

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Direcional Engenharia S.A.

31 de dezembro de 2018
com Relatório do Auditor Independente

Direcional Engenharia S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras..... 1

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais	8
Demonstrações dos resultados	10
Demonstrações dos resultados abrangentes	11
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	12
Demonstrações dos fluxos de caixa	13
Demonstrações do valor adicionado	14
Notas explicativas às demonstrações financeiras	15

Relatório do auditor independente sobre as Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas

Aos
Acionistas, Conselheiros e Administradores da
Direcional Engenharia S.A.
Belo Horizonte - MG

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Direcional Engenharia S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Direcional Engenharia S.A. em 31 de dezembro de 2018, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa 2.1.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Reconhecimento de receitas de unidades imobiliárias não concluídas e de serviços de construção

Conforme mencionado nas notas explicativas 2.1.16, 2.1.19 e 17, a Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas e as receitas de prestação de serviços de construção utilizando-se do método de Porcentagem de Conclusão - “POC” (*Percentage of Completion*).

O método POC requer que a Administração da Companhia estime os custos a incorrer até a conclusão da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias vendidas dos empreendimentos de incorporação imobiliária e de cada etapa dos serviços de construção. A partir daí, com base nos custos incorridos e nas condições contratuais, estima-se o valor justo das receitas de vendas e serviços que serão reconhecidas em cada período, na proporção em relação ao que foi estimado.

Devido à relevância, complexidade e julgamentos envolvidos na determinação das receitas de vendas e serviços de construção a serem reconhecidas, e o risco de impactos relevantes no resultado de cada período que essas mudanças de estimativas podem trazer, consideramos este assunto significativo para nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a avaliação do desenho e o teste dos controles internos chaves relacionados ao reconhecimento da receita de venda de unidades imobiliárias não concluídas e prestação de serviços de construção, que compreendem a elaboração, revisão e aprovação tempestiva dos orçamentos de custos a incorrer, bem como a comparação e teste por amostragem dos custos incorridos, onde foram inspecionados contratos, pagamentos realizados e documentos que corroboravam essas transações. Adicionalmente, envolvemos nossos especialistas em avaliação patrimonial com o objetivo de nos auxiliar na identificação de evidências contrárias à estimativa de custos a incorrer, analisando os estágios de execução de determinadas obras, e verificando se o período previsto para conclusão das mesmas nos respectivos orçamentos da Companhia e suas controladas correspondiam à realidade das operações.

Além de confrontarmos os registros auxiliares do POC com os saldos contábeis, considerando os diversos sistemas que suportam essas transações, calculamos de forma independente os valores das receitas de venda de unidades imobiliárias não concluídas e serviços de construção e inspecionamos, por amostragem, os documentos que suportavam as unidades vendidas consideradas no POC.

Efetuamos procedimentos analíticos para avaliar mudanças significativas nas margens e orçamentos dos empreendimentos imobiliários para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 em comparação ao exercício anterior, bem como avaliamos as divulgações efetuadas pela Companhia e suas controladas e sua conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

Baseados nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela Administração relacionadas aos saldos das receitas de venda de unidades imobiliárias não concluídas e prestação de serviços de construção no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto, assim como as respectivas divulgações, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes

O exame das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, em 31 de dezembro de 2017, preparadas originalmente antes dos ajustes descritos na Nota 2.2, foi conduzido sob a responsabilidade de outro auditor independente, que emitiu relatório de auditoria sem modificações, com data de 26 de março de 2018. Como parte da nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, examinamos os ajustes nos valores correspondentes do balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017, bem como dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, que em nossa opinião são apropriados e foram corretamente efetuados, em todos os aspectos relevantes. Não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, em 31 de dezembro de 2017 e, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de asseguarção sobre eles tomados em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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 com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM, e 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 erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a

Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manterem em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

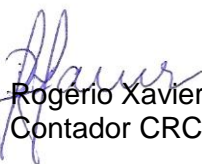
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Belo Horizonte, 11 de março de 2019.

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



Rogério Xavier Magalhães
Contador CRC-1MG080613/O-1

Direcional Engenharia S.A.

Balancos patrimoniais

31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais)

	Nota	Individual		Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017 (reapresentado)	31/12/2018	31/12/2017
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3.1	390.971	221.399	715.294	413.048
Aplicações financeiras	3.2	131.397	53.695	144.050	70.709
Contas a receber	4.1	14.969	9.819	394.942	702.949
Estoques	5	868	706	823.164	971.225
Crédito com partes relacionadas	6.1	75.923	73.296	71.227	81.576
Tributos a recuperar		16.707	18.559	26.135	24.684
Contas a receber por alienação de investimentos	4.2	2.000	4.000	2.013	4.000
Outros créditos		36.880	45.008	74.289	83.234
Total do ativo circulante		669.715	426.482	2.251.114	2.351.425
Ativo não circulante					
Contas a receber	4.1	20	29	121.262	132.436
Estoques	5	412.652	20.148	2.090.294	1.516.643
Créditos com partes relacionadas	6.1	-	-	649	5.400
Depósitos judiciais		8.130	8.115	15.143	18.128
Contas a receber por alienação de investimentos	4.2	27.985	-	27.985	-
Outros créditos		10.167	10.059	10.369	10.259
Investimentos	7	1.457.227	1.450.753	64.161	49.501
Imobilizado	8	44.844	34.746	66.272	55.265
Intangível		3.985	2.484	4.436	2.707
Total do ativo não circulante		1.965.010	1.526.334	2.400.571	1.790.339
Total do ativo		2.634.725	1.952.816	4.651.685	4.141.764

		Individual		Consolidado	
	Nota	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Passivo circulante					
Empréstimos e financiamentos	9	369.814	117.322	448.666	405.234
Fornecedores		11.073	3.171	75.747	71.174
Obrigações trabalhistas	10	10.107	8.685	26.183	20.571
Obrigações tributárias	11	741	632	23.305	34.574
Credores por imóveis compromissados	12	-	20.148	92.367	90.441
Adiantamento de clientes	13	-	-	12.913	11.975
Dividendos propostos	16.4.3	-	-	146	-
Outras contas a pagar	14	68.502	47.786	55.143	51.010
Provisão para garantia	15.1	7.329	-	10.959	-
Débitos com partes relacionadas	6.1	17.044	27.240	18.729	16.812
Total do passivo circulante		484.610	224.984	764.158	701.791
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	9	450.564	272.191	548.926	488.717
Fornecedores		187	-	1.093	-
Provisão para garantia	15.1	468	16	19.302	34.813
Obrigações tributárias	11	-	-	3.740	4.947
Credores por imóveis compromissados	12	412.752	-	1.466.972	832.042
Adiantamento de clientes	13	-	-	396.910	416.408
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	15.2	2.753	661	31.308	32.731
Outras contas a pagar	14	-	-	26.000	26.000
Débitos com partes relacionadas	6.1	700	-	-	-
Total do passivo não circulante		867.424	272.868	2.494.251	1.835.658
Patrimônio líquido					
Capital social	16.1	752.982	752.982	752.982	752.982
Reservas de capital	16.3	203.615	206.877	203.615	206.877
Outorga de opção de ações		11.720	7.729	11.720	7.729
Ajuste de avaliação patrimonial		(18.621)	(21.422)	(18.621)	(21.422)
Ações em tesouraria		(37.531)	(40.793)	(37.531)	(40.793)
Reservas de lucros	16.4	370.526	549.591	370.526	549.591
		1.282.691	1.454.964	1.282.691	1.454.964
Participação dos não controladores		-	-	110.585	149.351
		1.282.691	1.454.964	1.393.276	1.604.315
Total do passivo e patrimônio líquido		2.634.725	1.952.816	4.651.685	4.141.764

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Direcional Engenharia S.A.

