

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 30/09/2014	7
DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013	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 30/09/2014	17
DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013	18
Demonstração de Valor Adicionado	19

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

Notas Explicativas	51
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	129
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	131
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	132

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2014
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	153.225.983
Preferenciais	0
Total	153.225.983
Em Tesouraria	
Ordinárias	2.072.766
Preferenciais	0
Total	2.072.766

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
1	Ativo Total	2.167.918	1.939.005
1.01	Ativo Circulante	432.331	248.732
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	341.311	189.469
1.01.03	Contas a Receber	1.574	1.425
1.01.03.01	Clientes	1.574	1.425
1.01.03.01.01	Contas a receber por incorporação de imóveis	1.574	1.425
1.01.04	Estoques	127	1.862
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	127	1.862
1.01.06	Tributos a Recuperar	17.826	15.066
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	17.826	15.066
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	71.493	40.910
1.01.08.03	Outros	71.493	40.910
1.01.08.03.01	Partes relacionadas	52.987	24.192
1.01.08.03.02	Créditos diversos	18.506	16.718
1.02	Ativo Não Circulante	1.735.587	1.690.273
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	19.410	33.053
1.02.01.03	Contas a Receber	851	7
1.02.01.03.01	Clientes	851	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	12.640	20.487
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	12.640	20.487
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	2.406	9.046
1.02.01.09.03	Créditos diversos	2.406	9.046
1.02.02	Investimentos	1.610.261	1.578.422
1.02.02.01	Participações Societárias	1.610.261	1.578.422
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.572.942	1.541.268
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	37.319	37.154
1.02.03	Imobilizado	104.073	77.350
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	104.073	77.350
1.02.04	Intangível	1.843	1.448
1.02.04.01	Intangíveis	1.843	1.448

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
2	Passivo Total	2.167.918	1.939.005
2.01	Passivo Circulante	273.775	200.505
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	12.140	6.380
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	12.140	6.380
2.01.02	Fornecedores	5.660	4.691
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	5.660	4.691
2.01.03	Obrigações Fiscais	440	329
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	440	329
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	440	329
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	114.577	78.228
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	114.577	78.228
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	114.577	78.228
2.01.05	Outras Obrigações	140.958	110.877
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	121.647	15.145
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	121.647	15.145
2.01.05.02	Outros	19.311	95.732
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	3	57.051
2.01.05.02.04	Contas a pagar	19.308	38.681
2.02	Passivo Não Circulante	287.422	265.672
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	266.955	237.852
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	266.955	237.852
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	266.955	237.852
2.02.02	Outras Obrigações	19.180	26.180
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	19.180	26.180
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	19.180	26.180
2.02.04	Provisões	1.287	1.640
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.287	1.640
2.03	Patrimônio Líquido	1.606.721	1.472.828
2.03.01	Capital Social Realizado	702.982	702.982
2.03.02	Reservas de Capital	211.449	210.967
2.03.02.04	Opções Outorgadas	5.005	5.005
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-23.573	-28.137
2.03.02.07	Oferta pública de ações	230.017	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	145.135	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	Trimestre Atual 01/07/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	763	2.243	455	1.993
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-657	-661	-241	-387
3.03	Resultado Bruto	106	1.582	214	1.606
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	55.265	152.323	65.598	181.383
3.04.01	Despesas com Vendas	-3.251	-5.299	-968	-3.370
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-30.564	-61.272	-12.284	-53.479
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	3.829	4.161	424	1.201
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-10	-1.866	-5.428	-11.799
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	85.261	216.599	83.854	248.830
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	55.371	153.905	65.812	182.989
3.06	Resultado Financeiro	-3.125	-8.770	-3.698	-5.276
3.06.01	Receitas Financeiras	7.888	20.048	3.782	10.726
3.06.02	Despesas Financeiras	-11.013	-28.818	-7.480	-16.002
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	52.246	145.135	62.114	177.713
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	52.246	145.135	62.114	177.713
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	52.246	145.135	62.114	177.713
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,34	0,95	0,4	1,15
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,34	0,95	0,4	1,14

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
4.01	Lucro Líquido do Período	52.246	145.135	62.114	177.713
4.03	Resultado Abrangente do Período	52.246	145.135	62.114	177.713

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	31.252	58.718
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-37.603	-45.438
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	145.135	177.713
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	6.316	3.663
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-216.599	-248.830
6.01.01.05	Juros sobre encargos e financiamentos	27.898	15.193
6.01.01.06	Provisão para riscos tributários, Trabalhistas e cíveis	-353	-462
6.01.01.10	Provisão para plano de opções de ações	0	3.856
6.01.01.12	Provisão participação nos resultados	0	3.429
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	68.855	104.156
6.01.02.01	Contas a receber	-993	301
6.01.02.02	Estoques	1.735	-1.648
6.01.02.03	Créditos diversos	4.852	2.154
6.01.02.04	Partes relacionadas	-20.948	51.874
6.01.02.05	Tributos a recuperar	-2.760	-1.415
6.01.02.07	Fornecedores	969	979
6.01.02.08	Obrigações Trabalhistas	5.760	-8.102
6.01.02.09	Obrigações Tributárias	111	14
6.01.02.12	Contas a pagar	-19.373	-5.924
6.01.02.15	Partes Relacionadas	99.502	65.923
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	151.326	-130.077
6.02.01	Acréscimos de investimentos (SCPs e SPEs)	137.473	-131.582
6.02.02	Acréscimo (decréscimo) do imobilizado	-32.643	-35.361
6.02.03	Acréscimo de intangível	-791	-685
6.02.04	Dividendos recebidos	47.287	37.551
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-30.736	87.735
6.03.02	Reserva de Capital	-11.724	-9.993
6.03.03	Dividendos pagos	-57.048	-56.261
6.03.04	Ingressos dos empréstimos	123.029	232.717
6.03.05	Amortizações dos empréstimos	-64.647	-42.331
6.03.06	Juros pagos	-20.828	-14.865
6.03.07	Ações em Tesouraria	482	-21.532
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	151.842	16.376
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	189.469	124.158
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	341.311	140.534

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 30/09/2014**(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	-11.242	0	0	0	-11.242
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-4.082	0	0	0	-4.082
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	4.564	0	0	0	4.564
5.04.08	Transação com Sócios Não Controladores	0	-11.724	0	0	0	-11.724
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	145.135	0	145.135
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	145.135	0	145.135
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	702.982	189.732	568.872	145.135	0	1.606.721

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013**(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	205.824	-233.493	0	0	0	-27.669
5.04.01	Aumentos de Capital	205.824	-205.824	0	0	0	0
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	3.856	0	0	0	3.856
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-24.673	0	0	0	-24.673
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	3.141	0	0	0	3.141
5.04.08	Transação com Sócios Não Controladores	0	-9.993	0	0	0	-9.993
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	177.713	0	177.713
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	177.713	0	177.713
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	702.982	199.615	397.726	177.713	0	1.478.036

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
7.01	Receitas	4.821	-8.290
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	2.526	2.307
7.01.02	Outras Receitas	2.295	-10.597
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-24.491	-29.095
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-1.494	-1.124
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-18.078	-15.959
7.02.04	Outros	-4.919	-12.012
7.03	Valor Adicionado Bruto	-19.670	-37.385
7.04	Retenções	-6.316	-3.663
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-6.316	-3.663
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-25.986	-41.048
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	236.647	259.556
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	216.599	248.830
7.06.02	Receitas Financeiras	20.048	10.726
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	210.661	218.508
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	210.661	218.508
7.08.01	Pessoal	36.425	24.479
7.08.01.04	Outros	36.425	24.479
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	283	314
7.08.02.01	Federais	283	314
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	28.818	16.002
7.08.03.03	Outras	28.818	16.002
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	145.135	177.713
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	145.135	177.713

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
1	Ativo Total	3.973.107	3.433.656
1.01	Ativo Circulante	2.777.600	2.441.768
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	696.431	489.776
1.01.02	Aplicações Financeiras	21.597	52.775
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	21.597	52.775
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	21.597	52.775
1.01.03	Contas a Receber	1.156.917	1.391.817
1.01.03.01	Clientes	1.156.917	1.391.817
1.01.03.01.01	Clientes por incorporação de imóveis	936.342	1.203.136
1.01.03.01.02	Clientes por prestação de serviço	220.575	188.681
1.01.04	Estoques	737.209	396.119
1.01.04.01	Estoque de terrenos a incorporar	337.784	87.086
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	138.230	89.608
1.01.04.03	Estoque de imóveis em construção	261.195	219.425
1.01.06	Tributos a Recuperar	21.733	17.315
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	21.733	17.315
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	143.713	93.966
1.01.08.03	Outros	143.713	93.966
1.01.08.03.01	Créditos diversos	80.606	56.920
1.01.08.03.02	Partes relacionadas	63.107	37.046
1.02	Ativo Não Circulante	1.195.507	991.888
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.025.185	852.001
1.02.01.03	Contas a Receber	217.755	180.454
1.02.01.03.01	Clientes	217.755	180.454
1.02.01.04	Estoques	771.034	615.178
1.02.01.04.01	Estoque de terrenos a incorporar	771.034	615.178
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	12.641	20.489
1.02.01.08.03	Créditos com Controladores	12.641	20.489
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	23.755	35.880
1.02.01.09.03	Créditos diversos	23.755	35.880
1.02.02	Investimentos	37.023	37.154
1.02.02.01	Participações Societárias	37.023	37.154
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	37.023	37.154
1.02.03	Imobilizado	130.995	100.908
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	130.995	100.908
1.02.04	Intangível	2.304	1.825
1.02.04.01	Intangíveis	2.304	1.825

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
2	Passivo Total	3.973.107	3.433.656
2.01	Passivo Circulante	761.182	740.599
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	56.190	42.201
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	56.190	42.201
2.01.02	Fornecedores	106.201	72.992
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	106.201	72.992
2.01.03	Obrigações Fiscais	53.086	59.421
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	53.086	59.421
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	320.035	308.165
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	320.035	308.165
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	320.035	308.165
2.01.05	Outras Obrigações	225.670	257.820
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	11.923	7.929
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	11.923	7.929
2.01.05.02	Outros	213.747	249.891
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	306	57.051
2.01.05.02.04	Adiantamento de clientes	101.052	68.074
2.01.05.02.05	Credores por imóveis compromissados	51.193	32.531
2.01.05.02.06	Contas a pagar	61.196	92.235
2.02	Passivo Não Circulante	1.457.001	1.091.626
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	598.846	582.135
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	598.846	582.135
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	598.846	582.135
2.02.02	Outras Obrigações	802.645	465.639
2.02.02.02	Outros	802.645	465.639
2.02.02.02.03	Credores por imóveis compromissados	279.741	204.707
2.02.02.02.04	Adiantamento de clientes	496.904	260.932
2.02.02.02.05	Contas a pagar	26.000	0
2.02.03	Tributos Diferidos	8.962	7.686
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	8.962	7.686
2.02.04	Provisões	46.548	36.166
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	21.708	14.629
2.02.04.02	Outras Provisões	24.840	21.537
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	24.840	21.537
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.754.924	1.601.431
2.03.01	Capital Social Realizado	702.982	702.982
2.03.02	Reservas de Capital	211.449	210.967
2.03.02.04	Opções Outorgadas	5.005	5.005
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-23.573	-28.137
2.03.02.07	Oferta pública de ações	230.017	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	145.135	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-21.717	-9.993
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	148.203	128.603

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	462.292	1.284.469	450.848	1.305.704
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-350.223	-977.399	-340.156	-1.000.914
3.03	Resultado Bruto	112.069	307.070	110.692	304.790
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-48.697	-126.451	-39.577	-105.009
3.04.01	Despesas com Vendas	-13.950	-38.847	-10.276	-26.752
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-27.917	-83.586	-28.449	-78.443
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	9.228	9.228	4.164	4.164
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-16.805	-18.448	-8.491	-11.940
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	747	5.202	3.475	7.962
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	63.372	180.619	71.115	199.781
3.06	Resultado Financeiro	3.451	7.379	-527	335
3.06.01	Receitas Financeiras	16.263	40.942	8.180	23.331
3.06.02	Despesas Financeiras	-12.812	-33.563	-8.707	-22.996
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	66.823	187.998	70.588	200.116
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-5.273	-16.310	-6.167	-17.704
3.08.01	Corrente	-8.105	-21.119	-5.798	-14.504
3.08.02	Diferido	2.832	4.809	-369	-3.200
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	61.550	171.688	64.421	182.412
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	61.550	171.688	64.421	182.412
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	52.246	145.135	62.112	177.713
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	9.304	26.553	2.309	4.699
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,34	0,95	0,4	1,15
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,34	0,95	0,4	1,14

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	61.550	171.688	64.421	182.412
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	61.550	171.688	64.421	182.412
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	52.246	145.135	62.112	177.713
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	9.304	26.553	2.309	4.699

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 30/09/2014	Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	330.561	193.809
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	215.562	224.805
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	187.998	200.116
6.01.01.02	Depreciação e amortizações	14.306	10.574
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-5.202	-7.962
6.01.01.04	Provisão para garantia	3.303	4.737
6.01.01.05	Juros sobre encargos e financiamentos	52.123	57.212
6.01.01.06	Provisão para riscos tributários, Trabalhistas e cíveis	7.079	3.203
6.01.01.07	Resultado com permuta física	-31.956	-48.146
6.01.01.08	Impostos	-6.603	2.352
6.01.01.09	Ajuste a valor presente sobre contas a receber	-5.486	-4.566
6.01.01.10	Provisão para plano de opções de ações	0	3.856
6.01.01.12	Provisão participação nos resultados	0	3.429
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	136.117	-16.491
6.01.02.01	Contas a receber	203.085	-163.657
6.01.02.02	Estoques	-97.709	74.921
6.01.02.03	Créditos diversos	-11.561	-4.089
6.01.02.04	Partes relacionadas	-18.213	51.354
6.01.02.05	Tributos a recuperar	-4.418	-1.668
6.01.02.07	Fornecedores	33.209	36.075
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas	13.989	9.396
6.01.02.09	Obrigações Tributárias	6.352	-1.884
6.01.02.10	Credores por imóveis Compromissados	-26.691	-18.368
6.01.02.11	Adiantamento de Clientes	39.119	5.930
6.01.02.12	Contas a Pagar	-5.039	-6.279
6.01.02.13	Partes Relacionadas	3.994	1.778
6.01.03	Outros	-21.118	-14.505
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-21.118	-14.505
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-8.361	-1.137
6.02.01	Acréscimo (decréscimo) do imobilizado	-43.906	-39.758
6.02.02	Acréscimo de intangível	-966	-823
6.02.03	Acréscimo de Investimentos (SCP's e SPE's)	1.906	-2.784
6.02.04	Aplicações Financeiras	31.178	40.955
6.02.05	Dividendos Recebidos	3.427	1.273
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-115.545	-82.766
6.03.02	Dividendos pagos	-56.745	-56.900
6.03.03	Ingressos dos empréstimos	304.323	502.090
6.03.04	Amortização dos empréstimos	-284.751	-379.794
6.03.05	Juros Pagos	-60.177	-61.272
6.03.06	Integralização de capital por não contraladores	-6.953	-55.365
6.03.07	Reserva de Capital	-11.724	-9.993
6.03.08	Ações em Tesouraria	482	-21.532
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	206.655	109.906
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	489.776	374.580

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 30/09/2014	Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	696.431	484.486

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 30/09/2014**(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	-11.242	0	0	0	-11.242	-6.953	-18.195
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-4.082	0	0	0	-4.082	0	-4.082
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	4.564	0	0	0	4.564	0	4.564
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	-6.953	-6.953
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	145.135	0	145.135	26.553	171.688
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	145.135	0	145.135	26.553	171.688
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	702.982	189.732	568.872	145.135	0	1.606.721	148.203	1.754.924

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013**(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	205.824	-233.493	0	0	0	-27.669	-55.365	-83.034
5.04.01	Aumentos de Capital	205.824	-205.824	0	0	0	0	0	0
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	3.856	0	0	0	3.856	0	3.856
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-24.673	0	0	0	-24.673	0	-24.673
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	3.141	0	0	0	3.141	0	3.141
5.04.08	Transação com Sócios Não Controladores	0	-9.993	0	0	0	-9.993	0	-9.993
5.04.09	Redução de Capital Por Não Controladores	0	0	0	0	0	0	-55.365	-55.365
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	177.713	0	177.713	4.699	182.412
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	177.713	0	177.713	4.699	182.412
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	702.982	199.615	397.726	177.713	0	1.478.036	136.649	1.614.685

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 30/09/2014	Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
7.01	Receitas	1.333.218	1.332.022
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.342.438	1.339.798
7.01.02	Outras Receitas	-9.220	-7.776
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-762.667	-772.958
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-712.147	-722.516
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-40.912	-32.906
7.02.04	Outros	-9.608	-17.536
7.03	Valor Adicionado Bruto	570.551	559.064
7.04	Retenções	-14.306	-10.574
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-14.306	-10.574
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	556.245	548.490
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	46.144	31.293
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	5.202	7.962
7.06.02	Receitas Financeiras	40.942	23.331
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	602.389	579.783
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	602.389	579.783
7.08.01	Pessoal	290.341	283.152
7.08.01.04	Outros	290.341	283.152
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	74.279	51.798
7.08.02.01	Federais	74.279	51.798
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	66.081	62.421
7.08.03.03	Outras	66.081	62.421
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	171.688	182.412
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	145.135	177.713
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	26.553	4.699



Belo Horizonte, 13 de novembro 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 3º trimestre de 2014 (3T14). 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 12/11/2014: R\$ 9,38

Número de Ações: 155.298.749

Valor de Mercado:

R\$ 1,457 milhões / US\$ 570 milhões

Free Float: 52%

Volume médio diário 3T14:

725,6 mil ações

R\$ 7.717 mil

2.081 negócios

TELECONFERÊNCIA

(em português com tradução simultânea para o inglês)

Data:

14/11/2014 – Sexta-feira

Português

10:00 am – Horário de Brasília

Inglês

07:00 am – Horário de Nova Iorque
(Tradução Simultânea)

Telefones para conexão:

Brasil:

(11) 3193 - 1001 ou (11) 2820 - 4001

Outros países:

(+1) 786 - 924 - 6977

SENHA: Direcional

CONTATOS

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

Equipe de RI (31) 3214-6450 | (31) 3214-6451

www.direcional.com.br

ri@direcional.com.br

www.direcional.com.br/ri

DIRECIONAL ANUNCIA GERAÇÃO DE CAIXA RECORDE DE R\$ 113 MILHÕES NO 3T14. NO ACUMULADO DOS ÚLTIMOS 12 MESES, A GERAÇÃO DE CAIXA ALCANÇA R\$ 250 MILHÕES.

9M14 - DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

- **Receita Bruta de Prestação de Serviços** alcançou recorde de R\$ 878 milhões, crescimento de 47% em relação ao 9M13;
- **Receita Líquida** de R\$ 1,3 bilhão;
- **Lucro Bruto** ajustado¹ de R\$ 340 milhões;
- **Margem Bruta** ajustada¹ de 26,4%;
- **Lucro Líquido** de R\$ 145 milhões, resultando em margem líquida de 11,3%;
- **Dívida Líquida sobre Patrimônio Líquido** de 11,4%;
- **Geração de Caixa** de R\$ 204 milhões;
- **Repasse** de R\$ 449 milhões;
- **Lançamentos e Vendas:** foram lançados e vendidos VGV de R\$ 1,3 bilhão;
- **MCMV Faixa 1:** contratação de 14.836 unidades, alcançando VGV de R\$ 1,0 bilhão;
- **VSO** atingiu 63%;
- **Entrega** de 21 empreendimentos/etapas, totalizando VGV de R\$ 1,0 bilhão e 10.541 unidades.

1 - Ajuste excluindo os juros de financiamento à produção;

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

3T14

ÍNDICE

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	3
PRINCIPAIS INDICADORES	6
LANÇAMENTOS	7
VENDAS LÍQUIDAS CONTRATADAS	9
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO).....	11
DISTRATOS (CANCELAMENTOS)	11
EMPREENHIMENTOS ENTREGUES	12
REPASSES	13
BANCO DE TERRENOS	15
ESTOQUE	16
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO.....	17
Receita Operacional Bruta.....	17
Receita Operacional Líquida	19
Lucro Bruto.....	19
Despesas Gerais e Administrativas.....	20
Despesas Comerciais	20
Ebitda	21
Lucro Líquido.....	21
Resultado a Apropriar	22
DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL.....	23
Contas a Receber	23
Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras	24
Variação da Dívida Líquida ou Geração de Caixa	24
Endividamento.....	24
DIVIDENDOS.....	25
DESEMPENHO DA AÇÃO	26
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO	27
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA.....	28
RECOMPOSIÇÃO DO EBITDA	28
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO	29
DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO	29
GLOSSÁRIO	30

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T14

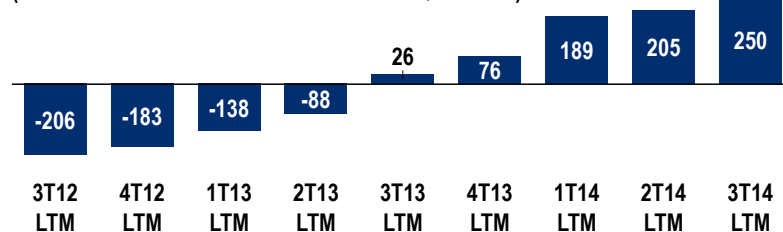
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

É com satisfação que apresentamos os resultados operacionais e econômico-financeiros da Direcional Engenharia no 3º trimestre e no acumulado dos nove primeiros meses de 2014.

Dentre os destaques do período, tivemos a robusta geração de caixa, que alcançou R\$ 113 milhões no 3T14 e R\$ 204 milhões nos 9M14, o que representa crescimento de 66% e 568% quando comparado ao 3T13 e 9M13, respectivamente. Na visão acumulada dos últimos 12 meses a geração de caixa totalizou R\$ 250 milhões, o melhor resultado da história da Direcional. O gráfico abaixo apresenta a evolução da geração de caixa em bases anuais.

Evolução Geração de Caixa (Cash Burn)¹ LTM

(Base acumulada nos 12 últimos meses - R\$ milhões)



A evolução observada na geração de caixa é reflexo de dois fatores. Primeiro, da aceleração na execução das obras do segmento MCMV Faixa 1, que caracterizam-se como 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. Tal aceleração é evidenciada pelo aumento da receita bruta de serviços no 3T14 (+29% em relação ao 2T14 e +72% em relação ao 3T13).

O segundo fator que influenciou positivamente a geração de caixa foi o elevado volume de repasses no segmento SFH, que alcançou R\$ 118 milhões no 3T14 (+28% em relação ao 2T14) e R\$ 303 milhões nos 9M14, crescimento de 90% em relação ao desempenho do mesmo período do ano anterior. O volume de repasses apresenta alta correlação com o nível de entregas, que vem evoluindo: no 9M14 obtivemos o habite-se junto aos órgãos competentes para 10.541 unidades em 21 empreendimentos/etapas, totalizando VGV de R\$ 1,0 bilhão, o que representa o melhor desempenho da história da companhia para o período. Isso representa mais de 66% de crescimento sobre a quantidade de unidades entregues observada no mesmo período do ano anterior (9M13), quando finalizamos 6.332 unidades em 17 empreendimentos/etapas, totalizando VGV de R\$ 726 milhões.

Em relação aos lançamentos, no 3T14 lançamos 4 novos empreendimentos, totalizando 4.864 unidades e VGV de R\$ 304 milhões. Em Agosto, lançamos um projeto de incorporação na cidade de Belo Horizonte – MG, com 224 unidades e VGV de R\$ 72 milhões e focado em clientes de média renda. Os demais 3 projetos são enquadrados no programa MCMV Faixa 1, sendo dois na cidade de Porto Alegre – RS e um em Piracicaba – SP. Estes 3 projetos totalizam 4.640 unidades e VGV de R\$ 232 milhões.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

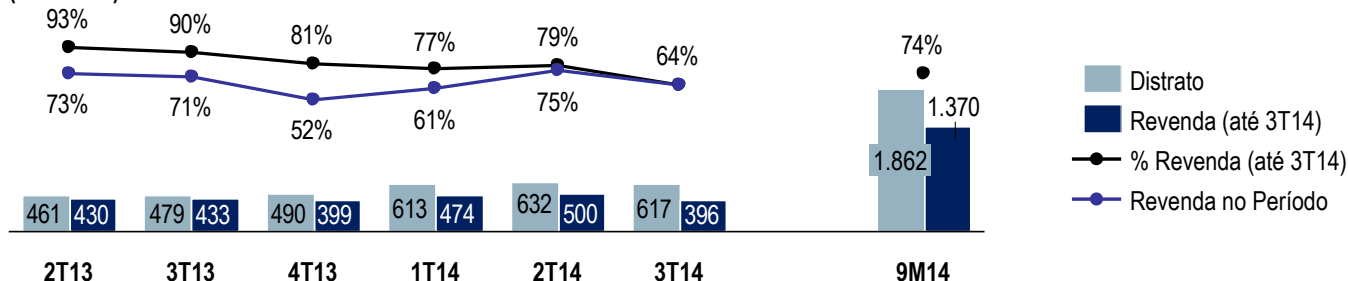
3T14

Nos 9M14 lançamos dez empreendimentos, totalizando VGV de R\$ 1,3 bilhão e 16.392 unidades. Neste período, as contratações dentro do programa MCMV Faixa 1 representaram 77% do total lançado no período (14.836 unidades e VGV de R\$ 1,0 bilhão). O cenário mais desafiador observado no segmento de incorporação, sobretudo para empreendimentos voltados ao público de média renda, vem fazendo com que adotemos uma postura mais conservadora em relação ao lançamento de novos empreendimentos, aprovando somente projetos com demanda e baixo volume de estoque na região. Ainda de forma a contornar este panorama, voltamos a lançar empreendimentos elegíveis à Faixa 2 do MCMV, em que entendemos que a demanda continua aquecida em função (i) do déficit habitacional que ainda é alto para essa faixa de renda e (ii) das condições atrativas de financiamento oferecidas pelos bancos, com destaque para a taxa de juros subsidiada pelo programa MCMV.

