

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	6
Demonstração do Resultado Abrangente	7
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013	10
DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012	11
DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011	12
Demonstração de Valor Adicionado	13

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	14
Balanço Patrimonial Passivo	16
Demonstração do Resultado	18
Demonstração do Resultado Abrangente	19
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	20

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013	22
DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012	23
DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011	24
Demonstração de Valor Adicionado	25

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	26
---	----

Notas Explicativas	57
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	146
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	148
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	149

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2013
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	155.298.749
Preferenciais	0
Total	155.298.749
Em Tesouraria	
Ordinárias	2.474.401
Preferenciais	0
Total	2.474.401
#Error	
#Error	

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2013	Penúltimo Exercício 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 31/12/2011
1	Ativo Total	1.939.005	1.632.565	1.313.946
1.01	Ativo Circulante	248.732	192.291	199.197
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	189.469	124.158	122.940
1.01.03	Contas a Receber	1.425	1.686	4.318
1.01.03.01	Clientes	1.425	1.686	4.318
1.01.03.01.01	Contas a receber por incorporação de imóveis	1.425	0	0
1.01.04	Estoques	1.862	727	615
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	1.862	727	615
1.01.06	Tributos a Recuperar	15.066	12.803	10.305
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	15.066	12.803	10.305
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	40.910	52.917	61.019
1.01.08.03	Outros	40.910	52.917	61.019
1.01.08.03.01	Partes relacionadas	24.192	39.063	47.912
1.01.08.03.02	Créditos diversos	16.718	13.854	13.107
1.02	Ativo Não Circulante	1.690.273	1.440.274	1.114.749
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	33.053	76.462	73.608
1.02.01.03	Contas a Receber	7	11	95
1.02.01.03.01	Clientes	7	11	95
1.02.01.04	Estoques	3.513	1.865	29.989
1.02.01.04.01	Estoque de terrenos a incorporar	3.513	1.865	29.989
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	20.487	65.801	34.756
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	20.487	65.801	34.756
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	9.046	8.785	8.768
1.02.01.09.03	Créditos diversos	9.046	8.785	8.768
1.02.02	Investimentos	1.578.422	1.325.508	1.014.960
1.02.02.01	Participações Societárias	1.578.422	1.325.508	1.014.960
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.578.422	1.325.508	1.014.960
1.02.03	Imobilizado	77.350	36.195	24.178

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2013	Penúltimo Exercício 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 31/12/2011
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	77.350	36.195	24.178
1.02.04	Intangível	1.448	2.109	2.003
1.02.04.01	Intangíveis	1.448	2.109	2.003

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2013	Penúltimo Exercício 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 31/12/2011
2	Passivo Total	1.939.005	1.632.565	1.313.946
2.01	Passivo Circulante	200.505	207.400	110.322
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	6.380	10.211	9.679
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	6.380	10.211	9.679
2.01.02	Fornecedores	4.691	1.351	1.057
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	4.691	1.351	1.057
2.01.03	Obrigações Fiscais	329	163	516
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	329	163	516
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	329	163	516
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	78.228	62.990	4.843
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	78.228	62.990	4.843
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	78.228	62.990	4.843
2.01.05	Outras Obrigações	110.877	132.685	94.227
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	15.145	51.345	29.490
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	15.145	51.345	29.490
2.01.05.02	Outros	95.732	81.340	64.737
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	57.051	56.261	41.614
2.01.05.02.04	Contas a pagar	38.681	25.079	23.123
2.02	Passivo Não Circulante	265.672	97.173	46.843
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	237.852	75.049	28.967
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	237.852	75.049	28.967
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	237.852	75.049	28.967
2.02.02	Outras Obrigações	26.180	20.386	17.022
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	26.180	0	0
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	26.180	0	0
2.02.02.02	Outros	0	20.386	17.022
2.02.02.02.03	Contas a pagar	0	20.386	17.022
2.02.04	Provisões	1.640	1.738	854

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2013	Penúltimo Exercício 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 31/12/2011
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.640	1.738	798
2.02.04.02	Outras Provisões	0	0	56
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	0	0	56
2.03	Patrimônio Líquido	1.472.828	1.327.992	1.156.781
2.03.01	Capital Social Realizado	702.982	497.158	496.686
2.03.02	Reservas de Capital	200.974	433.108	248.752
2.03.02.04	Opções Outorgadas	5.005	1.566	23.433
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-28.137	-12.659	-15.846
2.03.02.07	Oferta pública de ações	224.106	248.689	248.689
2.03.02.08	Gastos com emissão de ações	0	-10.312	-7.524
2.03.02.09	Reserva para aumento de capital	0	205.824	0
2.03.04	Reservas de Lucros	568.872	397.726	411.343
2.03.04.01	Reserva Legal	25.345	25.345	25.345
2.03.04.02	Reserva Estatutária	56.355	56.355	56.355
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	487.172	316.026	329.643

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	3.367	2.493	7.189
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-413	199	-1.916
3.03	Resultado Bruto	2.954	2.692	5.273
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	235.061	207.156	140.411
3.04.01	Despesas com Vendas	-4.657	-7.799	-1.711
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-69.269	-89.454	-85.024
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	557
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-14.665	-10.789	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	323.652	315.198	226.589
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	238.015	209.848	145.684
3.06	Resultado Financeiro	-9.818	15.190	29.531
3.06.01	Receitas Financeiras	14.094	21.268	34.142
3.06.02	Despesas Financeiras	-23.912	-6.078	-4.611
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	228.197	225.038	175.215
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	228.197	225.038	175.215
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	228.197	225.038	175.215
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	1,48	1,46	0
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	1,46	1,41	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
4.01	Lucro Líquido do Período	228.197	225.038	175.215
4.03	Resultado Abrangente do Período	228.197	225.038	175.215

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-27.667	-45.657	0
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-59.388	-75.805	0
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRPJ e CSLL	228.197	225.038	0
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	6.495	3.107	0
6.01.01.03	Resultado de equivalencia patrimonial	-323.652	-315.198	0
6.01.01.04	Provisão para garantia	0	-56	0
6.01.01.05	Juros/encargos s/financiamentos	22.802	5.628	0
6.01.01.06	Provisão p/riscos tributarios, trabalhistas e civeis	-98	940	0
6.01.01.10	Provisão p/plano de stock options	3.439	1.566	0
6.01.01.11	Reversão de provisão	0	-1.674	0
6.01.01.12	Provisão participação nos resultados	3.429	4.844	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	31.721	30.148	0
6.01.02.01	Contas a receber	265	4.391	0
6.01.02.02	Estoques	-2.783	28.011	0
6.01.02.03	Créditos diversos	-3.125	-763	0
6.01.02.04	Partes relacionadas	60.185	-21.797	0
6.01.02.05	Tributos a recuperar	-2.263	-2.498	0
6.01.02.07	Fornecedores	3.340	295	0
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas	-7.260	-4.312	0
6.01.02.09	Obrigações tributárias	166	-353	0
6.01.02.10	Contas a pagar	-6.784	5.319	0
6.01.02.11	Partes relacionadas	-10.020	21.855	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	23.749	-10.580	0
6.02.01	Acréscimos de investimento (SCPs e SPEs)	-35.973	-31.596	0
6.02.02	Acréscimos de imobilizado	-46.125	-14.736	0
6.02.03	Acréscimo de intangível	-864	-494	0
6.02.04	Dividendos recebidos	106.711	36.246	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	69.229	57.455	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
6.03.01	Integralização de capital, líquido de gastos	0	472	0
6.03.02	Ações em tesouraria	-19.756	0	0
6.03.03	Dividendos pagos	-56.261	-41.618	0
6.03.04	Ingressos e amortizações de empréstimos	178.042	103.830	0
6.03.05	Juros pagos	-22.803	-5.229	0
6.03.07	Reserva de Capital	-9.993	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	65.311	1.218	0
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	124.158	122.940	0
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	189.469	124.158	0

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013**(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	-232.134	171.146	-228.197	0	-83.361
5.04.01	Aumentos de Capital	205.824	-205.824	0	0	0	0
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	3.439	0	0	0	3.439
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-24.673	0	0	0	-24.673
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	4.917	0	0	0	4.917
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-57.051	0	-57.051
5.04.08	Transação com Sócios Não Controladores	0	-9.993	0	0	0	-9.993
5.04.09	Reservas Para Aumento de Capital	0	0	171.146	-171.146	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	228.197	0	228.197
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	228.197	0	228.197
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	702.982	200.974	568.872	0	0	1.472.828

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	496.686	248.752	411.344	0	0	1.156.782
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	496.686	248.752	411.344	0	0	1.156.782
5.04	Transações de Capital com os Sócios	472	184.356	23.433	-225.038	0	-16.777
5.04.01	Aumentos de Capital	472	0	0	0	0	472
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.566	0	0	0	1.566
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	399	0	0	0	399
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-56.261	0	-56.261
5.04.08	Realização de opções outorgadas	0	-23.433	23.433	0	0	0
5.04.09	Reserva para aumento de capital	0	205.824	0	-168.777	0	37.047
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	225.038	0	225.038
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	225.038	0	225.038
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-37.051	0	0	-37.051
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	-37.051	0	0	-37.051
5.07	Saldos Finais	497.158	433.108	397.726	0	0	1.327.992

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	324.247	201.339	267.891	0	0	793.477
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	324.247	201.339	267.891	0	0	793.477
5.04	Transações de Capital com os Sócios	172.439	47.413	9.851	-41.614	0	188.089
5.04.01	Aumentos de Capital	172.439	57.200	0	0	0	0
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	-7.524	0	0	0	0
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	23.434	0	0	0	0
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-15.846	0	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-41.614	0	0
5.04.08	Realização de opções outorgadas	0	-9.851	9.851	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	175.216	0	175.216
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	175.216	0	175.216
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	133.602	-133.602	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	133.602	-133.602	0	0
5.07	Saldos Finais	496.686	248.752	411.344	0	0	1.156.782

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
7.01	Receitas	-9.553	-7.040	0
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	3.968	3.749	0
7.01.02	Outras Receitas	-13.521	-10.789	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	300.731	255.260	0
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	335.827	291.603	0
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-19.866	-20.573	0
7.02.04	Outros	-15.230	-15.770	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	291.178	248.220	0
7.04	Retenções	-6.495	-2.996	0
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-6.495	-2.996	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	284.683	245.224	0
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	337.746	336.466	0
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	323.652	315.198	0
7.06.02	Receitas Financeiras	14.094	21.268	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	622.429	581.690	0
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	622.429	581.690	0
7.08.01	Pessoal	369.719	349.318	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	601	1.256	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	23.912	6.078	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	228.197	225.038	0
7.08.04.02	Dividendos	57.051	56.261	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	171.146	168.777	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2013	Penúltimo Exercício 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 31/12/2011
1	Ativo Total	3.433.656	3.181.874	2.567.052
1.01	Ativo Circulante	2.441.768	2.566.313	1.977.894
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	489.776	374.580	362.255
1.01.02	Aplicações Financeiras	52.775	75.313	0
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	52.775	75.313	0
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	52.775	75.313	0
1.01.03	Contas a Receber	1.391.817	1.325.430	995.735
1.01.03.01	Clientes	1.391.817	1.325.430	995.735
1.01.03.01.01	Clientes por incorporação de imóveis	1.203.136	1.236.634	883.596
1.01.03.01.02	Clientes por prestação de serviço	188.681	88.796	112.139
1.01.04	Estoques	396.119	680.201	520.710
1.01.04.01	Estoque de terrenos a incorporar	87.086	380.833	254.279
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	89.608	97.438	46.043
1.01.04.03	Estoque de imóveis em construção	219.425	201.930	220.388
1.01.06	Tributos a Recuperar	17.315	14.122	11.097
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	17.315	14.122	11.097
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	93.966	96.667	88.097
1.01.08.03	Outros	93.966	96.667	88.097
1.01.08.03.01	Créditos diversos	56.920	51.994	51.012
1.01.08.03.02	Partes relacionadas	37.046	44.673	37.085
1.02	Ativo Não Circulante	991.888	615.561	589.158
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	852.001	529.143	505.816
1.02.01.03	Contas a Receber	180.454	138.458	199.620
1.02.01.03.01	Clientes	180.454	138.458	199.620
1.02.01.04	Estoques	615.178	259.356	256.112
1.02.01.04.01	Estoque de terrenos a incorporar	615.178	259.356	256.112
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	20.489	65.801	34.756
1.02.01.08.03	Créditos com Controladores	20.489	65.801	34.756

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2013	Penúltimo Exercício 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 31/12/2011
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	35.880	65.528	15.328
1.02.01.09.03	Créditos diversos	35.880	65.528	15.328
1.02.02	Investimentos	37.154	24.730	34.468
1.02.02.01	Participações Societárias	37.154	24.730	34.468
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	37.154	24.730	34.468
1.02.03	Imobilizado	100.908	59.340	46.604
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	100.908	59.340	46.604
1.02.04	Intangível	1.825	2.348	2.270
1.02.04.01	Intangíveis	1.825	2.348	2.270

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2013	Penúltimo Exercício 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 31/12/2011
2	Passivo Total	3.433.656	3.181.874	2.567.052
2.01	Passivo Circulante	740.599	761.334	682.270
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	42.201	37.962	35.523
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	42.201	37.962	35.523
2.01.02	Fornecedores	72.992	30.862	43.666
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	72.992	30.862	43.666
2.01.03	Obrigações Fiscais	59.421	56.556	61.467
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	59.421	56.556	61.467
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	308.165	362.532	281.478
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	308.165	362.532	281.478
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	308.165	362.532	281.478
2.01.05	Outras Obrigações	257.820	273.422	260.136
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	7.929	6.629	11.281
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	7.929	6.629	11.281
2.01.05.02	Outros	249.891	266.793	248.855
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	57.051	56.900	42.346
2.01.05.02.04	Adiantamento de clientes	68.074	96.873	75.878
2.01.05.02.05	Credores por imóveis compromissados	32.531	31.362	34.448
2.01.05.02.06	Contas a pagar	92.235	81.658	96.183
2.02	Passivo Não Circulante	1.091.626	905.233	571.064
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	582.135	430.633	200.014
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	582.135	430.633	200.014
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	582.135	430.633	200.014
2.02.02	Outras Obrigações	465.639	443.750	337.813
2.02.02.02	Outros	465.639	443.750	337.813
2.02.02.02.03	Credores por imóveis compromissados	204.707	132.770	117.066
2.02.02.02.04	Adiantamento de clientes	260.932	290.594	203.725
2.02.02.02.05	Contas a pagar	0	20.386	17.022

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2013	Penúltimo Exercício 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 31/12/2011
2.02.03	Tributos Diferidos	7.686	5.927	14.225
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	7.686	5.927	14.225
2.02.04	Provisões	36.166	24.923	19.012
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	14.629	9.100	5.091
2.02.04.02	Outras Provisões	21.537	15.823	13.921
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	21.537	15.823	13.921
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.601.431	1.515.307	1.313.718
2.03.01	Capital Social Realizado	702.982	497.158	496.686
2.03.02	Reservas de Capital	200.974	433.108	248.752
2.03.02.04	Opções Outorgadas	5.005	1.566	23.433
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-28.137	-12.659	-15.846
2.03.02.07	Oferta pública de ações	224.106	248.689	248.689
2.03.02.08	Gastos com emissão de ações	0	-10.312	-7.524
2.03.02.09	Reserva para aumento de capital	0	205.824	0
2.03.04	Reservas de Lucros	568.872	397.726	411.343
2.03.04.01	Reserva Legal	25.345	25.345	25.345
2.03.04.02	Reserva Estatutária	56.355	56.355	56.355
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	487.172	316.026	329.643
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	128.603	187.315	156.937

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.743.929	1.448.779	0
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.340.379	-1.049.974	0
3.03	Resultado Bruto	403.550	398.805	0
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-144.829	-144.863	0
3.04.01	Despesas com Vendas	-41.188	-40.329	0
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-104.395	-97.640	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-11.036	-7.165	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	11.790	271	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	258.721	253.942	0
3.06	Resultado Financeiro	1.475	23.762	0
3.06.01	Receitas Financeiras	32.586	38.870	0
3.06.02	Despesas Financeiras	-31.111	-15.108	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	260.196	277.704	0
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-23.742	-20.237	0
3.08.01	Corrente	-21.235	-21.830	0
3.08.02	Diferido	-2.507	1.593	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	236.454	257.467	0
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	236.454	257.467	0
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	228.197	225.038	0
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	8.257	32.429	0
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	1,48	1,46	0
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	1,46	1,41	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	236.454	257.737	0
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	236.454	257.737	0
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	228.197	225.308	0
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	8.257	32.429	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	287.275	-109.514	0
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	292.579	298.659	0
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRPJ e CSLL	260.196	277.704	0
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	15.589	9.505	0
6.01.01.03	Resultado de equivalencia patrimonial	-11.790	-271	0
6.01.01.04	Provisão para garantia	5.714	1.902	0
6.01.01.05	Juros s/encargos e financiamentos	76.948	58.922	0
6.01.01.06	Provisão p/riscos tributários, trabalhistas e civéis	5.529	4.009	0
6.01.01.07	Resultado com permuta fisica	-61.866	-50.673	0
6.01.01.08	Impostos	967	-5.533	0
6.01.01.09	Ajuste a valor presente s/contas a receber	-5.576	-4.026	0
6.01.01.10	Provisão para plano de opções de ações	3.439	1.566	0
6.01.01.11	Reversão de provisão	0	-1.649	0
6.01.01.12	Provisão participação nos resultados	3.429	7.203	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	15.931	-389.800	0
6.01.02.01	Contas a receber	-102.807	-262.858	0
6.01.02.02	Estoques	22.324	57.832	0
6.01.02.03	Créditos diversos	24.722	-51.182	0
6.01.02.04	Partes relacionadas	52.939	-38.234	0
6.01.02.05	Tributos a recuperar	-3.193	-3.025	0
6.01.02.07	Fornecedores	42.130	-12.804	0
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas	810	-4.764	0
6.01.02.09	Obrigações tributárias	1.151	-9.540	0
6.01.02.10	Credores por imóveis compromissados	-32.098	-19.975	0
6.01.02.11	Adiantamento de clientes	18.462	-29.437	0
6.01.02.12	Contas a pagar	-9.809	-11.161	0
6.01.02.13	Partes relacionadas	1.300	-4.652	0
6.01.03	Outros	-21.235	-18.373	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
6.01.03.01	IRPJ e CSLL	-21.235	-18.373	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-34.730	-87.623	0
6.02.01	Acréscimo de investimentos (SCPs e SPEs)	-2.777	6.093	0
6.02.02	Acréscimo de imobilizado	-55.515	-22.241	0
6.02.03	Acréscimo de intangível	-1.119	-78	0
6.02.04	Dividendos recebidos	2.143	3.916	0
6.02.05	Aplicações financeiras	22.538	-75.313	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-137.349	209.462	0
6.03.01	Integralização de capital, líquido de gastos	0	472	0
6.03.02	Ações em tesouraria	-19.756	0	0
6.03.03	Dividendos pagos	-56.900	-41.711	0
6.03.04	Ingressos e amortização de empréstimos	99.047	310.313	0
6.03.05	Juros pagos	-82.778	-57.562	0
6.03.06	Integralização de capital por não controladores	-66.969	-2.050	0
6.03.07	Reserva de Capital	-9.993	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	115.196	12.325	0
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	374.580	362.255	0
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	489.776	374.580	0

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013**(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	187.315	1.515.307
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
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	-232.134	171.146	-228.197	0	-83.361	-66.969	-150.330
5.04.01	Aumentos de Capital	205.824	-205.824	0	0	0	0	0	0
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	3.439	0	0	0	3.439	0	3.439
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	4.917	0	0	0	4.917	0	4.917
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-57.051	0	-57.051	0	-57.051
5.04.08	Transação com Sócios Não Controladores	0	-9.993	0	0	0	-9.993	0	-9.993
5.04.09	Reservas para Aumento de Capital	0	0	171.146	-171.146	0	0	0	0
5.04.10	Redução de Capital Por Não Controladores	0	0	0	0	0	0	-66.969	-66.969
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	228.197	0	228.197	8.257	236.454
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	228.197	0	228.197	8.257	236.454
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	702.982	200.974	568.872	0	0	1.472.828	128.603	1.601.431

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	496.686	248.752	411.344	0	0	1.156.782	75.701	1.232.483
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	81.235	81.235
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	496.686	248.752	411.344	0	0	1.156.782	156.936	1.313.718
5.04	Transações de Capital com os Sócios	472	184.356	23.433	-225.038	0	-16.777	-2.050	-18.827
5.04.01	Aumentos de Capital	472	0	0	0	0	472	0	472
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.566	0	0	0	1.566	0	1.566
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	399	0	0	0	399	0	399
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-56.261	0	-56.261	0	-56.261
5.04.08	Realização de opções outorgadas	0	-23.433	23.433	0	0	0	0	0
5.04.09	Reserva para aumento de capital	0	205.824	0	-168.777	0	37.047	0	37.047
5.04.10	Redução de capital por não controladores	0	0	0	0	0	0	-2.050	-2.050
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	225.038	0	225.038	32.429	257.467
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	225.038	0	225.038	32.429	257.467
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-37.051	0	0	-37.051	0	-37.051
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	-37.051	0	0	-37.051	0	-37.051
5.07	Saldos Finais	497.158	433.108	397.726	0	0	1.327.992	187.315	1.515.307

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	324.247	201.339	267.890	0	0	793.476	34.378	827.854
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	42.112	42.112
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	324.247	201.339	267.890	0	0	793.476	76.490	869.966
5.04	Transações de Capital com os Sócios	172.439	47.413	9.851	-41.614	0	188.089	56.854	244.943
5.04.01	Aumentos de Capital	172.439	57.200	0	0	0	229.639	0	229.639
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	-7.524	0	0	0	-7.524	0	-7.524
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	23.434	0	0	0	23.434	0	23.434
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-15.846	0	0	0	-15.846	0	-15.846
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-41.614	0	-41.614	0	-41.614
5.04.08	Realização de opções outorgadas	0	-9.851	9.851	0	0	0	0	0
5.04.09	Aumento de capital por não controladores	0	0	0	0	0	0	56.854	56.854
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	175.216	0	175.216	23.593	198.809
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	175.216	0	175.216	23.593	198.809
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	133.602	-133.602	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	133.602	-133.602	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	496.686	248.752	411.343	0	0	1.156.781	156.937	1.313.718

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
7.01	Receitas	1.780.646	1.474.513	0
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.791.682	1.481.678	0
7.01.02	Outras Receitas	-11.036	-7.165	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.074.945	-829.821	0
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-1.004.633	-758.882	0
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-48.168	-48.183	0
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-22.144	-22.756	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	705.701	644.692	0
7.04	Retenções	-15.610	-8.771	0
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-15.610	-8.771	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	690.091	635.921	0
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	44.376	39.141	0
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	11.790	271	0
7.06.02	Receitas Financeiras	32.586	38.870	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	734.467	675.062	0
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	734.467	675.062	0
7.08.01	Pessoal	395.407	349.351	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	71.495	53.136	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	31.111	15.108	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	236.454	257.467	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	228.197	225.038	0
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	8.257	32.429	0

Belo Horizonte, 17 de março 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 nas regiões Norte, Nordeste, Centro-Oeste e Sudeste do Brasil, divulga seus resultados operacionais e financeiros referentes ao 4º trimestre de 2013 (4T13) e acumulado do exercício de 2013. 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 14/03/2014: R\$ 9,48

Número de Ações: 155.298.749

Valor de Mercado:

R\$ 1.472 milhões / US\$ 622 milhões

Free Float: 52%

Volume médio diário 4T13:

518 mil ações

R\$ 6.388,5 mil

2.008 negócios

TELECONFERÊNCIA

(em português com tradução simultânea para o inglês)

Data:

18/03/2014 – Terça-feira

Português

09:00 am – Horário de Brasília

Inglês

08:00 am – Horário de Nova Iorque
(Tradução Simultânea)

Telefones para conexão:

Brasil:

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

Outros países:

(+1) 516-300-1066

SENHA: Direcional

CONTATOS

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

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

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

www.direcional.com.br

ri@direcional.com.br

www.direcional.com.br/ri

EM 2013 A DIRECIONAL GEROU R\$ 76 MILHÕES DE CAIXA, COM CRESCIMENTO DE 17% NAS VENDAS E DE 20% NA RECEITA LÍQUIDA, QUE ATINGIU O PATAMAR RECORDE DE R\$ 1,7 BILHÃO.

DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

- **Receita Líquida** de R\$ 1,7 bilhão em 2013, 20% superior a 2012;
- **Lucro Bruto** ajustado² de R\$ 454 milhões em 2013;
- **Margem Bruta** ajustada² de 26,0% em 2013;
- **Lucro Líquido** ajustado³ de R\$ 232 milhões no ano, resultando em margem líquida ajustada³ de 13,3%;
- **Dívida Líquida sobre Patrimônio Líquido** de 21,7%;
- **Repasse recorde** de R\$ 633 milhões em 2013, 39% acima se comparado a 2012;
- **Lançamentos e Vendas:** Em 2013 foram lançados VGV de R\$ 2,6 bilhões e vendidos R\$ 2,7 bilhões, crescimento de 9% e 17% respectivamente, em relação a 2012. No 4T13 foram lançados VGV de R\$ 919 milhões e vendidos R\$ 937 milhões;
- **MCMV Faixa 1:** No ano de 2013 as contratações totalizaram VGV de R\$ 2,0 bilhões, crescimento de 24% em relação a 2012. No 4T13 foram contratadas 12.100 unidades, que somaram VGV de R\$ 730 milhões;
- **VSO** atingiu 55% no 4T13 e 78% no ano de 2013;
- **Vendas de estoque:** ao longo de 2013 houve redução de 9% no VGV em estoque quando comparado ao encerramento do ano anterior;
- **Entrega** de 7 empreendimentos/etapas no 4T13, representando VGV de R\$ 511 milhões. No ano, as entregas totalizaram VGV de R\$ 1,2 bilhão e 13.556 unidades;
- **ROE LTM**⁴ do 4T13 foi de 16%.

1 - Geração de Caixa: variação da dívida líquida reduzida dos dividendos e recompra de ações; 2 - Ajuste excluindo os juros de financiamento à produção; 3- Ajustado por despesas (não-caixa) com programa de stock-option.

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

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

4T13

ÍNDICE

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	3
PRINCIPAIS INDICADORES	7
LANÇAMENTOS	8
VENDAS LÍQUIDAS CONTRATADAS	11
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)	13
DISTRATOS (CANCELAMENTOS)	13
EMPREENDIMENTOS ENTREGUES	14
REPASSES	15
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 Ajustado ¹	21
Lucro Líquido Ajustado ¹	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	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	30
GLOSSÁRIO	31

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

É com satisfação que apresentamos os resultados operacionais e econômico-financeiros da Direcional Engenharia ao longo do exercício de 2013.

O posicionamento adotado pela Direcional – foco nos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida Faixa 1 (PMCMV) e maior seletividade nos lançamentos de incorporação - mostrou-se mais uma vez acertado. Ao longo de 2013, as contratações de novos empreendimentos do PMCMV Faixa 1 totalizaram R\$ 2,0 bilhões, um incremento de 24% em relação ao ano anterior. Apenas no 4T13, as contratações alcançaram R\$ 730 milhões. Vale destacar que essa modalidade é na prática uma prestação de serviços de empreitada, o que reduz de forma significativa o volume de capital empregado quando comparado a empreendimentos de incorporação. Outro benefício é o fato de não haver risco comercial – notadamente vendas e distratos.

Dando continuidade ao movimento iniciado em 2012, no presente exercício adotamos uma postura seletiva no que diz respeito a lançamento de novos empreendimentos do segmento de incorporação. Se por um lado o volume de lançamentos em 2013 caiu para R\$ 523 milhões (-25% em relação a 2012), por outro lado a equipe de vendas conseguiu concentrar esforços na redução do estoque (-9% em relação a 2012) e na oferta dos novos lançamentos, com destaque para alguns empreendimentos que apresentaram velocidade de vendas bem acima da média (por exemplo, até a presente data o empreendimento Oasis, lançado no 4T13, alcançou 80% das unidades vendidas. Prime Lagoa Residence e Up Life, ambos lançados no 3T13, acumulam 77% e 85%, respectivamente. Já o Unique Residence e o Cambuí Apart Hotel, lançados no 1S13, apresentam vendas de 90% e 100%, respectivamente).

Como resultado do posicionamento estratégico descrito acima, conseguimos combinar crescimento na receita com geração de caixa ao longo do exercício de 2013. A receita líquida alcançou R\$ 1,7 bilhão, o que representa uma evolução de 20% em relação ao ano anterior. Neste ponto, vale destacar que o segmento de empreitada já representa 46% da receita bruta consolidada (30% em 2012). Em 2013 passamos a ser geradores de caixa¹, alcançando a marca de R\$ 76,4 milhões (R\$ 114 milhões apenas no 2S13) e revertendo o *cash burn* apresentado nos exercícios anteriores:

Geração de Caixa (Cash Burn)¹

(R\$ milhões)



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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

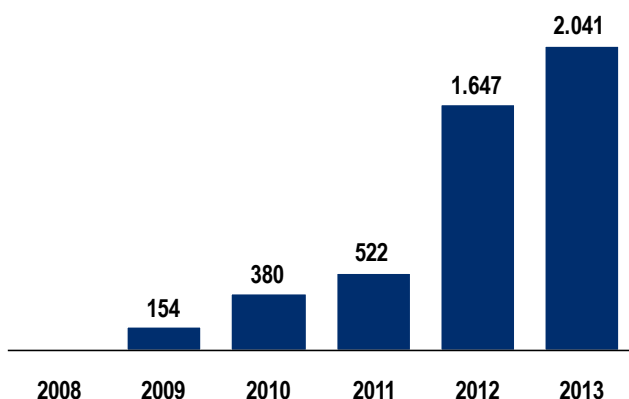
4T13

A seguir, apresentamos os principais fatores que influenciaram o resultado do exercício 2013 e do 4T13:

Alcançamos nosso recorde de lançamentos em 2013: foram 26 novos empreendimentos/etapas totalizando VGV de R\$ 2,6 bilhões e 36.355 unidades, o que representou média de 1.398 unidades por projeto e reforça nosso pilar estratégico de buscar ganhos de escala através de empreendimentos de grande porte. No Faixa 1 do PMCMV, quebramos outro recorde ao contratar R\$ 2,0 bilhões em novos empreendimentos (+24% em relação a 2012), o que representou 80% do volume total de lançamentos. Foram 17 projetos/fases novos com média de 2.022 unidades. Já no segmento de incorporação, lançamos 9 empreendimentos totalizando VGV de R\$ 523 milhões, com preço médio de R\$ 295 mil por unidade. Vale mencionar que 82% do VGV lançado no segmento de incorporação foi na região Sudeste e 74% direcionado ao público com perfil média renda.

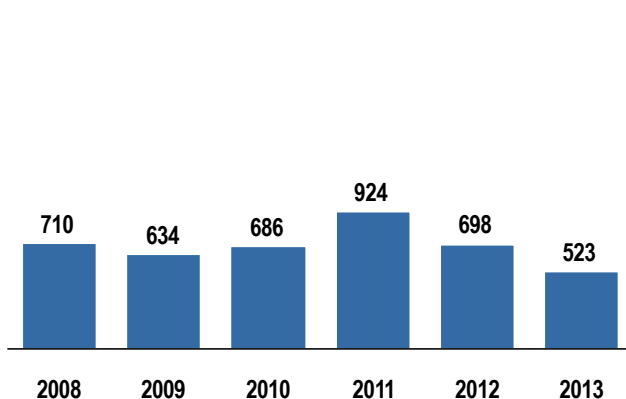
Evolução dos Lançamentos – MCMV Faixa 1

(VGV - R\$ milhões)



Evolução dos Lançamentos - Incorporação

(VGV - R\$ milhões)



Em 2013, as vendas alcançaram R\$ 2,7 bilhões, o maior valor na história da Direcional, o que representa um crescimento de 17% em relação ao exercício anterior. Esse desempenho positivo deve-se ao segmento Faixa 1, em que os empreendimentos já são lançados com 100% das unidades vendidas, e ao segmento de incorporação, em que as vendas líquidas totalizaram R\$ 610 milhões e, assim, superaram o volume lançado em 17%. Este último fator resultou na redução no VGV mantido em estoque, que fechou o ano em R\$ 725 milhões (-9% em relação a 2012), sendo que 71% refere-se a empreendimentos lançados entre 2011 e 2013. Vale destacar a mudança no perfil geográfico do nosso estoque, que neste exercício está mais concentrado nas região Sudeste (44%, versus 31% no fechamento de 2012) e a menor representatividade da região Norte (38%, versus 51% em 2012).

Dando continuidade à evolução operacional observada nos últimos exercícios, em 2013 alcançamos volume recorde de entregas: 13.556 unidades tiveram o habite-se emitido pelos órgãos competentes (+20% em relação a 2012), representando um VGV de R\$ 1,2 bilhão. No segmento Faixa 1 do PMCMV, entregamos ao longo do ano 7.116 unidades, totalizando VGV de R\$ 398 milhões. O destaque do 4T13 foi a conclusão da última fase do empreendimento Meu Orgulho em Manaus, com 5.384 unidades entregues de um total de 8.895. No segmento de

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

4T13

incorporação, em 2013 obtivemos o habite-se para 20 empreendimentos / etapas, com 6.440 unidades e VGV total de R\$ 839 milhões, 60% superior ao volume de VGV lançado.

Em 2013, mais um recorde foi batido no volume de repasses dos empreendimentos de incorporação, que atingiu patamar de R\$ 633 milhões (+39% em relação a 2012). Vale reforçar que temos adotado uma postura mais ativa no que diz respeito ao tratamento de clientes com grande dificuldade em obter financiamento, com o objetivo de acelerar o processo de distrato destas unidades e, assim, antecipar o processo de revenda e repasse.

Entregamos uma receita bruta de R\$ 1,8 bilhão em 2013, representando evolução de 21% em relação ao ano anterior. A receita bruta totalizou R\$ 836 milhões no segmento de prestação de serviços (+83% em relação a 2012) e R\$ 956 milhões no segmento de incorporação (-7% em relação a 2012). No 4T13 a receita de prestação de serviços, composta em sua maior parte (99%) pelos empreendimentos do Faixa 1 do PMCMV, foi superior à receita de incorporação, confirmando assim o movimento já observado nos exercícios anteriores: da receita bruta total de R\$ 452 milhões, 53% veio da prestação de serviços e 47% do segmento de incorporação. Nos próximos trimestres esta tendência deve se manter, tendo em vista que 84% da nossa receita REF é composta por empreendimentos Faixa 1 do PMCMV.

