento apresenta margem inferior ao segmento de incorporação, apesar de sua margem líquida ser compatível com os projetos de incorporação e o retorno sobre capital investido superior.

No 1T14, reportamos um lucro líquido de R\$ 46 milhões, representando uma margem líquida de 12%.

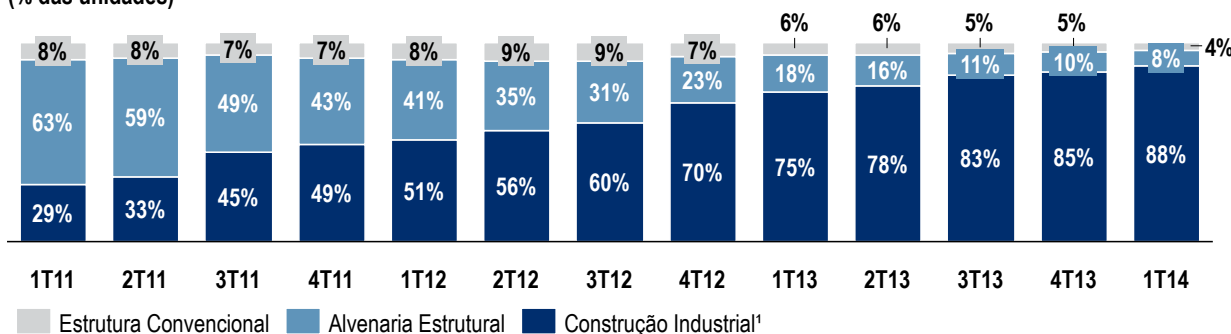
Continuamos com uma estrutura de capital extremamente confortável, encerrando o 1T14 com índice de alavancagem de apenas 16% (dívida líquida sobre patrimônio líquido). Terminamos o trimestre com R\$ 603 milhões em caixa e R\$ 869 milhões de dívida bruta, portanto um endividamento líquido de R\$ 266 milhões. Vale destacar que 71% da nossa dívida bruta é composta por contratos de financiamento a produção (66%) e FINAME (5%), que não são impactados por variações na SELIC.

Continuamos a investir no modelo de construção industrializada, que atualmente corresponde a 88% das unidades em construção, versus 75% no 1T13, e em aumentar a escala de nossos canteiros de obra, que atualmente tem uma média de 1.380 unidades por canteiro, versus 1.112 no 1T13. Abaixo segue resumo de nossos números operacionais e gráfico com a evolução do método construtivo.

	1T14	1T13	Δ %
Unidades em Construção	77.291	55.583	39%
% Unidades em Construção Industrial	88%	75%	13 p.p.
Canteiros de Obras	56	50	12,0%
Média de Unidades por Canteiro de Obras	1.380	1.112	24%
Cidades com Obras	18	13	38%

Unidades em Construção por Método de Construção

(% das unidades)



1 - Ajuste excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção

2 - Utilizando método com formas de alumínio

Comentário do Desempenho



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1T14

Mesmo com a deterioração do cenário macroeconômico do país (aumento da taxa de juros, depreciação do câmbio e aperto fiscal), continuamos otimistas com as perspectivas para a Direcional no ano de 2014. Construímos um *backlog* de receita a ser apropriada (REF) no segmento Faixa 1 extremamente robusto, totalizando R\$ 3,7 bilhões (3,6 vezes o total de receita reconhecido neste segmento no ano de 2013), um banco de terrenos para o desenvolvimento de novos projetos de incorporação com valor potencial de R\$ 7,8 bilhões e uma alavancagem financeira de apenas 16%. 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 geração de caixa e na criação de valor para nossos clientes e acionistas.

Administração Direcional Engenharia S.A.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1T14

PRINCIPAIS INDICADORES

	1T14 (a)	4T13 (b)	1T13 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Lançamentos					
VGVLançado (R\$ mil)	771.504	972.083	419.797	-20,6%	83,8%
MCMV Faixa 1	771.504	783.415	404.596	-1,5%	90,7%
Incorporação	0	188.668	15.201	-100,0%	-100,0%
VGVLançado - % Direcional (R\$ mil)	771.504	918.917	419.797	-16,0%	83,8%
MCMV Faixa 1	771.504	730.249	404.596	5,6%	90,7%
Incorporação	0	188.668	15.201	-100,0%	-100,0%
Unidades Lançadas	10.196	12.700	6.296	-19,7%	61,9%
MCMV Faixa 1	10.196	12.100	6.260	-15,7%	62,9%
Incorporação	0	600	36	-100,0%	-100,0%
% Direcional Médio	100,0%	94,5%	100,0%	5,5 p.p.	0,0 p.p.
Preço Médio (R\$/unidade)	75.667	76.542	66.677	-1,1%	13,5%
Vendas					
VGVLíquido Contratado (R\$ mil)	888.657	1.001.571	547.955	-11,3%	62,2%
MCMV Faixa 1	771.504	783.415	404.596	-1,5%	90,7%
Incorporação	117.153	218.156	143.359	-46,3%	-18,3%
VGVLíquido Contratado - % Direcional (R\$ mil)	881.553	936.927	529.849	-5,9%	66,4%
MCMV Faixa 1	771.504	730.249	404.596	5,6%	90,7%
Incorporação	110.049	206.678	125.253	-46,8%	-12,1%
Unidades Líquidas Contratadas	10.511	12.703	6.763	-17,3%	55,4%
MCMV Faixa 1	10.196	12.100	6.260	-15,7%	62,9%
Incorporação	315	603	503	-47,8%	-37,4%
Preço Médio (R\$/unidade)	84.545	78.845	81.023	7,2%	4,3%
VSO (Vendas Sobre Oferta) - em VGV	55,3%	55,1%	40,7%	0,3 p.p.	14,7 p.p.
VSO (Vendas Sobre Oferta) - em VGV ex-MCMV Faixa 1	14,0%	21,1%	15,2%	-7,0 p.p.	-1,2 p.p.
Indicadores Financeiros					
Receita Líquida (R\$ mil)	397.127	438.225	388.529	-9,4%	2,2%
Lucro Bruto (R\$ mil)	92.420	98.760	97.203	-6,4%	-4,9%
Margem Bruta	23,3%	22,5%	25,0%	0,7 p.p.	-1,7 p.p.
Lucro Bruto Ajustada por Juros Capitalizados (R\$ mil)	103.589	109.937	111.772	-5,8%	-7,3%
Margem Bruta Ajustada por Juros Capitalizados	26,1%	25,1%	28,8%	1,0 p.p.	-2,7 p.p.
EBITDA Ajustado (R\$ mil)	69.243	74.715	83.068	-7,3%	-16,6%
Margem EBITDA Ajustada	17,4%	17,0%	21,4%	0,4 p.p.	-3,9 p.p.
Lucro Líquido (R\$ mil)	46.323	50.067	56.952	-1,4%	-13,4%
Margem Líquida	11,7%	11,4%	14,7%	1,0 p.p.	-2,2 p.p.
Outros Indicadores	1T14	4T13	3T13	2T13	1T13
ROE Anualizado ¹	12%	14%	17%	18%	17%
ROE LTM ²	15%	16%	18%	18%	17%
Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras (R\$ mil)	602.814	542.551	518.844	499.962	433.697
Dívida Bruta (R\$ mil)	868.721	890.300	912.506	944.834	807.271
Dívida Líquida (R\$ mil)	265.907	347.749	393.662	444.872	373.574
Patrimônio Líquido Total (R\$ mil)	1.630.310	1.601.431	1.614.685	1.570.878	1.516.770
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido Total (%)	16,3%	21,7%	24,4%	28,3%	24,6%
Dívida Líquida / EBITDA últimos 12 meses	0,8X	1,1X	1,2X	1,4X	1,2X
Receitas a Apropriar (R\$ mil)	4.214.313	3.745.928	3.285.559	2.916.743	2.619.931
Resultado a Apropriar (R\$ mil)	1.081.056	1.015.808	895.098	791.038	716.450
Margem a Apropriar	25,7%	27,1%	27,2%	27,1%	27,3%
Estoque Total (R\$ mil)	732.765	834.246	846.388	704.513	770.949
Estoque - % Direcional (R\$ mil)	631.256	725.241	726.915	603.423	666.584
Land Bank Total (R\$ mil)	9.602.849	9.633.185	8.388.960	8.785.036	8.647.417
Land Bank - % Direcional (R\$ mil)	7.820.120	7.382.311	6.171.559	6.548.978	6.447.338
Land Bank - Unidades	52.115	60.080	56.007	60.702	63.461

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

1T14

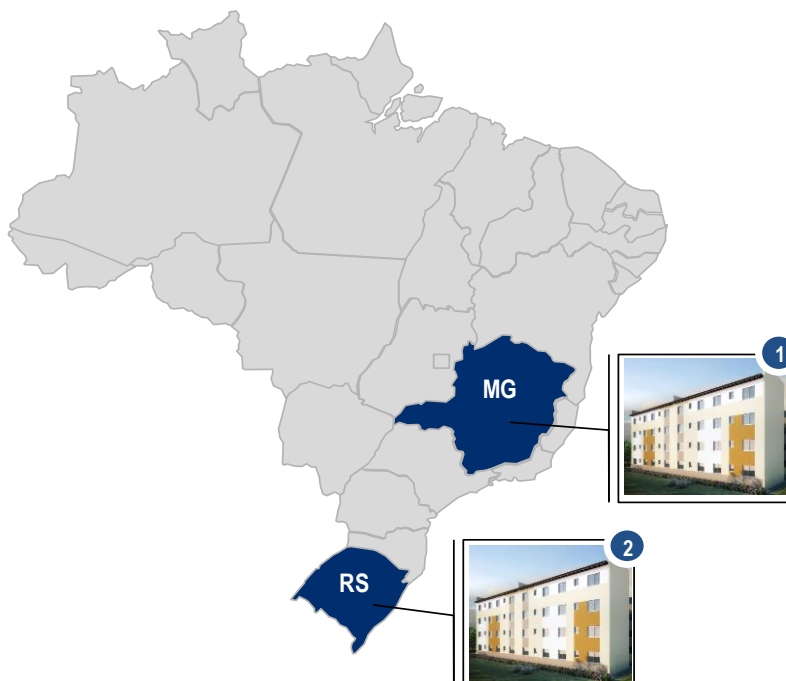
LANÇAMENTOS

No 1T14 a Direcional lançou dois empreendimentos. Em março foi lançado a Fase 1 do “Granja Werneck”, com 8.896 unidades na cidade de Belo Horizonte-MG. Também em março, foi lançado o empreendimento “Irmãos Maristas”, com 1.300 unidades na cidade de Porto Alegre-RS. Ambos os empreendimentos estão enquadrados no Programa MCMV Faixa 1.

O valor geral de vendas (VGV) lançado no 1T14 foi de R\$ 772 milhões, enquanto no mesmo período de 2013 havia totalizado R\$ 420 milhões, aumento de 84%, representando o melhor primeiro trimestre da história da companhia em volume de lançamentos.

Direcional não realizou lançamento no segmento de incorporação no primeiro trimestre. Cabe destacar que os lançamentos serão retomados a partir do 2T14.

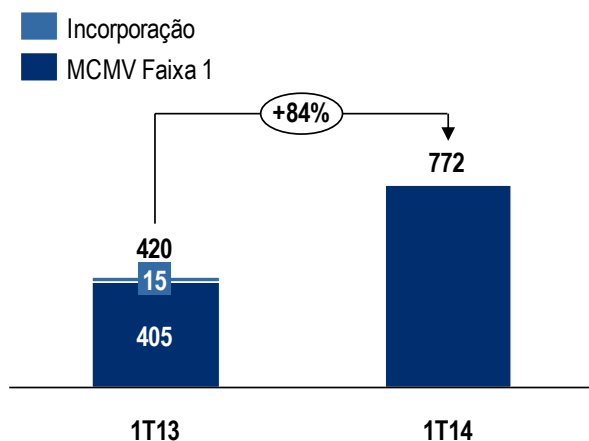
Os gráficos abaixo demonstram a evolução dos lançamentos consolidados e abertos por segmento:



Referência Tabela Empreendimentos Lançados no 1T14

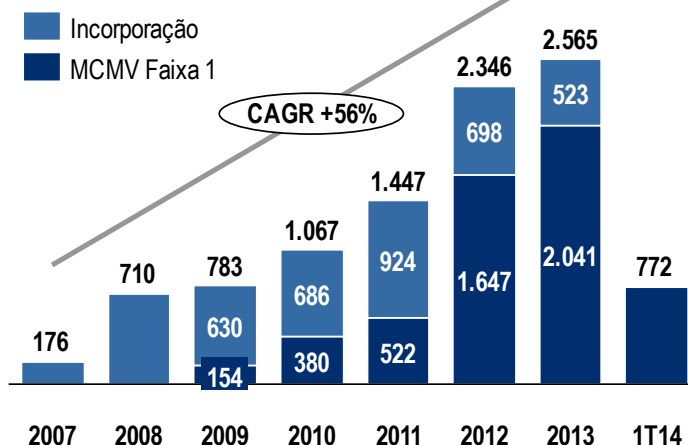
Lançamentos

(VGV - R\$ milhões)



Evolução dos Lançamentos

(VGV - R\$ milhões)



A tabela abaixo fornece informações consolidadas dos empreendimentos lançados em 1T14:

	Empreendimentos Lançados 1T14	Mês	Localização	VGV (R\$ mil)		Unidades Lançadas		Segmento
				Total	% Direcional	No Trimestre	Todas as Fases	
1	Granja Werneck – Fase 1	Março	Belo Horizonte – MG	681.595	681.595	8.896	12.932	MCMV Faixa 1
2	Irmãos Maristas	Março	Porto Alegre – RS	89.909	89.909	1.300	1.300	MCMV Faixa 1
	Total 1T14			771.504	771.504	10.196	-	

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1T14

A tabela abaixo apresenta informações dos lançamentos do 1T14 comparados ao 4T13 e 1T13:

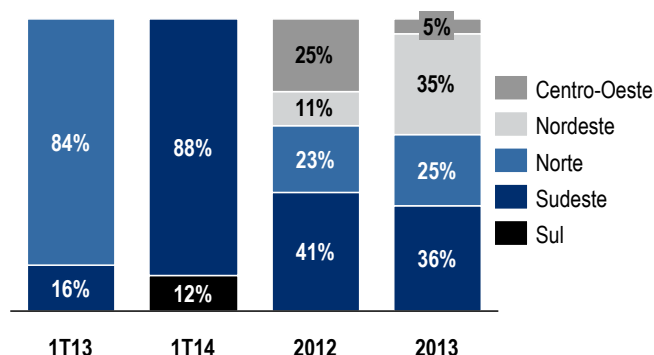
Lançamentos	1T14 (a)	4T13 (b)	1T13 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
VGV Lançado (R\$ mil)	771.504	972.083	419.797	-20,6%	83,8%
MCMV Faixa 1	771.504	783.415	404.596	-1,5%	90,7%
Incorporação	0	188.668	15.201	-100,0%	-100,0%
VGV Lançado % Direcional (R\$ mil)	771.504	918.917	419.797	-16,0%	83,8%
MCMV Faixa 1	771.504	730.249	404.596	5,6%	90,7%
Incorporação	0	188.668	15.201	-100,0%	-100,0%
Unidades Lançadas	10.196	12.700	6.296	-19,7%	61,9%
MCMV Faixa 1	10.196	12.100	6.260	-15,7%	62,9%
Incorporação	0	600	36	-100,0%	-100,0%
% Direcional Médio	100,0%	94,5%	100,0%	5,5 p.p.	0,0 p.p.
Empreendimentos Lançados	2	6	5	-66,7%	-60,0%
Unidades por Empreendimento (média)	5.098	2.117	1.259	140,9%	304,9%
Todas as Fases	7.116	3.135	1.259	127,0%	465,0%
Área Útil Lançada (m²)	438.534	570.587	298.446	-23,1%	46,9%
Área Média (m²/unidade)	43	45	47	-4,3%	-9,3%
Preço Médio (R\$/m²)	1.759	1.704	1.407	3,3%	25,1%
Preço Médio (R\$/unidade)	75.667	76.542	66.677	-1,1%	13,5%

Segmentação dos Lançamentos

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

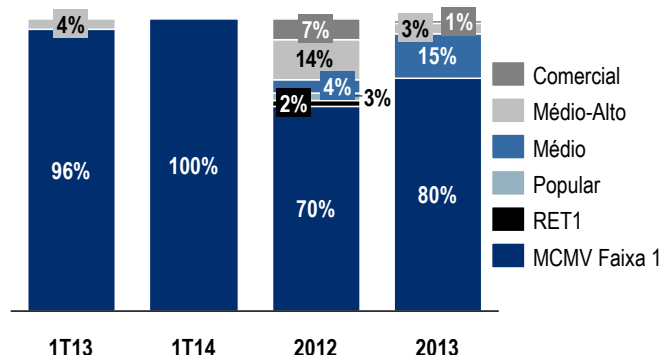
Lançamento - Consolidado

(Segmentação Geográfica – % VGV)



Lançamento - Consolidado

(Segmentação Econômica – % VGV)



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1T14

VENDAS LÍQUIDAS CONTRATADAS

As vendas líquidas contratadas no 1T14 alcançaram o volume recorde para o período de R\$ 882 milhões, o que representa um crescimento de 66% quando comparado aos R\$ 530 milhões do 1T13.

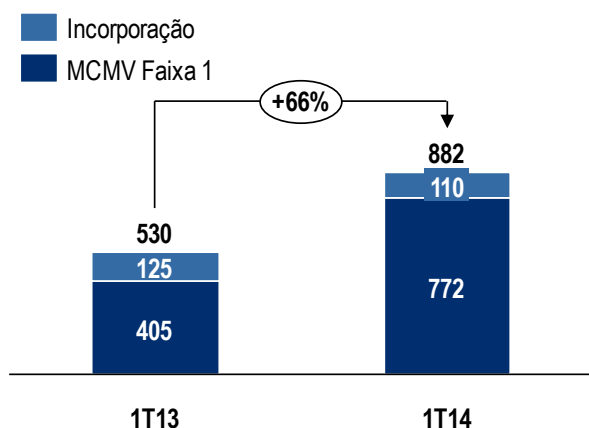
No trimestre foram vendidas 10.511 unidades, com preço médio de R\$ 84,5 mil. Comercializamos 10.196 unidades no segmento MCMV Faixa 1 ao preço médio de R\$ 76 mil e 315 unidades no segmento de incorporação com preço médio R\$ 372 mil.

As vendas líquidas do segmento de incorporação totalizaram R\$ 110 milhões no 1T14, o que representa uma queda de 13% quando comparado ao 1T13 em que as vendas alcançaram R\$ 125 milhões. Esta redução deve-se à ausência de lançamentos no trimestre.

Os gráficos abaixo demonstram a evolução das vendas contratadas:

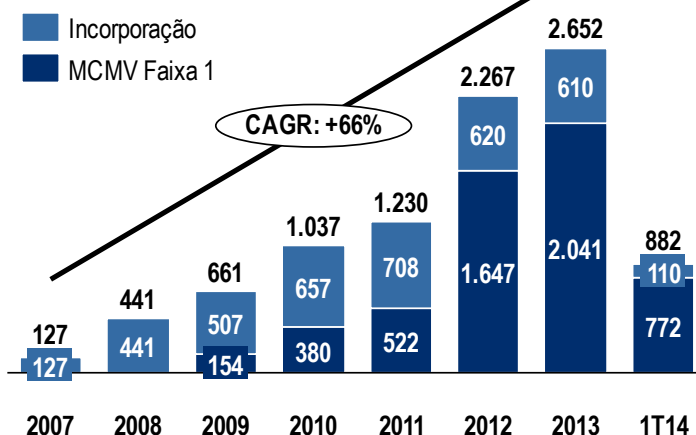
Vendas Líquidas Contratadas

(VGV - R\$ milhões)



Evolução das Vendas Líquidas Contratadas

(VGV - R\$ milhões)



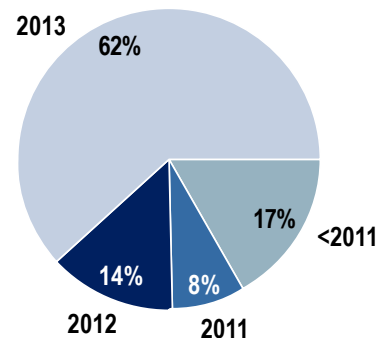
O gráfico ao lado apresenta as vendas líquidas por safra de lançamentos.

É importante notar que, no 1T14, 25% das vendas referem-se a empreendimentos lançados anteriormente ao ano de 2012, o que demonstra a eficácia da estratégia de concentrar a equipe comercial na redução de estoque de unidades antigas.

Ainda analisando o gráfico ao lado, é possível notar a predominância de vendas da safra de lançamentos do ano de 2013, responsável por 62% do total vendido no 1T14, confirmando o bom desempenho de vendas do estoque remanescente dos empreendimentos lançados naquele período.

Vendas do 1T14 por Data de Lançamento

(% VGV – sem MCMV Faixa 1)



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1T14

A tabela abaixo consolida informações das vendas do 1T14 comparado ao 4T13 e 1T13:

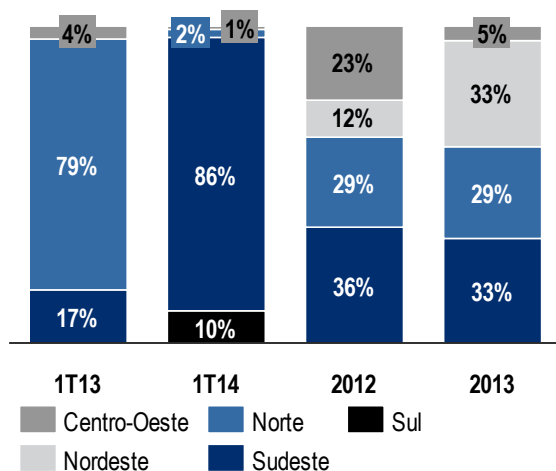
Vendas Líquidas Contratadas	1T14 (a)	4T13 (b)	1T13 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
VGVLíquido Contratado (R\$ mil)	888.657	1.001.571	547.955	-11,3%	62,2%
MCMV Faixa 1	771.504	783.415	404.596	-1,5%	90,7%
Incorporação	117.153	218.156	143.359	-46,3%	-18,3%
VGVLíquido Contratado - % Direcional (R\$ mil)	881.553	936.927	529.849	-5,9%	66,4%
MCMV Faixa 1	771.504	730.249	404.596	5,6%	90,7%
Incorporação	110.049	206.678	125.253	-46,8%	-12,1%
Unidades Líquidas Contratadas	10.511	12.703	6.763	-17,3%	55,4%
MCMV Faixa 1	10.196	12.100	6.260	-15,7%	62,9%
Incorporação	315	603	503	-47,8%	-37,4%
Preço Médio (R\$/unidade)	84.545	78.845	81.023	7,2%	4,3%
VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGVLíquido	55,3%	55,1%	40,7%	0,3 p.p.	14,7 p.p.
VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGVLíquido Incorporação	14,0%	21,1%	15,2%	-7,0 p.p.	-1,2 p.p.

Segmentação das Vendas

As segmentações geográfica e econômica das vendas estão representadas nos gráficos a seguir:

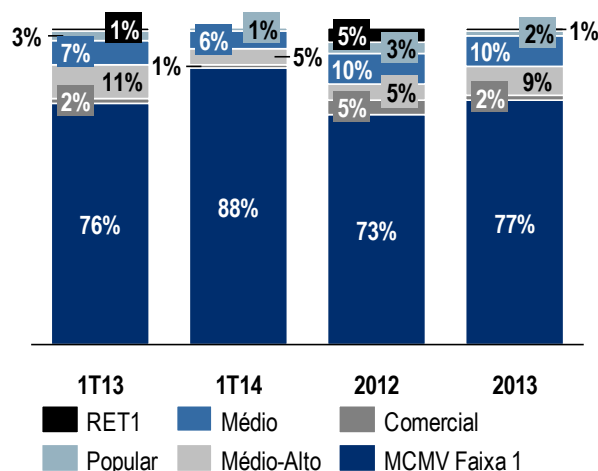
Vendas - Consolidado

(Segmentação Geográfica – % VGV)



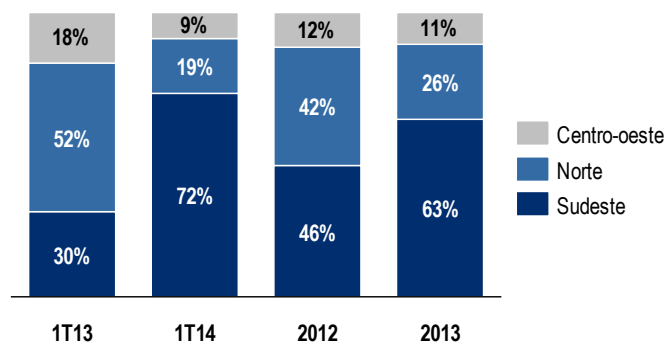
Vendas - Consolidado

(Segmentação Econômica – % VGV)



Vendas - Incorporação

(Segmentação Geográfica – % VGV)



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

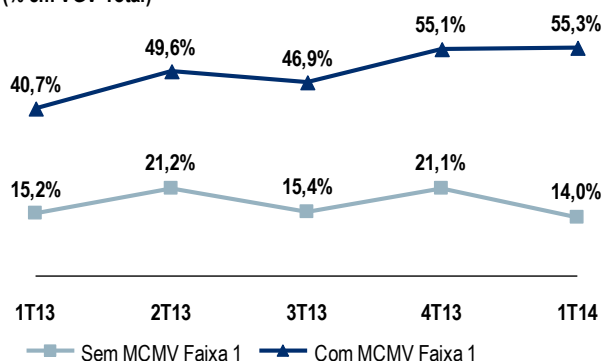
1T14

VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

No trimestre, a Direcional obteve uma velocidade de vendas de 55,3%. Desconsiderando os lançamentos no segmento MCMV Faixa 1, em que as unidades são 100 % vendidas no lançamento, o VSO foi de 14,0%. Este indicador foi impactado negativamente no 1T14 pela ausência de lançamentos de incorporação.

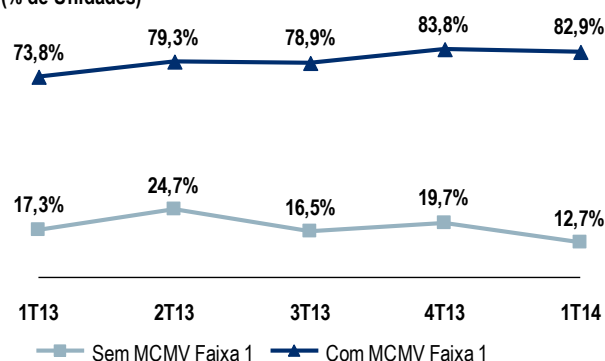
Velocidade de Vendas (VSO)

(% em VGV Total)



Velocidade de Vendas (VSO)

(% de Unidades)



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

DISTRATOS (CANCELAMENTOS)

Os distratos totalizaram R\$ 75 milhões a valor original de contrato no 1T14, representando 7,8% do VGV bruto vendido no período e 40,7% do VGV bruto vendido apenas no segmento de incorporação. O aumento no volume de distratos, ao longo de 2013 e do 1T14, deve-se, principalmente (i) ao aumento expressivo de entregas de empreendimentos em que a análise e obtenção de crédito pelo cliente, para quitação do saldo devedor ("repasse"), ocorre após a averbação do habite-se; (ii) à piora na qualidade do crédito geral dos clientes entre o momento da compra do imóvel e a aprovação do financiamento no banco; (iii) ao significativo volume de investidores que compraram os imóveis com o objetivo de revendê-los antes da conclusão da obra; e (iv) ao elevado patamar do INCC dos últimos anos, utilizado para corrigir o saldo devedor do cliente durante a construção.