As vendas líquidas totalizaram R\$ 296 milhões no 3T14 e R\$ 1,3 bilhão no 9M14. Avaliando somente o segmento de incorporação, as vendas líquidas alcançaram R\$ 63 milhões no 3T14 e R\$ 300 milhões no 9M14, este último número muito próximo do total de lançamentos deste segmento no período (R\$ 303 milhões). A queda observada nas vendas em relação a períodos anteriores deve-se ao mercado mais desafiador, como mencionado acima, e ao aumento no volume de distratos. Vale lembrar que temos adotado uma postura mais ativa no que diz respeito ao tratamento de clientes com dificuldade em obter financiamento, com o objetivo de acelerar o processo de distrato destas unidades e, assim, antecipar os processos de revenda e repasse. Tal estratégia vem trazendo resultados positivos, evidenciados pelo fato de (i) já termos revendido até o momento 88% das unidades distratadas ao longo de 2013 e 74% das unidades distratadas neste ano e (ii) mantermos um elevado volume de repasses, que no 9M14 totalizou R\$ 449 milhões, mesmo patamar observado no ano anterior. Se analisarmos as vendas brutas (sem considerar os distratos) no segmento de incorporação, alcançamos VGV vendido de R\$ 543 milhões nos 9M14, um volume apenas 3% inferior ao do mesmo período do ano anterior.

Distratos e Revenda de Unidades Distratadas

(Unidades)



O valor de mercado das unidades em estoque alcançou R\$ 813 milhões no final de Setembro, o que representa aumento de 12% em relação ao fechamento de Dezembro de 2013 (R\$ 725 milhões). Este incremento deve-se (i) à correção monetária do preço de venda e (ii) pelo retorno das unidades distratadas, que são incorporadas ao estoque com valor superior ao que foram vendidas anteriormente.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T14

Analisando agora os resultados financeiros da companhia, no 9M14 a receita bruta alcançou R\$ 1,3 bilhão, patamar equivalente ao número apresentado no 9M13. No segmento de prestação de serviços, a receita bruta alcançou R\$ 878 milhões no 9M14, o que representa uma evolução de 47% em comparação com o mesmo período do ano anterior. Este crescimento é fruto da aceleração das obras em empreendimentos enquadrados no programa MCMV Faixa 1. Já no segmento de incorporação, a receita bruta caiu para R\$ 459 milhões no 9M14 (-38% em relação ao 9M13) em função da menor quantidade de unidades em construção, dado que nos últimos períodos o volume de entregas vem superando o volume de novos lançamentos (R\$ 721 milhões de projetos entregues nos últimos 12 meses, versus R\$ 491 milhões de novos lançamentos). No 3T14 a receita bruta total alcançou R\$ 474 milhões, crescimento de 5% em relação ao trimestre anterior. O aumento da receita de prestação de serviços (+29% em relação ao 2T14) ocorreu em função do maior volume de execução das obras do segmento MCMV Faixa 1.

O lucro bruto ajustado¹ alcançou R\$ 340 milhões no 9M14, patamar equivalente ao mesmo período do ano anterior. No 3T14, o lucro bruto ajustado¹ apresentou evolução de 9% em relação ao trimestre anterior e alcançou R\$ 123 milhões, devido à manutenção na margem bruta e ao crescimento da receita líquida (+9%). É importante destacar que a margem bruta ajustada vem se mantendo em patamares similares ao apresentado no ano passado (26,4% no 9M13 e, novamente, no 9M14) mesmo com o aumento da participação do segmento MCMV Faixa 1 no reconhecimento da receita total.

Já o lucro líquido alcançou R\$ 145 milhões no 9M14, resultando em margem líquida de 11,3%. No 3T14, o lucro líquido atingiu R\$ 52 milhões, crescimento de 12% em relação ao 2T14, e permitiu que o ROE anualizado apresente significativa evolução (13,2% no 3T14 ante 12,2% no 2T14), assim como melhoria da margem líquida (+0,3 p.p.)

Mantivemos uma estrutura de capital extremamente confortável, encerrando o 3T14 com índice de alavancagem de apenas 11,4% (dívida líquida sobre patrimônio líquido). Terminamos o trimestre com R\$ 718 milhões em caixa e aplicações financeiras e R\$ 919 milhões de dívida bruta, portanto um endividamento líquido de R\$ 201 milhões. Vale destacar que 64% da nossa dívida bruta é composta por contratos de financiamento à produção (60%) e FINAME (4%), que não são impactados por variações na SELIC.

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\$ 3,2 bilhões, um banco de terrenos para o desenvolvimento de novos projetos de incorporação com valor potencial de R\$ 8,5 bilhões e um baixo nível de alavancagem financeira. 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.

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T14

PRINCIPAIS INDICADORES

	3T14 (a)	3T13 (b)	Δ % (a/b)	9M14 (c)	9M13 (d)	Δ % (c/d)
Lançamentos						
VGVLançado (R\$ mil)	412.789	908.112	-54,5%	1.447.217	1.879.184	-23,0%
MCMV Faixa 1	340.823	601.015	-43,3%	1.112.326	1.481.989	-24,9%
Incorporação	71.967	307.097	-76,6%	334.891	397.195	-15,7%
VGVLançado - % Direcional (R\$ mil)	304.114	779.859	-61,0%	1.306.222	1.645.793	-20,6%
MCMV Faixa 1	232.148	503.921	-53,9%	1.003.652	1.311.023	-23,4%
Incorporação	71.967	275.937	-73,9%	302.570	334.770	-9,6%
Unidades Lançadas	4.864	9.709	-49,9%	16.392	23.655	-30,7%
MCMV Faixa 1	4.640	8.768	-47,1%	14.836	22.272	-33,4%
Incorporação	224	941	-76,2%	1.556	1.383	12,5%
% Direcional Médio	73,7%	85,9%	-12,2 p.p.	90,3%	87,6%	2,7 p.p.
Preço Médio (R\$/unidade)	84.866	93.533	-9,3%	88.288	79.441	11,1%
Vendas						
VGVLíquido Contratado (R\$ mil)	408.063	756.782	-46,1%	1.430.627	1.960.638	-27,0%
MCMV Faixa 1	340.823	601.015	-43,3%	1.112.326	1.481.989	-24,9%
Incorporação	67.241	155.767	-56,8%	318.301	478.650	-33,5%
VGVLíquido Contratado - % Direcional (R\$ mil)	295.614	641.943	-54,0%	1.303.626	1.714.597	-24,0%
MCMV Faixa 1	232.148	503.921	-53,9%	1.003.652	1.311.023	-23,4%
Incorporação	63.466	138.022	-54,0%	299.974	403.574	-25,7%
Unidades Líquidas Contratadas	4.969	9.259	-46,3%	16.035	23.947	-33,0%
MCMV Faixa 1	4.640	8.768	-47,1%	14.836	22.272	-33,4%
Incorporação	329	491	-33,0%	1.199	1.675	-28,4%
Preço Médio (R\$/unidade)	82.122	81.735	0,5%	89.219	81.874	9,0%
VSO (Vendas Sobre Oferta) - em VGV	31,4%	46,9%	-15,5 p.p.	62,7%	69,9%	-7,2 p.p.
VSO (Vendas Sobre Oferta) - em VGV ex-MCMV Faixa 1	7,0%	15,4%	-8,4 p.p.	27,2%	36,1%	-8,9 p.p.
Indicadores Financeiros						
Receita Líquida (R\$ mil)	462.292	450.848	2,5%	1.284.469	1.305.704	-1,6%
Lucro Bruto (R\$ mil)	112.069	110.692	1,2%	307.070	304.790	0,7%
Margem Bruta	24,2%	24,6%	-0,3 p.p.	23,9%	23,3%	0,6 p.p.
Lucro Bruto Ajustada por Juros Capitalizados (R\$ mil)	122.902	121.874	0,8%	339.588	344.215	-1,3%
Margem Bruta Ajustada por Juros Capitalizados	26,6%	27,0%	-0,4 p.p.	26,4%	26,4%	0,1 p.p.
EBITDA Ajustado (R\$ mil)	78.762	86.035	-8,5%	227.443	249.780	-8,9%
Margem EBITDA Ajustada	17,0%	19,1%	-2,0 p.p.	17,7%	19,1%	-1,4 p.p.
Lucro Líquido (R\$ mil)	52.246	62.112	-15,9%	145.135	177.713	-18,3%
Margem Líquida	11,3%	13,8%	-2,5 p.p.	11,3%	13,6%	-2,3 p.p.
Outros Indicadores						
ROE Anualizado ¹	13%	12%	12%	14%	17%	18%
ROE LTM ²	13%	14%	15%	16%	18%	18%
Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	718.028	642.801	602.814	542.551	518.844	499.962
Dívida Bruta (R\$ mil)	918.881	956.347	868.721	890.300	912.506	944.834
Dívida Líquida (R\$ mil)	200.853	313.546	265.907	347.749	393.662	444.872
Patrimônio Líquido Total (R\$ mil)	1.754.924	1.699.399	1.630.310	1.601.431	1.614.685	1.570.878
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido Total (%)	11,4%	18,5%	16,3%	21,7%	24,4%	28,3%
Dívida Líquida / EBITDA últimos 12 meses	0,7X	1,0X	0,8X	1,1X	1,2X	1,4X
Receitas a Apropriar (R\$ mil)	3.744.720	3.933.912	4.214.313	3.745.928	3.285.559	2.916.743
Resultado a Apropriar (R\$ mil)	987.051	1.018.394	1.081.056	1.015.808	895.098	791.038
Margem a Apropriar	26,4%	25,9%	25,7%	27,1%	27,2%	27,1%
Estoque Total (R\$ mil)	938.090	886.698	732.765	834.246	846.388	704.513
Estoque - % Direcional (R\$ mil)	812.691	764.505	631.256	725.241	726.915	603.423
Land Bank Total (R\$ mil)	10.340.010	9.732.939	9.602.849	9.633.185	8.388.960	8.785.036
Land Bank - % Direcional (R\$ mil)	8.524.411	7.952.065	7.820.120	7.382.311	6.171.559	6.548.978
Land Bank - Unidades	52.680	51.540	52.115	60.080	56.007	60.702

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

3T14

LANÇAMENTOS

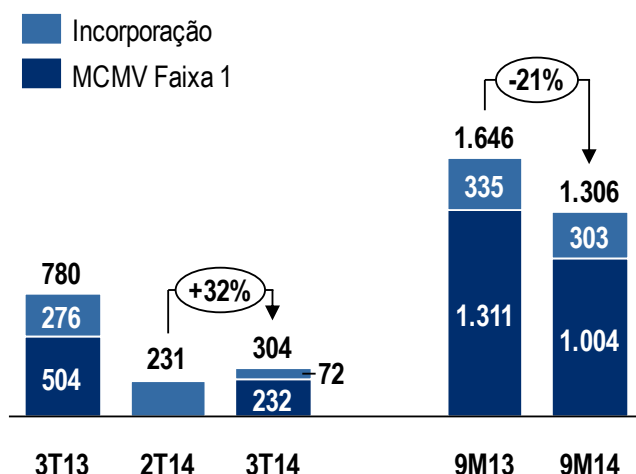
No 3T14 a Direcional lançou quatro empreendimentos, totalizando VGV de R\$ 304 milhões e 4.864 unidades. Três empreendimentos lançados estão no escopo do Programa MCMV Faixa 1, sendo dois deles em Porto Alegre – RS e o terceiro em Piracicaba – SP. Por fim, no mês de Agosto foi lançado o empreendimento Way Residence na cidade de Belo Horizonte – MG, destinado ao segmento de média renda.

Nos 9M14 a Direcional lançou dez empreendimentos, totalizando VGV de R\$ 1,3 bilhão e 16.392 unidades, sendo que os lançamentos no segmento MCMV Faixa 1 representaram 77% do total do período, consistindo em 14.836 unidades e VGV de R\$ 1,0 bilhão.

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

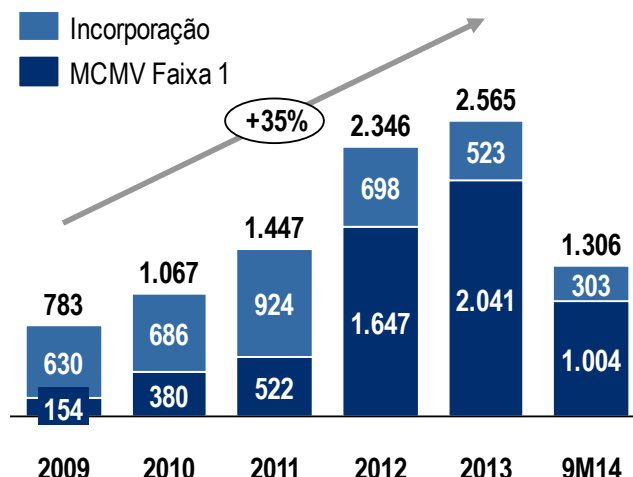
Lançamentos

(VGV - R\$ milhões)



Evolução dos Lançamentos

(VGV - R\$ milhões)



A tabela abaixo fornece informações consolidadas dos empreendimentos lançados nos 9M14:

	Empreendimentos Lançados 9M14	Mês	Localização	VGV		Unidades Lançadas		Segmento
				Total (R\$ mil)	% Direcional (R\$ mil)	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	-	
1	Sublime Oásis Residence – 2ª Etapa	Maio	Contagem – MG	84.909	84.909	148	1.140	Médio-Alto
2	Total Ville Manaus - Felicidade	Maio	Manaus – AM	66.048	66.048	512	2.688	Popular
3	Conquista Residencial Ville – 1ª Etapa	Maio	Luziânia – GO	43.200	43.200	432	1.328	RET1
4	Reservas do Bosque	Junho	Belo Horizonte – MG	68.767	36.446	240	2.008	Médio
	Total 2T14			262.924	230.604	1.332	-	
1	Way Residence - 1ª Etapa	Agosto	Belo Horizonte – MG	71.967	71.967	224	448	Médio
2	Residencial Restinga	Setembro	Porto Alegre – RS	61.477	40.268	920	920	MCMV Faixa 1
3	Residencial Verde Vida	Setembro	Porto Alegre – RS	215.002	159.718	3.000	3.000	MCMV Faixa 1
4	Residencial Parque dos Ipês	Setembro	Piracicaba – SP	64.323	32.162	720	720	MCMV Faixa 1
	Total 3T14			412.769	304.114	4.864	-	
	Total 9M14			1.447.197	1.306.222	16.392	-	

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T14

O cenário mais desafiador observado no segmento de incorporação, sobretudo para empreendimentos voltados ao público de média renda, vem fazendo com que adotemos uma postura mais conservadora em relação ao lançamento de novos empreendimentos, aprovando somente projetos com demanda e baixo volume de estoque na região. Ainda de forma a contornar este panorama, voltamos a lançar empreendimentos populares elegíveis à Faixa 2 do programa MCMV, em que entendemos que a demanda continua aquecida em função (i) do déficit habitacional que ainda é alto para essa faixa de renda e (ii) das condições atrativas de financiamento oferecidas pelos bancos, com destaque para a taxa de juros subsidiada pelo programa MCMV. Para a Direcional, estes projetos são atrativos pois (i) utilizam o método construtivo industrial com formas de alumínio e paredes de concreto, similar ao processo utilizado na construção dos empreendimentos MCMV faixa 1, (ii) apresentam alta velocidade de vendas e (iii) permitem a contratação do repasse associativo, em que os clientes são repassados no momento da venda, que reduz significativamente o risco de distrato.

A tabela abaixo apresenta informações dos lançamentos do 3T14 e 9M14 comparados ao 3T13 e 9M13:

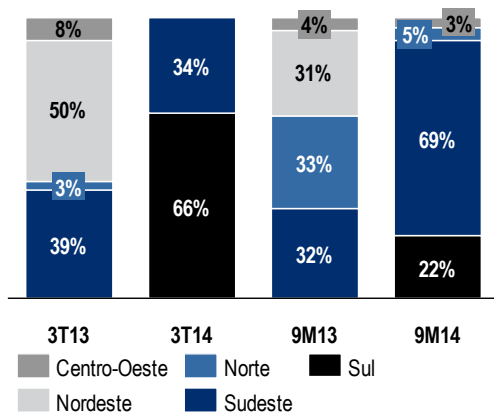
Lançamentos	3T14 (a)	3T13 (b)	Δ % (a/b)	9M14 (c)	9M13 (d)	Δ % (c/d)
VGVLançado (R\$ mil)	412.789	908.112	-54,5%	1.447.217	1.879.184	-23,0%
MCMV Faixa 1	340.823	601.015	-43,3%	1.112.326	1.481.989	-24,9%
Incorporação	71.967	307.097	-76,6%	334.891	397.195	-15,7%
VGVLançado % Direcional (R\$ mil)	304.114	779.859	-61,0%	1.306.222	1.645.793	-20,6%
MCMV Faixa 1	232.148	503.921	-53,9%	1.003.652	1.311.023	-23,4%
Incorporação	71.967	275.937	-73,9%	302.570	334.770	-9,6%
Unidades Lançadas	4.864	9.709	-49,9%	16.392	23.655	-30,7%
MCMV Faixa 1	4.640	8.768	-47,1%	14.836	22.272	-33,4%
Incorporação	224	941	-76,2%	1.556	1.383	12,5%
% Direcional Médio	73,7%	85,9%	-12,2 p.p.	90,3%	87,6%	2,7 p.p.
Empreendimentos Lançados	4	9	-55,6%	10	20	-50,0%
Unidades por Empreendimento (média)	1.216	1.079	12,7%	1.639	1.183	38,6%
Área Útil Lançada (m²)	220.214	471.539	-53,3%	730.469	1.095.728	-33,3%
Área Média (m²/unidade)	45	49	-6,8%	45	46	-3,8%
Preço Médio (R\$/m²)	1.874	1.926	-2,7%	1.981	1.715	15,5%
Preço Médio (R\$/unidade)	84.866	93.533	-9,3%	88.288	79.441	11,1%

Segmentação dos Lançamentos

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

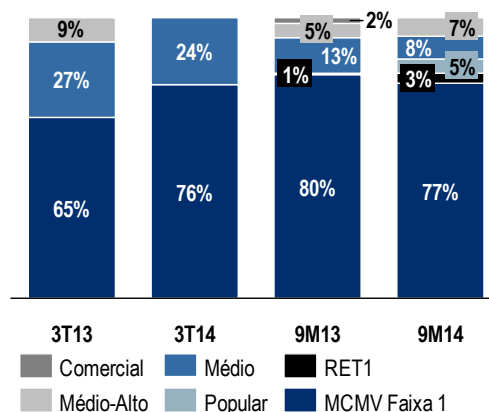
Lançamento - Consolidado

(Segmentação Geográfica – % VGV)



Lançamento - Consolidado

(Segmentação Econômica – % VGV)

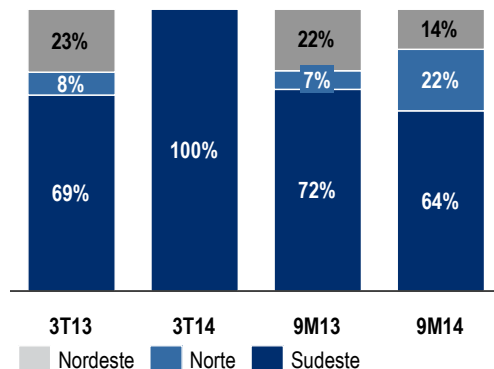


DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T14

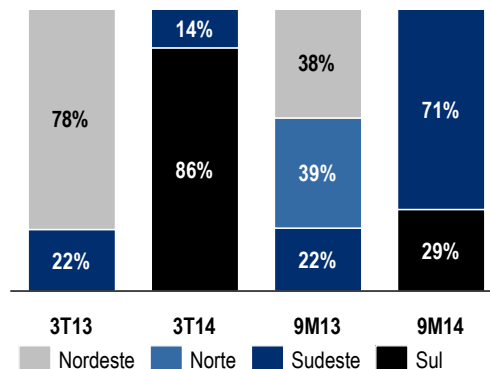
Lançamento - Incorporação

(Segmentação Geográfica - % VGV)



Lançamento - MCMV Faixa 1

(Segmentação Geográfica - % VGV)



VENDAS LÍQUIDAS CONTRATADAS

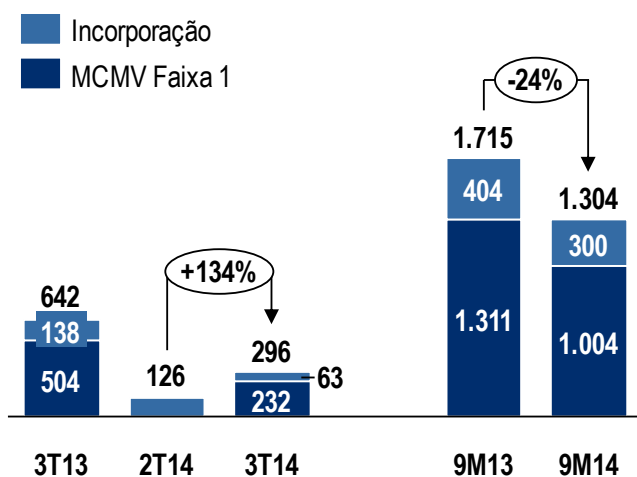
No 3T14, as vendas líquidas contratadas totalizaram R\$ 296 milhões. Foram vendidas 4.969 unidades, com preço médio de R\$ 82 mil por unidade.

Nos 9M14, as vendas líquidas atingiram VGV de R\$ 1,3 bilhão, sendo que o segmento MCMV Faixa 1 representou 77% do VGV vendido.

Os gráficos abaixo demonstram a evolução das vendas contratadas:

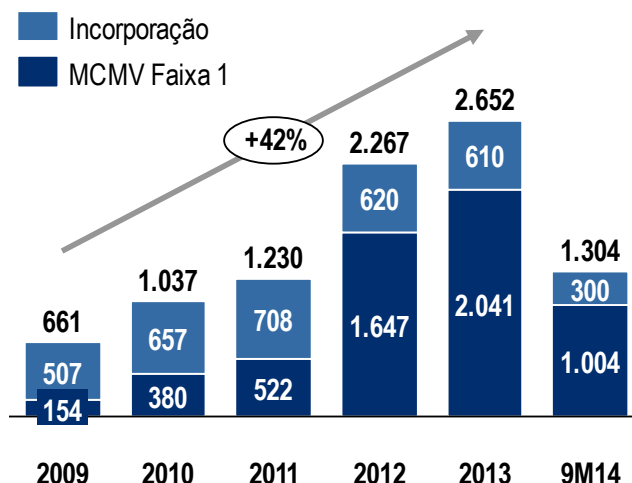
Vendas Líquidas Contratadas

(VGV - R\$ milhões)



Evolução das Vendas Líquidas Contratadas

(VGV - R\$ milhões)



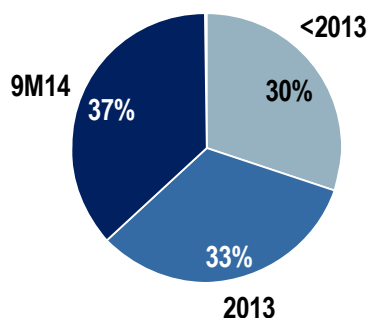
DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T14

Os gráficos abaixo apresentam as vendas líquidas por safra de lançamentos.

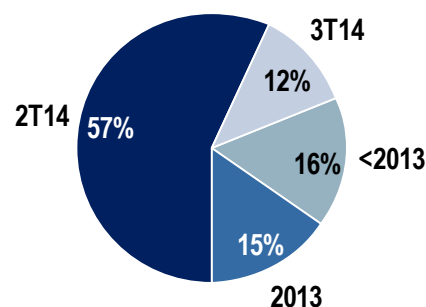
Vendas do 9M14 por Data de Lançamento

(% VGV – sem MCMV Faixa 1)



Vendas do 3T14 por Data de Lançamento

(% VGV – sem MCMV Faixa 1)



É importante notar que 63% das vendas realizadas no 9M14 referem-se a vendas de estoque, sendo 30% de unidades de empreendimentos lançados anteriormente ao ano de 2013, o que evidencia o contínuo foco na comercialização de unidades em antigas em estoque.

A tabela abaixo consolida informações das vendas do 3T14 e 9M14:

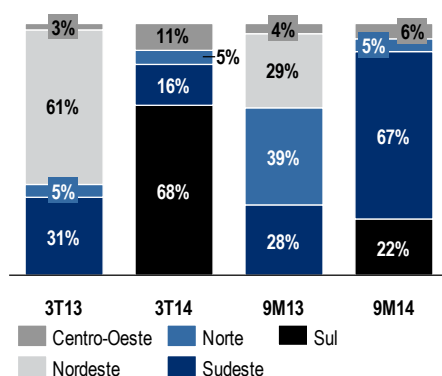
Vendas Líquidas Contratadas	3T14 (a)	3T13 (b)	Δ % (a/b)	9M14 (c)	9M13 (d)	Δ % (c/d)
VGV Líquido Contratado (R\$ mil)	408.063	756.782	-46,1%	1.430.627	1.960.638	-27,0%
MCMV Faixa 1	340.823	601.015	-43,3%	1.112.326	1.481.989	-24,9%
Incorporação	67.241	155.767	-56,8%	318.301	478.650	-33,5%
VGV Líquido Contratado - % Direcional (R\$ mil)	295.614	641.943	-54,0%	1.303.626	1.714.597	-24,0%
MCMV Faixa 1	232.148	503.921	-53,9%	1.003.652	1.311.023	-23,4%
Incorporação	63.466	138.022	-54,0%	299.974	403.574	-25,7%
Unidades Líquidas Contratadas	4.969	9.259	-46,3%	16.035	23.947	-33,0%
MCMV Faixa 1	4.640	8.768	-47,1%	14.836	22.272	-33,4%
Incorporação	329	491	-33,0%	1.199	1.675	-28,4%
Preço Médio (R\$/unidade)	82.122	81.735	0,5%	89.219	81.874	9,0%
VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGV	31,4%	46,9%	-15,5 p.p.	62,7%	69,9%	-7,2 p.p.
VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGV Incorporação	7,0%	15,4%	-8,4 p.p.	27,2%	36,1%	-8,9 p.p.