O lucro bruto alcançou R\$ 404 milhões em 2013, representando uma margem bruta de 23% (margem bruta ajustada² de 26%). A queda na margem bruta em relação ao ano anterior deve-se em grande parte à maior participação do segmento Faixa 1 do PMCMV no reconhecimento de receitas (46% em 2013, versus 30% em 2012). No 4T13, o lucro bruto totalizou R\$ 99 milhões, resultando em margem bruta de 23% (margem bruta ajustada² de 25%).

Em 2013, reportamos um lucro líquido ajustado³ de R\$ 232 milhões, representando uma margem líquida ajustada de 13% e um retorno sobre o patrimônio de 16%. No 4T13 entregamos um lucro líquido ajustado de R\$ 50 milhões e margem líquida ajustada de 11%.

É importante destacar que em 2013 passamos a ser geradores de caixa¹. Alcançando a marca de R\$ 76,5 milhões no ano, mesmo mantendo o forte ritmo de crescimento na receita, venda e lançamentos. Tal resultado é reflexo (i) da maior participação dos projetos no MCMV Faixa 1 no reconhecimento da receita e (ii) da aceleração no processo de repasses dos clientes em empreendimentos de incorporação, que atingiu patamar recorde de R\$ 633 milhões em 2013 (+39% em relação a 2012).

Continuamos com uma estrutura de capital extremamente confortável. Encerramos o ano com índice de alavancagem de apenas 22% (dívida líquida sobre patrimônio líquido). Terminamos o ano com R\$ 543 milhões em caixa e R\$ 890 milhões de dívida bruta, portanto um endividamento líquido de R\$ 348 milhões. Vale destacar que

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

4T13

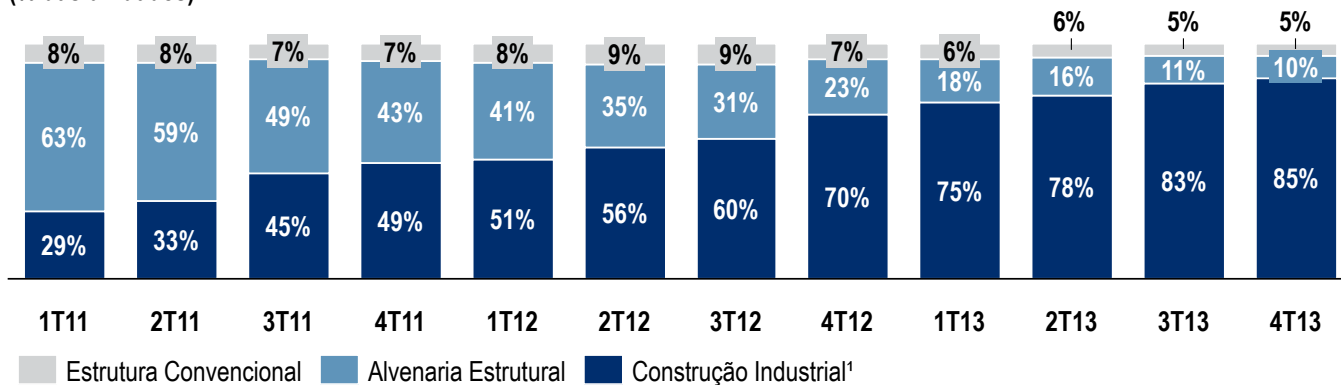
70% da nossa dívida bruta é composta por contratos de financiamento a produção (65%) e FINAME (5%), que não são impactados por variações na SELIC.

Ao longo de 2013 continuamos a investir no modelo de construção industrializada, que atualmente corresponde a 85% das unidades em construção, versus 70% no 4T12, e a aumentar a escala de nossos canteiros de obra, que atualmente tem uma média de 1.249 unidades por canteiro, versus 1.131 do 4T12. Abaixo segue resumo de nossos números operacionais e gráfico com a evolução do método construtivo.

	4T13	4T12	Δ %
Unidades em Construção	73.692	50.893	45%
% Unidades em Construção Industrial	85%	70%	15 p.p.
Canteiros de Obras	59	45	31%
Média de Unidades por Canteiro de Obras	1.249	1.131	10%
Cidades com Obras	17	13	31%

Unidades em Construção por Método de Construção

(% das unidades)



Mesmo com a deterioração do cenário macroeconômico do país (aumento da taxa de juros, depreciação do câmbio e aperto fiscal), continuamos otimistas com as perspectivas para a Direcional no ano de 2014, sobretudo com relação ao volume de lançamentos no segmento Faixa 1 do PMCMV, em que o Governo Federal ainda tem como meta contratar cerca de 470 mil unidades ao longo do ano. 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: variação da dívida líquida no período, ajustada pelo pagamento de dividendos e recompra de ações (2) Margem bruta ajustada por juros capitalizados no custo (3) Lucro líquido ajustado por despesas não caixa do plano de opções de ações

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

4T13

PRINCIPAIS INDICADORES

	4T13 (a)	4T12 (b)	Δ % (a/b)	2013 (c)	2012 (d)	Δ % (c/d)
Lançamentos						
VGVLançado (R\$ mil)	972.083	1.222.262	-20,5%	2.851.267	2.502.500	13,9%
MCMV Faixa 1	783.415	987.733	-20,7%	2.265.404	1.647.147	37,5%
Incorporação	188.668	234.529	-19,6%	585.863	855.353	-31,5%
VGVLançado - % Direcional (R\$ mil)	918.917	1.189.036	-22,7%	2.564.710	2.345.616	9,3%
MCMV Faixa 1	730.249	987.733	-26,1%	2.041.272	1.647.147	23,9%
Incorporação	188.668	201.302	-6,3%	523.438	698.469	-25,1%
Unidades Lançadas	12.700	13.210	-3,9%	36.355	26.376	37,8%
MCMV Faixa 1	12.100	12.836	-5,7%	34.372	23.234	47,9%
Incorporação	600	374	60,4%	1.983	3.142	-36,9%
% Direcional Médio	94,5%	97,3%	-2,8 p.p.	89,9%	93,7%	-3,8 p.p.
Preço Médio (R\$/unidade)	76.542	92.526	-17,3%	78.428	94.878	-17,3%
Vendas						
VGVLíquido Contratado (R\$ mil)	1.001.571	1.155.011	-13,3%	2.962.209	2.390.755	23,9%
MCMV Faixa 1	783.415	987.733	-20,7%	2.265.404	1.647.147	37,5%
Incorporação	218.156	167.278	30,4%	696.805	743.608	-6,3%
VGVLíquido Contratado - % Direcional (R\$ mil)	936.927	1.128.774	-17,0%	2.651.524	2.267.338	16,9%
MCMV Faixa 1	730.249	987.733	-26,1%	2.041.272	1.647.147	23,9%
Incorporação	206.678	141.041	46,5%	610.251	620.191	-1,6%
Unidades Líquidas Contratadas	12.703	13.403	-5,2%	36.650	27.057	35,5%
MCMV Faixa 1	12.100	12.836	-5,7%	34.372	23.234	47,9%
Incorporação	603	567	6,3%	2.278	3.823	-40,4%
Preço Médio (R\$/unidade)	78.844	86.176	-8,5%	80.824	88.360	-8,5%
VSO (Vendas Sobre Oferta) - em VGV	55,1%	55,4%	-0,3 p.p.	78,4%	71,7%	6,7 p.p.
VSO (Vendas Sobre Oferta) - em VGV ex-MCMV Faixa 1	21,1%	15,2%	5,8 p.p.	46,0%	44,1%	2,0 p.p.
Indicadores Financeiros						
Receita Líquida (R\$ mil)	438.225	375.589	16,7%	1.743.929	1.448.779	20,4%
Lucro Bruto (R\$ mil)	98.760	105.974	-6,8%	403.550	398.805	1,2%
Margem Bruta	22,5%	28,2%	-5,7 p.p.	23,1%	27,5%	-4,4 p.p.
Lucro Bruto Ajustada por Juros Capitalizados (R\$ mil)	109.937	121.410	-9,4%	454.152	450.964	0,7%
Margem Bruta Ajustada por Juros Capitalizados	25,1%	32,3%	-7,2 p.p.	26,0%	31,1%	-5,1 p.p.
EBITDA Ajustado (R\$ mil)	74.715	84.925	-12,0%	328.351	317.172	3,5%
Margem EBITDA Ajustada	17,0%	22,6%	-5,6 p.p.	18,8%	21,9%	-3,1 p.p.
Lucro Líquido Ajustado (R\$ mil)	50.067	65.931	-24,1%	231.636	226.604	2,2%
Margem Líquida Ajustada	11,4%	17,6%	-6,1 p.p.	13,3%	15,6%	-2,4 p.p.
Outros Indicadores						
ROE Anualizado ¹	14%	17%	18%	17%	20%	18%
ROE LTM ²	16%	18%	18%	17%	18%	17%
Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras (R\$ mil)	542.551	518.844	499.962	433.697	449.893	476.108
Dívida Bruta (R\$ mil)	890.300	912.506	944.834	807.271	793.165	814.644
Dívida Líquida (R\$ mil)	347.749	393.662	444.872	373.574	343.272	338.536
Patrimônio Líquido Total (R\$ mil)	1.601.431	1.614.685	1.570.878	1.516.770	1.515.307	1.479.005
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido Total (%)	21,7%	24,4%	28,3%	24,6%	22,7%	22,9%
Dívida Líquida / EBITDA últimos 12 meses	1,1X	1,2X	1,4X	1,2X	1,1X	1,1X
Receitas a Apropriar (R\$ mil)	3.745.928	3.285.559	2.916.743	2.619.931	2.504.734	1.744.188
Resultado a Apropriar (R\$ mil)	1.015.808	895.098	791.038	716.450	698.505	576.133
Margem a Apropriar	27,1%	27,2%	27,1%	27,3%	27,9%	33,0%
Estoque Total (R\$ mil)	834.246	846.388	704.513	770.949	927.294	863.519
Estoque - % Direcional (R\$ mil)	725.241	726.915	603.423	666.584	799.928	742.673
Land Bank Total (R\$ mil)	9.633.185	8.388.960	8.785.036	8.647.417	8.890.233	9.008.558
Land Bank - % Direcional (R\$ mil)	7.382.311	6.171.559	6.548.978	6.447.338	6.733.605	6.820.418
Land Bank - Unidades	60.080	56.007	60.702	63.461	66.381	66.559

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)

LANÇAMENTOS

Em 2013, os lançamentos atingiram recorde de Valor Geral de Vendas ("VGV") de R\$ 2,6 bilhões, crescimento de 9% em relação a 2012. Foram lançadas 36.355 unidades a um preço médio de R\$ 78,4 mil.

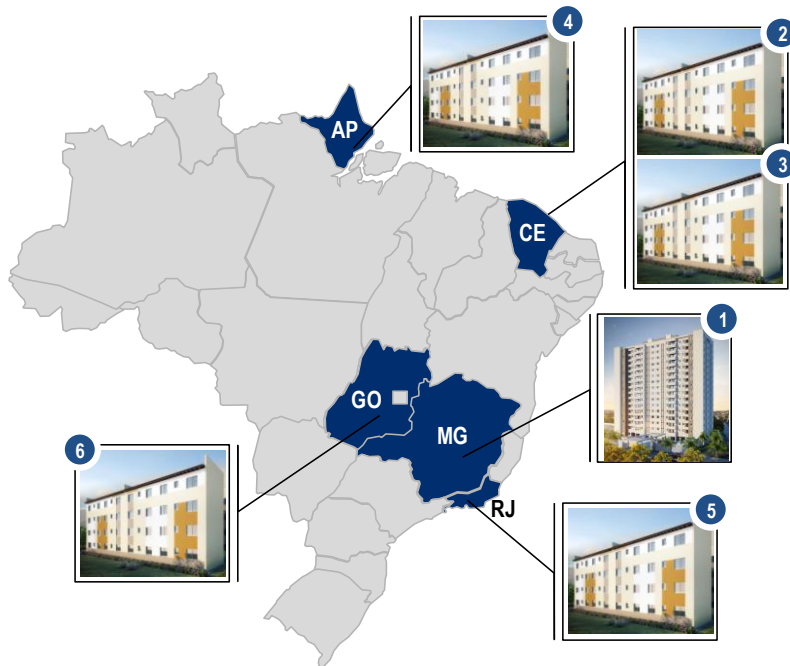
No segmento MCMV Faixa 1 foram contratados dezesseite novos projetos que somaram 34.372 unidades e VGV de R\$ 2,0 bilhões, representando 80% do VGV lançado, versus 70% em 2012, e crescimento de 24%. O preço médio de contratação em 2013 foi de R\$ 66 mil por unidade.

No segmento de incorporação foram lançados nove empreendimentos em 2013, totalizando VGV de R\$ 523 milhões, 25% inferior ao reportado em 2012. A redução dos lançamentos de incorporação deve-se (i) ao foco na contratação de projetos no segmento MCMV Faixa 1 e (ii) à concentração da equipe de vendas na comercialização de unidades em estoque.

Analisando apenas o 4T13, os lançamentos somaram VGV de R\$ 919 milhões, 18% superior ao lançado no trimestre anterior. Foram lançados 6 projetos que somaram 12.700 unidades com preço médio de R\$ 77 mil.

Os lançamentos no segmento MCMV Faixa 1 representaram 79% do total do 4T13. Foram lançados cinco empreendimentos – nos estados do Amapá, Rio de Janeiro, Goiás e dois no Ceará – com total de 12.100 unidades e VGV de R\$ 730 milhões.

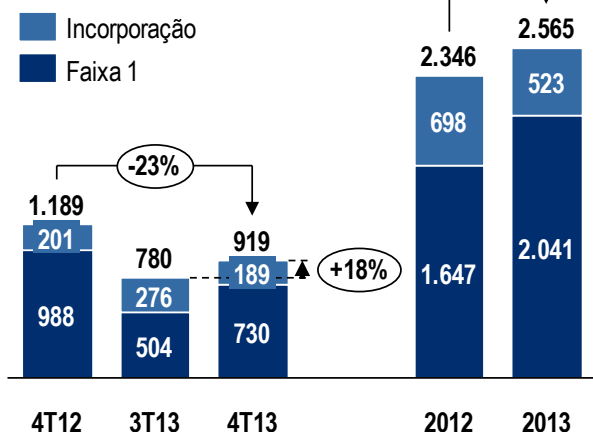
Ainda no trimestre foi lançada a primeira fase do projeto de incorporação Oasis, localizado na cidade de Contagem-MG (Região metropolitana de Belo Horizonte). Esta etapa do projeto prevê a construção de 600 unidades de padrão médio que totalizaram VGV de R\$ 189 milhões, restando ainda 1.136 unidades para serem lançadas neste projeto.



Referência Tabela Empreendimentos Lançados no 4T13

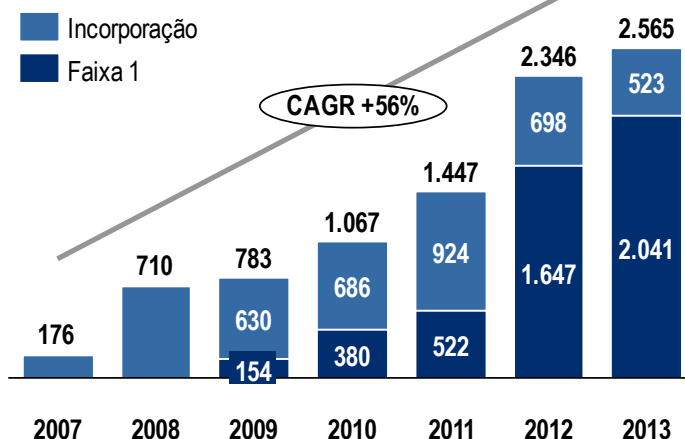
Lançamentos

(VGV - R\$ milhões)



Evolução dos Lançamentos

(VGV - R\$ milhões)



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

4T13

A tabela abaixo fornece informações consolidadas dos empreendimentos lançados em 2013:

	Empreendimentos Lançados 2013	Mês	Localização	VGV (R\$ mil)		Unidades Lançadas		Segmento
				Total	% Direcional	No Trimestre	Todas as Fases	
1	Residencial São José	Janeiro	Macapá - AP	89.280	89.280	1.440	1.440	MCMV Faixa 1
2	Residencial Orgulho de Minas 2	Fevereiro	Belo Horizonte - MG	14.880	14.880	240	240	MCMV Faixa 1
3	Viver Melhor Marituba	Março	Marituba - PA	264.000	264.000	4.000	4.000	MCMV Faixa 1
4	Unique Residence	Março	Belo Horizonte - MG	15.201	15.201	36	247	Médio-Alto
5	Residencial Serras de Minas	Março	Belo Horizonte - MG	36.436	36.436	580	580	MCMV Faixa 1
	Total 1T13			419.797	419.797	6.296		
1	Riacho Fundo - 1ª Etapa	Abril	Riacho Fundo - DF	15.461	10.823	182	3.600	RET1
2	Cambui Apart Hotel	Maio	Campinas - SP	59.436	32.809	224	224	Comercial
3	Bairro Carioca II	Junho	Rio de Janeiro - RJ	24.990	24.990	340	2.580	MCMV Faixa 1
4	Colônia Carioca	Junho	Rio de Janeiro - RJ	102.900	102.900	1.400	1.400	MCMV Faixa 1
5	Morar Melhor	Junho	Porto Velho - RO	163.809	163.809	2.512	2.512	MCMV Faixa 1
6	Residencial José Euclides	Junho	Fortaleza - CE	184.678	110.807	2.992	2.992	MCMV Faixa 1
	Total 2T13			551.274	446.138	7.650		
1	Terraço Vistas do Horizonte	Agosto	Belo Horizonte - MG	12.182	6.091	32	948	Médio-Alto
2	Verano Residencial - 3ª Etapa (Torre 5)	Agosto	Belém - PA	21.945	21.943	92	585	Médio
3	The Point Residence	Setembro	Águas Claras - DF	62.317	62.254	180	180	Médio-Alto
4	Prime Lagoa Residence	Setembro	Belo Horizonte - MG	99.968	99.868	298	298	Médio
5	Up Life São Paulo	Setembro	São Paulo - SP	110.685	85.781	339	339	Médio
6	Viver Melhor Sorocaba	Setembro	Sorocaba - SP	33.355	23.348	416	416	MCMV Faixa 1
7	Viver Melhor Rio Claro I e II	Setembro	Rio Claro - SP	174.175	87.088	2.096	2.096	MCMV Faixa 1
8	Cidade Jardim II	Setembro	Fortaleza - CE	313.076	313.076	4.976	5.968	MCMV Faixa 1
9	Orgulho Tropical III	Setembro	Sobral - CE	80.410	80.410	1.280	3.364	MCMV Faixa 1
	Total 3T13			908.112	779.859	9.709		
1	Oásis Residence - 1ª Etapa	Dezembro	Contagem - MG	188.668	188.668	600	1.736	Médio
2	Residencial Alameda das Palmeiras	Dezembro	Fortaleza - CE	318.297	318.297	4.992	4.992	MCMV Faixa 1
3	Cidade Jardim II - Módulo 2	Dezembro	Fortaleza - CE	62.414	62.414	992	5.968	MCMV Faixa 1
4	Jardim Açucena	Dezembro	Macapá - AP	91.140	91.140	1.500	1.500	MCMV Faixa 1
5	Viver Melhor Itaboraí	Dezembro	Itaboraí - RJ	205.232	205.232	3.000	3.000	MCMV Faixa 1
6	Conjunto Vera Cruz	Dezembro	Goiânia - GO	106.333	53.166	1.616	1.616	MCMV Faixa 1
	Total 4T13			972.084	918.917	12.700		
	Total 2013			2.851.267	2.564.711	36.355		

A tabela abaixo compara informações dos lançamentos do 4T13 e 2013 frente ao 4T12 e 2012:

Lançamentos	4T13 (a)	4T12 (b)	Δ % (a/b)	2013 (c)	2012 (d)	Δ % (c/d)
VGV Lançado (R\$ mil)	972.083	1.222.262	-20,5%	2.851.267	2.502.500	13,9%
MCMV Faixa 1	783.415	987.733	-20,7%	2.265.404	1.647.147	37,5%
Incorporação	188.668	234.529	-19,6%	585.863	855.353	-31,5%
VGV Lançado % Direcional (R\$ mil)	918.917	1.189.036	-22,7%	2.564.710	2.345.616	9,3%
MCMV Faixa 1	730.249	987.733	-26,1%	2.041.272	1.647.147	23,9%
Incorporação	188.668	201.302	-6,3%	523.438	698.469	-25,1%
Unidades Lançadas	12.700	13.210	-3,9%	36.355	26.376	37,8%
MCMV Faixa 1	12.100	12.836	-5,7%	34.372	23.234	47,9%
Incorporação	600	374	60,4%	1.983	3.142	-36,9%
% Direcional Médio	94,5%	97,3%	-2,8 p.p.	89,9%	93,7%	-3,8 p.p.
Empreendimentos Lançados	6	8	-25,0%	26	25	4,0%
Unidades por Empreendimento (média)	2.117	1.651	28,2%	1.398	1.055	32,5%
Todas as Fases	3.135	1.651	90%	1.671	1.545	8%
Área Útil Lançada (m²)	570.587	686.716	-16,9%	1.666.315	1.308.973	27,3%
Área Média (m²/unidade)	45	52	-13,6%	46	50	-7,7%
Preço Médio (R\$/m²)	1.704	1.780	-4,3%	1.711	1.912	-10,5%
Preço Médio (R\$/unidade)	76.542	92.526	-17,3%	78.428	94.878	-17,3%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

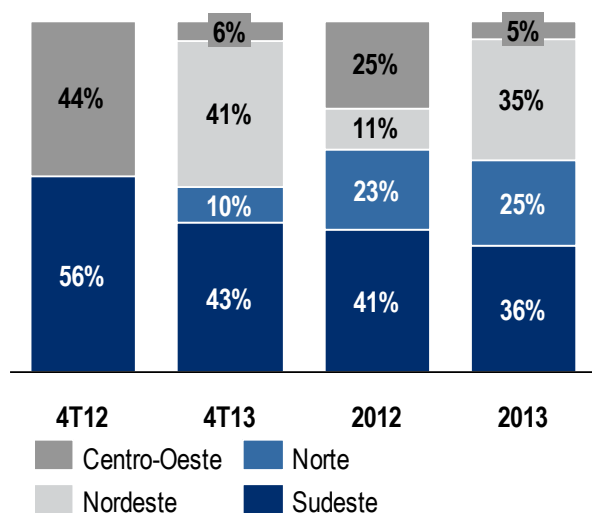
4T13

Segmentação dos Lançamentos

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

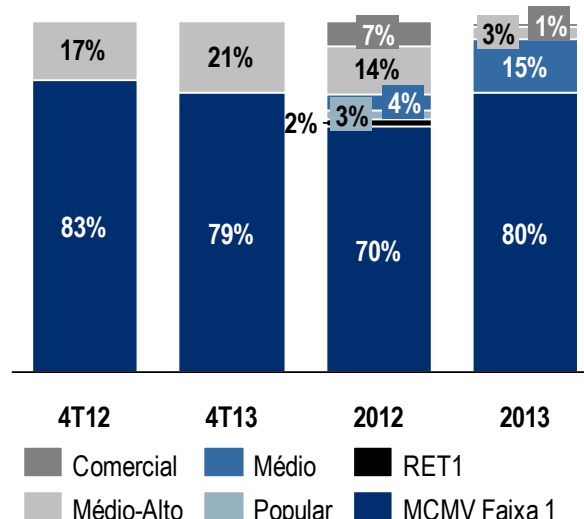
Lançamento - Consolidado

(Segmentação Geográfica – % VGV)



Lançamento - Consolidado

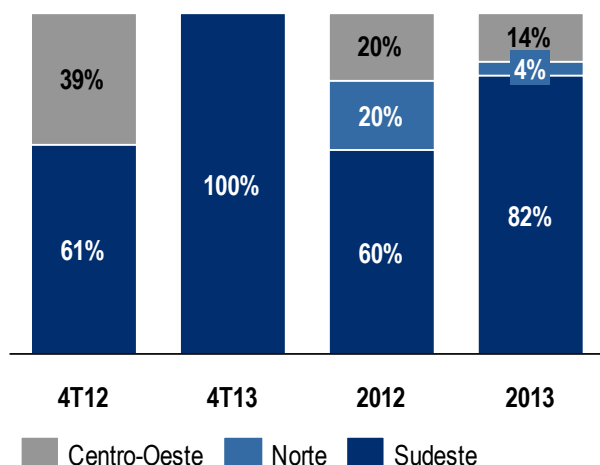
(Segmentação Econômica – % VGV)



Analisando a abertura geográfica dos lançamentos por segmento para o ano de 2013 cabe destacar a concentração da incorporação na região sudeste, responsável por 82% do total. No segmento Faixa 1, o destaque foi a maior participação da região nordeste, concentrada no estado do Ceará, responsável por 43% do total.

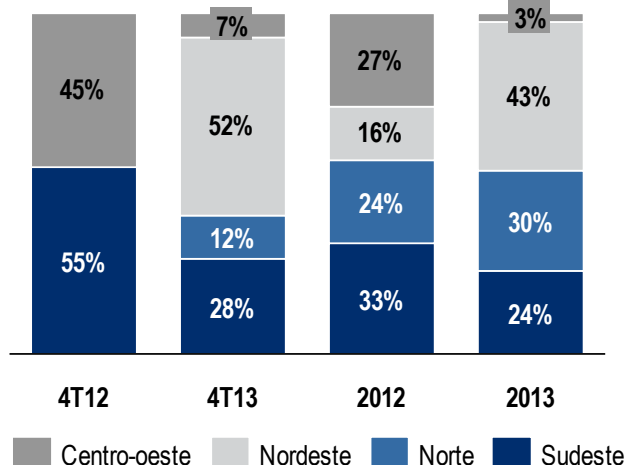
Lançamento - Incorporação

(Segmentação Geográfica – % VGV)



Lançamento – MCMV Faixa 1

(Segmentação Geográfica – % VGV)



VENDAS LÍQUIDAS CONTRATADAS

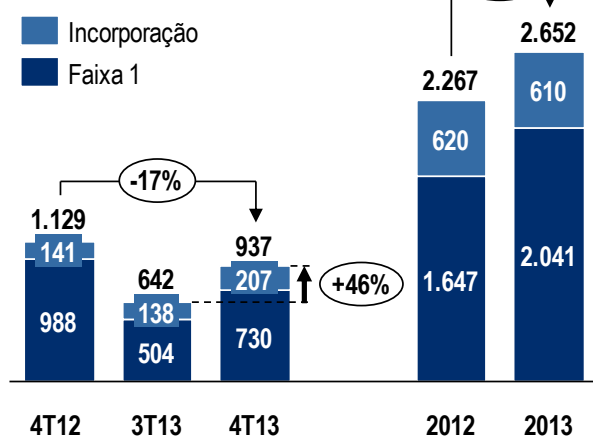
As vendas contratadas no ano de 2013 totalizaram R\$ 2,7 bilhões, representando um crescimento de 17% em relação a 2012. Em 2013 foram vendidas 36.650 unidades, por um preço médio de R\$ 81 mil. Importante destacar que o volume de vendas do ano de 2013 foi superior ao volume lançado, representando redução do estoque, foco da companhia do ano de 2013 para o segmento de incorporação.

As vendas líquidas contratadas no 4T13 somaram R\$ 937 milhões, redução de 17% quando comparado ao 4T12. Neste período foram vendidas 12.703 unidades, com preço médio de R\$ 79 mil.

Os gráficos abaixo demonstram a evolução das vendas contratadas:

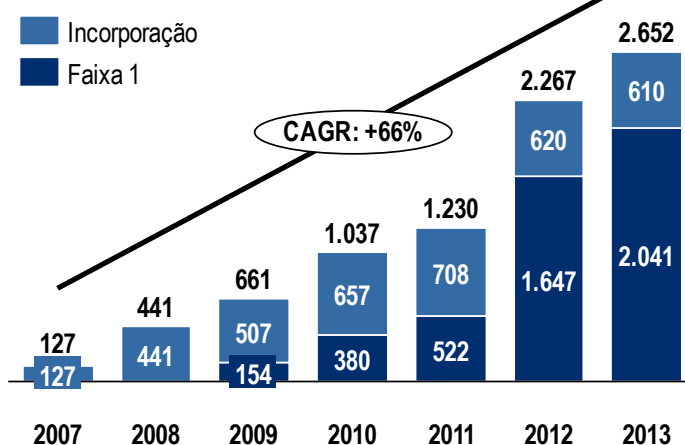
Vendas Líquidas Contratadas

(VGV - R\$ milhões)



Evolução das Vendas Líquidas Contratadas

(VGV - R\$ milhões)

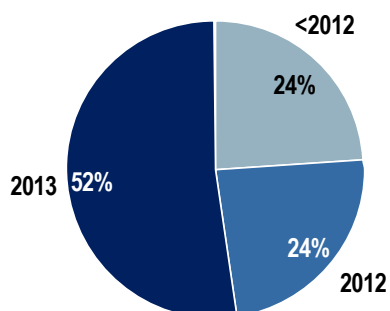


No segmento de incorporação, as vendas líquidas atingiram VGV de R\$ 207 milhões, significando o segundo melhor trimestre de vendas da história da companhia. Destaque para as vendas de lançamentos que representaram 57% do VGV vendido, reflexo do grande volume de vendas do empreendimento Oasis que, mesmo tendo sido lançado no último mês do trimestre, acumulou 61% de vendas dentro do próprio trimestre. Este resultado está em linha com a estratégia da companhia de adotar postura seletiva no processo decisório de novos lançamentos no segmento de incorporação.

Os gráficos abaixo apresentam as vendas por safra de lançamentos. Importante verificar também que em 2013, 48% das vendas referem-se a unidades que já estavam no estoque no final do 4T12 (lançamentos anteriores ao ano de 2013).

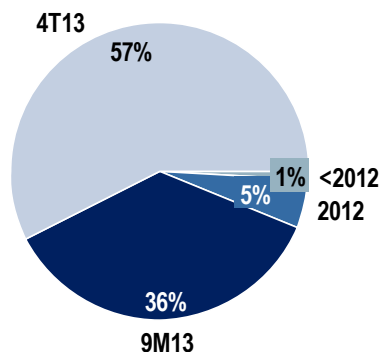
Vendas em 2013 por Data de Lançamento

(% VGV – sem MCMV Faixa 1)



Vendas do 4T13 por Data de Lançamento

(% VGV – sem MCMV Faixa 1)



A tabela abaixo compara informações das vendas do 4T13 e 2013 frente ao 4T12 e 2012:

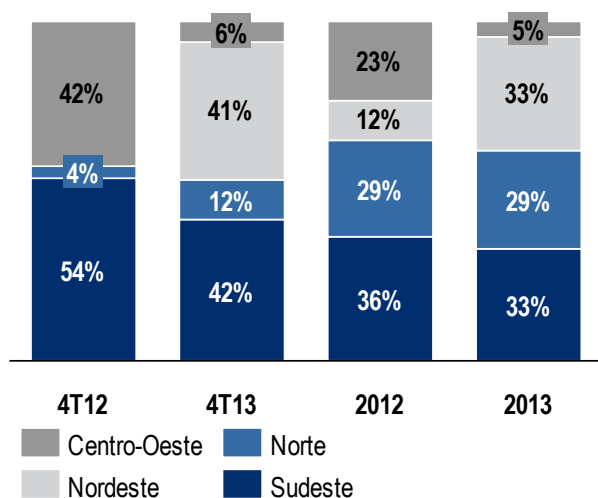
Vendas Líquidas Contratadas	4T13 (a)	4T12 (b)	Δ % (a/b)	2013 (c)	2012 (d)	Δ % (c/d)
VGVLíquido Contratado (R\$ mil)	1.001.571	1.155.011	-13,3%	2.962.209	2.390.755	23,9%
MCMV Faixa 1	783.415	987.733	-20,7%	2.265.404	1.647.147	37,5%
Incorporação	218.156	167.278	30,4%	696.805	743.608	-6,3%
VGVLíquido Contratado - % Direcional (R\$ mil)	936.927	1.128.774	-17,0%	2.651.524	2.267.338	16,9%
MCMV Faixa 1	730.249	987.733	-26,1%	2.041.272	1.647.147	23,9%
Incorporação	206.678	141.041	46,5%	610.251	620.191	-1,6%
Unidades Líquidas Contratadas	12.703	13.403	-5,2%	36.650	27.057	35,5%
MCMV Faixa 1	12.100	12.836	-5,7%	34.372	23.234	47,9%
Incorporação	603	567	6,3%	2.278	3.823	-40,4%
Preço Médio (R\$/unidade)	78.845	86.176	-8,5%	80.824	88.360	-8,5%
VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGVLíquido	55,1%	55,4%	-0,3 p.p.	78,4%	71,7%	6,7 p.p.
VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGVLíquido Incorporação	21,1%	15,2%	5,8 p.p.	46,0%	44,1%	2,0 p.p.