O maior foco no segmento MCMV Faixa 1 permitiu que a participação dos distratos sobre o VGV vendido fosse menos impactado. O MCMV Faixa 1 é uma prestação de serviços de empreitada, que está livre deste risco comercial.

A tabela abaixo compara informações dos distratos no 1T14, 4T13 e 1T13:

Distrato	1T14 (a)	4T13 (b)	1T13 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
VGV Bruto Contratado - % Direcional (R\$ mil)	956.003	1.011.812	561.002	-1,4%	77,9%
MCMV Faixa 1	771.504	730.249	404.596	5,6%	90,7%
Incorporação	184.499	281.563	156.406	-34,5%	18,0%
Distrato	-75.005	-74.885	-31.153	0,2%	140,8%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	7,8%	7,4%	5,6%	0,1 p.p.	1,9 p.p.
% Distrato / VGV Bruto Incorporação	40,7%	26,6%	19,9%	14,1 p.p.	20,8 p.p.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

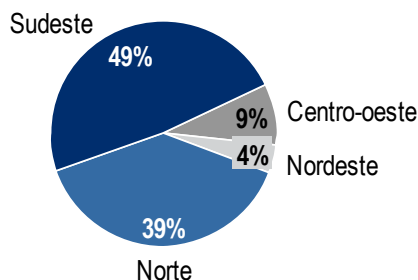
1T14

EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

A Direcional entregou onze empreendimentos/etapas no 1T14, totalizando 6.217 unidades e VGV de R\$ 601,5 milhões, representando o melhor trimestre em volume de entregas da história da Companhia.

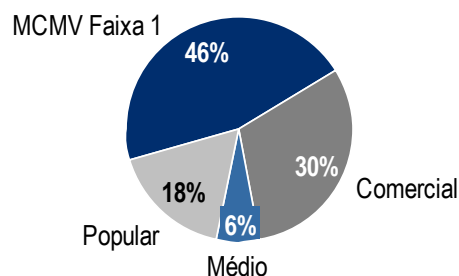
Entregas no 1T14

(Segmentação Geográfica – % VGV)



Entregas no 1T14

(Segmentação Econômica – % VGV)



A tabela abaixo fornece informações consolidadas dos empreendimentos entregues em 1T14:

	Empreendimentos Entregues 1T14	Mês Entrega	Localização	VGV de Lançamento		# Unidades	Segmento
				Total (R\$ mil)	% Direcional (R\$ mil)		
1	Allegro Total Ville – Cond. 1 - 2ª Fase	Janeiro	Manaus	36.989	36.985	240	Médio
2	Total Ville Porto Velho - 2ª Etapa	Janeiro	Porto Velho	53.774	53.720	494	Popular
3	Setor Total Ville - 6ª Etapa	Fevereiro	Santa Maria	51.994	51.994	448	Popular
4	Tulip Inn Savassi Hotel	Fevereiro	Belo Horizonte	86.238	85.376	240	Comercial
5	Aterrado Do Leme	Março	Rio de Janeiro	79.060	79.060	1.340	MCMV Faixa 1
6	Residencial Macapaba - 1ª Etapa	Fevereiro	Macapá	130.037	130.037	2.148	MCMV Faixa 1
7	One Hotels By Caesar Business	Fevereiro	Belo Horizonte	45.918	45.872	211	Comercial
8	Monte Rey Hotel	Fevereiro	Belo Horizonte	44.196	35.357	200	Comercial
9	Allegro Mall	Fevereiro	Manaus	16.140	16.138	28	Comercial
10	Parque Carioca (Lote 1 e 3)	Fevereiro	Rio de Janeiro	41.655	41.655	460	MCMV Faixa 1
11	Orgulho Tropical (Quadra 5 e 8)	Fevereiro	Sobral	25.300	25.300	408	MCMV Faixa 1
	Total			611.301	601.494	6.217	

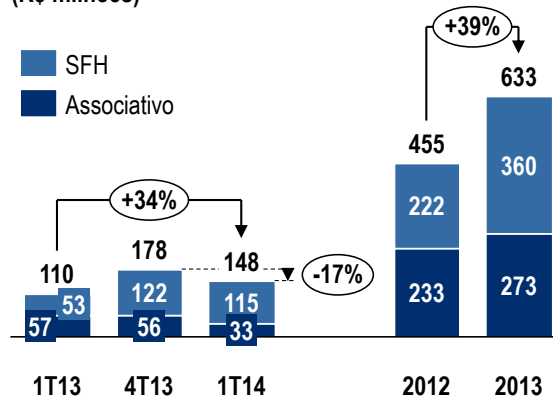
REPASSES

No 1T14 os repasses do segmento de incorporação totalizaram R\$ 148 milhões, representando crescimento de 34% em relação ao 1T13.

O crescimento do volume de repasses pode ser explicado (i) pelo aumento do volume unidades concluídas no segmento de incorporação e (ii) pela estratégia adotada nos últimos trimestre de distratar rapidamente os clientes com dificuldades de repasse, dado que a revenda é realizada para clientes com crédito já aprovado.

Repasses

(R\$ milhões)



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

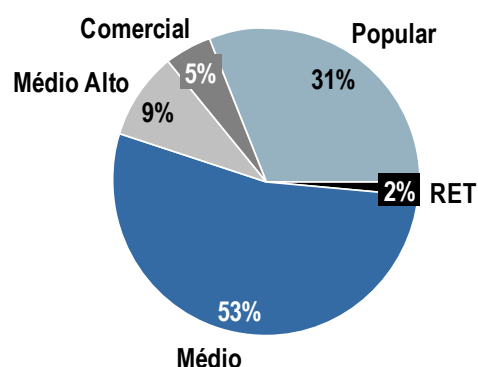
1T14

BANCO DE TERRENOS

Ao final do 1T14 o banco de terrenos da Direcional representava VGV potencial de R\$ 7,8 bilhões, com estimativa de construção de 52.115 unidades. Cabe destacar que no banco de terrenos da Direcional não consta nenhum terreno destinado ao MCMV Faixa 1.

Segmentação Econômica

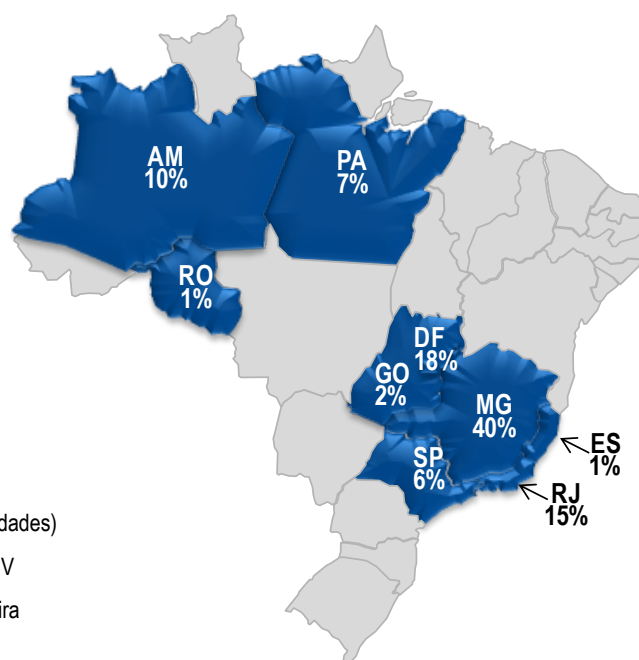
(% VGV)



- ✓ 73,4% são projetos de grande porte (acima de mil unidades)
- ✓ 58,0% das unidades são elegíveis ao Programa MCMV
- ✓ 81,8% foram adquiridos por permuta física ou financeira
- ✓ Custo médio em relação ao VGV de 12,2%

Distribuição Geográfica

(% VGV)

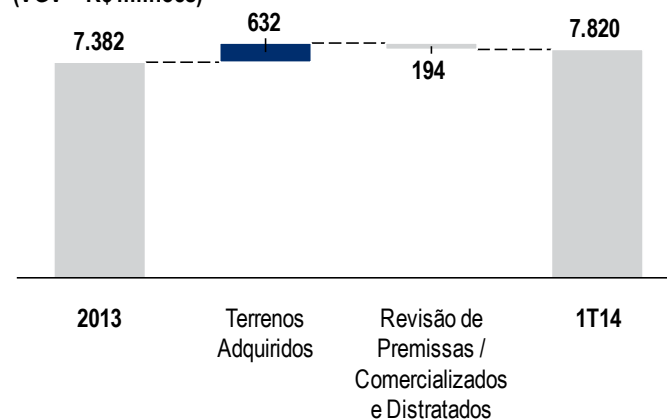


Aquisição de Novos Terrenos

No 1T14, foram adquiridos cinco terrenos, com potencial de construção de 3 mil unidades de médio padrão que totalizaram VGV de R\$ 632 milhões (% Direcional). O custo médio destes terrenos foi equivalente a 18,6% do VGV potencial, sendo que 89% do pagamento se dará via permuta, que não causa impacto imediato no caixa da Companhia.

Evolução do Banco de Terrenos – 1T14

(VGV – R\$ milhões)



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1T14

ESTOQUE

A Direcional encerrou o 1T14 com 2.114 unidades em estoque que totalizando VGV de R\$ 631 milhões, queda de 13% em relação ao valor divulgado no encerramento de 2013.

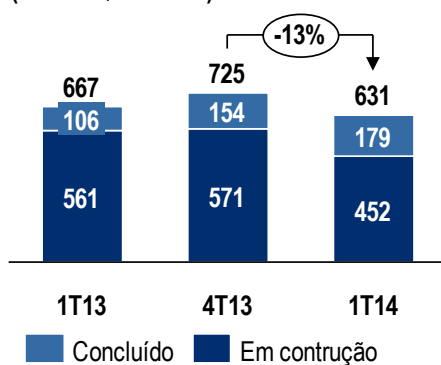
Estoque	VGV em Estoque (R\$ mil)		%	Unidades em Estoque	%
	Total	% Direcional			
Em Construção	526.066	451.859	71,6%	1.417	67,0%
Concluído	206.700	179.396	28,4%	697	33,0%
Total	732.765	631.256	100,0%	2.114	100,0%

Cabe ressaltar que no encerramento do 1T14, 43% do estoque era composto por unidades lançadas a partir de janeiro de 2012.

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

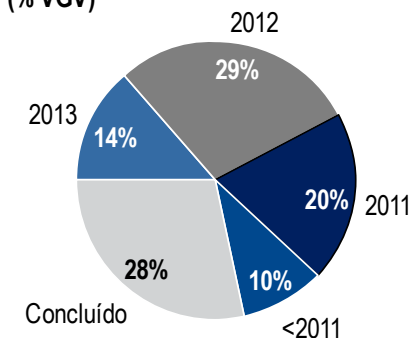
Evolução do Estoque

(VGV - R\$ milhões)



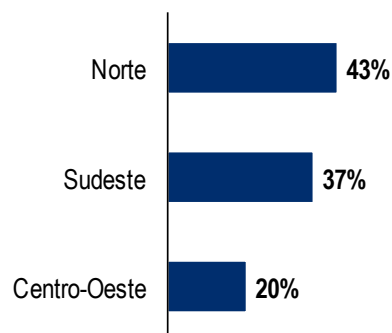
Estoque por período de lançamento

(% VGV)



Segmentação Geográfica do Estoque

(% VGV)



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1T14

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

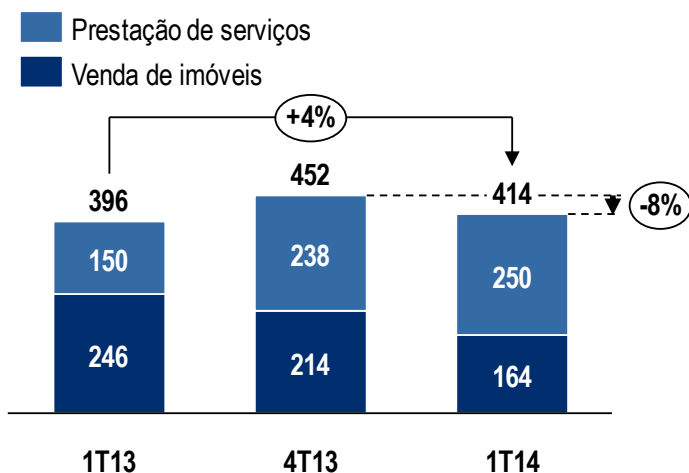
Receita Operacional Bruta

A receita bruta apropriada no 1T14 totalizou R\$ 414 milhões, crescimento de 4% em relação ao mesmo período do ano de 2013 (1T13). O destaque foi o crescimento da participação da receita proveniente de prestação de serviços, responsável por 60% da receita do trimestre (37% no 1T13).

No 1T14, a receita bruta reduziu 8% em relação a receita do 4T13. Esta redução da receita está relacionada à menor apropriação de receita no segmento de incorporação, justificado, principalmente, pelo menor volume de vendas líquidas do trimestre bem como pela redução do volume de unidades deste segmento em construção, pois nos últimos períodos o volume de entregas vem superando o volume de novos lançamentos deste segmento.

Receita Bruta

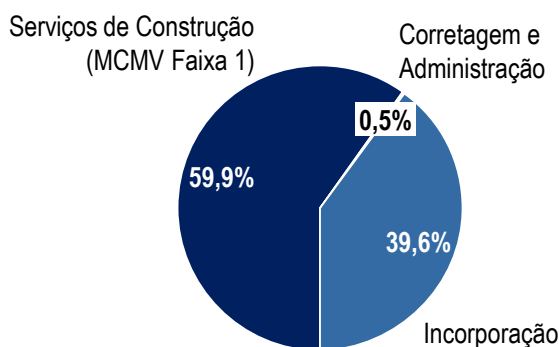
(R\$ milhões)



Os gráficos a seguir comparam a composição da receita operacional bruta de 1T14 e 1T13:

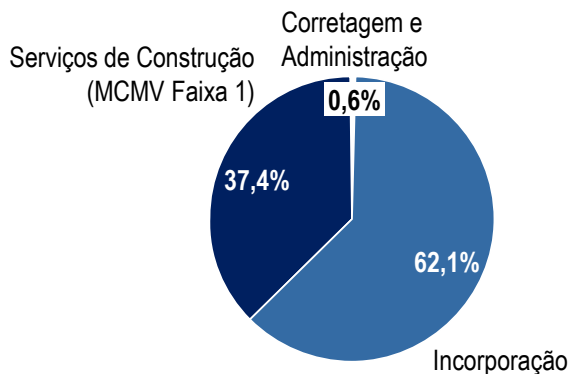
Abertura da Receita Bruta

(1T14)



Abertura da Receita Bruta

(1T13)



A tabela abaixo apresenta a abertura da receita bruta:

Receita Bruta (R\$ mil)	1T14 (a)	4T13 (b)	1T13 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receita operacional bruta	413.878	451.884	396.332	-8,4%	4,4%
Com prestação de serviços	249.800	237.614	150.297	5,2%	66,4%
Com vendas de imóveis	164.078	214.270	246.035	-23,5%	-33,4%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1T14

• Receita com Prestação de Serviços:

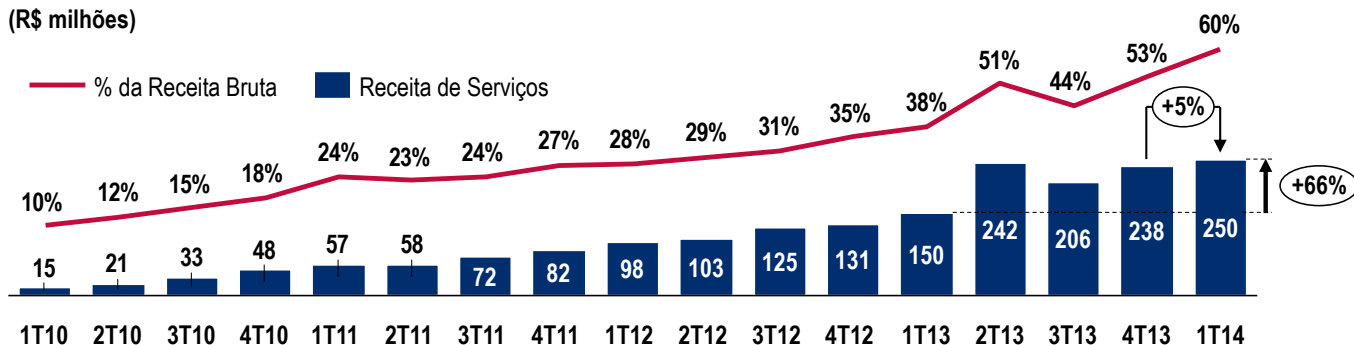
A receita bruta do segmento de prestação de serviços, que representou 60% do total de receita reconhecida no 1T14 (47% da receita apropriada em 2013), é composta essencialmente por projetos MCMV Faixa 1 (99% do total). Acompanhando a evolução do volume de unidades contratadas e em construção no âmbito do MCMV Faixa 1, esta receita se mostrou crescente ao longo dos últimos trimestres.

No 1T14, a receita com prestação de serviços atingiu recorde de R\$ 250 milhões, crescimento de 66% em relação ao mesmo período de ano anterior e 5%, em relação ao 4T13. Este crescimento é resultado do maior número de unidades em construção nos empreendimentos no âmbito do programa MCMV Faixa 1.

O gráfico abaixo apresenta a evolução da receita com prestação de serviços.

Evolução da Receita de Prestação de Serviços

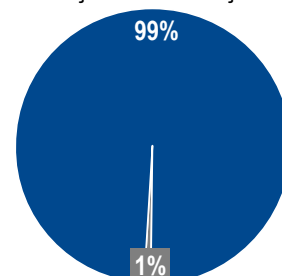
(R\$ milhões)



Abertura Receita de Serviços

(1T14)

Serviços de Construção



Taxa de Administração e Corretagem

• Receita com Vendas de Imóveis:

A receita bruta do segmento incorporação, que representou 40% do total apropriado no 1T14, foi de R\$ 164 milhões, 23% inferior ao apresentado no 4T13 e 33% inferior ao 1T13.

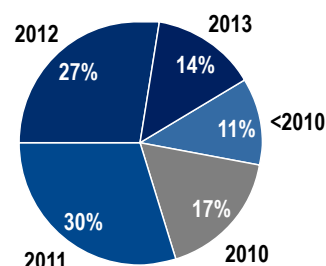
O reconhecimento de receita no segmento de incorporação foi impactado pela redução do número de unidades de incorporação em construção, consequência do volume de entregas ter superado os lançamentos nos últimos trimestres (R\$ 1,2 bilhões de projetos entregues nos últimos 15 meses, versus R\$ 523 milhões de novos lançamentos).

O menor volume de vendas, principalmente, explicado pela ausência de lançamentos de incorporação no trimestre também impactou o reconhecimento de receita, sobretudo quando comparado com os trimestres anteriores (4T13 e 3T13), em que foram lançados empreendimentos que alcançaram boa velocidade de vendas e causaram a apropriação de receita na proporção do custo do terreno.

O gráfico ao lado mostra a abertura da receita reconhecida contabilmente neste período, de acordo com o ano de lançamento dos empreendimentos. Da receita reconhecida no exercício de 1T14, 71% refere-se a projetos que foram lançados a partir de 2011.

Receita por ano de Lançamento

(1T14 – Ex-MCMV Faixa 1)



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1T14

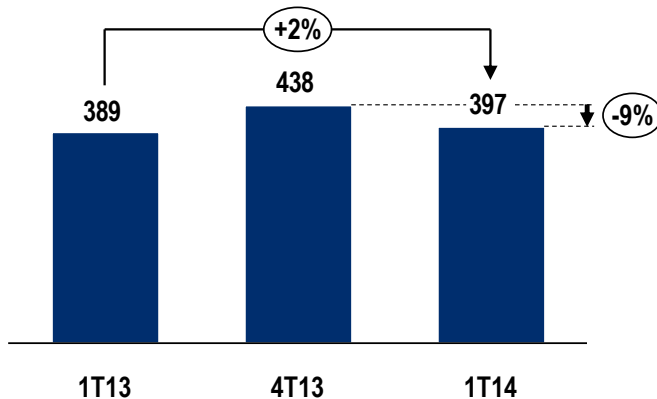
Receita Operacional Líquida

No 1T13, a receita líquida totalizou R\$ 397,1 milhões, crescimento de 2% comparado ao mesmo período do ano anterior.

A evolução da receita líquida, quando comparada ao mesmo período do ano anterior, é reflexo do aumento expressivo das unidades em construção dos projetos no MCMV Faixa 1. Este movimento foi suficiente para compensar a redução da apropriação de receitas pelo segmento de incorporação, conforme comentado no tópico anterior.

Receita Líquida

(R\$ milhões)



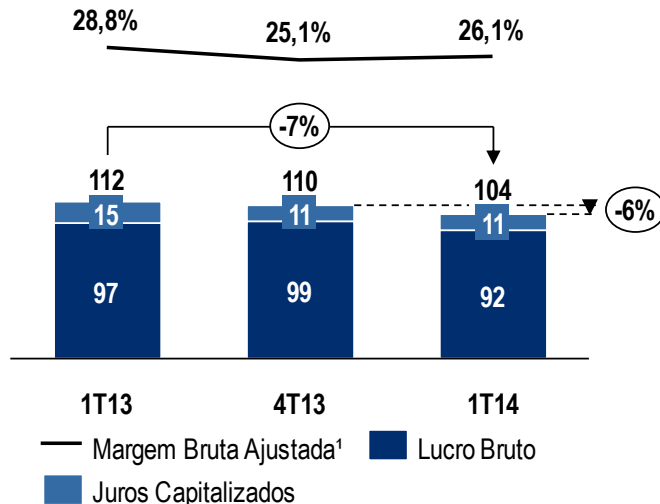
Lucro Bruto

O lucro bruto ajustado¹ do 1T14 foi de R\$ 104 milhões, que resultou em uma margem bruta ajustada de 26%, 1,0 p.p. acima da apresentada no 4T13 e 2,7 p.p. abaixo da alcançada no 1T13.

A redução da margem bruta, quando comparado ao 1T13, deve-se a maior participação dos projetos do MCMV faixa 1 no reconhecimento de receitas receita bruta. Apesar deste segmento geralmente apresentar margem bruta inferior ao segmento de incorporação, o modelo de negócio diferenciado (inexistência de despesas comerciais, menores despesas administrativas, carga tributária diferenciada, etc.) permite que a margem líquida fique em patamar similar. Também cabe destacar que, por se tratar de prestação de serviços, estes projetos do MCMV Faixa 1 oferecem taxas de retorno mais atrativas, considerando o reduzido volume de capital investido.

Lucro Bruto Ajustado¹

(R\$ milhões)



1 – Ajuste excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1T14

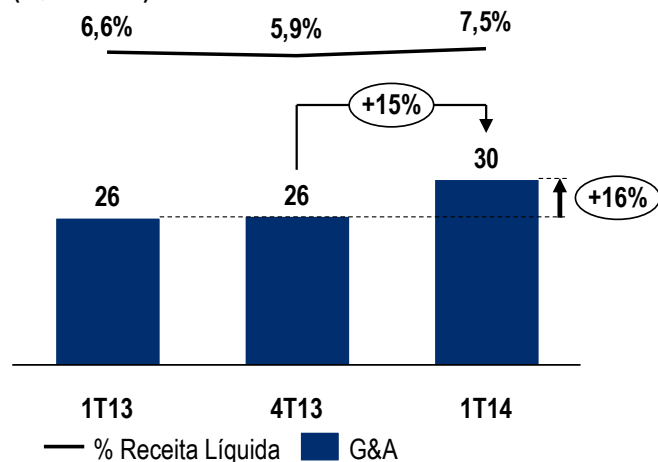
Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas do 1T14 foram de R\$ 30 milhões, crescimento de 15% e 16% em relação aos trimestres 4T13 e 1T13, respectivamente.

O crescimento das despesas administrativas observado neste primeiro trimestre pode ser explicado, principalmente, pelo aumento dos dissídios salariais concedidos no final de 2013.

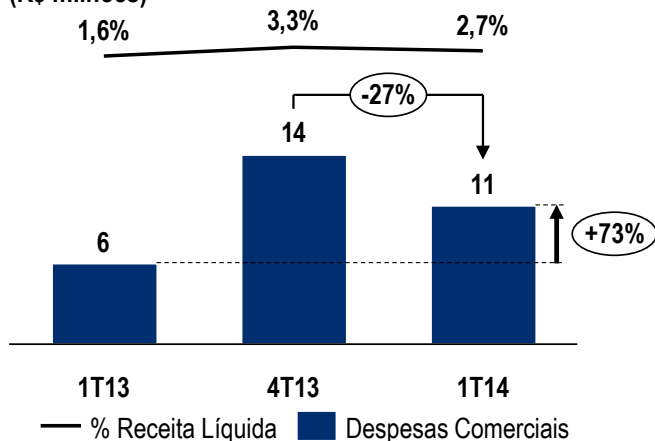
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

(R\$ milhões)



Despesas Comerciais

(R\$ milhões)



Despesas Comerciais

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

No 1T14 as despesas comerciais somaram R\$ 11 milhões, representando 2,7% da receita líquida e 1,2% do VGV total vendido.

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

Despesas	1T14 (a)	4T13 (b)	1T13 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Despesas Comerciais (R\$ mil)	10.576	14.436	6.128	-26,7%	72,6%
% Receita Líquida	2,7%	3,3%	1,6%	-0,6 p.p.	1,1 p.p.
% Total Vendas	1,2%	1,4%	1,1%	-0,3 p.p.	0,1 p.p.
% Total Lançamentos	1,4%	1,5%	1,5%	-0,1 p.p.	-0,1 p.p.
DGA's ajustadas (R\$ mil)	29.905	25.952	25.700	15,2%	16,4%
% Receita Líquida	7,5%	5,9%	6,6%	1,6 p.p.	0,9 p.p.
% Total Vendas	3,4%	2,6%	4,7%	0,8 p.p.	-1,3 p.p.
% Total Lançamentos	3,9%	2,7%	6,1%	1,2 p.p.	-2,2 p.p.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

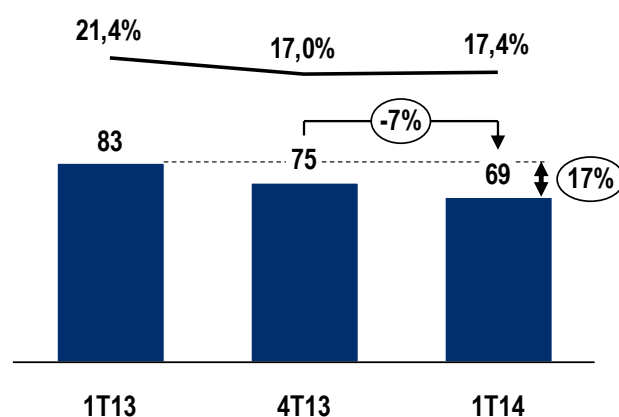
1T14

Ebitda Ajustado¹

A margem Ebitda ajustada¹ do 1T14 foi de 17,4% 0,4 p.p. superior ao apresentado no trimestre anterior e 4,0 pp inferior ao 1T13. O Ebitda ajustado atingiu R\$ 69 milhões no 1T14, 7% inferior ao apresentado no 4T13 e 17% inferior ao alcançado no 1T13.