Segmentação das Vendas

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

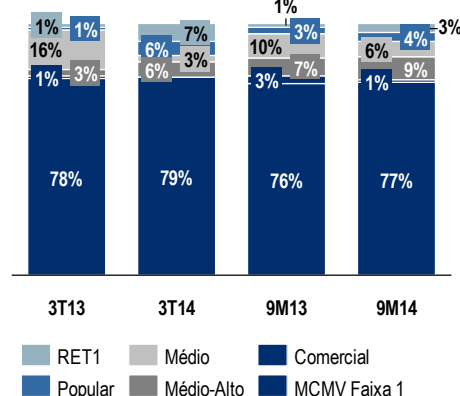
Vendas - Consolidado

(Segmentação Geográfica – % VGV)



Vendas - Consolidado

(Segmentação Econômica – % VGV)

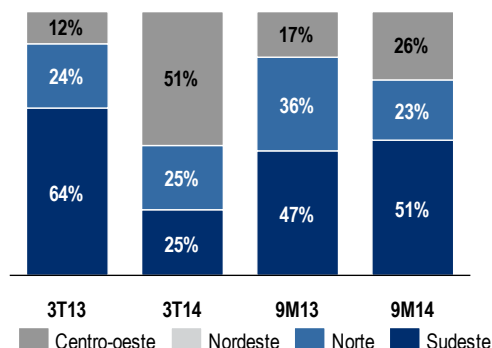


DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T14

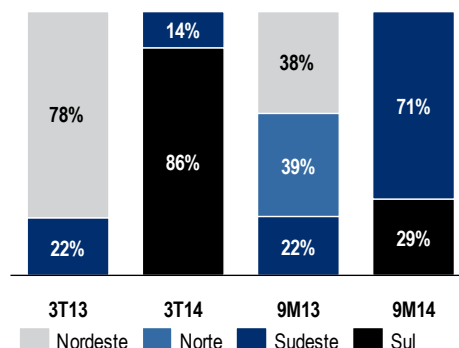
Vendas - Incorporação

(Segmentação Geográfica - % VGV)



Vendas - MCMV Faixa 1

(Segmentação Geográfica - % VGV)

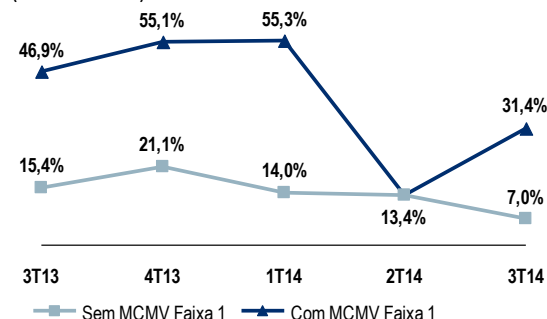


VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

No trimestre, a Direcional obteve uma velocidade de vendas de 31,4%. Desconsiderando os lançamentos no segmento MCMV Faixa 1, em que as unidades são 100% vendidas já no lançamento, o VSO do trimestre foi de 7,0%. O VSO de incorporação foi impactado principalmente por (i) menor número de lançamentos no trimestre no segmento, motivado por um mercado mais desafiador como mencionado acima; e (ii) maior volume de distratos, que será detalhado na próxima seção.

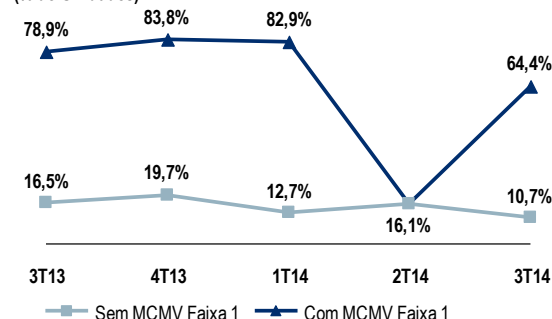
Velocidade de Vendas (VSO)

(% em VGV Total)



Velocidade de Vendas (VSO)

(% de Unidades)



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

DISTRATOS

Os distratos totalizaram R\$ 243 milhões a valor original de contrato no 9M14, representando 16% do VGV bruto vendido no período e 45% do VGV bruto vendido apenas no segmento de incorporação.

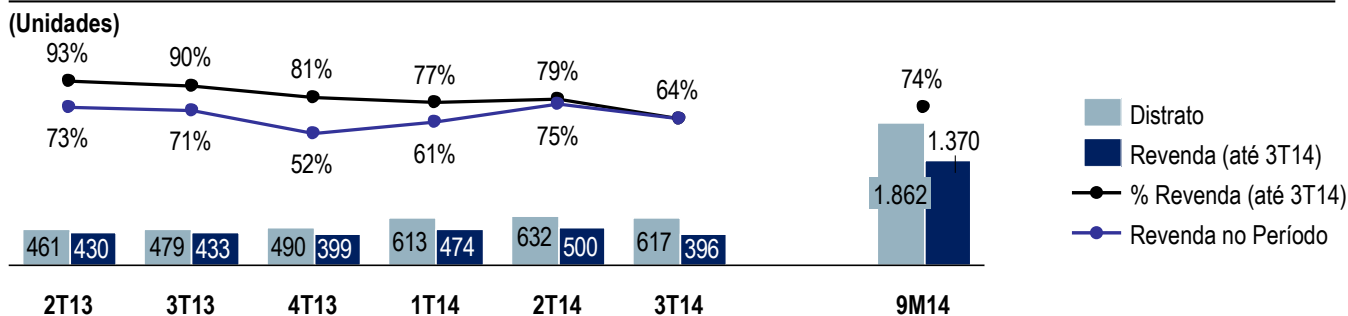
Distrato¹	3T14 (a)	2T14 (b)	3T13 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M14 (d)	9M13 (e)	Δ % (d/e)
Distratos	-79.949	-87.825	-31.153	-9,0%	156,6%	-243.024	-156.019	55,8%
VGV Bruto Vendido (% Direcional R\$ mil)	375.562	214.284	710.021	75,3%	-47,1%	1.546.649	1.870.616	-17,3%
MCMV Faixa 1	232.148	0	503.921	n/a	-53,9%	1.003.652	1.311.023	-23,4%
Incorporação	143.415	214.284	206.100	-33,1%	-30,4%	542.998	559.593	-3,0%
% Distrato / VGV Bruto Vendido	21,3%	41,0%	9,6%	-19,7 p.p.	11,7 p.p.	15,7%	8,3%	7,4 p.p.
% Distrato / Incorporação	55,7%	41,0%	33,0%	14,8 p.p.	22,7 p.p.	44,8%	27,9%	16,9 p.p.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T14

O gráfico abaixo apresenta a evolução da quantidade de unidades distratadas nos últimos trimestres, assim como a eficácia da companhia para revender tais unidades.

Distratos e Revenda de Unidades Distratadas



Vale lembrar que a Direcional vem adotando uma postura mais ativa no que diz respeito ao tratamento de clientes com dificuldade em obter financiamento, com o objetivo de acelerar o processo de distrato destas unidades e, assim, antecipar o processo de revenda e repasse. Tal estratégia vem trazendo resultados positivos, evidenciados pelo fato de (i) já termos revendido até o momento 88% das unidades distratadas ao longo de 2013 e 74% das unidades distratadas neste ano e (ii) mantermos um elevado volume de repasses, que no 9M14 totalizou R\$ 449 milhões, mesmo patamar observado no ano anterior.

Se analisarmos as vendas brutas (sem considerar os distratos) no segmento de incorporação, alcançamos VGV vendido de R\$ 543 milhões nos 9M14, um volume apenas 3% inferior ao do mesmo período do ano anterior.

1- No VGV distratado, desconsideram-se as transferências de crédito de clientes da unidade originalmente adquirida para outra unidade de nosso estoque.

EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

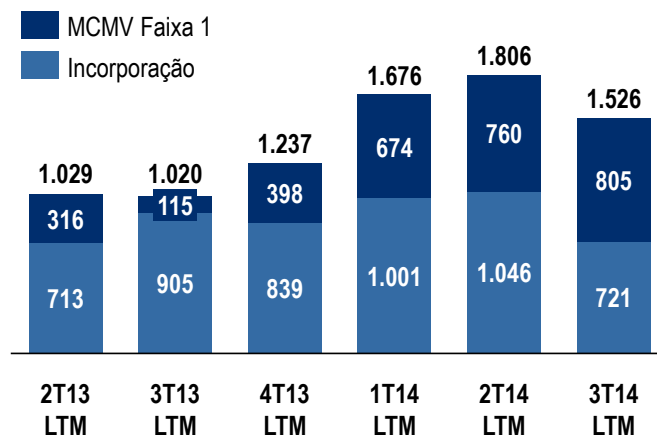
No 3T14 a Direcional entregou 6 empreendimentos /etapas que atingiram VGV a valor de lançamento de R\$ 224 milhões e 1.912 unidades, crescimento de 18% quando comparado ao 2T14.

No 9M14 foram entregues 21 empreendimentos/etapas que totalizam 10.541 unidades e VGV de R\$ 1,0 bilhão, o que representa o melhor desempenho da história da companhia em entregas, para o período.

Analisando o acumulado dos últimos 12 meses a Direcional entregou 17.756 unidades que totalizaram VGV R\$ 1,5 bilhão. O gráfico ao lado apresenta a evolução das entregas em bases trimestrais, considerando o acumulado dos 12 meses anteriores, aberto por segmento.

Evolução das Entregas

(Acumulado dos 12 últimos meses: VGV - R\$ milhões)



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T14

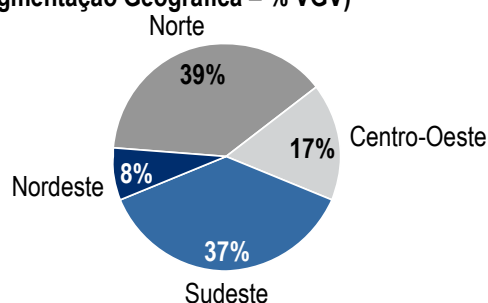
A tabela abaixo fornece informações consolidadas dos empreendimentos entregues no 9M14:

	Empreendimentos Entregues 9M14	Mês Entrega	Localização	VGV de Lançamento		# Unidades	Segmento
				Total (R\$ mil)	% Direcional (R\$ mil)		
1	Allegro Total Ville – Cond. 1 - 2ª Fase	Janeiro	Manaus – AM	36.989	36.985	240	Médio
2	Total Ville Porto Velho - 2ª Etapa	Janeiro	Porto Velho – RO	53.774	53.720	494	Popular
3	Setor Total Ville - 6ª Etapa	Fevereiro	Santa Maria – DF	51.994	51.994	448	Popular
4	Tulip Inn Savassi Hotel	Fevereiro	Belo Horizonte – MG	86.238	85.376	240	Comercial
5	Aterrado Do Leme	Março	Rio de Janeiro – RJ	79.060	79.060	1.340	MCMV Faixa 1
6	Residencial Macapaba - 1ª Etapa	Fevereiro	Macapá – AP	130.037	130.037	2.148	MCMV Faixa 1
7	One Hotels By Caesar Business	Fevereiro	Belo Horizonte – MG	45.918	45.872	211	Comercial
8	Monte Rey Hotel	Fevereiro	Belo Horizonte – MG	44.196	35.357	200	Comercial
9	Allegro Mall	Fevereiro	Manaus – AM	16.140	16.138	28	Comercial
10	Parque Carioca (Lote 1 e 3)	Fevereiro	Rio de Janeiro – RJ	41.655	41.655	460	MCMV Faixa 1
11	Orgulho Tropical (Quadra 5 e 8)	Fevereiro	Sobral – CE	25.300	25.300	408	MCMV Faixa 1
	Total do 1T14			611.301	601.494	6.217	
1	Setor Total Ville - 7ª Etapa	Maio	Santa Maria – DF	49.775	49.770	416	Popular
2	Total Ville Manaus - Liberdade	Maio	Manaus – AM	37.700	37.662	464	Popular
3	Paranoá Parque	Junho	Paranoá – DF	49.475	49.475	688	MCMV Faixa 1
4	Orgulho Tropical	Abril	Sobral – CE	52.336	52.336	844	MCMV Faixa 1
	Total do 2T14			189.286	189.244	2.412	
1	Verano Residencial Clube - 1ª Etapa	Julho	Belém – PA	36.968	36.931	184	Médio
2	Brisas do Parque - 1ª Etapa	Julho	Manaus – AM	32.799	32.767	128	Médio
3	Grand Ville São Bernardo - 1ª Etapa	Agosto	São Bernardo – SP	53.038	41.104	264	Médio
4	Grand Ville São Bernardo - 2ª Etapa	Agosto	São Bernardo – SP	56.749	43.980	264	Médio
5	Parque Paranoá	Agosto	Paranoá – DF	17.259	17.259	240	MCMV Faixa 1
6	Orgulho Tropical	Agosto	Sobral – CE	51.592	51.592	832	MCMV Faixa 1
	Total do 3T14			248.405	223.633	1.912	
	Total do 9M14			1.048.991	1.014.370	10.541	

As aberturas das entregas por segmentação geográfica e econômica estão demonstradas nos gráficos abaixo:

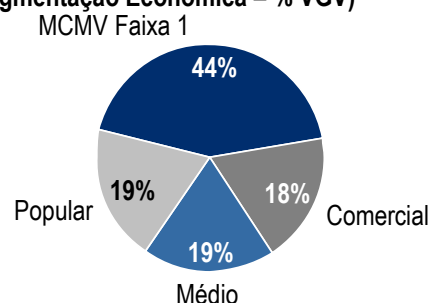
Entregas no 9M14

(Segmentação Geográfica – % VGV)



Entregas no 9M14

(Segmentação Econômica – % VGV)



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

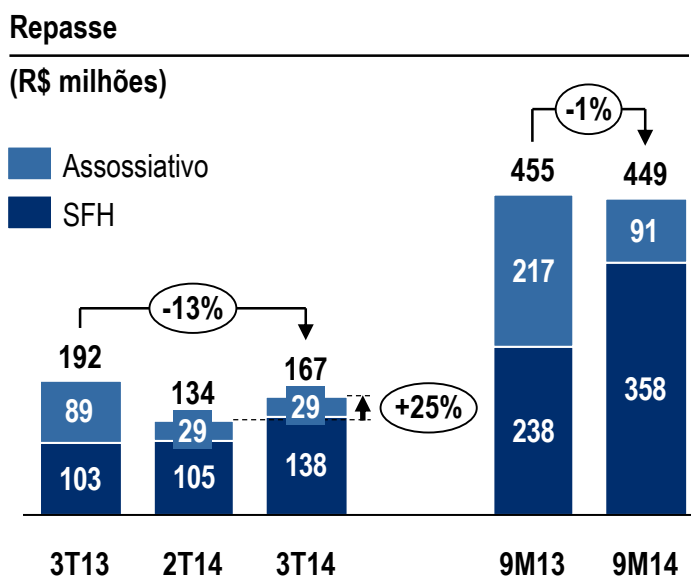
3T14

REPASSES

No 3T14 o volume de repasse totalizou R\$ 167 milhões, crescimento de 25% em relação ao trimestre anterior.

O volume de repasse da modalidade SFH, em que o repasse das unidades ocorre após a conclusão da obra, apresentou evolução de 38% em relação ao 3T13. Tal crescimento pode ser explicado (i) pelo aumento do volume unidades entregues no segmento de incorporação e (ii) pela estratégia adotada nos últimos trimestres de distratar rapidamente os clientes com dificuldades de repasse, dado que a revenda é realizada para clientes com crédito já aprovado.

No 9M14 os repasses totalizaram R\$ 449 milhões, em patamar semelhante ao registrado no mesmo período do ano de 2013.



A redução no volume de recebimentos no modelo “Associativo” está relacionada à conclusão de diversas obras enquadradas nesta modalidade, em que o repasse das unidades e recebimento do caixa ocorrem durante a construção do empreendimento. Entretanto, cabe ressaltar que no trimestre passado a Direcional voltou a lançar empreendimentos enquadrados no modelo Associativo, o que deverá fazer com que o volume de repasses desta modalidade volte a apresentar crescimento nos próximos períodos, acompanhando a evolução de obra destes empreendimentos.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T14

BANCO DE TERRENOS

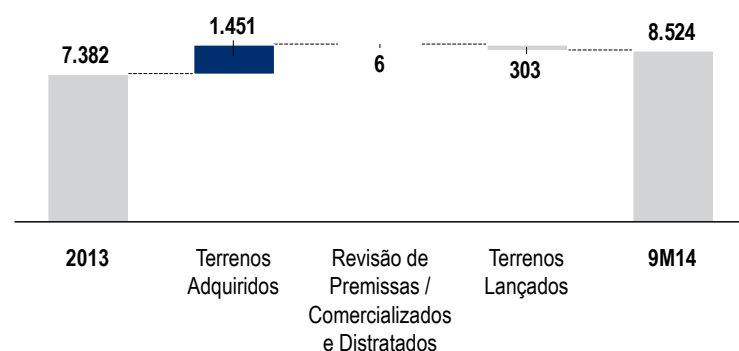
Aquisição de Novos Terrenos

No 3T14 foi adquirido um terreno comercial na cidade de Contagem – MG, com VGV de R\$ 429 milhões e potencial para construir 1.217 unidades. O custo médio deste terreno foi equivalente a 19% do VGV potencial, sendo que 97% do pagamento se dará via permuta, que não causa impacto no caixa da Companhia no curto prazo.

No acumulado dos 9M14, foram adquiridos nove terrenos com potencial de construção de 5.581 unidades e VGV de R\$ 1,5 bilhão. O custo médio de aquisição destes terrenos foi equivalente a 18% do VGV potencial, e o pagamento via permuta física e/ou financeira destes terrenos em média atingiu 90% do custo.

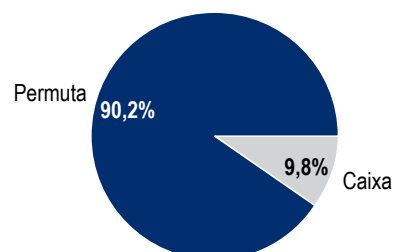
Evolução do Banco de Terrenos – 9M14

(VGV – R\$ milhões)



Forma de Pagamento – 9M14

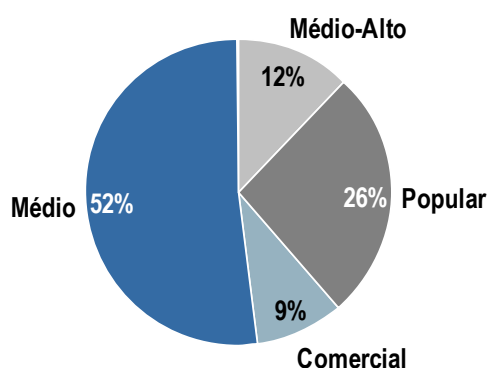
(% VGV)



Ao final do 3T14 o banco de terrenos da Direcional representava VGV potencial de R\$ 8,5 bilhões, com estimativa de construção de 52.680 unidades. Cabe destacar que no banco de terrenos da Direcional não consta nenhum terreno destinado ao MCMV Faixa 1.

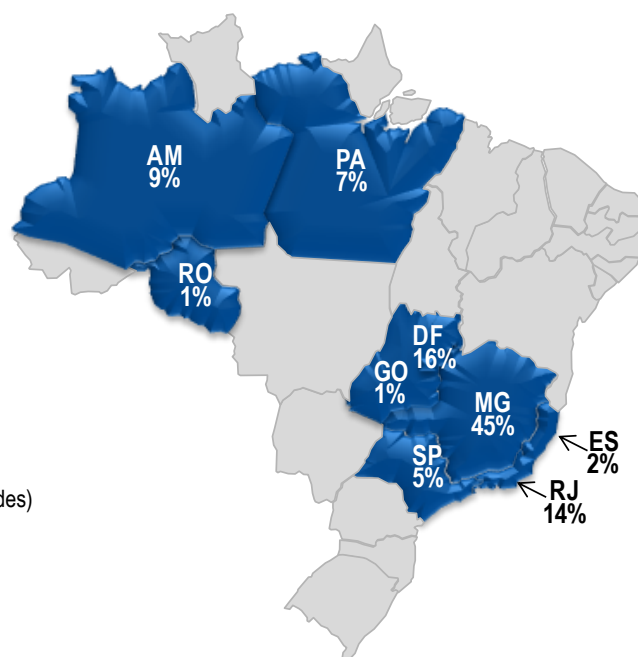
Segmentação Econômica

(% VGV)



Distribuição Geográfica

(% VGV)



- ✓ 61% são projetos de grande porte (acima de mil unidades)
- ✓ 55% das unidades são elegíveis ao Programa MCMV
- ✓ 83% foram adquiridos por permuta física ou financeira
- ✓ Custo médio em relação ao VGV de 12%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T14

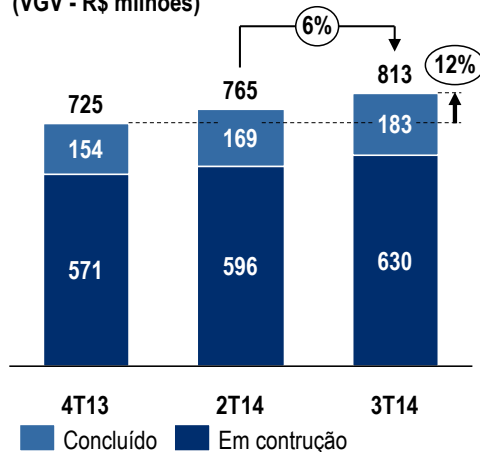
ESTOQUE

A Direcional encerrou o 9M14 com 2.739 unidades em estoque, cujo valor de mercado totaliza VGV de R\$ 813 milhões.

As vendas líquidas de incorporação totalizaram R\$ 300 milhões no 9M14, muito próximo do total de lançamentos deste segmento no período (R\$ 303 milhões). Desta forma, o aumento de 12% observado no VGV em estoque em relação ao fechamento de Dezembro de 2013 (R\$ 725 milhões) pode ser atribuído (i) à correção monetária do preço de venda e (ii) ao retorno das unidades distratadas, que são incorporadas ao estoque com valor superior ao que foram vendidas anteriormente. Analisando o estoque em número de unidades, ocorreu uma redução de 4%.

Evolução do Estoque

(VGV - R\$ milhões)

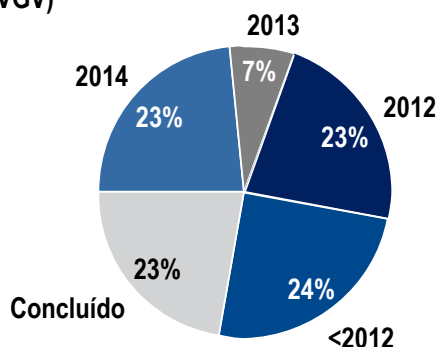


Estoque	VGV em Estoque (R\$ mil)		%	Unidades em Estoque	%
	Total	% Direcional			
Em Construção	718.496	629.593	77,5%	2.057	75,1%
Concluído	219.594	183.097	22,5%	682	24,9%
Total	938.090	812.691	100,0%	2.739	100,0%

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

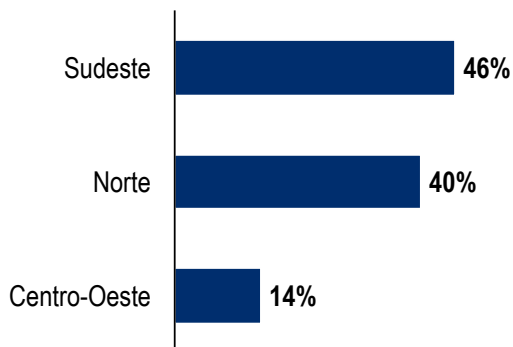
Estoque por período de lançamento

(% VGV)



Segmentação Geográfica do Estoque

(% VGV)



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T14

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

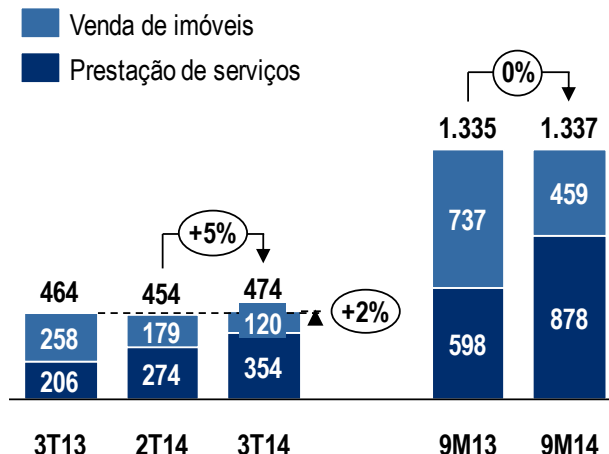
Receita Operacional Bruta

A receita bruta apropriada no 9M14 totalizou R\$ 1,3 bilhão, alcançando patamar semelhante àquela reconhecida no mesmo período do ano de 2013 (9M13). O destaque foi o crescimento da participação da receita proveniente de prestação de serviços, que foi responsável por 66% da receita apropriada nos nove primeiros meses de 2014 (ante 45% no 9M13).

No 3T14, a receita bruta aumentou 5% em relação ao 2T14 e 2% comparado ao 3T13, impulsionada pelo maior volume de execução de obras no segmento de prestação de serviços, no âmbito do MCMV Faixa 1.