Segmentação das Vendas

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

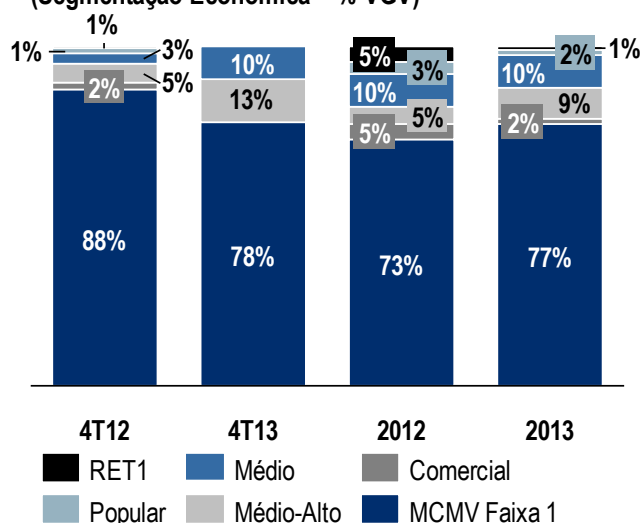
Vendas - Consolidado

(Segmentação Geográfica – % VGVLíquido)



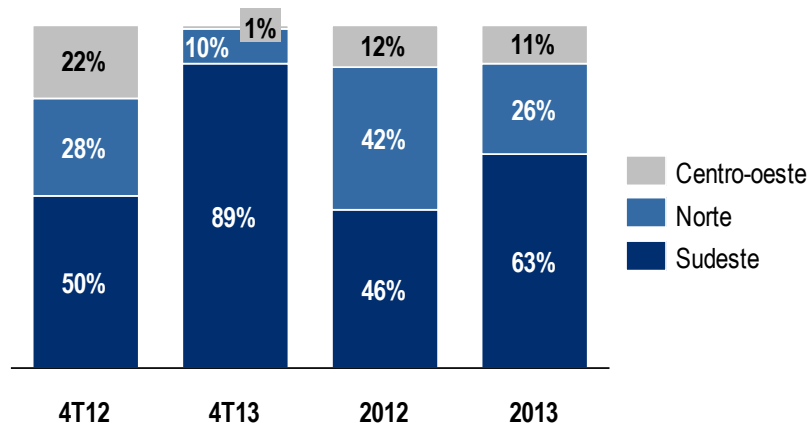
Vendas - Consolidado

(Segmentação Econômica – % VGVLíquido)



Vendas - Incorporação

(Segmentação Geográfica – % VGVLíquido)



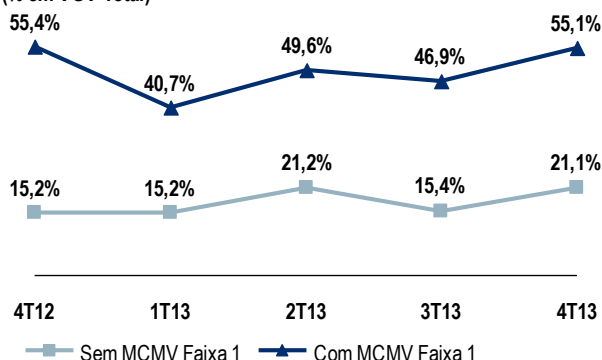
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

No trimestre, a Direcional obteve uma velocidade de vendas de 55,1%. Desconsiderando os lançamentos no segmento MCMV Faixa 1, em que as unidades são 100 % vendidas no lançamento, o VSO foi de 21,1%.

Não obstante a recuperação da velocidade de vendas no trimestre, o indicador VSO foi impactado negativamente no ano de 2013 pela redução dos lançamentos de incorporação decorrente da estratégia da Companhia de concentrar seus esforços na redução do estoque, principalmente de unidades já concluídas. Normalmente, a velocidade de vendas de unidades em estoque é inferior a de novos lançamentos.

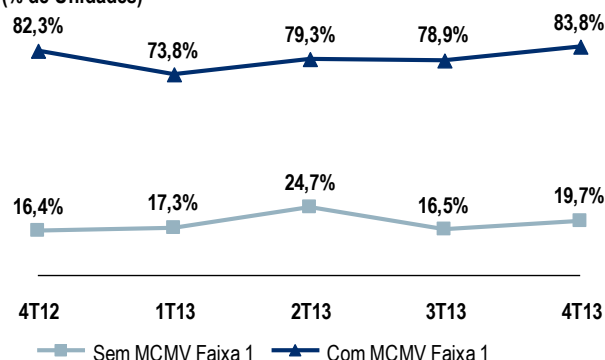
Velocidade de Vendas (VSO)

(% em VGV Total)



Velocidade de Vendas (VSO)

(% de Unidades)



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

DISTRATOS (CANCELAMENTOS)

Os distratos totalizaram R\$ 75 milhões a valor original de contrato no 4T13, representando 7,4% do VGV bruto vendido no período e 26,6% do VGV bruto vendido apenas no segmento de incorporação. O aumento no volume de distratos, ao longo de 2013, deve-se, principalmente (i) ao aumento expressivo de entregas de empreendimentos em que a análise e obtenção de crédito pelo cliente, para quitação do saldo devedor ("repasse"), ocorre após a averbação do habite-se; (ii) à piora na qualidade do crédito geral dos clientes entre o momento da compra do imóvel e a aprovação do financiamento no banco; (iii) ao significativo volume de investidores que compraram os imóveis com o objetivo de revendê-los antes da conclusão da obra; e (iv) ao elevado patamar do INCC dos últimos anos, utilizado para corrigir o saldo devedor do cliente durante a construção.

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

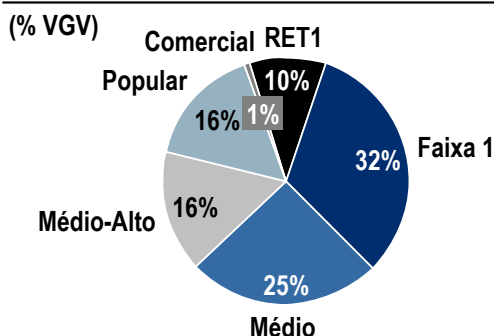
A tabela abaixo compara informações dos distratos no 4T13 e 2013 frente ao 4T12 e 2012:

Distrato	4T13 (a)	4T12 (b)	Δ % (a/b)	2013 (c)	2012 (d)	Δ % (c/d)
VGV Bruto Contratado - % Direcional (R\$ mil)	1.011.812	1.177.723	-14,1%	2.882.428	2.423.849	18,9%
MCMV Faixa 1	730.249	987.733	-26,1%	2.041.272	1.647.147	23,9%
Incorporação	281.563	189.990	48,2%	841.156	776.702	8,3%
Distrato	-74.885	-48.949	53,0%	-230.904	-156.511	47,5%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	7,4%	4,2%	3,2 p.p.	8,0%	6,5%	1,6 p.p.
% Distrato / Incorporação	26,6%	25,8%	0,8 p.p.	27,5%	20,2%	7,3 p.p.

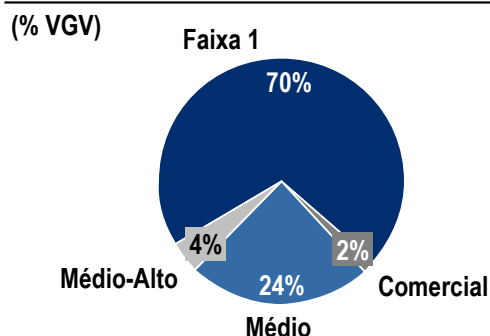
EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

No ano de 2013, a Direcional entregou 13.556 unidades em 24 empreendimentos/etapas, totalizando VGV de R\$ 1,2 bilhão. No 4T13, foram entregues sete empreendimentos/etapas com total de 7.224 unidades e VGV de R\$ 511 milhões, representando o melhor trimestre em volume de entregas da história da companhia.

Entregas no 2013 por Segmento



Entregas no 4T13 por Segmento



A tabela abaixo fornece informações consolidadas dos empreendimentos entregues em 2013:

	Empreendimentos Entregues 2013	Mês Entrega	Localização	VGV de Lançamento		# Unidades	Segmento
				Total (R\$ mil)	% Direcional (R\$ mil)		
1	Allegro Total Ville - 1ª Etapa - 1ª Fase	Janeiro	Manaus - AM	73.978	73.970	480	Médio
2	Setor Total Ville - 2ª Etapa	Fevereiro	Santa Maria - DF	43.090	43.090	378	Popular
3	Gran Felicità - Torres 2, 3 e 4	Março	Belo Horizonte - MG	60.418	30.209	342	Médio
4	Total Ville Macaé	Março	Macaé - RJ	31.490	15.745	406	RET 1
	Total 1T13			208.976	163.014	1.606	
1	Setor Total Ville - 3ª Etapa	Junho	Brasília - DF	43.721	43.721	378	Popular
2	Bairro Carioca - Lotes 5 e 6	Junho	Rio de Janeiro - RJ	17.340	17.340	340	Faixa 1
	Total 2T13			61.061	61.061	718	
1	Parque Silvestre	Agosto	Rio de Janeiro - RJ	45.164	37.034	500	RET1
2	Gran Vista (Torres B/C)	Agosto	Manaus - AM	49.060	49.060	116	Médio-Alto
3	Jardins Life Residence	Agosto	Brasília - DF	130.236	130.106	296	Médio-Alto
4	Total Ville Bella Città - 2ª Fase	Agosto	Belém - PA	37.555	37.551	384	Popular
5	Vida Nova	Setembro	Manaus - AM	56.400	56.344	752	RET1
6	Setor Total Ville - 4ª Etapa	Setembro	Brasília - DF	33.153	33.153	310	Popular
7	Setor Total Ville - 5ª Etapa	Setembro	Brasília - DF	35.424	35.424	310	Popular
8	Vila Verde	Setembro	Belo Horizonte - MG	52.252	52.199	264	Médio
9	Total Ville Macaé - 2ª Etapa	Setembro	Macaé - RJ	27.264	13.632	340	RET1
10	Allegro Total Ville - 1ª Etapa - 2ª Fase	Setembro	Manaus - AM	34.523	34.519	224	Médio
11	Cidadão XI	Setembro	Manaus - AM	22.569	22.569	512	Faixa 1
	Total 3T13			523.600	501.591	4.008	
1	Vila Verde	Outubro	Belo Horizonte - MG	34.834	34.800	176	Médio
2	Cap D'Antibes	Outubro	Belo Horizonte - MG	41.248	20.624	28	Médio-Alto
3	Meu Orgulho - 2ª Etapa	Novembro	Manaus - AM	313.395	313.395	5.384	Faixa 1
4	Gran Felicità - Fase 2	Novembro	Belo Horizonte - MG	59.506	29.753	340	Médio
5	Boulevard Esplanada	Dezembro	Belo Horizonte - MG	59.137	59.078	258	Médio
6	Eliza Miranda Mall	Dezembro	Manaus - AM	22.391	8.956	158	Comercial
7	Bairro Carioca - Lotes 7, 8, 9, 10 e 14	Dezembro	Rio de Janeiro - RJ	44.880	44.880	880	Faixa 1
	Total 4T13			575.391	511.486	7.224	
	Total 2013			1.369.028	1.237.152	13.556	

REPASSES

O gráfico ao lado apresenta a evolução dos repasses que no ano de 2013 atingiram o volume recorde de R\$ 633 milhões, representando crescimento de 39% em relação a 2012.

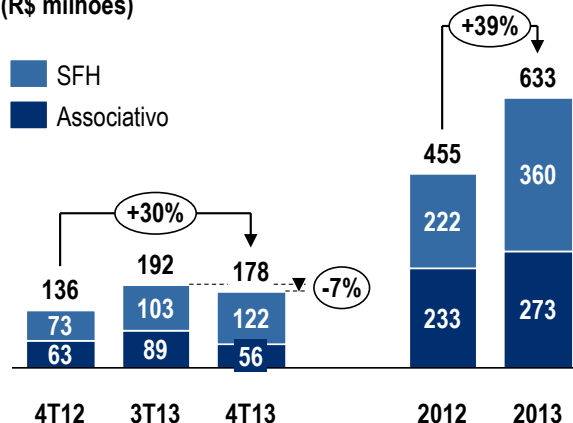
No 4T13, os repasses atingiram 178 milhões, 30% superior ao mesmo período do ano anterior.

O crescimento do volume de repasses pode ser explicado, principalmente, pelo aumento do volume unidades concluídas no segmento de incorporação observado nos últimos trimestres.

Repasses

(R\$ milhões)

SFH
Associativo

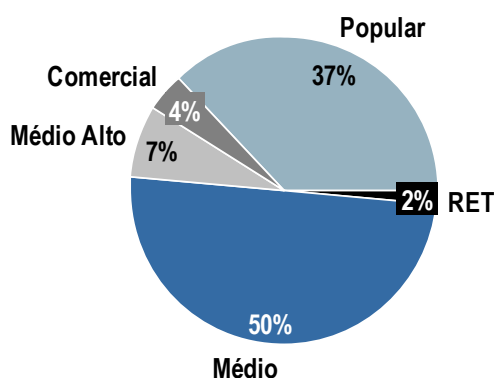


BANCO DE TERRENOS

O banco de terrenos da Direcional representava VGV potencial de R\$ 7,4 bilhões ao final do 4T13, com estimativa de construção de 60.080 unidades. Cabe destacar que a Direcional não considera os terrenos dedicados ao MCMV Faixa 1 como parte de seu *landbank*.

Segmentação Econômica

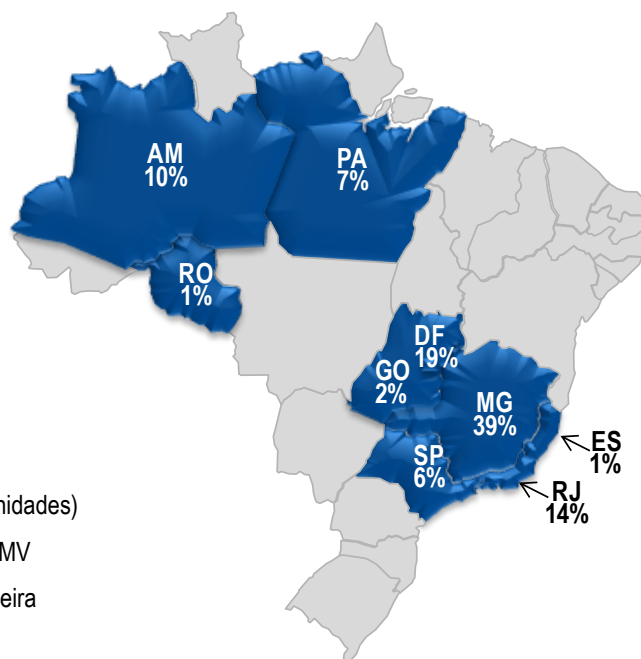
(% VGV)



- ✓ 62% são projetos de grande porte (acima de mil unidades)
- ✓ 69% das unidades são elegíveis ao Programa MCMV
- ✓ 80% foram adquiridos por permuta física ou financeira
- ✓ Custo médio em relação ao VGV de 10%

Distribuição Geográfica

(% VGV)



Aquisição de Novos Terrenos

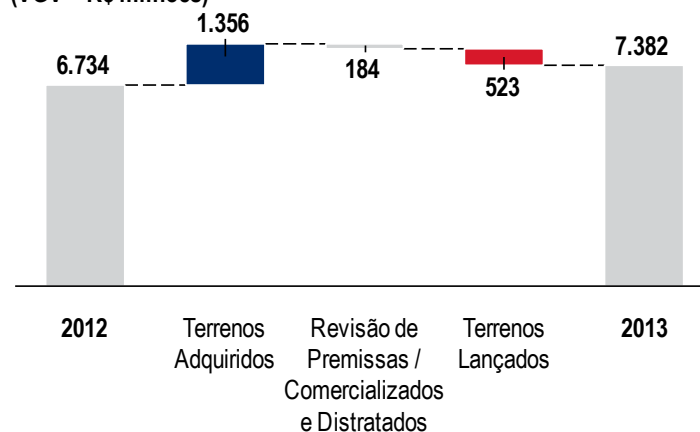
Em 2013 a Direcional adquiriu seis terrenos com VGV potencial total de R\$ 1,4 bilhão, representando 4.700 unidades. Cabe destacar que os terrenos comprados estão localizados na região sudeste e que 98% das unidades é destinado ao segmento médio padrão.

No 4T13, foram adquiridos dois terrenos, um na cidade de Belo Horizonte e um no Rio de Janeiro. Os terrenos possuem potencial de construção de 3.908 unidades de médio padrão e totalizam VGV de R\$ 1,2 bilhão. O custo médio destes terrenos foi equivalente a 15,5% do VGV potencial, sendo que 91% do pagamento se dará via permuta, que não causa impacto imediato no caixa da Companhia.

O gráfico ao lado apresenta a evolução do banco de terrenos em 2013:

Evolução do Banco de Terrenos –2013

(VGV – R\$ milhões)



ESTOQUE

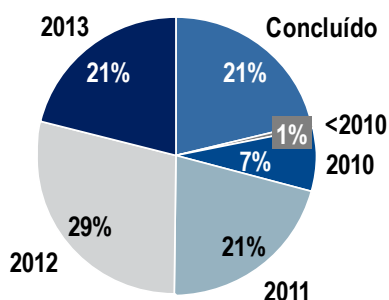
A Direcional encerrou o 4T13 com 2.482 unidades em estoque totalizando VGV de R\$ 725 milhões, representando redução de 9% quando comparado ao encerramento do ano anterior.

Estoque	VGV em Estoque (R\$ mil)		%	Unidades em Estoque	%
	Total	% Direcional			
Em Construção	661.156	571.119	78,7%	1.898	76,5%
Concluído	173.091	154.122	21,3%	584	23,5%
Total	834.246	725.241	100,0%	2.482	100,0%

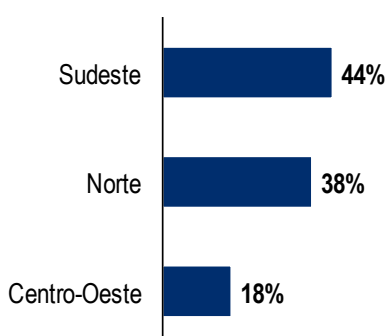
Analisando a distribuição geográfica do estoque, cabe destacar a redução da concentração na região norte que atualmente representa 38% do total (contra 51% em 2012) e a maior participação do sudeste com 44%.

Os gráficos a seguir apresentam o estoque por período e região, bem como a evolução do estoque em 2013:

Estoque por período de lançamento
(% VGV)

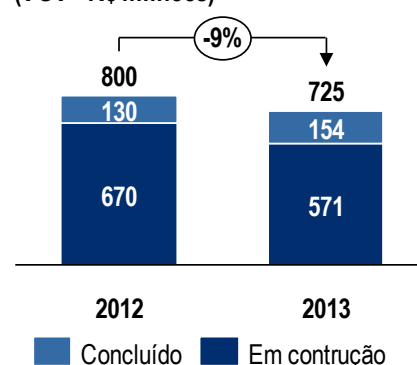


Segmentação Geográfica do Estoque
(% VGV)



Evolução do Estoque - 2013

(VGV - R\$ milhões)



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

4T13

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita Operacional Bruta

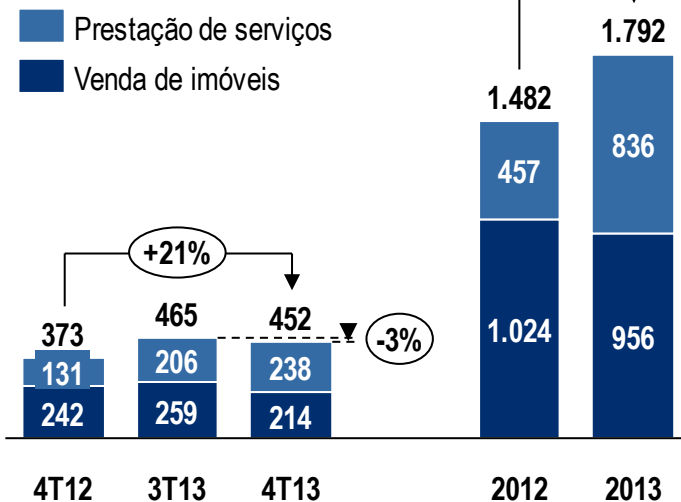
Em 2013, a Direcional alcançou uma receita bruta de R\$ 1,8 bilhão, crescimento de 21% em relação a 2012. Este aumento deve-se, essencialmente, ao maior volume de unidades em construção de projetos MCMV Faixa 1, cuja receita bruta apresentou crescimento de 83% em relação ao ano de 2012 e representou 47% do total.

A receita bruta totalizou R\$ 452 milhões no 4T13, representando crescimento de 21% em relação ao 4T12. Destaque para o crescimento da participação da receita proveniente de prestação de serviços responsável por 53% da apropriação de receita do trimestre.

Os gráficos a seguir comparam a composição da receita operacional bruta de 2013 e 2012:

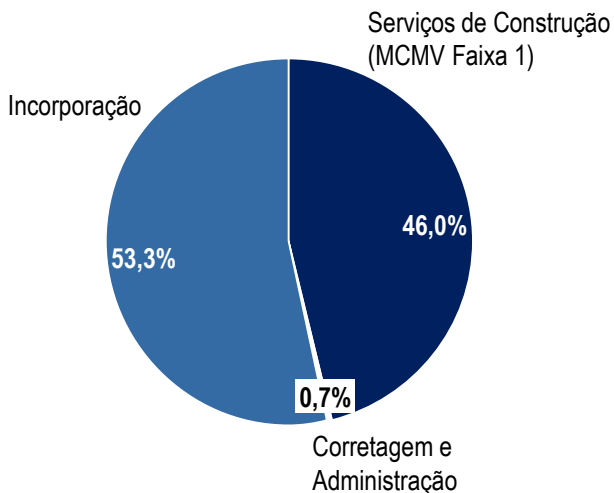
Receita Bruta

(R\$ milhões)



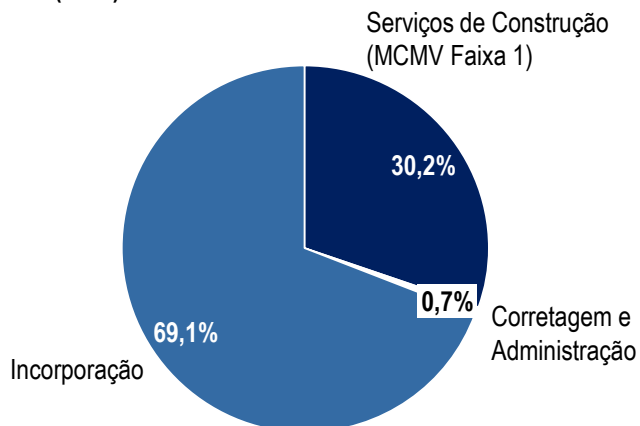
Abertura da Receita Bruta

(2013)



Abertura da Receita Bruta

(2012)



A tabela abaixo apresenta a abertura da receita bruta:

Receita Bruta (R\$ mil)	4T13 (a)	3T13 (b)	4T12 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2013 (d)	2012 (e)	Δ % (d/e)
Receita operacional bruta	451.884	465.022	372.740	-2,8%	21,2%	1.791.682	1.481.678	20,9%
Com prestação de serviços	237.614	206.063	131.039	15,3%	81,3%	836.086	457.473	82,8%
Com vendas de imóveis	214.270	258.959	241.701	-17,3%	-11,3%	955.596	1.024.205	-6,7%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

4T13

• Receita com Prestação de Serviços:

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

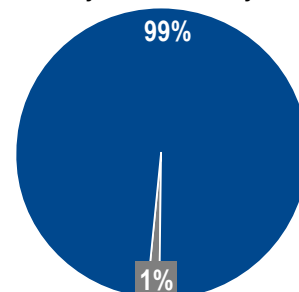
Em 2013, a receita com prestação de serviços atingiu recorde de R\$ 836 milhões, crescimento de 83% em relação ao ano anterior. Este crescimento foi devido ao maior número unidades em construção dos empreendimentos no âmbito do programa MCMV Faixa 1. No 4T13 esta receita atingiu R\$ 238 milhões, crescimento de 81% em relação ao 4T12, representando 53% do total de receitas apropriadas no trimestre.

Os gráficos abaixo apresentam a evolução da receita com prestação de serviços e a evolução da receita bruta aberta por segmento. Neste podemos constatar que todo crescimento da receita bruta foi decorrente do segmento de serviços:

Abertura Receita de Serviços

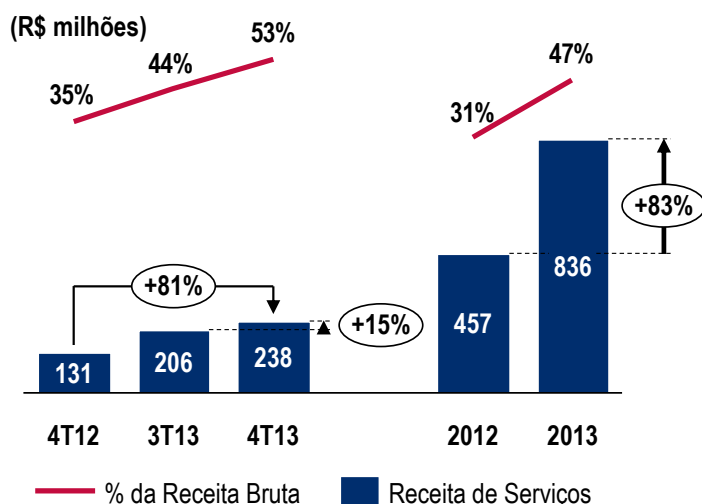
(2013)

Serviços de Construção

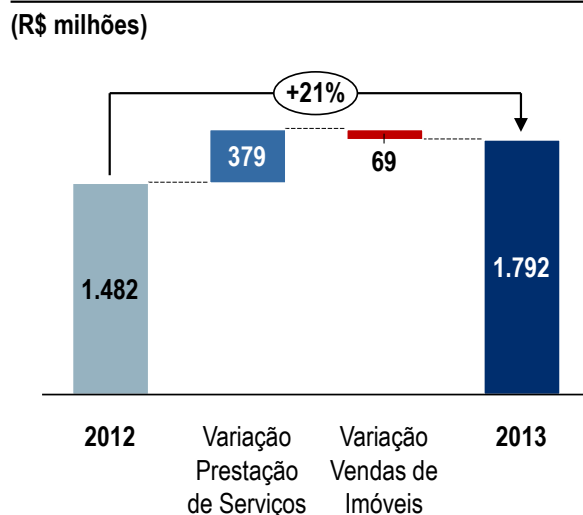


Taxa de Administração e Corretagem

Evolução da Receita de Prestação de Serviços



Evolução da Receita Bruta



• Receita com Vendas de Imóveis:

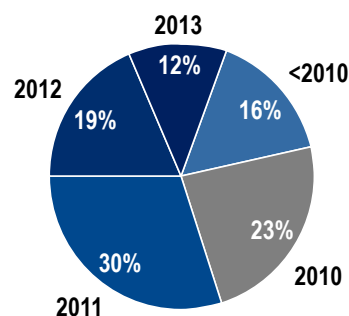
A receita bruta do segmento incorporação, que representou 53% do total no ano de 2013, foi de R\$ 955 milhões, 7% inferior ao reportado em 2012. No 4T13, esta receita atingiu R\$ 214 milhões, 11% abaixo da reportada no 4T12.

O menor reconhecimento de receita no segmento de incorporação, quando comparado a 2012, está relacionado essencialmente à redução do número de unidades de incorporação em construção, consequência do volume de entregas ter superado os lançamentos nos últimos trimestres (R\$ 839 milhões de projetos entregues em 2013, versus R\$ 523 milhões de novos lançamentos).

O gráfico ao lado mostra a abertura da receita reconhecida contabilmente neste período, de acordo com o ano de lançamento dos empreendimentos. Da receita reconhecida no exercício de 2013, 84% refere-se a projetos que foram lançados a partir de 2010.

Receita por ano de Lançamento

(2013 - Ex-MCMV Faixa 1)



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

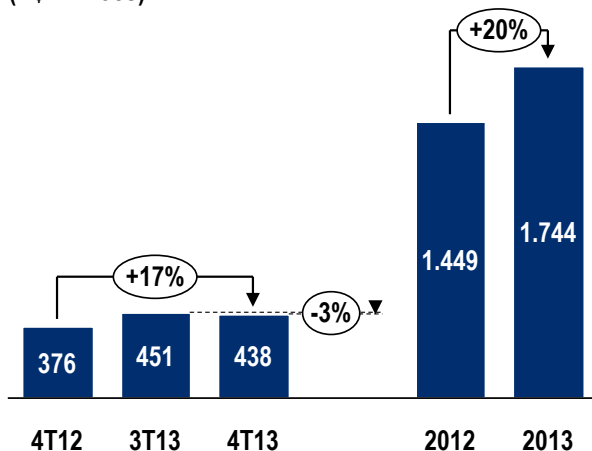
4T13

Receita Operacional Líquida

Em 2013, a receita líquida totalizou R\$ 1,7 bilhão, crescimento de 20% comparado a 2012. No 4T13 a receita líquida atingiu R\$ 438 milhões, crescimento de 17% em relação ao mesmo período do ano anterior. O aumento da receita líquida tanto no ano quanto no trimestre, quando comparado com os mesmos períodos do ano anterior, é reflexo do aumento expressivo das unidades em construção dos projetos no MCMV Faixa 1.

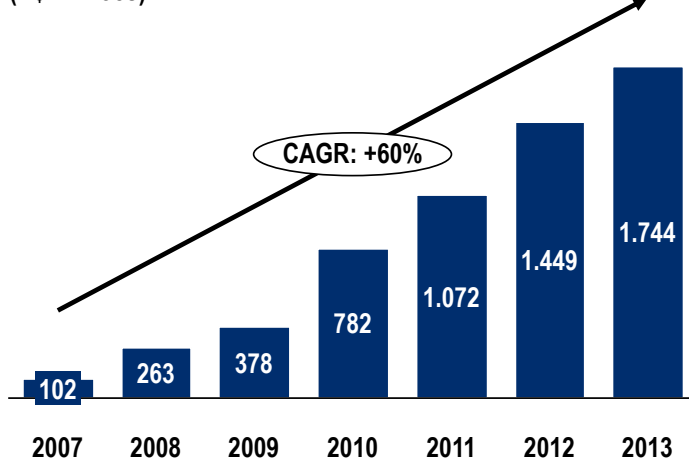
Receita Líquida

(R\$ milhões)



Evolução da Receita Líquida

(R\$ milhões)



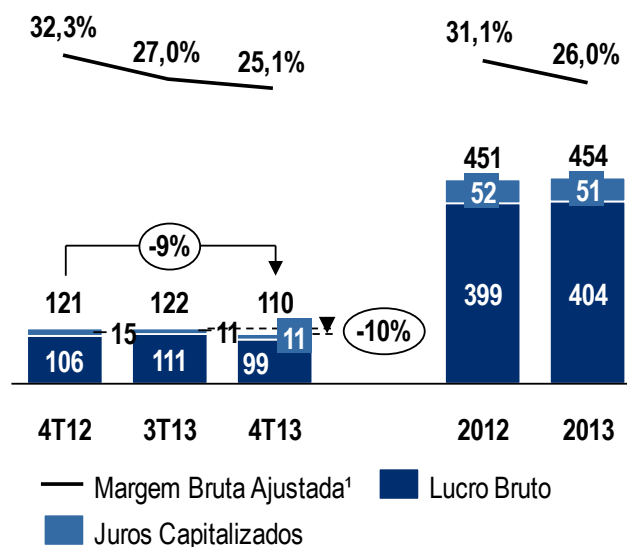
Lucro Bruto

Em 2013, o lucro bruto ajustado¹ foi de R\$ 454 milhões, resultando numa margem bruta ajustada de 26%. A redução de 5 p.p. na margem bruta ajustada em relação ao ano anterior deve-se em grande parte à maior participação de empreendimentos do MCMV Faixa 1 no reconhecimento de receitas. Apesar destes projetos apresentarem margem bruta inferior à obras de incorporação, o modelo de negócio diferenciado (inexistência de despesas comerciais, menores despesas administrativas, carga tributária diferenciada, etc.) permite que a margem líquida fique em patamar similar. Também cabe destacar que, por se tratar de prestação de serviços, estes projetos do MCMV Faixa 1 oferecem taxas de retorno mais atrativas, considerando o reduzido volume de capital investido.

O lucro bruto ajustado¹ do 4T13 atingiu R\$ 110 milhões, 9% inferior ao reportado no 4T12. Vale lembrar que o resultado bruto do 4T12 foi impactado positivamente pela reversão de R\$ 11,6 milhões referente à mudança da carga tributária (de 6% para 4%) para empreendimentos desenvolvidos no âmbito do regime especial de tributação.

Lucro Bruto Ajustado¹

(R\$ milhões)



1 – Ajuste excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

4T13

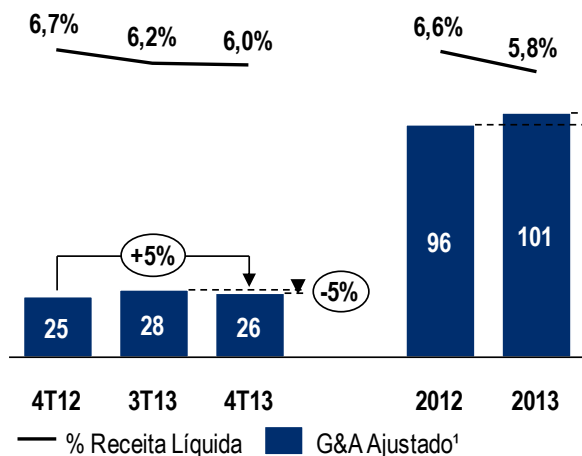
Despesas Gerais e Administrativas

No ano de 2013, as despesas gerais e administrativas¹ foram de R\$ 101 milhões, equivalente a 5,8% da receita líquida. Comparado ao ano de 2012, este indicador caiu 0,9 p.p., devido à diluição do G&A em relação à receita líquida crescente. No 4T13, as despesas gerais e administrativas¹ totalizaram R\$ 26 milhões, 2% superior ao 4T12.

As despesas gerais e administrativas do 4T13 e 2013 mantiveram-se em patamares similares aos reportados nos mesmos períodos do ano anterior, o que evidencia o amadurecimento da estrutura administrativa da companhia.

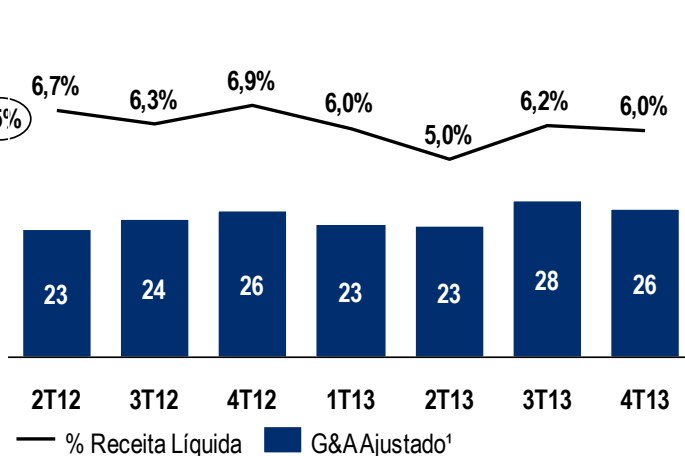
G&A Ajustado¹

(R\$ milhões)



Evolução do G&A Ajustado¹

(R\$ milhões)

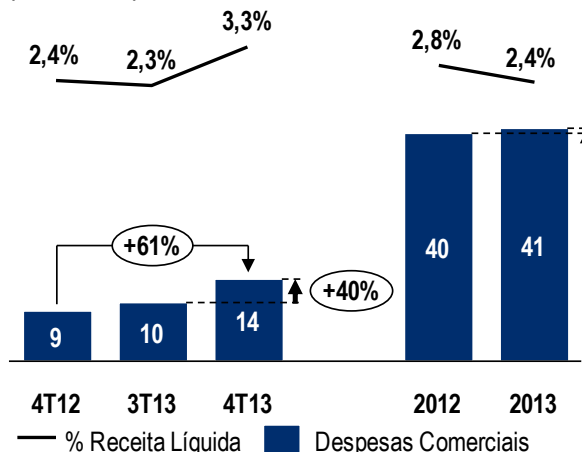


Despesas Comerciais

As despesas comerciais incluem os gastos com *marketing*, publicidade e depreciação dos *stands* de vendas e apartamentos modelo. Em 2013 as despesas comerciais somaram R\$ 41 milhões, representando 2,4% da receita líquida e 1,4% do VGV total vendido. No 4T13 as despesas comerciais atingiram R\$ 14 milhões, sendo 61% superior ao reportado no mesmo período do ano anterior. Este aumento se deu principalmente devido às despesas com comissões e depreciação dos *stands* de vendas dos empreendimentos lançados no segundo semestre de 2013 (Oasis, Up Life e Prime Lagoa Residence) que apresentaram excelente performance de vendas.