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota	Individual		Consolidado	
		2018	2017	2018	2017
Receita líquida	17	65.640	9.857	1.166.048	751.857
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	18	(50.619)	(4.526)	(849.225)	(714.399)
Lucro bruto		15.021	5.331	316.823	37.458
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	18	(90.103)	(95.247)	(100.301)	(107.644)
Despesas comerciais	18	(2.253)	(1.448)	(105.046)	(63.288)
Resultado com equivalência patrimonial	7	123.325	(53.684)	(2.339)	(1.380)
Outras receitas e (despesas) operacionais	19	(98.332)	3.545	(139.954)	2.984
		(67.363)	(146.834)	(347.640)	(169.328)
Despesas financeiras	20	(51.711)	(38.359)	(58.858)	(42.998)
Receitas financeiras	20	26.863	36.093	38.347	54.158
Resultado financeiro	20	(24.848)	(2.266)	(20.511)	11.160
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		(77.190)	(143.769)	(51.328)	(120.710)
Imposto de renda e contribuição social	21	(305)	(12)	(22.608)	(16.725)
Resultado líquido do exercício		(77.495)	(143.781)	(73.936)	(137.435)
Resultado líquido atribuível					
Participantes não controladores em SPEs e SCPs		-	-	(3.559)	(6.346)
Resultado líquido atribuível Direcional Engenharia S.A.		(77.495)	(143.781)	(77.495)	(143.781)
Resultado líquido por ação					
Básico	16.5	(0,53)	(0,97)		
Diluído	16.5	(0,53)	(0,97)		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Direcional Engenharia S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

	Individual		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Resultado líquido do exercício	(77.495)	(143.781)	(73.936)	(137.435)
Total de resultado abrangente do exercício	(77.495)	(143.781)	(73.936)	(137.435)
Atribuível a				
Acionista da Companhia			(77.495)	(143.781)
Participação dos acionistas não controladores			3.559	6.346
			(73.936)	(137.435)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Direcional Engenharia S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

Atribuível aos acionistas da Controladora											
Notas	Capital social	Ações em tesouraria	Reservas de capital			Reservas de lucro			Patrimônio líquido individual	Participação não Controladores	Patrimônio líquido Consolidado
			Por emissão de ações/alienação	Por outorga de opções de ações	Ajuste de avaliação patrimonial	Legal	Retidos	Para investimento			
Saldos em 31 de dezembro de 2016	752.982	(41.511)	207.595	2.720	(20.976)	25.345	264.164	403.864	1.594.183	153.235	1.747.418
Opções outorgadas reconhecidas	16.3	-	-	5.009	-	-	-	-	5.009	-	5.009
Redução de capital por não controladores	16.6	-	-	-	-	-	-	-	-	(10.230)	(10.230)
Resultado do exercício	-	-	-	-	-	-	(143.781)	-	(143.781)	6.346	(137.435)
Dividendos propostos	-	-	-	-	-	-	(1)	-	(1)	-	(1)
Alienação de ações em tesouraria	16.2	718	(718)	-	-	-	-	-	-	-	-
Transação com acionistas não controladores	16.6	-	-	-	(446)	-	-	-	(446)	-	(446)
Saldos em 31 de dezembro de 2017	752.982	(40.793)	206.877	7.729	(21.422)	25.345	120.382	403.864	1.454.964	149.351	1.604.315
Opções outorgadas reconhecidas	16.3	-	-	3.991	-	-	-	-	3.991	-	3.991
Redução de capital por não controladores	16.6	-	-	-	-	-	-	-	-	(41.184)	(41.184)
Resultado do exercício	-	-	-	-	-	-	(18.812)	(58.683)	(77.495)	3.559	(73.936)
Dividendos propostos	16.4.3	-	-	-	-	-	(90.000)	-	(90.000)	-	(90.000)
Alienação de ações em tesouraria	16.2	3.262	(3.262)	-	-	-	-	-	-	-	-
Efeito adoção IFRS 9 - CPC 48	-	-	-	-	-	-	(11.572)	-	(11.572)	(1.141)	(12.713)
Transação com acionistas não controladores	16.6	-	-	-	2.801	-	2	-	2.803	-	2.803
Saldos em 31 de dezembro de 2018	752.982	(37.531)	203.615	11.720	(18.621)	25.345	-	345.181	1.282.691	110.585	1.393.276

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Direcional Engenharia S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 (Em milhares de reais)

	Individual		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
	(reapresentado)			
Das atividades operacionais				
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(77.190)	(143.769)	(51.328)	(120.710)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais				
Depreciações e amortizações	4.434	3.611	20.135	23.026
Resultado de equivalência patrimonial	(123.325)	53.684	2.339	1.380
Provisão para garantia	7.780	(524)	(4.552)	(8.252)
Juros sobre encargos e financiamentos	46.001	30.527	71.778	138.835
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	2.092	152	(1.423)	(3.268)
Resultado com permuta física	-	-	(911)	(989)
Impostos	(109)	12	12.476	(3.005)
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	-	-	1.873	(5.675)
Provisão para perdas de contas a receber	(11.572)	-	(13.476)	-
Provisão para plano de opções de ações	3.991	5.009	3.991	5.009
Acréscimos (decréscimo) em ativos				
Contas a receber	(5.141)	(4.198)	318.073	258.633
Estoques	1.078	1.733	280.719	(53.556)
Créditos diversos	(248.738)	4.387	(253.023)	4.543
Partes relacionadas	(2.627)	7.603	15.100	(1.961)
Depósitos judiciais	(15)	-	2.985	-
Tributos a recuperar	1.852	(947)	(1.451)	(2.260)
Despesas antecipadas	554	-	(9.201)	-
(Decréscimo) acréscimo em passivos				
Fornecedores	(553)	(3.118)	(7.414)	(35.598)
Obrigações trabalhistas	1.422	(74)	5.612	(6.260)
Obrigações tributárias	109	(204)	(12.476)	(279)
Credores por imóveis compromissados	(1.139)	-	(93.391)	(117.214)
Adiantamento de clientes	-	-	9.396	(23.662)
Contas a pagar	20.716	8.734	4.279	6.304
Partes relacionadas	(1.284)	(26.917)	1.917	3.679
Imposto de renda e contribuição social pagos	(196)	(1)	(35.085)	(20.127)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	(381.860)	(64.300)	266.942	38.593
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Acréscimo de investimentos (SPCs e SPEs)	(111.151)	(177.464)	(17.063)	(5.318)
Dividendos recebidos	228.002	125.192	64	5.030
Venda de participações societárias	230.219	-	245.060	-
Acréscimo do imobilizado	(13.096)	(4.051)	(19.698)	(9.962)
Acréscimo de intangível	(2.507)	(343)	(2.765)	(388)
Aplicações financeiras	(77.702)	23.306	(73.341)	64.107
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	253.765	(33.360)	132.257	53.469
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Transação com sócios não controladores	2.803	(446)	2.803	(446)
Dividendos pagos	(90.000)	(1)	(90.000)	(1)
Ingressos dos empréstimos	528.647	218.910	785.274	424.520
Amortizações dos empréstimos	(107.640)	(124.725)	(688.025)	(444.938)
Juros pagos	(36.143)	(26.099)	(65.821)	(80.654)
Aumento de capital por não controladores	-	-	(41.184)	(10.230)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	297.667	67.639	(96.953)	(111.749)
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	169.572	(30.021)	302.246	(19.687)
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	221.399	251.420	413.048	432.735
No final do exercício	390.971	221.399	715.294	413.048

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Direcional Engenharia S.A.

Demonstrações do valor adicionado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

	Individual		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Receitas				
Vendas de imóveis e prestação de serviços	72.328	12.052	1.241.555	805.013
Outras receitas e (despesas) operacionais	(98.332)	3.545	(139.954)	2.984
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (constituição) reversão	-	-	(2.315)	-
	(26.004)	15.597	1.099.286	807.997
Insumos adquiridos de terceiros				
Matérias-primas consumidas	(42.683)	(6.859)	(665.447)	(524.111)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(11.166)	(12.314)	(16.738)	(65.442)
Outros	(23.612)	(22.436)	(143.560)	(24.048)
	(77.461)	(41.609)	(825.745)	(613.601)
Valor adicionado bruto	(103.465)	(26.012)	273.541	194.396
Depreciação e amortização, líquidas	(4.434)	(3.611)	(20.135)	(23.026)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	(107.899)	(29.623)	253.406	171.370
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	123.325	(53.684)	(2.339)	(1.380)
Receitas financeiras	26.863	36.093	38.347	54.158
	150.188	(17.591)	36.008	52.778
Valor adicionado total a distribuir	42.289	(47.214)	289.414	224.148
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal	61.080	56.001	184.013	198.032
Impostos, taxas e contribuições	6.993	2.207	95.800	69.881
Remuneração de capitais de terceiros	51.711	38.359	83.537	93.670
Prejuízos retidos	(77.495)	(143.781)	(77.495)	(143.781)
Parcela do resultado atribuído a acionistas não controladores	-	-	3.559	6.346
	42.289	(47.214)	289.414	224.148

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Direcional Engenharia S.A. (“Direcional”, “Controladora” ou “Companhia”), com sede em Belo Horizonte, Minas Gerais, é uma Companhia de capital aberto e tem suas ações negociadas na BM&FBOVESPA, sob a sigla DIRR3.

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 38 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 11 de março de 2019, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras e autorizou sua divulgação.

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB)), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras

2.1.1. 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.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.1. Base de preparação--Continuação

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 2.3.

a) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("*International Financial Reporting Standards* - 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, as quais consideram, adicionalmente, a Norma Brasileira de Contabilidade, NBC TG 47 (IFRS 15), que dispõe sobre a receita de contrato com cliente, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, conforme descrito em detalhes na Nota Explicativa nº 2.1.16. As sociedades controladas incluídas no processo de consolidação estão detalhadas na Nota Explicativa nº 7.

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira para 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 financeiras.

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.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e de 2017
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.1. Base de preparação--Continuação

b) Demonstrações financeiras individuais

As demonstrações financeiras individuais da Companhia, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme o Pronunciamento Técnico - CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Financeiras, identificadas como controladora.