Receita Bruta

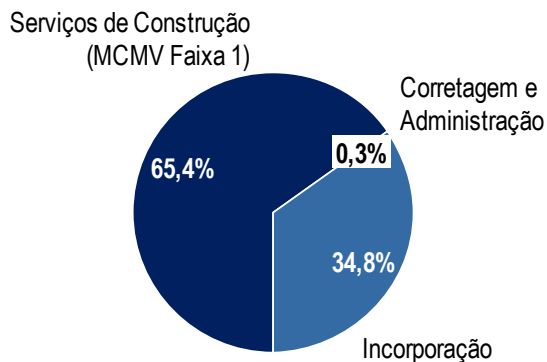
(R\$ milhões)



Os gráficos a seguir comparam a composição da receita operacional bruta de 9M14 e 9M13:

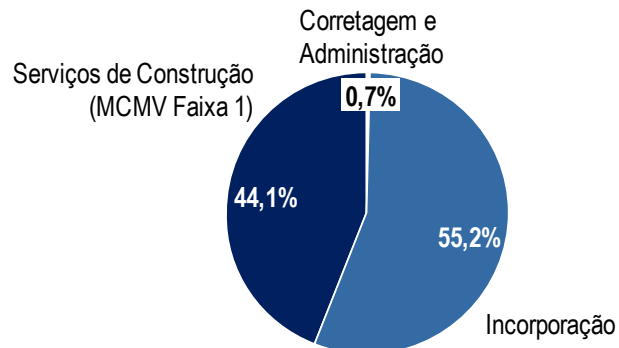
Abertura da Receita Bruta

(9M14)



Abertura da Receita Bruta

(9M13)



A tabela abaixo apresenta a abertura da receita bruta:

Receita Bruta (R\$ mil)	3T14 (a)	2T14 (b)	3T13 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M14 (d)	9M13 (e)	Δ % (d/e)
Receita operacional bruta	473.954	453.528	463.825	4,5%	2,2%	1.336.952	1.335.232	0,1%
Com prestação de serviços	353.721	274.315	206.063	28,9%	71,7%	877.836	598.472	46,7%
Com vendas de imóveis	120.233	179.213	257.762	-32,9%	-53,4%	459.116	736.760	-37,7%

• Receita com Prestação de Serviços:

A receita bruta do segmento de prestação de serviços, que representou 66% do total de receita reconhecida no 9M14 (45% da receita no 9M13), 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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T14

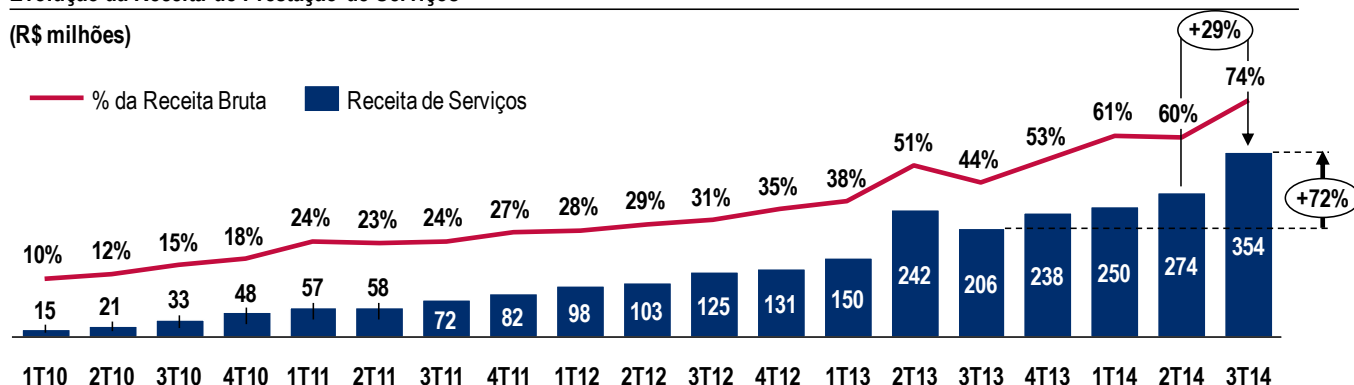
receita se mostrou crescente ao longo dos últimos trimestres e acumulou R\$ 878 milhões no 9M14, crescimento de 47% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Analisando o 3T14, a receita com prestação de serviços registrou crescimento significativo de 72% em relação ao mesmo período de ano anterior, atingindo novo recorde de R\$ 354 milhões. 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)



• Receita com Vendas de Imóveis:

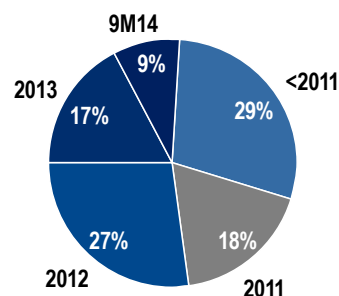
A receita bruta do segmento incorporação, que representou 35% do total apropriado no 9M14, foi de R\$ 459 milhões no período, 38% inferior ao apresentado no mesmo período do ano de 2013.

O reconhecimento de receita no segmento de incorporação seguiu a tendência de redução observada dos últimos trimestres sendo impactado pela redução do número de unidades em construção, consequência do volume de entregas ter superado os lançamentos nos últimos trimestres (R\$ 721 milhões de projetos entregues nos últimos 12 meses, versus R\$ 491 milhões de novos lançamentos).

No 3T14 a receita bruta de venda de imóveis totalizou R\$ 120 milhões, redução de 33% em relação ao trimestre anterior. Esta variação está relacionada principalmente ao menor volume de vendas neste trimestre.

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 9M14, 71% refere-se a projetos que foram lançados a partir de 2011.

Receita por ano de Lançamento (9M14 – Ex-MCMV Faixa 1)



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T14

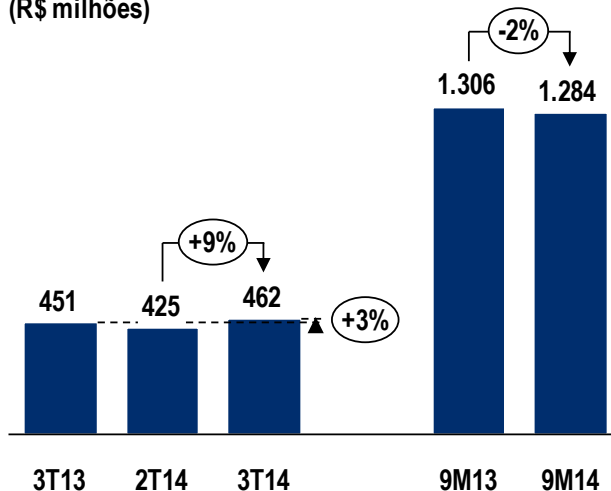
Receita Operacional Líquida

No 9M14, a receita líquida totalizou R\$ 1,3 bilhão, 2% inferior ao mesmo período do ano anterior. Essa leve queda pode ser explicada pela redução da apropriação de receita bruta de venda de imóveis, ocasionada, principalmente, pela redução do volume de unidades em construção no segmento de incorporação. Como mencionado acima, isso se deu em função do aumento do volume de entregas, assim como pela diminuição dos lançamentos de novos projetos.

No 3T14, a receita líquida foi de R\$ 462 milhões, crescimento de 9% quando comparado ao trimestre anterior. Este resultado é explicado, principalmente, pelo expressivo crescimento do volume de receita apropriada no segmento de prestação de serviços, no âmbito do MCMV Faixa 1.

Receita Líquida

(R\$ milhões)



Lucro Bruto

O lucro bruto ajustado¹ do 9M14 totalizou R\$ 340 milhões, que resultou em uma margem bruta ajustada¹ de 26,4%. Este resultado está em linha com o reportado no mesmo período do ano anterior.

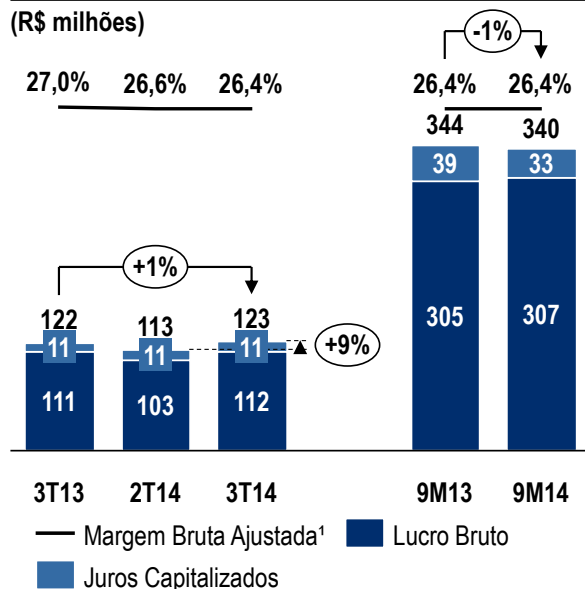
Não obstante ao aumento da participação dos projetos MCMV Faixa 1 no reconhecimento de receita bruta (65% nos 9M14, ante 44% nos 9M13), a manutenção da margem bruta nos níveis reportados no ano anterior deve-se à melhora da margem no segmento de incorporação ocorrida no período.

Vale lembrar que o segmento MCMV Faixa 1 geralmente apresenta margem bruta inferior ao segmento de incorporação, compensado por um modelo de negócio diferenciado (inexistência de despesas comerciais, menores despesas administrativas, carga tributária diferenciada, etc.) que 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.

No 3T14, o lucro bruto ajustado atingiu R\$ 123 milhões, com margem bruta ajustada¹ de 26,6%.

Lucro Bruto Ajustado¹

(R\$ milhões)



¹ - Ajuste excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

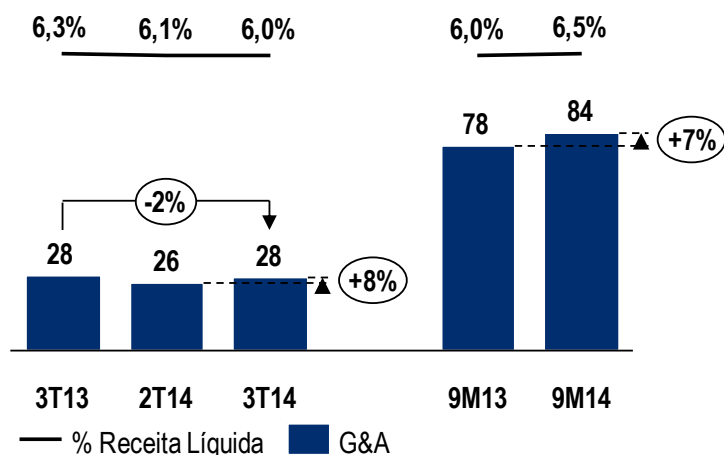
3T14

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas do 9M14 foram de R\$ 84 milhões, crescimento de 7% em relação ao mesmo período de 2013. Tal movimento está associado, principalmente, ao aumento das despesas com mão de obra em função do dissídio salarial concedido no final de 2013.

Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

(R\$ milhões)



Despesas Comerciais

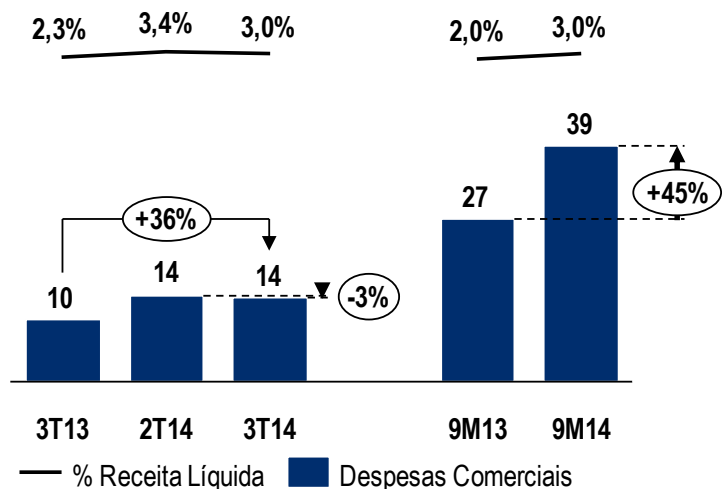
As despesas comerciais incluem os gastos com *marketing*, publicidade e depreciação dos *stands* de vendas e apartamentos modelo.

No 9M14 as despesas comerciais somaram R\$ 39 milhões, representando 3,0% da receita líquida. O aumento das despesas comerciais está relacionado ao maior investimento em campanha de marketing para vendas, principalmente, das unidades distratadas, do estoque de unidades concluídas e das unidades de empreendimentos lançados recentemente.

Vale ressaltar a velocidade de revenda das unidades distratadas do 3T14, em que 64% foram revendidas no mesmo trimestre e das unidades distratadas no 2T14 79% já foram revendidas até o fechamento do 3T14.

Despesas Comerciais

(R\$ milhões)



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

Despesas	3T14 (a)	2T14 (b)	3T13 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M14 (d)	9M13 (e)	Δ % (d/e)
Despesas Comerciais (R\$ mil)	13.950	14.321	10.276	-2,6%	35,8%	38.847	26.752	45,2%
% Receita Líquida	3,0%	3,4%	2,3%	-0,4 p.p.	0,7 p.p.	3,0%	2,0%	1,0 p.p.
% Total Vendas Líquidas	3,4%	10,7%	1,4%	-7,3 p.p.	2,1 p.p.	2,7%	1,4%	1,4 p.p.
% Total Lançamentos	3,4%	5,4%	1,1%	-2,1 p.p.	2,2 p.p.	2,7%	1,4%	1,3 p.p.
DGA's (R\$ mil)	27.917	25.764	28.449	8,4%	-1,9%	83.586	78.443	6,6%
% Receita Líquida	6,0%	6,1%	6,3%	0,0 p.p.	-0,3 p.p.	6,5%	6,0%	0,5 p.p.
% Total Vendas Líquidas	6,8%	19,2%	3,8%	-12,4 p.p.	3,1 p.p.	5,8%	4,0%	1,8 p.p.
% Total Lançamentos	6,8%	9,8%	3,1%	-3,0 p.p.	3,6 p.p.	5,8%	4,2%	1,6 p.p.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T14

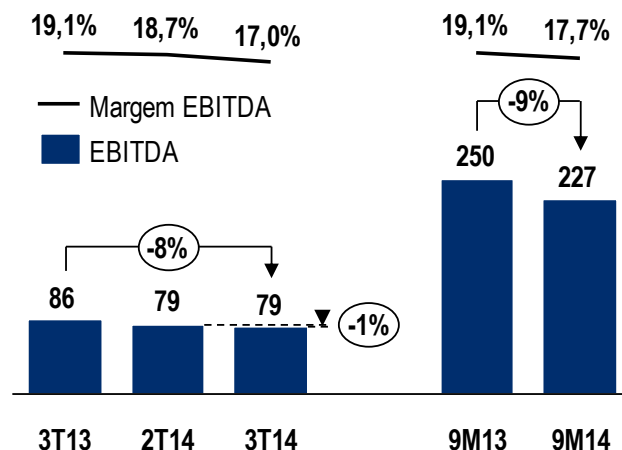
Ebitda

O Ebitda dos 9M14 totalizou R\$ 227 milhões, com margem ajustada de 17,7%, apresentando redução de 9% em relação ao mesmo período do ano de 2013.

O Ebitda dos 9M14 foi impactado, principalmente pelo aumento das despesas administrativas e comerciais, conforme detalhado acima.

EBITDA

(R\$ milhões)



Recomposição do EBITDA (R\$ mil)	3T14 (a)	2T14 (b)	3T13 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (b/c)	9M14 (d)	9M13 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Líquido do Período	52.246	46.566	62.112	12,2%	-15,9%	145.135	177.713	-18,3%
(+) Depreciação e amortização	4.557	7.382	3.738	-38,3%	21,9%	14.306	10.574	35,3%
(+) Imposto de renda e contribuição social	5.273	5.836	6.167	-9,6%	-14,5%	16.310	17.704	-7,9%
(+) Participação dos acionistas minoritários	9.304	11.044	2.309	-15,8%	302,9%	26.553	4.699	465,1%
(+/-) Resultado financeiro	-3.451	-1.906	527	81,1%	-754,8%	-7.379	-335	2102,7%
(+) Custo financiamento da produção	10.833	10.516	11.182	3,0%	-3,1%	32.518	39.425	-17,5%
EBITDA	78.762	79.438	86.035	-0,9%	-8,5%	227.443	249.780	-8,9%
Margem EBITDA	17,0%	18,7%	19,1%			17,7%	19,1%	

Lucro Líquido

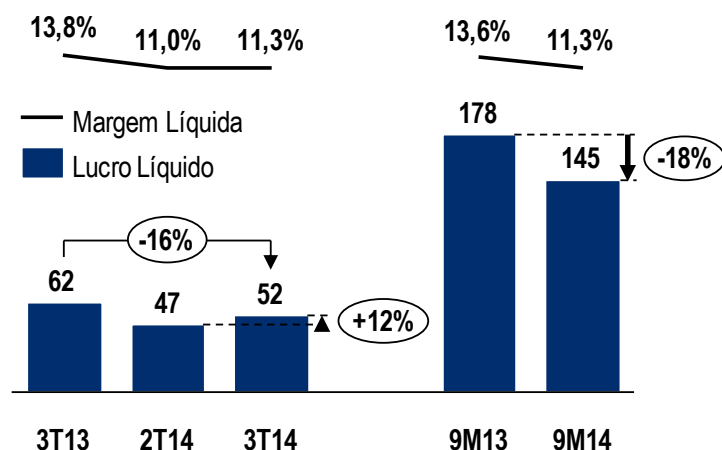
Como resultado do desempenho comentado anteriormente, o lucro líquido do 9M14 foi de R\$ 145 milhões, com margem líquida de 11,3%.

A redução da margem líquida deveu-se, principalmente, ao aumento das despesas comerciais, função dos maiores gastos com revenda de unidades distratadas, bem como ao aumento das despesas gerais e administrativas.

No 3T14, o lucro líquido atingiu R\$ 52 milhões, aumento de 12% em relação ao 2T14. A margem líquida foi de 11,3%.

Lucro Líquido

(R\$ milhões)



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T14

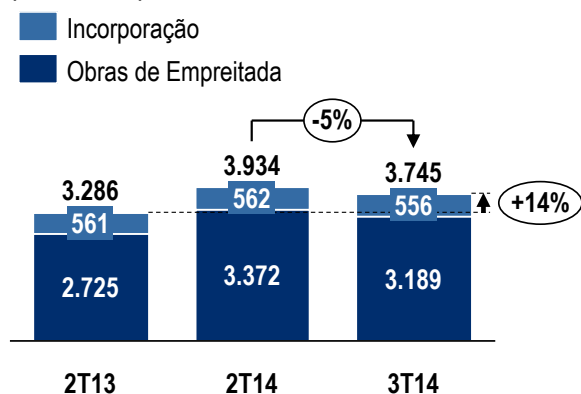
Resultado a Apropriar

Ao final do 3T14, a receita de vendas a apropriar somava R\$ 3,7 bilhões, 14% superior ao 3T13. Cabe ressaltar que, devido ao rápido ciclo de construção, 61% do REF será reconhecido nos próximos 15 meses.

Resultado a Apropriar (R\$ mil)	3T14 (a)	2T14 (b)	3T13 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Resultado a Apropriar Consolidado	987.051	1.018.394	895.098	-3,1%	10,3%
Receitas a apropriar	3.744.720	3.933.912	3.285.559	-4,8%	14,0%
Incorporação	555.756	562.371	561.047	-1,2%	-0,9%
Obras de Empreitada	3.188.964	3.371.541	2.724.512	-5,4%	17,0%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	26,4%	25,9%	27,2%	0,5 p.p.	-0,9 p.p.

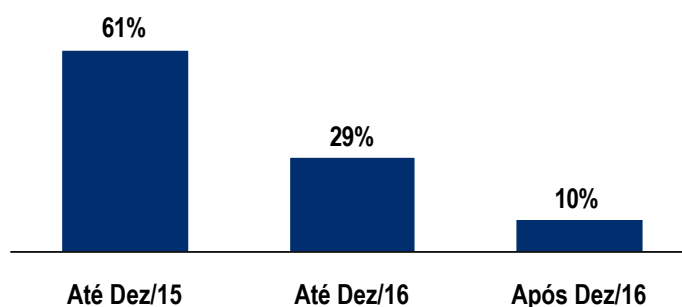
Receita a Apropriar

(R\$ milhões)



Cronograma de Reconhecimento de Receitas a Apropriar

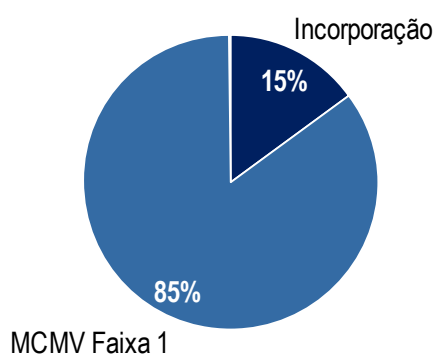
(% por ano)



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

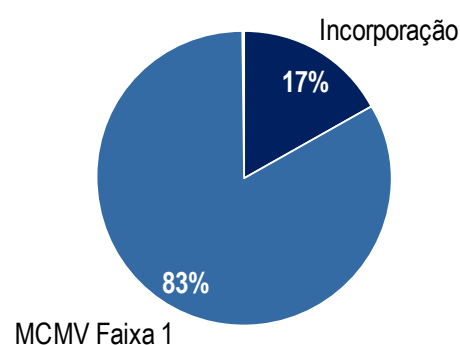
Abertura da Receita a Apropriar

(3T14)



Abertura da Receita a Apropriar

(3T13)



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T14

DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL

Contas a Receber

A Direcional encerrou o 3T14 com saldo contábil de contas a receber de R\$ 1,4 bilhão, 8% inferior ao trimestre anterior e 16% inferior ao saldo de contas a receber do encerramento do 3T13. Esta redução pode ser explicada, principalmente, pelo grande ciclo de entregas de unidades e consequente repasse dos clientes pra os bancos financiadores. A parcela de curto prazo reduziu para R\$ 1,2 bilhão, representando 84% do total.

Contas a Receber Contábil (R\$ mil)	3T14 (a)	2T14 (b)	3T13 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	Cronograma de Recebimento (R\$ mil)	
Venda de Imóveis	1.154.097	1.290.054	1.439.951	-10,5%	-19,9%	até set/2015	1.156.917
Prestação de Serviços	220.575	211.764	192.160	4,2%	14,8%	até dez/2015	104.140
Total	1.374.672	1.501.818	1.632.111	-8,5%	-15,8%	até dez/2016	97.283
Parcela Circulante¹	1.156.917	1.291.137	1.426.529	-10,4%	-18,9%	após dez/2016	16.332
Parcela Não-Circulante	217.755	210.681	205.582	3,4%	5,9%	Total	1.374.672

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.

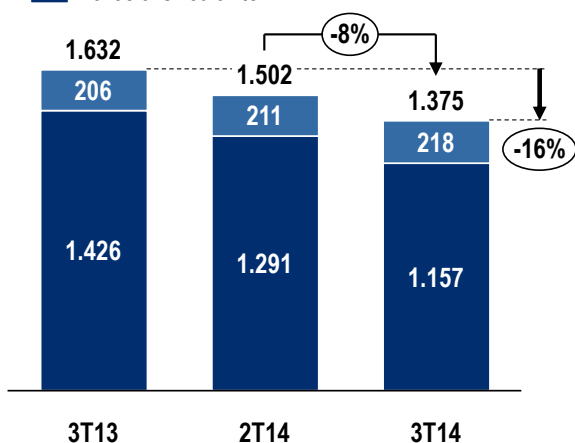
Segundo regras contábeis atuais, o reconhecimento de contas a receber é proporcional ao índice de execução das respectivas obras (Percentage of Completion - PoC). Deste modo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas de incorporação e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas Demonstrações Contábeis. Neste sentido cabe ressaltar que o saldo total de contas a receber da Direcional no encerramento do 3T14 era de R\$ 1,9 bilhões.

Os gráficos abaixo apresentam a evolução do Contas a Receber contábil e o cronograma consolidado dos recebíveis totais no encerramento do 3T14.

Contas a Receber Contábil

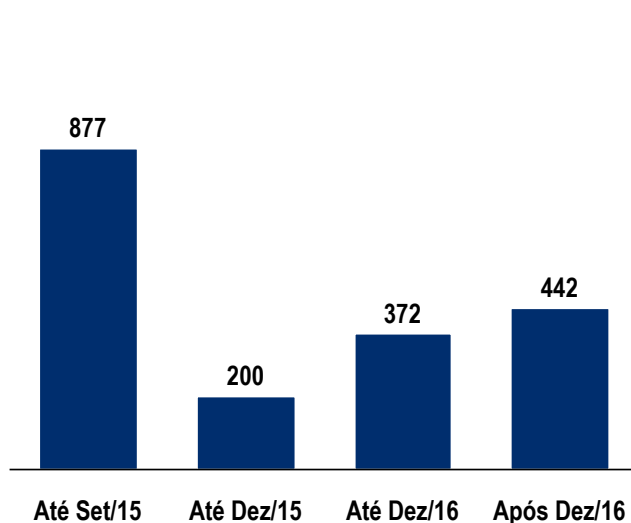
(R\$ milhões)

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

3T14

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 3T14, que totalizou R\$ 718 milhões, aumento de 38% em relação ao saldo de R\$ 518 milhões no 3T13 e 12% superior ao saldo do 2T14.

Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras (R\$ mil)	3T14 (a)	2T14 (b)	3T13 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Caixa e bancos	141.285	155.593	241.724	-9,2%	-41,6%
Equivalente de Caixa e Aplicações Financeiras	576.743	487.208	277.120	18,4%	108,1%
Total	718.028	642.801	518.844	11,7%	38,4%

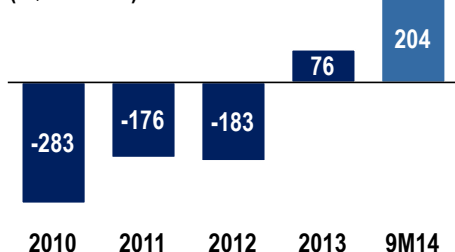
Variação da Dívida Líquida ou Geração de Caixa¹

No 3T14, a geração de caixa, medida pela variação da dívida líquida foi de R\$ 113 milhões, volume que supera o caixa gerado no ano de 2013, e representa o melhor trimestre da história da Companhia. O gráfico abaixo apresenta a evolução da geração de caixa/cash burn. A inversão da curva ocorrida no ano de 2013 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.