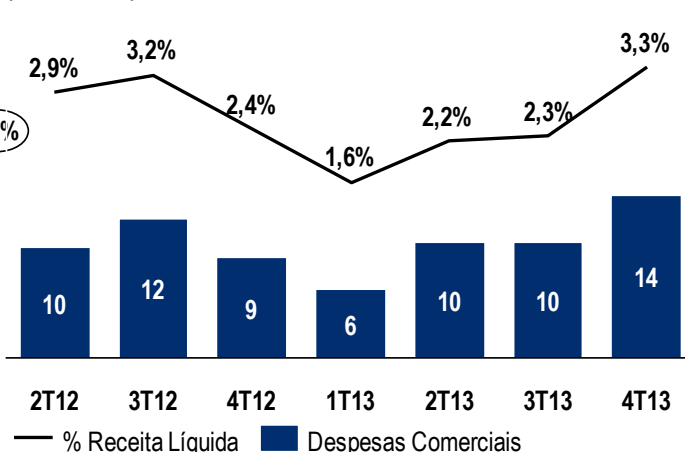
Despesas Comerciais

(R\$ milhões)



Evolução das Despesas Comerciais

(R\$ milhões)



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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

4T13

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

Despesas	4T13 (a)	3T13 (b)	4T12 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2013 (d)	2012 (e)	Δ % (d/e)
Despesas Comerciais (R\$ mil)	14.436	10.276	8.986	40,5%	60,6%	41.188	40.329	2,1%
% Receita Líquida	3,3%	2,3%	2,4%	1,0 p.p.	0,9 p.p.	2,4%	2,8%	-0,4 p.p.
% Total Vendas	1,4%	1,4%	0,8%	0,1 p.p.	0,7 p.p.	1,4%	1,7%	-0,3 p.p.
% Total Lançamentos	1,5%	1,1%	0,7%	0,4 p.p.	0,7 p.p.	1,4%	1,6%	-0,2 p.p.
DGA's ajustadas (R\$ mil)¹	26.369	27.744	25.058	-5,0%	5,2%	100.956	96.074	5,1%
% Receita Líquida	6,0%	6,2%	6,7%	-0,1 p.p.	-0,7 p.p.	5,8%	6,6%	-0,8 p.p.
% Total Vendas	2,6%	3,7%	2,2%	-1,0 p.p.	0,5 p.p.	3,4%	4,0%	-0,6 p.p.
% Total Lançamentos	2,7%	3,1%	2,1%	-0,3 p.p.	0,7 p.p.	3,5%	3,8%	-0,3 p.p.

Ebitda Ajustado¹

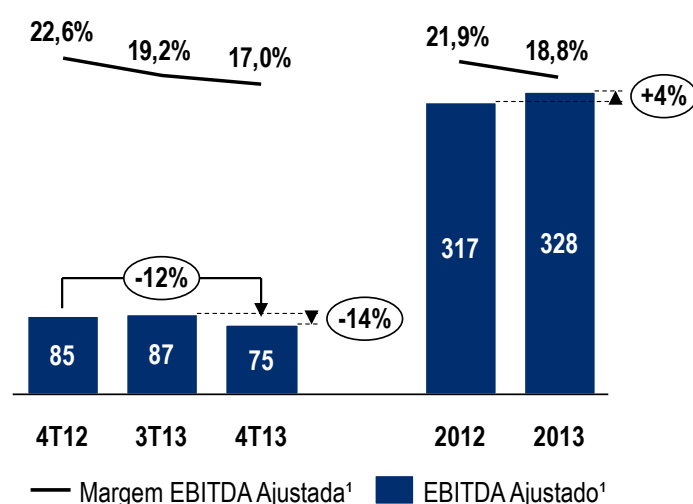
Em 2013, o Ebitda ajustado atingiu R\$ 328 milhões, 4% superior ao reportado em 2012.

O EBITDA ajustado¹ do 4T13 foi de R\$ 75 milhões com margem ajustada¹ de 17,0% e 12% inferior ao reportado no 4T12. O Ebitda ajustado foi impactado fundamentalmente pela redução da margem bruta e aumento das despesas comerciais, conforme elucidado nos tópicos referentes a estes itens.

Adicionalmente, vale ressaltar que o Ebitda do 4T12 foi impactado positivamente pela reversão tributária decorrente da redução do imposto sobre a receita de projetos desenvolvidos no âmbito do Regime especial de tributação de 6% para 4%.

EBITDA Ajustado¹

(R\$ milhões)



Lucro Líquido Ajustado¹

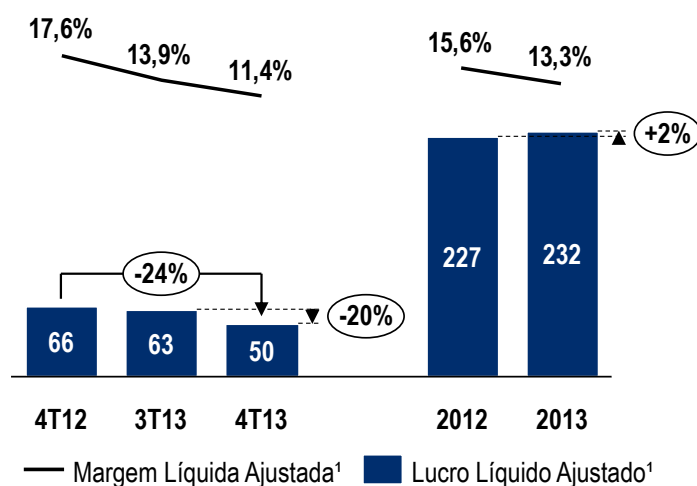
Como resultado do desempenho apresentado, o lucro líquido ajustado¹ do ano de 2013 foi 2% superior quando comparado ao ano de 2012, totalizando R\$ 232 milhões, com margem líquida ajustada¹ de 13,3%.

No 4T13, o lucro líquido ajustado¹ somou R\$ 50 milhões. A margem líquida ajustada¹ do 4T13 foi de 11,4%.

Considerando os resultados reportados, o retorno sobre o Patrimônio Líquido ajustado¹ (ROE) do ano de 2013 foi de 16%.

Lucro Líquido Ajustado¹

(R\$ milhões)



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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

4T13

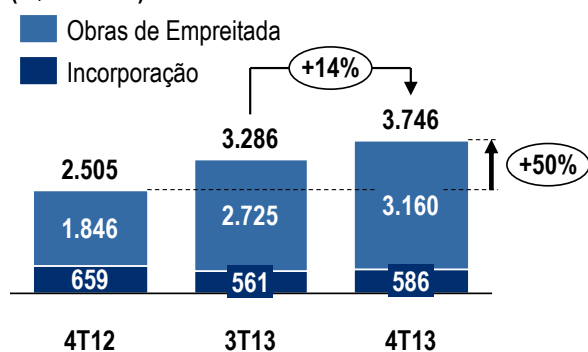
Resultado a Apropriar

Ao final do 4T13, a receita de vendas a apropriar somava R\$ 3,7 bilhões, 50% superior ao 4T12. Cabe ressaltar que, devido ao rápido ciclo de construção, 97% do REF será reconhecido nos próximos 24 meses.

Resultado a Apropriar (R\$ mil)	4T13 (a)	3T13 (b)	4T12 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Resultado a Apropriar Consolidado	1.015.808	895.098	698.505	-1,9%	25,7%
Receitas a apropriar	3.745.928	3.285.559	2.504.734	14,0%	49,6%
Incorporação	585.588	561.047	658.934	4,4%	-11,1%
Obras de Empreitada	3.160.340	2.724.512	1.845.800	16,0%	71,2%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	27,1%	27,2%	27,9%	-0,1 p.p.	-0,8 p.p.

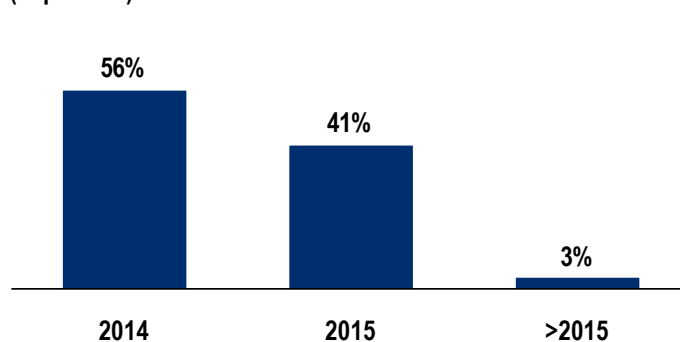
Receita a Apropriar

(R\$ milhões)



Cronograma de Reconhecimento de Receitas a Apropriar

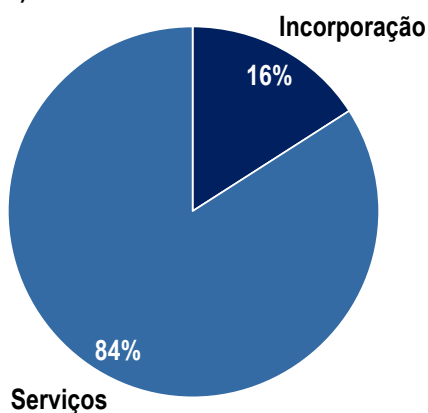
(% por ano)



Os gráficos abaixo apresentam a abertura da receita a apropriar nos segmentos de incorporação e prestação de serviços, do 4T13 e 4T12:

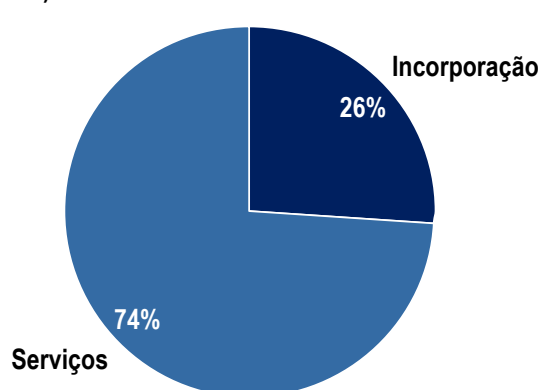
Abertura da Receita a Apropriar

(4T13)



Abertura da Receita a Apropriar

(4T12)



DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL

Contas a Receber

A Direcional encerrou o 4T13 com saldo contábil de contas a receber de R\$ 1,6 bilhão, 7,4% maior que o saldo do 4T12 e 3,7% inferior ao saldo de contas a receber do encerramento do 3T13. A parcela de curto prazo totalizou R\$ 1,4 bilhão, representando 89% do total.

Contas a Receber Contábil (R\$ mil)	4T13 (a)	3T13 (b)	4T12 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	Cronograma de Recebimento (R\$ mil)	
Venda de Imóveis	1.383.590	1.439.951	1.375.092	-3,9%	0,6%	até dez/2014	1.391.817
Prestação de Serviços	188.681	192.160	88.796	-1,8%	112,5%	até dez/2015	157.731
Total	1.572.271	1.632.111	1.463.888	-3,7%	7,4%	até dez/2016	9.401
Parcela Circulante ¹	1.391.817	1.426.529	1.325.430	-2,4%	5,0%	após dez/2016	13.322
Parcela Não-Circulante	180.454	205.582	138.458	-12,2%	30,3%	Total	1.572.271

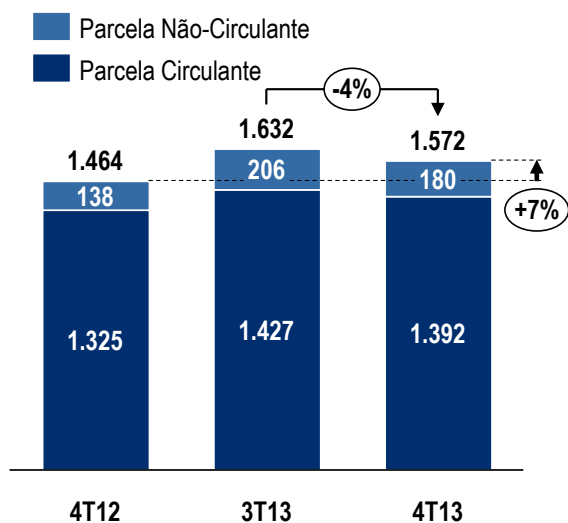
1. O contas a receber contábil de curto prazo é composto pelos saldos devedores dos clientes corrigidos e reconhecidos no resultado proporcionalmente ao PoC (Percent of Completion) considerando a data do habite-se para o pagamento da parcela de financiamento pelos clientes à Direcional, mais a receita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

Segundo regras contábeis atuais, o reconhecimento de contas a receber é proporcional ao índice de execução das respectivas obras (Percentage of Completion - PoC). Deste modo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas de incorporação e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas Demonstrações Contábeis. Neste sentido cabe ressaltar que o saldo total de contas a receber da Direcional do encerramento do 4T13 era de R\$ 2,1 bilhões.

Os gráficos abaixo apresentam a evolução do Contas a Receber contábil e o cronograma consolidado dos recebíveis totais no encerramento do 4T13.

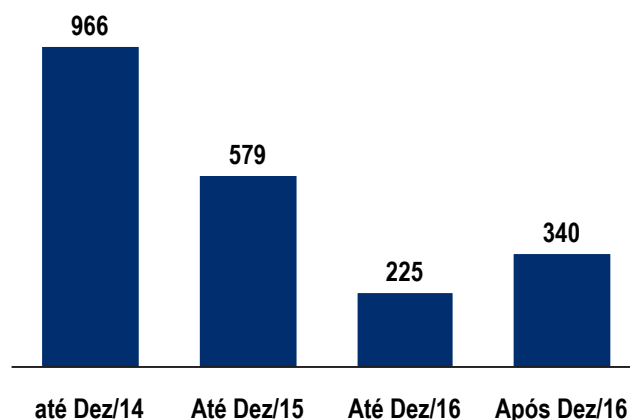
Contas a Receber Contábil

(R\$ milhões)



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

4T13

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 4T13, que totalizou R\$ 542 milhões, aumento de 21% em relação ao saldo de R\$ 450 milhões no 4T12 e 5% superior ao saldo do 3T13. No exercício de 2013 foram realizadas recompras de ações no montante de R\$ 25 milhões em ações.

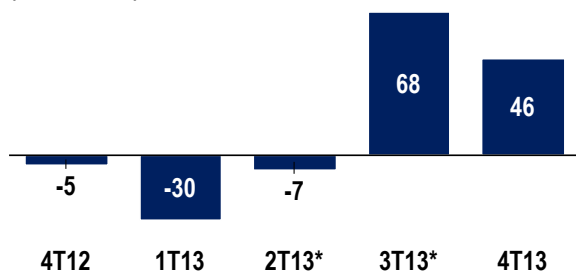
Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras (R\$ mil)	4T13 (a)	3T13 (b)	4T12 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Caixa e bancos	247.252	241.724	171.439	2,3%	44,2%
Aplicações Financeiras	295.299	277.120	278.454	6,6%	6,0%
Total	542.551	518.844	449.893	4,6%	20,6%

Variação da Dívida Líquida ou Geração de Caixa*

No ano de 2013, a geração de caixa, medida pela variação da dívida líquida, antes do pagamento de dividendos (R\$ 56 milhões no 2T13) e desembolsos para recompra de ações (R\$ 17 milhões no 3T13 e R\$ 8 milhões no 2T13), foi de R\$ 76 milhões. O gráfico da abaixo apresenta a evolução da geração de caixa/cash burn. A Inversão da curva ocorrida no 3T13 deve-se (i) ao crescimento do segmento MCMV Faixa 1 nos resultados da companhia e (ii) ao aumento no volume de clientes repassados aos bancos.

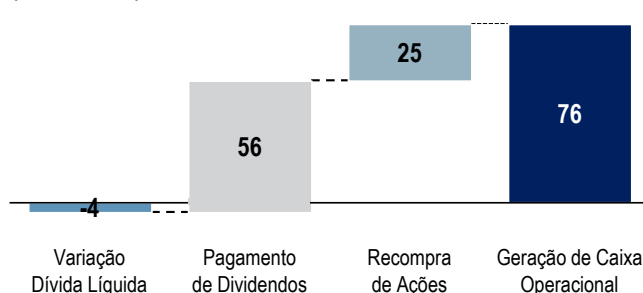
Geração de Caixa (Cash Burn) - Trimestral

(R\$ milhões)



Geração de Caixa – 2013

(R\$ milhões)



Importante ressaltar que as receitas provenientes de contratos de prestação de serviços de construção (MCMV Faixa 1), equivalente a 53% da receita reconhecida no 4T13, serão convertidas em caixa no curto prazo. Este efeito contribui para a redução do ciclo de caixa da Direcional e representa um diferencial em relação às demais companhias do setor, já que permite crescimento com geração de caixa e maior retorno sobre o capital investido.

No 4T13 a geração de caixa foi de R\$ 46 milhões. Desta forma, cabe destacar que, analisando apenas o dois últimos trimestres do ano de 2013, a geração de caixa ajustado por recompra de ações do segundo semestre de 2013 (2S13) atingiu R\$ 114 milhões.

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

4T13

Endividamento

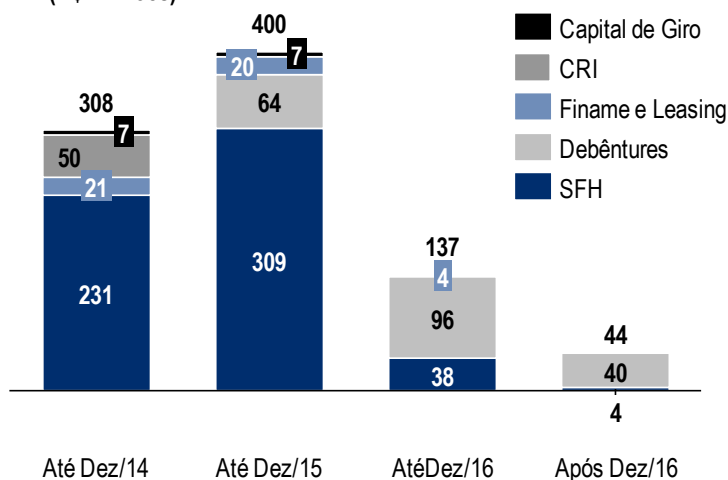
Parte do caixa gerado no terceiro trimestre foi utilizado para o pagamento de dívidas, principalmente contratos de financiamento à produção, via amortização por meio do repasse de clientes para instituições financeiras. Desta forma, houve redução no saldo da conta de empréstimos e financiamentos frente ao 3T13.

Endividamento (R\$ mil)	4T13 (a)	3T13 (b)	4T12 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Empréstimos e Financiamentos	890.300	912.506	793.165	-2,4%	12,2%
Financiamento à Produção	582.251	590.532	622.593	-1,4%	-6,5%
CRI	50.065	65.021	99.752	-23,0%	-49,8%
Securitização de Recebíveis	0	0	3.592	n/a	-100,0%
Cessão de Recebíveis	0	0	28.941	n/a	-100,0%
FINAME e Leasing	45.177	40.393	18.230	11,8%	147,8%
Capital de Giro	13.355	17.146	20.057	-22,1%	-33,4%
Debêntures	199.452	199.414	0	0,0%	n/a
Caixa, Equivalentes e Aplicações	542.551	518.844	449.893	4,6%	20,6%
Dívida Líquida	347.749	393.662	343.272	-11,7%	1,3%
Dívida Líquida/ Patrimônio Líquido	21,7%	24,4%	22,7%	-3 p.p.	-1 p.p.

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

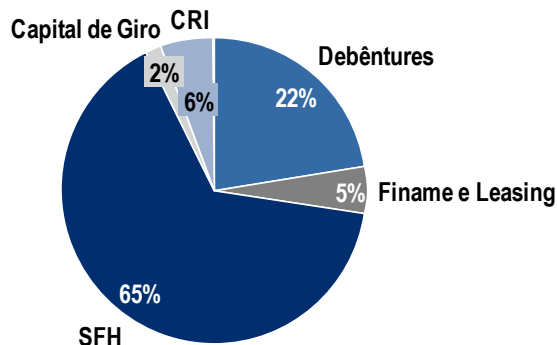
Cronograma de Amortização da Dívida¹

(R\$ milhões)



Abertura da Dívida Bruta

(% da Dívida)

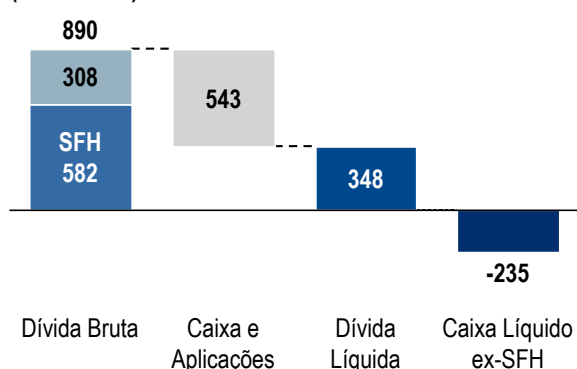


A Direcional encerrou o 4T13 com dívida bruta total de R\$ 890 milhões e caixa de R\$ 543 milhões, resultando, desta maneira, em uma dívida líquida de R\$ 348 milhões.

Desconsiderando-se o financiamento à produção (SFH), que totalizou saldo devedor de R\$ 582 milhões no 4T13, a Direcional terminaria o trimestre com caixa líquido de R\$ 235 milhões. O gráfico ao lado demonstra a composição da dívida bruta e líquida da Direcional no encerramento do 4T13.

Endividamento

(R\$ milhões)



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.

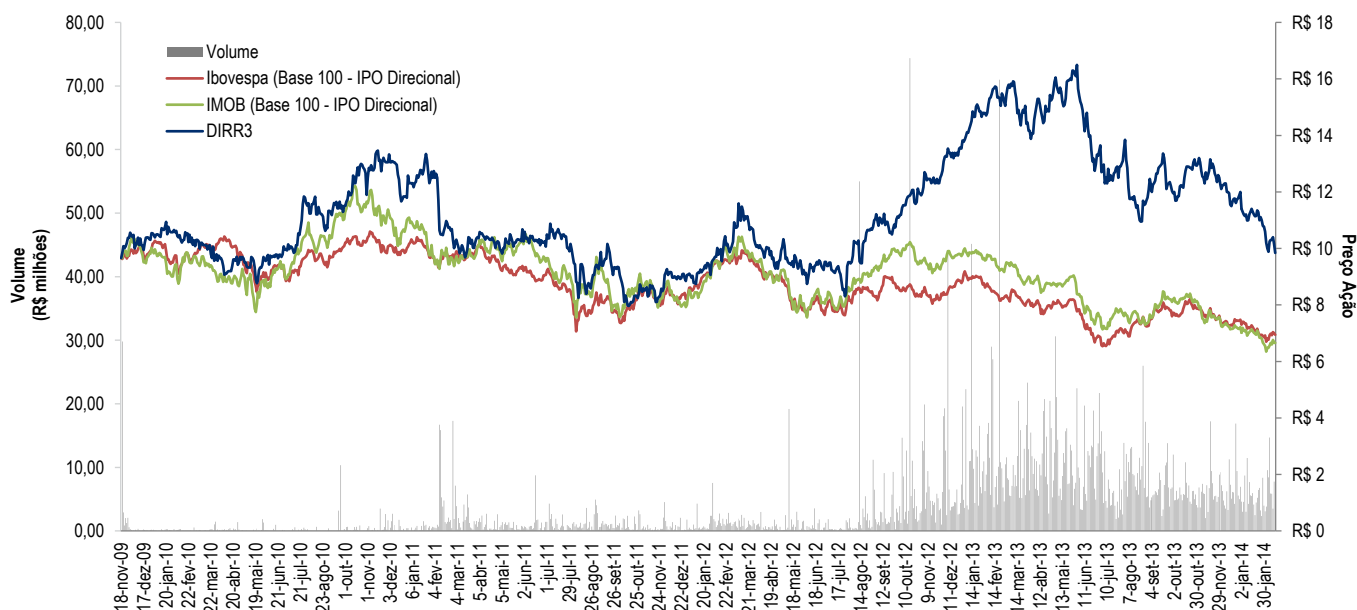
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

4T13

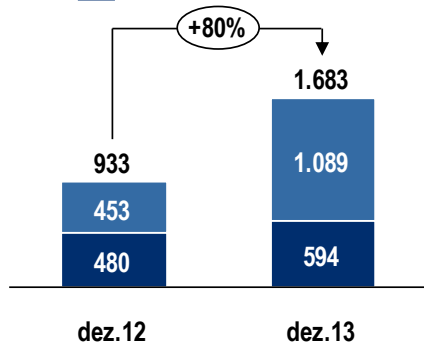
DESEMPENHO DA AÇÃO



Investidores por Tipo

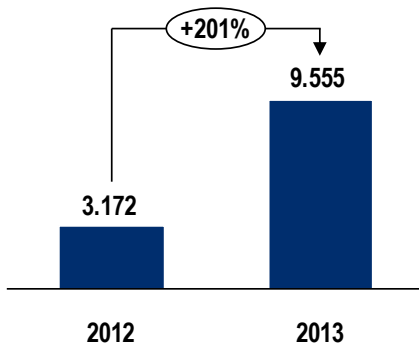
(#)

- Pessoas Físicas
- Pessoas Jurídicas



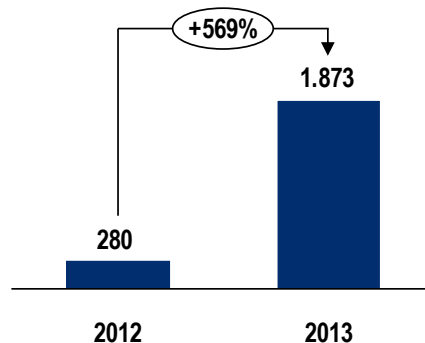
Volume Financeiro – Média Diária

(R\$ mil)



Número de Negócios – Média Diária

(#)



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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

4T13

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

IFRS

ATIVO	31/12/2013	31/12/2012
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	489.776	374.580
Aplicações Financeiras	52.775	75.313
Contas a receber por incorporação de imóveis	1.203.136	1.236.634
Contas a receber por prestação de serviços	188.681	88.796
Estoque de terrenos a incorporar	87.086	380.833
Estoque de imóveis concluídos	89.608	97.438
Estoque de imóveis em construção	219.425	201.930
Partes Relacionadas	37.046	44.673
Tributos a recuperar	17.315	14.122
Outros créditos	56.920	51.994
Total do ativo circulante	2.441.768	2.566.313
NÃO CIRCULANTE		
Contas a receber por incorporação de imóveis	180.454	138.458
Estoque de terrenos a incorporar	615.178	259.356
Partes Relacionadas	20.489	65.801
Outros créditos	35.880	65.528
	852.001	529.143
Investimentos	37.154	24.730
Imobilizado	100.908	59.340
Intangível	1.825	2.348
	139.887	86.418
Total do ativo não circulante	991.888	615.561
Total do Ativo	3.433.656	3.181.874
PASSIVO	30/12/2013	31/12/2012
CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	308.165	362.532
Fornecedores	72.992	30.862
Obrigações trabalhistas	42.201	37.962
Obrigações tributárias	59.421	56.556
Credores por imóveis compromissados	32.531	31.362
Adiantamento de clientes	68.074	96.873
Dividendos propostos	57.051	56.900
Outras contas a pagar	92.235	81.658
Partes Relacionadas	7.929	6.629
Total do passivo circulante	740.599	761.334
NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos e financiamentos	582.135	430.633
Provisão para garantia	21.537	15.823
Obrigações tributárias	7.686	5.927
Credores por imóveis compromissados	204.707	132.770
Adiantamento de clientes	260.932	290.594
Provisão p/risco tributários, trabalhistas e cíveis	14.629	9.100
Outras contas a pagar	0	20.386
Total do passivo não circulante	1.091.626	905.233
Capital social	702.982	497.158
Reservas de capital	229.111	445.767
Ações em tesouraria	-28.137	-12.659
Reservas de lucros	568.872	397.726
Patrimônio líquido	1.472.828	1.327.992
Participantes não controladores em SCPs e SPEs	128.603	187.315
Total do patrimônio líquido	1.601.431	1.515.307
Total do passivo e patrimônio líquido	3.433.656	3.181.874

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

4T13

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA

IFRS

Demonstração de Resultados - Consolidada R\$ mil	4T13 (a)	3T13 (b)	4T12 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2013 (d)	2012 (e)	Δ % (d/e)
Receita com venda de imóveis	214.270	258.959	241.701	-17,3%	-11,3%	955.596	1.024.205	-6,7%
Receita com prestação de serviços	237.614	206.063	131.039	15,3%	81,3%	836.086	457.473	82,8%
Receita bruta	451.884	465.022	372.740	-2,8%	21,2%	1.791.682	1.481.678	20,9%
Deduções da receita - impostos incidentes e outros	-13.659	-14.174	2.849	-3,6%	-579,4%	-47.753	-32.899	45,2%
Receita operacional líquida	438.225	450.848	375.589	-2,8%	16,7%	1.743.929	1.448.779	20,4%
Custo das unidades vendidas e serviços prestados	-339.465	-340.156	-269.615	-0,2%	25,9%	-1.340.379	-1.049.974	27,7%
Lucro bruto	98.760	110.692	105.974	-10,8%	-6,8%	403.550	398.805	1,2%
Despesas gerais e administrativas	-25.952	-28.449	-18.244	-8,8%	42,2%	-104.395	-97.640	6,9%
Despesas comerciais	-14.436	-10.276	-8.986	40,5%	60,6%	-41.188	-40.329	2,1%
Resultado com equivalência patrimonial	3.828	3.475	-1.160	10,2%	-430,0%	11.790	271	4250,6%
Despesas financeiras	-8.115	-8.707	-6.860	-6,8%	18,3%	-31.111	-15.108	105,9%
Receitas financeiras	9.255	8.180	10.730	13,1%	-13,7%	32.586	38.870	-16,2%
Outras receitas e despesas operacionais	-3.260	-4.327	-4.164	-24,7%	-21,7%	-11.036	-7.165	54,0%
Receitas (despesas) operacionais	-38.680	-40.104	-28.684	-3,6%	34,8%	-143.354	-121.101	18,4%
Resultado antes do imposto de renda e CSSL	60.080	70.588	77.290	-14,9%	-22,3%	260.196	277.704	-6,3%
Imposto de renda e contribuição social - corrente e diferido	-6.038	-6.167	4.367	-2,1%	-238,3%	-23.742	-20.237	17,3%
Resultado líquido antes dos participantes em SCPs e SPI	54.042	64.421	81.657	-16,1%	-33,8%	236.454	257.467	-8,2%
Participantes em SCPs e SPes	-3.558	-2.309	-8.912	54,1%	-60,1%	-8.257	-32.429	-74,5%
Lucro líquido do período	50.484	62.112	72.745	-18,7%	-30,6%	228.197	225.038	1,4%

RECOMPOSIÇÃO DO EBITDA

Recomposição do EBITDA (R\$ mil)	4T13 (a)	3T13 (b)	4T12 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (b/c)	2013 (d)	2012 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Líquido do Período	50.484	62.112	72.745	-18,7%	-30,6%	228.197	225.038	1,4%
(+) Depreciação e amortização	5.015	3.738	2.883	34,2%	74,0%	15.589	9.505	64,0%
(+) Imposto de renda e contribuição social	6.038	6.167	-4.367	-2,1%	-238,3%	23.742	20.237	17,3%
(+) Participação dos acionistas minoritários	3.558	2.309	8.912	54,1%	-60,1%	8.257	32.429	-74,5%
(+/-) Resultado financeiro	-1.140	527	-3.870	-316,3%	-70,5%	-1.475	-23.762	-93,8%
(+) Custo financiamento da produção	11.177	11.182	15.436	0,0%	-27,6%	50.602	52.159	-3,0%
(+) Provisão para Stock-Option	-417	705	-6.814	-159,1%	-93,9%	3.439	1.566	119,6%
EBITDA ajustado¹	74.715	86.740	84.925	-13,9%	-12,0%	328.351	317.172	3,5%
Margem EBITDA ajustada	17,0%	19,2%	22,6%			18,8%	21,9%	

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

4T13

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO

IFRS

FLUXO DE CAIXA (R\$ mil)	31/12/2013	31/12/2012
Fluxo de caixa das atividades operacionais:		
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	260.196	277.704
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:		
Depreciações e amortizações	15.589	9.505
Resultado de equivalência patrimonial	-11.790	-271
Provisão para garantia	5.714	1.902
Juros sobre encargos e financiamentos	76.948	58.922
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	5.529	4.009
Resultado com permuta física	-61.866	-50.673
Impostos	967	-5.533
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	-5.576	-4.026
Provisão para plano de opções de ações	3.439	1.566
Reversão de provisão	0	-1.649
Provisão participação nos resultados	3.429	7.203
Acréscimos (decréscimo) em ativos		
Contas a receber	-102.807	-262.858
Estoque	22.324	57.832
Créditos diversos	24.722	-51.182
Partes Relacionadas	52.939	-38.234
Tributos a recuperar	-3.193	-3.025
(Decréscimo) acréscimo em passivos		
Fornecedores	42.130	-12.804
Obrigações trabalhistas	810	-4.764
Obrigações tributárias	1.151	-9.540
Credores por imóveis compromissados	-32.098	-19.975
Adiantamento de clientes	18.462	-29.437
Contas a pagar	-9.809	-11.161
Partes Relacionadas	1.300	-4.652
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	308.510	-91.141
Imposto de renda e contribuição social pagos	-21.235	-18.373
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	287.275	-109.514
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Acréscimo de investimentos (SPCs e SPEs)	-2.777	6.093
Acréscimo do imobilizado	-55.515	-22.241
Acréscimo de intangível	-1.119	-78
Aplicações Financeiras	22.538	-75.313
Dividendos recebidos	2.143	3.916
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	-34.730	-87.623
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de capital, líquido de gastos	0	472
Ações em tesouraria	-19.756	0
Reserva de capital	-9.993	0
Dividendos pagos	-56.900	-41.711
Ingressos dos empréstimos	614.211	616.078
Amortizações dos empréstimos	-515.164	-305.765
Juros Pagos	-82.778	-57.562
Aumento de capital por não controladores	-66.969	-2.050
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	-137.349	209.462
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	115.196	12.325
No início do período	374.580	362.255
No final do período	489.776	374.580
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalente de caixa	115.196	12.325

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

4T13

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO

IFRS

DVA (R\$ mil)	31/12/2013	31/12/2012
Receitas	1.780.646	1.474.513
Vendas de imóveis e prestação de serviços	1.791.682	1.481.678
Outras receitas	(11.036)	(7.165)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (constituição) reversão		
Insumos adquiridos de terceiros	(1.074.945)	(829.821)
Matérias-Primas consumidas	(1.004.633)	(758.882)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(48.168)	(48.183)
Outros	(22.144)	(22.756)
Valor adicionado bruto	705.701	644.692
Depreciação e amortização, líquidas	(15.610)	(8.771)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	690.091	635.921
Valor adicionado recebido em transferência	44.376	39.141
Resultado de equivalência patrimonial	11.790	271
Receitas financeiras	32.586	38.870
Valor adicionado total a distribuir	734.467	675.062
Distribuição do valor adicionado		
Pessoal	395.407	349.351
Impostos, taxas e contribuições	71.495	53.136
Remuneração de capitais de terceiros	31.111	15.108
Lucros Retidos	228.197	225.038
Parcela de lucro atribuído à acionistas não controladores	8.257	32.429
Parcela de lucro atribuído à acionistas não controladores	734.467	675.062

GLOSSÁRIO

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

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

MCMV Faixa 1	Empreendimentos populares realizados sob a forma de empreitada, no âmbito do “Programa Minha Casa, Minha Vida”, contratados diretamente com o Agente Financiador, destinados a famílias com renda mensal de até R\$ 1.600,00. Os imóveis deste segmento têm o preço final determinado pela Agente Financiador, nos termos da portaria N° 435/2012 do Ministério das Cidades, e sua aquisição pode ser condicionalmente subsidiada pelo governo.
Populares	Empreendimentos residenciais com preço médio por Unidade de até R\$ 190,0 mil.
Populares de Grande Porte	Empreendimentos residenciais de grande dimensão, com no mínimo 1.000 Unidades e preço médio por Unidade de até R\$ 190,0 mil.
Médio Padrão	Empreendimentos residenciais com preço médio por Unidade entre R\$ 190,0 mil e R\$ 350,0 mil.
Médio-Alto Padrão	Empreendimentos residenciais com preço médio por Unidade acima de R\$ 350,0 mil.