No caso da Companhia, essas práticas diferem das IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, em relação às demonstrações financeiras separadas, somente no que se refere à capitalização de juros incorridos pela controladora, em relação aos ativos em construção de suas controladas. Para fins de IFRS, essa capitalização somente é permitida nas demonstrações financeiras consolidadas e não nas demonstrações financeiras separadas.

Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas, coligadas 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.

As demonstrações financeiras das controladas, controladas em conjunto 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, controladas em conjunto 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.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.1. Base de preparação--Continuação

b) Demonstrações financeiras individuais--Continuação

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.

2.1.2. Consolidação

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

a) *Controladas*

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

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

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e de 2017
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.2. Consolidação--Continuação

a) *Controladas*--Continuação

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

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

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

b) *Transações com participações de não controladores*

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

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e de 2017
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.2. Consolidação--Continuação

c) *Perda de controle em controladas*

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

d) *Coligadas e empreendimentos controlados em conjunto*

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

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

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

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

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e de 2017
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.2. Consolidação--Continuação

d) *Coligadas e empreendimentos controlados em conjunto--Continuação*

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.

2.1.3. 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 gerencias 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".

2.1.4. Moeda funcional e 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 Reais Brasileiros, que é a moeda funcional da Companhia e, também, a moeda de apresentação do Grupo.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e de 2017
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.5. 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.

2.1.6. Ativos financeiros

a) *Classificação*

O Grupo classifica seus ativos financeiros, no reconhecimento inicial, sob as seguintes categorias: Custo amortizado, Valor justo por meio do resultado, e, Valor justo por meio dos outros resultados abrangentes. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos.

I) Ativos financeiros ao custo amortizado

São classificados como ativos financeiros, os ativos mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios da companhia.

II) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros classificados como valor justo por meio do resultado são os que não possuem definição específica quanto à manutenção para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou para realizar a vendas desses ativos no modelo de negócios da companhia.

III) Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes

Os ativos financeiros classificados como valor justo por meio de outros resultados abrangentes são todos os outros ativos não classificados nas categorias acima.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.6. Ativos financeiros--Continuação

b) *Reconhecimento e mensuração*

Os instrumentos financeiros 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 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 e (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.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.6. Ativos financeiros--Continuação

c) *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. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de inadimplência, insolvência ou falência da empresa ou da contraparte.

d) *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.

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;

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e de 2017
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.6. Ativos financeiros--Continuação

d) *Impairment de ativos financeiros*--Continuação

- (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.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.7. Contas a receber por incorporação de imóveis e por prestação de serviços

O 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”).

O 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 ("PCLD" ou *impairment*).

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.8. Estoques

a) *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. As receitas decorrentes de operações de permutas são apropriadas 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.

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 não circulante.

b) *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.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.8. Estoques

b) *Estoque de imóveis em construção*--Continuação

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).

2.1.9. 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 substituídas 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 8.

Para a depreciação das formas de alumínio utilizadas no processo construtivo das unidades, a companhia utiliza o método de depreciação por unidade produzida que resulta em despesa baseada na produção realizada.

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

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e de 2017
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.9. Imobilizado--Continuação

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 e (despesas) operacionais" na demonstração do resultado.

2.1.10. 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 existem fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGCs)). Os ativos não financeiros, exceto o ágio, que tenham sido ajustados por *impairment*, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data do balanço.

2.1.11. 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.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e de 2017
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.11. Empréstimos e financiamentos--Continuação

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.

2.1.12. 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.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.12. Provisões--Continuação

a) *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.

b) *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 contrapartida 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.

2.1.13. 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.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.13. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido--Continuação

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 incorporadoras. Para isto, se faz necessário o atendimento a algumas normas relativas ao patrimônio de afetação conforme IN RFB 1.435 de 30 de dezembro de 2013. Essa norma nos permite ter uma carga tributária que chega a 4% para as incorporações.

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.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e de 2017
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.13. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido--Continuação

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.

2.1.14. 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.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e de 2017
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.14. Benefícios a empregados--Continuação

a) *Remuneração com base em ações*--Continuação

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.

2.1.15. 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.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e de 2017
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.16. 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 da entrega das chaves, quando 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*

A Companhia adotou a metodologia de reconhecimento de receitas pelo POC por entender que essa sistemática é a melhor forma de demonstrar os resultados do seguimento, pois é possível acompanhar os resultados durante o processo de construção, isso permite uma análise concreta do resultado dos empreendimentos. Para garantir que não haja distorções relevantes nesse processo, a Companhia utiliza ERP robusto onde são registradas todas as transações financeiras, todo o processo de suprimento também é informatizado, desde a cotação até o acompanhamento das entregas, todas as operações de pagamentos são realizadas mediante definições de alçadas, todo o processo de fechamento contábil é informatizado, realizamos mensalmente comitê para validação dos orçamentos e definições de desvios apontados, os orçamentos somente são enviados para a contabilidade após a validação desse comitê, dessa forma a companhia entende ter segurança nas informações para a aplicação do POC.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e de 2017
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.16. Reconhecimento da receita--Continuação

b) *Unidades imobiliárias em construção*--Continuação

Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo Pronunciamento CPC 47 "Receita de contrato com cliente" para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada de riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade. Os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas das unidades em construção:

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

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

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

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.16. Reconhecimento da receita--Continuação

b) Unidades imobiliárias em construção--Continuação

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 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 IGPM. 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.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e de 2017
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.17. 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 pelos acionistas em assembleia geral.

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

2.1.18. Normas novas que ainda não estão em vigor

A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas que ainda não estão em vigor. A natureza e a vigência estão descritas abaixo:

Pronunciamento	Descrição	Vigência
CPC 06 (R2) - Arrendamento Mercantil	Correlação as normas internacionais de contabilidade - IFRS 16. Refere-se à definição e à orientação do contrato de arrendamento previsto no IAS 17.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019.

O CPC 06 (R2)/ IFRS 16 substitui o IAS 17 – “Operações de Arrendamento Mercantil” e correspondentes interpretações e determina que os arrendatários passam a ter que reconhecer o passivo dos pagamentos futuros e o direito de uso do ativo arrendado para praticamente todos os contratos de arrendamento mercantil, incluindo os operacionais, podendo ficar fora do escopo dessa nova norma determinados contratos de curto prazo ou de valores irrelevantes do ativos envolvidos na operação.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e de 2017
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.18. Normas novas que ainda não estão em vigor--Continuação

Os critérios de reconhecimento e mensuração dos arrendamentos nas demonstrações financeiras dos arrendadores ficam substancialmente mantidos. Essa norma entra em vigor a partir de 1º de janeiro de 2019. A Administração avaliou os impactos da nova norma e estima um valor presente líquido de obrigações de R\$ 44.697 de passivo, ou R\$ 53.565 de saldo bruto de obrigações.

O principal efeito está relacionado à operação de arrendamento do prédio onde a companhia estabelece sua sede. As demais operações que estão no escopo envolvem o arrendamento de imóveis locados para as lojas, estande de vendas e alojamentos nas adjacências das obras.

Por ora, o entendimento é de que o potencial efeito seja o reconhecimento de um valor próximo desse como ativo e como passivo, com uma distribuição de despesa maior no início e menor no final, se comparado com a contabilização atual das despesas de arrendamento. Dada a complexidade do tema, pode ser que, até a adoção inicial dessa norma, haja revisão da conclusão e dos itens no escopo, incluindo premissas para apuração dos valores presentes líquidos.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e de 2017
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.19. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e adotadas pela Companhia

Pronunciamento	Descrição	Vigência
CPC 47 - Receitas de Contratos com Clientes	Correlação às normas internacionais de contabilidade - IFRS 15 - sobre o reconhecimento de receita em transações de contratos com clientes.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2018.

O CPC 47/IFRS 15 diz respeito ao reconhecimento do contrato com o cliente. A norma estabelece princípios que a entidade deve aplicar para apresentar informações sobre a natureza, o valor, a época e a incerteza de receitas e fluxos de caixa provenientes de contrato com cliente. O reconhecimento da receita deve acontecer quando a entidade satisfizer à obrigação de *performance* ao transferir o bem ou serviço prometido ao cliente. A transferência pode ser ao longo do tempo (“*over time*”) ou em um momento específico (“*at a point in time*”).

Em linha com o CPC47/IFRS15, a CVM (Comissão de Valores Mobiliários) emitiu um Ofício-Circular no qual ratifica que o PoC (*over time*) está aderente ao CPC47/IFRS 15 e estabelece que a administração da companhia é a responsável pelo julgamento do critério de reconhecimento da receita.

Com base nesse entendimento e no modelo de negócio da companhia, a Companhia mantém a metodologia do PoC para o reconhecimento da receita.

Pronunciamento	Descrição	Vigência
CPC 48 - Instrumentos Financeiros	Correlação às normas internacionais de contabilidade - IFRS 9 - Classificação e Mensuração de instrumentos financeiros.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2018.