Analisando a evolução da Geração de Caixa (Cash Burn), é importante notar que nos últimos 12 meses, a Direcional obteve geração de caixa total de R\$ 250 milhões.

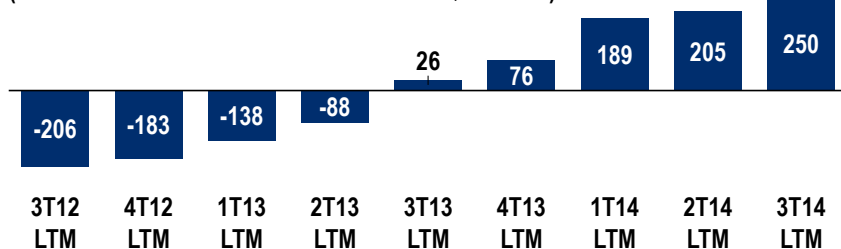
Geração de Caixa (Cash Burn)¹

(R\$ milhões)



Evolução Geração de Caixa (Cash Burn)¹ LTM

(Base acumulada nos 12 últimos meses - R\$ milhões)



Endividamento

No encerramento do 3T14, a dívida total da companhia era de R\$ 918 milhões, 4% inferior ao encerramento do trimestre anterior. Esta redução deve-se, principalmente, à amortização de financiamentos à produção decorrente da repasse das unidades aos clientes.

Endividamento (R\$ mil)	3T14 (a)	2T14 (b)	3T13 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Empréstimos e Financiamentos	918.881	956.347	912.506	-3,9%	0,7%
Financiamento à Produção	552.327	575.681	590.532	-4,1%	-6,5%
CRI	108.184	120.542	65.021	-10,3%	66,4%
FINAME e Leasing	48.542	50.602	40.393	-4,1%	20,2%
Capital de Giro	10.308	10.018	17.146	2,9%	-39,9%
Debêntures	199.520	199.504	199.414	0,0%	0,1%
Caixa, Equivalentes e Aplicações	718.028	642.801	518.844	11,7%	38,4%
Dívida Líquida	200.854	313.546	393.662	-35,9%	-49,0%
Dívida Líquida/ Patrimônio Líquido	11,4%	18,5%	24,4%	-7,0 p.p.	-12,9 p.p.

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

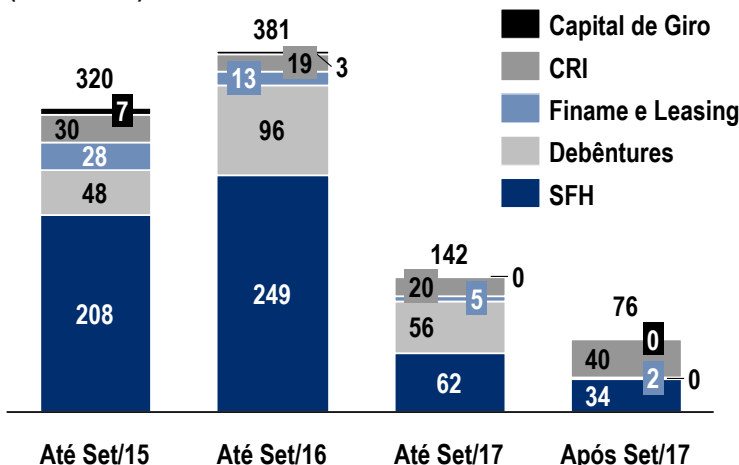
DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T14

Os gráficos abaixo apresentam o cronograma de amortização da dívida bruta e sua abertura:

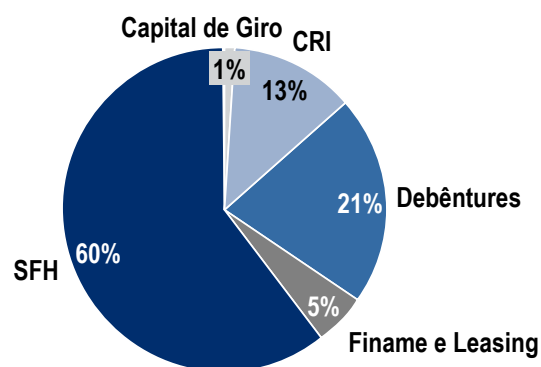
Cronograma de Amortização da Dívida¹

(R\$ milhões)



Abertura da Dívida Bruta

(% da Dívida)



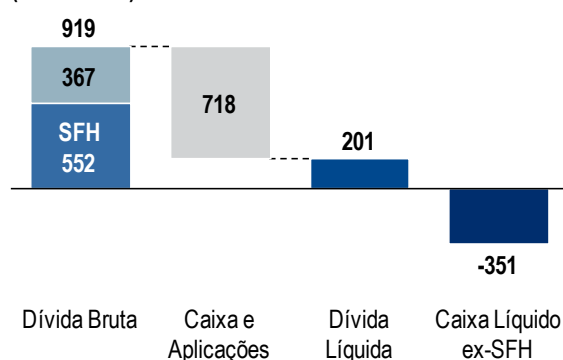
1. O cronograma de amortização da dívida é baseado exclusivamente no prazo de amortização pactuado nos contratos de financiamento com os bancos. Na prática, a liquidação do financiamento poderá ocorrer em prazo mais curto, à medida que haja o repasse da parcela de financiamento dos clientes para os bancos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

A Direcional encerrou o 3T14 com dívida bruta total de R\$ 919 milhões e caixa de R\$ 718 milhões, resultando, desta maneira, em uma dívida líquida de R\$ 201 milhões e consequente alavancagem (dívida líquida sobre o patrimônio líquido) de 11,4%.

Desconsiderando-se o financiamento à produção (SFH), que totalizou saldo devedor de R\$ 552 milhões no 3T14, a Direcional terminaria o trimestre com caixa líquido de R\$ 351 milhões. O gráfico ao lado demonstra a composição da dívida bruta e líquida da Direcional no encerramento do 3T14.

Endividamento

(R\$ milhões)



DIVIDENDOS

Em conformidade com a política de dividendos aprovada pelo Conselho de Administração em 17 de Março de 2014, estamos propondo o pagamento de dividendos intercalares equivalentes a 25% do lucro líquido apurado no 9M14, totalizando R\$ 36.283.668,15 (trinta e seis milhões, duzentos e oitenta e três mil, seiscentos e sessenta e oito reais e quinze centavos), a serem imputados aos dividendos obrigatórios que forem declarados na Assembleia Geral Ordinária a ser realizada em 2015.

Os dividendos intercalares ora declarados serão pagos às pessoas que estiverem inscritas como proprietárias ou usufrutuárias de ações da Companhia na data de 13 de Novembro de 2014, em até 60 (sessenta) dias de sua declaração.

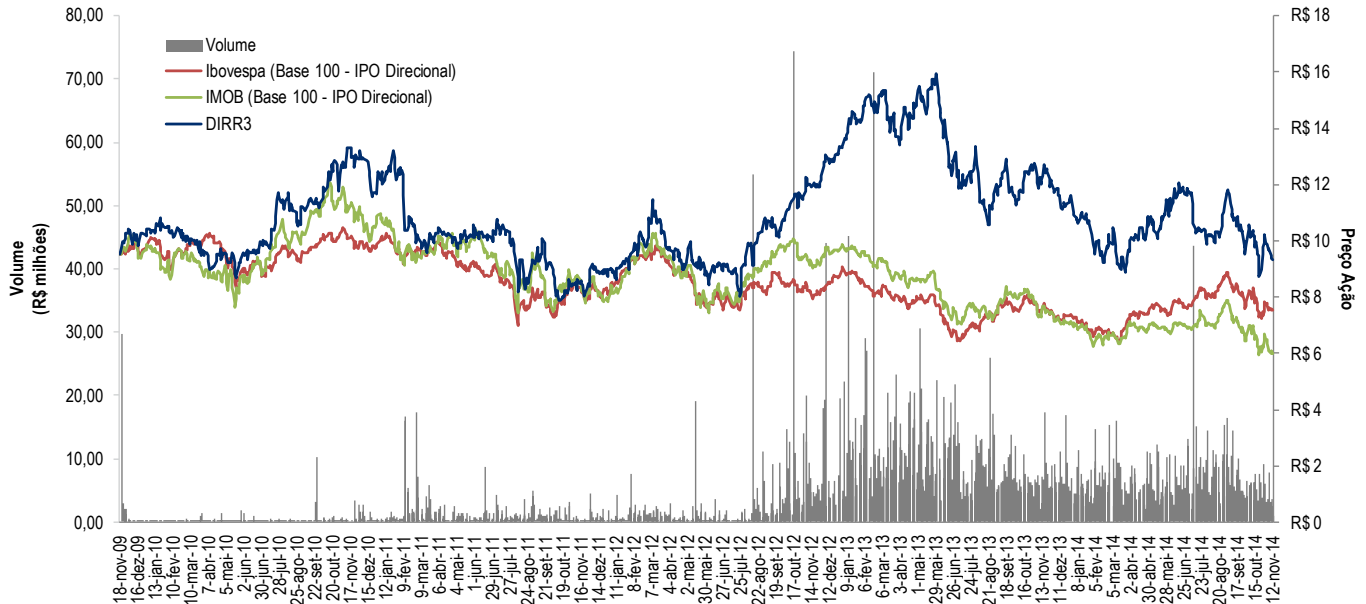
Comentário do Desempenho

DIRECIONAL
 e n g e n h a r i a

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T14

DESEMPENHO DA AÇÃO



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

3T14

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

IFRS

ATIVO	30/09/2014	31/12/2013
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	696.431	489.776
Aplicações Financeiras	21.597	52.775
Contas a receber por incorporação de imóveis	936.342	1.203.136
Contas a receber por prestação de serviços	220.575	188.681
Estoque de terrenos a incorporar	337.784	87.086
Estoque de imóveis concluídos	138.230	89.608
Estoque de imóveis em construção	261.195	219.425
Partes Relacionadas	63.107	37.046
Tributos a recuperar	21.733	17.315
Outros créditos	80.606	56.920
Total do ativo circulante	2.777.600	2.441.768
NÃO CIRCULANTE		
Contas a receber por incorporação de imóveis	217.755	180.454
Estoque de terrenos a incorporar	771.034	615.178
Partes Relacionadas	12.641	20.489
Outros créditos	23.755	35.880
	1.025.185	852.001
Investimentos	37.023	37.154
Imobilizado	130.995	100.908
Intangível	2.304	1.825
	170.322	139.887
Total do ativo não circulante	1.195.507	991.888
Total do Ativo	3.973.107	3.433.656
PASSIVO	30/09/2014	31/12/2013
CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	320.035	308.165
Fornecedores	106.201	72.992
Obrigações trabalhistas	56.190	42.201
Obrigações tributárias	53.086	59.421
Credores por imóveis compromissados	51.193	32.531
Adiantamento de clientes	101.052	68.074
Dividendos propostos	306	57.051
Outras contas a pagar	61.196	92.235
Partes Relacionadas	11.923	7.929
Total do passivo circulante	761.182	740.599
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	598.846	582.135
Provisão para garantia	24.840	21.537
Obrigações tributárias	8.962	7.686
Credores por imóveis compromissados	279.741	204.707
Adiantamento de clientes	496.904	260.932
Provisão p/risco tributários, trabalhistas e cíveis	21.708	14.629
Outras contas a pagar	26.000	0
Total do passivo não circulante	1.457.001	1.091.626
Capital social	702.982	702.982
Reservas de capital	230.017	234.099
Outorga de opção de ações	5.005	5.005
Ajuste de avaliação patrimonial	-21.717	-9.993
Ações em tesouraria	-23.573	-28.137
Reservas de lucros	568.872	568.872
Resultado do período	145.135	0
Patrimônio líquido	1.606.721	1.472.828
Participantes não controladores em SCPs e SPEs	148.203	128.603
Total do patrimônio líquido	1.754.924	1.601.431
Total do passivo e patrimônio líquido	3.973.107	3.433.656

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T14

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA

IFRS

Demonstração de Resultados - Consolidada R\$ mil	3T14 (a)	2T14 (b)	3T13 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M14 (d)	9M13 (e)	Δ % (d/e)
Receita com venda de imóveis	120.233	179.213	257.762	-32,9%	-53,4%	459.116	736.760	-37,7%
Receita com prestação de serviços	353.721	274.315	206.063	28,9%	71,7%	877.836	598.472	46,7%
Receita bruta	473.954	453.528	463.825	4,5%	2,2%	1.336.952	1.335.232	0,1%
Deduções da receita - impostos incidentes e outros	-11.662	-28.478	-12.977	-59,0%	-10,1%	-52.483	-29.528	77,7%
Receita operacional líquida	462.292	425.050	450.848	8,8%	2,5%	1.284.469	1.305.704	-1,6%
Custo das unidades vendidas e serviços prestados	-350.223	-322.469	-340.156	8,6%	3,0%	-977.399	-1.000.914	-2,3%
Lucro bruto	112.069	102.581	110.692	9,2%	1,2%	307.070	304.790	0,7%
Despesas gerais e administrativas	-27.917	-25.764	-28.449	8,4%	-1,9%	-83.586	-78.443	6,6%
Despesas comerciais	-13.950	-14.321	-10.276	-2,6%	35,8%	-38.847	-26.752	45,2%
Resultado com equivalência patrimonial	747	1.275	3.475	-41,4%	-78,5%	5.202	7.962	-34,7%
Despesas financeiras	-12.812	-12.383	-8.707	3,5%	47,1%	-33.563	-22.996	46,0%
Receitas financeiras	16.263	14.289	8.180	13,8%	98,8%	40.942	23.331	75,5%
Outras receitas e despesas operacionais	-7.577	-2.231	-4.327	239,6%	75,1%	-9.220	-7.776	18,6%
Receitas (despesas) operacionais	-45.246	-39.135	-40.104	15,6%	12,8%	-119.072	-104.674	13,8%
Resultado antes do imposto de renda e CSSL	66.823	63.446	70.588	5,3%	-5,3%	187.998	200.116	-6,1%
Imposto de renda e contribuição social - corrente e diferido	-5.273	-5.836	-6.167	-9,6%	-14,5%	-16.310	-17.704	-7,9%
Resultado líquido antes dos participantes em SCPs e SPEs	61.550	57.610	64.421	6,8%	-4,5%	171.688	182.412	-5,9%
Participantes em SCPs e SPEs	-9.304	-11.044	-2.309	-15,8%	302,9%	-26.553	-4.699	465,1%
Lucro líquido do período	52.246	46.566	62.112	12,2%	-15,9%	145.135	177.713	-18,3%

RECOMPOSIÇÃO DO EBITDA

IFRS

Recomposição do EBITDA (R\$ mil)	3T14 (a)	2T14 (b)	3T13 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (b/c)	9M14 (d)	9M13 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Líquido do Período	52.246	46.566	62.112	12,2%	-15,9%	145.135	177.713	-18,3%
(+) Depreciação e amortização	4.557	7.382	3.738	-38,3%	21,9%	14.306	10.574	35,3%
(+) Imposto de renda e contribuição social	5.273	5.836	6.167	-9,6%	-14,5%	16.310	17.704	-7,9%
(+) Participação dos acionistas minoritários	9.304	11.044	2.309	-15,8%	302,9%	26.553	4.699	465,1%
(+/-) Resultado financeiro	-3.451	-1.906	527	81,1%	-754,8%	-7.379	-335	2102,7%
(+) Custo financiamento da produção	10.833	10.516	11.182	3,0%	-3,1%	32.518	39.425	-17,5%
EBITDA ajustado	78.762	79.438	86.035	-0,9%	-8,5%	227.443	249.780	-8,9%
Margem EBITDA ajustada	17,0%	18,7%	19,1%			17,7%	19,1%	

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T14

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO

IFRS

FLUXO DE CAIXA (R\$ mil)	30-09-2014	30-09-2013
Fluxo de caixa das atividades operacionais:		
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	187.998	200.116
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:		
Depreciações e amortizações	14.306	10.574
Resultado de equivalência patrimonial	-5.202	-7.962
Provisão para garantia	3.303	4.737
Juros sobre encargos e financiamentos	52.123	57.212
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	7.079	3.203
Resultado com permuta física	-31.956	-48.146
Impostos	-6.603	2.352
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	-5.486	-4.566
Provisão para plano de opções de ações	-	3.856
Provisão participação nos resultados	-	3.429
Acréscimos (decrécimo) em ativos		
Contas a receber	203.085	-163.657
Estoques	-97.709	74.921
Créditos diversos	-11.561	-4.089
Partes Relacionadas	-18.213	51.354
Tributos a recuperar	-4.418	-1.668
(Decréscimo) acréscimo em passivos		
Fornecedores	33.209	36.075
Obrigações trabalhistas	13.989	9.396
Obrigações tributárias	6.352	-1.884
Credores por imóveis compromissados	-26.691	-18.368
Adiantamento de clientes	39.119	5.930
Contas a pagar	-5.039	-6.279
Partes Relacionadas	3.994	1.778
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	351.679	208.314
Imposto de renda e contribuição social pagos	-21.118	-14.505
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	330.561	193.809
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Acréscimo de investimentos (SPCs e SPEs)	1.906	-2.784
Acréscimo do imobilizado	-43.906	-39.758
Acréscimo de intangível	-966	-823
Aplicações Financeiras	31.178	40.955
Dividendos recebidos	3.427	1.273
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	-8.361	-1.137
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de capital, líquido de gastos	-	-
Ações em tesouraria	482	-21.532
Transação com sócios não controladores	-11.724	-9.993
Dividendos pagos	-56.745	-56.900
Ingressos dos empréstimos	304.323	502.090
Amortizações dos empréstimos	-284.751	-379.794
Juros Pagos	-60.177	-61.272
Aumento de capital por não controladores	-6.953	-55.365
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	-115.545	-82.766
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	206.655	109.906
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	489.776	374.580
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	696.431	484.486
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalente de caixa	206.655	109.906

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T14

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO

IFRS

DVA (R\$ mil)	30-09-2014	30-09-2013
Receitas	1.333.218	1.332.022
Vendas de imóveis e prestação de serviços	1.342.438	1.339.798
Outras receitas e (despesas) operacionais	(9.220)	(7.776)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (constituição) reversão		
Insumos adquiridos de terceiros	(762.667)	(772.958)
Matérias-Primas consumidas	(712.147)	(722.516)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(40.912)	(32.906)
Outros	(9.608)	(17.536)
Valor adicionado bruto	570.551	559.064
Depreciação e amortização, líquidas	(14.306)	(10.574)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	556.245	548.490
Valor adicionado recebido em transferência	46.144	31.293
Resultado de equivalência patrimonial	5.202	7.962
Receitas financeiras	40.942	23.331
Valor adicionado total a distribuir	602.389	579.783
Distribuição do valor adicionado		
Pessoal	290.341	283.152
Impostos, taxas e contribuições	74.279	51.798
Remuneração de capitais de terceiros	66.081	62.421
Lucros Retidos	145.135	177.713
Parcela de lucro atribuído à acionistas não controladores	26.553	4.699
Parcela de lucro atribuído à acionistas não controladores	602.389	579.783

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T14

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 Nº 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 intermediárias
de acordo com as práticas contábeis
adotadas no Brasil e com o IFRS em
30 de setembro de 2014**

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Balanco patrimonial

(Valores expressos em milhares de Reais)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Ativo circulante:					
Caixa e equivalentes de caixa	4	341.311	189.469	696.431	489.776
Aplicações financeiras		-	-	21.597	52.775
Contas a receber por incorporação de imóveis	5	1.574	1.425	936.342	1.203.136
Contas a receber por prestação de serviços	5	-	-	220.575	188.681
Estoque de terrenos a incorporar	6.1	-	-	337.784	87.086
Estoque de imóveis concluídos	6.2	127	1.862	138.230	89.608
Estoque de imóveis em construção	6.3	-	-	261.195	219.425
Partes Relacionadas	7.1	52.987	24.192	63.107	37.046
Tributos a recuperar		17.826	15.066	21.733	17.315
Outros créditos		18.506	16.718	80.606	56.920
Total do ativo circulante		432.331	248.732	2.777.600	2.441.768
Ativo não circulante:					
Contas a receber por incorporação de imóveis	5	851	7	217.755	180.454
Estoque de terrenos a incorporar	6.1	3.513	3.513	771.034	615.178
Partes Relacionadas	7.1	12.640	20.487	12.641	20.489
Outros créditos		2.406	9.046	23.755	35.880
Investimentos	8	1.610.261	1.578.422	37.023	37.154
Imobilizado	9	104.073	77.350	130.995	100.908
Intangível		1.843	1.448	2.304	1.825
Total do ativo não circulante		1.735.587	1.690.273	1.195.507	991.888
Total do ativo		2.167.918	1.939.005	3.973.107	3.433.656

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras intermediárias.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Balanco patrimonial

(Valores expressos em milhares de Reais)

		Controladora		Consolidado	
	Nota	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Passivo circulante:					
Empréstimos e financiamentos	10	114.577	78.228	320.035	308.165
Fornecedores	-	5.660	4.691	106.201	72.992
Obrigações trabalhistas	11	12.140	6.380	56.190	42.201
Obrigações tributárias	12	440	329	53.086	59.421
Credores por imóveis compromissados	13	-	-	51.193	32.531
Adiantamento de clientes	14	-	-	101.052	68.074
Dividendos propostos	17.3.3	3	57.051	306	57.051
Outras contas a pagar	15	19.308	38.681	61.196	92.235
Partes Relacionadas	7.1	121.647	15.145	11.923	7.929
Total do passivo circulante		273.755	200.505	761.182	740.599
Passivo não circulante:					
Empréstimos e financiamentos	10	266.955	237.852	598.846	582.135
Provisão para garantia	16.1	-	-	24.840	21.537
Obrigações tributárias	12	-	-	8.962	7.686
Credores por imóveis compromissados	13	-	-	279.741	204.707
Adiantamento de clientes	14	-	-	496.904	260.932
Provisão p/riscos tributários, trabalhistas e cíveis	16.2	1.287	1.640	21.708	14.629
Outras contas a pagar	15	-	-	26.000	-
Partes Relacionadas	7.1	19.180	26.180	-	-
Total do passivo não circulante		287.422	265.672	1.457.001	1.091.626
Patrimônio líquido:					
Capital social	17.1	702.982	702.982	702.982	702.982
Reservas de capital	17.2	230.017	234.099	230.017	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	(23.573)	(28.137)	(23.573)	(28.137)
Reservas de lucros	17.3	568.872	568.872	568.872	568.872
Resultado do período		145.135	-	145.135	-
		1.606.721	1.472.828	1.606.721	1.472.828
Participação dos não controladores	-	-	-	148.203	128.603
		1.606.721	1.472.828	1.754.924	1.601.431
Total do passivo e patrimônio líquido		2.167.918	1.939.005	3.973.107	3.433.656

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras intermediárias.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Demonstrações dos resultados períodos findos em 30 de setembro de 2014 e 30 de setembro de 2013 (Valores expressos em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013
Receita com venda de imóveis	17.1	833	1.539	464.602	854.856
Receita com prestação de serviços	17.1	1.693	-	877.836	-
Deduções da receita - impostos incidentes e outros	17.1	(283)	-	(57.969)	-
Receita operacional líquida	18.1	2.243	1.993	1.284.469	1.305.704
Custo da venda de imóveis	18.3	(600)	-	(306.812)	(660.758)
Custo dos serviços prestados	18.3	(61)	(146)	(670.587)	-
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	18.2	(661)	(387)	(977.399)	(1.000.914)
Lucro bruto		<u>1.582</u>	<u>1.606</u>	<u>307.070</u>	<u>304.790</u>
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas gerais e administrativas	18.3	(61.272)	(53.479)	(83.586)	(78.443)
Despesas comerciais	18.3	(5.299)	(3.370)	(38.847)	(26.752)
Resultado com equivalência patrimonial	8	216.599	248.830	5.202	7.962
Outras receitas (despesas) operacionais	-	2.295	(10.598)	(9.220)	(7.776)
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	19	(28.818)	(16.002)	(33.563)	(22.996)
Receitas financeiras	19	20.048	10.726	40.942	23.331
		<u>(8.770)</u>	<u>(5.276)</u>	<u>7.379</u>	<u>335</u>
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		<u>145.135</u>	<u>177.713</u>	<u>187.998</u>	<u>200.116</u>
Imposto de renda e contribuição social	20	-	-	(16.310)	(17.704)
Lucro líquido do período		<u>145.135</u>	<u>177.713</u>	<u>171.688</u>	<u>182.412</u>
Lucro líquido atribuível:					
Participantes não controladores em SPEs e SCPs	-	-	-	(26.553)	(4.699)
Lucro líquido atribuível:					
Direcional Engenharia S/A		<u>145.135</u>	<u>177.713</u>	<u>145.135</u>	<u>177.713</u>
Lucro líquido por ação					
Básico	17.4	0,95	1,15		
Diluído	17.4	0,95	1,14		

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras intermediárias.

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Demonstrações dos resultados
períodos findos em 30 de setembro de 2014 e 30 de setembro de 2013**
(Valores expressos em milhares de Reais)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2014</u>	<u>30/09/2013</u>	<u>30/09/2014</u>	<u>30/09/2013</u>
Lucro líquido do Exercício	145.135	177.713	171.688	182.412
Total de Resultado abrangente do exercício	145.135	177.713	171.688	182.412
Atribuível a				
Acionista da Companhia			145.135	177.713
Participação dos sócios não controladores			26.553	4.699
			171.688	182.412

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras intermediárias.