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

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

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

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

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

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

Regime Especial de Tributação 1% (RET1): Regime de tributação aplicável a empreendimentos com unidades habitacionais com o valor de venda de até R\$ 100,0 mil, neste caso a alíquota do imposto é de 1% da receita bruta.

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

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

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

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

**Demonstrações financeiras
de acordo com as práticas contábeis
adotadas no Brasil e com o IFRS em
31 de dezembro de 2013**

Notas Explicativas

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Administradores e Acionistas
Direcional Engenharia S.A.

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da Direcional Engenharia S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2013 e as respectivas demonstrações dos resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

Examinamos também as demonstrações financeiras consolidadas da Direcional Engenharia S.A. e suas controladas ("Consolidado") que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2013 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas 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), assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou por erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelo auditor e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou por erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui também a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Direcional Engenharia S.A. em 31 de dezembro de 2013, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras 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).

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Direcional Engenharia S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2013, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, 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).

Ênfase

Conforme descrito na Nota 2.1 as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras 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 2.16. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Outros assuntos

Informação suplementar – Demonstrações do valor adicionado

Examinamos, também, as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes o exercício findo em 31 de dezembro de 2013, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, e como informação suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Auditoria das cifras do ano anterior

O exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2012, preparadas originalmente antes dos ajustes descritos na Nota 2.18, foram conduzidos sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria com data de 25 de março de 2013, sem ressalvas.

Como parte de nosso exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2013, examinamos também os ajustes descritos na Nota 2.18, que foram efetuados para alterar as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2012, apresentadas para fins de comparação. Em nossa opinião, tais ajustes são apropriados e foram corretamente efetuados. Não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre as demonstrações financeiras da Companhia referentes as cifras de 2012 e, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de assecuração sobre as informações financeiras daquele exercício tomadas em conjunto.

Belo Horizonte, 17 de março de 2014

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

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

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Balanço patrimonial****(Valores expressos em milhares de Reais)**

		Controladora			Consolidado		
	Notas	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012
			Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado
Ativo circulante:							
Caixa e equivalentes de caixa	4	189.469	124.158	122.940	489.776	374.580	362.255
Aplicações financeiras	-	-	-	-	52.775	75.313	-
Contas a receber por incorporação de imóveis	5	1.425	1.686	4.318	1.203.136	1.236.634	883.596
Contas a receber por prestação de serviços	5	-	-	-	188.681	88.796	112.139
Estoque de terrenos a incorporar	6.1	-	-	-	87.086	380.833	254.279
Estoque de imóveis concluídos	6.2	1.862	727	615	89.608	97.438	46.043
Estoque de imóveis em construção	6.3	-	-	-	219.425	201.930	220.388
Partes Relacionadas	7.1	24.192	39.063	47.912	37.046	44.673	37.085
Tributos a recuperar	-	15.066	12.803	10.305	17.315	14.122	11.097
Outros créditos	-	16.718	13.854	13.107	56.920	51.994	51.012
Total do ativo circulante		248.732	192.291	199.197	2.441.768	2.566.313	1.977.894
Ativo não circulante:							
Contas a receber por incorporação de imóveis	5	7	11	95	180.454	138.458	199.620
Estoque de terrenos a incorporar	6.1	3.513	1.865	29.989	615.178	259.356	256.112
Partes Relacionadas	7.1	20.487	65.801	34.756	20.489	65.801	34.756
Outros créditos	-	9.046	8.785	8.768	35.880	65.528	15.328
Investimentos	8	1.578.422	1.325.508	1.014.960	37.154	24.730	34.468
Imobilizado	9	77.350	36.195	24.178	100.908	59.340	46.604
Intangível	-	1.448	2.109	2.003	1.825	2.348	2.270
Total do ativo não circulante		1.690.273	1.440.274	1.114.749	991.888	615.561	589.158
Total do ativo		1.939.005	1.632.565	1.313.946	3.433.656	3.181.874	2.567.052

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Balanço patrimonial

(Valores expressos em milhares de Reais)

		Controladora			Consolidado		
	Nota	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012
			Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado
Passivo circulante:							
Empréstimos e financiamentos	10	78.228	62.990	4.843	308.165	362.532	281.478
Fornecedores	-	4.691	1.351	1.057	72.992	30.862	43.666
Obrigações trabalhistas	11	6.380	10.211	9.679	42.201	37.962	35.523
Obrigações tributárias	12	329	163	516	59.421	56.556	61.467
Credores por imóveis compromissados	13	-	-	-	32.531	31.362	34.448
Adiantamento de clientes	14	-	-	-	68.074	96.873	75.878
Dividendos propostos	17.3.3	57.051	56.261	41.614	57.051	56.900	42.346
Outras contas a pagar	15	38.681	25.079	23.123	92.235	81.658	96.183
Partes Relacionadas	7.1	15.145	51.345	29.490	7.929	6.629	11.281
Total do passivo circulante		200.505	207.400	110.322	740.599	761.334	682.270
Passivo não circulante:							
Realizável a longo prazo:							
Empréstimos e financiamentos	10	237.852	75.049	28.967	582.135	430.633	200.014
Provisão para garantia	16.1	-	-	56	21.537	15.823	13.921
Obrigações tributárias	12	-	-	-	7.686	5.927	14.225
Credores por imóveis compromissados	13	-	-	-	204.707	132.770	117.066
Adiantamento de clientes	14	-	-	-	260.932	290.594	203.725
Provisão p/riscos tributários, trabalhistas e cíveis	16.2	1.640	1.738	798	14.629	9.100	5.091
Outras contas a pagar	15	-	20.386	17.022	-	20.386	17.022
Partes Relacionadas	7.1	26.180	-	-	-	-	-
Total do passivo não circulante		265.672	97.173	46.843	1.091.626	905.233	571.064
Patrimônio líquido:							
	17						
Capital social		702.982	497.158	496.686	702.982	497.158	496.686
Reservas de capital		224.106	444.201	241.165	224.106	444.201	241.165
Outorga de opção de ações		5.005	1.556	23.433	5.005	1.556	23.433
Ações em tesouraria		(28.137)	(12.659)	(15.846)	(28.137)	(12.659)	(15.846)
Reservas de lucros		568.872	397.726	411.343	568.872	397.726	411.343
		1.472.828	1.327.992	1.156.781	1.472.828	1.327.992	1.156.781
Participantes em SCPs e SPEs		-	-	-	128.603	187.315	156.937
		1.472.828	1.327.992	1.156.781	1.601.431	1.515.307	1.313.718
Total do passivo e patrimônio líquido		1.939.005	1.632.565	1.313.946	3.433.656	3.181.874	2.567.052

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Demonstração do resultado****Exercícios findos em 31 de dezembro****(Valores expressos em milhares de Reais)**

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2013	2012	2013	2012
			Reapresentado		Reapresentado
Receita operacional líquida	18.1	3.367	2.493	1.743.929	1.448.779
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	18.2	(413)	199	(1.340.379)	(1.049.974)
Lucro bruto		<u>2.954</u>	<u>2.692</u>	<u>403.550</u>	<u>398.805</u>
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas gerais e administrativas	18.3	(69.269)	(89.454)	(104.395)	(97.640)
Despesas comerciais	18.3	(4.657)	(7.799)	(41.188)	(40.329)
Resultado com equivalência patrimonial	8	323.652	315.198	11.790	271
Outras receitas e (despesas) operacionais	-	(14.665)	(10.789)	(11.036)	(7.165)
		<u>235.061</u>	<u>207.156</u>	<u>(144.829)</u>	<u>(144.863)</u>
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	19	(23.912)	(6.078)	(31.111)	(15.108)
Receitas financeiras	19	14.094	21.268	32.586	38.870
		<u>(9.818)</u>	<u>15.190</u>	<u>1.475</u>	<u>23.762</u>
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		<u>228.197</u>	<u>225.038</u>	<u>260.196</u>	<u>277.704</u>
Imposto de renda e contribuição social	20	-	-	(23.742)	(20.237)
Lucro líquido do exercício		<u>228.197</u>	<u>225.038</u>	<u>236.454</u>	<u>257.467</u>
Lucro líquido atribuível:					
Participantes não controladores em SPEs e SCPs		-	-	(8.257)	(32.429)
Lucro líquido atribuível:					
Direcional Engenharia S/A		<u>228.197</u>	<u>225.038</u>	<u>228.197</u>	<u>225.038</u>
Lucro líquido por ação					
Básico	17.4	1,48	1,46		
Diluído	17.4	1,46	1,41		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.**
Demonstração do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro
 (Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
		Reapresentado		Reapresentado
Lucro líquido do exercício	228.197	225.038	236.454	257.467
Total do resultado abrangente do exercício	228.197	225.038	236.454	257.467
Atribuível a				
Acionistas da Companhia			228.197	225.038
Participação dos sócios não controladores			8.257	32.429
			236.454	257.467

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

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

Atribuível aos acionistas da controladora

Notas	Atribuível aos acionistas da controladora										
	Reservas de capital					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 investime nto	Lucros acumulados	Patrimônio líquido controladora	
Saldos em 1º de janeiro de 2012	496.686	(15.846)	241.165	-	23.433	25.345	329.643	56.355	-	1.156.781	75.701
Efeito das mudanças nas políticas contábeis	2.2.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	81.236
Saldo de abertura (reapresentado)	496.686	(15.846)	241.165	-	23.433	25.345	329.643	56.355	-	1.156.781	156.937
Aumento de capital com oferta pública de ações	472	-	-	-	-	-	-	-	-	472	-
Alienação de ações em tesouraria	17.2.3	-	3.187	(2.788)	-	-	-	-	-	399	-
Realização dos instrumentos patrimoniais	-	-	-	-	(23.433)	-	23.433	-	-	-	-
Opções outorgadas reconhecidas	-	-	-	-	1.566	-	-	-	-	1.566	-
Redução de capital por não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.050)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	225.038	225.038	32.428
Constituição de reserva para aumento de capital	-	-	-	205.824	-	-	(37.047)	-	(168.777)	-	-
Dividendos complementares	-	-	-	-	-	-	(3)	-	(56.261)	(56.265)	-
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	-	-	-	-	3.439	-	-	-	-	3.439	-
Redução de capital por não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(66.969)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	228.197	228.197	8.257
Constituição de Reserva para aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	171.146	(171.146)	-	-
Dividendos Propostos	-	-	-	-	-	-	-	-	(57.051)	(57.051)	-
Recompra de ações	-	(24.673)	-	-	-	-	-	-	-	(24.673)	-
Alienação de ações em tesouraria	17.2.3	-	9.195	(4.278)	-	-	-	-	-	4.917	-
Transação com sócios não controladores	-	-	(9.993)	-	-	-	-	-	-	(9.993)	-
Saldos em 31 de dezembro 2013	702.982	(28.137)	224.106	-	5.005	25.345	487.172	56.355	-	1.472.828	128.603

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
		Reapresentado		Reapresentado
Das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	228.197	225.038	260.196	277.704
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	6.495	3.107	15.589	9.505
Resultado de equivalência patrimonial	(323.652)	(315.198)	(11.790)	(271)
Provisão para garantia	-	(56)	5.714	1.902
Juros sobre encargos e financiamentos	22.802	5.628	76.948	58.922
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	(98)	940	5.529	4.009
Resultado com permuta física	-	-	(61.866)	(50.673)
Impostos	-	-	967	(5.533)
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	-	-	(5.576)	(4.026)
Provisão para plano de opções de ações	3.439	1.566	3.439	1.566
Reversão de provisão	-	(1.674)	-	(1.649)
Provisão participação nos resultados	3.429	4.844	3.429	7.203
Participação de acionistas não controladores	-	-	-	-
Acréscimos (decrécimo) em ativos				
Contas a receber	265	4.391	(102.807)	(262.858)
Estoques	(2.783)	28.011	22.324	57.832
Créditos diversos	(3.125)	(763)	24.722	(51.182)
Partes Relacionadas	60.185	(21.797)	52.939	(38.234)
Tributos a recuperar	(2.263)	(2.498)	(3.193)	(3.025)
Despesas Antecipadas	-	-	-	-
(Decréscimo) acréscimo em passivos				
Fornecedores	3.340	295	42.130	(12.804)
Obrigações trabalhistas	(7.260)	(4.312)	810	(4.764)
Obrigações tributárias	166	(353)	1.151	(9.540)
Credores por imóveis compromissados	-	-	(32.098)	(19.975)
Adiantamento de clientes	-	-	18.462	(29.437)
Contas a pagar	(6.784)	5.319	(9.809)	(11.161)
Partes Relacionadas	(10.020)	21.855	1.300	(4.652)
	(27.667)	(45.657)	308.510	(91.141)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(21.235)	(18.373)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(27.667)	(45.657)	287.275	(109.514)
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Acréscimo de investimentos (SCPs e SPEs)	(35.973)	(31.596)	(2.777)	6.093
Acréscimo do imobilizado	(46.125)	(14.736)	(55.515)	(22.241)
Acréscimo de intangível	(864)	(494)	(1.119)	(78)
Aplicações financeiras	-	-	22.538	(75.313)
Dividendos recebidos	106.711	36.246	2.143	3.916
Caixa líquido (aplicados nas) gerado pelas atividades de investimento	23.749	(10.580)	(34.730)	(87.623)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Integralização de capital, líquido de gastos	-	472	-	472
Recompra de ações – "Ações em tesouraria"	(19.756)	-	(19.756)	-
Ágio pago na aquisição de participações de não controladores	(9.993)	-	(9.993)	-
Dividendos pagos	(56.261)	(41.618)	(56.900)	(41.711)
Ingressos dos empréstimos	241.090	128.108	614.211	616.078
Amortizações dos empréstimos	(63.048)	(24.278)	(515.164)	(305.765)
Juros Pagos	(22.803)	(5.229)	(82.778)	(57.562)
Redução de capital por não controladores	-	-	(66.969)	(2.050)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	69.229	57.455	(137.349)	209.462
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	<u>65.311</u>	<u>1.218</u>	<u>115.196</u>	<u>12.325</u>
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do período	124.158	122.940	374.580	362.255
No final do período	<u>189.469</u>	<u>124.158</u>	<u>489.776</u>	<u>374.580</u>
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	<u>65.311</u>	<u>1.218</u>	<u>115.196</u>	<u>12.325</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.**
Demonstração do valor adicionado
Exercícios findos em 31 de dezembro
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
		Reapresentado		Reapresentado
Receitas				
Vendas de imóveis e prestação de serviços	3.968	3.749	1.791.682	1.481.678
Outras receitas	(14.665)	(10.789)	(11.036)	(7.165)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (constituição) reversão	-	-	-	-
	<u>(10.697)</u>	<u>(7.040)</u>	<u>1.780.646</u>	<u>1.474.513</u>
Insumos adquiridos de terceiros				
Matérias-Primas consumidas	(1.392)	(1.028)	(1.004.633)	(758.882)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(19.866)	(20.573)	(48.168)	(48.183)
Outros	(14.086)	(15.770)	(22.144)	(22.756)
	<u>(35.344)</u>	<u>(37.371)</u>	<u>(1.074.945)</u>	<u>(829.821)</u>
Valor adicionado bruto	(46.041)	(44.411)	705.701	644.692
Depreciação e amortização, líquidas	(6.495)	(2.996)	(15.610)	(8.771)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	(52.536)	(47.407)	690.091	635.921
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	323.652	315.198	11.790	271
Receitas financeiras	14.094	21.268	32.586	38.870
	<u>337.746</u>	<u>336.466</u>	<u>44.376</u>	<u>39.141</u>
Valor adicionado total a distribuir	<u>285.210</u>	<u>289.059</u>	<u>734.467</u>	<u>675.062</u>
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal	32.500	56.687	395.407	349.351
Impostos, taxas e contribuições	601	1.256	71.495	53.136
Remuneração de capitais de terceiros	23.912	6.078	31.111	15.108
Lucros retidos	228.197	225.038	228.197	225.038
Parcela de lucro atribuído à acionistas não controladores	-	-	8.257	32.429
	<u>285.210</u>	<u>289.059</u>	<u>734.467</u>	<u>675.062</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

1 Contexto Operacional

A Direcional Engenharia S.A. é uma Companhia de capital aberto organizada segundo as leis societárias brasileiras. Suas ações são negociadas na BM&FBOVESPA, sob a sigla DIRR3. A Companhia está domiciliada no Brasil e sua sede está localizada na Rua Grão Pará, 466, Belo Horizonte no estado de Minas Gerais.

A Companhia é uma incorporadora e construtora, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares de grande porte e atuação primordial nas regiões norte, centro-oeste e sudeste. Durante os seus 32 anos de experiência em incorporação e construção de empreendimentos populares, desenvolveu uma estrutura verticalizada e um processo construtivo padronizado, o que tem viabilizado a construção de empreendimentos em grande escala.

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

Em 17 de março de 2014, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras e autorizou sua divulgação.

2 Resumo das principais políticas contábeis

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

2.1 Base de preparação

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

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

(a) Demonstrações financeiras consolidadas

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

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

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

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

(b) Demonstrações financeiras individuais

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

(c) Mudanças nas políticas contábeis e divulgações

Os seguintes pronunciamentos foram adotados pela primeira vez para o exercício iniciado em 1º de janeiro de 2013 e tiveram impactos materiais para o Grupo.

- (i) CPC 19 (R2)/IFRS 11 - "Negócios em Conjunto" foca nos direitos e nas obrigações das partes em conjunto ao invés do formato legal. Existem dois tipos de negócios em conjunto: operações em conjunto (*joint operations*) e empreendimentos controlados em conjunto (*joint ventures*). Operações em conjunto surgem onde os investidores têm direitos sobre os ativos e obrigações pelos passivos relacionados ao negócio. O operador em conjunto deve reconhecer seus ativos, passivos, receitas e despesas. Empreendimentos controlados em conjunto surgem quando os direitos são sobre os ativos líquidos do negócio e são reconhecidos com base no método de equivalência patrimonial. Consolidação proporcional não é mais permitida. Os impactos dessa adoção nas demonstrações financeiras estão divulgados na nota 2.23.
- (ii) CPC 36 (R3)/IFRS 10 - "Demonstrações Consolidadas", baseia-se na identificação de controle como fator determinante para uma entidade ser incluída nas demonstrações financeiras consolidadas da controladora. Os impactos dessa mudança nas demonstrações financeiras estão divulgados na Nota 2.23.
- (iii) CPC 40 (R1)/IFRS 7 - "Instrumentos Financeiros: Evidenciação" - essa alteração inclui novos requisitos de divulgação sobre a compensação de ativos e passivos.
- (iv) CPC 45/IFRS 12 - "Divulgações de Participações em Outras Entidades" incluem os requerimentos de divulgação para todas as formas de participações em outras entidades, inclusive operações em conjunto, coligadas, entidades estruturadas e outros tipos de entidades-veículo não registradas no balanço.
- (v) CPC 46/IFRS 13 - "Mensuração do Valor Justo" tem por objetivo aprimorar a consistência e reduzir a complexidade da mensuração ao valor justo, fornecendo uma definição mais precisa e uma única fonte de mensuração do valor justo e suas exigências de divulgação.

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.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

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 controladora 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 (Nota 2.11).

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".

(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.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

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. Ver nota 2.10 sobre *impairment* de ativos não financeiros, incluindo ágio.

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 Apresentação de informações por segmentos

Segmentos operacionais são definidos como componentes de um empreendimento para os quais informações financeiras separadas estão disponíveis e são avaliadas de forma regular pelo principal tomador de decisões operacionais na decisão sobre como alocar recursos para um segmento individual e na avaliação do desempenho do segmento. A Administração da Companhia baseia os seus relatórios internos gerenciais para tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas, ou seja, apenas um segmento considerado internamente como "Negócios Imobiliários".

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

2.4 Conversão de moeda estrangeira

(a) Moeda funcional e moeda de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras de cada uma das empresas do Grupo são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a empresa atua ("a moeda funcional"). As demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas em R\$, que é a moeda funcional da Companhia e, também, a moeda de apresentação do Grupo.

(b) Transações e saldos

As operações com moedas estrangeiras são convertidas para a moeda funcional, utilizando as taxas de câmbio vigentes nas datas das transações ou nas datas da avaliação, quando os itens são remensurados.

Os ganhos e as perdas cambiais resultantes da liquidação dessas transações e da conversão pelas taxas

de câmbio do final do exercício, referentes a ativos e passivos monetários em moedas estrangeiras, são reconhecidos na demonstração do resultado.

2.5 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses, e com risco insignificante de mudança de valor, sendo o saldo apresentado líquido de saldos de contas garantidas na demonstração dos fluxos de caixa. As contas garantidas são demonstradas no balanço patrimonial como "Empréstimos e financiamentos", no passivo circulante.

2.6 Ativos financeiros

2.6.1 Classificação

O Grupo classifica seus ativos financeiros, no reconhecimento inicial, sob as seguintes categorias: mensurados ao valor justo por meio do resultado, empréstimos e recebíveis e disponíveis para venda e mantidos até o vencimento. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos.

Em 31 de dezembro de 2013 e de 2012, a Companhia não possui itens financeiros classificados como disponíveis para venda e mantidos até o vencimento.

(a) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação. Um ativo financeiro é classificado nessa categoria se foi adquirido, principalmente, para fins de venda no curto prazo. Os ativos dessa categoria são classificados como ativos circulantes.

(b) Empréstimos e recebíveis

Os empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou fluxos determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São apresentados como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados como ativos não circulantes). Os empréstimos e recebíveis do Grupo

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

compreendem "Contas a receber por incorporação imobiliária", "Contas a receber por prestação de serviços" e "Caixa e equivalentes de caixa", exceto aplicação financeira.

2.6.2 Reconhecimento e mensuração

As compras e as vendas de ativos financeiros são normalmente reconhecidas na data da negociação. Os investimentos são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que o Grupo tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios de propriedade. Os ativos financeiros disponíveis para venda e os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado em "Outras receitas (despesas) operacionais" no período em que ocorrem.

Os dividendos de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado e de instrumentos de patrimônio líquido disponíveis para venda, como exemplo as ações, são reconhecidos na demonstração do resultado como parte de outras receitas, quando é estabelecido o direito do Grupo de receber dividendos.

Os valores justos dos investimentos com cotação pública são baseados nos preços atuais de compra. Se o mercado de um ativo financeiro (e de títulos não listados em Bolsa) não estiver ativo, o Grupo estabelece o valor justo através de técnicas de avaliação. Essas técnicas incluem o uso de operações recentes contratadas com terceiros, referência a outros instrumentos que são substancialmente similares, análise de fluxos de caixa descontados e modelos de precificação de opções que fazem o maior uso possível de informações geradas pelo mercado e contam o mínimo possível com informações geradas pela administração da própria entidade.

2.6.3 Compensação de instrumentos financeiros

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

2.6.4 Impairment de ativos financeiros

O Grupo avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

Os critérios que o Grupo usa para determinar se há evidência objetiva de uma perda por *impairment* incluem:

- (i) dificuldade financeira relevante do emissor ou devedor;
- (ii) uma quebra de contrato, como inadimplência ou mora no pagamento dos juros ou principal;
- (iii) o Grupo, por razões econômicas ou jurídicas relativas à dificuldade financeira do tomador de empréstimo, estende ao tomador uma concessão que um credor normalmente não consideraria;
- (iv) torna-se provável que o tomador declare falência ou outra reorganização financeira;
- (v) o desaparecimento de um mercado ativo para aquele ativo financeiro devido às dificuldades financeiras; ou
- (vi) dados observáveis indicando que há uma redução mensurável nos futuros fluxos de caixa estimados a partir de uma carteira de ativos financeiros desde o reconhecimento inicial daqueles ativos, embora a diminuição não possa ainda ser identificada com os ativos financeiros individuais na carteira, incluindo:
 - . mudanças adversas na situação do pagamento dos tomadores de empréstimo na carteira;
 - . condições econômicas nacionais ou locais que se correlacionam com as inadimplências sobre os ativos na carteira.

O montante da perda por *impairment* é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se um empréstimo ou investimento mantido até o vencimento tiver uma taxa de juros variável, a taxa de desconto para medir uma perda por *impairment* é a atual taxa efetiva de juros determinada de acordo com o contrato. Como um expediente prático, o Grupo pode mensurar o *impairment* com base no valor justo de um instrumento utilizando um preço de mercado observável.

Se, num período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o *impairment* ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão dessa perda reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

2.7 Contas a receber por incorporação de imóveis e por prestação de serviços

As “contas a receber” está substancialmente representado pelos créditos a receber (circulante e não circulante), e são provenientes das vendas de unidades imobiliárias residenciais (denominadas “contas a receber por incorporação de imóveis”), e da execução de serviços por administração de obras (denominados “contas a receber por prestação de serviços”).

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

As contas a receber de clientes, de unidades lançadas, porém não concluídas, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (atualização monetária), deduzindo-se as parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas for superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como adiantamento de clientes, no passivo.

O saldo de contas a receber de clientes de imóveis não concluídos encontra-se demonstrado pelo seu valor presente líquido, isto é, descontado ao valor presente pela diferença dos juros contratuais cobrados posterior a entrega do imóvel e a taxa de correção das prestações quando da construção do imóvel (INCC).

Se o prazo de recebimento do equivalente ao saldo de contas a receber é de um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, a parcela excedente está apresentada no ativo não circulante.

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a provisão para créditos de liquidação duvidosa ("PDD" ou *impairment*).

2.8 Estoques

Estoque de terrenos a incorporar

Os estoques de terrenos são registrados pelo custo histórico de formação, que incluem todos os gastos correlacionados, diretamente vinculados e mensuráveis, inclusive operações de permuta calculadas pelo seu valor justo.

Os terrenos podem ser adquiridos através de parcerias com os proprietários dos terrenos (permutas físicas e permutas financeiras).

Permuta física: O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes, no momento da assinatura do instrumento particular ou quando as condições constantes nas cláusulas resolutivas do contrato forem satisfeitas. O registro da operação é efetuado somente quando da definição do projeto a ser viabilizado e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos.

Permuta financeira: Nas permutas financeiras, a Companhia repassa aos vendedores do terreno uma percentagem sobre o valor das vendas. Esse valor é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a contas a pagar, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação, desde que tenha sido obtido o registro de incorporação imobiliária do futuro empreendimento.

Os estoques de terrenos a incorporar são classificados de acordo com a expectativa de lançamento do empreendimento. Caso o empreendimento, cujo terreno está atrelado, tenha expectativa de lançamento nos próximos 12 meses, o terreno é classificado no ativo circulante. Caso contrário, o terreno é classificado no ativo realizável a longo prazo.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

Estoque de imóveis em construção

Os estoques de imóveis em construção são demonstrados como parcela em estoque correspondendo ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, ajustados ao valor líquido de realização, quando menor do que o custo incorrido.

O custo compreende o custo de aquisição do terreno, gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento, incorridos durante o período de construção).

2.9 Imobilizado

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens. O custo histórico também inclui os custos de financiamento relacionados com a aquisição de ativos qualificados.

Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando for provável que fluam benefícios econômicos futuros associados a esses custos e que possam ser mensurados com segurança. O valor contábil de itens ou peças substituídos é baixado. Todos os outros reparos e manutenções são lançados em contrapartida ao resultado do exercício, quando incorridos.

A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear considerando os seus custos e seus valores residuais durante a vida útil estimada descritas na nota 9.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício.

As despesas com estande de vendas, incluindo a sua construção, decoração, mobiliária e manutenção, são reconhecidas como ativo imobilizado, desde que o prazo de vida útil estimado não seja inferior a 12 meses, e a sua depreciação é apropriada ao resultado como despesa comercial durante a sua vida útil.

Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos resultados com o seu valor contábil e são reconhecidos em "Outras receitas (despesas) operacionais" na demonstração do resultado.

2.10 Impairment de ativos não financeiros

Os ativos que estão sujeitos à amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida quando o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável, o qual representa o maior valor entre o valor justo de um ativo menos seus custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGCs)). Os ativos não financeiros, exceto o ágio, que tenham sido ajustado por *impairment*, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data do balanço.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

2.11 Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os empréstimos e financiamentos são classificados como passivo circulante, a menos que o Grupo tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

Os custos de empréstimos e financiamentos gerais e específicos que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a entidade e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

2.12 Provisões

As provisões para garantia e provisão para ações judiciais (trabalhista, civil e tributária) são reconhecidas quando: (i) o Grupo tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos já ocorridos; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor puder ser estimado com segurança.

Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes dos efeitos tributários, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor do dinheiro no tempo e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

Provisão para Contingências

O Grupo é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. 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, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

Provisão para Garantia

O Grupo constitui provisão para garantia com a finalidade de cobrir gastos com reparos em empreendimentos durante o período previsto em seus contratos, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contra partida do resultado (custo dos imóveis vendidos), à medida que os custos de unidades vendidas são incorridos. Eventuais saldos remanescentes não utilizados da provisão são revertidos após o prazo contratual da garantia. O prazo médio da garantia é de aproximadamente 5 anos após a entrega do empreendimento imobiliário, conforme nota explicativa nº 15.1.

2.13 Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido

As despesas de imposto de renda e contribuição social do período compreendem os impostos corrente e diferido. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido. Nesse caso, o imposto também é reconhecido no patrimônio líquido.

O encargo de imposto de renda e a contribuição social corrente e diferido é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pelo Grupo nas apurações de impostos sobre a renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações; e estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

O Grupo estrutura suas operações em entidades em propósitos específicos (sociedades de propósitos específicos – SPE e sociedades em conta de participação- SCP), que tem como objeto social a construção e venda de unidades imobiliárias. A Companhia realiza a apuração e o recolhimento da tributação das receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias pelo regime de caixa, não pelo regime de competência, conforme está estabelecido pela Instrução Normativa emitida pela Secretaria da Receita Federal de no. 84/79. Adicionalmente, estas sociedades de propósitos específicos são tributadas pelo lucro presumido, e a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços), a da contribuição social à razão de 12% (incorporação imobiliária) e 32% (prestação de serviços) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

O Grupo vem optando pelo Regime Especial de Tributação (RET) aplicado às construtoras e incorporadoras, para isto, se faz necessário o atendimento a algumas normas relativas ao patrimônio de afetação, como o registro da incorporação no cartório de imóveis, um CNPJ específico para a incorporação que teve o patrimônio afetado, entrega do termo de opção pelo RET à Receita Federal do Brasil, a carga tributária chega a 4%, e para o programa Minha Casa Minha Vida pode chegar até a 1%.

A Direcional Engenharia S.A. ("holding") é tributada pelo lucro real, e o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios contábeis estabelecidos pela legislação vigente.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

O imposto de renda e a contribuição social corrente são apresentados líquidos, por entidade contribuinte, no passivo quando houver montantes a pagar, ou no ativo quando os montantes antecipadamente pagos excedem o total devido na data do relatório.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Uma das principais diferenças temporárias corresponde a diferença de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e pelo regime societário (competência).

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativo são reconhecidos somente na proporção da probabilidade de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual as diferenças temporárias possam ser usadas.

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são apresentados pelo líquido no balanço quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, em geral relacionado com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal. Dessa forma, impostos diferidos ativos e passivos em diferentes entidades em geral são apresentados em separado, e não pelo líquido.