O CPC 48/IFRS 9 diz respeito à classificação e à mensuração de instrumentos financeiros. As principais alterações são: (i) novos critérios de classificação de instrumentos financeiros; (ii) novo modelo de *impairment* para ativos financeiros, híbrido de perdas esperadas e incorridas, em substituição ao modelo anterior de perdas incorridas; e (iii) flexibilização das exigências para adoção da contabilidade de *hedge*.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e de 2017
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.19 Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e adotadas pela Companhia--Continuação

Com base na sua avaliação, a Companhia identificou que a principal diferença na mensuração de ativos e passivos financeiros decorrente da adoção do novo pronunciamento está relacionada com a alteração do conceito de redução no valor recuperável do Contas a receber, que, além do conceito de perda verificada, incorpora também o conceito de perda esperada. De acordo com o CPC 48/IFRS 9, as perdas de crédito são reconhecidas mais cedo do que de acordo com o CPC 38/IAS 39.

Dessa forma, a Companhia passou a reconhecer a perda de crédito esperada para os contratos vendidos, juntamente com o reconhecimento das respectivas receitas. O impacto da adoção inicial para o balanço de abertura é conforme segue:

	Individual			Consolidado		
	31/12/2017	Adoção CPC 48/IFRS 9	01/01/2018	31/12/2017	Adoção CPC 48/IFRS 9	01/01/2018
Ativo circulante						
Contas a receber por incorporação de imóveis	1.327	-	1.327	657.362	(7.480)	649.882
Outros ativos	425.155	-	425.155	1.694.063	(2.840)	1.691.223
Total do ativo circulante	426.482	-	426.482	2.351.425	(10.320)	2.341.105
Ativo não circulante						
Contas a receber por incorporação de imóveis	13	-	13	113.136	(2.286)	110.850
Outros ativos	75.568	-	75.568	1.627.702	(330)	1.627.372
Investimentos	1.450.753	(11.572)	1.439.181	49.501	(144)	49.357
Total do ativo não circulante	1.526.334	(11.572)	1.514.762	1.790.339	(2.760)	1.787.579
Total do ativo	1.952.816	(11.572)	1.941.244	4.141.764	(13.080)	4.128.684
Passivo circulante						
Obrigações tributárias	632	-	632	34.574	(279)	34.295
Outros passivos	224.352	-	224.352	667.217	-	667.217
Total do passivo circulante	224.984	-	224.984	701.791	(279)	701.512
Passivo não circulante						
Obrigações tributárias	-	-	-	4.947	(88)	4.859
Outros passivos	272.868	-	272.868	1.830.711	-	1.830.711
Total do passivo não circulante	272.868	-	272.868	1.835.658	(88)	1.835.570
Patrimônio líquido						
Capital social	752.982	-	752.982	752.982	-	752.982
Reservas de lucros	549.591	(11.572)	538.019	549.591	(11.572)	538.019
Outras reservas	152.391	-	152.391	152.391	-	152.391
	1.454.964	(11.572)	1.443.392	1.454.964	(11.572)	1.443.392
Participação dos não controladores	-	-	-	149.351	(1.141)	148.210
	1.454.964	(11.572)	1.443.392	1.604.315	(12.713)	1.591.602
Total do passivo e patrimônio líquido	1.952.816	(11.572)	1.941.244	4.141.764	(13.080)	4.128.684

2.2. Reapresentação das informações financeiras de 2017

Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia realizou reclassificações contábeis e, para fins comparativos, está reapresentando os saldos de 31 de dezembro e 1º de janeiro de 2017, conforme demonstrado abaixo:

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.2. Reapresentação das informações financeiras de 2017--Continuação

a) Balanço patrimonial

	Individual		
	31/12/2017		
	Originalmente apresentado	Reclassificações	Reapresentado
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa (a)	275.094	(53.695)	221.399
Aplicações financeiras (a)	-	53.695	53.695
Outros ativos circulantes	151.388	-	151.388
Total do ativo circulante	426.482	-	426.482
Ativo não circulante			
Outros ativos não circulantes	1.526.334	-	1.526.334
Total do ativo não circulante	1.526.334	-	1.526.334
Total do ativo	1.952.816	-	1.952.816
Total do passivo e patrimônio líquido	1.952.816	-	1.952.816

b) Demonstração do fluxo de caixa

	Individual		
	31/12/2017		
	Originalmente apresentado	Reclassificações	Reapresentado
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(64.300)	-	(64.300)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Outros fluxos de caixa das atividades de investimento	(56.666)	-	(56.666)
Aplicações financeiras (a)	-	23.306	23.306
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	(56.666)	23.306	(33.360)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	67.639	-	67.639
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	(53.327)	23.306	(30.021)

(a) Reclassificação de saldos referentes a investimentos em LF e LFT em fundos exclusivos, nos quais a Companhia não possui expectativa de utilização nos próximos 90 dias.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.3. 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.

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) Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias em construção

Para fins de aplicação da política contábil de reconhecimento de receita de unidades imobiliárias em construção, a administração segue a CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente.

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. A receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelo valor justo da receita das vendas já contratadas. Dessa forma, a receita é reconhecida continuamente ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária. Essa determinação requer um julgamento significativo por parte da administração.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e de 2017
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.3. Estimativas e julgamentos contábeis críticos--Continuação

b) 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 e suas controladas, como descrito acima na Nota 2.1.16 (b) Reconhecimento da receita.

c) 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. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

3.1. Caixa e equivalente de caixa

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
	(reapresentado)			
Caixa e bancos	5.478	571	253.253	79.082
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	385.493	220.828	462.041	333.966
Total	390.971	221.399	715.294	413.048

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras--Continuação

3.1. Caixa e equivalente de caixa--Continuação

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. Essas aplicações financeiras têm rendimento atrelado ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI), com remuneração que varia entre 75% e 102% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento. Em 31 de dezembro de 2018, a rentabilidade média bruta nos últimos 12 meses das aplicações financeiras da Companhia foi de 99% do CDI.

3.2. Aplicações financeiras

	Individual		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
	(representado)			
Aplicações em letra financeira Tesouro (Títulos Públicos)	107.810	45.289	118.191	59.639
Letras financeiras (Títulos Privados)	23.587	8.406	25.859	11.070
Total	131.397	53.695	144.050	70.709

A Companhia possui fundos de investimentos restritos a empresas do Grupo, administrados por instituições bancárias de primeira linha, que visam assegurar investimentos em instrumentos de perfil conservador, que garantam preservação do capital. Os fundos instituídos possuem o propósito de acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), realizando aplicações em títulos de renda fixa, títulos públicos de outras instituições financeiras e fundos de investimentos abertos, que privilegiem liquidez e possibilitem o melhor retorno financeiro dentro dos limites de riscos preestabelecidos.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber

4.1. Contas a receber operacional

Contas a receber por incorporação de imóveis	Individual		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Unidades concluídas	2.980	1.341	187.513	440.916
Unidades não concluídas	-	-	299.218	334.529
Contas a receber por venda de terrenos	256	4.972	1.465	6.056
(-) Provisão para perdas de contas a receber	-	-	(11.802)	-
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(6.820)	(4.947)
	3.236	6.313	469.574	776.554
Contas a receber por prestação de serviço				
Administração de obra	598	1.190	598	1.191
Intermediação imobiliária	-	-	3.411	1.396
Construção por empreitada	11.155	2.345	41.892	55.477
Outros serviços	-	-	729	767
	11.753	3.535	46.630	58.831
	14.989	9.848	516.204	835.385
Circulante	14.969	9.819	394.942	702.949
Não circulante	20	29	121.262	132.436

Em decorrência dos critérios de reconhecimento de receita, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. Na Nota 17 (a) são apresentados os saldos a receber não reconhecidos nas demonstrações financeiras.

A Companhia efetuou o cálculo a valor presente das contas a receber para unidades não concluídas e contabilizou o montante considerando a taxa média de desconto de 4,78%, conforme apresentado no cupom de NTN-B.

As contas a receber de venda de imóveis são atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a averbação do Habite-se. Após a averbação do Habite-se são atualizadas pelo IGPM/IPCA e há incidência de juros de 12% a.a..

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber--Continuação

4.1. Contas a receber operacional--Continuação

Em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro 2017, as contas a receber de incorporação de imóveis e prestação de serviços, que estão classificados no ativo circulante apresentam os seguintes vencimentos:

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
A vencer		
até 90 dias	200.706	502.907
de 91 a 180 dias	37.772	61.944
de 181 a 270 dias	56.809	24.009
de 271 a 360 dias	41.744	20.897
	337.031	609.757
Vencidos		
Até 30 dias	19.188	22.950
De 31 a 60 dias	613	2.996
De 61 a 90 dias	460	8.032
De 91 a 120 dias	3.401	9.443
De 121 a 180 dias	2.122	4.592
Acima de 180 dias	32.127	45.179
	57.911	93.192
	394.942	702.949

Os títulos a vencer classificados como não circulantes em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017 possuem o seguinte fluxo de recebimento:

	31/12/2018	31/12/2017
Entre 1 e 2 anos	78.052	67.238
Até 3 anos	27.586	20.152
Até 4 anos	4.998	12.052
Após 4 anos	10.626	32.994
	121.262	132.436

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber--Continuação

4.2. Outras contas a receber

Em 03 de setembro de 2018, a Companhia vendeu a empresa Lago da Pedra participações S.A. para um fundo de investimento imobiliário pelo valor de R\$183.156. O valor a receber por essa venda em 31 de dezembro 2018 é de R\$27.985. Este valor refere-se a parcela complementar, observado os termos e condições previstos no contrato referente ao ajuste de preço inicial, atualizado pela taxa DI.