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					Ajuste de avaliação patrimonial	Reservas de lucros					Participação não controladores
	Capital social	Ações em tesouraria	Por emissão de ações / alienação	Para aumento de capital	Por outorga de opções de ações		Legal	Retidos	Para investimento	Lucros acumulados	Patrimônio líquido controladora	
Saldos em 31 de dezembro 2012	497.158	(12.659)	238.377	205.824	1.566	-	25.345	316.026	56.355	-	1.327.992	187.315
Aumento de capital por capitalização de reserva	205.824	-	-	(205.824)	-	-	-	-	-	-	-	-
Opções outorgadas reconhecidas	-	-	-	-	3.856	-	-	-	-	-	3.856	3.856
Redução de capital por não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(55.365)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	-	177.713	177.713	4.699
Recompra de ações	-	(24.673)	-	-	-	-	-	-	-	-	(24.673)	-
Alienação de ações em tesouraria	-	6.789	(3.648)	-	-	-	-	-	-	-	3.141	-
Transação com sócios não controladores	-	-	(9.993)	-	-	-	-	-	-	-	(9.993)	-
Saldos em 30 de setembro 2013	702.982	(30.543)	224.736	-	5.422	-	25.345	316.026	56.355	177.713	1.478.036	136.649
Saldos em 31 de dezembro 2013	702.982	(28.137)	234.099	-	5.005	(9.993)	25.345	316.026	227.501	-	1.472.828	128.603
Redução de capital por não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.953)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	-	145.135	145.135	26.553
Alienação de ações em tesouraria	17.2.3	4.564	(4.082)	-	-	-	-	-	-	-	482	-
Transação com sócios não controladores	-	-	-	-	-	(11.724)	-	-	-	-	(11.724)	-
Saldos em 30 de setembro 2014	702.982	(23.573)	230.017	-	5.005	(21.717)	25.345	316.026	227.501	145.135	1.606.721	148.203

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras intermediárias.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa
períodos findos em 30 de setembro
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013
Das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	145.135	177.713	187.998	200.116
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	6.316	3.663	14.306	10.574
Resultado de equivalência patrimonial	(216.599)	(248.830)	(5.202)	(7.962)
Provisão para garantia	-	-	3.303	4.737
Juros sobre encargos e financiamentos	27.898	15.193	52.123	57.212
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	(353)	(462)	7.079	3.203
Resultado com permuta física	-	-	(31.956)	(48.146)
Impostos	-	-	(6.603)	2.352
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	-	-	(5.486)	(4.566)
Provisão para plano de opções de ações	-	3.856	-	3.856
Reversão de provisão	-	-	-	-
Provisão participação nos resultados	-	3.429	-	3.429
Acréscimos (decrécimo) em ativos				
Contas a receber	(993)	301	203.085	(163.657)
Estoques	1.735	(1.648)	(97.709)	74.921
Créditos diversos	4.852	2.154	(11.561)	(4.089)
Partes Relacionadas	(20.948)	51.874	(18.213)	51.354
Tributos a recuperar	(2.760)	(1.415)	(4.418)	(1.668)
Despesas Antecipadas	-	-	-	-
(Decréscimo) acréscimo em passivos				
Fornecedores	969	979	33.209	36.075
Obrigações trabalhistas	5.760	(8.102)	13.989	9.396
Obrigações tributárias	111	14	6.352	(1.884)
Credores por imóveis compromissados	-	-	(26.691)	(18.368)
Adiantamento de clientes	-	-	39.119	5.930
Contas a pagar	(19.373)	(5.924)	(5.039)	(6.279)
Partes Relacionadas	99.502	65.923	3.994	1.778
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	31.252	58.718	351.679	208.314
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(21.118)	(14.505)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	31.252	58.718	330.561	193.809
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Acréscimo de investimentos (SPCs e SPES)	137.473	(131.582)	1.906	(2.784)
Acréscimo do imobilizado	(32.643)	(35.361)	(43.906)	(39.758)
Acréscimo de intangível	(791)	(685)	(966)	(823)
Aplicações financeiras	-	-	31.178	40.955
Dividendos recebidos	47.287	37.551	3.427	1.273
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	151.326	(130.077)	(8.361)	(1.137)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Integralização de capital, líquido de gastos	-	-	-	-
Ações em tesouraria	482	(21.532)	482	(21.532)
Transação com sócios não controladores	(11.724)	(9.993)	(11.724)	(9.993)
Reserva de capital	-	-	-	-
Dividendos pagos	(57.048)	(56.261)	(56.745)	(56.900)
Ingressos dos empréstimos	123.029	232.717	304.323	502.090
Amortizações dos empréstimos	(64.647)	(42.331)	(284.751)	(379.794)
Juros Pagos	(20.828)	(14.865)	(60.177)	(61.272)
Aumento de capital por não controladores	-	-	(6.953)	(55.365)
Caixa líquido gerado (aplicado nas)nas atividades de financiamento	(30.736)	87.735	(115.545)	(82.766)
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	151.842	16.376	206.655	109.906
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do período	189.469	124.158	489.776	374.580
No final do período	341.311	140.534	696.431	484.486
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	151.842	16.376	206.655	109.906

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras intermediárias.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Demonstração do valor adicionado dos períodos findos em 30 de setembro (Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013
Receitas				
Vendas de imóveis e prestação de serviços	2.526	2.307	1.342.438	1.339.798
Outras receitas (despesas) operacionais	2.295	(10.597)	(9.220)	(7.776)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (constituição) reversão	-	-	-	-
	<u>4.821</u>	<u>(8.290)</u>	<u>1.333.218</u>	<u>1.332.022</u>
Insumos adquiridos de terceiros				
Matérias-Primas consumidas	(1.494)	(1.124)	(712.147)	(722.516)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(18.078)	(15.959)	(40.912)	(32.906)
Outros	(4.919)	(12.012)	(9.608)	(17.536)
	<u>(24.491)</u>	<u>(29.095)</u>	<u>(762.667)</u>	<u>(772.958)</u>
Valor adicionado bruto	<u>(19.670)</u>	<u>(37.385)</u>	<u>570.551</u>	<u>559.064</u>
Depreciação e amortização, líquidas	<u>(6.316)</u>	<u>(3.663)</u>	<u>(14.306)</u>	<u>(10.574)</u>
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	<u>(25.986)</u>	<u>(41.048)</u>	<u>556.245</u>	<u>548.490</u>
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	216.599	248.830	5.202	7.962
Receitas financeiras	20.048	10.726	40.942	23.331
	<u>236.647</u>	<u>259.556</u>	<u>46.144</u>	<u>31.293</u>
Valor adicionado total a distribuir	<u>210.661</u>	<u>218.508</u>	<u>602.389</u>	<u>579.783</u>
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal	36.425	24.479	290.341	283.152
Impostos, taxas e contribuições	283	314	74.279	51.798
Remuneração de capitais de terceiros	28.818	16.002	66.081	62.421
Lucros Retidos	145.135	177.713	145.135	177.713
Parcela de lucro atribuído à acionistas não controladores	-	-	26.553	4.699
	<u>210.661</u>	<u>218.508</u>	<u>602.389</u>	<u>579.783</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras intermediárias.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro 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 33 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 13 de novembro de 2014, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras e autorizou sua divulgação.

2 Resumo das principais práticas 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 intermediárias em 30 de setembro 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 intermediárias em 30 de setembro 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 intermediárias em 30 de setembro 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 intermediárias em 30 de setembro 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 NTNB, 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 intermediárias em 30 de setembro 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 2014. 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 2018.

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.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

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.

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 intermediárias em 30 de setembro 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	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Caixa e bancos	556	6.541	141.285	247.252
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	340.755	182.928	555.146	242.524
Total	341.311	189.469	696.431	489.776

A Companhia tem por política aplicar seus recursos em instrumentos financeiros de natureza conservadora e de alta liquidez, por meio de fundos de investimento ou operações realizadas diretamente com instituições financeiras de primeira linha.

A rubrica Equivalentes de Caixa é composta por Certificados de Depósito Bancário ou Operações Compromissadas contratadas junto a instituições financeiras de primeira linha, possuindo alto grau de liquidez. Já a rubrica Aplicações Financeiras é composta por títulos públicos (Letras Financeiras do Tesouro) e privados (Letras Financeiras), este último emitido por instituições financeiras de primeira linha. Os títulos classificados como Aplicações Financeiras não possuem liquidez junto ao emissor, mas podem ser convertidos em caixa no curto prazo através do mercado secundário.

Todos os instrumentos financeiros contratados pela Companhia possuem rendimento pós fixado, atrelados ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI) ou taxa SELIC, com remuneração que varia entre 93% e 107% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento. Em 30 de Setembro de 2014, a rentabilidade média bruta nos últimos doze meses dos instrumentos financeiros foi de 100,65% do CDI.

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2014**

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

5 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Contas a receber por incorporação de imóveis (a)				
Unidades concluídas	2.425	1.432	600.392	634.752
Unidades não concluídas	-	-	569.485	758.420
Contas a receber por venda de terrenos	-	-	1.275	12.959
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(17.046)	(22.532)
(-) Desconto por securitização de títulos	-	-	(9)	(9)
	2.425	1.432	1.154.097	1.383.590
Parcela circulante	1.574	1.425	936.342	1.203.136
Parcela não circulante	851	7	217.755	180.454
Contas a receber por prestação de serviço				
Intermediação imobiliária	-	-	1.804	2.140
Construção por empreitada	-	-	218.734	186.504
Outros Serviços	-	-	37	37
	-	-	220.575	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 30 de setembro 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\$ 17.046 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 setembro 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 intermediárias em 30 de setembro de 2014**

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

Em 30 de setembro de 2014 e 31 de dezembro 2013, as contas a receber de incorporação de imóveis e prestação de serviços, que estão classificados no ativo circulante apresentam os seguintes vencimentos:

	Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013
A vencer		
1º trimestre/14	-	562.883
2º trimestre/14	-	286.483
3º trimestre/14	-	223.315
4º trimestre/14	315.259	241.777
1º trimestre/15	351.768	-
2º trimestre/15	231.882	-
3º trimestre/15	198.060	-
	1.096.969	1.314.458
Vencidos		
Até 30 dias	11.916	16.992
de 31 a 60 dias	4.654	9.374
de 61 a 90 dias	2.593	7.717
de 91 a 120 dias	3.603	5.520
de 121 a 150 dias	2.612	2.298
de 151 a 180 dias	2.052	2.100
acima de 180 dias	32.518	33.358
	59.948	77.359
	1.156.917	1.391.817

Os títulos a vencer classificados como não circulantes em 30 de setembro de 2014 e 31 de dezembro 2013 possuem o seguinte fluxo de recebimento:

	30/09/2014	31/12/2013
Até dezembro/2015	104.140	157.731
Até dezembro/2016	97.283	9.401
Até dezembro/2017	5.247	3.927
Após dezembro/2017	11.085	9.395
	217.755	180.454

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

6 Estoques

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

6.1. Estoque de terrenos a incorporar

Por empreendimento (controladora)	30/09/2014	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)	30/09/2014	31/12/2013
Alcobaça Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	172.363	-
Direcional Canário Engenharia Ltda.	125.203	124.082
Alto Buritis Participações Societárias Ltda	110.040	-
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda (a)	55.200	41.800
Direcional Jequia Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	37.848	57.926
Direcional Riachos Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	35.286	26.369
Direcional Água Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda	32.546	27.693
Direcional Pilar Empreendimentos Imobiliários Ltda	26.672	26.668
Direcional Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	26.164	25.658
Direcional Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	23.804	23.755
Rio Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda	24.011	-
Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda	20.399	-
Direcional Rio Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda	20.387	20.078
Direcional Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda	19.672	19.328
Direcional Arapiraca Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	15.308
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	18.359	18.359
Direcional Santa Rosa Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	18.205	18.123
Coral Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	16.216	9.618
Direcional Construtora Valparaíso Ltda. (a)	15.561	15.560
Direcional Sena Madureira Empreendimentos Imobiliários Ltda	15.520	15.520
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	14.493	14.326
Direcional Linhares Empreendimentos Imobiliários Ltda	13.864	13.750
Santa Margarida Empreendimentos Imobiliários Ltda	13.519	11.488
Nowell Participações Ltda	11.423	-
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	14.703	10.714
Direcional Leopoldina Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	9.777	9.737
Mirante Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.737	9.454
Muqui Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.678	9.445
Direcional Igaci Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.870	7.716
Direcional Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.899	7.725
Direcional Carneiros Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.589	7.366

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

Por SCP, SPE ou empreendimento (controladas)	30/09/2014	31/12/2013
Direcional Anadia Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.465	7.442
Rio Real Empreendimentos Imobiliários Ltda	73.938	-
Direcional Jundiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.195	7.195
Direcional Assis Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.869	6.836
Direcional Tarauaca Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.819	-
Direcional Campinas Engenharia Ltda.	6.509	6.398
SCP - Direcional/Ascc/Diedro-Eliza Miranda (a)	6.409	6.408
Direcional Feijo Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	7.774	4.566
Direcional Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.095	5.885
Direcional Ouro Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	5.674	10.684
Direcional Nordestina Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.978	2.944
Direcional Sodalita Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.820	2.648
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	2.382	2.381
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	5	17.561
Direcional Poranga Empreendimentos Imobiliários Ltda	602	-
Citrino Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	9.999
Outros	27.763	20.239
Total controladas	1.105.305	698.751
Total consolidado	1.108.818	702.264

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Circulante	-	-	337.784	87.086
Não Circulante	3.513	3.513	771.034	615.178
	3.513	3.513	1.108.818	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.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

6.2. Estoque de imóveis concluídos

Por empreendimento (controladora)	30/09/2014	31/12/2013
Unidades Concluídas – Solares	-	600
Unidades Concluídas – Equilibrium	-	1.135
Outros	127	127
Total controladora	127	1.862
Por SCP, SPE ou empreendimento (controladas)	30/09/2014	31/12/2013
Direcional Flourita Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.227	15.547
Direcional Tarauaca Empreendimentos Imobiliários Ltda	21.811	-
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda	13.817	-
Direcional Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda	12.996	6.786
Direcional Construtora Valparaíso Ltda.	2.703	7.148
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.668	6.057
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.590	7.278
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.993	3.927
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.706	1.294
Direcional Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.555	-
SCP - Direcional/DAN/Gontijo Fernandes - Jacundá	2.438	5.668
SCP - Direcional/ACR - Lago	3.894	3.978
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.466	6.099
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.898	3.119
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.250	3.760
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	5.634	2.918
Direcional Patrimar Maragogi Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.075	3.824
Alexandrita Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.094	-
Direcional TSC Jatuarana Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	1.571
SCP - Direcional/ACR - Paradiso	1.278	1.277
Direcional TSC Rio Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	570	837
Direcional TSC Jamari Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	504
Direcional Opala Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	4.001
Capixaba Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.803	-
Abaré Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.140	-
Direcional Trinchiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.596	-
Outros	7.901	2.153
Total controladas	138.103	87.746
Total consolidado	138.230	89.608

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

6.3. Estoque de imóveis em construção

SCP, SPE ou empreendimento	30/09/2014	31/12/2013
Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda	83.901	56.938
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda	22.810	2.278
Direcional Jequia Empreendimentos Imobiliários Ltda	19.119	12.906
Direcional Jordão Empreendimentos Imobiliários Ltda	18.476	13.367
Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários Ltda	15.785	9.311
Direcional Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	13.737	6.819
Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários Ltda	12.508	8.335
Guarinos Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.943	-
Turmalina Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.863	3.734
Direcional Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.261	10.779
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.959	3.935
Direcional Agua das Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.875	3.212
Direcional Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.557	12.929
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	2.109	2.958
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.020	4.164
Lagoa Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.529	2.890
SCP Riacho Fundo	307	7.046
Direcional Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	112	3.737
Direcional Abaré Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	7.620
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	4.243
SCP - Direcional/ASCC/Diedro-Eliza Miranda	-	873
Direcional Trincadeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	1.680
Direcional Tarauaca Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	16.352
Direcional Capixaba Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	6.480
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	2.655
Outros	36.324	14.184
	261.195	219.425

6.4. Juros Capitalizados

Os juros incorridos referentes aos financiamentos à produção estão contabilizados nas rubricas de imóveis em construção e imóveis concluídos de acordo com o OCPC 01, e os mesmos são apropriados ao resultado em decorrência das vendas. Em 30 de setembro de 2014 foram capitalizados nas contas de estoques, juros no montante de R\$ 38.748 (R\$ 54.520 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013), ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$ 18.754 (R\$ 12.453 em 31 de dezembro de 2013), referente às unidades não vendidas. A taxa média utilizada para a capitalização dos juros foi de 10,69% no terceiro trimestre de 2014 (9,87% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013).

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

7 Partes relacionadas

7.1. Empresas ligadas

Ativo

Ativo	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Créditos junto a sócios de empreendimentos (a)				
Comim Construtora Ltda	-	-	19.037	23.780
Citycasa Incorporações Imobiliária Ltda	2.923	4.015	15.717	7.028
RPS Engenharia	-	-	5.486	-
Ager Incorporações Imobiliárias Ltda	5.258	8.082	5.258	8.082
Rossi Residencial S/A	-	-	5.229	-
Costa Novaes Luppha	4.458	4.208	5.180	5.884
Living Empreend. Imobiliários Ltda	-	-	5.165	-
Via Magma Construções Empreendimentos Ltda	-	-	3.473	-
SPL Engenharia	-0	-	1.763	-
Eólica Construtora Ltda	-	-	1.261	-
Santa Margarida Empreend. Imob. Ltda	-	-	456	-
Somattos Engenharia e Comércio Ltda	-	-	329	-
Outros	1.270	1.452	3.488	5.602
	13.909	17.757	71.843	50.376
Conta corrente com empreendimentos (b)				
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.833	17.356	3.547	3.012
Jatuarana Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.062	-	-	-
Santa Margarida	-	1.486	-	-
SCP Jardim Carandá	5.885	1.027	-	-
Direcional Opala Empreendimentos Ltda	1.058	1.058	-	-
SCP Parque Paranoá	564	585	-	-
Alexandrita Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	4.147	-	4.147
SCP Meu Orgulho	244	275	-	-
SCP Parque Carioca	263	225	-	-
SCP Floramar	284	-	-	-
Direcional Construtora Valparaíso Ltda	1.979	-	-	-
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda	29.275	-	-	-
SCP Santa Mônica	228	228	-	-
Outros	2.043	535	359	-
	51.718	26.922	3.906	7.159
	65.628	44.679	75.748	57.535
Circulante	52.987	24.192	63.107	37.046
Não circulante	12.640	20.487	12.641	20.489

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

Passivo

Passivo junto a sócios de empreendimentos (a)	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
TSC Engenharia Ltda	2.021	2.021	2.021	2.021
Eólica Construtora Ltda	-	-	-	-
HB Engenharia Ltda	-	-	328	328
Ager Incorporações Imobiliárias Ltda	-	-	180	-
Pumila Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	113	-
Edifica Empreendimento Arq. e Engenharia S/A	-	-	104	-
SPL Engenharia Ltda	-	-	35	-
DC Empreendimentos Imobiliários	-	-	20	2.700
Outros	41	197	8.899	2.500
	2.062	2.218	11.700	7.549
Conta corrente com empreendimentos (b)				
Direcional Turquesa Empreend. Imobiliários Ltda	28.963	24.351	-	-
Ouro Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.923	-	-	-
SCP Macapá	17.312	-	-	-
SCP Buritizal	9.216	-	-	-
SCP Orgulho Tropical	28.381	2.756	-	-
SCP Orgulho do Ceará	9.955	-	-	-
SCP Parque dos Resedás	5.486	-	-	-
Seabra - Consorcio Total Ville	2.180	2.180	-	-
Capela Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.100	2.100	-	-
SCP Bosque Azul	1.745	-	-	-
Direcional Estrela Empreend. Imobiliários Ltda	-	7.000	-	-
SCP Jardim Carandá	12.122	-	-	-
SCP Serra de Minas	4.098	-	-	-
SCP Parque Paranoá	2.594	-	-	-
SCP - Floramar	223	380	223	380
Outros	3.467	340	-	-
	138.765	39.107	223	380
	140.827	41.325	11.923	7.929
Circulante	121.647	15.145	11.923	7.929
Não Circulante	19.180	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 período encerrado em 30 de Setembro de 2014 foi uma receita financeira líquida de R\$ 1.740 (R\$ 2.589 em 30 de Setembro 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.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

(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.

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 (*)	10	4	14
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.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro 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 30 de Setembro de 2014 está assim apresentada:

(a) Controladora

Empresas Controladas	Participação	31/12/2013	Dividendos/ Amortização	Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	30/09/2014
SCP Direcional / MRV Serra da Canastra	50,00%	203	-	7	-	210
SCP Direcional /Aterpa Santa Inês	50,00%	24	-	3	-	27
SCP Direcional / Aterpa Cidade Nova	50,00%	10	-	1	-	11
SCP Direcional / Lasa Life Residence	50,00%	26	-	(47)	-	(21)
SCP Direcional / Capla Brasília	100,00%	3	-	(1)	1	3
SCP Direcional/LUCAS/TULIO Club House	100,00%	4.489	-	(74)	(760)	3.655
SCP Direcional /SPL Campinas	50,00%	(95)	-	(5)	-	(100)
SCP Direcional/Eolica/SPL Retiro dos Artistas	50,00%	579	-	(63)	-	516
SCP Direcional/DIEDRO/ASCC Eliza Miranda Manaus	40,00%	12.412	(1.480)	(146)	(637)	10.149
SCP Direcional/DAN/GFernandes Jacundá	88,00%	17.321	1.135	2.623	(2.904)	18.175
SCP Direcional/ACR Ouro Preto (Gran Parque)	97,19%	448	-	75	4	527
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	100,00%	121.277	-	7.215	(13.664)	114.828
Direcional Canário Engenharia Ltda.	99,90%	44.696	-	(102)	8.341	52.935
Altana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	222	-	-	-	222
Direcional Campinas Engenharia Ltda.	99,90%	4.939	-	(115)	213	5.037
Direcional Construtora Valparaíso Ltda.	100,00%	13.652	-	691	(3.959)	10.384
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	64.077	-	1.976	(12.813)	53.240
SCP Direcional/Edifica Chopin Permuta	79,00%	7	-	-	-	7
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	86.964	(5.000)	(7.708)	(12.611)	61.645
Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	22.518	-	11.924	5.275	39.717
Direcional Opala Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98,10%	4.637	-	338	(2.411)	2.564
Direcional Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	18.804	-	(2.233)	-	16.571
Direcional SAFIRA Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	40.959	-	(3.331)	(14.111)	23.517

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

Empresas Controladas	Participação	31/12/2013	Dividendos/ Amortização	Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	30/09/2014
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	86.449	-	11.087	(5.730)	91.806
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	44.100	(17.589)	(4.031)	(33.975)	(11.495)
SCP Direcional Gran Reserva	98,10%	1.167	-	279	(65)	1.381
SCP Direcional Paradiso	98,10%	3.593	(1.400)	(583)	50	1.660
SCP Direcional/ACR Maura Valadares	98,10%	164	-	10	-	174
SCP Direcional ACR/ Lago Sul	98,10%	20.249	-	67	(10.534)	9.782
Direcional TSC Rio Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	9.626	-	(526)	(3.229)	5.871
Direcional TSC Jamari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	12.074	-	(580)	(9.073)	2.421
Direcional TSC Jatuarana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	19.637	-	(1.490)	(12.492)	5.655
SCP Le Parc de France	98,10%	238	-	(3)	5	240
SCP Direcional/ACR Santa Monica	98,10%	(71)	-	78	10	17
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	117.844	-	(4.750)	(28.104)	84.990
Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	7.671	-	(1)	212	7.882
Una Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	25.908	-	(5.392)	(1.591)	18.925
Alexandrita Empreendimentos Ltda.	99,99%	-	-	(545)	6.518	5.973
Bujari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	11.175	-	(110)	(5.088)	5.977
Coral Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	6.314	-	(12)	10.207	16.509
Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	24.828	-	(1.947)	30.638	53.519
Jaspe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	333	-	-	25	358
Direcional Corretora de Imóveis SA	100,00%	1.825	-	(980)	463	1.308
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	39.996	-	6.360	4.241	50.597
Abare Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	21.294	-	1.258	1.879	24.431
Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	10.316	-	(241)	3.430	13.505
Direcional Anadia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	1.579	-	-	14	1.593
Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	77,00%	38.417	-	5.961	(3.483)	40.895
Flourita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	45.345	-	3.311	(12.339)	36.317
Direcional Azeviche Empreendimentos Imobiliários Ltda.	55,20%	3.643	-	1.522	-	5.165
Arinos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	14	-	(1)	2	15

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

Empresas Controladas	Participação	31/12/2013	Dividendos/ Amortização	Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	30/09/2014
Direcional Assis Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	250	-	-	24	274
Citrino Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	401	-	(404)	-	(3)
Turmalina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	6.015	-	2.604	(4.321)	4.298
SCP Direcional Pretopolis	99,90%	(61)	-	(7)	22	(46)
SCP Direcional Ozias Monteiro	99,90%	612	139	252	(750)	253
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	23.873	-	(697)	-	23.176
Maragogi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,00%	2.984	-	(728)	734	2.990
SCP Cidadão XI	99,90%	368	-	(54)	(360)	(46)
SCP Pro-Moradia II	99,90%	23.391	-	6.673	8.033	38.097
Capela Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	4.051	-	(262)	-	3.789
Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	14.269	-	(3.814)	2.855	13.310
Direcional Feijo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	2.148	-	(24)	3.008	5.132
Capixaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	28.781	-	(2.031)	(31)	26.719
SCP Meu Orgulho	99,90%	13.698	-	(8.809)	(4.396)	493
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	6.694	-	717	718	8.129
Direcional Rio Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	77,50%	4.223	-	(4)	193	4.412
SCP Direcional Comim Meu Orgulho	62,00%	24.402	-	(2.666)	(7.738)	13.998
Andrade Valladares Residencial Ltda. SCP Sarandi	50,00%	398	-	(1)	244	641
Portal das Rosas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	8.925	-	(8)	96	9.013
Santo Antonio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	23.817	-	-	49	23.866
Direcional Arapiraca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	5.170	-	1.231	8.305	14.706
Direcional Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	5.519	-	(1)	325	5.843
Lagoa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	16.866	-	4.420	(13.786)	7.500
Tarauacá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	14.243	-	(2.836)	6.339	17.746
Direcional Igaci Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	7.700	-	-	138	7.838
Direcional Cajueiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	6.114	-	2.276	(4.682)	3.708
Riachos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	8.682	-	(8)	9.903	18.577