EBITDA Ajustado¹

(R\$ milhões)



— Margem EBITDA Ajustada¹

■ EBITDA Ajustado¹

Recomposição do EBITDA (R\$ mil)	1T14 (a)	4T13 (b)	1T13 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (b/c)
Lucro Líquido do Período	46.323	50.484	54.737	-8,2%	-15,4%
(+) Depreciação e amortização	2.367	5.015	3.023	-52,8%	-21,7%
(+) Imposto de renda e contribuição social	5.201	6.038	5.595	-13,9%	-7,0%
(+) Participação dos acionistas minoritários	6.205	3.558	2.129	74,4%	191,5%
(+/-) Resultado financeiro	-2.022	-1.140	800	77,4%	-352,8%
(+) Custo financiamento da produção	11.169	11.177	14.569	-0,1%	-23,3%
(+) Provisão para Stock-Option	0	-417	2.215	-100,0%	-100,0%
EBITDA ajustado¹	69.243	74.715	83.068	-7,3%	-16,6%
Margem EBITDA ajustada	17,4%	17,0%	21,4%		

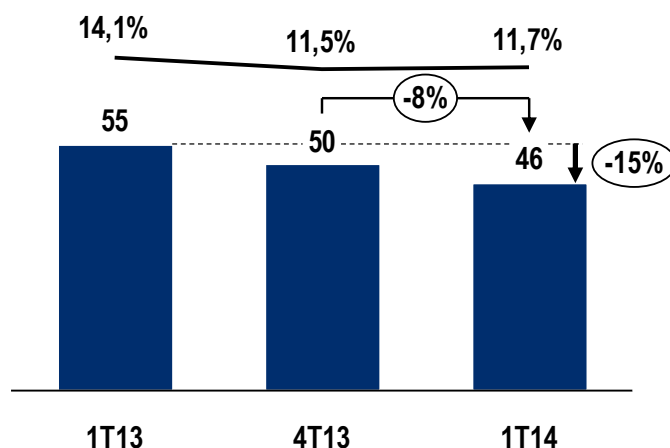
1 – Ajustado por despesas (não-caixa) com programa de stock-options

Lucro Líquido

Como resultado do desempenho apresentado, o lucro líquido do 1T14 foi de R\$ 46 milhões, 8% inferior quando comparado ao trimestre anterior e 15% inferior, quando comparado ao mesmo período do ano de 2013. A margem líquida foi de 11,7%, 0,2 p.p. superior ao reportado no 4T13.

Lucro Líquido

(R\$ milhões)



— Margem Líquida

■ Lucro Líquido

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1T14

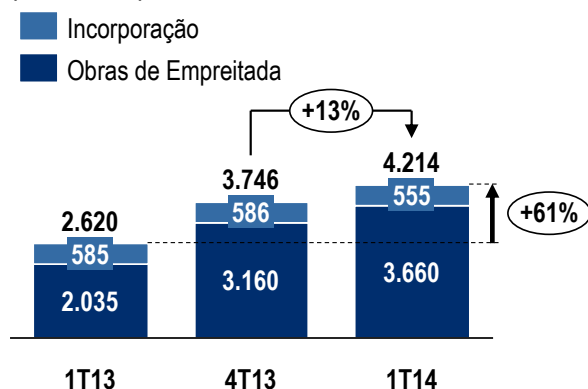
Resultado a Apropriar

Ao final do 4T13, a receita de vendas a apropriar somava R\$ 4,2 bilhões, 51% superior ao 1T13. Cabe ressaltar que, devido ao rápido ciclo de construção, 94% do REF será reconhecido nos próximos 24 meses.

Resultado a Apropriar (R\$ mil)	1T14 (a)	4T13 (b)	1T13 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Resultado a Apropriar Consolidado	1.081.056	1.015.808	716.450	6,4%	50,9%
Receitas a apropriar	4.214.313	3.745.928	2.619.931	12,5%	60,9%
Incorporação	554.600	585.588	584.880	-5,3%	-5,2%
Obras de Empreitada	3.659.713	3.160.340	2.035.051	15,8%	79,8%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	25,7%	27,1%	27,3%	-1,5 p.p.	-1,7 p.p.

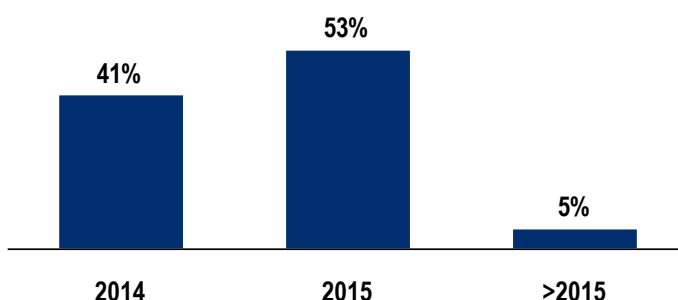
Receita a Apropriar

(R\$ milhões)



Cronograma de Reconhecimento de Receitas a Apropriar

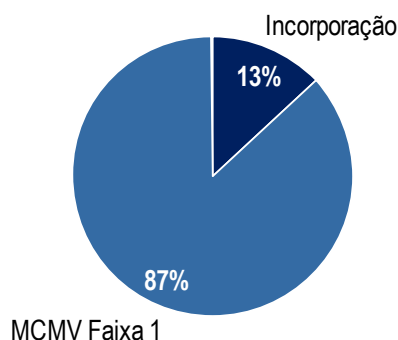
(% por ano)



Os gráficos abaixo mostram a evolução da representatividade do segmento MCMV Faixa 1 no total das Receitas a Apropriar:

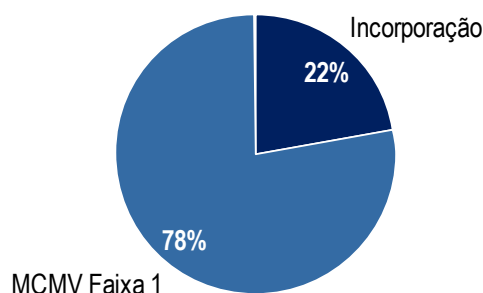
Abertura da Receita a Apropriar

(1T14)



Abertura da Receita a Apropriar

(1T13)



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1T14

DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL

Contas a Receber

A Direcional encerrou o 1T14 com saldo contábil de contas a receber de R\$ 1,5 bilhão, 5,1% e 5,6% inferior ao saldo de contas a receber do encerramento do 4T13 e 1T13, respectivamente. A parcela de curto prazo totalizou R\$ 1,3 bilhão, representando 86% do total.

Contas a Receber Contábil (R\$ mil)	1T14 (a)	4T13 (b)	1T13 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	Cronograma de Recebimento (R\$ mil)	
Venda de Imóveis	1.320.479	1.383.590	1.450.392	-4,6%	-9,0%	até mar/2015	1.286.546
Prestação de Serviços	172.063	188.681	130.892	-8,8%	31,5%	até dez/2015	146.960
Total	1.492.542	1.572.271	1.581.284	-5,1%	-5,6%	até dez/2016	40.512
Parcela Circulante ¹	1.286.546	1.391.817	1.416.436	-7,6%	-9,2%	após dez/2016	18.524
Parcela Não-Circulante	205.996	180.454	164.848	14,2%	25,0%	Total	1.492.542

1. O contas a receber contábil de curto prazo é composto pelos saldos devedores dos clientes corrigidos e reconhecidos no resultado proporcionalmente ao 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.

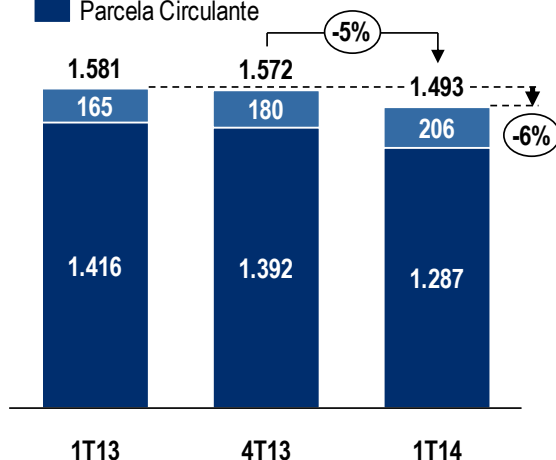
Segundo regras contábeis atuais, o reconhecimento de contas a receber é proporcional ao índice de execução das respectivas obras (Percentage of Completion - PoC). Deste modo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas de incorporação e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas Demonstrações Contábeis. Neste sentido cabe ressaltar que o saldo total de contas a receber da Direcional do encerramento do 1T14 era de R\$ 2,0 bilhões.

Os gráficos abaixo apresentam a evolução do Contas a Receber contábil e o cronograma consolidado dos recebíveis totais no encerramento do 1T14.

Contas a Receber Contábil

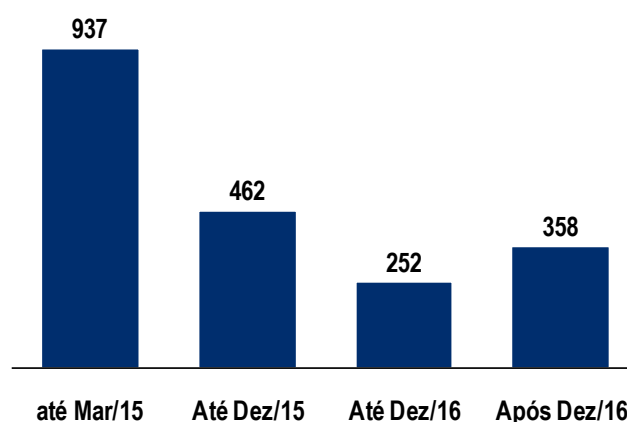
(R\$ milhões)

Parcela Não-Circulante
Parcela Circulante



Cronograma Total de Recebimento²

(R\$ milhões)



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.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1T14

Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras

A geração de caixa contribuiu para o aumento da posição de caixa, equivalentes e aplicações financeiras do encerramento do 1T14, que totalizou R\$ 603 milhões, aumento de 39% em relação ao saldo de R\$ 434 milhões no 1T13 e 11% superior ao saldo do 4T13.

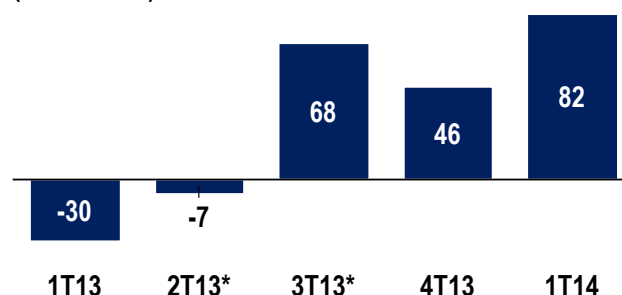
Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras (R\$ mil)	1T14 (a)	4T13 (b)	1T13 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Caixa e bancos	202.283	247.252	151.937	-18,2%	33,1%
Equivalente de Caixa e Aplicações Financeiras	400.531	295.299	281.760	35,6%	42,2%
Total	602.814	542.551	433.697	11,1%	39,0%

Variação da Dívida Líquida ou Geração de Caixa*

No primeiro trimestre de 2014, a geração de caixa, medida pela variação da dívida líquida foi de R\$ 82 milhões, representando o melhor trimestre em geração de caixa para a Companhia. O gráfico abaixo apresenta a evolução da geração de caixa/cash burn. A Inversão da curva ocorrida no 3T13 deve-se (i) ao crescimento do segmento MCMV Faixa 1 nos resultados da companhia e (ii) ao aumento no volume de clientes repassados aos bancos.

Geração de Caixa (Cash Burn) - Trimestral

(R\$ milhões)



* Geração de Caixa (Cash Burn) ajustado por pagamento de dividendos e recompra de ações.

É importante ressaltar que as receitas provenientes de contratos de prestação de serviços de construção (MCMV Faixa 1), equivalente a 60% da receita reconhecida no 1T14, serão convertidas em caixa no curto prazo. Este efeito contribui para a redução do ciclo de caixa da Direcional e representa um diferencial em relação às demais companhias do setor, já que permite crescimento com geração de caixa e maior retorno sobre o capital investido.

Endividamento

Parte do caixa gerado no primeiro trimestre foi utilizado para o pagamento de dívidas, principalmente contratos de financiamento à produção, via amortização por meio do repasse de clientes para instituições financeiras. Desta forma, houve redução no saldo da conta de empréstimos e financiamentos frente ao 4T13.

Endividamento (R\$ mil)	1T14 (a)	4T13 (b)	1T13 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Empréstimos e Financiamentos	868.721	890.300	807.271	-2,4%	7,6%
Financiamento à Produção	575.817	582.251	649.692	-1,1%	-11,4%
CRI	35.059	50.065	94.799	-30,0%	-63,0%
Cessão de Recebíveis	0	0	16.738	-100,0%	-100,0%
FINAME e Leasing	44.572	45.177	20.155	-1,3%	121,1%
Capital de Giro	13.701	13.355	25.887	2,6%	-47,1%
Debêntures	199.572	199.452	0	0,1%	n/a
Caixa, Equivalentes e Aplicações	602.814	542.551	433.697	11,1%	39,0%
Dívida Líquida	265.907	347.749	373.574	-23,5%	-28,8%
Dívida Líquida/ Patrimônio Líquido	16,3%	21,7%	24,6%	-5,4 p.p.	-8,3 p.p.

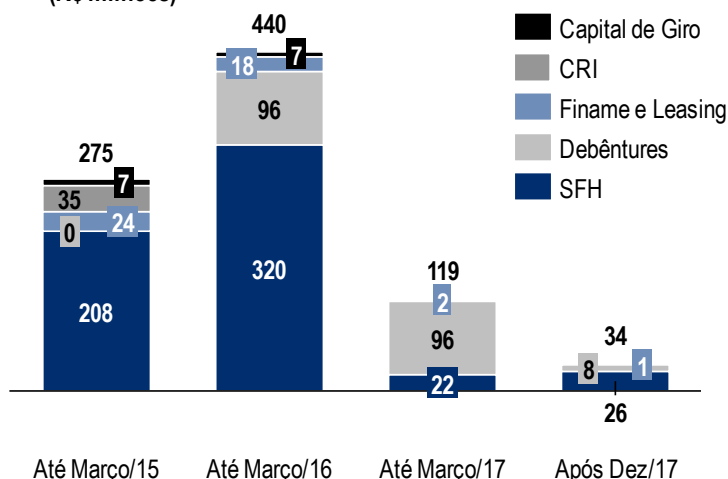
DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1T14

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

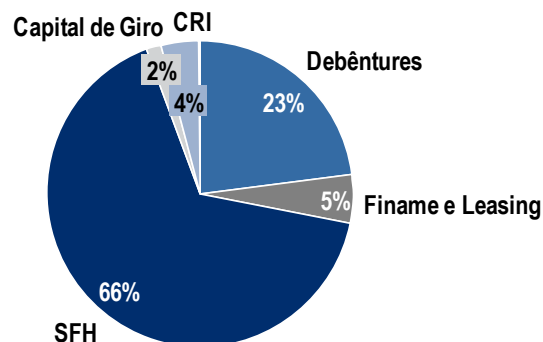
Cronograma de Amortização da Dívida¹

(R\$ milhões)



Abertura da Dívida Bruta

(% da Dívida)



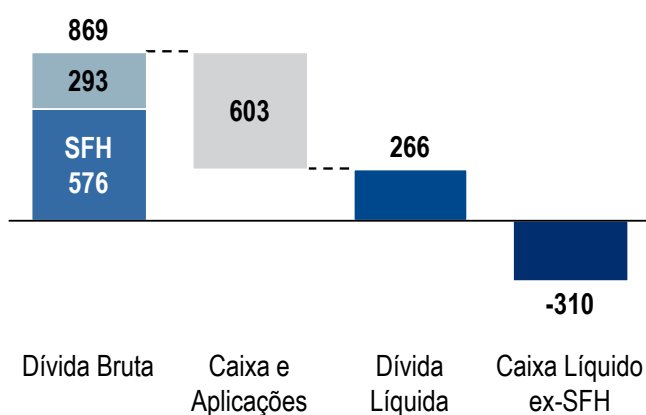
1. O cronograma de amortização da dívida é baseado exclusivamente no prazo de amortização pactuado nos contratos de financiamento com os bancos. Na prática, a liquidação do financiamento poderá ocorrer em prazo mais curto, à medida que haja o repasse da parcela de financiamento dos clientes para os bancos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

A Direcional encerrou o 1T14 com dívida bruta total de R\$ 868 milhões e caixa de R\$ 602 milhões, resultando, desta maneira, em uma dívida líquida de R\$ 266 milhões e consequente alavancagem de 16,3%

Desconsiderando-se o financiamento à produção (SFH), que totalizou saldo devedor de R\$ 576 milhões no 1T14, a Direcional terminaria o trimestre com caixa líquido de R\$ 310 milhões. O gráfico ao lado demonstra a composição da dívida bruta e líquida da Direcional no encerramento do 1T14.

Endividamento

(R\$ milhões)



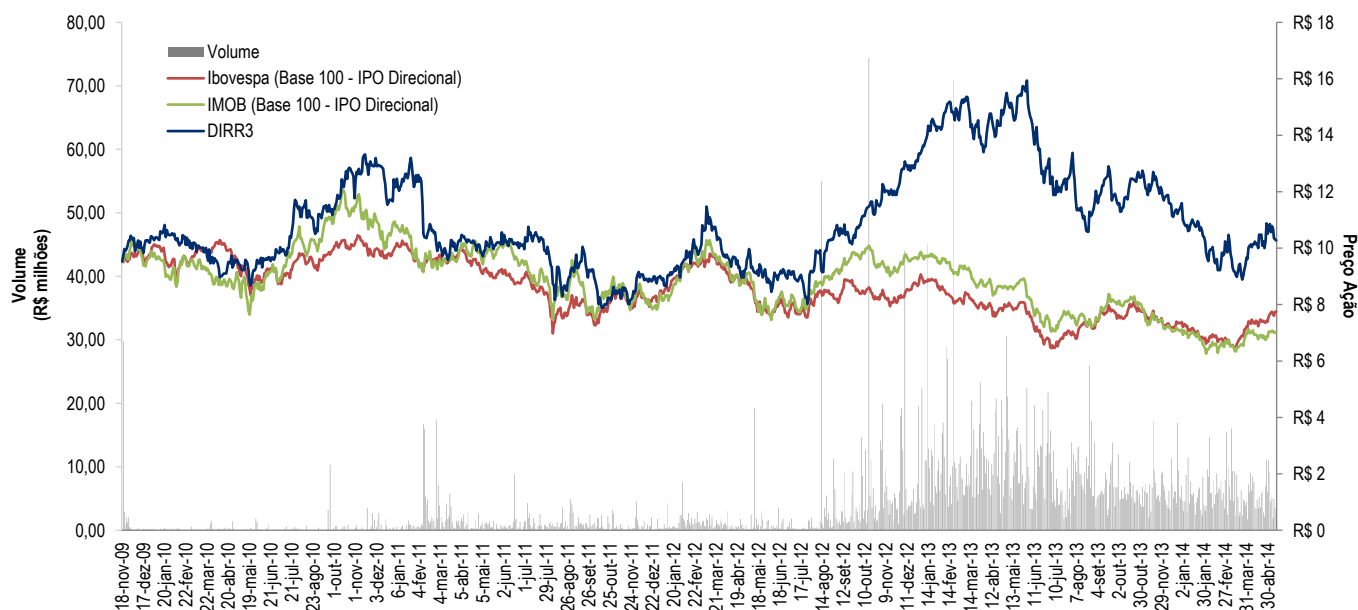
EVENTO SUBSEQUENTE

Em 21 de março de 2014, a companhia efetuou uma emissão pública (Instrução CVM 476) de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) no valor de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais). A liquidação financeira da operação ocorreu no dia 1 de abril.

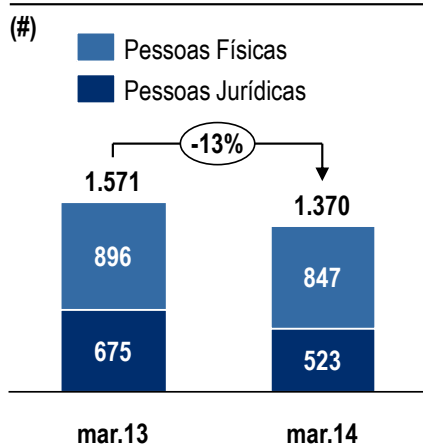
DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1T14

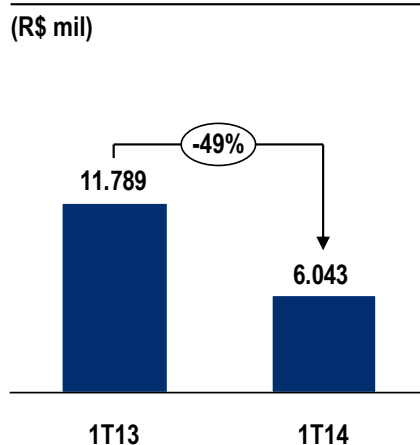
DESEMPENHO DA AÇÃO



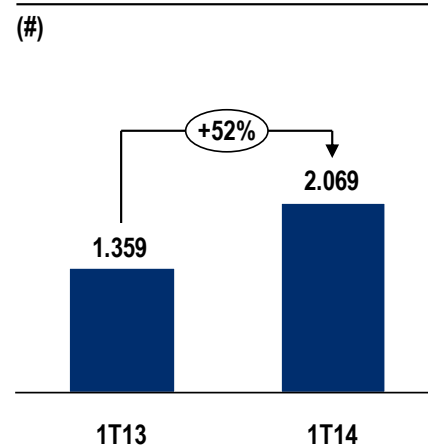
Investidores por Tipo



Volume Financeiro – Média Diária



Número de Negócios – Média Diária



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

1T14

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

IFRS

ATIVO	31/03/2014	31/12/2013
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	584.602	489.776
Aplicações Financeiras	18.212	52.775
Contas a receber por incorporação de imóveis	1.114.483	1.203.136
Contas a receber por prestação de serviços	172.063	188.681
Estoque de terrenos a incorporar	117.587	87.086
Estoque de imóveis concluídos	117.191	89.608
Estoque de imóveis em construção	183.826	219.425
Partes Relacionadas	38.618	37.046
Tributos a recuperar	17.394	17.315
Outros créditos	60.436	56.920
Total do ativo circulante	2.424.412	2.441.768
NÃO CIRCULANTE		
Contas a receber por incorporação de imóveis	205.996	180.454
Estoque de terrenos a incorporar	646.371	615.178
Partes Relacionadas	12.506	20.489
Outros créditos	31.647	35.880
	896.520	852.001
Investimentos	45.262	37.154
Imobilizado	106.755	100.908
Intangível	1.994	1.825
	154.011	139.887
Total do ativo não circulante	1.050.531	991.888
Total do Ativo	3.474.943	3.433.656
PASSIVO	31/03/2014	31/12/2013
CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	274.559	308.165
Fornecedores	77.264	72.992
Obrigações trabalhistas	47.549	42.201
Obrigações tributárias	54.717	59.421
Credores por imóveis compromissados	40.429	32.531
Adiantamento de clientes	73.903	68.074
Dividendos propostos	57.051	57.051
Outras contas a pagar	63.428	92.235
Partes Relacionadas	7.443	7.929
Total do passivo circulante	696.343	740.599
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	594.162	582.135
Provisão para garantia	23.132	21.537
Obrigações tributárias	8.710	7.686
Credores por imóveis compromissados	222.572	204.707
Adiantamento de clientes	249.215	260.932
Provisão p/risco tributários, trabalhistas e cíveis	17.499	14.629
Outras contas a pagar	33.000	0
Total do passivo não circulante	1.148.290	1.091.626
Capital social	702.982	702.982
Reservas de capital	230.520	234.099
Outorga de opção de ações	5.005	5.005
Ajuste de avaliação patrimonial	-21.717	-9.993
Ações em tesouraria	-24.135	-28.137
Reservas de lucros	568.872	568.872
Resultado do período	46.323	0
Patrimônio líquido	1.507.850	1.472.828
Participantes não controladores em SCPs e SPEs	122.460	128.603
Total do patrimônio líquido	1.630.310	1.601.431
Total do passivo e patrimônio líquido	3.474.943	3.433.656

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1T14

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA

IFRS

Demonstração de Resultados - Consolidada R\$ mil	1T14 (a)	4T13 (b)	1T13 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receita com venda de imóveis	164.078	214.270	246.035	-23,4%	-33,3%
Receita com prestação de serviços	249.800	237.614	150.297	5,1%	66,2%
Receita bruta	413.878	451.884	396.332	-8,4%	4,4%
Deduções da receita - impostos incidentes e outros	-16.751	-13.659	-7.803	22,6%	114,7%
Receita operacional líquida	397.127	438.225	388.529	-9,4%	2,2%
Custo das unidades vendidas e serviços prestados	-304.707	-339.465	-291.326	-10,2%	4,6%
Lucro bruto	92.420	98.760	97.203	-6,4%	-4,9%
Despesas gerais e administrativas	-29.905	-25.952	-25.700	15,2%	16,4%
Despesas comerciais	-10.576	-14.436	-6.128	-26,7%	72,6%
Resultado com equivalência patrimonial	3.180	3.828	939	-16,9%	238,7%
Despesas financeiras	-8.368	-8.115	-7.603	3,1%	10,1%
Receitas financeiras	10.390	9.255	6.803	12,3%	52,7%
Outras receitas e despesas operacionais	588	-3.260	-3.053	-118,0%	-119,3%
Receitas (despesas) operacionais	-34.691	-38.680	-34.742	-10,3%	-0,1%
Resultado antes do imposto de renda e CSSL	57.729	60.080	62.461	-3,9%	-7,6%
Imposto de renda e contribuição social - corrente e diferido	-5.201	-6.038	-5.595	-13,9%	-7,0%
Resultado líquido antes dos participantes em SCPs e SPEs	52.528	54.042	56.866	-2,8%	-7,6%
Participantes em SCPs e SPEs	-6.205	-3.558	-2.129	74,4%	191,5%
Lucro líquido do período	46.323	50.484	54.737	-8,2%	-15,4%

RECOMPOSIÇÃO DO EBITDA

Recomposição do EBITDA (R\$ mil)	1T14 (a)	4T13 (b)	1T13 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (b/c)
Lucro Líquido do Período	46.323	50.484	54.737	-8,2%	-15,4%
(+) Depreciação e amortização	2.367	5.015	3.023	-52,8%	-21,7%
(+) Imposto de renda e contribuição social	5.201	6.038	5.595	-13,9%	-7,0%
(+) Participação dos acionistas minoritários	6.205	3.558	2.129	74,4%	191,5%
(+/-) Resultado financeiro	-2.022	-1.140	800	77,4%	-352,8%
(+) Custo financiamento da produção	11.169	11.177	14.569	-0,1%	-23,3%
(+) Provisão para Stock-Option	0	-417	2.215	-100,0%	-100,0%
EBITDA ajustado¹	69.243	74.715	83.068	-7,3%	-16,6%
Margem EBITDA ajustada	17,4%	17,0%	21,4%		

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1T14

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO

IFRS

FLUXO DE CAIXA (R\$ mil)	31/03/2014	31/03/2013
Fluxo de caixa das atividades operacionais:		
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	57.729	62.461
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:		
Depreciações e amortizações	2.367	3.023
Resultado de equivalência patrimonial	-3.180	-939
Provisão para garantia	1.595	176
Juros sobre encargos e financiamentos	20.828	17.640
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	2.870	570
Resultado com permuta física	-9.725	-10.698
Impostos	-1.487	1.586
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	-4.408	-2.209
Provisão para plano de opções de ações	0	2.215
Reversão de provisão	0	0
Provisão participação nos resultados	0	1.259
Participação de acionistas não controladores	6.205	2.129
Acréscimos (decréscimo) em ativos		
Contas a receber	84.137	-115.187
Estoques	-27.465	33.607
Créditos diversos	717	11.733
Partes Relacionadas	6.411	52.642
Tributos a recuperar	-79	-302
(Decréscimo) acréscimo em passivos		
Fornecedores	4.272	11.133
Obrigações trabalhistas	5.348	5.020
Obrigações tributárias	-846	-2.128
Credores por imóveis compromissados	-5.423	-2.649
Adiantamento de clientes	9.324	-556
Contas a pagar	4.193	-7.613
Partes Relacionadas	-486	-3.187
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	152.897	59.726
Imposto de renda e contribuição social pagos	-6.548	-3.846
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	146.349	55.880
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Acréscimo de investimentos (SPCs e SPEs)	-5.073	272
Acréscimo do imobilizado	-8.060	-5.540
Acréscimo de intangível	-323	-209
Aplicações Financeiras	34.563	-13.930
Dividendos recebidos	145	341
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	21.252	-19.066
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de capital, líquido de gastos	0	0
Ações em tesouraria	423	0
Reserva de capital	-11.724	-9.835
Dividendos pagos	0	-639
Ingressos dos empréstimos	93.590	104.545
Amortizações dos empréstimos	-116.644	-89.965
Juros Pagos	-19.867	-18.052
Aumento de capital por não controladores	-18.553	-52.994
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	-72.775	-66.940
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	94.826	-30.126
No início do período	489.776	374.580
No final do período	584.602	344.454
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalente de caixa	94.826	-30.126

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1T14

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO

IFRS

DVA (R\$ mil)	31/03/2014	31/03/2013
Receitas	414.466	393.279
Vendas de imóveis e prestação de serviços	413.878	396.332
Outras receitas	588	(3.053)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (constituição) reversão		
Insumos adquiridos de terceiros	(249.308)	(230.088)
Matérias-Primas consumidas	(230.047)	(216.677)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(4.039)	(3.400)
Outros	(15.222)	(10.011)
Valor adicionado bruto	165.158	163.191
Depreciação e amortização, líquidas	(2.367)	(3.023)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	162.791	160.168
Valor adicionado recebido em transferência	13.570	7.742
Resultado de equivalência patrimonial	3.180	939
Receitas financeiras	10.390	6.803
Valor adicionado total a distribuir	176.361	167.910
Distribuição do valor adicionado		
Pessoal	93.513	90.043
Impostos, taxas e contribuições	21.952	13.398
Remuneração de capitais de terceiros	8.368	7.603
Lucros Retidos	46.323	54.737
Parcela de lucro atribuído à acionistas não controladores	6.205	2.129
Parcela de lucro atribuído à acionistas não controladores	176.361	167.910

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1T14

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 o Agente Financiador, destinados a famílias com renda mensal de até R\$ 1.600,00. Os imóveis deste segmento têm o preço final determinado pela Agente Financiador, nos termos da portaria N° 435/2012 do Ministério das Cidades, e sua aquisição pode ser condicionalmente subsidiada pelo governo.
Populares	Empreendimentos residenciais com preço médio por Unidade de até R\$ 190,0 mil.
Populares de Grande Porte	Empreendimentos residenciais de grande dimensão, com no mínimo 1.000 Unidades e preço médio por Unidade de até R\$ 190,0 mil.
Médio Padrão	Empreendimentos residenciais com preço médio por Unidade entre R\$ 190,0 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 excluímos 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 reversão, 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\$ 100,0 mil, neste caso a alíquota do imposto é de 1% da receita bruta.