2.14 Benefícios a empregados

(a) Remuneração com base em ações

O Grupo opera dois planos de remuneração com base em ações, liquidados com ações, segundo os quais a entidade recebe os serviços dos empregados como contraprestação por instrumentos de patrimônio líquido (opções) do Grupo. O valor justo dos serviços do empregado, recebidos em troca da outorga de opções, é reconhecido como despesa. O valor total a ser reconhecido é determinado mediante referência ao valor justo das opções outorgadas, excluindo o impacto de quaisquer condições de aquisição de direitos com base no serviço. O valor total da despesa é reconhecido durante o período no qual o direito é adquirido; período durante o qual as condições específicas de aquisição de direitos devem ser atendidas. Na data do balanço, a entidade revisa suas estimativas da quantidade de opções cujos direitos devem ser adquiridos com base nas condições de aquisição de direitos que não são do mercado. Esta reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais, se houver, na demonstração do resultado, com um ajuste correspondente no patrimônio.

Os valores recebidos, líquidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis, são creditados no capital social (valor nominal) e na reserva de ágio, se aplicável, quando as opções são exercidas.

As contribuições sociais a pagar em conexão com a concessão das opções de ações são consideradas parte integrante da própria concessão, e a cobrança será tratada como uma transação liquidada em dinheiro.

(b) Participação nos lucros

O Grupo reconhece um passivo e uma despesa de participação nos resultados com base em metodologia, que leva em conta o lucro atribuído aos acionistas da Companhia após certos ajustes. O Grupo reconhece uma provisão quando estiver contratualmente obrigado ou quando houver uma prática anterior que tenha gerado uma obrigação não formalizada.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

2.15 Capital social

As ações ordinárias e as preferenciais são classificadas no patrimônio líquido.

Os custos incrementais diretamente atribuíveis à emissão de novas ações ou opções são demonstrados no patrimônio líquido como uma dedução do valor captado, líquida de impostos.

Quando alguma empresa do Grupo compra ações do capital da Companhia (ações em tesouraria), o valor pago, incluindo quaisquer custos adicionais diretamente atribuíveis (líquidos do imposto de renda), é deduzido do patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia até que as ações sejam canceladas ou reemitidas. Quando essas ações são subsequentemente reemitidas, qualquer valor recebido, líquido de quaisquer custos adicionais da transação diretamente atribuíveis e dos respectivos efeitos do imposto de renda e da contribuição social, é incluído no patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia.

2.16 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.

(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.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

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

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

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

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

(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.

2.17 Distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio

A distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras do Grupo ao final do exercício, com base no estatuto social da Companhia. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelo pelos acionistas em assembleia geral.

O benefício fiscal dos juros sobre capital próprio é reconhecido na demonstração de resultado.

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013**

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

2.18 Mudança nas políticas contábeis e reapresentação das cifras comparativas

As mudanças nas políticas contábeis impactaram as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, requerendo a reapresentação das cifras comparativas. Os principais ajustes efetuados e os impactos sobre as demonstrações financeiras dos períodos apresentados estão demonstrados a seguir:

(a) Mudança na prática contábil de consolidação

A Companhia avaliou os efeitos na mudança de prática contábil sobre os saldos patrimoniais em 1 de janeiro de 2012 e 31 de dezembro de 2012 e da demonstração do resultado do exercício findo de 31 de dezembro de 2012 em decorrência da alteração da definição de controle e da modificação da forma de contabilização dos investimentos "controlados em conjunto", conforme encontram-se estabelecidos no CPC 18(R2), CPC 19(R2) e CPC 36(R3).

Balanço patrimonial em 31/12/2012

Balanço Patrimonial	Consolidado		
	31/12/2012 Originalmente apresentado	Ajuste	31/12/2012 Ajustado
Ativo Circulante	2.450.571	115.742	2.566.313
Ativo Não Circulante	576.540	39.021	615.561
Ativo Total	3.027.111	154.763	3.181.874
Passivo Circulante	724.959	36.375	761.334
Passivo Não Circulante	880.794	24.439	905.233
Patrimônio Líquido	1.421.358	93.949	1.515.307
Passivo Total	3.027.111	154.763	3.181.874

Balanço patrimonial em 01/01/2012

Balanço Patrimonial	Consolidado		
	31/12/2011 Originalmente apresentado	Ajuste	01/01/2012 Ajustado
Ativo Circulante	1.913.558	64.336	1.977.894
Ativo Não Circulante	538.355	50.803	589.158
Ativo Total	2.451.913	115.139	2.567.052
Passivo Circulante	667.364	14.906	682.270
Passivo Não Circulante	552.066	18.998	571.064
Patrimônio Líquido	1.232.483	81.235	1.313.718
Passivo Total	2.451.913	115.139	2.567.052

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013**

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

Demonstração de resultado de 31/12/2012

Demonstração de Resultado	Consolidado		
	31/12/2012 Originalmente apresentado	Ajuste	31/12/2012 Ajustado
Receita operacional líquida	1.367.772	81.007	1.448.779
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	(997.790)	(52.184)	(1.049.974)
Receitas e (despesas) operacionais	(144.560)	(303)	(144.863)
Resultado financeiro	23.642	119	23.761
Lucro antes do IRPJ e CSLL	249.064	28.639	277.703
Imposto de renda e Contribuição Social	(18.897)	(1.339)	(20.236)
Participantes não controladores em SPE e SCP's	(5.129)	(27.300)	(32.429)
Lucro líquido do período	225.038	-	225.038

Demonstração de fluxo de caixa 31/12/2012

	Consolidado		
	31/12/2012 Originalmente apresentado	Ajuste	31/12/2012 Ajustado
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	249.064	28.640	277.704
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais	21.713	(758)	20.955
Acréscimos (decréscimo) em ativos	(281.215)	(16.252)	(297.467)
(Decréscimo) acréscimo em passivos	(52.096)	(40.237)	(92.333)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	(62.534)	(28.607)	(91.141)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(20.887)	2.514	(18.373)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(83.421)	(26.093)	(109.514)
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	(97.873)	10.250	(87.623)
Caixa líquido gerado (aplicado nas)nas atividades de financiamento	191.745	17.717	209.462
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	10.451	1.874	12.325
Caixa e equivalentes de caixa			
No início do período	351.112	11.143	362.255
No final do período	361.563	13.017	374.580

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013**

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

Demonstração do valor adicionado 31/12/2012

	31/12/2012 Originalmente apresentado	Ajuste	31/12/2012 Ajustado
Valor adicionado total a distribuir			
Receitas	1.393.334	81.179	1.474.513
Insumos adquiridos de terceiros	(786.369)	(43.452)	(829.821)
Valor adicionado bruto	606.965	37.727	644.692
Depreciação e amortização, líquidas	(9.940)	1.169	(8.771)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	597.025	38.896	635.921
Valor adicionado recebido em transferência	38.481	660	39.141
	635.506	39.556	675.062
Distribuição do valor adicionado			
Pessoal	341.178	8.173	349.351
Impostos, taxas e contribuições	49.322	3.814	53.136
Remuneração de capitais de terceiros	14.839	269	15.108
Lucros Retidos	225.038	-	225.038
Parcela de lucro atribuído à acionistas não controladores	5.129	27.300	32.429
	635.506	39.556	675.062

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

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

- IFRIC 21 - "Taxas". A interpretação esclareceu quando uma entidade deve reconhecer uma obrigação de pagar taxas de acordo com a legislação. A obrigação somente deve ser reconhecida quando o evento que gera a obrigação ocorre. Essa interpretação é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2014 e não terá impacto significativo nas demonstrações financeiras da Companhia.
- 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 substituiu 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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

nos casos em que a opção de valor justo é adotada para passivos financeiros, a porção de mudança no valor justo devido ao risco de crédito da própria entidade é registrada em outros resultados abrangentes e não na demonstração dos resultados, exceto quando resultar em descasamento contábil. O Grupo está avaliando o impacto total do IFRS 9. A norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2015.

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

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.

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013**

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

(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.

3.2 Julgamentos críticos na aplicação das políticas contábeis da entidade**(a) Reconhecimento de receita**

Para fins de aplicação da política contábil de reconhecimento de receita, a administração segue a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), julgando que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos continuamente aos compradores ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária. Essa determinação requer um julgamento significativo por parte da administração.

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

4 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora			Consolidado		
	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012
Caixa e bancos	6.541	1.482	539	247.252	171.439	87.213
Aplicações financeiras	182.928	122.676	122.401	242.524	203.141	275.042
Total	189.469	124.158	122.940	489.776	374.580	362.255

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013****Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma**

As aplicações financeiras da Companhia são realizadas por meio de fundos de investimento ou em operações realizadas diretamente com instituições financeiras de primeira linha. A Companhia tem por política aplicar seus recursos em fundos ou diretamente, em instrumentos financeiros de natureza conservadora e de alta liquidez. Estas aplicações financeiras têm rendimento atrelado ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI), com remuneração que varia entre 93% e 102.5% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento. Em 31 de dezembro de 2013, a rentabilidade média nos últimos doze meses das aplicações financeiras da Companhia foi de 100,32% do CDI.

5 Contas a receber

Contas a receber por incorporação de imóveis (a)	Controladora			Consolidado		
	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012
Unidades concluídas	1.432	1.697	6.087	634.752	506.187	253.729
Unidades não concluídas	-	-	-	758.420	897.022	863.309
Contas a receber por venda de terrenos	-	-	-	12.959	-	-
(-) Ajuste a valor presente	-	-	-	(22.532)	(28.108)	(32.134)
(-) Desconto por securitização de títulos	-	-	(37)	(9)	(9)	(51)
(-) Provisão para Devedores Duvidosos (PDD)	-	-	(1.637)	-	-	(1.637)
	1.432	1.697	4.413	1.383.590	1.375.092	1.083.216
Parcela circulante	1.425	1.686	4.318	1.203.136	1.236.634	883.596
Parcela não circulante	7	11	95	180.454	138.458	199.620
Contas a receber por prestação de serviço						
Intermediação imobiliária	-	-	-	2.140	2.035	2.981
Contratos de construção	-	-	-	186.504	86.761	109.158
Outros Serviços	-	-	-	37	-	-
	-	-	-	188.681	88.796	112.139

- (a) Em decorrência dos critérios de reconhecimento de receita, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas, não está integralmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. Na Nota 18.4 são apresentados os saldos a receber não reconhecidos nas demonstrações financeiras.

Em 31 de dezembro de 2013 e de 2012, o saldo de contas a receber consolidado está líquido do ajuste a valor presente nos montantes de R\$ 22.532 e R\$ 28.108, 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 dezembro de 2013 e 2012, 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.

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013****Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma**

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.

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012, as contas a receber de incorporação de imóveis e por prestação de serviços, que estão classificados no ativo circulante apresentam os seguintes vencimentos:

	Consolidado		
	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012
A vencer			
1º trimestre/13	-	270.921	438.273
2º trimestre/13	-	370.117	201.703
3º trimestre/13	-	92.771	72.454
4º trimestre/13	-	544.871	249.829
1º trimestre/14	562.883	-	-
2º trimestre/14	286.483	-	-
3º trimestre/14	223.315	-	-
4º trimestre/14	241.776	-	-
	1.314.457	1.278.680	962.259
Vencidos			
Até 30 dias	16.992	16.020	23.849
de 31 a 60 dias	9.374	2.893	1.075
de 61 a 90 dias	7.717	4.739	302
de 91 a 120 dias	5.520	2.200	301
de 121 a 150 dias	2.298	1.440	2.102
de 151 a 180 dias	2.100	1.274	162
acima de 180 dias	33.359	18.184	5.685
	77.360	46.750	33.476
	1.391.817	1.325.430	995.735

Os títulos a vencer classificados como não circulantes em 31 de dezembro de 2013 e 2012 possuem o seguinte fluxo de recebimento:

	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012
Até dezembro/2014	-	89.125	148.814
Até dezembro/2015	157.731	24.318	18.266
Até dezembro/2016	9.401	5.882	8.919
Até dezembro/2017	3.927	4.676	11.244
Após dezembro/2017	9.395	14.457	12.377
	180.454	138.458	199.620

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013****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)	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012
Terreno Porto Velho/Ro	1.031	1.031	1.031
Terreno Valparaíso Serra/Es	834	834	834
Terreno Vicente Pires - Taguatinga/Df	-	-	28.124
Terreno Grão Pará	1.648	-	-
Total controladora	3.513	1.865	29.989
Por SCP, SPE ou empreendimento (controladas)	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012
Direcional Canário Engenharia Ltda.	124.082	122.167	2.550
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda (a)	41.800	36.840	23.598
Direcional Jequiá Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	57.926	2.027	619
Direcional Água Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda	27.693	27.624	29.649
Direcional Pilar Empreendimentos Imobiliários Ltda	26.668	26.131	-
Direcional Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	25.658	25.349	26.757
Direcional Rio Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda	20.078	21.014	4.175
Direcional Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	23.755	23.707	23.226
Direcional Riachos Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	26.369	16.820	16.445
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	18.359	18.359	18.899
Direcional Santa Rosa Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	18.123	17.818	13.359
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	17.561	11.974	7.622
Direcional Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda	19.328	16.139	13.134
Direcional Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	16.377	16.012	22.380
Direcional Construtora Valparaíso Ltda. (a)	15.560	15.527	15.505
Direcional Sena Madureira Empreendimentos Imobiliários Ltda	15.520	15.500	16.190
Direcional Arapiraca Empreendimentos Imobiliários Ltda	15.308	14.973	16.320
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	14.326	14.100	9.836
Direcional Linhares Empreendimentos Imobiliários Ltda	13.750	-	-
Santa Margarida Empreendimentos Imobiliários Ltda	11.488	10.045	7.253
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	10.714	9.711	8.214
Direcional Ouro Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	10.684	5.646	-
Citrino Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.999	9.964	9.931
Direcional Leopoldina Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	9.737	9.692	9.675
Coral Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	9.618	8.551	8.466
Muqui Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.445	-	-
Mirante Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.454	-	-
Direcional Igaci Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.716	7.414	7.174
Direcional Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.725	7.443	7.386
Direcional Anadia Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.442	7.417	6.122
Direcional Carneiros Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.366	7.084	13.908
Direcional Jundiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.195	3	-
Direcional Assis Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.836	6.769	6.560
SCP - Direcional/Ascc/Diedro-Eliza Miranda (a)	6.408	6.408	6.381
Direcional Campinas Engenharia Ltda.	6.398	5.501	5.409
Direcional Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.885	5.131	-
Direcional Feijo Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	4.566	4.225	3.817
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	2.381	13.594	9.359
Direcional Sodalita Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.648	2.619	2.554
Direcional Água Das Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	17.440	17.125
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	12.979	12.382

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013****Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma**

Por SCP, SPE ou empreendimento (controladas)	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012
Arinos Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	-	10.617	10.591
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	-	10.436	5.731
Lagoa Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	7.370	6.198
Bom Sucesso Incorporação E Investimentos Imobiliários S.A.	-	-	-
Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	12.252
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	-	-	8.756
Direcional Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	-	-	11.937
Direcional Trincadeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	-	-	7.919
Direcional Nordestina Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.944	-	-
Outros	3.861	10.184	15.038
Total controladas	698.751	638.324	480.402
Total consolidado	702.264	640.189	510.391

Descrição	Controladora			Consolidado		
	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012
Circulante	-	-	-	87.086	380.833	254.279
Não Circulante	3.513	1.865	29.989	615.178	259.356	256.112
	3.513	1.865	29.989	702.264	640.189	510.391

(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 em 31 de dezembro de 2013**

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

6.2. Estoque de imóveis concluídos

Por empreendimento (controladora)	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012
Unidades Concluídas – Solares	600	600	600
Unidades Concluídas – Equilibrium	1.135	-	-
Outros	127	127	15
Total controladora	1.862	727	615
Por SCP, SPE ou empreendimento (controladas)	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012
Direcional Flourita Empreendimentos Imobiliários Ltda	15.547	-	-
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.057	7.529	-
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.278	15.600	-
Direcional Construtora Valparaíso Ltda.	7.148	12.192	10.014
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.099	-	-
Direcional Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.786	-	-
SCP - Direcional/DAN/Gontijo Fernandes - Jacundá	5.668	6.607	9.846
Direcional Opala Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.001	3.335	92
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.927	12.813	-
SCP - Direcional/ACR - Lago	3.978	3.142	2.298
Direcional Patrimar Maragogi Empreendimentos Imobiliários	3.824	-	-
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.119	5.597	-
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.760	16.351	3.951
SCP - Direcional/ACR - Paradiso	1.277	1.623	1.814
Direcional TSC Jatuarana Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.571	788	-
Direcional TSC Rio Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	837	1.826	1.374
Direcional TSC Jamari Empreendimentos Imobiliários Ltda	504	7.336	-
SPE - Rubelita Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	274	898
Capela Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	8.310
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	2.918	227	-
Outros	3.447	1.698	6.831
Total controladas	87.746	96.938	45.428
Total consolidado	89.608	97.438	46.043

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013**

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

6.3. Estoque de imóveis em construção

SCP, SPE ou empreendimento	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012
Zircone Empreendimentos Imobiliarios Ltda	56.938	56.943	23.317
Direcional Tarauaca Empreendimentos Imobiliários Ltda	16.352	11.214	11.871
Direcional Ametista Empreendimentos Imobiliarios Ltda	10.779	6.517	9.052
Direcional Jordão Empreendimentos Imobiliarios Ltda	13.367	10.599	-
Direcional Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda	12.929	9.371	3.134
Direcional Jequia Empreendimentos Imobiliários Ltda	12.906	-	-
Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliarios Ltda	9.311	8.947	5.889
Direcional Abaré Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.620	8.589	4.407
SCP Riacho Fundo	7.046	-	-
Direcional Capixaba Empreendimentos Imobiliarios Ltda	6.480	1.839	816
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliarios Ltda	4.243	12.704	14.899
Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.335	9.781	-
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	3.423	8.932
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.164	-	-
Direcional Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.819	5.320	-
Direcional Agua das Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.212	-	-
Lagoa Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.890	-	-
Direcional Esmeralda Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	3.275	1.801
Direcional Patrimar Maragogi Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	3.556	3.006
Direcional Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.737	2.568	-
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.935	7.138	-
Turmalina Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.734	1.637	-
Direcional Trincheiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.680	1.177	6.772
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	2.958	6.585	8.193
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.278	9.815	13.134
SCP - Direcional/ASCC/Diedro-Eliza Miranda	873	5.246	6.515
Seabra Empreendimentos Imobiliarios Ltda	2.655	1.673	2.096
Flourita Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	11.459	13.275
Direcional Brasileira Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	1.616	6.785
Direcional Silvestre Ltda	-	379	3.031
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	12.823
Direcional Opala Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	-	1.041
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	-	10.708
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	-	16.624
Direcional TSC Jamari Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	-	8.592
Outros	14.184	559	23.675
	219.425	201.930	220.388

6.4. Juros Capitalizados

Os juros incorridos referentes aos financiamentos à produção estão contabilizados na rubrica de imóveis em construção de acordo com o OCPC 01 (R1), e os mesmos são apropriados ao resultado em decorrência das vendas. Ao final do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2013, foram capitalizados nas contas de estoques, juros no montante de R\$ 54.520 (R\$ 35.395 em 31 dezembro de 2012), 31 em dezembro de 2013 ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$ 12.453 (R\$ 4.632 em 31 de dezembro 2012), referentes às unidades não vendidas. A taxa média utilizada para a capitalização dos juros foi de 9,87% ao final do exercício de 2013 (10,17% em 2012).

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013**

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

7 Partes relacionadas**7.1. Empresas ligadas****Ativo**

Créditos junto a sócios de empreendimentos (a)	Controladora			Consolidado		
	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012
TSC Engenharia Ltda	-	29.358	24.213	-	35.766	24.337
Comim Construtora Ltda	-	-	-	23.780	18.398	19.343
Dam Incorporações Ltda	-	4.212	5.641	-	4.212	5.641
Ager Incorporações Imobiliárias Ltda	8.082	7.512	4.334	8.082	7.512	4.334
Siena Participações Ltda	-	-	-	-	1.795	1.752
Costa Novaes Lupppha	4.208	2.794	-	5.884	1.730	-
Citycasa Incorporações Imobiliária Ltda	4.015	3.851	532	7.028	3.851	-
L/V Consultoria Empresarial Ltda	-	-	-	-	1.795	1.752
Direcional Riachos Empreendimento Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-
Edifica Empreendimento Arq. E Engenharia S/A	-	-	-	269	4.495	1.740
Direcional Participações Ltda	-	-	-	295	-	-
Condomínio Monterey Hotel Caiçara	-	-	-	1.476	-	-
RPS Engenharia	-	-	-	308	-	-
GSFA	-	-	-	244	-	-
Outros	1.452	1.035	1.209	3.009	4.927	3.734
	17.757	48.762	35.929	50.376	84.481	62.633
Conta corrente com empreendimentos (b)						
SCP Manaus - Eliza Miranda	-	-	3.796	-	-	2.278
Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	1.678	-	-	1.678
Santa Margarida	1.486	1.486	1.486	-	-	1.486
Direcional Opala Empreendimentos Ltda	1.058	1.058	1.058	-	-	1.058
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda	17.356	33.265	17.876	3.012	2.298	822
Alexandrita Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.147	18.038	-	4.147	18.038	-
SCP Meu Orgulho Infra	-	1.468	1.468	-	-	-
Rubelita Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	4.910	-
SCP Parque Prado	-	-	4.358	-	-	-
SCP Paradiso	-	-	10.821	-	-	-
SCP Parque Paranoá	585	-	-	-	-	-
SCP Santa Mônica	228	495	3.285	-	-	-
SCP Meu Orgulho	275	-	-	-	-	-
SCP Jardim Carandá	1.027	-	-	-	-	-
Direcional Santo Antônio	-	-	398	-	-	-
SCP Parque Carioca	225	-	-	-	-	-
Outros	534	292	515	-	747	1.886
	26.922	56.102	46.739	7.159	25.993	9.208
	44.679	104.864	82.668	57.535	110.474	71.841
Circulante	24.192	39.063	47.912	37.046	44.673	37.085
Não circulante	20.487	65.801	34.756	20.489	65.801	34.756

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013**

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

Passivo

Passivo junto a sócios de empreendimentos (a)	Controladora			Consolidado		
	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012
Edifica Empreendimento Arq. e Engenharia S/A	-	-	-	-	2.793	1.794
DC Empreendimentos Imobiliários	-	-	-	2.700	-	-
TSC Engenharia Ltda.	2.021	-	-	2.021	-	-
HB Engenharia Ltda.	-	-	-	328	-	-
Cac Engenharia Ltda.	-	-	-	-	620	399
Outros	197	536	-	2.500	1.676	805
	2.218	536	-	7.549	5.089	2.998
Conta corrente com empreendimentos (b)						
Direcional Engenharia S.A - SCP Club House	-	-	-	-	-	4.358
Direcional Opala Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	1.058
Direcional Turquesa Empreend. Imobiliários Ltda	24.351	21.819	-	-	-	-
SCP Orgulho Tropical	2.756	-	-	-	-	-
SCP Alterosa	-	2.585	2.585	-	-	-
Seabra - Consorcio Total Ville	2.180	2.180	2.180	-	-	-
Direcional Água Branca Empreend. Imobiliários Ltda	-	17.225	17.225	-	-	-
Capela Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.100	-	-	-	-	-
Direcional Estrela Empreend. Imobiliários Ltda	7.000	7.000	7.000	-	-	-
SCP – Floramar	380	-	-	380	1.540	-
Outros	340	-	500	-	-	2.867
	39.107	50.809	29.490	380	1.540	8.283
	41.325	51.345	29.490	7.929	6.629	11.281
Circulante	15.145	51.345	29.490	7.929	6.629	11.281
Não Circulante	26.180	-	-	-	-	-

(a) Créditos juntos a sócios de empreendimentos

A Companhia realiza operações de mútuos, com alguns parceiros de empreendimentos, geralmente acionistas não controladores das referidas SPE's. Essas operações se liquidam no encerramento da construção. Tais operações são corrigidas pelo CDI acrescido de spread de até 4,13% a.a. ou pelo IGP-M acrescido de spread de até 1% a.m. O impacto financeiro na controladora, para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2013 foi uma receita financeira líquida de R\$ 2.995 (R\$ 9.764 em 31 de dezembro de 2012). Essas operações estão garantidas pelo resultado obtido nos empreendimentos, de forma que os direitos de participação no resultado dos sócios estão condicionados a liquidação das operações.

(b) Conta corrente com empreendimentos

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

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013**

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

7.2. Remuneração da administração

A tabela abaixo mostra a remuneração anual total para os administradores e conselheiros durante os exercícios de 2013 e 2012:

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
2012	Conselho de administração	Diretoria estatutária	Total
Número de membros (*)	7	4	11
Remuneração fixa anual (R\$)	642	1.702	2.344
Remuneração variável (R\$)	-	1.817	1.817
Remuneração baseada em opções de Ações (R\$)	92	5.529	5.621
	734	9.048	9.782

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

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

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

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2013****Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma****8 Investimentos em controladas e controladas em conjunto (demonstrações financeiras individuais)**

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

Empresas Controladas	Participação	31/12/2012	Dividendos / Amortização	Equivalência Patrimonial	Subscrição (Redução) de Capital	31/12/2013
SCP DIRECIONAL/MRV - SERRA DA CANASTRA	50,00%	221	-	(18)	-	203
SCP DIRECIONAL/ATERPA - SANTA INES	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 - BRASILIA	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 - JACUNDA	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 VALPARAISO LTDA	100,00%	15.908	-	264	(2.520)	13.652
JONASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS 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
DIRECIOANAL 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 AMBAR EMPREENDIMENTOS LTDA	99,99%	43.312	-	(3.604)	4.392	44.100
SCP GRAN RISERVA	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)

37 de 85

(DC2) Uso Restrito na PwC - Confidencial

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

Empresas Controladas	Participação	31/12/2012	Dividendos / Amortização	Equivalência Patrimonial	Subscrição (Redução) de Capital	31/12/2013
ONIX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,99%	101.235	(2.000)	9.389	9.220	117.844
MALAQUITA EMPREENDIMENTOS IMOBIL. LTDA	99,90%	7.442	-	-	229	7.671
UNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS 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
ZIRCON EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	39.073	-	23.244	(37.489)	24.828
JASPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	267	-	-	66	333
DIRECIONAL CORRETORA DE IMÓVEIS	100,00%	1.895	-	520	(590)	1.825
AZURITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	16.566	-	13.626	9.804	39.996
ABARÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO LTDA	99,90%	12.222	-	8.772	300	21.294
ÁGUA MARINHA EMPREENDIMENTOS IMOBIL. LTDA	99,90%	6.776	-	(451)	3.991	10.316
ANADIA EMPREENDIMENTOS IMOBIL. LTDA	99,90%	1.551	-	(8)	36	1.579
DIRECIONAL TURQUESA EMPREEND. IMOBILIÁRIOS LTDA	77,00%	29.452	(587)	3.667	5.885	38.417
FLOURITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	45.983	-	5.961	(6.599)	45.345
DIRECIONAL AZEVICHE EMPREEND. IMOB. LTDA	55,20%	177	(109)	3.355	220	3.643
ARINOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	926	-	(1.401)	489	14
DIRECIONAL ASSIS BRASIL EMPREEND. IMOB. LTDA	50,00%	184	-	-	66	250
CITRINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	369	-	-	32	401
TURMALINA EMPREENDIMENTOS IMOB. LTDA	99,90%	3.252	-	2.684	79	6.015
SCP DIRECIONAL PETROPÓLIS	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 IMOBILIARIOS 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 FEIJO 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	50,00%	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

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013****Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma**

Empresas Controladas	Participação	31/12/2012	Dividendos / Amortização	Equivalência Patrimonial	Subscrição (Redução) de Capital	31/12/2013
DIRECIONAL SÃO MIGUEL EMPREENDIMENTOS IMOB. LTDA	99,90%	6.248	-	5.634	4.984	16.866
DIRECIONAL TARAUACA 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
DIECIONAL CORURIBE 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 EMPREE. IMOB. LTDA	77,50%	13.115	(3.202)	8.357	657	18.927
DIRECIONAL AGUAS DAS FLORES EMPREEND. IMOB. LTDA	77,50%	1.121	-	3.439	2.424	6.984
DIRECIONAL CAMARAGIBE EMPREENDIMENTOS IMOB. LTDA	99,90%	11	-	-	96	107
DIRECIONAL JEQUIA EMPREENDIMENTOS IMOB. LTDA	99,90%	2.026	-	8.485	9.030	19.541
DIRECIONAL PALMEIRA EMPREENDIMENTOS IMOB. LTDA	99,90%	4.921	-	2.739	(1.234)	6.426
SCP ATERRADO DO LEME	75,00%	7.285	(6.525)	6.282	(4.419)	2.623
SCP MACAPÁ	99,90%	30.006	(25.449)	38.804	(35.609)	7.752
DIRECIONAL OURO BRANCO EMPREENDIMENTOS IMOB. LTDA	99,90%	5.607	-	(321)	5.437	10.723
SCP RIACHO FUNDO	70,00%	3.711	-	112	6.584	10.407
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
DIRECIONAL SPL PONCIANO EMPREEND. IMOB. LTDA	50,00%	2.357	(2.200)	3.305	(855)	2.607
DIRECIONAL JORDÃO EMPREENDIMENTOS IMOBIL. LTDA	50,00%	3.821	(2.309)	4.928	(35)	6.405
SANTA MARGARIDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	47,50%	3.068	-	(2)	97	3.163
DIRECIONAL SILVESTRE EMPREENDIM. IMOBILIÁRIOS LTDA	82,00%	14.773	(5.368)	(3.126)	492	6.771
RUBELITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	50,00%	2.888	(100)	2.268	(4.518)	538
DIRECIONAL SODALITA EMPREENDIMENTOS IMOB.	50,00%	1.283	-	(1)	6	1.288
DIRECIONAL OITI EMPREEND. IMOBILIÁRIOS LTDA.	50,00%	446	-	(36)	(337)	73

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013****Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma**

Empresas Controladas	Participação	31/12/2012	Dividendos / Amortização	Equivalência Patrimonial	Subscrição (Redução) de Capital	31/12/2013
DIRECIONAL SÃO PRIMIANO EMPREENDIMENTOS IMOB. LTDA	50,00%	353	-	(5)	-	348
DIRECIONAL BRASILEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS	50,00%	15.361	(300)	(3.279)	(303)	11.479
BELO MONTE EMPREENDIMENTOS LTDA	50,00%	270	-	-	85	355
SCP ORGULHO TROPICAL	99,90%	1.148	(2.589)	19.658	(15.825)	2.392
DIRECIONAL SANTANA EMPREEND. IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	5.131	-	-	744	5.875
DIRECIONAL JUNDIA EMPREEND. IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	3	-	(1)	218	220
SCP DIRECIONAL/LUCAS/TULIO - CLUB HOUSE	100,00%	4.421	-	(53)	121	4.489
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
SCP PARQUE DOS RESEDÁS	50,00%	-	(1.171)	2.280	385	1.494
SCP MORAR MELHOR PORTO VELHO	99,90%	-	-	2.785	1.348	4.133
SCP PARQUE CARIOCA	99,90%	-	-	4.569	657	5.226
SCP ORGULHO DO CEARÁ	99,90%	-	-	3.886	8.084	11.970
SCP PARQUE PARANOA	99,90%	-	-	(4.360)	16.236	11.876
SCP BURITIZAL	99,90%	-	-	5.637	2.015	7.652
SCP JARDIM CARANDA	70,00%	-	(2.250)	9.582	(5.063)	2.269
DIRECIONAL LINHARES EMPREEND. IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	-	-	(36)	905	869
JAPARATINGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	-	-	40	2	42
DIRECIONAL MURICI EMPREEND. IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	-	-	261	692	953
SCP COLINIA CARIOCA	99,90%	-	-	2.286	4.864	7.150
SCP BOSQUE AZUL	50,10%	-	-	404	330	734
GRANDE VEREDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,90%	-	-	104	286	390
DIRECIONAL PORANGA EMPREEND. IMOBILIÁRIOS LTDA.	50,00%	-	-	77	411	488
DIRECIONAL NORDESTINA EMPREEND. IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,90%	-	-	-	200	200
MIRANTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,90%	-	-	-	99	99
MUQUI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,90%	-	-	-	90	90
BELA CRUZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,90%	-	-	-	124	124
SCP VIVER MELHOR SOROCABA	70,00%	-	-	19	84	103
		1.300.778	(104.568)	311.862	33.196	1.541.268

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013**

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

Empresas Controladas em Conjunto	Participação	31/12/2012	Dividendos / Amortização	Equivalência Patrimonial	Subscrição (Redução) de Capital	31/12/2013
ALEXANDRITA EMPREENDIMENTOS LTDA	50,00%	2.712	-	90	648	3.450
ANDRADE VALLADARES LTDA - SCP FLORAMAR	50,00%	5.234	(682)	11.853	724	17.129
SCP DIRECIONAL/ATERPA - RIO DE JANEIRO	45,00%	7.990	(600)	(23)	2.263	9.630
MAURA VALADARES GONTIJO SPE LTDA	50,00%	42	-	(138)	(35)	(131)
DIRESOMATTOS GUTIERREZ EMP. IMOBILIARIOS LTDA	50,00%	241	(110)	(6)	(2)	123
ALEXANDRIA EMPREENDIMENTOS IMOB. LTDA	50,00%	344	(565)	112	74	(35)
ERNANE AGRICOLA EMPREEND. IMOBILIARIOS LTDA	50,00%	560	-	(107)	(370)	83
BOM SUCESSO INCORP. E INVEST. IMOBILIÁRIO S.A.	28,00%	6.897	-	(5)	-	6.892
DIRECIONAL/SOMATTOS - BARTIRA MOURAO	50,00%	716	(186)	20	(525)	25
SCP DIRECIONAL/EDIFICA/PATRIMAR - CHOPIN	31,00%	(6)	-	(6)	-	(12)
		24.730	(2.143)	11.790	2.777	37.154
		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.