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

Empresas Controladas	Participação	31/12/2013	Dividendos/ Amortização	Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	30/09/2014
Direcional Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	10.391	-	(1.433)	933	9.891
SCP Boa Casa	100,00%	95	-	89	(182)	2
Direcional Carneiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	434	-	(4)	229	659
Direcional Agua Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	1.576	-	(27)	4.848	6.397
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	4.625	-	1.383	(2.398)	3.610
SCP Direcional Alterosa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	62,75%	558	-	(151)	10	417
Direcional Leopoldina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	118	-	-	26	144
SCP Bairro Carioca	99,90%	13.263	-	(3.444)	(9.119)	700
Direcional Sena Madureira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	9.785	-	892	72	10.749
Direcional Trincadeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda.	77,50%	18.927	-	5.121	2.126	26.174
Direcional Águas das Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda.	77,50%	6.984	-	4.657	292	11.933
Direcional Camaragibe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	107	-	-	-	107
Direcional Jequia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	19.541	-	9.834	(22.064)	7.311
Direcional Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	6.426	701	646	(7.099)	674
SCP Aterrado do Leme	75,00%	2.623	-	(1.387)	2.342	3.578
SCP Macapá	99,90%	7.752	-	23.448	(7.548)	23.652
Direcional Ouro Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	10.723	-	1.915	5.384	18.022
SCP Riacho Fundo	70,00%	10.407	-	606	(2.226)	8.787
Japaratinga Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	42	-	85	39	166
Direcional Pilar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	1.035	-	7	-	1.042
SCP Porto Velho	99,90%	10.773	-	9.343	7.265	27.381
SCP Orgulho Tropical	99,90%	2.392	12.741	26.849	(15.132)	26.850
SCP Orgulho do Ceara	99,90%	11.970	5.571	15.288	(17.227)	15.602
Direcional Jundiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	220	-	-	3	223
Direcional Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	5.875	-	-	218	6.093
Direcional Jordão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	6.405	-	4.259	2.130	12.794
Direcional SPL Ponciano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	2.607	-	2.724	(546)	4.785

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

Empresas Controladas	Participação	31/12/2013	Dividendos/ Amortização	Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	30/09/2014
Rubelita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	538	-	105	14	657
Direcional Silvestre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	82,00%	6.771	(1.538)	(539)	265	4.959
Direcional Sodalita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.288	-	-	1.538	2.826
Direcional Oiti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	73	632	-	(704)	1
Direcional Brasileira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	11.479	(3.050)	183	(2.333)	6.279
Direcional São Primiano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	348	-	(2)	347	693
Santa Margarida Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	3.163	-	44	10.315	13.522
Belo Monte Empreendimentos Ltda.	50,00%	355	-	-	15	370
SCP Parque Paranoá	99,90%	11.876	-	14.512	(16.235)	10.153
SCP Parque Carioca	99,90%	5.226	-	(6.639)	4.157	2.744
Direcional Linhares Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	869	-	-	73	942
SCP Parque dos Resedas	50,00%	1.494	1.880	6.580	(3.373)	6.581
SCP Bosque Azul	50,10%	734	-	2.854	(330)	3.258
SCP Jardim Carandá	70,00%	2.269	7.306	17.510	(9.340)	17.745
SCP Buritizal	99,90%	7.652	338	12.378	(7.577)	12.791
SCP Orgulho de Minas II	99,90%	1.243	-	23	(1.043)	223
SCP Serra de Minas	99,90%	8.160	(241)	5.199	(6.930)	6.188
SCP Viver Melhor Marituba	99,90%	32.913	(44.005)	7.157	18.370	14.435
Direcional Murici Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	953	-	3.332	8.872	13.157
SCP Morar Melhor Porto Velho	99,90%	4.133	-	7.490	(263)	11.360
SCP Colônia Carioca	99,90%	7.150	-	15.889	(6.100)	16.939
Direcional Poranga Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	488	-	438	1.970	2.896
Grande Vereda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	390	-	195	721	1.306
Direcional Nordeste Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	200	-	-	34	234
Muqui Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	90	-	-	195	285
Mirante Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	99	-	(5)	242	336
SCP Viver Melhor Sorocaba	70,00%	103	-	1.077	1.509	2.689
Bela Cruz Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	124	-	1.333	3.889	5.346

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

Empresas Controladas	Participação	31/12/2013	Dividendos/ Amortização	Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	30/09/2014
Satuba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	-	-	2.383	1.680	4.063
Rio Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	-	-	3	1.219	1.222
Direcional Viçosa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	-	-	1.067	5.662	6.729
Rio Real Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	-	-	-	5.752	5.752
Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	-	-	(1)	5.264	5.263
Direcional Barreirinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	-	-	558	1.385	1.943
Borba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	77,50%	-	-	(143)	1.334	1.191
SCP Jardim Açucena	99,90%	-	-	411	1.266	1.677
SCP Cidade Jardim	99,90%	-	-	838	5.333	6.171
Alcobaça Empreendimentos Imobiliários Ltda..	99,90%	-	-	-	3.544	3.544
Bairro Novo RJ01 Empreendimentos Imobiliários Ltda..	100,00%	-	-	-	1.853	1.853
Ipanema Empreendimentos Imobiliários Ltda..	99,90%	-	-	-	31	31
SCP Vera Cruz	99,90%	-	-	282	955	1.237
SCP Irmãos Marista	99,90%	-	-	528	1.377	1.905
		1.541.268	(43.860)	211.328	(135.794)	1.572.942

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

Empresas Controladas em Conjunto	Participação	31/12/2013	Dividendos/ Amortização	Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	30/09/2014
Alexandrita Empreendimentos Ltda.	99,99%	3.450	-	-	(3.450)	-
Andrade Valladares Residencial Ltda. SCP Floramar	50,00%	17.129	(2.161)	5.074	1.984	22.026
Maura Valadares Gontijo SPE Ltda.	50,00%	(131)	-	6	2	(123)
Alexandria Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	(35)	-	(73)	33	(75)
Bom Sucesso Incorporações e Investimentos Imobiliários SA	28,00%	6.892	-	-	-	6.892
Ernane Agrícola Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	83	-	304	7	394
Diresomattos Gutierrez Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	123	(98)	(12)	2	15
Direcional/Somattos Bartira Mourão	50,00%	25	232	-	(257)	-
SCP Direcional/Edifica/PATRIMAR Chopin	31,00%	(12)	-	-	-	(12)
SCP Direcional/Aterpa Rio de Janeiro	45,00%	9.630	(1.400)	(28)	-	8.202
		37.154	(3.427)	5.271	(1.679)	37.319
		1.578.422	(47.287)	216.599	(137.473)	1.610.261

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

(b) Consolidado:

<u>Empresas Controladas em Conjunto</u>	<u>Participação</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>Dividendos/ Amortização</u>	<u>Equivalência Patrimonial</u>	<u>Subscrição (redução) de capital/AFAC</u>	<u>30/09/2014</u>
<u>Investimentos controlados em conjunto diretos</u>						
Alexandrita Empreendimentos Ltda.	99,99%	3.450	-	-	(3.450)	-
Andrade Valladares Residencial Ltda. SCP Floramar	50,00%	17.129	(2.161)	5.074	1.984	22.026
Maura Valadares Gontijo SPE Ltda.	50,00%	(131)	-	6	2	(123)
Alexandria Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	(35)	-	(73)	33	(75)
Bom Sucesso Incorporações e Investimentos Imobiliários SA	28,00%	6.892	-	-	-	6.892
Ernane Agrícola Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	83	-	305	6	394
Diresomattos Gutierrez Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	123	(98)	(13)	3	15
Direcional/Somattos Bartira Mourão	50,00%	25	232	-	(257)	-
SCP Direcional/Edifica/PATRIMAR Chopin	31,00%	(12)	-	-	-	(12)
SCP Direcional/Aterpa Rio de Janeiro	45,00%	9.630	(1.400)	(28)	-	8.202
		37.154	(3.427)	5.271	(1.679)	37.319
<u>Investimentos controlados em conjunto indiretos</u>						
Ibicela Empreendimentos S/A	25,73%	-	-	(69)	(244)	(313)
Talauma Empreendimentos S/A	25,73%	-	-	-	17	17
		-	-	(69)	(227)	(296)
		37.154	(3.427)	5.202	(1.906)	37.023

Em 30 de Setembro de 2014, 70,39% dos ativos da Companhia estão inseridos na estrutura de segregação patrimonial, conforme estabelecido pela lei 10.931/04.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro 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

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro 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
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
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 Imob. Ltda.	99,90%	6.776	-	(451)	3.991	10.316
Anadia Empreendimentos Imob. 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 Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro 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 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
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 Trincheiras Empreend. 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 Jundiá 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

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro 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
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
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 Colônia 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
		1.296.357	(104.568)	311.915	33.075	1.536.779

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

Empresas Controladas em Conjunto	Participação	31/12/2012	Dividendos/ Amortização	Equivalência Patrimonial	Integralização (Redução) de Capital	31/12/2013
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
		29.151	(2.143)	11.737	2.898	41.643
		1.325.508	(106.711)	323.652	35.973	1.578.422

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.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

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

O sumário dos balanços Patrimoniais das controladas, e controlados em conjunto, em 30 de Setembro de 2014 está assim apresentado:

		Balanço Patrimonial - 30/09/2014				
		Ativo		Passivo		
Empresas Controladas	Participação	Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido
SCP Direcional/Comim Meu Orgulho - Infra	62,00%	23.346	146	562	353	22.577
SCP Sarandi - Andrade Valladares Residencial Ltda.	50,00%	81	1.287	85	-	1.283
Direcional Santa Rosa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	48	19.384	2	10.408	9.022
Direcional Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	2	23.867	-	-	23.869
Direcional Arapiraca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	21.022	2.058	6.362	1.997	14.721
SCP - Direcional/Eólica - Retiro dos Artistas	50,00%	1.745	119	250	582	1.032
Direcional Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	19.679	-	21	13.810	5.848
Lagoa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	10.867	9.647	1.618	11.389	7.507
Direcional Tarauacá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	29.569	20.596	12.888	19.513	17.764
Igaci Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	8	7.870	32	-	7.846
Direcional Cajueiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	20.809	2.576	5.508	14.165	3.712
Riachos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	101	35.286	791	16.000	18.596
Direcional Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	5.251	4.670	20	-	9.901
SCP Boa Casa	100,00%	2	-	-	-	2
Direcional Carneiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	1	7.589	8	6.923	659
Direcional Água Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	34	32.546	78	26.100	6.402
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	6.043	6.648	4.308	4.770	3.613
SCP Alterosa - Ribeirão das Neves	62,75%	1.010	157	471	31	665
Leopoldina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	-	9.777	14	9.619	144
SCP Bairro Carioca	99,90%	1.634	210	852	291	701
Sena Madureira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	8	26.326	79	15.495	10.760
Direcional Trincheiras Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	60.737	1.524	35.875	209	26.177

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

Balço Patrimonial - 30/09/2014						
Empresas Controladas	Participação	Ativo		Passivo		
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido
Água das Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda.	77,50%	18.895	16.238	11.471	8.264	15.398
Direcional Estrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	-	-	-	-	-
Direcional Camaragibe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	-	107	-	-	107
Jequia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	47.827	70.019	7.157	103.371	7.318
Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	16.867	8.253	5.614	18.832	674
SCP Aterrado do Leme	75,00%	5.220	65	515	-	4.770
SCP Macapá	99,90%	29.141	909	3.930	2.443	23.677
Ouro Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	32.737	227	684	6.533	25.747
SCP - Direcional/ASCC/Diedro-Eliza Miranda	40,00%	13.282	14.242	1.031	1.120	25.373
SCP Riacho Fundo	70,00%	9.908	3.186	342	200	12.552
Japaratinga Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	167	-	-	-	167
Altos Pilares Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	144	26.672	1	25.771	1.044
SCP Porto Velho	99,90%	37.654	303	8.352	2.197	27.408
SCP Orgulho Tropical	99,90%	39.300	355	11.378	1.400	26.877
SCP Orgulho do Ceará	99,90%	21.123	234	5.119	619	15.619
Jundiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	205	7.195	-	7.176	224
SCP Jacundá	88,00%	20.109	2.570	1.269	756	20.654
Colinas de Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	6.101	-	3	-	6.098
Direcional Jordão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	54.732	4.173	2.042	31.276	25.587
Direcional SPL Ponciano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	28.506	68	18.766	238	9.570
Rubelita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	1.248	124	58	-	1.314
Direcional Silvestre Ltda.	82,00%	6.564	306	824	-	6.046
Direcional Sodalita Empreendimentos	100,00%	6	2.820	-	-	2.826
SCP - Direcional/ACR - Ouro Preto	97,19%	767	-	56	170	541
Direcional Brasileira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	12.708	561	707	2	12.560

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

		Balço Patrimonial - 30/09/2014				
		Ativo		Passivo		
Empresas Controladas	Participação	Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido
Direcional São Primiano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	80	717	104	-	693
Santa Margarida Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	7	13.519	4	-	13.522
Direcional Belo Monte Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	10	1.030	300	-	740
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	100,00%	103.393	39.915	14.683	13.797	114.828
SCP Parque Paranoá	99,90%	61.861	431	50.294	1.834	10.164
SCP Parque Carioca	99,90%	6.070	137	2.592	868	2.747
Colina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	1	13.864	45	12.878	942
SCP - Parque dos Resedás	50,00%	18.486	88	4.812	601	13.161
SCP - Bosque Azul	50,10%	13.267	119	6.542	341	6.503
SCP - Jardim Carandá	70,00%	43.613	397	17.299	1.360	25.351
SCP - Buritizal	99,90%	16.450	164	3.223	587	12.804
SCP - Orgulho de Minas II	99,90%	833	39	476	173	223
Canário Engenharia Ltda.	99,90%	114	125.216	287	72.055	52.988
SCP - Serra de Minas	99,90%	7.563	64	1.192	241	6.194
SCP Viver Melhor Marituba	99,90%	18.516	211	3.654	624	14.449
Murici Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	16.529	99	3.301	157	13.170
SCP Viver Melhor Porto Velho	99,90%	16.408	37	4.671	402	11.372
SCP Colônia Carioca	99,90%	25.282	212	7.911	627	16.956
Direcional Poranga Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	6.271	4	442	43	5.790
Grande Vereda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	2.719	-	85	20	2.614
Altana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	6	438	-	-	444
Direcional Nordestina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	-	2.979	-	2.744	235
Muqui Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	9.679	1	40	9.355	285
Mirante Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	9.738	15	62	9.355	336
SCP Viver Melhor Sorocaba	70,00%	5.644	28	1.780	52	3.840
Bela Cruz Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	5.647	2	240	57	5.352

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

Balanco Patrimonial - 30/09/2014						
Empresas Controladas	Participação	Ativo		Passivo		
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido
Direcional Satuba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	7.780	149	3.765	97	4.067
Rio Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	2	24.011	20	22.770	1.223
Direcional Viçosa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	6	6.729	-	-	6.735
Alto Buritis Participações Societárias Ltda.	60,00%	31.405	87.434	2.824	104.800	11.215
Direcional Campinas Engenharia Ltda.	99,90%	6.514	202	53	1.621	5.042
Guarinos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,80%	12.442	5.462	8.762	351	8.791
Rio Real Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	6	8.088	2.336	-	5.758
Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	20.525	-	2.056	13.200	5.269
Direcional Barreirinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	2.371	13	416	22	1.946
Borba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	77,50%	12.907	472	210	11.631	1.538
SCP Jardim Açucena	99,90%	2.260	26	585	23	1.678
SCP Cidade Jardim	99,90%	7.280	61	1.127	36	6.178
Alcobaça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	172.366	-	10.062	158.756	3.548
Pumila Empreendimentos S/A	51,47%	12.393	-	14.794	30	(2.431)
Asistasia Empreendimentos S/A	51,47%	9.696	-	5.511	4	4.181
Nowell Participações Ltda.	40,00%	21	11.423	75	-	11.369
Bairro Novo Empreendimentos imobiliários Ltda.	100,00%	1.853	-	-	-	1.853
Ipanema Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,90%	36	-	5	-	31
SCP Vera Cruz	99,90%	24.466	-	23.207	21	1.238
SCP Irmãos Maristas	99,90%	1.944	-	20	17	1.907
Direcional Construtora Val paraíso Ltda.	100,00%	12.676	16.292	2.795	15.789	10.384
SCP - Direcional/MRV - Serra da Canastra	50,00%	341	151	72	-	420
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	55.614	1.889	2.826	1.433	53.244
SCP - Direcional/Edifica - Edifício Chopin	79,00%	9	-	-	-	9
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	113.573	3.244	26.694	28.472	61.651
Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	71.497	11.217	39.624	3.369	39.721

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

Balanco Patrimonial - 30/09/2014						
Empresas Controladas	Participação	Ativo		Passivo		
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido
Direcional Opala Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98,10%	985	4.083	1.581	873	2.614
Direcional Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	38.171	252	5.185	97	33.141
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	24.439	20.629	2.221	19.329	23.518
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	89.311	12.951	9.648	799	91.815
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	11.343	15.585	31.677	6.747	(11.496)
SCP - Direcional/Aterpa - Santa Inês	50,00%	48	10	6	-	52
SCP - Direcional/ACR - Gran Riserva	98,10%	867	626	25	61	1.407
SCP - Direcional/ACR - Paradiso	98,10%	3.890	81	1.288	991	1.692
SCP - Direcional/ACR - Maura Valadares	98,10%	193	-	15	1	177
SCP - Direcional/ACR - Lago	98,10%	9.407	3.604	624	2.415	9.972
Direcional TSC Rio Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	6.236	245	379	230	5.872
Direcional TSC Jamari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	2.755	125	202	257	2.421
Direcional TSC Jatuarana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	8.285	304	2.540	394	5.655
SCP - Direcional-ACR - Le Parc de France	98,10%	315	2	43	30	244
SCP - Direcional/Aterpa - Cidade Nova	50,00%	21	-	-	-	21
SCP - Direcional/ACR - Santa Mônica	98,10%	332	4	296	22	18
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	86.219	4.249	4.794	676	84.998
Capisicum Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	2.166	-	287	2	1.877
Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	8	7.899	16	-	7.891
Una Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	17.640	2.250	735	210	18.945
Alexandrita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	6.467	89	493	90	5.973
Bujari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	6.394	53	374	90	5.983
Coral Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	18	16.508	-	-	16.526
Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	204.077	49.268	69.955	145.407	37.983
SCP - Direcional/Lasa - Águas Claras II	50,00%	294	45	23	360	(44)

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

Balço Patrimonial - 30/09/2014						
Empresas Controladas	Participação	Ativo		Passivo		
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido
Jaspe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	-	359	-	-	359
Direcional Corretora de Imóveis S.A.	100,00%	1.875	227	611	183	1.308
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	50.464	9.706	7.949	1.573	50.648
Abaré Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	57.657	4.054	37.018	237	24.456
Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	17	26.164	53	12.609	13.519
Direcional Anadia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	2	8.210	8	6.609	1.595
Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	77,00%	53.315	21.983	2.188	20.000	53.110
Flourita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	35.389	3.491	1.740	787	36.353
Azeviche Empreendimentos Imobiliários Ltda.	55,20%	19.724	1.811	6.468	5.711	9.356
SCP - Direcional/Capla - Brasília	100,00%	3	-	-	-	3
Arinos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	22	7	14	-	15
Direcional Assis Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	248	6.869	9	6.560	548
Citrino Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	4	-	7	-	(3)
Turmalina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	17.508	190	4.036	9.359	4.303
SCP - Direcional Petrópolis	99,90%	10	-	4	52	(46)
SCP - Direcional Ozias	99,90%	204	96	41	5	254
Seabra Empreendimentos Imob. Ltda. - Total Ville Porto Velho	99,90%	115.584	473	90.241	2.616	23.200
SCP - Direcional/Lucas/Tulio - Club House	100,00%	1.615	2.519	144	337	3.653
Direcional Patrimar Maragogi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,00%	9.204	59	2.612	8	6.643
SCP - Cidadão XI	99,90%	46	53	116	29	(46)
SCP - Pro Moradia II	99,90%	41.102	155	2.272	851	38.134
Capela Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	3.877	-	88	-	3.789
Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	31.809	98	18.215	368	13.324
Direcional Feijó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	16	7.957	536	2.300	5.137
Capixaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	22.348	6.888	2.202	288	26.746

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

		Balço Patrimonial - 30/09/2014				
		Ativo		Passivo		
<u>Empresas Controladas</u>	<u>Participação</u>	<u>Circulante</u>	<u>Não Circulante</u>	<u>Circulante</u>	<u>Não Circulante</u>	<u>Patrimônio Líquido</u>
SCP - Direcional/SPL - Campinas	50,00%	65	92	104	253	(200)
SCP - Meu Orgulho	99,90%	1.917	426	1.631	218	494
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	17.476	1.591	1.846	5.609	11.612
Direcional Rio Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	77,50%	20.388	-	68	14.627	5.693
<u>Empresas Controladas em Conjunto</u>						
SPE Maura Gontijo	50,00%	113	-	36	321	(244)
Alexandria Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	340	-	365	128	(153)
Bom Sucesso Incorporação e Investimentos Imobiliários S.A.	28,00%	373	27.446	3.204	-	24.615
Ernane Agrícola Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	830	-	40	-	790
SPE - Diresomattos Gutierrez Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	31	-	1	-	30
Direcional/Somattos - Bartira Mourão	50,00%	-	-	-	-	-
Patrimar Cl. Manoel	31,00%	100	-	136	-	(36)
Aterpa - Rio de Janeiro	45,00%	18.765	217	759	-	18.223
Andrade Valladares Residencial Ltda. - SCP Floramar	50,00%	95.322	3.379	39.912	14.738	44.051
Ibicela Empreendimentos S/A	25,73%	3.893	-	5.031	77	(1.215)
Talauma Empreendimentos S/A	25,73%	4.725	-	4.660	-	65

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro 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 Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

Balanco Patrimonial						
Empresas Controladas	Participação	Ativo		Passivo		
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido
Direcional Trincheiras 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
Direcional Rio Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	77,50%	-	20.078	2	14.627	5.449
SCP - Direcional/Edifica - Edifício 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

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro 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 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	-	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

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro 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
SCP - Direcional Petrópolis	99,90%	10	-	19	52	(61)
SCP - Direcional Ozias	99,90%	729	117	234	(1)	613
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 Val paraíso Ltda.	100,00%	13.790	16.324	654	15.808	13.652
Zircone 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

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

		Balanco Patrimonial				
		Ativo		Passivo		
Empresas Controladas	Participação	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 intermediárias em 30 de setembro de 2014**

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

9 Imobilizado**Controladora****(a) Composição dos saldos de setembro de 2014**

				30/09/2014	31/12/2013
Descrição	Taxas de depreciação	Custo	Depreciação	Liquido	Imobilizado Liquido
Máquinas e Equipamentos	10%	87.244	(14.138)	73.106	56.568
Móveis e Utensílios	10%	994	(434)	560	535
Imóveis	-	29.398	-	29.398	19.400
Veículos	20%	828	(789)	39	76
Equipamentos de Informática	20%	2.529	(1.599)	930	713
Outros Ativos	-	174	(134)	40	58
Total		121.167	(17.094)	104.073	77.350

(b) Movimentação do período 1º de janeiro e 30 de setembro de 2014

Custo	Custo em 31/12/2013	Adições	Baixas/ Transferências	Custo em 30/09/2014
Máquinas e Equipamentos	65.190	22.054	-	87.244
Móveis e Utensílios	899	95	-	994
Imóveis	19.400	9.998	-	29.398
Veículos	828	-	-	828
Equipamentos de Informática	2.037	492	-	2.529
Outros Ativos	170	4	-	174
	88.524	32.643	-	121.167

Depreciação	(-) Depreciação em 31/12/2013	Depreciação do período	Baixa de depreciação	(-) Depreciação em 30/09/2014
Máquinas e Equipamentos	(8.622)	(5.516)	-	(14.138)
Móveis e Utensílios	(364)	(70)	-	(434)
Veículos	(752)	(37)	-	(789)
Equipamentos de Informática	(1.324)	(275)	-	(1.599)
Outros Ativos	(112)	(22)	-	(134)
	(11.174)	(5.920)	-	(17.094)
Imobilizado Liquido	77.350	26.723	-	104.073

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2014**

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

(c) Movimentação do exercício de 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 setembro de 2014**

Descrição	Taxas de depreciação	30/09/2014			31/12/2013
		Custo	Depreciação	Líquido	Imobilizado Líquido
Máquinas e Equipamentos	10%	97.259	(17.476)	79.783	62.843
Móveis e Utensílios	10%	4.395	(1.410)	2.985	2.731
Imóveis	-	29.397	-	29.397	19.400
Veículos	20%	2.691	(2.214)	477	699
Equipamentos de Informática	20%	5.545	(3.116)	2.429	1.896
Estande de vendas	(a)	43.500	(27.995)	15.505	12.799
Outros Ativos	-	1.086	(667)	419	540
Total		183.873	(52.878)	130.995	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 intermediárias em 30 de setembro de 2014**

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

(e) Movimentação entre 1º de janeiro e 30 de setembro de 2014

Custo	Custo em 31/12/2013	Adições	Baixas/ Transferências	Custo em 30/09/2014
Máquinas e Equipamentos	74.044	23.260	(45)	97.259
Móveis e Utensílios	3.841	554	-	4.395
Imóveis	19.400	9.997	-	29.397
Veículos	2.628	63	-	2.691
Equipamentos de Informática	4.372	1.173	-	5.545
Estande de vendas	34.633	8.867	-	43.500
Outros Ativos	1.049	37	-	1.086
	139.967	43.951	(45)	183.873
Depreciação	(-) Depreciação em 31/12/2013	Depreciação do período	Baixa de depreciação	(-) Depreciação em 30/09/2014
Máquinas e Equipamentos	(11.201)	(6.275)	-	(17.476)
Móveis e Utensílios	(1.110)	(300)	-	(1.410)
Veículos	(1.929)	(285)	-	(2.214)
Equipamentos de Informática	(2.476)	(640)	-	(3.116)
Estande de vendas	(21.834)	(6.161)	-	(27.995)
Outros Ativos	(509)	(158)	-	(667)
	(39.059)	(13.819)	-	(52.878)
Imobilizado Líquido	100.908	30.132	(45)	130.995

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2014**

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

(f) Movimentação do exercício de 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	(-) 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 3 contratos de arrendamento mercantil financeiro e 25 contratos de FINAME, relativos a máquinas, equipamentos e veículos.