	Individual		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Contas a receber por				
Alienação de cotas	29.985	4.000	29.998	4.000
	29.985	4.000	29.998	4.000
Circulante	2.000	4.000	2.013	4.000
Não circulante	27.985	-	27.985	-

5. Estoques

	Individual		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Terrenos a incorporar	412.652	20.148	2.417.764	1.826.417
Imóveis concluídos	-	706	194.190	294.898
Imóveis em construção	868	-	301.504	366.553
	413.520	20.854	2.913.458	2.487.868
Circulante	868	706	823.164	971.225
Não circulante	412.652	20.148	2.090.294	1.516.643

5.1. Juros capitalizados

Os juros incorridos referentes aos financiamentos à produção estão contabilizados nas rubricas de "Imóveis em construção" e "Imóveis concluídos" de acordo com o OCPC 01, e estes são apropriados ao resultado em decorrência das vendas. Em 31 de dezembro de 2018 foram capitalizados nas contas de estoques, juros no montante de R\$25.113 (R\$57.651 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017), ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$44.250 (R\$43.816 em 31 de dezembro de 2017), referente às unidades não vendidas. A taxa média utilizada para a capitalização dos juros foi de 8,90% em dezembro de 2018 (10,34% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017). Em 31 de dezembro de 2018 e em 31 de dezembro de 2017 não havia financiamento à produção na controladora.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e de 2017
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Partes relacionadas

6.1. Empresas ligadas

Ativo

	Individual		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Créditos junto a sócios de empreendimentos (a)	10.119	12.897	49.564	66.060
Conta corrente com empreendimentos (b)	65.804	60.399	22.312	20.916
	75.923	73.296	71.876	86.976
Circulante	75.923	73.296	71.227	81.576
Não circulante	-	-	649	5.400

Passivo

	Individual		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Passivo junto a sócios de empreendimentos (a)	325	325	18.729	16.812
Conta corrente com empreendimentos (b)	17.419	26.915	-	-
	17.744	27.240	18.729	16.812
Circulante	17.044	27.240	18.729	16.812
Não circulante	700	-	-	-

(a) Créditos e passivos juntos a sócios de empreendimentos: A Companhia realiza operações de mútuos com alguns parceiros de empreendimentos, geralmente acionistas não controladores das referidas SPEs. 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 IGPM acrescido de *spread* de até 1% a.m.. Essas operações estão garantidas pelo resultado obtido nos empreendimentos, de forma que os direitos de participação no resultado dos sócios estão condicionados à 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.

Resultado

A Companhia realiza o fretamento de aeronaves da ALVG Participações e Locações Ltda. ("ALVG") para locomoção dos executivos durante a realização das atividades relacionadas aos negócios. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foram pagos valores mensais de R\$241 referente à locação de aeronaves. A ALVG é uma empresa controlada pelo mesmo grupo de controle da Direcional.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Partes relacionadas--Continuação

6.1. Empresas ligadas--Continuação

Resultado--Continuação

A Companhia realizou em 10 de dezembro de 2014 a alienação e locação do imóvel onde instalou sua sede social através de um contrato com vigência de 12 anos, firmado com o Fundo de Investimentos BRL Edifícios Comerciais que adquiriu este imóvel. Essa operação foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia e realizada a valor de mercado, conforme avaliação efetuada pela CB Richard Ellis (CBRE). Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foram pagos valores mensais de R\$523 (31 de dezembro de 2017 - valores mensais de R\$506) referente à locação do imóvel. O referido fundo de investimento é controlado pelo mesmo grupo de controle da Direcional.

6.2. Remuneração da Administração e do Conselho Fiscal

As tabelas abaixo mostram a remuneração anual total para os administradores e conselheiros (i) realizada no exercício de 2018, (ii) realizada no exercício de 2017:

Aprovada para o exercício de 2018	2018			
	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Diretoria estatutária	Total
Número de membros (*)	7	3	4	12
Remuneração fixa anual (R\$)	792	130	1.904	2.826
Remuneração baseada em opções de ações (R\$)	78	-	2.284	2.362
	870	130	4.188	5.188

Realizada no exercício de 2017	2017			
	Conselho de administração	Conselho Fiscal	Diretoria estatutária	Total
Número de membros (*)	7	3	4	14
Remuneração fixa anual (R\$)	809	130	1.880	2.819
Remuneração baseada em opções de ações (R\$)	31	-	3.192	3.223
	840	130	5.072	6.042

(*) O número de membros do Conselho de Administração, Conselho Fiscal e da Diretoria Estatutária da Companhia foi calculado em linha com as disposições do Ofício-Circular CVM/SEP nº 02/2018.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Partes relacionadas--Continuação

6.2. Remuneração da Administração e do Conselho Fiscal--Continuação

A Companhia também remunera seus administradores através de plano de opções de ações, cujos detalhes estão descritos na Nota 23.

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

7. Investimentos

a) Abaixo a movimentação dos saldos de 31 de dezembro de 2017 para 31 de dezembro de 2018:

Empresas Controladas	Participação	31/12/2017	Dividendos/ amortização	Equivalência patrimonial	Subscrição (redução), de capital/AFAC e baixas de investimentos	31/12/2018
Jequia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	78.001	-	(17.843)	75.068	135.226
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	100,00%	89.539	(14.436)	11.209	2.568	88.880
Canário Engenharia Ltda.	99,90%	59.853	-	(629)	1.250	60.474
Coral Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	19.072	-	(341)	27.405	46.136
Manauara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	985	-	3.676	39.695	44.356
Anapu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	7.749	-	10.216	25.125	43.090
Barreirinha Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,90%	58.423	(11.820)	1.944	(11.932)	36.615
Tarauaca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	41.687	-	579	(5.749)	36.517
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	32.602	-	(1)	34	32.635
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	38.994	(23.344)	15.239	846	31.735
Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90,00%	27.278	-	3.070	1.361	31.709
Portal Das Rosas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	17.585	-	16.550	(3.029)	31.106
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	2.949	-	(2.891)	30.888	30.946
Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	21.290	-	2.660	5.058	29.008
Constantina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	2.411	-	697	23.746	26.854
Napoli Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	23.555	-	-	1.689	25.244
Direcional Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	23.996	-	-	368	24.364
Ouro Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	24.297	(3.103)	(597)	3.701	24.298
Nova Campinas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	617	(8.358)	24.088	5.989	22.336
Riachos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90,00%	21.169	-	(1)	269	21.437
Alcobaça Construções e Emp. Imobiliários SPE Ltda.	99,90%	18.450	-	(3)	280	18.727
Outras Controladas	-	790.750	(166.877)	58.042	(130.542)	551.373
Total Controladas	-	1.401.252	(227.938)	125.664	94.088	1.393.066
Controladas em conjunto (Consolidado)	-	49.501	(64)	(2.339)	17.063	64.161
Total Individual	-	1.450.753	(228.002)	123.325	111.151	1.457.227

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Investimentos--Continuação

a) Abaixo a movimentação dos saldos de 31 de dezembro de 2017 para 31 de dezembro de 2018:--Continuação

Em 18 de julho de 2018, a Direcional Engenharia S.A. divulgou por meio de fato relevante que integralizou o investimento que possuía nas SPEs: Mirante Empreendimentos Imobiliários Ltda., Muqui Empreendimentos Imobiliários Ltda., Direcional Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda., Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda., Mar Turmalina Empreendimentos Imobiliários Ltda., Lagoa Empreendimentos Imobiliários Ltda., Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda., Colina de Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda., Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda., Arapiraca Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Guarinos Empreendimentos Imobiliários Ltda. ao capital da Lago da Pedra Participações S.A.

Em 3 de setembro de 2018 a Direcional vendeu a participação na Lago da Pedra para um Fundo de Investimento Imobiliário (FII). Em setembro de 2018, o investimento na Lago da Pedra foi baixado devido à venda.