Resultado a Apropriar – 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 Líquidas 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, líquida de distratos.

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

Direcional Engenharia S.A.

**Demonstrações financeiras
de acordo com as práticas contábeis
adotadas no Brasil e com o IFRS em
31 de março de 2014**

Notas Explicativas**Relatório sobre a revisão de informações trimestrais**

Aos Administradores e Acionistas
Direcional Engenharia S.A.

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 31 de março de 2014, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2014 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 – Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com a norma internacional de contabilidade IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo 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 contábeis 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.

Notas Explicativas



Direcional Engenharia S.A.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 aplicável à elaboração das 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 as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC)

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo 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 2.1 as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As informações contábeis intermediárias consolidadas elaboradas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil consideram adicionalmente o CTG 04 editado pelo CFC. Esse Comunicado 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 2.3. Nosso relatório sobre a revisão das informações trimestrais não está ressalvado em virtude desse assunto.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

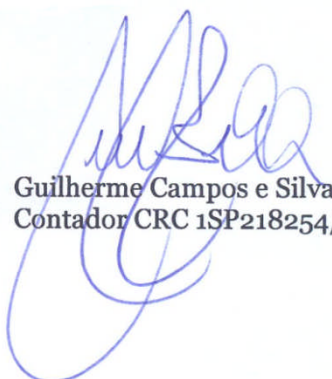
Outros assuntos**Demonstrações
do valor adicionado**

Revisamos, também, as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2014, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela 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 demonstrações 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 maneira consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte, 5 de maio de 2013



PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5 "F" MG



Guilherme Campos e Silva
Contador CRC 1SP218254/O-1 "S" MG

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

(Valores expressos em milhares de Reais)

		Controladora		Consolidada	
	Notas	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Ativo circulante:					
Caixa e equivalentes de caixa	4	224.212	189.469	584.602	489.776
Aplicações financeiras	-	-	-	18.212	52.775
Contas a receber por incorporação de imóveis	5	1.478	1.425	1.114.483	1.203.136
Contas a receber por prestação de serviços	5	-	-	172.063	188.681
Estoque de terrenos a incorporar	6.1	-	-	117.587	87.086
Estoque de imóveis concluídos	6.2	727	1.862	117.191	89.608
Estoque de imóveis em construção	6.3	-	-	183.826	219.425
Partes Relacionadas	7.1	26.212	24.192	38.618	37.046
Tributos a recuperar	-	15.639	15.066	17.394	17.315
Outros créditos	-	20.192	16.718	60.436	56.920
Total do ativo circulante		288.460	248.732	2.424.412	2.441.768
Ativo não circulante:					
Contas a receber por incorporação de imóveis	5	6	7	205.996	180.454
Estoque de terrenos a incorporar	6.1	3.513	3.513	646.371	615.178
Partes Relacionadas	7.1	12.505	20.487	12.506	20.489
Outros créditos	-	2.644	9.046	31.647	35.880
Investimentos	8	1.574.370	1.578.422	45.262	37.154
Imobilizado	9	82.863	77.350	106.755	100.908
Intangível	-	1.604	1.448	1.994	1.825
Total do ativo não circulante		1.677.505	1.690.273	1.050.531	991.888
Total do ativo		1.965.965	1.939.005	3.474.943	3.433.656

As notas explicativas da administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Balanço patrimonial

(Valores expressos em milhares de Reais)

		Controladora		Consolidado	
	Nota	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Passivo circulante:					
Empréstimos e financiamentos	10	67.978	78.228	274.559	308.165
Fornecedores	-	4.836	4.691	77.264	72.992
Obrigações trabalhistas	11	3.569	6.380	47.549	42.201
Obrigações tributárias	12	460	329	54.717	59.421
Credores por imóveis compromissados	13	-	-	40.429	32.531
Adiantamento de clientes	14	-	-	73.903	68.074
Dividendos propostos	17.3.3	57.051	57.051	57.051	57.051
Outras contas a pagar	15	43.986	38.681	63.428	92.235
Partes Relacionadas	7.1	17.974	15.145	7.443	7.929
Total do passivo circulante		195.854	200.505	696.343	740.599
Passivo não circulante:					
Empréstimos e financiamentos	10	234.362	237.852	594.162	582.135
Provisão para garantia	16.1	-	-	23.132	21.537
Obrigações tributárias	12	-	-	8.710	7.686
Credores por imóveis compromissados	13	-	-	222.572	204.707
Adiantamento de clientes	14	-	-	249.215	260.932
Provisão p/riscos tributários, trabalhistas e cíveis	16.2	1.719	1.640	17.499	14.629
Outras contas a pagar	15	-	-	33.000	-
Partes Relacionadas	7.1	26.180	26.180	-	-
Total do passivo não circulante		262.261	265.672	1.148.290	1.091.626
Patrimônio líquido:					
Capital social	17.1	702.982	702.982	702.982	702.982
Reservas de capital	17.2	230.520	234.099	230.520	234.099
Outorga de opção de ações		5.005	5.005	5.005	5.005
Ajuste de avaliação patrimonial		(21.717)	(9.993)	(21.717)	(9.993)
Ações em tesouraria	17.2.3	(24.135)	(28.137)	(24.135)	(28.137)
Reservas de lucros	17.3	568.872	568.872	568.872	568.872
Resultado do período		46.323	-	46.323	-
		1.507.850	1.472.828	1.507.850	1.472.828
Participantes em SCPs e SPEs	-	-	-	122.460	128.603
		1.507.850	1.472.828	1.630.310	1.601.431
Total do passivo e patrimônio líquido		1.965.965	1.939.005	3.474.943	3.433.656

As notas explicativas da administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Demonstração dos resultados
dos períodos findos em 31 de março
 (Valores expressos em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2014	2013	2014	2013
Receita operacional líquida	18.1	1.172	975	397.127	388.529
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	18.2	(1)	(122)	(304.707)	(291.326)
Lucro bruto		1.171	853	92.420	97.203
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas gerais e administrativas	18.3	(10.235)	(24.242)	(29.905)	(25.700)
Despesas comerciais	18.3	(1.499)	(1.269)	(10.576)	(6.128)
Resultado com equivalência patrimonial	8	59.527	84.335	3.180	939
Outras receitas (despesas) operacionais	-	(105)	(4.763)	588	(3.053)
		47.688	54.061	(36.713)	(33.942)
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	19	(7.620)	(2.964)	(8.368)	(7.603)
Receitas financeiras	19	5.084	2.787	10.390	6.803
		(2.536)	(177)	2.022	(800)
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		46.323	54.737	57.729	62.461
Imposto de renda e contribuição social	20	-	-	(5.201)	(5.595)
Lucro líquido do período		46.323	54.737	52.528	56.866
Lucro líquido atribuível:					
Participantes não controladores em SPEs e SCs	-	-	-	(6.205)	(2.129)
Lucro líquido atribuível:					
Direcional Engenharia S/A		46.323	54.737	46.323	54.737
Lucro líquido por ação					
Básico	17.4	0,30	0,36		
Diluído	17.4	0,30	0,35		

As notas explicativas da administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Demonstração dos resultados abrangentes
dos períodos findos em 31 de março
(Valores expressos em milhares de Reais)**

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Lucro Líquido do período	46.323	54.737	52.528	56.866
Total de Resultado abrangente do período	46.323	54.737	52.528	56.866
Atribuível a				
Acionista da Companhia			46.323	54.737
Participação dos sócios não controladores			6.205	2.129
			52.528	56.866

As notas explicativas da administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
 (Valores expressos em milhares de Reais)

Atribuível aos acionistas da controladora													
Notas	Reservas de capital						Reservas de lucros						
	Capital social	Ações em tesouraria	Por emissão de ações / alienação	Para aumento de capital	Outorga de opções de ações	Ajuste de avaliação patrimonial	Legal	Retidos	Para investimento	Lucros acumulados	Patrimônio líquido controladora	Participação não controladores	Patrimônio líquido Consolidado
Saldos em 31 de dezembro 2012	<u>497.158</u>	<u>(12.659)</u>	<u>238.377</u>	<u>205.824</u>	<u>1.566</u>	<u>-</u>	<u>25.345</u>	<u>316.026</u>	<u>56.355</u>	<u>-</u>	<u>1.327.992</u>	<u>187.315</u>	<u>1.515.307</u>
Opções outorgadas reconhecidas	-	-	-	-	2.215	-	-	-	-	-	2.215	-	2.215
Redução de capital por não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(50.865)	(50.865)
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	54.737	54.737	2.129	56.866
Alienação de ações em tesouraria	-	6.131	(3.049)	-	-	-	-	-	-	-	3.082	-	3.082
Transação com sócios não controladores	-	-	-	-	-	(9.835)	-	-	-	-	(9.835)	-	(9.835)
Saldos em 31 de março 2013	<u>497.158</u>	<u>(6.528)</u>	<u>235.328</u>	<u>205.824</u>	<u>3.781</u>	<u>(9.835)</u>	<u>25.345</u>	<u>316.026</u>	<u>56.355</u>	<u>54.737</u>	<u>1.378.191</u>	<u>138.579</u>	<u>1.516.770</u>
Saldos em 31 de dezembro 2013	<u>702.982</u>	<u>(28.137)</u>	<u>234.099</u>	<u>-</u>	<u>5.005</u>	<u>(9.993)</u>	<u>25.345</u>	<u>316.026</u>	<u>227.501</u>	<u>-</u>	<u>1.472.828</u>	<u>128.603</u>	<u>1.601.431</u>
Redução de capital por não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12.348)	(12.348)
Transação com sócios não controladores	-	-	-	-	-	(11.724)	-	-	-	-	(11.724)	-	(11.724)
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46.323	46.323	6.205	52.528
Alienação de ações em tesouraria 17.2.3	-	4.002	(3.579)	-	-	-	-	-	-	-	423	-	423
Saldos em 31 de Março 2014	<u>702.982</u>	<u>(24.135)</u>	<u>230.520</u>	<u>-</u>	<u>5.005</u>	<u>(21.717)</u>	<u>25.345</u>	<u>316.026</u>	<u>227.501</u>	<u>46.323</u>	<u>1.507.850</u>	<u>122.460</u>	<u>1.630.310</u>

As notas explicativas da administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

**Demonstração do fluxo de caixa
dos períodos findos em 31 de março**
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2014
Das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	46.323	54.737	57.729	62.461
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	175	918	2.367	3.023
Resultado de equivalência patrimonial	(59.527)	(84.335)	(3.180)	(939)
Provisão para garantia	-	-	1.595	176
Juros sobre encargos e financiamentos	7.312	2.451	20.828	17.640
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	79	(388)	2.870	570
Resultado com permuta física	-	-	(9.725)	(10.698)
Impostos	-	-	(1.487)	1.586
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	-	-	(4.408)	(2.209)
Provisão para plano de opções de ações	-	2.215	-	2.215
Provisão participação nos resultados	-	-	-	1.259
Participação de acionistas não controladores	-	-	6.205	2.129
Acréscimos (decréscimo) em ativos				
Contas a receber	(52)	244	84.137	(115.187)
Estoques	1.135	-	(27.465)	33.607
Créditos diversos	2.928	10.597	717	11.733
Partes Relacionadas	5.962	44.364	6.411	52.642
Tributos a recuperar	(573)	(461)	(79)	(302)
Despesas Antecipadas	-	-	-	-
(Decréscimo) acréscimo em passivos				
Fornecedores	145	1.344	4.272	11.133
Obrigações trabalhistas	(2.811)	1.751	5.348	5.020
Obrigações tributárias	131	36	(846)	(2.128)
Credores por imóveis compromissados	-	-	(5.423)	(2.649)
Adiantamento de clientes	-	-	9.324	(556)
Contas a pagar	5.305	(4.010)	4.193	(7.613)
Partes Relacionadas	2.829	8.426	(486)	(3.187)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	9.361	37.889	152.897	59.726
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(6.548)	(3.846)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	9.361	37.889	146.349	55.880
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Acréscimo de investimentos (SPCs e SPEs)	56.744	(28.675)	(5.073)	272
Acréscimo do imobilizado	(5.563)	(4.973)	(8.060)	(5.540)
Acréscimo de intangível	(281)	(105)	(323)	(209)
Aplicações financeiras	-	-	34.563	(13.930)
Dividendos recebidos	6.835	15.713	145	341
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de investimento	57.735	(18.040)	21.252	(19.066)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Ações em tesouraria	423	-	423	-
Reserva de capital	(11.724)	(9.835)	(11.724)	(9.835)
Dividendos pagos	-	-	-	(639)
Ingressos dos empréstimos	5.000	7.463	93.590	104.545
Amortizações dos empréstimos	(19.049)	(6.108)	(116.644)	(89.965)
Juros Pagos	(7.003)	(2.188)	(19.867)	(18.052)
Aumento de capital por não controladores	-	-	(18.553)	(52.994)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(32.353)	(10.668)	(72.775)	(66.940)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	34.743	9.181	94.826	(30.126)
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do período	189.469	124.158	489.776	374.580
No final do período	224.212	133.339	584.602	344.454

As notas explicativas da administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

**Demonstração do valor adicionado
dos períodos findos em 31 de março**
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Receitas brutas				
Vendas brutas de imóveis e prestação de serviços	1.355	1.131	413.878	396.332
Outras receitas	(105)	(4.763)	588	(3.053)
	<u>1.250</u>	<u>(3.632)</u>	<u>414.466</u>	<u>393.279</u>
Insumos adquiridos de terceiros				
Matérias-Primas consumidas	(284)	(357)	(230.047)	(216.677)
Materiais, energia, serviço de terceiros	(3.792)	(3.139)	(4.039)	(3.400)
Outros	(5.122)	(6.082)	(15.222)	(10.011)
	<u>(9.198)</u>	<u>(9.578)</u>	<u>(249.308)</u>	<u>(230.088)</u>
Valor adicionado bruto	<u>(7.948)</u>	<u>(13.210)</u>	<u>165.158</u>	<u>163.191</u>
Depreciação e amortização, líquidas	(175)	(918)	(2.367)	(3.023)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	<u>(8.123)</u>	<u>(14.128)</u>	<u>162.791</u>	<u>160.168</u>
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	59.527	84.335	3.180	939
Receitas financeiras	5.084	2.787	10.390	6.803
	<u>64.611</u>	<u>87.122</u>	<u>13.570</u>	<u>7.742</u>
Valor adicionado total a distribuir	<u>56.488</u>	<u>72.994</u>	<u>176.361</u>	<u>167.910</u>
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal	2.362	15.137	93.513	90.043
Impostos, taxas e contribuições	183	156	21.952	13.398
Remuneração de capitais de terceiros	7.620	2.964	8.368	7.603
Lucros Retidos	46.323	54.737	46.323	54.737
Parcela de lucro atribuído à acionistas não controladores	-	-	6.205	2.129
	<u>56.488</u>	<u>72.994</u>	<u>176.361</u>	<u>167.910</u>

As notas explicativas da administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 março de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

1 Contexto Operacional

A Direcional Engenharia S.A. é uma Companhia de capital aberto organizada segundo as leis societárias brasileiras. Suas ações 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 uma incorporadora e construtora, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares de grande porte e atuação primordial nas regiões norte, centro-oeste e sudeste. Durante os seus 32 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 Específicas ("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.

Em 05 de maio de 2014, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras e autorizou sua divulgação.

2 Resumo das principais praticas e políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras estão definidas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

2.1 Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis do Grupo. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na nota 3.

(a) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme o Pronunciamento Técnico CPC 26 (R1) – Apresentação das Demonstrações Contábeis e a norma internacional IAS 1 – *Presentation of Financial Statements* emitida pelo IASB ("IFRS"), que contempla a orientação técnica OCPC 04 sobre a aplicação da interpretação técnica ICPC 02 às Entidade de incorporação imobiliária no Brasil emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), identificadas como consolidado.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 março de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas. As IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações contábeis.

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas sociedades controladas e controladas em conjunto como mencionadas na nota 8 (em conjunto “o Grupo”).

A Companhia participa de empreendimentos imobiliários por meio de Sociedades em Conta de Participação (“SCPs”) e Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”). As operações das SCPs são efetuadas em nome do sócio ostensivo que geralmente é o líder do projeto.

(b) Demonstrações financeiras individuais

As demonstrações financeiras individuais foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme o Pronunciamento Técnico CPC 26 (R1) – Apresentação das Demonstrações Contábeis, identificadas como controladora, e estão divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas.

Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas e as operações em conjunto com ou sem personalidade jurídica são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial ajustada na proporção detida nos direitos e nas obrigações contratuais do Grupo. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora.

As demonstrações financeiras das controladas e coligadas, para fins de equivalência patrimonial, são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia e, quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

A participação societária no resultado das controladas e coligadas são demonstradas no resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido da investida atribuível aos controladores.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua sociedade controlada e coligada. A Companhia determina, em cada data de fechamento, se há evidência objetiva de que os investimentos em controladas e coligadas sofreram perdas por redução ao valor recuperável.

Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado da controladora.

No caso de Direcional Engenharia S.A., as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicadas nas demonstrações financeiras individuais diferem do IFRS aplicável às demonstrações financeiras separadas, apenas pela avaliação dos investimentos em controladas, controladas em conjunto e coligadas pelo método de equivalência patrimonial, enquanto conforme IFRS seria pelo custo ou valor justo.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 março de 2014 Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

2.2 Consolidação

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas.

(a) Controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades estruturadas), com ou sem personalidade jurídica, nas quais o Grupo detém o controle. O Grupo controla uma entidade quando está exposto ou tem direito a retorno variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para o Grupo. A consolidação é interrompida a partir da data em que o Grupo deixa de ter o controle.

O Grupo usa o método de aquisição para contabilizar as combinações de negócios. A contraprestação transferida para a aquisição de uma controlada é o valor justo dos ativos transferidos, passivos incorridos e instrumentos patrimoniais emitidos pelo Grupo. A contraprestação transferida inclui o valor justo de ativos e passivos resultantes de um contrato de contraprestação contingente, quando aplicável. Custos relacionados com aquisição são contabilizados no resultado do exercício conforme incorridos. Os ativos identificáveis adquiridos e os passivos e passivos contingentes assumidos em uma combinação de negócios são mensurados inicialmente pelos valores justos na data da aquisição. O Grupo reconhece a participação não controladora na adquirida, tanto pelo seu valor justo como pela parcela proporcional da participação não controlada no valor justo de ativos líquidos da adquirida. A mensuração da participação não controladora é determinada em cada aquisição realizada.

O excesso: (i) de contraprestação transferida; (ii) do valor da participação de não controladores na adquirida; e (iii) do valor justo na data da aquisição de qualquer participação patrimonial anterior na adquirida, em relação ao valor justo da participação do Grupo nos ativos líquidos identificáveis adquiridos é registrado como *ágio (goodwill)*. Quando o total da contraprestação transferida, a participação dos não-controladores reconhecida e a mensuração da participação mantida anteriormente for menor que o valor justo dos ativos líquidos da controlada adquirida, a diferença é reconhecida diretamente na demonstração do resultado do exercício.

Transações, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas do Grupo são eliminados.

Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas, quando necessário, para assegurar a consistência com as políticas adotadas pelo Grupo.

(b) Transações com participações de não controladores

O Grupo trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos do Grupo. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido, na conta "Ajustes de avaliação patrimonial".

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 março de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

(c) Perda de controle em controladas

Quando o Grupo deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é remensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil para subsequente contabilização da participação retida em uma coligada, uma *joint venture* ou um ativo financeiro. Além disso, quaisquer valores previamente reconhecidos em outros resultados abrangentes relativos àquela entidade são contabilizados como se o Grupo tivesse alienado diretamente os ativos ou passivos relacionados. Isso pode significar que os valores reconhecidos previamente em outros resultados abrangentes são reclassificados para o resultado.

(d) Coligadas e empreendimentos controlados em conjunto

Coligadas são todas as entidades sobre as quais o Grupo tem influência significativa, mas não o controle, geralmente por meio de uma participação societária de 20% a 50% dos direitos de voto.

Acordos em conjunto são todas as entidades sobre as quais o Grupo tem controle compartilhado com uma ou mais partes. Os investimentos em acordos em conjunto são classificados como operações em conjunto (*joint operations*) ou empreendimentos controlados em conjunto (*joint ventures*) dependendo dos direitos e das obrigações contratuais de cada investidor.

Os investimentos em coligadas e *joint ventures* são contabilizados pelo método de equivalência patrimonial e são, inicialmente, reconhecidos pelo seu valor de custo. O investimento do Grupo em coligadas e *joint ventures* inclui o ágio identificado na aquisição, líquido de qualquer perda por *impairment* acumulada.

A participação do Grupo nos lucros ou prejuízos de suas coligadas e *joint ventures* é reconhecida na demonstração do resultado e a participação nas mutações das reservas é reconhecida nas reservas do Grupo. Quando a participação do Grupo nas perdas de uma coligada ou *joint venture* for igual ou superior ao valor contábil do investimento, incluindo quaisquer outros recebíveis, o Grupo não reconhece perdas adicionais, a menos que tenha incorrido em obrigações ou efetuado pagamentos em nome da coligada ou controlada em conjunto.

Os ganhos não realizados das operações entre o Grupo e suas coligadas e *joint ventures* são eliminados na proporção da participação do Grupo. As perdas não realizadas também são eliminadas, a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das coligadas são alteradas, quando necessário, para assegurar consistência com as políticas adotadas pelo Grupo.

Se a participação societária na coligada for reduzida, mas for retida influência significativa, somente uma parte proporcional dos valores anteriormente reconhecidos em outros resultados abrangentes será reclassificada para o resultado, quando apropriado.

Os ganhos e as perdas de diluição, ocorridos em participações em coligadas, são reconhecidos na demonstração do resultado.

2.3 Reconhecimento da receita

A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações das vendas entre empresas do Grupo. O Grupo reconhece a receita quando o valor da receita pode ser mensurado com segurança, é provável que benefícios econômicos futuros fluirão para a entidade e quando critérios específicos tiverem sido atendidos para cada uma das atividades do Grupo, conforme descrição a seguir.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 março de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

(a) Unidades imobiliárias concluídas

Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento em que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados e a variação monetária são apropriados de forma *pro rata temporis* ao resultado, na rubrica "Receitas financeiras", observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

(b) Unidades imobiliárias em construção

Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo Pronunciamento CPC 30 - "Receitas" para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada de riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade. O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação da referida norma foi efetuado com base na Orientação OCPC 04, a qual norteou a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. A partir das referidas normas do CPC Comitê de Pronunciamentos Contábeis, e levando também em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela Orientação OCPC 01 (R1), os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas das unidades em construção:

.O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado.

. É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das operações efetuadas em permuta de terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, o qual prevê a atualização monetária dos valores a receber de acordo com o Índice Nacional da Construção Civil (INCC), sendo assim determinado o montante da receita de venda a ser reconhecida.

. Os montantes da receita de venda apuradas, incluindo a atualização monetária do contas a receber, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

. O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na maior taxa identificada na comparação entre a taxa média de captação de empréstimos e financiamentos da Companhia, expurgada a inflação, e a taxa média da NTN-B, desde o momento da assinatura do contrato até a data prevista para a entrega do imóvel. A partir da entrega do imóvel, sobre as contas a receber passa a incidir juros de 12% ao ano, acrescido de atualização monetária pelo IGP-M. A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado o POC.

. Os juros e encargos financeiros, de financiamento de obras e aquisição de terrenos, são apropriados ao custo do empreendimento, sendo apropriados ao resultado de acordo com as unidades alienadas, não interferindo na determinação do percentual do custo incorrido em relação ao custo total orçado (POC).

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 março de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

(c) Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa efetiva de juros. Quando uma perda (*impairment*) é identificada em relação a um contas a receber, o Grupo reduz o valor contábil para seu valor recuperável, que corresponde ao fluxo de caixa futuro estimado, descontado à taxa efetiva de juros original do instrumento. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados às contas a receber, em contrapartida de receita financeira. Essa receita financeira é calculada pela mesma taxa efetiva de juros utilizada para apurar o valor recuperável, ou seja, a taxa original do instrumento.