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013****Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma**

A movimentação dos investimentos no final do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2012 está assim apresentada:

Empresas Controladas	Participação	31/12/2011	Dividendos /Amortização	Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital	31/12/2012
SCP Direcional / MRV – Serra Da Canastra	50,00%	105	-	115	-	220
SCP Direcional / ATERPA – Santa Inês	50,00%	-	-	20	-	20
SCP Direcional / ATERPA – Cidade Nova	50,00%	21	-	13	1	35
SCP Direcional / LASA – Life Residence	50,00%	221	(176)	59	-	104
SCP Direcional / CAPLA – Brasília	100,00%	78	(593)	-	582	67
SCP Direcional / SPL – Campinas	50,00%	1.002	(950)	304	(414)	(58)
SCP Direcional / Eolica / SPL – Retiro Dos Artistas	50,00%	1.453	(100)	358	(970)	741
SCP Direcional / Diedro / Ascc – Eliza Miranda Manaus	40,00%	21.202	(8.836)	1.199	3.476	17.041
SCP Direcional / Dan / G.Fernandes - Jacundá	88,00%	27.489	-	4.074	(7.064)	24.499
SCP Direcional / ACR – Ouro Preto (Gran Parque)	97,19%	1.329	(991)	(372)	416	382
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	100,00%	88.680	-	29.009	4.164	121.853
Direcional Canário Engenharia Ltda.	99,90%	2.554	-	871	31.345	34.770
Altana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	222	-	-	-	222
Direcional Campinas Engenharia Ltda.	99,90%	4.696	-	-	47	4.743
Direcional Valparaíso Ltda.	80,00%	16.450	-	(711)	169	15.908
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	57.009	(3.453)	952	(6.710)	47.798
SCP Direcional / Edifica–Chopin Permuta	79,00%	552	(900)	(11)	366	7
Direcional Diamante	99,99%	63.522	-	10.275	6.812	80.609
Direcional Ametista Empreendimentos. Imobiliários Ltda.	99,99%	8.301	-	7.443	(47)	15.697
Direcional Opala Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98,10%	16.236	-	(1.548)	(4.239)	10.449
Direcional Esmeralda Empreendimentos Imobiliários. Ltda.	50,00%	19.461	-	9.294	(4.613)	24.142
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	28.653	-	(1.156)	11.949	39.446
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	26.625	-	21.900	(1.359)	47.166
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	66,67%	27.330	(531)	951	15.562	43.312

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

Empresas Controladas	Participação	31/12/2011	Dividendos /Amortização	Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital	31/12/2012
SCP DirecionalGranRiserva	98,10%	2.599	-	(449)	(1.087)	1.063
SCP Direcional Paradiso	98,10%	3.680	(586)	(575)	1.614	4.133
SCP Direcional/Acr Maura Valadares	98,10%	451	-	117	(416)	152
SCP Direcional/Acr Lago Sul	98,10%	8.488	(330)	(2.244)	15.590	21.504
Direcional TSC Rio Madeira Empreend.Imobi. Ltda.	80,00%	22.524	(322)	(690)	(14.790)	6.722
Direcional TSC Jamari Empreendimentos Imobiliários. Ltda.	80,00%	7.033	(269)	727	6.643	14.134
Direcional TSC Lauro Sodré empreendimentos Imob. Ltda.	80,00%	5	-	-	(5)	-
Direcional TSC Jatuarana Empreend. Imobiliários Ltda.	80,00%	16.235	(475)	(2.227)	2.125	15.658
SCP Le Parc De France	98,10%	1.158	(1.552)	112	509	227
SCP Direcional/Acr-Santa Monica	98,10%	(324)	-	74	106	(144)
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	47.878	-	16.117	37.240	101.235
Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	7.383	-	-	59	7.442
Una Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	8.157	-	9.953	1.765	19.875
Bujari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	10.478	-	(2.725)	1.656	9.409
Coral Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	5.049	-	(28)	224	5.245
Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	41.482	-	20.060	(22.469)	39.073
Jaspe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	240	-	-	27	267
Direcional Corretora De Imóveis S/A	100,00%	2.869	-	514	(1.488)	1.895
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	10.902	-	7.783	(2.119)	16.566
Abaré Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	2.906	-	8.622	695	12.223
Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	5.673	-	(73)	1.177	6.777
Anadia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	1.326	-	(52)	277	1.551
Andaraí Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	13.052	-	(1.842)	(11.210)	-
Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	77,00%	2.160	-	1.700	25.592	29.452
Flourita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	52.313	-	11.394	(17.724)	45.983
Direcional Azeviche Empreendimentos Imobiliários. Ltda.	55,20%	76	-	(7)	108	177
Arinos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	984	-	(332)	274	926
Direcional Assis Brasil Empreendimentos Imobiliários. Ltda.	50,00%	169	-	-	16	185
Citrino Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	337	-	-	32	369
Turmalina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	1.918	-	507	827	3.252
SCP Direcional Petrópolis	99,90%	556	-	92	(712)	(64)
SCP Direcional Ozias Monteiro	99,90%	800	-	(868)	962	894

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013****Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma**

Empresas Controladas	Participação	31/12/2011	Dividendos /Amortização	Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital	31/12/2012
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	10.343	-	7.447	-	17.790
Maragogi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,00%	2.163	-	3.118	(500)	4.781
SCP Cidadão Xi	99,90%	16.295	-	(3.091)	(6.298)	6.906
SCP Pro-Moradia II	99,90%	32.302	-	6.975	(8.336)	30.941
Capela Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	12.625	-	(31)	(8.885)	3.709
Direcional Porto Acre Empreendimentos	99,90%	4.320	-	1.064	(357)	5.027
Direcional Feijó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	1.527	-	(1)	404	1.930
Direcional Capixaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	17.802	-	21.976	(4.769)	35.009
SCP Meu Orgulho	99,90%	27.790	-	43.669	(53.662)	17.797
Germiniano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	4.333	-	(164)	1.476	5.645
Direcional Rio Branco Empreendimentos	77,50%	279	-	-	1.620	1.899
SCP Direcional - Comim Meu Orgulho	62,00%	35.191	-	(4.794)	(1.543)	28.854
SCP Sarandi - Andrade Valladares Eng. E Construção	50,00%	95	-	-	202	297
Direcional Santa Rosa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	5.236	-	(119)	3.285	8.402
Santo Antonio Empreendimentos Ltda.	99,99%	23.285	-	-	480	23.765
Direcional Arapiraca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	4.553	-	(1)	305	4.857
Direcional Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	335	-	(5)	2.012	2.342
Direcional São Miguel Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	1.699	-	(3)	4.552	6.248
Direcional Tarauacá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	17.393	-	1.277	(4.530)	14.140
Direcional Igaci Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	7.184	-	(1)	220	7.403
Direcional Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	1.302	-	(315)	2.000	2.987
Direcional Riachos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	444	-	-	376	820
SPE Direcional Alegre Empreendimentos Ltda.	99,90%	3.293	-	82	6.647	10.022
SCP Boa Casa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	374	-	(278)	2.003	2.099
Direcional Carneiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	62	-	-	99	161
Direcional Água Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	3.283	-	(147)	6.644	9.780
Direcional Coruipe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	676	-	(75)	856	1.457
SCP Direcional Alterosa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	62,75%	5.799	(3.626)	(420)	4.102	5.855
Direcional Leopoldina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	55	-	-	18	73
SCP Bairro Carioca	100,00%	18.946	-	21.026	(26.460)	13.512
Direcional Sena Madureira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	-	-	962	7.763	8.725
Direcional Trincadeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda.	77,50%	3.093	-	7.359	2.663	13.115

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013****Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma**

Empresas Controladas	Participação	31/12/2011	Dividendos /Amortização	Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital	31/12/2012
Direcional Água Das Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda.	77,50%	1.072	-	-	49	1.121
Direcional Camaragibe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	1	-	-	10	11
Direcional Jequia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	618	-	(1)	1.409	2.026
Direcional Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	737	-	3.887	297	4.921
SCP Aterrado Do Leme	75,00%	1.165	-	6.304	(184)	7.285
SCP Macapá	99,90%	-	-	20.571	9.435	30.006
Direcional Ouro Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	-	-	(1)	5.608	5.607
SCP Riacho Fundo	70,00%	-	-	36	3.675	3.711
Direcional Pilar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	-	-	-	360	360
SCP Porto Velho	99,90%	-	-	3.722	(5.010)	(1.288)
Direcional SPL Ponciano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	315	-	1.151	891	2.357
Direcional Jordão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	721	-	1.626	1.474	3.821
SPE Santa Margarida	47,50%	2.116	-	(1)	953	3.068
Direcional Silvestre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	82,00%	4.246	-	13.691	(3.164)	14.773
Rubelita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	4.532	(3.470)	(227)	2.053	2.888
Direcional Sodalita Empreendimentos Imobiliários	50,00%	1.284	-	-	(1)	1.283
Direcional Oiti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	774	(725)	227	170	446
SCP Direcional/V. Gontijo - Cisão	50,00%	212	-	-	(212)	-
Direcional São Primiano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	408	-	(4)	(51)	353
Direcional Brasileia Empreendimentos Imobiliários	50,00%	8.411	-	8.919	(1.970)	15.360
SCP Direcional/Somattos – Tereza Motta (Centauro)	50,00%	9	-	-	(9)	-
SCP Direcional/Edifica/Patrimar - Chopin	31,15%	(9)	-	3	-	(6)
Belo Monte Empreendimentos Ltda.	50,00%	260	-	-	10	270
SCP Orgulho Tropical	99,90%	-	-	421	727	1.148
Direcional Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	-	-	-	5.131	5.131
Direcional Jundiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	-	-	-	3	3
SCP Direcional/Lucas/Tulio – Club House	100,00%	(205)	(4.445)	394	8.677	4.421
		980.492	(32.330)	314.927	37.689	1.300.778

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013****Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma**

Empresas Controladas	Participação	31/12/2011	Dividendos /Amortização	Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital	31/12/2012
<u>Empresas Controladas em Conjunto</u>						
Maura Valadares Gontijo SPE Ltda.	50,00%	496	(690)	(37)	265	34
Alexandria Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	4.561	(198)	340	(4.358)	345
Bom Sucesso Incorporações E Invest. Imobiliários S.A.	28,00%	6.899	-	(2)	-	6.897
Ernane Agrícola Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	4.678	(2.318)	750	(2.549)	561
Diresomattos Gutierrez Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	320	-	(290)	213	243
SCP Direcional / Somattos - Bartira Mourão (Antares)	50,00%	782	-	88	(154)	716
SCP Direcional / Aterpa - Rio De Janeiro	45,00%	6.650	(710)	577	1.473	7.990
Alexandrita Empreendimentos Ltda.	50,00%	4.580	-	(2.341)	472	2.711
Andrade Valladares Residencial Ltda. - SCP Floramar	50,00%	5.502	-	1.186	(1.455)	5.233
		34.468	(3.916)	271	(6.093)	24.730
		1.014.960	(36.246)	315.198	31.596	1.325.508

Em 31 de dezembro de 2012, 70,36% dos ativos da Companhia estão inseridos na estrutura de segregação patrimonial, conforme estabelecido pela lei 10.931/04.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

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

O sumário dos balanços Patrimoniais das controladas, e controladas 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 Brasileia 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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2013

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 Aterrado do Leme	75,00%	5.036	114	919	734	3.497
Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	77,00%	47.569	14.505	1.412	10.770	49.892
Direcional Trincadeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda.	77,50%	71.645	173	6.345	41.052	24.421
Direcional Agua das Flores Empreend. Imobiliários Ltda.	77,50%	11.324	10.579	12.285	607	9.011
Direcional Rio Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	77,50%	-	20.078	2	14.627	5.449
SCP - Direcional/Edifica - Edificio Chopin	79,00%	9	-	-	-	9
Direcional Silvestre Ltda.	82,00%	8.614	295	311	341	8.257
SCP Jacundá	88,00%	21.096	688	1.335	766	19.683
SCP - Direcional/ACR - Ouro Preto	97,19%	680	-	50	169	461
Direcional Opala Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98,10%	6.993	149	1.602	813	4.727
SCP - Direcional/ACR - Gran Reserva	98,10%	868	685	24	340	1.189
SCP - Direcional/ACR - Paradiso	98,10%	5.228	124	1.322	368	3.662
SCP - Direcional/ACR - Maura Valadares	98,10%	181	-	13	1	167
SCP - Direcional/ACR - Lago	98,10%	10.635	11.200	355	839	20.641
SCP - Direcional-ACR - Le Parc de France	98,10%	308	15	46	35	242
SCP - Direcional/ACR - Santa Mônica	98,10%	237	8	292	26	(73)
Direcional Santa Rosa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	48	19.302	16	10.400	8.934
Direcional Arapiraca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	15.346	277	54	10.394	5.175
Direcional Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	47	19.328	41	13.810	5.524
Lagoa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	10.448	8.223	1.205	583	16.883
Direcional Tarauacá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	23.370	9.811	9.662	9.262	14.257
Direcional Igaci Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	8	7.716	16	-	7.708
Direcional Cajueiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	11.274	494	715	4.933	6.120
Direcional Riachos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	43	26.369	1.721	16.000	8.691
Direcional Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	14	25.254	4	14.863	10.401
Direcional Carneiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	7.366	-	9	6.923	434
Direcional Água Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	3	27.693	26.018	101	1.577
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	7.634	4.981	7.549	437	4.629
Direcional Leopoldina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	-	9.737	-	9.619	118
SCP Bairro Carioca	99,90%	14.114	155	931	62	13.276
Direcional Sena Madureira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	8	25.281	-	15.494	9.795
Direcional Estrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	-	7.000	7.000	-	-
Direcional Camaragibe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	-	107	-	-	107
Direcional Jequiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	29.918	77.201	3.419	84.140	19.560
Direcional Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	12.130	10.309	6.703	9.303	6.433
SCP Macapá	99,90%	27.571	519	18.501	1.829	7.760
Direcional Ouro Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	10.748	46	60	-	10.734

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

Empresas Controladas	Participação	Balança 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
SCP - Direcional Petrópolis	99,90%	10	-	19	52	(61)

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2013

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 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 Âmbor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	38.049	15.741	3.695	5.990	44.105
Direcional TSC Rio Madeira Empreend; Imobiliários Ltda.	99,99%	11.818	329	1.724	796	9.627
Direcional TSC Jamari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	13.271	144	1.339	1	12.075
Direcional TSC Jatuarana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	23.405	367	3.559	574	19.639
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	134.328	18.440	19.103	15.809	117.856
SCP Boa Casa	100,00%	182	-	27	60	95
Japaratinga Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	44	-	2	-	42
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	100,00%	154.908	27.068	32.170	28.529	121.277
Clube House - Consolidado	100,00%	5.885	46	1.096	347	4.488
Direcional Construtora Valparaíso Ltda.	100,00%	13.790	16.324	654	15.808	13.652
Zircão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	172.712	38.231	27.042	172.669	11.232
Direcional Corretora de Imóveis S.A.	100,00%	2.482	158	751	64	1.825
SCP - Direcional/Capla - Brasília	100,00%	3	-	-	-	3
Capela Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	3.639	560	110	38	4.051

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2013****Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma**

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

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013****Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma**

O sumário dos balanços Patrimoniais das controladas, e controladas em conjunto, encerradas em 31 de dezembro de 2012 está assim apresentado:

	Participação	Balanco Patrimonial				
		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	
Empresas Controladas						
SCP - Direcional/Eólica - Quintas Do Valqueire	10,00%	-	-	-	-	-
SCP Direcional/Comim Meu Orgulho - Infra	62,00%	52.417	115	5.127	866	46.539
SCP Sarandi - Andrade Valladares Residencial Ltda.	50,00%	593	-	-	-	593
Direcional Santa Rosa Empreend. Imobiliários Ltda.	99,90%	17.857	1.149	195	10.401	8.410
Direcional Santo Antônio Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	3	23.765	-	1	23.767
Direcional Arapiraca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	14.978	277	-	10.393	4.862
SCP - Direcional/Eólica - Retiro Dos Artistas	50,00%	1.895	200	193	419	1.483
Direcional Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	16.142	-	13.798	-	2.344
Direcional São Miguel Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	7.377	-	1.123	-	6.254
Direcional Tarauacá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	28.291	2.374	10.622	5.889	14.154
Direcional Igaci Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	18	7.414	21	-	7.411
Direcional Cajueiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	7.578	1.136	251	5.473	2.990
Direcional Riachos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	17.641	-	3.200	12.800	1.641
Direcional Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	10	24.889	4	14.863	10.032
SCP Boa Casa	100,00%	2.201	-	49	53	2.099
Direcional Carneiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	7.085	-	-	6.924	161
Direcional Água Branca Empreend. Imobiliários Ltda.	99,90%	11	44.849	29.119	5.952	9.789
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	12.981	548	12.070	-	1.459
SCP Alterosa - Ribeirão Das Neves	62,75%	13.126	235	3.959	71	9.331
Direcional Leopoldina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	9.692	-	-	9.619	73
SCP Bairro Carioca	100,00%	16.985	164	2.681	956	13.512
Direcional Sena Madureira Empreend. Imobiliários Ltda.	99,90%	8	24.221	-	15.495	8.734
Direcional Trincadeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda.	77,50%	11.623	25.162	10.867	8.996	16.922
Direcional Água Das Flores Empreend. Imobiliários Ltda.	77,50%	17.446	-	-	16.000	1.446
Direcional Estrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	-	7.000	7.000	-	-

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

	Participação	Balanco Patrimonial			
		Ativo		Passivo	
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante
					Patrimônio Líquido
Direcional Camaragibe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	-	1	-	1
Direcional Jequiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	2.029	-	1	2.028
Direcional Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	9.766	2.894	7.497	4.926
SCP Aterrado Do Leme	75,00%	10.492	113	709	9.713
SCP Macapá	99,90%	32.613	343	2.472	30.036
Direcional Ouro Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	5.652	-	39	5.613
SCP - Direcional/Ascc/Diedro-Eliza Miranda	40,00%	35.423	10.516	2.707	42.603
SCP Riacho Fundo	70,00%	2.266	3.066	30	5.302
Direcional Pilar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	-	26.131	-	25.771
SCP Porto Velho	99,90%	1.723	28	1.698	(1.289)
SCP Orgulho Tropical	99,90%	4.900	5	3.744	1.149
Direcional Jundiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	-	3	-	3
SCP Jacundá	88,00%	29.960	1.657	3.439	27.839
Direcional Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	5.136	-	-	5.136
Direcional Jordão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	13.440	2.898	8.527	7.643
Direcional Spl Ponciano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	7.791	1.915	1.582	4.713
Rubelita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	6.396	-	400	5.775
Direcional Silvestre Ltda.	82,00%	35.053	178	6.993	18.016
Direcional Sodalita Empreendimentos	50,00%	2.779	-	211	2.568
Direcional Oiti Empreendimentos Imobiliários	50,00%	352	807	267	892
SCP - Direcional/Acr - Ouro Preto	97,19%	559	16	42	393
Direcional Brasileira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	46.731	484	6.203	30.721
Direcional São Primiano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	1.031	-	325	706
Santa Margarida Empreendimentos Imobiliários Ltda.	47,50%	11.990	-	5.530	6.460
Direcional Belo Monte Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	991	-	451	540
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	100,00%	177.709	32.687	44.343	121.853
Clube House- Consolidado	100,00%	7.795	70	2.796	4.421
Direcional Canário Engenharia Ltda.	99,90%	122.267	31.538	10	34.805
Altana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	7	438	-	445
Direcional Campinas Engenharia Ltda.	99,90%	206	6.184	22	4.748
Direcional Construtora Valparaíso Ltda.	80,00%	19.753	16.390	535	19.885
SCP - Direcional/Mrv - Serra Da Canastra	50,00%	249	252	60	441
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	146.168	4.732	79.893	59.748

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

	Participação	Balço Patrimonial				
		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	
SCP - Direcional/Edifica - Edifício Chopin	79,00%	9	-	-	-	9
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	115.312	10.937	19.082	26.550	80.617
Direcional Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	36.673	3.090	1.849	22.216	15.698
Direcional Opala Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98,10%	13.440	301	2.689	401	10.651
Direcional Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	102.723	490	33.779	21.150	48.284
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	67.775	23.492	26.915	24.902	39.450
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	96.590	9.903	58.279	1.044	47.170
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	66,67%	79.959	15.958	25.605	5.347	64.965
SCP - Direcional/Aterpa - Santa Inês	50,00%	43	-	3	-	40
SCP - Direcional/Acr - GranRiserva	98,10%	575	763	35	219	1.084
SCP - Direcional/Acr - Paradiso	98,10%	9.246	168	5.092	108	4.214
SCP - Direcional/Acr - Maura Valadares	98,10%	167	-	12	-	155
SCP - Direcional/Acr - Lago	98,10%	10.447	17.297	1.139	4.684	21.921
Direcional Tsc Rio Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	25.505	838	17.266	674	8.403
Direcional Tsc Jamari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	18.361	210	904	-	17.667
Direcional TscJatuarana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	32.881	461	7.402	6.367	19.573
SCP - Direcional-Acr - Le Parc De France	98,10%	302	4	41	34	231
SCP - Direcional/Aterpa - Cidade Nova	50,00%	70	-	1	-	69
SCP - Direcional/Acr - Santa Mônica	98,10%	494	14	641	14	(147)
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	133.520	12.863	20.579	24.467	101.337
Malaquita Empreendimentos Imobiliários	99,90%	7.451	-	1	-	7.450
Una Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	29.525	49	2.022	7.657	19.895
Bujari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	19.187	646	10.364	50	9.419
Coral Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	8.560	292	2	3.600	5.250
Zircão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	125.765	9.630	7.120	105.960	22.315
SCP - Direcional/Lasa - Águas Claras II	50,00%	419	69	21	259	208
JaSPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	5	262	-	-	267
Direcional Corretora De Imóveis S.A.	100,00%	2.345	72	482	40	1.895
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	23.180	6.570	12.762	406	16.582
Direcional Abaré Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	34.784	92	9.156	13.485	12.235
Água Marinha Empreendimentos Imobiliários	99,90%	25.359	-	6	18.570	6.783

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013****Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma**

		Balança Patrimonial				
		Ativo		Passivo		
	Participação	Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido
Direcional Anadia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	7.418	744	-	6.609	1.553
Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	77,00%	33.686	4.975	198	213	38.250
Direcional Flourita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	75.600	23.587	5.135	48.022	46.030
Azeviche Empreendimentos Imobiliários Ltda.	55,20%	321	-	-	-	321
SCP - Direcional/Capla - Brasília	100,00%	67	-	-	-	67
Arinos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	35	10.625	349	9.384	927
Direcional Assis Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	161	6.769	-	6.560	370
Citrino Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	-	9.964	-	9.595	369
Turmalina Empreendimentos Imobiliários	99,90%	3.692	525	935	27	3.255
SCP – Direcional Petrópolis	99,90%	9	-	20	53	(64)
SCP – Direcional Ozias	99,90%	827	123	46	9	895
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	102.736	4.558	75.493	13.993	17.808
Direcional Patrimar Maragogi Empreend. Imobiliários Ltda.	45,00%	28.047	90	17.233	280	10.624
SCP - Cidadão Xi	99,90%	7.124	87	264	34	6.913
SCP - Pro Moradia Ii	99,90%	32.340	134	1.022	480	30.972
Capela Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.022	1.975	154	134	3.709
Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	11.024	8.065	4.421	9.636	5.032
Direcional Feijó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	594	3.638	-	2.300	1.932
Direcional Capixaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	64.879	465	10.077	20.223	35.044
SCP - Direcional/Spl - Campinas	50,00%	170	111	115	283	(117)
SCP - Meu Orgulho	99,90%	25.951	469	6.341	2.264	17.815
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	9.833	2.079	511	110	11.291
Direcional Rio Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	77,50%	21.079	-	1	18.627	2.451

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2013****Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma**

	Participação	Balanco Patrimonial			
		Ativo		Passivo	
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Patrimônio Líquido
<u>Empresas Controladas em Conjunto</u>					
SPE Maura Gontijo	50,00%	151	-	43	83
Alexandria Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	1.562	-	873	689
Bom Sucesso Incorporação E Investimentos Imobiliários S.A.	28,00%	27.484	-	2.851	24.633
Ernane Agrícola Empreend. Imobiliários Ltda.	50,00%	1.103	-	(19)	1.122
Spe - Diresomattos Gutierrez.	50,00%	552	-	26	483
Direcional/Somattos - Bartira Mourão	50,00%	1.476	-	43	1.433
Patrimar Cl. Manoel	31,15%	116	-	136	(20)
Aterpa - Rio De Janeiro	45,00%	6.351	13.390	918	17.754
Alexandrita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	24.750	493	19.803	5.422
Andrade Valladares Resid. Ltda. SCP Floramar	50,00%	14.997	6.139	3.863	10.465

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013**

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

9 Imobilizado

Abaixo a movimentação do imobilizado da Companhia durante o exercício de 2013 e 2012:

Controladora**(a) Composição dos saldos dezembro de 2013**

Descrição	Taxas de depreciação	31/12/2013			Imobilizado Líquido em 31/12/2012
		Custo	Depreciação	Líquido	
Máquinas e Equipamentos	10%	65.190	(8.622)	56.568	25.375
Móveis e Utensílios	10%	899	(364)	535	518
Imóveis	-	19.400	-	19.400	9.325
Veículos	20%	828	(752)	76	120
Equipamentos de Informática	20%	2.037	(1.324)	713	795
Outros Ativos	-	170	(112)	58	62
		88.524	(11.174)	77.350	36.195

(b) Movimentação em 2013

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

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013**

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

(c) Movimentação em 2012

Custo	01/01/2012	Adições	Baixas/ Transferências	31/12/2012
Máquinas e Equipamentos	18.029	14.823	(3.301)	29.551
Móveis e Utensílios	759	38	-	797
Imóveis	6.354	3.172	(201)	9.325
Veículos	832	-	(3)	829
Equipamentos de Informática	1.538	209	(7)	1.740
Outros Ativos	151	6	-	157
	27.663	18.248	(3.512)	42.399
Depreciação	01/01/2012	Depreciação do período	Baixa de depreciação	31/12/2012
Máquinas e Equipamentos	(1.956)	(2.221)	-	(4.177)
Móveis e Utensílios	(200)	(79)	-	(279)
Veículos	(640)	(70)	-	(710)
Equipamentos de Informática	(625)	(318)	-	(943)
Outros Ativos	(64)	(31)	-	(95)
	(3.485)	(2.719)	-	(6.204)
Imobilizado Líquido	24.178	15.529	(3.512)	36.195

Consolidado**(d) Composição dos saldos**

Descrição	Taxas de depreciação			31/12/2013	Imobilizado Líquido em 31/12/2012
		Custo	Depreciação	Líquido	
Máquinas e Equipamentos	10%	74.044	(11.201)	62.843	31.018
Móveis e Utensílios	10%	3.841	(1.110)	2.731	2.237
Imóveis	-	19.400	-	19.400	9.325
Veículos	20%	2.628	(1.929)	699	945
Equipamentos de Informática	20%	4.372	(2.476)	1.896	1.742
Estande de vendas	(a)	34.633	(21.834)	12.799	13.539
Outros Ativos	-	1.049	(509)	540	534
		139.967	(39.059)	100.908	59.340

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

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013**

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

(e) Movimentação em 2013

Custo	Custo em 31/12/2012	Adições	Baixas/ Transferências	Custo em 31/12/2013
Máquinas e Equipamentos	37.046	37.175	(177)	74.044
Móveis e Utensílios	3.024	818	(1)	3.841
Imóveis	9.325	10.075	-	19.400
Veículos	2.560	104	(36)	2.628
Equipamentos de Informática	3.461	931	(20)	4.372
Estande de vendas	28.161	7.155	(683)	34.633
Outros Ativos	875	174	-	1.049
	84.452	56.432	(917)	139.967
Depreciação	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

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013**

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

(f) Movimentação em 2012

Custo	Custo em 01/01/2012	Adições	Baixas/ Transferências	Custo em 31/12/2012
Máquinas e Equipamentos	24.718	15.998	(3.670)	37.046
Móveis e Utensílios	2.565	519	(60)	3.024
Imóveis	6.354	3.172	(201)	9.325
Veículos	2.381	206	(27)	2.560
Equipamentos de Informática	2.957	532	(28)	3.461
Estande de vendas	22.602	6.214	(655)	28.161
Outros Ativos	634	247	(6)	875
	62.211	26.888	(4.647)	84.452
Depreciação	Depreciação em 01/01/2012	Depreciação do período	Baixa de depreciação	Depreciação em 31/12/2012
Máquinas e Equipamentos	(3.154)	(2.958)	84	(6.028)
Móveis e Utensílios	(482)	(441)	136	(787)
Veículos	(1.213)	(404)	2	(1.615)
Equipamentos de Informática	(1.075)	(651)	7	(1.719)
Estande de vendas	(9.501)	(13.405)	8.284	(14.622)
Outros Ativos	(182)	(161)	2	(341)
	(15.607)	(18.020)	8.515	(25.112)
Imobilizado Líquido	46.604	8.868	3.868	59.340

A companhia e suas controladoras possuem 05 contratos de arrendamento mercantil financeiro e 54 contratos de FINAME, relativos a máquinas, equipamentos e veículos.

O valor contábil do imobilizado mantido sob compromisso de arrendamento mercantil financeiro em 31 de dezembro de 2013 foi de R\$ 64.297 (R\$ 27.891 em 31 de dezembro de 2012). Ocorreram adições de imobilizado no período de itens cujo compromisso está vinculado à alienação fiduciária, no montante de R\$ 36.405 que são garantidos pelos próprios objetos dos contratos.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

10

Empréstimos e financiamentos

Financiamento à Construção	Controladora			Consolidado		
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Direcional Engenharia S.A.	8.032	-	-	8.032	-	-
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	17.818	63.489	70.658
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	-	-	-	40.562	59.002	46.019
Direcional Âmbor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	21.725	44.066
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	2.675	28.351	26.604
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	49.911	40.181	26.193
Direcional TSC Rio Madeira Empr Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	2.145	26.124
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	16.712	29.904	18.254
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	29.299	48.894	17.555
Flourita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	6.562	46.457	14.818
Direcional TSC Jatuarana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	3.119	11.263	14.248
Seabra Emp. Imobiliários Ltda. - Total Ville Porto Velho	-	-	-	14.733	18.840	9.646
Bujari Empreendimentos Imobiliário Ltda.	-	-	-	1	9.266	9.303
SPE 80 - Direcional Brasileira Emp. Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	14.599	15.993
Direcional Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	26.602	46.794	14.661
SCP - Direcional/ACR - Paradiso	-	-	-	-	3.260	7.078
SPE 31 - Direcional Silvestre Ltda.	-	-	-	-	15.995	3.779
Direcional Patrimar Maragogi Emp. Imobiliários Ltda.	-	-	-	7.049	13.536	6.173
Una Empreendimentos Imobiliário Ltda.	-	-	-	15.733	7.471	2.432
SPE - Rubelita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	346	807
Direcional Abaré Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	30.535	13.301	-
Direcional Capixaba Empreendimentos imobiliários Ltda.	-	-	-	11.479	26.024	-
Direcional JHSF Zircone Empreendimentos imobiliários Ltda.	-	-	-	150.174	65.117	-
Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	16.877	9.199	-
Direcional Tarauacá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	14.447	5.794	-
Direcional Trincheiras Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	39.616	7.755	-
Direcional Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	27.575	10.591	-
Direcional SPL Ponciano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	11.255	3.295	-
Direcional Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	11.347	-	-
Direcional Jordão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	20.109	-	-
Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	10.029	-	-
Direcional Engenharia S.A. - SCP Club House	-	-	-	-	-	7.898
SCP - Direcional/DAN/Gontijo Fernandes - Jacundá	-	-	-	-	-	7.550
Direcional Construtora Valparaíso Ltda.	-	-	-	-	-	2.905
Direcional Opala Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	12.110
Direcional TSC Jamari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	11.029
	8.032	-	-	582.251	622.594	415.903

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013**

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

10 Empréstimos e financiamentos - Continuação

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012
Securitização						
Direcional Engenharia S.A. - Plaza das Águas	-	-	68	-	-	68
SCP - Direcional/ACR - Lago	-	-	-	-	3.592	31.779
	-	-	68	-	3.592	31.847
FINAME e leasing financeiro de equipamentos						
Direcional Engenharia S.A.	45.177	18.230	13.076	45.177	18.229	13.076
	45.177	18.230	13.076	45.177	18.229	13.076
Capital de Giro						
Direcional Engenharia S.A.	13.355	20.057	20.666	13.355	20.057	20.666
Direcional Jordão Empreend. Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-
	13.355	20.057	20.666	13.355	20.057	20.666
Cessão de Recebíveis						
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	15.597	-
Direcional TSC Rio Madeira Empr Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	13.344	-
	-	-	-	-	28.941	-
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI						
Direcional Engenharia S.A.	50.065	99.752	-	50.065	99.752	-
	50.065	99.752	-	50.065	99.752	-
Debêntures						
Direcional Engenharia S.A.	199.451	-	-	199.452	-	-
	199.451	-	-	199.452	-	-
Total Geral	316.080	138.039	33.810	890.300	793.165	481.492
Parcela circulante	78.228	62.990	4.843	308.165	362.532	281.478
Parcela não circulante	237.852	75.049	28.967	582.135	430.633	200.014

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

Financiamento à Construção: Esta modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção. As taxas de juros aplicáveis a estes empréstimos variam, conforme a operação, entre 8,3% e 11,5% ao ano, com correção pela TR. Estas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos;

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

FINAME e Leasing: Estas modalidades de empréstimos têm por finalidade financiar investimentos em máquinas e equipamentos. As taxas de juros aplicáveis a estes empréstimos são: (i) para FINAME, conforme a operação, juros fixos de 2,5% a 8,7% ao ano ou juros variáveis com margens sobre a TJLP ou TJ462 que variam de 2,3% a 6,0% ao ano e (ii) para *Leasing*, conforme a operação, juros fixos entre 13,79% e 14,93% ao ano ou juros variáveis com margens sobre o CDI de 1,5% a 2,55% ao ano. Estas operações são garantidas pelas próprias máquinas e equipamentos adquiridos com os empréstimos;

Capital de Giro: Esta modalidade de empréstimo tem por finalidade financiar a necessidade de capital de giro da Companhia. As taxas de juros praticadas nesta modalidade de empréstimo são de 9,6% a.a. + TR e 108% do CDI.

Securitização de Recebíveis: Em Junho de 2010, a Companhia contratou junto à CIBRASEC – Companhia Brasileira Securitização, a operação de securitização de recebíveis imobiliários para o empreendimento “Lake View Resort”. Nesta operação a Companhia securitizou 176 contratos pelo valor total de R\$ 54.314. Os créditos cedidos foram corrigidos pelo INCC (Índice Nacional de Custo da Construção) até o “habite-se”, que ocorreu em Junho/2011, e pelo IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado, da Fundação Getulio Vargas) + 12% a.a. em diante, até o vencimento. O saldo devedor da operação será corrigido pelo IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado, da Fundação Getulio Vargas) + 8% a.a. até o vencimento. A Companhia está coobrigada e será a principal pagadora de todas as obrigações assumidas nesta operação, permanecendo em vigor a referida coobrigação até o efetivo recebimento, pela CIBRASEC, da totalidade do valor securitizado. Consequentemente, a Companhia não realizou a baixa do contas a receber referente ao empreendimento securitizado. Esta operação foi quitada ao longo de 2013, não restando desta forma saldo devedora em aberto em 31 de dezembro de 2013.