O custo da venda das empresas acima mencionadas representa um montante de R\$368.829.

b) Abaixo a composição dos saldos das controladas e controladas em conjunto de 31/12/2018:

Empresas Controladas	Participação	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido
		Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante	
Jequia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	147.008	80.295	55.879	36.064	135.360
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	100,00%	59.305	64.060	11.203	23.282	88.880
Canário Engenharia Ltda.	99,90%	122	128.729	-	68.316	60.535
Coral Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	44.199	2.497	331	183	46.182
Manauara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	57.963	2.573	8.882	7.254	44.400
Anapu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	33.010	16.287	5.061	1.104	43.132
Direcional SPL Jordão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	17.423	21.621	474	276	38.294
Barreirinha Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,90%	39.629	144	2.606	515	36.652
Tarauaca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	29.006	8.135	347	240	36.554
Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90,00%	15.716	24.091	2.703	1.872	35.232
Ouro Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	49.181	838	15.216	92	34.711
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	33	32.636	-	-	32.669
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	40.745	3.066	4.828	7.246	31.737
Portal das Rosas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	37.545	3.305	7.544	2.170	31.136
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	37.404	4.027	7.503	2.951	30.977
Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	15.410	18.487	1.773	3.088	29.036
Constantina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	35.488	6.147	6.520	8.235	26.880
Napoli Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	36.800	-	31	11.500	25.269
Jardim Amaralina Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00%	58.898	469	31.068	3.440	24.859
Direcional Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2	24.384	23	-	24.363
Riachos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90,00%	2.463	21.360	3	-	23.820
Nova Campinas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	51.452	1.655	29.643	1.105	22.359
Alcobaça Construções e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,90%	20	177.483	2	158.756	18.745
Outras Controladas	-	829.952	1.200.535	181.549	1.289.838	559.100
Total Controladas		1.638.774	1.842.824	373.189	1.627.527	1.480.882
Controladas em conjunto		50.677	89.521	21.711	897	117.590

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Investimentos--Continuação

- b) Abaixo a composição dos saldos das controladas e controladas em conjunto de 31/12/2018:
--Continuação

Em 31 de dezembro de 2018 e em 31 de dezembro de 2017, 38,56% e 51,02%, respectivamente, dos ativos da Companhia estão inseridos na estrutura de segregação patrimonial, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931/04.

8. Imobilizado

Individual

	Máquinas e equipamentos	Formas de alumínio	Móveis e utensílios	Veículos	Equipamentos de informática	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Outros	Total imobilizado
Taxas de depreciação	10%	(b)	10%	20%	20%	8,33%	-	-
Custo								
Saldo em 31/12/2017	11.845	77.776	3.355	828	3.531	8.615	206	106.156
Adições	6	20.981	45	91	615	-	-	21.738
Baixas	-	(196)	-	-	-	-	-	(196)
Saldo em 31/12/2018	11.851	98.561	3.400	919	4.146	8.615	206	127.698
Depreciação								
Saldo em 31/12/2017	(8.072)	(56.305)	(1.330)	(825)	(2.761)	(1.936)	(181)	(71.410)
Depreciação do exercício	(1.159)	(8.940)	(335)	(12)	(341)	(846)	(7)	(11.640)
Baixas	-	196	-	-	-	-	-	196
Saldo em 31/12/2018	(9.231)	(65.049)	(1.665)	(837)	(3.102)	(2.782)	(188)	(82.854)
Valor contábil								
Em 31/12/2017	3.773	21.471	2.025	3	770	6.679	25	34.746
Em 31/12/2018	2.620	33.512	1.735	82	1.044	5.833	18	44.844

Consolidado

	Máquinas e equipamentos	Formas de alumínio	Móveis e utensílios	Veículos	Equipamentos de informática	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Estande de vendas	Outros	Total imobilizado
Taxas de depreciação	10%	(b)	10%	20%	20%	8%	(a)	-	
Custo									
Saldo em 31/12/2017	24.548	77.775	7.413	2.643	7.196	8.614	62.288	1.296	191.773
Adições	108	20.981	239	89	1.167	-	11.665	23	34.272
Baixas	(961)	(196)	(147)	(22)	(197)	-	(16.776)	(44)	(18.343)
Saldo em 31/12/2018	23.695	98.560	7.505	2.710	8.166	8.614	57.177	1.275	207.702
Depreciação									
Saldo em 31/12/2017	(14.969)	(56.306)	(3.476)	(2.526)	(5.648)	(1.936)	(50.530)	(1.117)	(136.508)
Depreciação do exercício	(2.655)	(8.940)	(827)	(82)	(783)	(846)	(7.803)	(57)	(21.993)
Baixas	425	196	67	22	146	-	16.171	44	17.071
Saldo em 31/12/2018	(17.199)	(65.050)	(4.236)	(2.586)	(6.285)	(2.782)	(42.162)	(1.130)	(141.430)
Valor contábil									
Em 31/12/2017	9.579	21.469	3.937	117	1.548	6.678	11.758	179	55.265
Em 31/12/2018	6.496	33.510	3.269	124	1.881	5.832	15.015	145	66.272

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e de 2017
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Imobilizado--Continuação

Consolidado--Continuação

- (a) Os estandes de vendas são depreciados de acordo com o fluxo estimado de venda de cada empreendimento, baixado ou por desativação deste.
- (b) Para a depreciação das formas de alumínio utilizadas no processo construtivo das unidades, a Companhia utiliza o método de depreciação por unidade produzida que resulta em despesa baseada na produção realizada.

A Companhia e suas controladas possuem 28 contratos de arrendamento mercantil financeiro, relativos a máquinas, equipamentos e veículos.

O valor contábil do imobilizado mantido sob compromisso de arrendamento mercantil financeiro em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$98.560 (R\$77.776 em 31 de dezembro de 2017). Ocorreram adições de imobilizado no exercício de itens cujo compromisso está vinculado à alienação fiduciária, no montante de R\$20.785, que são garantidos pelos próprios objetos dos contratos.

9. Empréstimos e financiamentos

	Individual		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Financiamento à construção	-	-	169.496	479.373
FINAME e <i>leasing</i> financeiro de equipamentos	16.487	8.600	16.486	8.600
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	705.725	293.456	705.725	293.456
Cédula de Crédito Bancário	98.166	87.457	105.885	112.522
Total geral	820.378	389.513	997.592	893.951
Circulante	369.814	117.322	448.666	405.234
Não circulante	450.564	272.191	548.926	488.717

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

Financiamento à construção

Esta modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção. As taxas de juros aplicáveis a estes empréstimos variam, conforme a operação, entre 8,3% e 11,04% ao ano, com correção pela TR. Somente com o Banco ABC é que temos a taxa corrigida pelo CDI + 1,95% ao ano. Estas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Empréstimos e financiamentos--Continuação

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 6,0% ao ano e (ii) para *Leasing*, conforme a operação, juros variáveis com margens sobre o CDI de 1,50% a 3,43% ao ano. Estas operações são garantidas pelas próprias máquinas e equipamentos adquiridos com os empréstimos.

Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI

341ª Série: Consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. O saldo do valor nominal unitário dos CRI's não será corrigido monetariamente. A remuneração dos CRI's, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário dos CRI desde a data de emissão dos CRI's, é composta por juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada da taxa DI. Esta operação é garantida pelos recursos financeiros presentes nas contas vinculadas à operação e pela cessão fiduciária de direitos creditórios das empresas: Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda., Flourita Empreendimentos Imobiliários Ltda., SCP Direcional/ACR - Lago, Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários Ltda., SCP Direcional/DAN/Gontijo Fernandes - Jacundá e Trincheiras Empreendimentos Imobiliários Ltda.

379ª Série: Consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. O saldo do valor nominal unitário dos CRI's não será corrigido monetariamente. A remuneração dos CRI's, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário dos CRI's desde a data de emissão dos CRI's, é composta por juros remuneratórios 0,70% ao ano mais à variação acumulada da Taxa DI. A Direcional constituirá, em favor da securitizadora a alienação fiduciária de quotas e direitos emergentes destas quotas, de emissão de (i) Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Porto Acre") e (ii) Tarauacá Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Tarauacá" e, em conjunto com Porto Acre, as "SPE Intervenientes") e de titularidade da Direcional ("Alienação Fiduciária").

25ª Série: Consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. A remuneração dos CRI's, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário dos CRI's desde a data de emissão dos CRI's, é composta por juros remuneratórios 0,90% ao ano mais à variação acumulada da Taxa DI. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI's, os quais não contarão também com garantia flutuante da Emissora.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI--Continuação

107ª Série: Consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. A remuneração dos CRI's, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário dos CRI's desde a data de emissão dos CRI's, é composta por juros remuneratórios 0,80% ao ano mais à variação acumulada da Taxa DI. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI's, os quais não contarão também com garantia flutuante da Emissora.

175ª Série: Consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. A remuneração dos CRI's, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário dos CRI's desde a data de emissão dos CRI's, é composta por juros remuneratórios 4% ao ano mais IPCA. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI's, os quais não contarão também com garantia flutuante da Emissora.

Cédula de Crédito Bancário

Esta modalidade de empréstimo tem por finalidade financiar a necessidade de capital de giro da Companhia. A taxa de juros praticada nesta modalidade de empréstimo é de 112%, 114% e 130% do CDI a.m. CCB Plano Empresário Final emitida junto ao Banco ABC no valor de R\$32.828. A taxa de juros praticada nesta modalidade 0,1241% a.m. acrescidos da Taxa CDI, calculadas e divulgadas pela CETIP ("Taxa DI").