2.4 Normas novas e interpretações de normas que ainda não estão em vigor

As seguintes novas normas e interpretações de normas foram emitidas pelo IASB mas não estão em vigor para o exercício de 2013. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

- IFRS 9 - "Instrumentos Financeiros", aborda a classificação, a mensuração e o reconhecimento de ativos e passivos financeiros. O IFRS 9 foi emitido em novembro de 2009 e outubro de 2010 e substitui os trechos do IAS 39 relacionados à classificação e mensuração de instrumentos financeiros. O IFRS 9 requer a classificação dos ativos financeiros em duas categorias: mensurados ao valor justo e mensurados ao custo amortizado. A determinação é feita no reconhecimento inicial. A base de classificação depende do modelo de negócios da entidade e das características contratuais do fluxo de caixa dos instrumentos financeiros. Com relação ao passivo financeiro, a norma mantém a maioria das exigências estabelecidas pelo IAS 39. A principal mudança é a de que nos casos em que a opção de valor justo é adotada para passivos financeiros, a porção de mudança no valor justo devido ao risco de crédito da própria entidade é registrada em outros resultados abrangentes e não na demonstração dos resultados, exceto quando resultar em descasamento contábil. O Grupo está avaliando o impacto total do IFRS 9. A norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2015.

Não há outras normas IFRS ou interpretações IFRIC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre o Grupo.

As demais informações referentes às bases de elaboração, apresentação das informações contábeis intermediárias e resumo das principais práticas contábeis não sofreram alterações relevantes em relação àquelas divulgadas na Nota Explicativa 2 às demonstrações financeiras anuais referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013 (doravante denominadas de “demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2013”), publicadas no dia 17 de março de 2014 nos jornais Diário Oficial de Minas Gerais, e disponibilizadas por meio dos seguintes *websites*: www.cvm.gov.br, www.bmfbovespa.com.br e www.direcional.com.br.

3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 março de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

3.1 Estimativas e premissas contábeis críticas

Com base em premissas, o Grupo faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas a seguir.

(a) Valor justo de instrumentos financeiros

O valor justo de instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnicas de avaliação. O Grupo usa seu julgamento para escolher diversos métodos e definir premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado existentes na data do balanço. O Grupo utilizou a análise do fluxo de caixa descontado para cálculo de valor justo de diversos ativos financeiros disponíveis para venda, ativos estes não negociados em mercados ativos.

(b) Reconhecimento de receita

A Companhia e suas controladas usam o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso do método POC requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos.

(c) Custo orçado das obras

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são revisados periodicamente no decorrer das obras, e o efeito destas revisões nas estimativas afeta o resultado da companhia, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativas e Retificação de Erros.

(d) Provisão para Contingências

A Companhia reconhece provisão para demandas tributárias, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 março de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

3.2 Julgamentos críticos na aplicação das políticas contábeis da entidade

(a) Reconhecimento de receita

Para fins de aplicação da política contábil de reconhecimento de receita, a administração segue 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 pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), julgando que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos continuamente aos compradores ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária. Essa determinação requer um julgamento significativo por parte da administração.

Caso a OCPC 04 não tivesse sido emitida e a conclusão da aplicação do ICPC 02 tivesse sido de que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias não sejam transferidos continuamente aos compradores ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária, os maiores impactos nas demonstrações financeiras intermediárias seriam a redução do patrimônio líquido e impactos no lucro líquido do trimestre de forma transitória, uma vez que o reconhecimento da receita e dos correspondentes custos e impostos se daria por ocasião da entrega das chaves.

4 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Caixa e bancos	2.914	6.541	202.283	247.252
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	221.298	182.928	382.319	242.524
Total	224.212	189.469	584.602	489.776

As aplicações financeiras da Companhia são realizadas por meio de fundos de investimento ou em operações realizadas diretamente com 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 93% e 107% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento. Em 31 de Março de 2014, a rentabilidade média nos últimos doze meses das aplicações financeiras da Companhia foi de 100,39% do CDI.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 março de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

5

Contas a receber

Contas a receber por incorporação de imóveis (a)	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Unidades concluídas	1.484	1.432	627.942	634.752
Unidades não concluídas	-	-	697.812	758.420
Contas a receber por venda de terrenos	-	-	12.791	12.959
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(18.057)	(22.532)
(-) Desconto por securitização de títulos	-	-	(9)	(9)
	1.484	1.432	1.320.479	1.383.590
Parcela circulante	1.478	1.425	1.114.483	1.203.136
Parcela não circulante	6	7	205.996	180.454
Contas a receber por prestação de serviço				
Intermediação imobiliária	-	-	2.044	2.140
Construção por empreitada	-	-	169.982	186.504
Outros Serviços	-	-	37	37
	-	-	172.063	188.681

- (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 18.4 são apresentados os saldos a receber não reconhecidos nas demonstrações financeiras.

Em 31 de março de 2014 e 31 de dezembro 2013, o saldo de contas a receber consolidado está líquido do ajuste a valor presente nos montantes de R\$ 18.057 e R\$ 22.532, 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. Em março de 2014 e dezembro de 2013, foi utilizada a taxa média de desconto de 6,54% e 4,63% ao ano respectivamente, que corresponde ao custo médio de captação da Companhia descontando a inflação.

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 existir mais nenhuma obrigação financeira com a Companhia. Dessa forma a recuperabilidade do contas a receber está garantida em sua totalidade, como os contratos de venda de unidades imobiliárias preveem rescisão pelo não pagamento, uma vez formalizada a rescisão, a Companhia possui o direito de revender a unidade imobiliária.

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 março de 2014****Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma**

Em 31 de março de 2014 e 31 de dezembro de 2013, as contas a receber de incorporação de imóveis e por prestação de serviços, que estão classificados no ativo circulante apresentam os seguintes vencimentos:

	Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013
A vencer		
1º trimestre/14	-	562.883
2º trimestre/14	504.093	286.483
3º trimestre/14	306.831	223.315
4º trimestre/14	266.370	241.776
1º trimestre/15	145.246	-
	1.222.540	1.314.457
Vencidos		
Até 30 dias	6.959	16.992
de 31 a 60 dias	3.650	9.374
de 61 a 90 dias	3.625	7.717
de 91 a 120 dias	6.396	5.520
de 121 a 150 dias	5.942	2.298
de 151 a 180 dias	4.890	2.100
acima de 180 dias	32.544	33.359
	64.006	77.360
	1.286.546	1.391.817

Os títulos a vencer classificados como não circulantes em 31 de março de 2014 e em 31 de dezembro de 2013 possuem o seguinte fluxo de recebimento:

	31/03/2014	31/12/2013
Até dezembro/2015	146.960	157.731
Até dezembro/2016	40.512	9.401
Até dezembro/2017	7.083	3.927
Após dezembro/2017	11.441	9.395
	205.996	180.454

6 Estoques

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 da administração às demonstrações financeiras
em 31 março de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

6.1. Estoque de terrenos a incorporar

Por empreendimento (controladora)	31/03/2014	31/12/2013
Terreno Porto Velho/Ro	1.031	1.031
Terreno Valparaíso Serra/Es	834	834
Terreno Grão Pará	1.648	1.648
Total controladora	3.513	3.513
Por SCP, SPE ou empreendimento (controladas)	31/03/2014	31/12/2013
Direcional Canário Engenharia Ltda.	124.572	124.082
Direcional Jequia Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	58.014	57.926
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda. (a)	41.957	41.800
Direcional Riachos Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	31.999	26.369
Direcional Água Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	27.693	27.693
Direcional Pilar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	26.668	26.668
Direcional Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25.809	25.658
Direcional Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	23.804	23.755
Rio Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	23.596	-
Direcional Rio Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20.140	20.078
Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.860	-
Direcional Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.481	19.328
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	18.359	18.359
Direcional Santa Rosa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	18.151	18.123
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	17.564	17.561
Direcional Arapiraca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15.741	15.308
Direcional Construtora Valparaíso Ltda. (a)	15.560	15.560
Direcional Sena Madureira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15.520	15.520
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	14.418	14.326
Direcional Linhares Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.759	13.750
Santa Margarida Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.897	11.488
Direcional Ouro Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	11.036	10.684
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	10.777	10.714
Citrino Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.999	9.999
Direcional Leopoldina Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	9.744	9.737
Coral Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	9.653	9.618
Mirante Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.454	9.454
Muqui Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.445	9.445
Direcional Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.771	7.725
Direcional Igaci Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.756	7.716
Direcional Carneiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.461	7.366
Direcional Anadia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.455	7.442
Direcional Jundiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.195	7.195
Rio Real Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.987	-
Direcional Assis Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.843	6.836
Direcional Campinas Engenharia Ltda.	6.415	6.398
SCP - Direcional/Ascc/Diedro-Eliza Miranda (a)	6.409	6.408
Direcional Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.919	5.885
Direcional Feijo Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	5.177	4.566
Direcional Tarauacá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.316	-
Direcional Nordestina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.944	2.944
Direcional Sodalita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.648	2.648
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	2.382	2.381
Outros	18.097	20.238
Total controladas	760.445	698.751
Total consolidado	763.958	702.264

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 março de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Circulante	-	-	117.587	87.086
Não Circulante	3.513	3.513	646.371	615.178
	3.513	3.513	763.958	702.264

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

6.2. Estoque de imóveis concluídos

Por empreendimento (controladora)	31/03/2014	31/12/2013
Unidades Concluídas – Solares	600	600
Unidades Concluídas – Equilibrium	-	1.135
Outros	127	127
Total controladora	727	1.862
Por SCP, SPE ou empreendimento (controladas)	31/03/2014	31/12/2013
Direcional Flourita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15.393	15.547
Direcional Tarauaca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	14.022	-
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.623	-
Direcional Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.089	6.786
Direcional Construtora Valparaíso Ltda.	6.037	7.148
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.772	6.057
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.600	7.278
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.516	3.927
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda. - A/C Consórcio Total Ville Porto Velho	4.885	1.294
Direcional Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.877	-
SCP - Direcional/DAN/Gontijo Fernandes - Jacundá	4.206	5.668
SCP - Direcional/ACR - Lago	3.982	3.978
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.845	6.099
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.059	3.119
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.886	3.760
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	2.660	2.918
Direcional Patrimar Maragogi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.541	3.824
Direcional TSC Jatuarana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.534	1.571
SCP - Direcional/ACR - Paradiso	1.275	1.277
Direcional TSC Rio Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	803	837
Direcional TSC Jamari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	505	504
Direcional Opala Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	4.001
Outros	7.354	2.153
Total controladas	116.464	87.746
Total consolidado	117.191	89.608

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 março de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

6.3. Estoque de imóveis em construção

SCP, SPE ou empreendimento	31/03/2014	31/12/2013
Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda.	68.036	56.938
Direcional Jordão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	14.937	13.367
Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.862	9.311
SCP Riacho Fundo	10.032	7.046
Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.793	8.335
Direcional Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.508	6.819
Direcional Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.795	10.779
Direcional Abaré Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.354	7.620
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.702	4.243
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.434	3.935
Turmalina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.380	3.734
Direcional Jequia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.130	12.906
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	3.699	2.958
Direcional Agua das Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.790	3.212
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.741	2.278
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.538	4.164
Lagoa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.995	2.890
Direcional Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.472	12.929
SCP - Direcional/ASCC/Diedro-Eliza Miranda	892	873
Direcional Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	139	3.737
Direcional Trincadeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda.	135	1.680
Direcional Tarauaca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	16.352
Direcional Capixaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	6.480
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda. - A/C Consórcio Total Ville Porto Velho	-	2.655
Outros	14.462	14.184
	183.826	219.425

6.4. Juros Capitalizados

Os juros incorridos referentes aos financiamentos à produção estão contabilizados na rubrica de imóveis em construção de acordo com o OCPC 01 (R1), e os mesmos são apropriados ao resultado em decorrência das vendas. No 1º trimestre de 2014, foram capitalizados nas contas de estoques, juros no montante de R\$ 11.683 (R\$ 54.520 em 31 dezembro de 2013), em 31 de março de 2014 ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$ 13.851 (R\$ 12.453 em 31 de dezembro 2013), referentes às unidades não vendidas. A taxa média utilizada para a capitalização dos juros foi de 10,19% no primeiro trimestre de 2014 (9,87% em 2013).

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 março de 2014****Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma****7 Partes relacionadas****7.1. Empresas ligadas****Ativo**

Créditos junto a sócios de empreendimentos (a)	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Comim Construtora Ltda.	-	-	22.215	23.780
Ager Incorporações Imobiliárias Ltda.	4.930	8.082	4.930	8.082
Costa Novaes Luppha	4.208	4.208	6.645	5.884
Citycasa Incorporações Imobiliária Ltda.	2.810	4.015	7.356	7.028
Outros	1.907	1.452	6.273	5.602
	13.855	17.757	47.419	50.376
Conta corrente com empreendimentos (b)				
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17.356	17.356	3.153	3.012
SCP Jardim Carandá	2.284	1.027	-	-
Direcional Opala Empreendimentos Ltda.	1.058	1.058	-	-
SCP Parque Paranoá	609	585	-	-
Alexandrita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	552	4.147	552	4.147
SCP Meu Orgulho	319	275	-	-
SCP Parque Carioca	275	225	-	-
SCP Santa Mônica	228	228	-	-
Outros	2.181	2.021	-	-
	24.862	26.922	3.705	7.159
	38.717	44.679	51.124	57.535
Circulante	26.212	24.192	38.618	37.046
Não circulante	12.505	20.487	12.506	20.489

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 março de 2014****Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma****Passivo**

Passivo junto a sócios de empreendimentos (a)	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
DC Empreendimentos Imobiliários	-	-	1.360	2.700
TSC Engenharia Ltda.	2.021	2.021	2.021	2.021
HB Engenharia Ltda.	-	-	294	328
GSFA	-	-	443	-
RPS Engenharia Ltda.	-	-	308	-
NEWCO	-	-	985	-
Outros	145	197	1.630	2.500
	2.166	2.218	7.041	7.549
Conta corrente com empreendimentos (b)				
Direcional Turquesa Empreend. Imobiliários Ltda.	23.168	24.351	-	-
Direcional Estrela Empreend. Imobiliários Ltda.	7.000	7.000	-	-
Jatuarana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.000	-	-	-
Seabra - Consorcio Total Ville	2.180	2.180	-	-
Capela Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.100	2.100	-	-
SCP - Floramar	402	380	402	380
SCP Orgulho Tropical	2.756	2.756	-	-
Outros	382	340	-	-
	41.988	39.107	402	380
	44.154	41.325	7.443	7.929
Circulante	17.974	15.145	7.443	7.929
Não Circulante	26.180	26.180	-	-

(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 exercício encerrado em 31 de março de 2014 foi uma receita financeira líquida de R\$ 1.446 (R\$ 2.995 em 31 de dezembro de 2013). Essas operações estão garantidas pelo resultado obtido nos empreendimentos, de forma que os direitos de participação no resultado dos sócios estão condicionados a liquidação das operações.

(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.

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 março de 2014****Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma****7.2. Remuneração da administração**

A tabela abaixo mostra a remuneração anual total para os administradores e conselheiros aprovada para o exercício de 2014, bem como a remuneração realizada no exercício de 2013:

2014	Conselho de administração	Diretoria estatutária	Total
Número de membros (*)	7	4	11
Remuneração fixa anual (R\$)	720	2.080	2.800
Remuneração variável (R\$)	-	1.640	1.640
Remuneração baseada em opções de Ações (R\$)	92	2.908	3.000
	812	6.628	7.440
2013	Conselho de administração	Diretoria estatutária	Total
Número de membros (*)	7	4	11
Remuneração fixa anual (R\$)	613	1.666	2.279
Remuneração variável (R\$)	-	319	319
Remuneração baseada em opções de Ações (R\$)	92	2.950	3.042
	705	4.935	5.640

(*) O número de membros do Conselho de Administração, Conselho Fiscal e da Diretoria Estatutária da Companhia foram calculados em linha com as disposições do Ofício-Circular CVM/SEP nº 01/2014.

A Companhia também remunera seus administradores através de plano de opções de ações, cujos detalhes estão descritos na nota explicativa 22.

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de março de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

8 Investimentos em controladas e controladas em conjunto (demonstrações financeiras individuais)

A movimentação dos investimentos no final do período encerrado em 31 de Março de 2014 está assim apresentada:

Empresas Controladas	Participação	31/12/2013	Dividendos/ Amortização	Equivalência Patrimonial	Integralização (Redução) de Capital	31/03/2014
SCP Direcional/Mrv - Serra Da Canastra	50,00%	203	-	3	-	206
SCP Direcional/Aterpa - Santa Inês	50,00%	24	-	-	-	24
SCP Direcional/Aterpa - Cidade Nova	50,00%	10	-	-	-	10
SCP Direcional/Lasa - Life Residence	50,00%	26	-	(17)	-	9
SCP Direcional/Capla - Brasília	100,00%	3	-	-	-	3
SCP Direcional/Spl - Campinas	50,00%	(95)	-	(8)	-	(103)
SCP Direcional/Eolica/Spl - Retiro Dos Artistas	50,00%	579	-	95	-	674
SCP Direcional/Diedro/Ascc - Eliza Miranda Manaus	40,00%	12.412	(840)	(43)	278	11.807
SCP Direcional/Dan/G.Fernandes - Jacundá	88,00%	17.321	1.135	260	(1.584)	17.132
SCP Direcional/Acr - Ouro Preto (Gran Parque)	97,19%	448	-	23	-	471
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	100,00%	121.277	-	(882)	924	121.319
Direcional Canário Engenharia Ltda.	99,90%	44.696	-	(30)	7.899	52.565
Altana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	222	-	-	-	222
Direcional Campinas Engenharia Ltda.	99,90%	4.939	-	-	24	4.963
Direcional Valparaíso Ltda.	100,00%	13.652	-	231	-	13.883
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	64.077	-	991	(7.501)	57.567
SCP Direcional/Edifica - Chopin Permuta	79,00%	7	-	-	-	7
Direcional Diamante	99,99%	86.964	(5.000)	(3.265)	470	79.169
Direcional Ametista Empr. Imobil. Ltda.	99,99%	22.518	-	4.742	2.882	30.142
Direcional Opala Empreendimentos Ltda.	98,10%	4.637	-	406	(940)	4.103
Direcional Esmeralda Empreendimentos Imob. Ltda.	50,00%	18.804	-	(837)	206	18.173
Direcional Safira Empreendimentos Imob.	99,99%	40.959	-	(1.117)	(700)	39.142
Direcional Rubi Empreendimentos Ltda.	99,99%	86.449	-	2.069	(428)	88.090
SPE Direcional Ambar Empreendimentos Ltda.	99,99%	44.100	-	(1.980)	(4.500)	37.620
SCP Gran Reserva	98,10%	1.167	-	25	6	1.198
SCP Direcional Paradiso	98,10%	3.593	(400)	130	5	3.328
SCP Direcional/Acr Maura Valadares	98,10%	164	-	1	-	165
SCP Direcional Acr/ Lago Sul	98,10%	20.249	-	602	(1.730)	19.121
Direcional Tsc Rio Madeira Emp. Imobil. Ltda.	99,99%	9.626	-	(267)	(1.299)	8.060
Direcional Tsc Jamari Emp. Imobil. Ltda.	99,99%	12.074	-	(739)	(6.200)	5.135
Direcional Tsc Jatuarana Emp. Imobil. Ltda.	99,99%	19.637	-	(307)	(2.490)	16.840
SCP Le Parc De France	98,10%	238	-	2	1	241
SCP Direcional/Acr - Santa Mônica	98,10%	(71)	-	-	2	(69)
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	117.844	-	(2.605)	(12.005)	103.234
Malaquita Empreendimentos Imobil. Ltda.	99,90%	7.671	-	-	76	7.747

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

Empresas Controladas	Participação	31/12/2013	Dividendos/ Amortização	Equivalência Patrimonial	Integralização (Redução) de Capital	31/03/2014
Una Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	25.908	-	(604)	-	25.304
Bujari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	11.175	-	21	(874)	10.322
Coral Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	6.314	-	(6)	36	6.344
Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	24.828	-	3.521	6.193	34.542
JaSPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	333	-	-	12	345
Direcional Corretora De Imóveis	100,00%	1.825	-	(332)	(91)	1.402
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	39.996	-	2.104	(270)	41.830
Abaré Empreendimentos Imobiliário Ltda.	99,90%	21.294	-	4.265	2.459	28.018
Água Marinha Empreendimentos Imobil. Ltda.	99,90%	10.316	-	(79)	1.148	11.385
Anadia Empreendimentos Imobil. Ltda.	99,90%	1.579	-	-	3	1.582
Direcional Turquesa Empreend. Imobiliários Ltda.	77,00%	38.417	-	1.442	(3.483)	36.376
Flourita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	45.345	-	(72)	(3.082)	42.191
Direcional Azeviche Empreend. Imob. Ltda.	55,20%	3.643	-	239	-	3.882
Arinos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	14	-	(1)	1	14
Direcional Assis Brasil Empreend. Imob. Ltda.	50,00%	250	-	-	7	257
Citrino Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	401	-	-	-	401
Turmalina Empreendimentos Imob. Ltda.	99,90%	6.015	-	874	-	6.889
SCP Direcional Petrópolis	99,90%	(61)	-	-	-	(61)
SCP Direcional Ozias Monteiro	99,90%	612	-	225	-	837
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	23.873	-	(1.272)	-	22.601
Maragogi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,00%	2.984	-	268	573	3.825
SCP Cidadão Xi	99,90%	368	-	(17)	(360)	(9)
SCP Pro-Moradia Ii	99,90%	23.391	-	1.709	(580)	24.520
Capela Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	4.051	-	57	-	4.108
Direcional Porto Acre Empreendimentos	99,90%	14.269	-	(315)	921	14.875
Direcional Feijo Empreendimentos Imob. Ltda.	99,90%	2.148	-	(7)	543	2.684
Direcional Capixaba Empreend. Imobiliários Ltda.	99,90%	28.781	-	(600)	(553)	27.628
SCP Meu Orgulho	99,90%	13.698	-	(4.926)	(5.673)	3.099
Geminiano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	6.694	-	491	718	7.903
Direcional Rio Branco Empreendimentos	77,50%	4.223	-	-	41	4.264
SCP Direcional Comim Meu Orgulho	62,00%	24.402	-	(1.326)	(2.552)	20.524
Andrade Valladares Residencial Ltda. - SCP Sarandi	50,00%	398	-	-	29	427
Direcional Santa Rosa Empreend. Imob. Ltda.	99,90%	8.925	-	-	41	8.966
Santo Antônio Empreendimentos Ltda.	99,99%	23.817	-	-	48	23.865
Direcional Arapiraca Empreend. Imob. Ltda.	99,90%	5.170	-	(4)	251	5.417
Direcional Xapuri Empreendimentos Imob. Ltda.	99,90%	5.519	-	-	144	5.663
Direcional São Miguel Empreendimentos Imob. Ltda.	99,90%	16.866	-	1.284	-	18.150
Direcional Tarauaca Empreendimentos Imob. Ltda.	99,90%	14.243	-	1.481	(2.215)	13.509
Direcional Igaci Empreendimentos Imob. Ltda.	99,90%	7.700	-	-	54	7.754
Direcional Cajueiro Empreendimentos Imob. Ltda.	99,90%	6.114	-	232	(3.681)	2.665

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

Empresas Controladas	Participação	31/12/2013	Dividendos/ Amortização	Equivalência Patrimonial	Integralização (Redução) de Capital	31/03/2014
Direcional Riachos Empreendimentos Imob. Ltda.	50,00%	8.682	-	(6)	5.173	13.849
SPE Direcional Alegre Empreendimentos Ltda.	99,90%	10.391	-	-	100	10.491
SCP Boa Casa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	95	-	3	-	98
Direcional Carneiros Empreendimentos Imob. Ltda.	99,90%	434	-	(3)	101	532
Direcional Água Branca Empreendimentos Imob. Ltda.	99,90%	1.576	-	(28)	27	1.575
Diecional Coruripe Empreendimentos Imob. Ltda.	99,90%	4.625	-	657	-	5.282
SCP Direcional Alterosa Empreendimentos Imob. Ltda.	62,75%	558	-	(38)	-	520
Direcional Leopoldina Empreendimentos Imob. Ltda.	99,90%	118	-	-	7	125
SCP Bairro Carioca	99,90%	13.263	-	(1.202)	320	12.381
Direcional Sena Madureira Empreend. Imob. Ltda.	99,90%	9.785	-	321	-	10.106
Direcional Trincheiras Empreend. Imob. Ltda.	77,50%	18.927	-	1.458	(1.719)	18.666
Direcional Aguas Das Flores Empreend. Imob. Ltda.	77,50%	6.984	-	539	(1.162)	6.361
Direcional Camaragibe Empreendimentos Imob. Ltda.	99,90%	107	-	-	-	107
Direcional Jequia Empreendimentos Imob. Ltda.	99,90%	19.541	-	2.307	(19.378)	2.470
Direcional Palmeira Empreendimentos Imob. Ltda.	99,90%	6.426	-	619	547	7.592
SCP Aterrado Do Leme	75,00%	2.623	-	(1.299)	1.280	2.604
SCP Macapá	99,90%	7.752	-	8.268	(7.700)	8.320
Direcional Ouro Branco Empreendimentos Imob. Ltda.	99,90%	10.723	-	(78)	403	11.048
SCP Riacho Fundo	70,00%	10.407	-	(50)	1.776	12.133
Japaratinga Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	42	-	86	39	167
Direcional Pilar Empreendimentos Imob. Ltda.	99,90%	1.035	-	3	-	1.038
SCP Porto Velho	99,90%	10.773	-	7.732	(533)	17.972
SCP Orgulho Tropical	99,90%	2.392	-	5.589	(2.221)	5.760
SCP Orgulho Do Ceará	99,90%	11.970	-	4.457	9.266	25.693
Direcional Jundia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	220	-	-	-	220
Direcional Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	5.875	-	-	41	5.916
Direcional Jordão Empreendimentos Imob. Ltda.	50,00%	6.405	-	1.627	335	8.367
Direcional Spl Ponciano Empreend. Imob. Ltda.	50,00%	2.607	-	839	(340)	3.106
Rubelita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	538	-	(3)	42	577
Direcional Silvestre Empreendim. Imobiliários Ltda.	82,00%	6.771	(345)	(81)	245	6.590
Direcional Sodalita Empreendimentos Imob.	50,00%	1.288	-	-	1.517	2.805
Direcional Oiti Empreendimentos Imobiliários Ltda..	50,00%	73	-	(36)	35	72
Direcional Brasileira Empreendimentos Imobiliários	50,00%	11.479	-	15	(237)	11.257
Direcional São Primiano Empreendimentos Imob. Ltda.	50,00%	348	-	(1)	347	694
Santa Margarida Empreendimentos Imobiliários Ltda.	47,50%	3.163	-	(44)	10.170	13.289
Belo Monte Empreendimentos Ltda.	50,00%	355	-	-	-	355
SCP Parque Paranoá	99,90%	11.876	-	(2.023)	(16.147)	(6.294)
SCP Parque Carioca	99,90%	5.226	-	(1.010)	(1.690)	2.526
Direcional Linhares Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	869	-	-	11	880
SCP Parque Dos Resedás	50,00%	1.494	-	1.321	(1.098)	1.717

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014****Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma**