O valor contábil do imobilizado mantido sob compromisso de arrendamento mercantil financeiro em 30 de setembro de 2014 foi de R\$ 86.483 (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\$ 22.186 que são garantidos pelos próprios objetos dos contratos.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

10 Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Financiamento à Construção				
Direcional Engenharia S.A.	14.992	8.032	14.992	8.032
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	17.818
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	-	-	15.584	40.562
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	2.675
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	50.200	49.911
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	16.712
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	4.243	29.299
Flourita Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	6.562
Direcional TSC Jatuarana Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	3.120
Seabra Emp. Imobiliários Ltda - Total Ville Porto Velho	-	-	6.884	14.733
Bujari Empreendimentos Imobiliário Ltda	-	-	-	1
Direcional Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	26.602
Direcional Patrimar Maragogi Emp. Imobiliários Ltda	-	-	1.591	7.049
Una Empreendimentos Imobiliário Ltda	-	-	-	15.733
Direcional Abaré Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	27.602	30.535
Direcional Capixaba Empreendimentos imobiliários Ltda	-	-	1.017	11.479
Direcional JHSF Zircone Empreendimentos imobiliários Ltda.	-	-	167.550	150.174
Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	16.922	16.877
Direcional Tarauaca Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	18.855	14.447
Direcional Trincadeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	30.177	39.616
Direcional Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	27.726	27.575
Direcional SPL Ponciano Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	17.378	11.255
Direcional Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	21.611	11.347
Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários S/A	-	-	18.862	10.029
Direcional Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	12.613	-
Jequiá Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	21.704	-
Direcional Azeviche Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	5.492	-
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	5.403	-
Lagoa Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	10.864	-
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	1.239	-
Direcional Jordão Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	30.861	20.108
Ouro Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	6.460	-
Água das Flores Empreendimentos Imob.Ltda	-	-	7.320	-
Direcional Turmalina Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	9.177	-
	14.992	8.032	552.327	582.251

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
FINAME e leasing financeiro de equipamentos				
Direcional Engenharia S.A.	48.528	45.177	48.528	45.177
SPE - Rubelita Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	-	14	-
	48.528	45.177	48.542	45.177
Capital de Giro				
Direcional Engenharia S.A.	10.308	13.355	10.308	13.355
	10.308	13.355	10.308	13.355
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI				
Direcional Engenharia S.A.	108.184	50.065	108.184	50.065
	108.184	50.065	108.184	50.065
Debêntures				
Direcional Engenharia S.A.	199.520	199.451	199.520	199.452
	199.520	199.451	199.520	199.452
Total Geral	381.532	316.080	918.881	890.300
Parcela circulante	114.577	78.228	320.035	308.165
Parcela não circulante	266.955	237.852	598.846	582.135

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 2,3% a 8,7% ao ano ou juros variáveis com margens sobre a TJLP ou TJ462 que variam de 2,3% a 6,0% ao ano e (ii) para Leasing, conforme a operação, juros variáveis com margens sobre o CDI de 1,5% a 1,98% 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.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI: 284ª Série: 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 a 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 à 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..

341ª Série: Consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. Foram emitidos 100 (cem) CRI com Valor Nominal Unitário de R\$1.000.000,00, na data de 01 de abril de 2014. O valor total da Emissão foi de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), sendo o prazo total dos CRI compreendido no período entre 01 de abril de 2014 e 03 de abril de 2019 ("Data de Vencimento Final"). Os créditos imobiliários estão consubstanciados na cédula de crédito bancário n.º 100114030010600 emitida pela Direcional Engenharia S.A., em 21 de março de 2014 ("CCB"), que está representada integralmente por cédula de crédito imobiliário ("CCI") de emissão do Itaú Unibanco S.A., sendo que os créditos imobiliários foram cedidos à Emissora (Brazilian Securities Companhia de Securitização) por meio da transferência da CCI pelo Itaú Unibanco S.A. para a 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, 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 à operação e pela cessão fiduciária de direitos creditórios das empresas: Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Flourita Empreendimentos Imobiliários Ltda..

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 intermediárias em 30 de setembro 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	30/09/2014	31/12/2013
Outubro/15 a		
Setembro/16	134.780	92.184
Outubro/16 a		
Setembro/17	83.586	100.966
Outubro/17 a		
Setembro/18	24.926	42.295
A partir de Outubro/18	23.663	2.407
	266.955	237.852

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

Período	30/09/2014	31/12/2013
Outubro/15 a		
Setembro/16	380.696	399.963
Outubro/16 a		
Setembro/17	142.175	137.470
Outubro/17 a		
Setembro/18	47.365	42.295
A partir de Outubro/18	28.610	2.407
	598.846	582.135

11 Obrigações trabalhistas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Salários e Retiradas a pagar	2.458	324	9.929	7.862
Encargos Trabalhistas e Previdenciários	1304	362	9.940	8.545
Provisões Trabalhistas	8.299	5.683	35.401	25.147
Outros	79	11	920	647
	12.140	6.380	56.190	42.201

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2014**

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

12 Obrigações tributárias

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Corrente				
IRPJ	-	-	1.835	1.298
CSLL	-	-	780	607
PIS	-	15	97	16
COFINS	1	68	254	76
Outros	439	246	11.381	6.964
	440	329	14.347	8.961
Diferido				
IRPJ	-	-	15.216	18.329
CSLL	-	-	7.970	9.765
PIS	-	-	4.476	5.461
COFINS	-	-	20.747	25.505
AVP	-	-	(708)	(914)
	-	-	47.701	58.146
	440	329	62.048	67.107
Circulante	440	329	53.086	59.421
Não Circulante	-	-	8.962	7.686

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2014**

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

13 Credores por imóveis compromissados

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

Empresa	30/09/2014	31/12/2013
Direcional Jequia Empreendimentos Imobiliários Ltda	83.792	85.482
Rio Real Empreendimentos Imobiliários Ltda	68.187	-
Direcional Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda	31.229	34.079
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda	18.770	19.721
Riachos Empreendimentos Imobiliários Ltda	16.000	16.000
Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda	15.146	-
Direcional Rio Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda	14.627	14.627
Direcional Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	12.459	15.147
Alcobaca Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.000	-
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	4.910	6.242
Rio Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.000	-
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	644	1.576
Lagoa Empreendimentos Imobiliários Ltda	500	563
Direcional Opala Empreendimentos Imobiliários Ltda	358	409
Direcional Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	232	232
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda	128	127
Alto Buritis Participações Societárias Ltda	4.919	-
	330.934	237.238
Passivo Circulante	51.193	32.531
Passivo Não Circulante	279.741	204.707
	330.934	237.238

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro 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)	30/09/2014	31/12/2013
Alcobaça Empreendimentos Imobiliários Ltda	158.756	-
Alto Buritis Participações Societárias Ltda	102.675	-
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
Borba Empreendimentos Imobiliários Ltda	11.631	-
Direcional Santa Rosa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.400	10.400
Água das Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.760	11.573
Leopoldina Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.619	9.619
Direcional Linhares Empreendimento Imobiliários Ltda.	9.207	9.207
Guarinos Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.295	-
Jundiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.176	7.175
Direcional Carneiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.923	6.923
Direcional Arapiraca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.818	10.393
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.687	7.161
Direcional Assis Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.560	6.560
Azeviche Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.620	6.152
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.380	6.892
Direcional Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.392	4.857
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.012	3.012
Direcional Nordestina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.744	2.744
Direcional Turmalina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.256	3.862
Direcional Campinas Engenharia Ltda.	1.621	1.621
Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.283	2.113
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	380	380
Direcional Água Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100
Coral Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	3.600
Direcional Jordão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	3.987
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	-	4.834
Direcional SPL Ponciano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	577
Direcional Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	14.863
Citrino Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	9.595
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	6.532
Direcional Tarauacá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.008
Direcional Trincadeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.680
Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(1)	420
	538.671	308.841

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2014**

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

Adiantamento de clientes - por recebimento (ii)	30/09/2014	31/12/2013
SCP Parque Paranoá	31.924	-
SCP Vera Cruz	22.234	-
SCP Orgulho Tropical	4.539	6.537
Direcional Brasileira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	467	637
SCP - Buritizal	121	-
SCP Macapá	-	12.991
	59.285	20.165
Total	597.956	329.006
Curto Prazo	101.052	68.074
Longo Prazo	496.904	260.932

15 Outras contas a pagar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Débitos com clientes	5.675	10.640	6.881	11.595
Débitos com parceiros (a)	-	-	920	33.920
Contas a pagar por aquisições de participações societárias	-	26.020	26.000	26.020
Outros	13.633	2.021	53.395	20.700
Total	19.308	38.681	87.196	92.235
Curto prazo	19.308	38.681	61.196	92.235
Longo Prazo	-	-	26.000	-

(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. Em abril de 2014 foi capitalizado R\$ 7.000 na SPE Ouro Branco empreendimentos Imobiliários Ltda., responsável pela construção e vendas do segundo 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.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

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\$ 24.840 em 30 de setembro 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.

Os montantes destas causas em 30 de setembro 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	-	141	115	256
Reversões	-	(50)	(559)	(609)
Saldo em 30/09/2014	-	261	1.026	1.287

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	107	4.926	8.491	13.524
Reversões	-	(3.557)	(2.888)	(6.445)
Saldo em 30/09/2014	124	7.794	13.790	21.708

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\$ 20.250, tributário R\$ 14.142 e cível R\$ 44.833 em 30 de setembro de 2014. Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável dos mesmos.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

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 153.225.983 em circulação e 2.072.766 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.

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 30/09/2014, foram cedidas para o exercício de opções de ações do plano de Stock Options 401.635 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 2.072.766.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

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 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.

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 foi aprovado pela AGO a destinação do lucro de R\$ 171.146 para a conta de retenção de lucros, para que a companhia possa dar sequencia durante o exercício de 2014, viabilizando novos empreendimentos, e dando sequencia 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	<u>228.197</u>
Dividendo mínimo obrigatório (25%)	57.051
Dividendos propostos além do mínimo obrigatório	-
Dividendos por ação	<u><u>0,37</u></u>

Os dividendos referente ao exercício de 2013 foram aprovados pela AGO realizada no dia 30/04/2014, e pagos em 12/05/2014.

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2014**

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

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 30 de setembro de 2014 e 30 de setembro de 2013:

Lucro básico por ação

	<u>30/09/2014</u>	<u>30/09/2013</u>
Numerador:		
Lucro líquido do período	145.135	177.713
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	<u>153.146.044</u>	<u>153.878.695</u>
Lucro líquido básico por ação - R\$	0,95	1,15

Lucro diluído por ação

	<u>30/09/2014</u>	<u>30/09/2013</u>
Numerador:		
Lucro líquido do período	145.135	177.713
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	153.146.04	153.878.6
Ajuste por opção de compras de ações (a)	4	95
	<u>139.139</u>	<u>2.509.845</u>
Média ponderada do número de ações (diluída)	<u>153.285.18</u>	<u>156.388.5</u>
	<u>3</u>	<u>39</u>
Lucro líquido diluído por ação - R\$	0,95	1,14

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

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2014**

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

18 Resultado das incorporações imobiliárias e contratos de construção**18.1 Receita Operacional Líquida**

Descrição	Consolidado	
	30/09/2014	30/09/2013
Receita bruta de vendas	459.116	736.760
Receita bruta de serviços	877.836	598.472
Receita bruta total	1.336.952	1.335.230
Ajuste a valor presente	5.486	(4.566)
Impostos incidentes sobre vendas	(13.815)	(16.666)
Vendas canceladas	(44.154)	(17.428)
Receita operacional líquida	1.284.469	1.305.704

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 intermediárias em 30 de setembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

18.2 Resultado apropriado de vendas de imóveis (consolidado)

	30/09/2014		30/09/2013	
	Receitas brutas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas	Receitas brutas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas
Receitas e custos dos Imóveis em Construção				
Contratos de Construção - Minha Casa, Minha Vida	866.778	(650.585)	398.440	(292.430)
Jequia Empreendimentos Imobiliários Ltda	38.374	(21.403)	-	-
Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda	32.420	(31.810)	68.649	(47.622)
Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda	30.878	(16.939)	16.282	(9.592)
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda	25.139	(13.863)	11.093	(5.447)
Direcional Jordão Empreendimentos Imobiliários Ltda	21.869	(12.751)	12.399	(7.587)
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	17.224	(10.255)	14.503	(8.005)
Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários Ltda	16.703	(8.801)	12.435	(7.152)
Água das Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda	14.289	(6.925)	11.878	(8.496)
Direcional SPL Ponciano Empreendimentos Imobiliários Ltda	13.205	(7.637)	9.720	(5.929)
SCP Riacho Fundo	11.359	(10.398)	3.028	(2.769)
Guarinos Empreendimentos Imobiliários Ltda	11.319	(7.269)	-	-
Lagoa Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.267	(4.405)	9.936	(5.136)
Ouro Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.288	(5.898)	-	-
Direcional Cajueiros Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.472	(5.310)	3.740	(2.067)
Turmalina Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.925	(4.908)	7.658	(4.551)
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.951	(5.542)	8.727	(4.622)
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.296	(4.195)	9.807	(7.844)
Direcional Arapiraca Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.871	(3.940)	-	-
Azeviche Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.705	(2.264)	16.859	(9.787)
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.574	(4.466)	-	-
Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.231	(1.459)	3.281	(2.238)
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda	781	(354)	2.356	(2.765)
Direcional Santa Rosa Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(342)	-
Arinos Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	322	-
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	12.960	(11.092)
Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários Ltda	(3.127)	(444)	15.355	(10.662)
	1.163.791	(841.821)	649.086	(455.793)

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

	30/09/2014		30/09/2014	
	Receitas brutas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas	Receitas brutas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas
Receitas e custos dos imóveis concluídos				
Contratos de Construção - Minha Casa, Minha Vida	153	(19.117)	191.254	(165.772)
Abaré Empreendimentos Imobiliários Ltda	18.186	(15.178)	28.407	(20.476)
Direcional Trincadeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	17.184	(10.350)	41.500	(29.980)
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda	14.886	(3.383)	28.005	(18.190)
Flourita Empreendimentos Imobiliários Ltda	14.844	(9.859)	17.003	(8.381)
Direcional Tarauaca Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.980	(11.410)	13.872	(9.131)
SCP Jacundá	8.134	(4.946)	2.126	(2.052)
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	7.594	(5.874)	32.527	(35.422)
Direcional Construtora Valparaíso Ltda.	5.595	(4.812)	5.989	(5.401)
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.456	(7.860)	55.347	(40.582)
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.112	(7.048)	9.850	(11.879)
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.391	(9.909)	40.264	(26.410)
Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.050	(2.509)	14.376	(11.509)
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.039	(2.665)	25.636	(16.464)
Direcional Opala Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.936	(2.530)	(166)	(320)
Direcional Patrimar Maragogi Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.390	(3.945)	7.844	(10.723)
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.234	(4.964)	16.446	(16.453)
SCP - Direcional/ACR - Lago	2.207	(517)	1.296	(352)
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.190	(5.170)	13.759	(10.366)
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.467	412	15.886	(23.019)
Alexandrita Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.324	(833)	-	-
Direcional TSC Jatuarana Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.251	(2.430)	2.321	(17)
SCP - Direcional/ASCC/Diedro - Eliza Miranda	981	(1.445)	10.195	(13.095)
Direcional TSC Rio Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	580	(1.809)	3.924	(3.637)
Direcional Brasileira Empreendimentos Imobiliários Ltda	494	(219)	12.276	(19.111)
Direcional TSC Jamari Empreendimentos Imobiliários Ltda	381	(818)	9.173	(7.482)
Bujari Empreendimentos Imobiliários Ltda	286	(462)	334	506
SCP - Direcional/ACR - Santa Mônica	156	(68)	(2)	(26)
SCP - Direcional/ACR - Paradiso	149	(260)	3.048	(1.661)
SCP - Direcional/Eólica - Retiro dos Artistas	72	(891)	61	(256)
Direcional Silvestre Ltda	23	(590)	597	(5.088)
Rubelita Empreendimentos Imobiliários Ltda	8	(34)	291	4.053
Capixaba Empreendimentos Imobiliários Ltda	(2.164)	365	14.325	(10.780)
Direcional Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda	(7.530)	3.130	12.349	(15.160)
Una Empreendimentos Imobiliários Ltda	(9.304)	4.063	21.624	(8.819)
Outros	3.943	(1.643)	4.881	(1.666)
	120.678	(135.578)	656.618	(545.121)
	1.284.469	(977.399)	1.305.704	(1.000.914)

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% a.a. A companhia reconheceu também como receita bruta do período referente aos empreendimentos em construção, o montante de R\$ 31.956 em 30 de setembro 2014 e R\$ 48.145 em 30 de setembro de 2013 referentes à apropriação de permutas por unidades a construir por terrenos.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

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 30 de setembro de 2014 e 30 de setembro de 2013 foram reconhecidos no resultado, na rubrica de custos de imóveis vendidos, o montante de R\$ 32.518 e R\$ 34.352, respectivamente. Esses encargos financeiros são apropriados ao resultado em decorrência das vendas.

18.3 Custos e despesas por natureza

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013
Matéria prima, e materiais de uso e consumo	(1.494)	(1.124)	(712.147)	(727.589)
Despesas com Pessoal	(36.425)	(24.479)	(290.341)	(283.152)
Juros Capitalizados	-	-	(32.518)	(34.352)
Depreciação e amortização	(6.316)	(3.149)	(14.306)	(10.574)
Serviços de terceiros	(11.798)	(11.567)	(12.566)	(12.116)
Energia elétrica, água e telefone	(1.092)	(1.021)	(1.246)	(1.170)
Despesas gerais com vendas	(5.188)	(3.370)	(27.100)	(17.611)
Comissão de Vendas	-	-	(3.496)	(2.009)
Outras Despesas	(4.919)	(12.526)	(6.112)	(17.536)
	(67.232)	(57.236)	(1.099.832)	(1.106.109)
Classificados como				
Custos dos imóveis vendidos	(600)	(9)	(306.812)	(540.457)
Custos de serviços prestados	(61)	(378)	(670.587)	(460.457)
Despesas com vendas	(5.299)	(3.370)	(38.847)	(26.752)
Despesas gerais e administrativas	(61.272)	(53.479)	(83.586)	(78.443)
	(67.232)	(57.236)	(1.099.832)	(1.106.109)

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro 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:

	30/09/2014		30/09/2013	
	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	3.188.964	(2.441.950)	2.724.512	(2.056.726)
Direcional Jequia Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	109.774	(61.388)	-	-
Direcional Agua das Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	63.712	(36.598)	34.480	(23.236)
Lagoa Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	63.300	(27.289)	34.420	(16.022)
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	51.767	(32.465)	56.924	(33.241)
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda - 3ª Etapa	43.070	(25.049)	58.704	(32.993)
Azeviche Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	38.695	(20.213)	40.493	(22.039)
Direcional Jequia Empreendimentos Imobiliários Ltda - 2ª Etapa	37.466	(21.222)	-	-
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	25.122	(17.610)	16.390	(12.153)
Direcional Cajueiros Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	20.769	(11.999)	31.136	(18.198)
Guarinos Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	17.548	(10.553)	-	-
Direcional Arapiraca Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	11.544	(7.421)	-	-
Turmalina Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	11.001	(6.504)	19.122	(11.245)
Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	9.735	(4.880)	24.295	(13.153)
Ouro Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda - 2ª Etapa	8.243	(4.885)	-	-
Ouro Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda - 4ª Etapa	8.122	(4.835)	-	-
Direcional Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda - 2ª Etapa	7.676	(5.001)	7.636	(4.907)
Ouro Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda - 3ª Etapa	6.949	(4.122)	-	-
Direcional Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	6.455	(3.371)	20.335	(11.361)
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	5.263	(2.613)	-	-
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda - 5ª Etapa	5.031	(4.921)	-	-
Ouro Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	4.318	(2.780)	-	-
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda - 3ª Etapa	196	-	1.852	(2.108)
Zircão Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	-	-	45.242	(27.842)
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda. - 8ª Etapa	-	-	25.182	(14.671)
Direcional Jordão Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	-	-	21.141	(12.310)
Direcional Trinchiras Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	-	-	21.037	(13.623)
Direcional Spl Ponciano Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	-	-	17.096	(10.441)
Abaré Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	-	-	12.828	(7.845)
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda - 2ª Etapa	-	-	12.496	(6.441)
Zircão Empreendimentos Imobiliários Ltda - 2ª Etapa	-	-	12.419	(7.508)
Direcional Tarauaca Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	-	-	7.948	(4.612)
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	-	-	7.809	(4.516)
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda. - 7ª Etapa	-	-	7.639	(6.017)
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda. - 6ª Etapa	-	-	6.219	(4.004)
Direcional Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	-	-	5.353	(3.768)
Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	-	-	5.044	(3.378)
Scp Riacho Fundo - 1ª Etapa	-	-	2.659	(2.282)
Scp - Direcional/Ascc/Diedro-Eliza Miranda - 5ª Etapa	-	-	2.065	(2.197)
Una Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	-	-	1.282	(555)
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda - 3ª Etapa	-	-	1.093	(626)
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda - 2ª Etapa	-	-	708	(443)
	3.744.720	(2.757.669)	3.285.559	(2.390.461)

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2014**

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

19 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	17.935	7.534	32.756	15.076
Atualização monetária e juros contratuais	2.113	3.192	8.186	8.255
	20.048	10.726	40.942	23.331
Despesas financeiras				
Despesas c/ juros	(28.611)	(15.709)	(29.561)	(19.530)
Despesas bancárias	(207)	(293)	(4.002)	(3.466)
	(28.818)	(16.002)	(33.563)	(22.996)
Resultado financeiro líquido	(8.770)	(5.276)	7.379	335

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro 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 30 de Setembro de 2013 e 30 de Setembro 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 saldo de contas a receber. Tal diferença encontra-se resumida a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013
Lucro antes do IRPJ e CSLL	145.135	177.713	187.998	200.116
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	49.346	60.423	63.919	68.039
Empresas tributadas pelo Lucro Real				
Adições e Exclusões	3.655	22.404	-	-
Exclusão equivalência patrimonial	(216.599)	(248.830)	-	-
Base de tributação	(67.535)	(50.799)	-	-
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base de tributação	-	-	46.178	48.490
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	-	-	2,28%	2,28%
Despesa com imposto	-	-	928	588
Despesa com imposto diferido	-	-	125	517
Empresas tributadas pelo RET (1%)				
Base de tributação	-	-	1.283.250	873.461
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	-	-	0,47%	0,47%
Despesa com imposto	-	-	6.656	3.577
Despesa com imposto diferido	-	-	(625)	529
Empresas tributadas pelo RET (4%)				
Base de tributação	-	-	480.537	650.660
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	-	-	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	-	-	13.535	10.339
Despesa com imposto diferido	-	-	(4.309)	2.154
Despesa com IRPJ e CSLL do período	-	-	16.310	17.704
Alíquota efetiva	-	-	8,68%	8,85%

A Companhia (controladora) possui saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social e imposto de renda em 30 de Setembro de 2014 no montante de R\$ 234.930 (R\$ 143.608 até 30 de Setembro 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 intermediárias em 30 de setembro 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 30 de setembro 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 30 de setembro 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 intermediárias em 30 de setembro 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 30 de setembro 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:

Aumento/Redução em percentuais	30 de setembro de 2014
	Efeito no lucro antes dos impostos
-25%	-4.185
+25%	4.185

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 intermediárias em 30 de setembro 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	
	30/09/2014	31/12/2013
Empréstimos e financiamentos	918.881	890.300
(-) Caixa e equivalente de caixa	(696.431)	(489.776)
(-) Aplicações financeiras	(21.597)	(52.775)
Dívida Líquida	200.853	347.749
Patrimônio Líquido	1.573.505	1.602.508
Patrimônio Líquido e Dívida Líquida	1.774.358	1.950.257

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro 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 3.458.917 e 3.743.005 foram canceladas.

O quadro a seguir apresenta a movimentação das opções:

	Programa 1	Programa 2
<u>Ano de Outorga</u>	2009 a 2012	2009 a 2012
Quantidade total de opções (A)	3.963.301	4.711.372
Preço de Exercício	R\$ 1,20	R\$ 12,25 (*)
Prazo de aquisição (vesting period)	25% ao ano	20% ao ano
<u>Movimentação das opções</u>		
Opções outorgadas (B)	4.107.122	4.310.000
Opções exercidas	-3.090.917	-368.000
Opções canceladas (C)	-957.005	-2.786.000
Opções em circulação	59.200	1.156.000
Saldo de opções a outorgar (A) – (B) – (C)	813.184	3.187.372

(*) Preço de exercício considera correção do preço de emissão pelo IPCA até 30/09/2014, 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, R\$ 0,36/ação em Maio de 2013 e R\$ 0,37/ação em Maio de 2014.

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 0,8%

* * *

Notas Explicativas

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 30 de setembro de 2014, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2014 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos nessa data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove 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 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 função do assunto acima mencionado.

Outros assuntos

Demonstrações
do valor adicionado

Revisamos, também, as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 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, 13 de novembro de 2014

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

Guilherme Campos e Silva
Contador CRC 1SP218254/O-1 "S" 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 30 de setembro de 2014.

Jose Carlos Wollenweber Filho
DIRETOR FINANCEIRO E RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Belo Horizonte, 13 de novembro 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 30 de setembro de 2014.

Jose Carlos Wollenweber Filho
DIRETOR FINANCEIRO E RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Belo Horizonte, 13 de novembro de 2014.