A parcela não circulante dos empréstimos em 31/12/2018 tem os seguintes vencimentos:

Período	31/12/2018	
	Individual	Consolidado
Jan/2020 a Dez/2020	179.837	231.953
Jan/2021 a Dez/2021	135.491	156.906
A partir de Jan/2022	135.136	160.067
	450.464	548.926

10. Obrigações trabalhistas

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Salários e retiradas a pagar	2.668	1.679	5.934	3.680
Encargos trabalhistas e previdenciários	1.296	1.974	4.603	5.401
Provisões trabalhistas	5.402	5.005	14.234	11.419
Outros	741	27	1.412	71
	10.107	8.685	26.183	20.571

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e de 2017
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Obrigações tributárias

Os saldos abaixo são compostos pela provisão dos impostos correntes cujo fato gerador é a realização do contas a receber, e também pela provisão dos impostos diferidos que ocorre pelo reconhecimento da receita pelo método POC no qual o recebimento do contas a receber está diferido ao longo do fluxo de cada contrato:

Impostos correntes	Individual		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
PIS	38	68	44	79
COFINS	197	371	221	419
Regime especial de tributação	83	-	5.318	3.269
IRPJ	4	-	977	1.993
CSLL	3	-	498	838
Outros	304	170	2.475	2.142
	629	609	9.533	8.740
Impostos diferidos				
PIS	10	2	1.707	2.830
COFINS	49	10	7.780	13.096
AVP	-	-	(318)	(226)
IRPJ	35	7	5.734	9.604
CSLL	18	4	3.001	5.034
Outros	-	-	(392)	443
	112	23	17.512	30.781
	741	632	27.045	39.521
Circulante	741	632	23.305	34.574
Não circulante	-	-	3.740	4.947

12. Credores por imóveis compromissados

Demonstra as contas a pagar decorrentes da aquisição de terrenos para incorporação de empreendimentos imobiliários, sendo os próprios terrenos parte da garantia. Esses contratos são corrigidos pelo INCC.

	31/12/2017	(+) aquisições	(-) pagamentos	(+/-) revisões	31/12/2018
Individual	20.148	393.664	(1.139)	79	412.752
	20.148	393.664	(1.139)	79	412.752
Circulante	20.148				-
Não circulante	-				412.752

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Credores por imóveis compromissados--Continuação

	31/12/2017	(+) aquisições	(-) pagamentos	(+/-) Revisões	(-) cancelamento de contratos	31/12/2018
Consolidado	922.483	784.487	(93.411)	(46.306)	(7.914)	1.559.339
	922.483	784.487	(93.411)	(46.306)	(7.914)	1.559.339
Circulante	90.441					92.367
Não circulante	832.042					1.466.972

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
<i>Aging list:</i>		
Até 1 ano	92.367	90.441
Entre 1 e 2 anos	944.237	422.429
Entre 2 e 3 anos	333.723	126.607
Entre 3 e 4 anos	60.464	75.718
Após 4 anos	128.548	207.288
	1.559.339	922.483

13. Adiantamento de clientes

Consolidado

	31/12/2017	(+) aquisições/ recebimentos	(-) amortizações	(-) baixas/ cancelamentos	31/12/2018
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	423.075	5.300	(8.988)	(24.270)	395.117
Adiantamento por recebimento (ii)	5.308	16.796	(7.398)	-	14.706
Total adiantamentos	428.383	22.096	(16.386)	(24.270)	409.823
Circulante	11.975				12.913
Não circulante	416.408				396.910

(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.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Outras contas a pagar

	Individual		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Débitos com clientes	1.390	8.379	6.221	13.458
Débitos com parceiros (a)	-	-	26.920	26.920
Contas a pagar por aquisições de participações societárias (b)	37.533	29.238	37.533	29.238
Passivo a descoberto (c)	28.314	9.497	3	3
Outros	1.265	672	10.466	7.391
Total	68.502	47.786	81.143	77.010
Circulante	68.502	47.786	55.143	51.010
Não circulante	-	-	26.000	26.000

- (a) Em 20 de abril de 2011, a Companhia realizou acordo comercial com investidor para desenvolvimento de projetos que serão realizados em quatro terrenos localizados no Distrito Federal, em troca de R\$44.300 recebidos em dinheiro sobre o qual não incide qualquer remuneração. Em dezembro 2012, foi viabilizado o projeto de um dos terrenos envolvidos no acordo comercial, o montante de R\$10.380 foi capitalizado na SPE Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários, responsável pela incorporação, construção e vendas do empreendimento a ser construído. Em abril de 2014 foi capitalizado R\$7.000 na SPE Ouro Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda., responsável pela construção e vendas do segundo empreendimento a ser construído.
- (b) Em setembro de 2016 a Companhia adquiriu da Trisul S.A. 50% das quotas da SPE Jardim Amaralina por R\$21.000. Essa SPE será responsável pela construção e incorporação do empreendimento popular Jardim Amaralina na cidade de São Paulo.
- (c) Está representado nessa rubrica o saldo de investimentos em controladas ou controladas em conjunto que estão com patrimônio líquido negativo.

15. Provisões

15.1. Provisão para garantia

	Individual		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Circulante	7.329	-	10.959	-
Não circulante	468	16	19.302	34.813
	7.797	16	30.261	34.813

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, referentes a gastos com manutenções, que representam do custo orçado de cada empreendimento em média para as obras de incorporação 2,34% e para as obras de serviços 0,94% em dezembro de 2018.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Provisões--Continuação

15.2. Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

	Individual			Total
	Tributário	Trabalhista	Cível	
Saldo em 31 de dezembro de 2017	14	396	251	661
Provisões	-	1.593	936	2.529
Reversões	(14)	(171)	(252)	(437)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	-	1.818	935	2.753

	Consolidado			Total
	Tributário	Trabalhista	Cível	
Saldo em 31 de dezembro de 2017	92	8.070	24.569	32.731
Provisões	81	7.922	12.035	20.038
Reversões	(92)	(5.324)	(16.045)	(21.461)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	81	10.668	20.559	31.308

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. Em 31 de dezembro de 2018, os valores são: de trabalhista R\$28.688, tributário R\$7.614 e cível R\$140.118. Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

16. Patrimônio líquido

16.1. Capital social

O capital social da Companhia é de R\$752.982, totalmente subscrito e integralizado, dividido em 153.398.749 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, sendo 146.994.040 em circulação e 6.404.709 em tesouraria.

O capital autorizado na data da divulgação de nossas informações contábeis é de R\$1.200.000.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Patrimônio líquido--Continuação

16.1. Capital social--Continuação

Durante o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018, foram cedidas 556.486 ações que estavam em tesouraria no âmbito dos Programas I e II de *Matching* de Ações e Programa 1 de Opções de Ações.

	Quantidade de ações	Ações em tesouraria	Total
31 de dezembro de 2016	146.315.104	7.083.645	153.398.749
Ações em tesouraria cedidas	122.450	(122.450)	-
31 de dezembro de 2017	146.437.554	6.961.195	153.398.749
Ações em tesouraria cedidas	556.486	(556.486)	-
31 de dezembro de 2018	146.994.040	6.404.709	153.398.749

16.2. Ações em tesouraria

A companhia mantém 6.404.709 ações em tesouraria adquiridas durante a vigência de seus programas de recompra entre 2011 e 2015.

16.3. Reservas de capital

16.3.1. Reserva de capital por outorga de opções de compra de ações

Conforme divulgado na Nota 23, a Companhia reconhece na referida rubrica os serviços recebidos em contrapartida da outorga de opções de compra de ações. Concomitantemente ao exercício das opções de ações, a reserva é transferida para lucros retidos.

16.4. Reserva de lucro

16.4.1. Reserva legal

A reserva legal é constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e de 2017
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Patrimônio líquido--Continuação

16.4. Reserva de lucro--Continuação

16.4.2. Reserva de retenção de lucros

Constituída principalmente para a manutenção da capacidade de investimentos da Companhia e a execução de obras em curso. Adicionalmente, a Assembleia Geral Ordinária deliberará a respeito da destinação do montante excedente de reservas de lucros em relação ao total do capital social, nos termos descritos no artigo 199 da lei das sociedades anônimas (Lei nº 11.638/2007).

16.4.3. 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.

Em 04 de setembro de 2018, o Conselho de Administração aprovou, ad referendum da Assembleia Geral Ordinária, a distribuição de dividendos intermediários à conta de reserva de lucros, conforme demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2017, no montante de R\$90.000, correspondendo a R\$0,6122890 por ação (desconsiderando as ações mantidas pela Companhia em tesouraria). Os dividendos foram pagos no dia 11 de outubro de 2018, sem atualização monetária ou juros. Fizeram jus ao recebimento de dividendos os acionistas detentores de ações da Companhia na data base de 1º de outubro de 2018.