Empresas Controladas	Participação	31/12/2013	Dividendos/ Amortização	Equivalência Patrimonial	Integralização (Redução) de Capital	31/03/2014
SCP Bosque Azul	50,10%	734	-	427	1.253	2.414
SCP Jardim Carandá	70,00%	2.269	(1.240)	5.272	(2.571)	3.730
SCP Buritizal	99,90%	7.652	-	4.742	(6.499)	5.895
SCP Orgulho De Minas Ii	99,90%	1.243	-	11	694	1.948
SCP Serra De Minas	99,90%	8.160	-	2.212	(5.366)	5.006
SCP Viver Melhor Marituba	99,90%	32.913	-	3.161	9.126	45.200
Direcional Murici Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	953	-	127	428	1.508
SCP Morar Melhor Porto Velho	99,90%	4.133	-	769	275	5.177
SCP Colônia Carioca	99,90%	7.150	-	2.988	(3.494)	6.644
Direcional Poranga Empreendimentos Imobiliários Ltda..	50,00%	488	-	20	188	696
Grande Vereda Empreendimentos Imobiliários Ltda..	99,90%	390	-	33	154	577
Direcional Nordestina Empreendimentos Imobiliários Ltda..	99,90%	200	-	-	-	200
Muqui Empreendimentos Imobiliários Ltda..	99,90%	90	-	-	-	90
Mirante Empreendimentos Imobiliários Ltda..	99,90%	99	-	-	-	99
SCP Viver Melhor Sorocaba	70,00%	103	-	70	178	351
Bela Cruz Empreendimentos Imobiliários Ltda..	99,90%	124	-	313	617	1.054
Satuba Empreendimentos Imobiliários Ltda..	99,90%	-	-	126	332	458
Rio Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda..	99,90%	-	-	-	915	915
Direcional Viçosa Empreendimentos Imobiliários Ltda..	99,90%	-	-	-	1.666	1.666
Rio Real Empreendimentos Imobiliários Ltda..	99,90%	-	-	-	2.405	2.405
Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda..	99,90%	-	-	-	1.260	1.260
Direcional Barreirinha Empreendimentos Imobiliários Ltda..	99,90%	-	-	2	8	10
Borba Empreendimentos Imobiliários Ltda..	99,90%	-	-	-	8	8
		1.536.779	(6.690)	56.347	(55.662)	1.530.774

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014****Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma**

Empresas Controladas em Conjunto	Participação	31/12/2013	Dividendos/ Amortização	Equivalência Patrimonial	Integralização (Redução) de Capital	31/03/2014
SCP Direcional/Lucas/Tulio - Club House	100,00%	4.489	-	(14)	(762)	3.713
Alexandrita Empreendimentos Ltda.	50,00%	3.450	-	133	8	3.591
Andrade Valladares Residencial Ltda. - SCP Floramar	50,00%	17.129	(84)	3.164	(264)	19.945
Maura Valadares Gontijo Spe Ltda.	50,00%	(131)	-	(7)	-	(138)
Alexandria Empreendimentos Imob. Ltda.	50,00%	(35)	-	(5)	(73)	(113)
Bom Sucesso Incorp. E Invest. Imobiliário S.A.	28,00%	6.892	-	-	-	6.892
Ernane Agrícola Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	83	-	(1)	9	91
Diresomattos Gutierrez Emp. Imobiliários Ltda.	50,00%	123	(60)	31	-	94
Direcional/Somattos - Bartira Mourao	50,00%	25	-	-	-	25
SCP Direcional/Edifica/Patrimar - Chopin	31,00%	(12)	-	-	-	(12)
SCP Direcional/Aterpa - Rio De Janeiro	45,00%	9.630	(1)	(121)	-	9.508
Alto Buritis Participações Societárias Ltda..	60,00%	-	-	-	1.666	1.666
		<u>41.643</u>	<u>(145)</u>	<u>3.180</u>	<u>584</u>	<u>45.262</u>
		<u>1.578.422</u>	<u>(6.835)</u>	<u>59.527</u>	<u>(55.078)</u>	<u>1.576.036</u>
Distribuição de Investimentos						
Investimentos da Controladora						1.574.370
Investimentos de SPEs						1.666

Em 31 de Março de 2014, 73,08% dos ativos da Companhia estão inseridos na estrutura de segregação patrimonial, conforme estabelecido pela lei 10.931/04.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de março de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

A movimentação dos investimentos no final do período encerrado em 31 de Dezembro de 2013 está assim apresentada:

Empresas Controladas	Participação	31/12/2012	Dividendos/ Amortização	Equivalência Patrimonial	Integralização (Redução) de Capital	31/12/2013
SCP Direcional/Mrv - Serra Da Canastra	50,00%	221	-	(18)	-	203
SCP Direcional/Aterpa - Santa Inês	50,00%	20	-	4	-	24
SCP Direcional/Aterpa - Cidade Nova	50,00%	35	-	-	(25)	10
SCP Direcional/Lasa - Life Residence	50,00%	104	(82)	4	-	26
SCP Direcional/Capla - Brasília	100,00%	67	-	(66)	2	3
SCP Direcional/Spl - Campinas	50,00%	(58)	-	(37)	-	(95)
SCP Direcional/Eolica/Spl - Retiro Dos Artistas	50,00%	741	(2)	(203)	43	579
SCP Direcional/Diedro/Ascc - Eliza Miranda Manaus	40,00%	17.041	(1.520)	(709)	(2.400)	12.412
SCP Direcional/Dan/G.Fernandes - Jacundá	88,00%	24.499	(2.719)	345	(4.804)	17.321
SCP Direcional/Acr - Ouro Preto (Gran Parque)	97,19%	381	-	65	2	448
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	100,00%	121.853	(4.000)	3.036	388	121.277
Direcional Canário Engenharia Ltda.	99,90%	34.770	-	2.287	7.639	44.696
Altana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	222	-	-	-	222
Direcional Campinas Engenharia Ltda.	99,90%	4.744	-	1	194	4.939
Direcional Valparaíso Ltda.	100,00%	15.908	-	264	(2.520)	13.652
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	47.798	-	(8.422)	24.701	64.077
SCP Direcional/Edifica - Chopin Permuta	79,00%	7	-	-	-	7
Direcional Diamante	99,99%	80.609	(1.800)	9.080	(925)	86.964
Direcional Ametista Empr. Imobil. Ltda.	99,99%	15.697	-	11.223	(4.402)	22.518
Direcional Opala Empreendimentos Ltda.	98,10%	10.449	(2.700)	(601)	(2.511)	4.637
Direcional Esmeralda Empreendimentos Imob. Ltda.	50,00%	24.142	-	(2.768)	(2.570)	18.804
Direcional Safira Empreendimentos Imob.	99,99%	39.446	-	(3.301)	4.814	40.959
Direcional Rubi Empreendimentos Ltda.	99,99%	47.166	-	17.793	21.490	86.449
SPE Direcional Âmbar Empreendimentos Ltda.	99,99%	43.312	-	(3.604)	4.392	44.100
SCP Gran Reserva	98,10%	1.064	(60)	1.235	(1.072)	1.167
SCP Direcional Paradiso	98,10%	4.133	(2.904)	1.890	474	3.593
SCP Direcional/Acr Maura Valadares	98,10%	152	-	12	-	164
SCP Direcional Acr/ Lago Sul	98,10%	21.504	(1.800)	669	(124)	20.249
Direcional Tsc Rio Madeira Emp. Imobil. Ltda.	99,99%	6.722	-	(156)	3.060	9.626
Direcional Tsc Jamari Emp. Imobil. Ltda.	99,99%	14.134	-	(415)	(1.645)	12.074
Direcional Tsc Jatuarana Emp. Imobil. Ltda.	99,99%	15.658	-	2.456	1.523	19.637
SCP Le Parc De France	98,10%	226	(83)	89	6	238
SCP Direcional/Acr - Santa Mônica	98,10%	(144)	-	38	35	(71)
Onix Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	101.235	(2.000)	9.389	9.220	117.844
Malaquita Empreendimentos Imobil. Ltda.	99,90%	7.442	-	-	229	7.671
Una Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	19.875	-	12.433	(6.400)	25.908
Bujari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	9.409	-	1.376	390	11.175
Coral Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	5.245	-	(16)	1.085	6.314

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

Empresas Controladas	Participação	31/12/2012	Dividendos/ Amortização	Equivalência Patrimonial	Integralização (Redução) de Capital	31/12/2013
Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	39.073	-	23.244	(37.489)	24.828
JaSPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	267	-	-	66	333
Direcional Corretora De Imóveis	100,00%	1.895	-	520	(590)	1.825
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	16.566	-	13.626	9.804	39.996
Abaré Empreendimentos Imobiliário Ltda.	99,90%	12.222	-	8.772	300	21.294
Água Marinha Empreendimentos Imobil. Ltda.	99,90%	6.776	-	(451)	3.991	10.316
Anadia Empreendimentos Imobil. Ltda.	99,90%	1.551	-	(8)	36	1.579
Direcional Turquesa Empreend. Imobiliários Ltda.	77,00%	29.452	(587)	3.667	5.885	38.417
Flourita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	45.983	-	5.961	(6.599)	45.345
Direcional Azeviche Empreend. Imob. Ltda.	55,20%	177	(109)	3.355	220	3.643
Arinos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	926	-	(1.401)	489	14
Direcional Assis Brasil Empreend. Imob. Ltda.	50,00%	184	-	-	66	250
Citrino Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	369	-	-	32	401
Turmalina Empreendimentos Imob. Ltda.	99,90%	3.252	-	2.684	79	6.015
SCP Direcional Petrópolis	99,90%	(64)	-	-	3	(61)
SCP Direcional Ozias Monteiro	99,90%	894	-	1.185	(1.467)	612
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	17.790	-	6.083	-	23.873
Maragogi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,00%	4.781	(207)	(2.249)	659	2.984
SCP Cidadão Xi	99,90%	6.905	(2.055)	366	(4.848)	368
SCP Pro moradia Ii	99,90%	30.941	(9.600)	3.060	(1.010)	23.391
Capela Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	3.709	-	341	1	4.051
Direcional Porto Acre Empreendimentos	99,90%	5.027	-	4.322	4.920	14.269
Direcional Feijó Empreendimentos Imob. Ltda.	99,90%	1.929	-	(15)	234	2.148
Direcional Capixaba Empreend. Imobiliários Ltda.	99,90%	35.009	(1.500)	194	(4.922)	28.781
SCP Meu Orgulho	99,90%	17.796	(1.595)	25.919	(28.422)	13.698
Geminiano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	5.645	-	1.049	-	6.694
Direcional Rio Branco Empreendimentos	77,50%	1.899	-	(2)	2.326	4.223
SCP Direcional Comim Meu Orgulho	62,00%	28.854	-	(13.233)	8.781	24.402
Andrade Valladares Residencial Ltda. - SCP Sarandi	50,00%	296	-	(2)	104	398
Direcional Santa Rosa Empreend. Imob. Ltda.	99,90%	8.402	-	(489)	1.012	8.925
Santo Antônio Empreendimentos Ltda.	99,99%	23.765	-	-	52	23.817
Direcional Arapiraca Empreend. Imob. Ltda.	99,90%	4.857	-	(3)	316	5.170
Direcional Xapuri Empreendimentos Imob. Ltda.	99,90%	2.342	-	-	3.177	5.519
Direcional São Miguel Empreendimentos Imob. Ltda.	99,90%	6.248	-	5.634	4.984	16.866
Direcional Tarauacá Empreendimentos Imob. Ltda.	99,90%	14.139	(4.000)	5.509	(1.405)	14.243
Direcional Igaci Empreendimentos Imob. Ltda.	99,90%	7.403	-	-	297	7.700
Direcional Cajueiro Empreendimentos Imob. Ltda.	99,90%	2.987	-	1.461	1.666	6.114
Direcional Riachos Empreendimentos Imob. Ltda.	50,00%	820	-	(7)	7.869	8.682
SPE Direcional Alegre Empreendimentos Ltda.	99,90%	10.022	-	(1)	370	10.391
SCP Boa Casa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.099	-	(4)	(2.000)	95

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

Empresas Controladas	Participação	31/12/2012	Dividendos/ Amortização	Equivalência Patrimonial	Integralização (Redução) de Capital	31/12/2013
Direcional Carneiros Empreendimentos Imob. Ltda.	99,90%	161	-	-	273	434
Direcional Água Branca Empreendimentos Imob. Ltda.	99,90%	9.780	-	(59)	(8.145)	1.576
Direcional Coruripe Empreendimentos Imob. Ltda.	99,90%	1.457	-	1.584	1.584	4.625
SCP Direcional Alterosa Empreendimentos Imob. Ltda.	62,75%	5.855	(82)	(1.624)	(3.591)	558
Direcional Leopoldina Empreendimentos Imob. Ltda.	99,90%	73	-	-	45	118
SCP Bairro Carioca	99,90%	13.512	-	(7.302)	7.053	13.263
Direcional Sena Madureira Empreend. Imob. Ltda.	99,90%	8.725	-	1.039	21	9.785
Direcional Trinchieras Empree. Imob. Ltda.	77,50%	13.115	(3.202)	8.357	657	18.927
Direcional Aguas Das Flores Empreend. Imob. Ltda.	77,50%	1.121	-	3.439	2.424	6.984
Direcional Camaragibe Empreendimentos Imob. Ltda.	99,90%	11	-	-	96	107
Direcional Jequia Empreendimentos Imob. Ltda.	99,90%	2.026	-	8.485	9.030	19.541
Direcional Palmeira Empreendimentos Imob. Ltda.	99,90%	4.921	-	2.739	(1.234)	6.426
SCP Aterrado Do Leme	75,00%	7.285	(6.525)	6.282	(4.419)	2.623
SCP Macapá	99,90%	30.006	(25.449)	38.804	(35.609)	7.752
Direcional Ouro Branco Empreendimentos Imob. Ltda.	99,90%	5.607	-	(321)	5.437	10.723
SCP Riacho Fundo	70,00%	3.711	-	112	6.584	10.407
Japaratinga Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	-	40	2	42
Direcional Pilar Empreendimentos Imob. Ltda.	99,90%	360	-	4	671	1.035
SCP Porto Velho	99,90%	(1.288)	(13.700)	35.294	(9.533)	10.773
SCP Orgulho Tropical	99,90%	1.148	(2.589)	19.658	(15.825)	2.392
SCP Orgulho Do Ceará	99,90%	-	-	3.886	8.084	11.970
Direcional Jundia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	3	-	(1)	218	220
Direcional Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	5.131	-	-	744	5.875
Direcional Jordão Empreendimentos Imobil. Ltda.	50,00%	3.821	(2.309)	4.928	(35)	6.405
Direcional Spl Ponciano Empreend. Imob. Ltda.	50,00%	2.357	(2.200)	3.305	(855)	2.607
Rubelita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	2.888	(100)	2.268	(4.518)	538
Direcional Silvestre Empreendim. Imobiliários Ltda.	82,00%	14.773	(5.368)	(3.126)	492	6.771
Direcional Sodalita Empreendimentos Imob.	50,00%	1.283	-	(1)	6	1.288
Direcional Oiti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	446	-	(36)	(337)	73
Direcional Brasileira Empreendimentos Imobiliários	50,00%	15.361	(300)	(3.279)	(303)	11.479
Direcional São Primiano Empreendimentos Imob. Ltda.	50,00%	353	-	(5)	-	348
Santa Margarida Empreendimentos Imobiliários Ltda.	47,50%	3.068	-	(2)	97	3.163
Belo Monte Empreendimentos Ltda.	50,00%	270	-	-	85	355
SCP Parque Paranoá	99,90%	-	-	(4.360)	16.236	11.876
SCP Parque Carioca	99,90%	-	-	4.569	657	5.226
Direcional Linhares Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	-	-	(36)	905	869
SCP Parque Dos Rígidas	50,00%	-	(1.171)	2.280	385	1.494
SCP Bosque Azul	50,10%	-	-	404	330	734
SCP Jardim Carandá	70,00%	-	(2.250)	9.582	(5.063)	2.269
SCP Buritizal	99,90%	-	-	5.637	2.015	7.652

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

Empresas Controladas	Participação	31/12/2012	Dividendos/ Amortização	Equivalência Patrimonial	Integralização (Redução) de Capital	31/12/2013
SCP Orgulho De Minas Ii	99,90%	-	-	(955)	2.198	1.243
SCP Serra De Minas	99,90%	-	-	3.016	5.144	8.160
SCP Viver Melhor Marituba	99,90%	-	-	9.318	23.595	32.913
Direcional Murici Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	-	-	261	692	953
SCP Morar Melhor Porto Velho	99,90%	-	-	2.785	1.348	4.133
SCP Colin ia Carioca	99,90%	-	-	2.286	4.864	7.150
Direcional Poranga Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	-	-	77	411	488
Grande Vereda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	-	-	104	286	390
Direcional Nordestina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	-	-	-	200	200
Muqui Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	-	-	-	90	90
Mirante Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	-	-	-	99	99
SCP Viver Melhor Sorocaba	70,00%	-	-	19	84	103
Bela Cruz Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	-	-	-	124	124
		<u>1.296.357</u>	<u>(104.568)</u>	<u>311.915</u>	<u>33.075</u>	<u>1.536.779</u>
Empresas Controladas em Conjunto						
SCP Direcional/Lucas/Tulio - Club House	100,00%	4.421	-	(53)	121	4.489
Alexandrita Empreendimentos Ltda.	50,00%	2.712	-	90	648	3.450
Andrade Valladares Residencial Ltda. - SCP Floramar	50,00%	5.234	(682)	11.853	724	17.129
Maura Valadares Gontijo SPE Ltda.	50,00%	42	-	(138)	(35)	(131)
Alexandria Empreendimentos Imob. Ltda.	50,00%	344	(565)	112	74	(35)
Bom Sucesso Incorp. E Invest. Imobiliário S.A.	28,00%	6.897	-	(5)	-	6.892
Ernane Agrícola Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	560	-	(107)	(370)	83
Diresomattos Gutierrez Emp. Imobiliários Ltda.	50,00%	241	(110)	(6)	(2)	123
Direcional/Somattos - Bartira Mourão	50,00%	716	(186)	20	(525)	25
SCP Direcional/Edifica/Patrimar - Chopin	31,00%	(6)	-	(6)	-	(12)
SCP Direcional/Aterpa - Rio De Janeiro	45,00%	7.990	(600)	(23)	2.263	9.630
		<u>29.151</u>	<u>(2.143)</u>	<u>11.737</u>	<u>2.898</u>	<u>41.643</u>
		<u>1.325.508</u>	<u>(106.711)</u>	<u>323.652</u>	<u>35.973</u>	<u>1.578.422</u>

Em 31 de dezembro de 2013, 73,08% dos ativos da Companhia estão inseridos na estrutura de segregação patrimonial, conforme estabelecido pela lei 10.931/04.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de março de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

9 Investimentos em controladas e controladas em conjunto (demonstrações financeiras individuais)

O sumário dos balanços Patrimoniais das controladas, e controlados em conjunto, em 31 de Março de 2014 está assim apresentado:

Empresas Controladas	Participação	Balanço Patrimonial - 31/03/2014				
		Ativo		Passivo		
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido
SCP - Direcional/MRV - Serra da Canastra	50,00%	239	242	69	-	412
SCP - Direcional/Aterpa - Santa Inês	50,00%	137	-	88	-	49
SCP - Direcional/Aterpa - Cidade Nova	50,00%	20	-	-	-	20
SCP - Direcional/Lasa - Águas Claras II	50,00%	334	45	13	347	19
SCP - Direcional/Capla - Brasília	100,00%	3	-	-	-	3
SCP - Direcional/SPL - Campinas	50,00%	131	108	147	297	(205)
SCP - Direcional/Eólica - Retiro dos Artistas	50,00%	1.816	109	183	393	1.349
SCP - Direcional/ACR - Green Village	20,00%	-	-	-	-	-
SCP - Direcional/ASCC/Diedro-Eliza Miranda	40,00%	16.757	15.134	1.362	1.010	29.519
SCP Jacundá	88,00%	19.686	1.778	1.372	624	19.468
SCP - Direcional/ACR - Ouro Preto	97,19%	706	-	54	167	485
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	100,00%	137.967	27.161	24.733	19.076	121.319
Direcional Canário Engenharia Ltda.	99,90%	113	124.584	25	72.055	52.617
Altana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	6	438	-	-	444
Direcional Campinas Engenharia Ltda.	99,90%	6.419	202	32	1.621	4.968
Direcional Construtora Valparaíso Ltda.	100,00%	14.037	16.330	624	15.860	13.883
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	72.054	1.993	14.769	1.705	57.573
SCP - Direcional/Edifica - Edifício Chopin	79,00%	9	-	-	-	9
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	134.051	4.794	34.388	25.280	79.177
Direcional Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	69.952	1.968	24.773	17.002	30.145
Direcional Opala Empreendimentos Imobiliários Ltda	98,10%	2.056	4.522	1.459	936	4.183
Direcional Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	54.670	462	18.620	166	36.346
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	41.781	21.658	4.883	19.410	39.146
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	104.376	12.475	28.248	505	88.098
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	31.881	15.723	3.347	6.633	37.624
SCP - Direcional/ACR - Gran Reserva	98,10%	882	665	32	294	1.221
SCP - Direcional/ACR - Paradiso	98,10%	4.969	109	1.368	318	3.392
SCP - Direcional/ACR - Maura Valadares	98,10%	184	-	14	1	169
SCP - Direcional/ACR - Lago	98,10%	10.231	10.425	318	847	19.491
Direcional TSC Rio Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	9.802	313	1.094	960	8.061
Direcional TSC Jamari Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	5.858	129	743	109	5.135
Direcional TSC Jatuarana Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	19.971	367	3.187	309	16.842
SCP - Direcional-ACR - Le Parc de France	98,10%	306	15	43	33	245
SCP - Direcional/ACR - Santa Mônica	98,10%	237	7	290	24	(70)

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de março de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

Empresas Controladas	Participação	Balanco Patrimonial - 31/03/2014				
		Ativo		Passivo		
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	107.604	16.102	10.692	9.769	103.245
Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	7	7.771	24	-	7.754
Una Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	28.211	4.800	7.398	284	25.329
Bujari Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	11.097	55	789	30	10.333
Coral Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	7	9.945	1	3.600	6.351
Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	188.209	45.641	25.583	188.186	20.081
Jaspe Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	-	346	-	-	346
Direcional Corretora de Imóveis S.A.	100,00%	2.339	170	1.025	82	1.402
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	47.086	5.949	9.763	1.400	41.872
Direcional Abaré Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	66.845	4.663	38.850	4.612	28.046
Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	15	25.809	6	14.421	11.397
Direcional Anadia Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	2	8.201	10	6.609	1.584
Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários Ltda	77,00%	42.618	17.247	1.673	10.950	47.242
Direcional Flourita Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	38.040	5.872	1.238	441	42.233
Azeviche Empreendimentos Imobiliários Ltda	55,20%	11.950	1.968	6.641	244	7.033
Arinos Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	20	7	13	-	14
Direcional Assis Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	230	6.843	-	6.559	514
Citrino Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	4	9.999	7	9.595	401
Turmalina Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	7.569	3.985	4.333	325	6.896
SCP - Direcional Petrópolis	99,90%	10	-	19	52	(61)
SCP - Direcional Ozias	99,90%	789	108	55	5	837
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	117.665	705	90.997	4.749	22.624
Direcional Patrimar Maragogi Empreendimentos Imobiliários Ltda	45,00%	11.892	1.821	5.137	75	8.501
SCP - Cidadão XI	99,90%	117	77	172	31	(9)
SCP - Pro Moradia II	99,90%	27.242	130	2.105	723	24.544
Capela Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	4.244	-	136	-	4.108
Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	34.016	107	18.883	350	14.890
Direcional Feijo Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	4.847	437	298	2.300	2.686
Direcional Capixaba Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	31.982	4.693	5.748	3.271	27.656
SCP - Meu Orgulho	99,90%	6.163	425	2.925	561	3.102
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda	70,00%	12.044	783	1.397	140	11.290
Direcional Rio Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda	77,50%	20.141	-	12	14.627	5.502
SCP Direcional/Comim Meu Orgulho - Infra	62,00%	34.879	131	1.437	470	33.103
SCP Sarandi - Andrade Valladares Residencial Ltda	50,00%	7	931	85	-	853
Direcional Santa Rosa Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	48	19.330	3	10.400	8.975
Direcional Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	3	23.867	3	-	23.867
Direcional Arapiraca Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	15.747	290	221	10.393	5.423
Direcional Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	6	19.481	9	13.810	5.668
Lagoa Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	11.849	8.080	1.167	594	18.168

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de março de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

Empresas Controladas	Participação	Balanco Patrimonial - 31/03/2014				
		Ativo		Passivo		
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido
Direcional Tarauaca Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	24.391	16.011	14.028	12.851	13.523
Direcional Igaci Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	8	7.756	2	-	7.762
Direcional Cajueiros Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	15.301	890	4.079	9.445	2.667
Direcional Riachos Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	64	31.999	2.200	16.000	13.863
Direcional Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	10	11.476	985	-	10.501
SCP Boa Casa	100,00%	185	-	27	60	98
Direcional Carneiros Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	7.462	-	6	6.923	533
Direcional Água Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	2	27.693	26.018	100	1.577
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	7.278	6.017	7.470	537	5.288
SCP Alterosa - Ribeirão das Neves	62,75%	1.202	192	517	49	828
Direcional Leopoldina Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	-	9.744	-	9.619	125
SCP Bairro Carioca	99,90%	13.550	157	1.168	145	12.394
Direcional Sena Madureira Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	8	25.603	-	15.495	10.116
Direcional Trincheiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	77,50%	76.795	84	6.120	46.674	24.085
Direcional Agua das Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda	77,50%	10.916	9.832	11.947	594	8.207
Direcional Estrela Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	-	7.000	7.000	-	-
Direcional Camaragibe Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	-	107	-	-	107
Direcional Jequia Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	48.746	64.047	4.638	105.682	2.473
Direcional Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	11.958	10.700	14.279	779	7.600
SCP Aterrado do Leme	75,00%	5.011	88	872	756	3.471
SCP Macapá	99,90%	24.368	588	14.489	2.139	8.328
Direcional Ouro Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	11.067	50	58	-	11.059
SCP Riacho Fundo	70,00%	15.104	3.147	882	35	17.334
Japaratinga Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	167	-	-	-	167
Direcional Pilar Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	142	26.668	1	25.770	1.039
SCP Porto Velho	99,90%	26.371	200	6.827	1.754	17.990
SCP Orgulho Tropical	99,90%	20.957	313	14.689	815	5.766
SCP Orgulho do Ceará	99,90%	30.101	157	4.273	266	25.719
Direcional Jundiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	202	7.195	-	7.176	221
Direcional Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	5.925	-	3	-	5.922
Direcional Jordão Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	29.989	17.722	3.286	27.691	16.734
Direcional SPL Ponciano Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	22.210	68	8.301	7.765	6.212
Rubelita Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	1.338	124	74	233	1.155
Direcional Silvestre Ltda	82,00%	7.957	305	226	-	8.036
Direcional Sodalita Empreendimentos	50,00%	158	2.647	-	-	2.805
Direcional Oiti Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	162	-	17	-	145
160 - Direcional Brasileira Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	22.844	560	890	-	22.514
Direcional São Primiano Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	77	943	326	-	694
Santa Margarida Empreendimentos Imobiliários Ltda	47,50%	1.950	11.897	558	-	13.289

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de março de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