Cessão de Recebíveis: Contrato de financiamento pré-fixado na taxa de 12,21% ao ano, com lastro na cessão de recebíveis imobiliários das empresas SCP - Direcional/DAN/Gontijo Fernandes - Jacundá, Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Direcional TSC Rio Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda. Os recebíveis cedidos são de empreendimentos já concluídos ou em fase final de entrega e a amortização do financiamento dar-se-á conforme os clientes forem repassados para os bancos. Esta operação foi quitada durante o exercício de 2013, não restando dessa forma saldo devedor em aberto em 31 de dezembro de 2013.

Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI: Consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. Foram emitidos 337 (trezentos e trinta e sete) CRI com Valor Nominal Unitário de R\$300.000,00, na data de 25 de setembro de 2012. O valor total da Emissão foi de R\$101.100.000,00 (cento e um milhões e cem mil reais), sendo o prazo total dos CRI compreendido no período entre 25 de setembro de 2012 e 7 de outubro de 2014 (“Data de Vencimento Final”). Os créditos imobiliários estão consubstanciados na cédula de crédito bancário n.º 100112080014400 emitida pela Direcional Engenharia S.A., em 28 de agosto de 2012 (“CCB”), que está representada integralmente por cédula de crédito imobiliário (“CCI”) de emissão do Itaú BBA, sendo que os créditos imobiliários foram cedidos à Emissora (Brazilian Securities Companhia de Securitização) por meio da transferência da CCI pelo Itaú BBA para à Emissora. O saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI não será corrigido monetariamente. A remuneração dos CRI, incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI desde a Data de Emissão dos CRI, é composta por juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa equivalente a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos. Esta operação é garantida pelos recursos financeiros presentes nas contas vinculadas a

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013****Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma**

operação e pela cessão fiduciária de direitos creditórios das empresas: Direcional Construtora Valparaíso Ltda.; Alexandrita Empreendimentos Imobiliários Ltda.; Capela Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Direcional Engenharia S.A..

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

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

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

Período	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012
Janeiro/15 a Dezembro/15	92.184	63.963	23.728
Janeiro/16 a Dezembro/16	100.966	10.709	3.087
Janeiro/17 a Dezembro/17	42.295	377	1.859
A partir de Janeiro/18	2.407	-	293
	<u>237.852</u>	<u>75.049</u>	<u>28.967</u>

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

Período	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012
Janeiro/15 a Dezembro/15	399.963	309.381	132.232
Janeiro/16 a Dezembro/16	137.470	117.358	40.964
Janeiro/17 a Dezembro/17	42.295	1.678	5.805
A partir de Janeiro/18	2.407	2.216	21.013
	<u>582.135</u>	<u>430.633</u>	<u>200.014</u>

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013****Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma**

O valor justo do saldo de empréstimos em 31 de dezembro de 2013 é de R\$ 888.639, não apresentando distorções relevantes em relação ao saldo contábil de R\$ 890.300, uma vez que as taxas de mercado das modalidades de empréstimo contratadas pela Companhia não apresentaram variação relevantes em relação às taxas contratuais. O método de mensuração do valor justo dos empréstimos da Companhia encontra-se classificado no nível 2 da hierarquia do valor justo.

11 Obrigações trabalhistas

Descrição	Controladora			Consolidado		
	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012
Salários e Retiradas a pagar	324	806	890	7.862	7.414	8.172
Encargos Trabalhistas e Previdenciários	362	1.662	1.428	8.545	8.443	7.727
Provisões Trabalhistas	5.683	7.700	2.426	25.147	20.784	10.452
Outros	11	43	4.935	647	1.321	9.172
	6.380	10.211	9.679	42.201	37.962	35.523

12 Obrigações tributárias

Descrição	Controladora			Consolidado		
	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012
IRPJ	-	-	-	19.628	18.003	22.356
CSLL	-	-	-	10.372	9.748	11.710
PIS	15	11	79	5.478	5.258	6.943
COFINS	68	54	365	25.580	24.066	30.392
Outros	246	98	72	6.049	5.408	4.291
	329	163	516	67.107	62.483	75.692
Parcela circulante	329	163	516	59.421	56.556	61.467
Parcela não circulante	-	-	-	7.686	5.927	14.225

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013****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	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012
Direcional Jequia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85.482	-	-
Direcional Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda.	34.079	39.654	37.945
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.721	20.659	22.494
Direcional Riachos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	16.000	16.000	16.000
Direcional Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15.147	18.570	21.275
Direcional Rio Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	14.627	18.627	3.900
Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.887	11.402	-
Muqui Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.355	-	-
Mirante Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.355	-	-
Direcional Anadia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.609	6.609	5.370
Direcional Abaré Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.242	6.997	5.543
Direcional Linhares Empreendimento Imobiliários Ltda.	3.671	-	-
Direcional Feijó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.300	2.300	2.300
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.856	1.856	1.856
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.576	8.766	9.221
Lagoa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	562	1.122	4.500
Direcional Opala Empreendimentos Imobiliários Ltda.	409	776	900
Direcional Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	232	232	-
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	128	128	128
Direcional TSC Jatuarana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	717	717
Direcional Turmalina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	775	775
Direcional Água Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	8.942	17.490
Direcional Santa Rosa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	1.100
	237.238	164.132	151.514
Passivo Circulante	32.531	31.362	34.448
Passivo Não Circulante	204.707	132.770	117.066

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013****Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma****14 Adiantamento de clientes**

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

Adiantamento de clientes - permuta física de terreno (i)	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012
Direcional Canário Engenharia Ltda.	79.449	118.989	-
Direcional Pilar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25.771	25.771	-
Direcional Sena Madureira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15.495	15.495	16.190
Direcional Construtora Valparaíso Ltda.	15.476	15.476	15.476
Direcional Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	14.863	14.863	22.000
Direcional Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.810	13.810	12.797
Direcional Água das Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.573	16.000	16.000
Direcional Santa Rosa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.400	10.400	7.500
Direcional Arapiraca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.393	10.393	12.005
Direcional Leopoldina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.619	9.619	9.619
Citrino Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.595	9.595	9.595
Direcional Jundiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.175	-	-
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.161	12.000	12.000
Direcional Carneiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.923	6.923	13.846
Direcional Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.892	11.051	14.884
Direcional Assis Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.560	6.560	6.560
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.532	7.910	10.214
Direcional Azeviche Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.152	-	-
Direcional Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.857	5.437	6.514
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	4.834	16.480	16.290
Direcional Jordão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.987	8.188	-
Direcional Linhares Empreendimento Imobiliários Ltda.	9.207	-	-
Direcional Turmalina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.862	-	-
Coral Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.600	3.600	3.600
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.012	3.012	3.339
Direcional Nordestina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.744	-	-
Direcional Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.113	6.477	-
Direcional Tarauacá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.008	9.380	11.474
Direcional Trincheiras Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.680	8.541	13.096
Direcional Campinas Engenharia Ltda.	1.621	1.621	1.620
Direcional SPL Ponciano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	577	1.324	-
Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	420	3.687	5.737
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	380	1.573	4.430
Direcional Água Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	99	100
Arinos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	9.385	9.385
Direcional Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.035	8.256
Direcional Patrimar Maragogi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.016	3.208
Direcional Brasileira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	54	1.275
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	454
Direcional Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	10.967
Direcional Opala Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	(7)
SCP - Direcional/ACR - Paradiso	-	-	129
Direcional TSC Jatuarana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	92
Bujari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	227
	308.841	385.764	278.872

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013**

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

Adiantamento de clientes - por recebimento (ii)	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012
SCP Macapá	12.991	119	-
SCP Orgulho Tropical	6.537	-	-
Direcional Brasileira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	637	347	234
SCP Porto Velho	-	1.216	-
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	494
Outros	-	21	3
	20.165	1.703	731
Total	329.006	387.467	279.603
Curto Prazo	68.074	96.873	75.878
Longo Prazo	260.932	290.594	203.725

15 Outras contas a pagar

Descrição	Controladora			Consolidado		
	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012
Débitos com clientes	10.640	12.677	8.439	11.596	13.553	8.872
Débitos com parceiros (a)	-	-	-	33.920	33.920	44.300
Contas a pagar por aquisições de participações societárias	26.020	29.760	13.067	26.020	29.760	13.667
Outros	2.021	3.028	18.639	20.699	24.811	46.366
Total	38.681	45.465	40.145	92.235	102.044	113.205
Curto prazo	38.681	25.079	23.123	92.235	81.658	96.183
Longo Prazo	-	20.386	17.022	-	20.386	17.022

(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.

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013**

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

16 Provisões**16.1. Provisão para garantia**

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

As constituições das provisões para garantia de obra estão fundamentadas nas avaliações das saídas históricas de caixa, referente a gastos com manutenções, que representam em média 1,25% do custo orçado de cada empreendimento. A Companhia mantém o saldo de provisões para garantias no montante de R\$ 21.537 em 31 de dezembro de 2013 (R\$ 15.823 em 31 de dezembro de 2012).

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 31 de dezembro de 2013 e 2012 eram:

	Controladora			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31/12/2011	78	48	672	798
Provisões	-	98	1.049	1.147
Reversões	(78)	(4)	(125)	(207)
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

	Consolidado			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31/12/2011	910	2.336	1.845	5.091
Provisões	-	3.430	3.059	6.489
Reversões	(910)	(728)	(842)	(2.480)
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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma

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\$ 11.534, tributário R\$ 11.700 e cível R\$ 20.884 em 31 de dezembro de 2013. Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável dos mesmos.

17 Patrimônio líquido

17.1. Capital social

Em 19 de janeiro de 2012 o Conselho de Administração aprovou o aumento do capital social de R\$ 472, mediante a emissão de 394.017 ações a R\$ 1,20 fixado no âmbito do Programa I de Outorga de Opção de compra de ações. 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 152.824.348 em circulação e 2.474.401 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.

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013****Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma**

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 exercício de 2013, foram cedidas para o exercício de opções de ações do plano de Stock Options 851.770 ações em tesouraria (334.029 em 2012), referentes ao Programa I e Programa II. Desta forma, em 31 de dezembro de 2013, o total de ações em tesouraria passou a ser 2.474.401.

17.2.4 Reserva para aumento de capital

Reserva constituída ao final do exercício de 2012, com o objetivo de destinar o saldo para aumento de capital, após a aprovação do conselho de administração após a Assembleia Geral Ordinária. Na Assembleia Geral Ordinária de 30/04/2013, o Conselho de Administração aprovou o aumento de capital de R\$ 205.824 mediante a capitalização dessa reserva.

17.3. Reserva de Lucro**17.3.1 Reserva Legal**

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

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

17.3.2 Reserva de retenção de lucros

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

Para esse exercício a administração irá propor a destinação do lucro de R\$ 171.146 para a conta de retenção de lucros, para que a companhia possa dar 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.

	31/12/2013	31/12/2012
Lucro Líquido do exercício	228.197	225.038
Reserva Legal (5%)	-	-
Lucro líquido a distribuir	228.197	225.038
Dividendo mínimo obrigatório (25%)	57.051	56.261
Dividendos propostos além do mínimo obrigatório	-	4
Dividendos por ação	0,37	0,36

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013****Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma**

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

17.4. Lucro por ação

A companhia efetua o cálculo do lucro por ação, utilizando o número médio ponderado de ações ordinárias totais em circulação durante o período correspondente ao resultado, conforme pronunciamento técnico CPC 41 (IAS 33). A tabela a seguir apresenta o cálculo de lucro por ação para os períodos encerrados em 31 de dezembro de 2013 e 2012:

Lucro básico por ação

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Numerador:		
Lucro líquido do exercício	228.197	225.038
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	<u>153.796.054</u>	<u>154.185.522</u>
Lucro líquido básico por ação - R\$	1,48	1,46

Lucro diluído por ação

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Numerador:		
Lucro líquido do exercício	228.197	225.038
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	153.796.054	154.185.522
Ajuste por opção de compras de ações (a)	2.322.790	5.417.606
Média ponderada do número de ações (diluída)	<u>156.118.844</u>	<u>159.603.128</u>
Lucro líquido diluído por ação - R\$	1,46	1,41

(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
em 31 de dezembro de 2013****Em milhares de reais, exceto quando indicado outra forma****18 Operações de incorporação imobiliária****18.1 Receita Operacional Líquida**

Descrição	Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012
Receita bruta de vendas	955.596	1.024.205
Receita bruta de serviços	836.086	457.473
Receita bruta total	1.791.682	1.481.678
Impostos incidentes sobre vendas	(21.489)	(15.632)
Vendas Canceladas	(26.264)	(17.267)
Receita operacional líquida	1.743.929	1.448.779

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**18.2. Resultado apropriado de vendas de imóveis (consolidado)**

	31/12/2013		31/12/2012	
Receita e Custos de Imóveis Concluídos	Receita Líquida de Unidades Vendidas	(-) Custo das Unidades Vendidas	Receita Líquida de Unidades Vendidas	(-) Custo das Unidades Vendidas
Contratos de Construção – Minha Casa, Minha Vida	142.221	(146.175)	144.553	(129.272)
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda	40.744	(24.158)	-	-
Una Empreendimentos Imobiliários Ltda	23.417	(10.083)	-	-
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	18.257	(23.893)	55.567	(50.300)
Direcional Âmbor Empreendimentos Imobiliários Ltda	15.427	(17.016)	22.837	(19.907)
Direcional Flourita Empreendimentos Imobiliários Ltda	14.903	(7.450)	-	-
Direcional Brasileira Empreendimentos Imobiliários Ltda	13.133	(19.103)	-	-
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda	12.401	(13.910)	7.561	(3.160)
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.128	(12.714)	11.372	(11.685)
Direcional Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.593	(14.227)	-	-
Direcional TSC Jamari Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.745	(8.657)	4.442	(3.437)
Direcional Patrimar Maragogi Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.108	(12.747)	-	-
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.990	(7.343)	18.725	(18.639)
Direcional Construtora Valparaíso Ltda.	6.146	(5.403)	(1.655)	722
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	5.950	(16.509)	1.602	(3.014)
Direcional TSC Rio Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.930	(3.722)	2.891	(3.494)
SCP - Direcional/ACR - Paradiso	3.028	(710)	(643)	(344)
Seabra Empreendimentos Imobiliários	1.987	(788)	9.050	(10.305)
SCP Jacundá	1.770	(1.062)	6.819	(2.074)
Direcional TSC Jatuarana Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.711	612	10.026	(12.655)
SCP - Direcional/ASCC/Diedro-Eliza Miranda	1.441	(1.708)	9.248	(4.987)
Bujari Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.207	203	5.536	(8.144)
Direcional Silvestre Ltda	1.071	(4.792)	-	-
SCP - Direcional/ACR - Lago	1.056	1.963	2.756	(2.068)
Direcional Opala Empreendimentos Imobiliários Ltda	(390)	(240)	2.887	(4.431)
Rubelita Empreendimentos Imobiliários Ltda	677	3.882	546	(887)
Capela Empreendimentos Imobiliários Ltda	268	(1)	9.212	(8.310)
Outros	6.903	(955)	14.101	(4.366)
	360.822	(346.706)	337.433	(300.757)

Notas Explicativas

	31/12/2013		31/12/2012	
	Receita Líquida de Unidades Vendidas	(-) Custo das Unidades Vendidas	Receita Líquida de Unidades Vendidas	(-) Custo das Unidades Vendidas
Receita e Custos de Imóveis em construção				
Contratos de Construção – Minha Casa, Minha Vida	684.513	(505.501)	298.560	(220.482)
Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda	96.263	(67.345)	68.597	(45.109)
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	58.715	(41.663)	110.472	(76.538)
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda	52.204	(42.080)	46.614	(32.500)
Direcional Trincadeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	50.974	(38.612)	39.792	(27.463)
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda	43.379	(30.856)	26.863	(19.181)
Direcional Abaré Empreendimentos Imobiliários Ltda	37.731	(27.988)	25.145	(15.281)
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda	37.249	(21.886)	23.639	(13.304)
Direcional Jequia Empreendimentos Imobiliários Ltda	32.806	(21.749)	-	-
Direcional Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda	29.035	(16.347)	21.207	(12.193)
Direcional Agua das Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda	23.774	(16.768)	-	-
Direcional Jordão Empreendimentos Imobiliários Ltda	23.061	(12.646)	8.925	(5.294)
Direcional Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	22.451	(17.296)	17.624	(12.770)
Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários Ltda	21.012	(15.444)	8.813	(6.915)
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda - A/C Consórcio Total	20.509	(15.013)	31.468	(22.520)
Ville Porto Velho				
Direcional Tarauaca Empreendimentos Imobiliários Ltda	18.071	(12.149)	7.518	(6.132)
Azeviche Empreendimentos Imobiliários Ltda	17.193	(9.963)	-	-
Lagoa Empreendimentos Imobiliários Ltda	16.593	(8.604)	-	-
Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários Ltda	16.285	(9.512)	6.321	(3.769)
Direcional SPL Ponciano Empreendimentos Imobiliários Ltda	15.708	(8.430)	7.501	(4.905)
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda	12.612	(9.994)	-	-
Direcional Capixaba Empreendimentos Imobiliários Ltda	12.495	(11.732)	45.146	(21.487)
SCP - Direcional/ASCC/Diedro-Eliza Miranda	12.404	(14.400)	7.915	(8.637)
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.697	(5.482)	4.009	(3.060)
Turmalina Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.859	(5.450)	2.184	(1.477)
Direcional Cajueiros Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.685	(3.444)	4.224	(2.709)
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.849	(3.319)	69.383	(46.010)
Direcional Brasileira Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	56.473	(36.373)
Direcional Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	53.611	(34.367)
Direcional Flourita Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	39.089	(26.230)
Direcional Silvestre Ltda	-	-	37.620	(19.789)
Una Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	23.209	(12.279)
Direcional Patrimar Maragogi Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	19.749	(12.440)
Outros	(20)	-	(325)	(3)
	1.383.107	(993.673)	1.111.346	(749.217)
	1.743.929	(1.340.379)	1.448.779	(1.049.974)

A receita bruta de vendas de unidades imobiliárias em construção está deduzida do AVP (ajuste a valor presente), de acordo com as normas vigentes descritas no CPC 12 e também pela orientação do OCPC 01(R1) item 33 e 34. A Companhia utiliza uma taxa média de desconto de contas a receber, de 6,54% ao ano (4,63% ao ano em 2012). A companhia reconheceu também como receita bruta do período referente aos empreendimentos em construção, o montante de R\$ 61.866 em 2013 e 50.673 em 2012 (referentes à apropriação de permutas por unidades a construir por terrenos).

Os encargos financeiros incorridos referentes aos empréstimos e financiamentos à produção estão contabilizados nas rubricas de imóveis em construção de acordo com o OCPC 01(R1). Em 31 de dezembro de 2013 e 2012 foram reconhecidos no resultado, na rubrica de custos de imóveis vendidos, o montante de R\$ 50.602 e R\$ 52.159, respectivamente. Esses encargos financeiros são apropriados ao resultado em decorrência das vendas.

18.3 Custos e despesas por natureza (consolidado)

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

Notas Explicativas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/212	31/12/2013	31/12/212
Matéria prima, e materiais de uso e consumo	(1.392)	(1.028)	(1.004.633)	(758.882)
Despesas com Pessoal	(32.500)	(56.687)	(395.407)	(349.351)
Depreciação e amortização	(6.495)	(2.996)	(15.610)	(8.771)
Serviços de terceiros	(13.790)	(11.707)	(14.467)	(12.223)
Energia elétrica, água e telefone	(1.419)	(1.067)	(1.613)	(1.396)
Despesas gerais com vendas	(4.657)	(7.799)	(29.385)	(31.968)
Comissão de Vendas	-	-	(2.703)	(2.596)
Outras Despesas	(14.086)	(15.770)	(22.144)	(22.756)
	(74.339)	(97.054)	(1.485.962)	(1.187.943)
Classificados como				
Custos dos imóveis vendidos	(9)	199	(691.108)	(698.024)
Custos de serviços prestados	(404)	-	(649.271)	(351.950)
Despesas gerais e administrativas	(69.269)	(89.454)	(104.395)	(97.640)
Despesas comerciais	(4.657)	(7.799)	(41.188)	(40.329)
	(74.339)	(97.054)	(1.485.962)	(1.187.943)

Notas Explicativas

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:

Descrição	31/12/2013		31/12/2012	
	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	3.160.340	(2.384.618)	1.845.800	(1.402.990)
Direcional Jequia Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	77.537	(47.675)	-	-
Direcional Agua das Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	67.375	(43.287)	-	-
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda - 3ª Etapa	58.620	(34.403)	52.110	(30.195)
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	55.317	(33.409)	18.034	(13.090)
Lagoa Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	53.345	(24.659)	-	-
Azeviche Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	40.498	(21.901)	-	-
Direcional Cajueiros Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	29.465	(17.810)	21.700	(13.541)
Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	28.997	(17.906)	69.346	(42.383)
Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	21.837	(11.730)	12.120	(6.581)
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	20.150	(14.608)	-	-
Turmalina Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	18.101	(10.856)	11.759	(7.659)
Direcional Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	17.504	(9.534)	2.844	(1.623)
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda. - 8ª Etapa	16.785	(9.723)	29.155	(18.140)
Direcional Jordão Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	16.109	(8.595)	-	-
Direcional Trincadeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	11.866	(7.818)	16.803	(10.830)
Direcional Spl Ponciano Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	11.300	(6.020)	21.830	(14.072)
Direcional Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda - 2ª Etapa	8.580	(5.617)	-	-
Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda - 2ª Etapa	8.487	(5.195)	33.179	(20.673)
Direcional Abaré Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	7.299	(4.537)	-	-
Direcional Tarauaca Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	4.627	(2.746)	20.931	(12.330)
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda - 2ª Etapa	3.985	(1.596)	19.509	(10.644)
Direcional Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	2.199	(1.584)	17.027	(11.990)
Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	1.933	(1.319)	12.373	(8.595)
Scp Riacho Fundo - 1ª Etapa	1.373	(1.187)	-	-
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda. - 6ª Etapa	1.287	(1.006)	17.581	(13.503)
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda. - 7ª Etapa	608	(387)	16.985	(10.419)
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda - 3ª Etapa	404	(394)	4.044	(4.689)
Direcional Trincadeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda - 2ª Etapa	-	-	39.460	(23.850)
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda - 3ª Etapa	-	-	27.681	(18.213)
Abaré Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	-	-	25.339	(14.335)
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda - 2ª Etapa	-	-	25.173	(12.447)
Direcional Jordão Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	-	-	19.435	(11.299)
Una Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	-	-	18.916	(8.785)
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda - 2ª Etapa	-	-	17.575	(11.220)
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda - 3ª Etapa	-	-	16.239	(9.686)
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda - 4ª Etapa	-	-	14.524	(9.876)
Direcional Capixaba Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	-	-	12.281	(5.361)
Direcional Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda - 2ª Etapa	-	-	10.688	(5.911)
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	-	-	6.654	(3.356)
Direcional Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	-	-	6.287	(3.521)
Scp - Direcional/Ascc/Diedro Eliza Miranda - 5ª Etapa	-	-	4.595	(4.517)
Direcional Patrimar Maragogi Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	-	-	4.451	(2.792)
Direcional Flourita Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	-	-	4.002	(2.080)
Direcional Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda - 3ª Etapa	-	-	3.178	(1.782)
Direcional Brasília Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	-	-	2.077	(1.311)
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	-	-	1.498	(976)
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda. - 5ª Etapa	-	-	1.218	(758)

Notas Explicativas

Descrição	31/12/2013		31/12/2012	
	Vendas contratadas a incorrer	Compromissos de construção a incorrer para vendas contratadas	Vendas contratadas a incorrer	Compromissos de construção a incorrer para vendas contratadas
Direcional Silvestre Ltda - 1ª Etapa	-	-	246	(129)
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda - 2ª Etapa	-	-	87	(77)
	3.745.928	(2.730.120)	2.504.734	(1.806.229)

19 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	9.902	9.568	21.189	20.356
Atualização monetária e juros contratuais	4.192	11.700	11.397	18.514
	14.094	21.268	32.586	38.870
Despesas financeiras				
Despesas c/ juros	(23.472)	(5.848)	(26.584)	(11.112)
Despesas bancárias	(440)	(230)	(4.527)	(3.996)
	(23.912)	(6.078)	(31.111)	(15.108)
Resultado financeiro líquido	(9.818)	15.190	1.475	23.762

Notas Explicativas

20 Impostos sobre o lucro

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos períodos encerrados em 31 de Dezembro de 2013 e de 2012, demonstra a diferença temporal entre o regime de caixa utilizado pelas SCP's e SPE's, tributadas pelo Lucro Presumido e RET (Regime Especial de Tributação), e a provisão de imposto sobre o contas a receber. Tal diferença encontra-se resumida a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Lucro antes do IRPJ e CSLL	228.197	225.038	236.454	277.704
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	77.587	76.513	30.394	94.419
Empresas tributadas pelo Lucro Real				
Adições e Exclusões	20.869	24.170	-	-
Exclusão equivalência patrimonial	(323.652)	(315.198)	-	-
Base de tributação	(74.586)	(65.990)	-	-
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base de tributação	-	-	88.274	39.680
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	-	-	2,28%	2,28%
Despesa com imposto	-	-	1.148	1.630
Despesa com imposto diferido	-	-	865	(725)
Empresas tributadas pelo RET (1%)				
Base de tributação	-	-	1.180.764	869.768
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	-	-	0,47%	0,47%
Despesa com imposto	-	-	5.235	3.587
Despesa com imposto diferido	-	-	315	501
Empresas tributadas pelo RET (4%)				
Base de tributação	-	-	842.710	793.936
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	-	-	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	-	-	14.851	16.613
Despesa com imposto diferido	-	-	1.328	(1.369)
Despesa com IRPJ e CSLL do período	-	-	23.742	20.237
Alíquota efetiva	-	-	10,40%	8,99%

A Companhia (controladora) possui saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social e imposto de renda em 31 de Dezembro de 2013 no montante de R\$ 167.408 (R\$ 83.627 em 31 de Dezembro de 2012), 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

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 “Empréstimos e financiamentos”, para construção dos empreendimentos imobiliários, e para a aquisição de máquinas e equipamentos.

A Companhia não operou com derivativos no exercício findo em 31 de dezembro de 2013 e de 2012. 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 e financiamentos contratados junto ao Sistema Financeiro de Habitação, atrelados à TR, juros sobre empréstimos e financiamentos para aquisição de máquinas e equipamentos contratados junto ao BNDES (FINAME) atrelados à TJLP e TJ462, juros de empréstimos e financiamentos de Capital de Giro, Debêntures e CRI atrelados ao CDI e juros pré-fixados de cessão de recebíveis.

Risco de liquidez

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

Risco cambial

Em 31 de dezembro de 2013, 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

Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínua de análises de crédito. Em 31 de dezembro de 2013 e de 2012, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. As contas a receber por incorporação de imóveis e contas a receber por prestação de serviços são garantidas pelos próprios imóveis, sendo que a posse sobre o imóvel é transferida somente após sua quitação.

Valor justo dos instrumentos financeiros

Estima-se que os saldos das contas a receber de clientes e contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis pelo valor contábil, menos a perda (*impairment*), esteja próxima de seus valores justos. O mesmo pressuposto é válido para os passivos financeiros.

A Companhia aplica CPC 40/IFRS 7 para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- . Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos (nível 1).
- . Informações, além dos preços cotados, incluídas no nível 1 que são adotadas pelo mercado para o ativo ou passivo, seja diretamente (ou seja, como preços) ou indiretamente (ou seja, derivados dos preços) (nível 2).
- . Inserções para os ativos ou passivos que não são baseadas nos dados adotados pelo mercado (ou seja, inserções não observáveis) (nível 3).

Os ativos financeiros da Companhia são mensurados pelo valor justo, todos por meio do resultado (não há passivos nessa modalidade), no montante de R\$ 542.551, compreendido do saldo de caixa e equivalente de caixa (caixa, bancos e aplicações financeiras pós-fixadas de liquidação imediata) e estão incluídos no nível 2 e as aplicações financeiras (títulos do governo marcados a mercado - LFT), que estão incluídos no nível 1 na hierarquia de mensuração pelo valor justo. A Companhia e suas controladas não possuíam ativos financeiros mensurados pelo nível 3.

O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos (por exemplo, Certificado de Depósito Bancário – CDB ou Operações Compromissadas) é determinado mediante os dados fornecidos pela instituição financeira onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no nível 2.

Análise de sensibilidade

A Companhia e suas controladas apresentam uma análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado originado por instrumentos financeiros e considerados relevantes pela Administração, ao qual a Companhia esteja exposta na data de encerramento de cada exercício. Uma vez que a Companhia não possui instrumentos financeiros derivativos, a exposição se dá apenas com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira decorrente das aplicações financeiras quanto a despesa financeira decorrente dos empréstimos. Portanto, os instrumentos financeiros ativos da Companhia e suas controladas estão livres de risco relevantes já que os mesmos são remunerados à taxa do CDI e os empréstimos e financiamentos são atrelados à variação da TR acrescida de spread fixo, no caso de financiamento à produção (SFH), atrelados à variação do CDI acrescida de spread fixo, no caso do CRI e Debêntures, atrelados à variação da TJLP acrescida de spread fixo, no

Notas Explicativas

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 2013. O impacto positivo ou negativo está demonstrado a seguir:

31 de dezembro de 2013	
Aumento/Redução em percentuais	Efeito no lucro antes dos impostos
-25%	-85
+25%	85

Gerenciamento de riscos do negócio

Sistema de controle de risco

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

Controle da exposição máxima de caixa

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

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.

Notas Explicativas

Gestão do Capital Social

O risco de gestão do capital advém da escolha da Companhia em adotar uma estrutura de empréstimos e financiamentos para suas operações. A Companhia administra sua estrutura de capital, a qual consiste em uma relação entre a dívida financeira e o capital próprio (Patrimônio Líquido, lucros acumulados e reservas de lucros), baseada em políticas internas e benchmarks. Os indicadores chave relacionados a este objetivo são: WACC (Custo Médio Ponderado do Capital), Dívida Líquida/EBITDA e Dívida Líquida/Patrimônio Líquido. A Dívida Total é formada pelos Empréstimos e Financiamentos (nota 10). A Companhia pode alterar sua estrutura de capital, conforme condições econômico-financeiras, visando aperfeiçoar sua alavancagem financeira e sua gestão de dívida.

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

Descrição	Consolidado		
	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012
Empréstimos e financiamentos	890.300	793.165	481.492
(-) Caixa e equivalente de caixa	(489.776)	(374.580)	362.255
(-) Aplicações financeiras	(52.775)	(75.313)	-
Dívida Líquida	347.749	343.272	843.747
Patrimônio Líquido	1.601.431	1.515.307	1.313.718
Patrimônio Líquido e Dívida Líquida	1.949.180	1.858.579	2.157.465

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 3.057.282 e 3.677.005 foram canceladas.

Notas Explicativas

O quadro a seguir apresenta a movimentação das opções:

	Programa 1	Programa 2
Ano de Outorga	2009 a 2012	2009 a 2012
Quantidade total de opções (A)	3.963.301	4.711.372
Preço de Exercício	R\$ 1,20	* R\$ 12,08
Prazo de aquisição (vesting period)	25% ao ano	20% ao ano
Movimentação das opções		
Opções outorgadas (B)	4.107.122	4.310.000
Opções exercidas	-2.689.282	-368.000
Opções canceladas (C)	-957.005	-2.720.000
Opções em circulação	460.835	1.222.000
Saldo de opções a outorgar (A) – (B) – (C)	813.184	3.121.372

(*) Preço de exercício considera correção do preço de emissão pelo IPCA até 31/12/2013, bem como ajuste devido ao pagamento de dividendos de R\$0,141/ação em Maio de 2010, R\$ 0,30/ação em Fevereiro de 2011, R\$ 0,27/ação em Junho de 2012 e R\$ 0,36/ação em Maio de 2013.

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

No período de doze meses findos em 31 de Dezembro de 2013, foi contabilizado no Patrimônio Líquido o montante de R\$ 3.439.

. 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 1,1%.

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

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

Notas Explicativas

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

* * *

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório dos auditores independentes
sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Administradores e Acionistas
Direcional Engenharia S.A.

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da Direcional Engenharia S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2013 e as respectivas demonstrações dos resultados, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

Examinamos também as demonstrações financeiras consolidadas da Direcional Engenharia S.A. e suas controladas ("Consolidado") que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2013 e as respectivas demonstrações consolidadas dos resultados, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração
sobre as demonstrações financeiras

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas 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), assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou por erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelo auditor e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou por erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui também a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião sobre as demonstrações
financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Direcional Engenharia S.A. em 31 de dezembro de 2013, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras 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).

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Direcional Engenharia S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2013, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, 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).

Ênfase

Conforme descrito na Nota 2.1 as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, foram elaboradas de acordo com as práticas

contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras 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 2.16. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Informação suplementar – Demonstrações do valor adicionado

Examinamos, também, as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes o exercício findo em 31 de dezembro de 2013, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, e como informação suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Auditoria das cifras do ano anterior

O exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2012, preparadas originalmente antes dos ajustes descritos na Nota 2.18, foram conduzidos sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria com data de 25 de março de 2013, sem ressalvas.

Como parte de nosso exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2013, examinamos também os ajustes descritos na Nota 2.18, que foram efetuados para alterar as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2012, apresentadas para fins de comparação. Em nossa opinião, tais ajustes são apropriados e foram corretamente efetuados. Não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre as demonstrações financeiras da Companhia referentes as cifras de 2012 e, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de asseguração sobre as informações financeiras daquele exercício tomadas em conjunto.

Belo Horizonte, 17 de março de 2014

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

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

PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº480/09

Declaro, na qualidade de diretor Financeiro e de Relações com Investidores da Direcional Engenharia S.A. sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, na Rua Grão Pará, nº 466, CEP 30.150-340, inscrita no CNPJ/MF nº 16.614.075/0001-00 ("Companhia"), nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, que juntamente com os demais diretores da Companhia: (i) revi, discuti e concordei com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia; e, (ii) revi, discuti e concordei com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao período encerrado 31 de dezembro de 2013.

Jose Carlos Wollenweber Filho
DIRETOR FINANCEIRO E RELAÇÕES COM NVESTIDORES

Belo Horizonte, 17 de março de 2014.

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

PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº480/09

Declaro, na qualidade de diretor Financeiro e de Relações com Investidores da Direcional Engenharia S.A. sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, na Rua Grão Pará, nº 466, CEP 30.150-340, inscrita no CNPJ/MF nº 16.614.075/0001-00 ("Companhia"), nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, que juntamente com os demais diretores da Companhia: (i) revi, discuti e concordei com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia; e, (ii) revi, discuti e concordei com o relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao período encerrado 31 de dezembro de 2013.

Jose Carlos Wollenweber Filho
DIRETOR FINANCEIRO E RELAÇÕES COM NVESTIDORES

Belo Horizonte, 17 de março de 2014.