Empresas Controladas	Participação	Balanco Patrimonial - 31/03/2014				
		Ativo		Passivo		
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido
Direcional Belo Monte Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	13	998	301	-	710
SCP Parque Paranoa	99,90%	16.006	354	21.896	764	(6.300)
SCP Parque Carioca	99,90%	11.556	102	8.353	777	2.528
Direcional Linhares Empreendimento Imobiliários Ltda	99,90%	1	13.759	1	12.878	881
SCP - Parque dos Resedás	50,00%	13.131	38	9.511	223	3.435
SCP - Bosque Azul	50,10%	7.944	52	3.107	71	4.818
SCP - Jardim Carandá	70,00%	15.327	374	9.640	732	5.329
SCP - Buritizal	99,90%	8.477	130	2.403	303	5.901
SCP - Orgulho de Minas II	99,90%	3.474	35	1.454	105	1.950
SCP - Serra de Minas	99,90%	6.584	69	1.523	119	5.011
SCP Viver Melhor Marituba	99,90%	49.311	219	3.837	448	45.245
Direcional Murici Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	1.649	-	125	14	1.510
SCP Viver Melhor Porto Velho	99,90%	6.332	29	1.031	148	5.182
SCP Colonia Carioca	99,90%	9.992	182	3.358	165	6.651
Direcional Poranga Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	1.422	-	22	8	1.392
Grande Vereda Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	606	-	23	6	577
Direcional Nordestina Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	-	2.944	-	2.743	201
Muqui Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	-	9.445	-	9.355	90
Mirante Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	-	9.454	1	9.354	99
SCP Viver Melhor Sorocaba	70,00%	656	-	150	5	501
Bela Cruz Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	1.663	-	588	21	1.054
Direcional Satuba Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	558	-	94	5	459
Rio Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	90	23.596	-	22.770	916
Direcional Viçosa Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	2	1.666	1	-	1.667
Rio Real Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	2	6.987	4.581	-	2.408
Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	1	19.860	5.400	13.200	1.261
Direcional Barreirinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	10	-	-	-	10
Borba Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	8	-	-	-	8

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de março de 2014****Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma**

		Balanco Patrimonial - 31/03/2014				
		Ativo		Passivo		
			Não		Não	Patrimônio
Empresas Controladas em Conjunto	Participação	Circulante	Circulante	Circulante	Circulante	Líquido
Clube House - Consolidado	100,00%	6.008	53	1.136	367	4.558
Alexandrita Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00%	8.307	86	1.184	26	7.183
Andrade Valladares Residencial Ltda - SCP Floramar	50,00%	79.780	2.502	16.058	26.335	39.889
SPE Maura Gontijo	50,00%	159	-	32	403	(276)
Alexandria Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00%	514	-	691	52	(229)
Bom Sucesso Incorporação e Investimentos Imobiliários S.A.	28,00%	492	27.311	3.188	-	24.615
Ernane Agrícola Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00%	258	-	78	-	180
SPE - Diresomattos Gutierrez Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00%	195	-	7	-	188
Direcional/Somattos - Bartira Mourão	50,00%	50	-	-	-	50
Patrimar Cl. Manoel	31,00%	98	-	136	-	(38)
Aterpa - Rio de Janeiro	45,00%	21.659	217	747	-	21.129
Alto Buritis Participações Societárias Ltda	60,00%	8.364	-	5.587	-	2.777

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de março de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

O sumário dos balanços Patrimonial das controladas, e controlado em conjunto, em 31 de dezembro de 2013 está assim apresentado:

Empresas Controladas	Participação	Balanço Patrimonial				
		Ativo		Passivo		
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido
SCP - Direcional/Eólica - Quintas do Valqueire	10,00%	1	-	1	-	-
SCP - Direcional/ASCC/Diedro-Eliza Miranda	40,00%	17.360	16.402	1.700	1.031	31.031
Direcional Patrimar Maragogi Empreend. Imobiliários Ltda.	45,00%	15.384	76	8.825	5	6.630
Santa Margarida Empreendimentos Imobiliários Ltda.	47,50%	1.947	11.488	6.776	-	6.659
SCP Sarandi - Andrade Valladares Residencial Ltda.	50,00%	32	850	85	1	796
SCP - Direcional/Eólica - Retiro dos Artistas	50,00%	1.788	159	191	598	1.158
Direcional Jordão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	22.725	15.713	4.680	20.947	12.811
Direcional SPL Ponciano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	18.406	68	5.599	7.661	5.214
Rubelita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	1.351	-	44	232	1.075
Direcional Sodalita Empreendimentos	50,00%	158	2.648	229	-	2.577
Direcional Oiti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	160	-	14	1	145
Direcional Brasileira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	24.396	555	1.059	934	22.958
Direcional São Primiano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	107	917	327	-	697
Direcional Belo Monte Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	161	850	300	1	710
SCP - Parque dos Resedás	50,00%	4.840	39	1.749	140	2.990
Direcional Poranga Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	1.085	-	104	6	975
Altana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	7	438	-	1	444
SCP - Direcional/MRV - Serra da Canastra	50,00%	241	242	76	-	407
Direcional Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	67.306	526	30.184	40	37.608
SCP - Direcional/Aterpa - Santa Inês	50,00%	52	-	5	-	47
SCP - Direcional/Aterpa - Cidade Nova	50,00%	20	-	-	-	20
SCP - Direcional/Lasa - Águas Claras II	50,00%	334	45	15	313	51
Direcional Assis Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	223	6.836	-	6.560	499
SCP - Direcional/SPL - Campinas	50,00%	143	91	103	320	(189)
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	14.324	582	1.413	105	13.388
SCP - Bosque Azul	50,10%	3.999	25	2.525	33	1.466
Azeviche Empreendimentos Imobiliários Ltda.	55,20%	10.653	2.932	6.684	302	6.599
SCP Direcional/Comim Meu Orgulho - Infra	62,00%	42.164	156	2.474	488	39.358
SCP Alterosa - Ribeirão das Neves	62,75%	1.516	197	791	33	889
SCP Riacho Fundo	70,00%	12.437	3.150	676	44	14.867
SCP - Jardim Carandá	70,00%	11.152	79	7.516	473	3.242
SCP Viver Melhor Sorocaba	70,00%	150	-	1	2	147
SCP Aterrado do Leme	75,00%	5.036	114	919	734	3.497
Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	77,00%	47.569	14.505	1.412	10.770	49.892
Direcional Trincadeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda.	77,50%	71.645	173	6.345	41.052	24.421
Direcional Agua das Flores Empreend. Imobiliários Ltda.	77,50%	11.324	10.579	12.285	607	9.011

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de março de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

Empresas Controladas	Participação	Balanco Patrimonial				
		Ativo		Passivo		
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido
Direcional Rio Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	77,50%	-	20.078	2	14.627	5.449
SCP - Direcional/Edifica - Edificio Chopin	79,00%	9	-	-	-	9
Direcional Silvestre Ltda.	82,00%	8.614	295	311	341	8.257
SCP Jacundá	88,00%	21.096	688	1.335	766	19.683
SCP - Direcional/ACR - Ouro Preto	97,19%	680	-	50	169	461
Direcional Opala Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98,10%	6.993	149	1.602	813	4.727
SCP - Direcional/ACR - Gran Reserva	98,10%	868	685	24	340	1.189
SCP - Direcional/ACR - Paradiso	98,10%	5.228	124	1.322	368	3.662
SCP - Direcional/ACR - Maura Valadares	98,10%	181	-	13	1	167
SCP - Direcional/ACR - Lago	98,10%	10.635	11.200	355	839	20.641
SCP - Direcional-ACR - Le Parc de France	98,10%	308	15	46	35	242
SCP - Direcional/ACR - Santa Mônica	98,10%	237	8	292	26	(73)
Direcional Santa Rosa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	48	19.302	16	10.400	8.934
Direcional Arapiraca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	15.346	277	54	10.394	5.175
Direcional Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	47	19.328	41	13.810	5.524
Lagoa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	10.448	8.223	1.205	583	16.883
Direcional Tarauacá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	23.370	9.811	9.662	9.262	14.257
Direcional Igaci Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	8	7.716	16	-	7.708
Direcional Cajueiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	11.274	494	715	4.933	6.120
Direcional Riachos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	43	26.369	1.721	16.000	8.691
Direcional Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	14	25.254	4	14.863	10.401
Direcional Carneiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	7.366	-	9	6.923	434
Direcional Água Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	3	27.693	26.018	101	1.577
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	7.634	4.981	7.549	437	4.629
Direcional Leopoldina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	-	9.737	-	9.619	118
SCP Bairro Carioca	99,90%	14.114	155	931	62	13.276
Direcional Sena Madureira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	8	25.281	-	15.494	9.795
Direcional Estrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	-	7.000	7.000	-	-
Direcional Camaragibe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	-	107	-	-	107
Direcional Jequiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	29.918	77.201	3.419	84.140	19.560
Direcional Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	12.130	10.309	6.703	9.303	6.433
SCP Macapá	99,90%	27.571	519	18.501	1.829	7.760
Direcional Ouro Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	10.748	46	60	-	10.734

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de março de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

Empresas Controladas	Participação	Balanco Patrimonial				
		Ativo		Passivo		
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido
Direcional Pilar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	140	26.668	1	25.771	1.036
SCP Porto Velho	99,90%	19.432	176	7.498	1.326	10.784
SCP Orgulho Tropical	99,90%	13.447	301	10.728	626	2.394
SCP Orgulho do Ceará	99,90%	13.921	135	1.952	122	11.982
Direcional Jundiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	202	7.195	-	7.176	221
Direcional Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	6	5.885	11	-	5.880
SCP Parque Paranoá	99,90%	17.998	329	6.001	438	11.888
SCP Parque Carioca	99,90%	12.064	119	6.375	577	5.231
Direcional Linhares Empreendimento Imobiliários Ltda.	99,90%	13.751	-	4	12.878	869
SCP - Buritizal	99,90%	11.953	118	4.248	164	7.659
SCP - Orgulho de Minas II	99,90%	2.236	40	971	61	1.244
Direcional Canário Engenharia Ltda.	99,90%	105	124.094	10	79.448	44.741
SCP - Serra de Minas	99,90%	9.209	70	1.042	69	8.168
SCP Viver Melhor Marituba	99,90%	36.676	167	3.564	333	32.946
Direcional Murici Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	1.081	-	113	14	954
SCP Viver Melhor Porto Velho	99,90%	5.394	14	1.150	120	4.138
SCP Colônia Carioca	99,90%	8.545	120	1.432	76	7.157
Grande Vereda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	459	-	63	5	391
Direcional Nordeste Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	-	2.944	-	2.743	201
Muqui Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	-	9.445	-	9.355	90
Mirante Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	-	9.454	-	9.355	99
Bela Cruz Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	124	-	-	-	124
Direcional Campinas Engenharia Ltda.	99,90%	6.402	202	40	1.620	4.944
Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	7	7.725	53	-	7.679
Una Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	44.043	59	18.017	151	25.934
Bujari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	11.778	58	599	50	11.187
Coral Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	9	9.910	-	3.599	6.320
Jaspe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	-	345	12	(1)	334
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	43.977	7.698	8.770	2.869	40.036
Direcional Abaré Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	62.609	117	39.986	1.424	21.316
Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	14	25.658	49	15.297	10.326
Direcional Anadia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	2	8.188	-	6.610	1.580
Direcional Flourita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	42.271	12.306	8.517	670	45.390
Arinos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	20	8	13	1	14
Citrino Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	4	9.999	7	9.595	401
Turmalina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	7.907	2.988	3.644	1.230	6.021
SCP - Direcional Petrópolis	99,90%	10	-	19	52	(61)
SCP - Direcional Ozias	99,90%	729	117	234	(1)	613

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de março de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

Empresas Controladas	Participação	Balanco Patrimonial				
		Ativo		Passivo		
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	115.319	1.299	85.161	7.560	23.897
SCP - Cidadão XI	99,90%	496	82	179	30	369
SCP - Pro Moradia II	99,90%	25.648	141	1.708	667	23.414
Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	33.712	79	19.147	360	14.284
Direcional Feijó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	4.347	262	159	2.300	2.150
Direcional Capixaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	42.788	243	8.357	5.864	28.810
SCP - Meu Orgulho	99,90%	18.123	448	4.710	149	13.712
Direcional Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	3	23.817	-	-	23.820
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	86.339	1.702	22.004	1.954	64.083
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	137.418	4.776	27.836	27.385	86.973
Direcional Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	62.055	1.890	9.371	32.054	22.520
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	44.327	22.032	6.415	18.981	40.963
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	111.552	12.412	37.089	417	86.458
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	38.049	15.741	3.695	5.990	44.105
Direcional TSC Rio Madeira Empreend; Imobiliários Ltda.	99,99%	11.818	329	1.724	796	9.627
Direcional TSC Jamari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	13.271	144	1.339	1	12.075
Direcional TSC Jatuarana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	23.405	367	3.559	574	19.639
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	134.328	18.440	19.103	15.809	117.856
SCP Boa Casa	100,00%	182	-	27	60	95
Japaratinga Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	44	-	2	-	42
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	100,00%	154.908	27.068	32.170	28.529	121.277
Clube House - Consolidado	100,00%	5.885	46	1.096	347	4.488
Direcional Construtora Valparaíso Ltda.	100,00%	13.790	16.324	654	15.808	13.652
Zircão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	172.712	38.231	27.042	172.669	11.232
Direcional Corretora de Imóveis S.A.	100,00%	2.482	158	751	64	1.825
SCP - Direcional/Capla - Brasília	100,00%	3	-	-	-	3
Capela Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	3.639	560	110	38	4.051

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de março de 2014****Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma**

Empresas Controladas	Participação	Balanco Patrimonial				
		Ativo		Passivo		
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido
SPE Maura Gontijo	50,00%	174	-	32	403	(261)
Alexandria Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	679	-	749	-	(70)
Bom Sucesso Incorporação e Investimentos Imobiliários S.A.	28,00%	523	27.290	3.198	(1)	24.616
Ernane Agricola Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	244	-	78	(1)	167
SPE - Diresomattos Gutierrez Empreend. Imobiliários Ltda.	50,00%	257	-	12	-	245
Direcional/Somattos - Bartira Mourão	50,00%	51	-	-	1	50
Patrimar Cl. Manoel	50,00%	98	-	135	-	(37)
Aterpa - Rio de Janeiro	45,00%	21.955	206	764	-	21.397
Alexandrita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	11.555	131	4.788	(1)	6.899
Andrade Valadares Residencial Ltda. - SCP Floramar	50,00%	64.241	5.318	5.801	29.501	34.257

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.**
**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de março de 2014**
Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma
9 Imobilizado

Abaixo a movimentação do imobilizado da Companhia durante o primeiro trimestre de 2014:

Controladora**(a) Composição dos saldos de março de 2014**

				31/03/2014	31/12/2013
Descrição	Taxas de depreciação	Custo	Depreciação	Liquido	Imobilizado Liquido
Máquinas e Equipamentos	10%	68.950	(10.284)	58.666	56.568
Móveis e Utensílios	10%	919	(386)	533	535
Imóveis	-	22.787	-	22.787	19.400
Veículos	20%	828	(765)	63	76
Equipamentos de Informática	20%	2.170	(1.409)	761	713
Outros Ativos	-	172	(119)	53	58
Total		95.826	(12.963)	82.863	77.350

(b) Movimentação em março de 2014

Custo	Custo em 31/12/2013	Adições	Baixas/Transferências	Custo em 31/03/2014
Máquinas e Equipamentos	65.190	3.760	-	68.950
Móveis e Utensílios	899	20	-	919
Imóveis	19.400	3.387	-	22.787
Veículos	828	-	-	828
Equipamentos de Informática	2.037	133	-	2.170
Outros Ativos	170	2	-	172
	88.524	7.302	-	95.826
Depreciação	(-) Depreciação em 31/12/2013	Depreciação do período	Baixa de depreciação	(-) Depreciação em 31/03/2014
Máquinas e Equipamentos	(8.622)	(1.662)	-	(10.284)
Móveis e Utensílios	(364)	(22)	-	(386)
Veículos	(752)	(13)	-	(765)
Equipamentos de Informática	(1.324)	(85)	-	(1.409)
Outros Ativos	(112)	(7)	-	(119)
	(11.174)	(1.789)	-	(12.963)
Imobilizado Liquido	77.350	5.513	-	82.863

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014****Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma****(c) Movimentação em 2013**

Custo	Custo em 31/12/2012	Adições	Baixas/ Transferências	Custo em 31/12/2013
Máquinas e Equipamentos	29.551	35.639	-	65.190
Móveis e Utensílios	797	102	-	899
Imóveis	9.325	10.075	-	19.400
Veículos	829	23	(24)	828
Equipamentos de Informática	1.740	297	-	2.037
Outros Ativos	157	13	-	170
	42.399	46.149	(24)	88.524
Depreciação	(-) Depreciação em 31/12/2012	Depreciação do período	Baixa de depreciação	(-) Depreciação em 31/12/2013
Máquinas e Equipamentos	(4.177)	(4.445)	-	(8.622)
Móveis e Utensílios	(279)	(85)	-	(364)
Veículos	(710)	(42)	-	(752)
Equipamentos de Informática	(943)	(381)	-	(1.324)
Outros Ativos	(95)	(17)	-	(112)
	(6.204)	(4.970)	-	(11.174)
Imobilizado Líquido	36.195	41.179	(24)	77.350

Consolidado**(d) Composição dos saldos de março de 2014**

Descrição	Taxas de depreciação	31/03/2014			31/12/2013
		Custo	Depreciação	Líquido	Imobilizado Líquido
Máquinas e Equipamentos	10%	78.306	(13.076)	65.230	62.843
Móveis e Utensílios	10%	3.934	(1.202)	2.732	2.731
Imóveis	-	22.787	-	22.787	19.400
Veículos	20%	2.659	(2.018)	641	699
Equipamentos de Informática	20%	4.730	(2.669)	2.061	1.896
Estande de vendas	(a)	36.558	(23.770)	12.788	12.799
Outros Ativos	-	1.071	(555)	516	540
Total		150.045	(43.290)	106.755	100.908

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

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014****Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma****(e) Movimentação em março de 2014**

Custo	Custo em 31/12/2013	Adições	Baixas/ Transferências	Custo em 31/03/2014
Máquinas e Equipamentos	74.044	4.307	(45)	78.306
Móveis e Utensílios	3.841	93	-	3.934
Imóveis	19.400	3.387	-	22.787
Veículos	2.628	31	-	2.659
Equipamentos de Informática	4.372	358	-	4.730
Estande de vendas	34.633	1.925	-	36.558
Outros Ativos	1.049	22	-	1.071
	139.967	10.123	(45)	150.045
Depreciação	(-) Depreciação em 31/12/2013	Depreciação do período	Baixa de depreciação	(-) Depreciação em 31/03/2014
Máquinas e Equipamentos	(11.201)	(1.875)	-	(13.076)
Móveis e Utensílios	(1.110)	(92)	-	(1.202)
Veículos	(1.929)	(89)	-	(2.018)
Equipamentos de Informática	(2.476)	(193)	-	(2.669)
Estande de vendas	(21.834)	(1.936)	-	(23.770)
Outros Ativos	(509)	(46)	-	(555)
	(39.059)	(4.231)	-	(43.290)
Imobilizado Líquido	100.908	5.892	(45)	106.755

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014****Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma****(f) Movimentação em 2013**

Custo	Custo em 31/12/2012	Adições	Baixas/ Transferências	Custo em 31/12/2013
Máquinas e Equipamentos	37.046	37.175	(177)	74.044
Móveis e Utensílios	3.024	818	(1)	3.841
Imóveis	9.325	10.075	-	19.400
Veículos	2.560	104	(36)	2.628
Equipamentos de Informática	3.461	931	(20)	4.372
Estande de vendas	28.161	7.155	(683)	34.633
Outros Ativos	875	174	-	1.049
	84.452	56.432	(917)	139.967
	(-) Depreciação em 31/12/2012	Depreciação do período	Baixa de depreciação	(-) Depreciação em 31/12/2013
Máquinas e Equipamentos	(6.028)	(5.173)	-	(11.201)
Móveis e Utensílios	(787)	(323)	-	(1.110)
Veículos	(1.615)	(314)	-	(1.929)
Equipamentos de Informática	(1.719)	(757)	-	(2.476)
Estande de vendas	(14.622)	(7.212)	-	(21.834)
Outros Ativos	(341)	(168)	-	(509)
	(25.112)	(13.947)	-	(39.059)
Imobilizado Líquido	59.340	42.485	(917)	100.908

A companhia e suas controladoras possuem 06 contratos de arrendamento mercantil financeiro e 62 contratos de FINAME, relativos a máquinas, equipamentos e veículos.

O valor contábil do imobilizado mantido sob compromisso de arrendamento mercantil financeiro em 31 de março de 2014 foi de R\$ 67.882 (R\$ 64.297 em 31 de dezembro de 2013). Ocorreram adições de imobilizado no período de itens cujo compromisso está vinculado à alienação fiduciária, no montante de R\$ 3.586 que são garantidos pelos próprios objetos dos contratos.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de março de 2014**
Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

10. Empréstimos e Financiamentos

Financiamento à Construção	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Direcional Engenharia S.A.	9.467	8.032	9.467	8.032
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	10.993	17.818
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	-	-	26.574	40.562
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	1.761	2.675
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	54.659	49.911
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	4.642	16.712
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	21.531	29.299
Flourita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	6.562
Direcional TSC Jatuarana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	2.414	3.119
Seabra Emp. Imobiliários Ltda. - Total Ville Porto Velho	-	-	9.827	14.733
Bujari Empreendimentos Imobiliário Ltda.	-	-	-	1
Direcional Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	12.399	26.602
Direcional Patrimar Maragogi Emp. Imobiliários Ltda.	-	-	3.447	7.049
Una Empreendimentos Imobiliário Ltda.	-	-	5.371	15.733
Direcional Abaré Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	32.607	30.535
Direcional Capixaba Empreendimentos imobiliários Ltda.	-	-	6.849	11.479
Direcional JHSF Zircone Empreendimentos imobiliários Ltda.	-	-	166.889	150.174
Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	16.906	16.877
Direcional Tarauacá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	24.807	14.447
Direcional Trincadeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	45.403	39.616
Direcional Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	27.618	27.575
Direcional SPL Ponciano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	13.991	11.255
Direcional Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	11.367	11.347
Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários S/A	-	-	10.071	10.029
Direcional Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	7.900	-
Jequiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	21.607	-
Direcional Jordão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	26.717	20.109
	9.467	8.032	575.817	582.251
FINAME e leasing financeiro de equipamentos				
Direcional Engenharia S.A.	44.541	45.177	44.541	45.177
Rubelita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	31	-
	44.541	45.177	44.572	45.177
Capital de Giro				
Direcional Engenharia S.A.	13.701	13.355	13.701	13.355
	13.701	13.355	13.701	13.355
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI				
Direcional Engenharia S.A.	35.059	50.065	35.059	50.065
	35.059	50.065	35.059	50.065
Debêntures				
Direcional Engenharia S.A.	199.572	199.451	199.572	199.452
	199.572	199.451	199.572	199.452
Total Geral	302.340	316.080	868.721	890.300
Parcela circulante	67.978	78.228	274.559	308.165
Parcela não circulante	234.362	237.852	594.162	582.135

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

Os empréstimos e financiamentos da Companhia são divididos em cinco 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 11,5% 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 2,3% a 7,0% ao ano e (ii) para *Leasing*, conforme a operação, juros fixo de 13,79% ao ano ou juros variáveis com margens sobre o CDI de 1,5% a 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 juro praticada nesta modalidade de empréstimo é de 108% do CDI a.m.

Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI: Consiste em um 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\$300.000,00, na data de 25 de setembro de 2012. O valor total da Emissão foi de R\$101.100.000,00 (cento e um milhões e cem mil reais), sendo o prazo total dos CRI compreendido no período entre 25 de setembro de 2012 e 7 de outubro de 2014 ("Data de Vencimento Final"). 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. O saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI não será corrigido monetariamente. A remuneração dos CRI, incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI desde a Data de Emissão dos CRI, é composta por juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa equivalente a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos. Esta operação é garantida pelos recursos financeiros presentes nas contas vinculadas a operação e pela cessão fiduciária de direitos creditórios das empresas: Direcional Construtora Valparaíso Ltda.; Alexandrita Empreendimentos Imobiliários Ltda.; Capela Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Direcional Engenharia S.A..

Debêntures (DIRR11) – 1ª Emissão: Consiste em um título de dívida de médio e longo prazo, que concede ao seu detentor o direito de crédito contra a companhia emissora. Foram emitidas 20.000 (vinte mil) Debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com o Valor Nominal Unitário de R\$10.000,00 (dez mil reais), na data de 25 de abril de 2013. O valor total da emissão foi de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sendo este amortizado mensalmente, em 25 (vinte e cinco) parcelas de igual valor, cada uma correspondente a 4,0% (quatro por cento) do Valor Nominal Unitário com a primeira devida em 25 de abril de 2015 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes até a data de vencimento, que ocorrerá em 25 de abril de 2017. A remuneração será paga mensalmente, a partir da data de emissão, sendo o primeiro pagamento em 25 de maio de 2013, e os demais no mesmo dia dos meses subsequentes, sendo o último pagamento devido na data de vencimento.

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014****Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma**

A partir da data de Emissão, as Debêntures farão jus à remuneração correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, “over extra grupo”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas pela CETIP (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa ou spread de 1,00% (um por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis. As Debêntures foram registradas para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela CETIP.

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

Período	31/03/2014	31/12/2013
Abril/15 a Março/16	121.917	92.184
Abril/16 a Março/17	99.644	100.966
Abril/17 a Março/18	10.435	42.295
A partir de Abril/18	2.366	2.407
	234.362	237.852

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

Período	31/03/2014	31/12/2013
Abril/15 a Março/16	440.310	399.963
Abril/16 a Março/17	119.444	137.470
Abril/17 a Março/18	32.041	42.295
A partir de Abril/18	2.367	2.407
	594.162	582.135

11 Obrigações trabalhistas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Salários e Retiradas a pagar	504	324	8.207	7.862
Encargos Trabalhistas e Previdenciários	130	362	6.706	8.545
Provisões Trabalhistas	2.864	5.683	31.487	25.147
Outros	71	11	1149	647
	3.569	6.380	47.549	42.201

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014****Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma****12 Obrigações tributárias**

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2014</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/03/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
IRPJ	-	-	18.438	19.628
CSLL	-	-	9.767	10.372
PIS	23	15	5.253	5.478
COFINS	103	68	24.324	25.580
Outros	334	246	5.645	6.049
	460	329	63.427	67.107
Parcela circulante	460	329	54.717	59.421
Parcela não circulante	-	-	8.710	7.686

13 Credores por imóveis compromissados

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

<u>Empresa</u>	<u>31/03/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Direcional Jequia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85.482	85.482
Direcional Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda.	32.455	34.079
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.482	19.721
Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	18.600	-
Direcional Riachos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	16.000	16.000
Direcional Rio Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	14.627	14.627
Direcional Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	14.271	15.147
Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.887	9.887
Muqui Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.355	9.355
Mirante Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.355	9.355
Direcional Anadia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.609	6.609
Direcional Abaré Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.020	6.242
Rio Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.000	-
Rio Real Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.582	-
Direcional Linhares Empreendimento Imobiliários Ltda.	3.671	3.671
Direcional Feijó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.300	2.300
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.856	1.856
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.197	1.576
Lagoa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	500	563
Direcional Opala Empreendimentos Imobiliários Ltda.	392	409
Direcional Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	232	232
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	128	127
	263.001	237.238
Passivo Circulante	40.429	32.531
Passivo Não Circulante	222.572	204.707
	263.001	237.238

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de março de 2014**
Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

14 Adiantamento de clientes

Corresponde a (i) compromisso de entrega de unidades prontas e acabadas de empreendimentos imobiliários, 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)	31/03/2014	31/12/2013
Direcional Canário Engenharia Ltda.	72.055	79.449
Direcional Pilar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25.771	25.771
Rio Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	16.770	-
Direcional Sena Madureira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15.495	15.495
Direcional Construtora Valparaíso Ltda.	15.476	15.476
Direcional Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.810	13.810
Direcional Agua das Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.487	11.573
Direcional Santa Rosa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.400	10.400
Direcional Arapiraca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.393	10.393
Direcional Leopoldina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.619	9.619
Citrino Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.595	9.595
Direcional Linhares Empreendimento Imobiliários Ltda.	9.207	9.207
Direcional Jundiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.175	7.175
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.119	7.161
Direcional Carneiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.923	6.923
Direcional Assis Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.560	6.560
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.532	6.532
Direcional Azeviche Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.131	6.152
Direcional Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.029	6.892
Direcional Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.490	4.857
Coral Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.600	3.600
Direcional Turmalina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.445	3.862
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.012	3.012
Direcional Nordestina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.744	2.744
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	2.517	4.834
Direcional Jordão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.415	3.987
Direcional Campinas Engenharia Ltda.	1.621	1.621
Direcional Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.570	2.113
Direcional Trincheiras Empreendimentos Imobiliários Ltda.	837	1.680
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	380	380
Direcional SPL Ponciano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	351	577
Direcional Água Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100
Direcional Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	14.863
Direcional Tarauacá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.008
Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	420
	293.629	308.841
Adiantamento de clientes - por recebimento (ii)	31/03/2014	31/12/2013
SCP Parque Paranoá	10.276	-
SCP Macapá	7.666	12.991
SCP - Parque dos Resedás	5.942	-
SCP Orgulho Tropical	5.178	6.537
Direcional Brasileira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	427	637
	29.489	20.165
Total	323.118	329.006
Curto Prazo	73.903	68.074
Longo Prazo	249.215	260.932

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014****Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma****15 Outras contas a pagar**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Débitos com clientes	9.164	10.640	10.204	11.596
Débitos com parceiros (a)	-	-	33.920	33.920
Contas a pagar por aquisições de participações societárias	22.661	26.020	22.661	26.020
Outros	12.161	2.021	29.643	20.699
Total	43.986	38.681	96.428	92.235
Curto prazo	43.986	38.681	63.428	92.235
Longo Prazo	-	-	33.000	-

(a) Em 20 de abril de 2011, a Companhia realizou acordo comercial com investidor para desenvolvimento de projetos que serão realizados em 04 terrenos localizados no Distrito Federal, em troca de R\$ 44.300 recebidos em dinheiro sobre o qual não incide qualquer remuneração. Em dezembro 2012, foi viabilizado o projeto de um dos terrenos envolvidos no acordo comercial, o montante de R\$ 10.380 foi capitalizado na SPE Direcional Turquesa empreendimentos Imobiliários, responsável pela incorporação, construção e vendas do empreendimento a ser construído.

16 Provisões**16.1 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, após a 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 em média 1,25% do custo orçado de cada empreendimento. A Companhia mantém o saldo de provisões para garantias no montante de R\$ 23.132 em março de 2014 (R\$ 21.537 em 31 de dezembro de 2013).

As reversões 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 o promitente comprador.

16.2 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.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

Os montantes destas causas em 31 de março de 2014 e 31 de dezembro de 2013 eram:

	Controladora			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31/12/2012	-	142	1.596	1.738
Provisões	-	88	533	621
Reversões	-	(60)	(659)	(719)
Saldo em 31/12/2013	-	170	1.470	1.640
Provisões	4	42	105	151
Reversões	-	(20)	(52)	(72)
Saldo em 31/03/2014	4	192	1.523	1.719

	Consolidado			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31/12/2012	-	5.038	4.062	9.100
Provisões	17	3.009	5.969	8.995
Reversões	-	(1.622)	(1.844)	(3.466)
Saldo em 31/12/2013	17	6.425	8.187	14.629
Provisões	4	3.538	1.764	5.306
Reversões	-	(1.268)	(1.168)	(2.436)
Saldo em 31/03/2014	21	8.695	8.783	17.499

A Companhia está envolvida em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível nos montantes aproximados de trabalhista R\$ 12.061, tributário R\$ 13.315 e cível R\$ 49.806 em 31 de março de 2014. Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável dos mesmos.

17 Patrimônio líquido

17.1 Capital social

Em 30 de abril de 2013, mediante a aprovação da AGO/E o capital social da Companhia passou a ser de R\$ 702.982, mediante capitalização da Reserva para aumento de capital, o capital social está representado por 155.298.749 ações ordinárias, sendo 153.176.459 em circulação e 2.122.290 em tesouraria.

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

17.2 Reservas de Capital

17.2.1 Reserva de capital por emissão de ações

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\$ 228.802 relacionados à oferta primária. Deste montante, foi determinado pelo Conselho de Administração a destinação de R\$ 57.200 para conta de “Reserva de Capital” por emissões de ações.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014 Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

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

Conforme comentado na Nota 22, 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.

17.2.3 Ações em tesouraria

O Conselho de Administração, em reunião realizada em 11 de junho de 2013, aprovou o Terceiro Programa 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.

Os dois programas de recompra anteriores duraram 60 dias e 180 dias, respectivamente, sendo o primeiro contados a partir de 12 de agosto de 2011 expirando-se em 11 de outubro de 2011, e o segundo 24 de outubro de 2011 expirando-se em 20 de abril de 2012. Já o Terceiro Programa terá vigência de 365 dias contados a partir de 12 de junho de 2013.

Durante o período de vigência dos dois primeiros programas foram recompradas 1.660.200 ações, com o desembolso de R\$ 15.846 a um preço médio de R\$9,54 por ação. O terceiro programa de recompra de ações foi concluído no dia 15 de agosto de 2013, com a aquisição do limite autorizado de 2.000.000 de ações, com desembolso de R\$ 24.673 a um preço médio de R\$ 12,33 por ação.

Durante o período de 31/03/2014, foram cedidas para o exercício de opções de ações do plano de Stock Options 352.111 ações em tesouraria (851.770 ações em 2013 e 334.029 em 2012), referentes ao Programa I e Programa II. Desta forma, em 31 de março de 2014, o total de ações em tesouraria passou a ser 2.122.290.

17.2.4 Reserva para aumento de capital

Reserva constituída ao final do exercício de 2012, com o objetivo de destinar o saldo para aumento de capital, após a aprovação do conselho de administração após a Assembleia Geral Ordinária.

Na Assembleia Geral Ordinária de 30/04/2013, o Conselho de Administração aprovou o aumento de capital de R\$ 205.824 mediante a capitalização dessa reserva.

17.3 Reserva de Lucro

17.3.1 Reserva Legal

Instituída pelo artigo 193 da lei 6.404/76, com a intenção de dar proteção ao credor é constituída obrigatoriamente à alíquota de 5% sobre o lucro líquido de cada exercício, até atingir o montante de 20% do capital social, ou quando o saldo dessa reserva somado às reservas de capital atingir o limite de 30% do capital social. A utilização dessa reserva está restrita a compensação de prejuízos e ao aumento de capital.

Pare esse exercício a companhia optou por não provisionar a reserva legal, visto que a soma dos saldos da reserva legal e capital, já ultrapassa o limite de 30% do capital social.

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de março de 2014****Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma****17.3.2 Reserva de retenção de lucros**

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

Para esse exercício a administração irá propor a destinação do lucro de R\$ 171.146 para a conta de retenção de lucros, para que a companhia possa dar sequência durante o exercício de 2014, viabilizando novos empreendimentos, e dando sequência na construção dos projetos em andamento.

17.3.3 Distribuição de dividendos

Aos detentores de ações ordinárias é assegurado um dividendo mínimo e obrigatório de 25%, calculado com base no lucro líquido ajustado pelas variações patrimoniais das reservas, conforme legislação societária vigente.

	<u>31/12/2013</u>
Lucro Líquido do exercício	228.197
Reserva Legal (5%)	-
Lucro líquido a distribuir	228.197
Dividendo mínimo obrigatório (25%)	57.051
Dividendos propostos além do mínimo obrigatório	-
Dividendos por ação	<u>0,37</u>

Os dividendos a pagar referente ao exercício de 2013 serão propostos para aprovação do conselho de administração na AGO a ser realizada no dia 30/04/2014.

17.4 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 31 de Março de 2014 e 31 de Março de 2013:

Lucro básico por ação

	<u>31/03/2014</u>	<u>31/03/2013</u>
Numerador:		
Lucro líquido do exercício	46.323	54.737
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	<u>153.058.889</u>	<u>153.792.578</u>
Lucro líquido básico por ação - R\$	0,30	0,36

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014****Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma****Lucro diluído por ação**

	31/03/2014	31/03/2013
Numerador:		
Lucro líquido do exercício	46.323	54.737
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	153.058.889	153.972.578
Ajuste por opção de compras de ações (a)	226.294	2.840.372
Média ponderada do número de ações (diluída)	<u>153.285.183</u>	<u>156.812.950</u>
Lucro líquido diluído por ação - R\$	0,30	0,35

- a) Representado pela média ponderada das opções em aberto "in-the-money" conforme plano de opção de ações apresentado na Nota 22

18 Operações de incorporação imobiliária**18.1 Receita Operacional Líquida**

	Consolidado	
Descrição	31/03/2014	31/03/2013
Receita bruta de vendas	164.078	246.035
Receita bruta de serviços	249.800	150.297
Receita bruta total	413.878	396.332
Impostos incidentes sobre vendas	(4.139)	(4.999)
Vendas Canceladas	(12.612)	(2.804)
Receita operacional líquida	<u>397.127</u>	<u>388.529</u>

Os impostos incidentes sobre as vendas e serviços consistem no 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, (0,37% e 1,71%) 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\$ 100.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de março de 2014****Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma****18.2 Resultado apropriado de vendas de imóveis (consolidado)**

	Consolidado			
	31/03/2014		31/03/2013	
Receitas e custos dos imóveis concluídos	Receitas de Unidades Vendas	(-) Custo das Unidades Vendas	Receitas de Unidades Vendas	(-) Custo das Unidades Vendas
Contratos de Construção Minha Casa, Minha Vida	(22)	(7.850)	55.278	(17.217)
Direcional Tarauaca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.729	(7.076)	-	-
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.188	(5.067)	-	-
Direcional Patrimar Maragogi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.118	(3.397)	-	-
SCP Jacundá	2.899	(2.685)	1.267	(869)
Direcional Opala Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.811	(2.401)	(206)	(180)
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.805	(3.034)	-	-
Direcional Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.225	(1.628)	-	-
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	1.752	(1.838)	3.676	(1.622)
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.696	(2.343)	3.084	(3.354)
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.500	(2.505)	4.624	(3.749)
Direcional Construtora Valparaíso Ltda.	1.468	(1.185)	1.332	(1.251)
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda.	792	(239)	3.179	(3.672)
Direcional Flourita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	759	(609)	-	-
SCP - Direcional/ASCC/Diedro-Eliza Miranda	596	(217)	1.180	(934)
SCP - Direcional/ACR - Lago	567	(59)	230	91
SCP - Direcional Ozias	245	(18)	1.246	(3)
Direcional TSC Rio Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	144	(338)	(67)	210
Direcional TSC Jatuarana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	140	(341)	1.538	(196)
Bujari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	139	(145)	426	(94)
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	124	539	6.715	(6.568)
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60	(1.584)	5.349	(2.114)
Direcional Capixaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45	(667)	-	-
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(512)	(560)	7.919	(5.156)
Direcional TSC Jamari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(648)	(62)	4.926	(4.537)
Una Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(2.180)	1.526	-	-
Direcional Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(2.323)	731	7.337	(5.381)
Outros	2.016	(2.467)	3.737	(454)
	37.133	(45.519)	112.770	(57.050)

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014
Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

	Consolidado			
	31/03/2014		31/03/2013	
Receitas e custos dos imóveis em Construção	Receitas de Unidades Vendidas	(-) Custo das Unidades Vendidas	Receitas de Unidades Vendidas	(-) Custo das Unidades Vendidas
Contratos de Construção Minha Casa, Minha Vida	246.462	(178.902)	74.107	(81.066)
Direcional Jequia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15.716	(10.530)	-	-
Direcional Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.396	(8.165)	7.678	(4.767)
Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.474	(7.619)	23.119	(16.102)
Direcional Abaré Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.400	(6.775)	10.284	(6.138)
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	9.447	(9.693)	9.800	(11.539)
Direcional Trincheiras Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.205	(7.042)	12.751	(10.064)
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.093	(6.379)	5.457	(2.878)
Direcional Jordão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.593	(5.004)	3.868	(3.820)
Direcional SPL Ponciano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.688	(2.840)	2.852	(1.771)
Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.283	(2.336)	4.336	(2.440)
Lagoa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.099	(1.257)	-	-
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.733	(1.783)	-	-
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.257	(1.230)	3.604	(1.829)
Turmalina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.156	(1.196)	1.127	(528)
Direcional Cajueiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.958	(1.310)	755	(517)
Direcional Agua das Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.873	(824)	-	-
Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.173	(1.494)	3.541	(2.817)
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda.	391	(3.585)	12.677	(8.889)
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	241	(216)	15.675	(9.880)
Direcional Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	215	(94)	5.921	(4.189)
SCP - Direcional/ASCC/Diedro-Eliza Miranda	117	(664)	3.983	(4.577)
Direcional Capixaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	10.452	(4.740)
Una Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	7.561	(3.011)
Direcional Flourita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	7.130	(5.891)
Direcional Patrimar Maragogi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	5.064	(3.613)
Direcional Tarauacá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	3.256	(2.171)
SCP Aterrado do Leme	-	-	16.047	(11.546)
Direcional Brasileira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	4.192	(6.128)
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(212)	(1.330)	19.446	(20.435)
SCP Riacho Fundo	(1.227)	1.172	-	-
Outros	463	(92)	1.076	(2.930)
	359.994	(259.188)	275.759	(234.276)
	397.127	(304.707)	388.529	(291.326)

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

A receita bruta de vendas de unidades imobiliárias em construção está deduzida do AVP (ajuste a valor presente), de acordo com as normas vigentes descritas no CPC 12 e também pela orientação do OCPC 01(R1) item 33 e 34. A Companhia utiliza uma taxa média de desconto de contas a receber, de 6,54% ao. A companhia reconheceu também como receita bruta do período referente aos empreendimentos em construção, o montante de R\$ 9.725 em 31 de Março 2014 e 10.698 em 31 de Março de 2013 referentes à apropriação de permutas por unidades a construir por terrenos.

Os encargos financeiros incorridos referentes aos empréstimos e financiamentos à produção estão contabilizados nas rubricas de imóveis em construção de acordo com o OCPC 01(R1). Em 31 de Março de 2014 e 31 de Março de 2013 foram reconhecidos no resultado, na rubrica de custos de imóveis vendidos, o montante de R\$ 11.169 e R\$ 14.569, respectivamente. Esses encargos financeiros são apropriados ao resultado em decorrência das vendas.

18.3 Custos e 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	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013
Matéria prima, e materiais de uso e consumo	(284)	(363)	(230.047)	(216.677)
Despesas com Pessoal	(2.362)	(15.137)	(93.513)	(90.043)
Depreciação e amortização	(175)	(918)	(2.367)	(3.023)
Serviços de terceiros	(3.522)	(2.890)	(3.702)	(3.092)
Energia elétrica, água e telefone	(270)	(249)	(337)	(308)
Despesas gerais com vendas	(1.463)	(1.269)	(7.484)	(3.690)
Comissão de Vendas	-	-	(870)	(337)
Outras Despesas	(3.659)	(4.807)	(6.868)	(5.984)
	(11.735)	(25.633)	(345.188)	(323.154)
Classificados como				
Custos dos imóveis vendidos	-	-	(115.976)	(180.222)
Custos de serviços prestados	(1)	(122)	(188.731)	(111.104)
Despesas gerais e administrativas	(10.235)	(24.242)	(29.905)	(25.700)
Despesas com vendas	(1.499)	(1.269)	(10.576)	(6.128)
	(11.735)	(25.633)	(345.188)	(323.154)

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

18.4 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:

	31/03/2014		31/03/2013	
	Vendas contratadas a incorrer	Compromissos de construção a incorrer para vendas contratadas	Vendas contratadas a incorrer	Compromissos de construção a incorrer para vendas contratadas
Contratos de Construção - Minha Casa, Minha Vida	3.659.713	(2.807.089)	2.030.557	(1.541.665)
Direcional Jequia Empreendimentos Imobiliários Ltda. - 1ª Etapa	107.475	(66.610)	-	-
Direcional Agua das Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70.012	(44.221)	-	-
Lagoa Empreendimentos Imobiliários Ltda. - 1ª Etapa	59.997	(27.167)	-	-
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda. - 3ª Etapa	55.035	(34.432)	54.985	(31.215)
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda. - 1ª Etapa	54.665	(32.458)	32.775	(20.183)
Azeviche Empreendimentos Imobiliários Ltda. - 1ª Etapa	40.776	(21.862)	-	-
Direcional Cajueiros Empreendimentos Imobiliários Ltda. - 1ª Etapa	27.098	(16.285)	25.083	(15.927)
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda. - 1ª Etapa	24.103	(16.966)	-	-
Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários Ltda. - 1ª Etapa	18.281	(9.617)	18.419	(9.852)
Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda. - 1ª Etapa	16.878	(10.351)	63.910	(39.201)
Turmalina Empreendimentos Imobiliários Ltda. - 1ª Etapa	16.461	(9.697)	16.749	(9.855)
Direcional Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda. - 1ª Etapa	14.575	(7.932)	-	-
Direcional Jordão Empreendimentos Imobiliários Ltda. - 1ª Etapa	10.345	(5.505)	22.543	(15.725)
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda. - 8ª Etapa	9.649	(5.569)	28.194	(15.757)
Direcional Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda. - 2ª Etapa	8.777	(5.665)	4.494	(3.212)
Direcional Spl Ponciano Empreendimentos Imobiliários	6.960	(3.678)	21.664	(13.662)
Direcional Trincheiras Empreendimentos Imobiliários Ltda. - 1ª Etapa	6.093	(4.014)	4.783	(3.183)
Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda. - 2ª Etapa	3.410	(2.014)	26.922	(16.901)
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda. - 2ª Etapa	2.351	(936)	17.398	(9.314)
Direcional Abaré Empreendimentos Imobiliários Ltda. - 1ª Etapa	1.070	(655)	21.791	(12.254)
Sep Riacho Fundo - 1ª Etapa	389	(340)	-	-
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda. - 3ª Etapa	200	(194)	3.464	(4.041)
Direcional Trincheiras Empreendimentos Imobiliários Ltda. - 2ª Etapa	-	-	40.643	(25.010)
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda. - 2ª Etapa	-	-	23.655	(15.500)
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda. - 1ª Etapa	-	-	18.399	(9.375)
Direcional Tarauaca Empreendimentos Imobiliários Ltda. - 1ª Etapa	-	-	18.024	(10.630)
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda. - 6ª Etapa	-	-	15.362	(9.717)
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda. - 7ª Etapa	-	-	15.033	(11.584)
Direcional Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda. - 1ª Etapa	-	-	14.173	(9.912)
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda. - 3ª Etapa	-	-	13.010	(7.737)
Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários Ltda. - 1ª Etapa	-	-	11.722	(8.220)
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda. - 2ª Etapa	-	-	11.026	(7.009)
Una Empreendimentos Imobiliários Ltda. - 1ª Etapa	-	-	10.964	(4.927)
Direcional Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda. - 2ª Etapa	-	-	8.744	(5.207)
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda. - 3ª Etapa	-	-	7.199	(4.934)
Direcional Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda. - 3ª Etapa	-	-	5.667	(3.404)
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda. - 1ª Etapa	-	-	5.327	(2.783)
Sep - Direcional/Ascc/Diedro-Eliza Miranda - 5ª Etapa	-	-	4.314	(4.313)
Direcional Capixaba Empreendimentos Imobiliários Ltda. - 1ª Etapa	-	-	2.938	(1.272)
	4.214.313	(3.133.257)	2.619.931	(1.903.481)

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de março de 2014****Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma****19 Resultado financeiro**

	Controladora		Consolidado	
Receitas financeiras	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013
Rendimento de aplicações financeiras	1.472	1.779	2.810	3.991
Atualização monetária e juros contratuais	3.612	1.008	7.580	2.812
	5.084	2.787	10.390	6.803
Despesas financeiras				
Despesas bancárias	(193)	(357)	(942)	(1.508)
Despesas c/ juros	(7.427)	(2.607)	(7.426)	(6.095)
	(7.620)	(2.964)	(8.368)	(7.603)
Resultado financeiro líquido	(2.536)	(177)	2.022	(800)

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014****Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma****20 Impostos sobre o lucro**

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos períodos encerrados em 31 de Março de 2013 e 31 de Março de 2014, demonstra a diferença temporal entre o regime de caixa utilizado pelas SCP's e SPE's, tributadas pelo Lucro Presumido e RET (Regime Especial de Tributação), e a provisão de imposto sobre o contas a receber. Tal diferença encontra-se resumida a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013
Lucro antes do IRPJ e CSLL	46.323	54.737	57.729	62.461
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	15.750	18.611	19.628	21.237
Empresas tributadas pelo Lucro Real				
Adições e Exclusões	371	9.670	-	-
Exclusão equivalência patrimonial	(59.551)	(84.334)	-	-
Base de tributação	(12.946)	(19.927)	-	-
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base de tributação	-	-	26.423	321.656
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	-	-	2,28%	1,20%
Despesa com imposto	-	-	512	2.665
Despesa com imposto diferido	-	-	90	1.195
Empresas tributadas pelo RET (1%)				
Base de tributação	-	-	359.953	59.762
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	-	-	0,47%	0,49%
Despesa com imposto	-	-	1.849	282
Despesa com imposto diferido	-	-	(157)	11
Empresas tributadas pelo RET (4%)				
Base de tributação	-	-	151.407	75.118
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	-	-	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	-	-	4.188	898
Despesa com imposto diferido	-	-	(1.281)	544
Despesa com IRPJ e CSLL do período	-	-	5.201	5.595
Alíquota efetiva	-	-	9,01%	8,96%

A Companhia (controladora) possui saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social e imposto de renda em 31 de Março de 2014 no montante de R\$ 180.354 (R\$ 112.737 até 31 de Março de 2013), 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 SCP's e SPE's (Lucro Presumido ou RET), as mesmas não apresentam diferenças temporárias.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

21 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 31 de março de 2014 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2013. 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 e juros de empréstimos de Capital de Giro, Leasing, Debêntures e CRI atrelados ao CDI.

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 31 de março de 2014, 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.

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.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

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 31 de março de 2014, 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.

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 Leasing, CRI e Debêntures, atrelados à variação da TJLP e TJ462 acrescida de spread fixo, no caso de financiamento para aquisição de equipamentos via BNDES (FINAME) e atrelados ao CDI para os casos de empréstimos de capital de giro. Para fazer a análise de sensibilidade, a companhia se baseou em projeções do mercado financeiro para o ano de 2014. O impacto positivo ou negativo está demonstrado a seguir:

31 de março de 2014	
Aumento/Redução em percentuais	Efeito no lucro antes dos impostos
-25%	-2.195
+25%	2.195

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.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

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

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 10). 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	
	31/03/2014	31/12/2013
Empréstimos e financiamentos	868.721	890.300
(-) Caixa e equivalente de caixa	(584.602)	(489.776)
(-) Aplicações financeiras	(18.212)	(52.775)
Dívida Líquida	265.907	347.749
Patrimônio Líquido	1.630.310	1.601.431
Patrimônio Líquido e Dívida Líquida	1.896.217	1.949.180

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

22 Plano de opções de ações

Remuneração em opções de compra de ações

Em assembleia 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 8.417.122 opções, das quais foram efetivamente exercidas 3.409.393 e 3.677.005 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\$ 12,34
Prazo de aquisição (vesting period)	25% ao ano	20% ao ano
Movimentação das opções		
Opções outorgadas (B)	4.107.122	4.310.000
Opções exercidas	-3.041.393	-368.000
Opções canceladas (C)	-957.005	-2.720.000
Opções em circulação	108.724	1.222.000
Saldo de opções a outorgar (A) – (B) – (C)	813.184	3.121.372

(*) Preço de exercício considera correção do preço de emissão pelo IPCA até 31/03/2014, bem como ajuste devido ao pagamento de dividendos de R\$0,141/ação em Maio de 2010, R\$ 0,30/ação em Fevereiro de 2011, R\$ 0,27/ação em Junho de 2012 e R\$ 0,36/ação em Maio de 2013.

O valor justo das últimas opções outorgadas foi calculado com base na metodologia Black & Scholes, considerando uma volatilidade histórica de 33,29%, taxa de juros de 9,00% a.a., e os preços de exercício respectivos de cada programa. O valor justo médio das opções do Programa 1 foi estimado em R\$ 10,11 e as do Programa 2 em R\$ 5,30 cada.

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 0,9%.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de março de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

23 Avaliação dos impactos da Medida Provisória 627 e Comunicado Técnico 02

No dia 11 de novembro de 2013 foi publicada a Medida Provisória nº 627 que revoga o Regime Tributário de Transição (RTT) e traz outras providências, dentre elas: (i) alterações no Decreto-Lei nº1.598/77 que trata do imposto de renda das pessoas jurídicas, bem como altera a legislação pertinente à contribuição social sobre o lucro líquido; (ii) estabelece que a modificação ou a adoção de métodos e critérios contábeis, por meio de atos administrativos emitidos com base em competência atribuída em lei comercial, que sejam posteriores à publicação desta MP, não terá implicação na apuração dos tributos federais até que lei tributária regule a matéria; (iii) inclui tratamento específico sobre potencial tributação de lucros ou dividendos; (iv) inclui disposições sobre o cálculo de juros sobre capital próprio; e inclui considerações sobre investimentos avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

A disposições previstas na MP têm vigência a partir de 2015. A sua adoção antecipada para 2014 pode eliminar potenciais efeitos tributários, especialmente relacionados com pagamento de dividendos e juros sobre capital próprio, efetivamente pagos até a data de publicação desta MP, bem como resultados de equivalência patrimonial. A Companhia elaborou estudo dos possíveis efeitos que poderiam advir da aplicação dessa nova norma e concluiu que a sua adoção antecipada, ou não, resultaria em ajustes não relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia. A administração aguarda a evolução e tratativas das emendas ao texto da referida Medida Provisória para que possa decidir sobre sua adoção antecipada dentro dos prazos estabelecidos pela referida norma tributária.

* * *

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais
Aos Administradores e Acionistas

Direcional Engenharia S.A.

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 31 de março de 2014, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2014 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 – Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com a norma internacional de contabilidade IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo 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 contábeis 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, conseqüentemente, 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

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 aplicável à elaboração das 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 as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC)

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo 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 2.1 as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As informações contábeis intermediárias consolidadas elaboradas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil consideram adicionalmente o CTG 04 editado pelo CFC. Esse Comunicado 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 2.3. Nosso relatório sobre a revisão das informações trimestrais não está ressalvado em virtude desse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Revisamos, também, as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2014, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela 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 demonstrações 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 maneira consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte, 5 de maio de 2013

PricewaterhouseCoopers Guilherme Campos e Silva
Auditores Independentes Contador CRC 1SP218254/O-1 "S" MG
CRC 2SP000160/O-5 "F" MG

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 31 de março de 2014.

Jose Carlos Wollenweber Filho
DIRETOR FINANCEIRO E RELAÇÕES COM NVESTIDORES

Belo Horizonte, 13 de maio de 2014.

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 31 de março de 2014.

Jose Carlos Wollenweber Filho
DIRETOR FINANCEIRO E RELAÇÕES COM NVESTIDORES

Belo Horizonte, 13 de Maio de 2014.