16.5. Lucro (prejuízo) por ação

Os cálculos de prejuízo por ação para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e 2017 podem ser assim demonstrados:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Prejuízo do exercício	(77.495)	(143.781)
Média ponderada do número de ações	<u>146.836.517</u>	<u>146.406.097</u>
Prejuízo líquido básico por ação - R\$	(0,53)	(0,97)

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Patrimônio líquido--Continuação

16.5. Lucro (prejuízo) por ação--Continuação

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 o cálculo do lucro (prejuízo) por ação básico e diluído mantém-se o mesmo devido ao prejuízo apurado do exercício.

16.6. Participações não controladores

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, as alterações de participações societárias da Companhia em controladas geraram uma redução de acionistas não controladores de R\$41.184 e não gerou resultado para os acionistas da Controladora, registradas diretamente no patrimônio líquido.

17. Receita líquida

	Individual		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Receita bruta de vendas	1.270	5.411	1.060.570	576.123
Receita bruta de serviços	71.058	6.641	180.543	223.215
Receita bruta total	72.328	12.052	1.241.113	799.338
Ajuste a valor presente	-	-	(1.873)	5.675
Impostos incidentes sobre vendas	(2.814)	(1.352)	(25.662)	(15.419)
Vendas canceladas	(3.874)	(843)	(47.530)	(37.737)
Receita operacional líquida	65.640	9.857	1.166.048	751.857

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.

A Companhia reconheceu também como receita bruta do exercício referente aos empreendimentos em construção, o montante de R\$8.987 em 31 de dezembro de 2018 e R\$19.044 em 31 de dezembro de 2017 referentes à apropriação de permutas por unidades a construir por terrenos.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Receita líquida--Continuação

a) Resultado a apropriar

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:

I) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas	1.617.123
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Receita de Vendas Contratadas	3.279.512
b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	1.662.389
<i>Receitas de Vendas Apropriadas</i>	<i>1.907.017</i>
<i>Distratos - Receitas estornadas</i>	<i>(244.628)</i>
II) Receitas de Indenizações por distratos	12.829
III) Custo Orçado a Apropriar de unidades Vendidas	1.103.376
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	2.165.164
b) Custo de Construção Incorrido	1.149.724
Encargos Financeiros Apropriados	10.049
c) Distratos - Custo de Construção	(97.080)
Distratos - Encargos Financeiros	(905)
Custo orçado a Apropriar no Resultado (sem encargos financeiros) (a - b - c)	1.112.520
Drive CI / CO (sem encargos financeiros)	48,62%
IV) Custo Orçado a Apropriar em Estoque	493.646
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	785.727
b) Custo de Construção Incorrido	291.188
Encargos Financeiros Apropriados	893
Unidades Vendidas	27.855

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e de 2017
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Receita líquida--Continuação

b) Resultado apropriado

Resultado apropriado de	01/01/2018 a 31/12/2018		01/01/2017 a 31/12/2017	
	Receitas de unidades vendidas	(-) custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) custo das unidades vendidas
Individual				
Serviços	64.370	(49.759)	9.857	(4.526)
Incorporação - imóveis concluídos	1.270	(860)	-	-
Total Individual	65.640	(50.619)	9.857	(4.526)
Controladas				
Serviços	107.088	(108.725)	214.042	(228.497)
Incorporação - imóveis concluídos	73.952	(106.947)	71.568	(177.473)
Incorporação - imóveis em construção	919.368	(582.934)	456.390	(303.903)
Total Controladas	1.100.408	(798.606)	742.000	(709.873)
Total Consolidado	1.166.048	(849.225)	751.857	(714.399)

18. Custos e despesas por natureza

Descrição	Individual		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Matéria-prima, e materiais de uso e consumo	(42.683)	(6.859)	(665.447)	(524.224)
Despesas com pessoal	(61.080)	(56.001)	(184.013)	(198.032)
Juros capitalizados	-	-	(24.679)	(50.559)
Depreciação e amortização	(4.434)	(3.611)	(20.135)	(23.026)
Serviços de terceiros	(9.162)	(9.396)	(13.915)	(13.934)
Energia elétrica, água e telefone	(2.004)	(1.489)	(2.823)	(2.115)
Despesas gerais com vendas	(2.187)	(1.730)	(40.696)	(26.654)
Comissão de vendas	189	301	(74.457)	(22.739)
Outras despesas	(21.614)	(22.436)	(28.407)	(24.048)
	(142.975)	(101.221)	(1.054.572)	(885.331)
Classificados como				
Custos dos imóveis vendidos	(1.269)	(2.599)	(691.150)	(483.975)
Custos de serviços prestados	(49.350)	(1.927)	(158.075)	(230.424)
Despesas comerciais	(2.253)	(1.448)	(105.046)	(63.288)
Despesas gerais e administrativas	(90.103)	(95.247)	(100.301)	(107.644)
	(142.975)	(101.221)	(1.054.572)	(885.331)

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

19. Outras receitas e despesas operacionais

	Individual		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Outras (despesas) receitas				
Venda de investimentos (a)	255.767	6.000	269.281	6.000
Despesas com projetos descontinuados	(2.993)	(1.658)	(13.745)	(2.083)
Custo dos investimentos vendidos	(340.840)	(1.857)	(368.829)	(1.857)
Outras (despesas) receitas	(10.266)	1.060	(26.661)	924
	(98.332)	3.545	(139.954)	2.984

(a) Em 3 de setembro de 2018 a companhia comunicou ao mercado por meio de fato relevante a venda de sua participação acionária detida na Lago da Pedra S.A., para o MAC Fundo de Investimentos Imobiliários, o preço total da transação foi R\$183.156 (cento e oitenta e três milhões, cento e cinquenta e seis mil reais), sendo que o valor de R\$155.608 (cento e cinquenta e cinco milhões, seiscentos e oito mil reais) foi recebido a vista e o montante de R\$27.985 (vinte e nove milhões, novecentos e oitenta e cinco mil reais) está registrada no contas a receber da companhia e está sendo corrigido a partir dessa data pela taxa DI.

A Companhia também realizou a alienação da totalidade das quotas das SPEs, Direcional Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda. para a Lago da Pedra S.A. por R\$72.611 (setenta e dois milhões, seiscentos e onze mil reais) e Guarinos Empreendimentos Imobiliários Ltda pelo valor de R\$13.514 (treze milhões, quinhentos e quatorze mil reais).

20. Resultado financeiro

Os saldos abaixo representam os rendimentos líquidos da Companhia oriundos das aplicações, e cobrança de juros decorrentes de contratos, apresenta também os custos financeiros decorrentes de algumas linhas de créditos utilizados pela Companhia e os custos financeiros de manutenção de conta junto às instituições financeiras.

	Individual		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	23.038	28.455	31.288	40.719
Atualização monetária e juros contratuais	3.825	7.638	7.059	13.439
	26.863	36.093	38.347	54.158
Despesas financeiras				
Despesas com juros	(50.015)	(36.910)	(52.669)	(38.153)
Despesas bancárias	(1.696)	(1.449)	(6.189)	(4.845)
	(51.711)	(38.359)	(58.858)	(42.998)
Resultado financeiro líquido	(24.848)	(2.266)	(20.511)	11.160

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Imposto de renda e contribuição social

	Individual		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Resultado antes do IRPJ e da CSLL	(77.190)	(143.769)	(51.328)	(120.710)
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	(26.245)	(48.881)	(17.452)	(41.041)
Empresas tributadas pelo lucro real				
Adições e exclusões	21.098	12.512	21.098	12.512
Adição (exclusão) equivalência patrimonial	(123.325)	53.684	(123.325)	53.684
Base de tributação	(179.417)	(77.573)	(153.555)	(54.514)
Empresas tributadas pelo lucro presumido				
Base de tributação	29	36	122.382	105.673
Alíquotas aplicáveis ao lucro presumido	2,28%	2,28%	2,28%	2,28%
Despesa com imposto	1	1	2.544	1.689
Despesa com imposto diferido	-	-	246	719
Empresas tributadas pelo RET (1%)				
Base de tributação	64.675	2.345	622.857	928.912
Alíquotas aplicáveis ao Regime Especial de Tributação	0,47%	0,47%	0,47%	0,47%
Despesa com imposto	263	-	2.889	4.975
Despesa com imposto diferido	41	11	39	(610)
Empresas tributadas pelo RET (4%)				
Base de tributação	-	-	879.709	518.239
Alíquotas aplicáveis ao Regime Especial de Tributação	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	-	-	20.653	13.463
Despesa com imposto diferido	-	-	(3.763)	(3.511)
Despesa com IRPJ e CSLL do exercício	305	12	22.608	16.725
Alíquota efetiva	(0,40%)	(0,01)	(44,05%)	(25,69)

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017 demonstra a diferença temporal entre o regime de caixa utilizado pelas SCPs e SPEs, tributadas pelo Lucro Presumido e RET (Regime Especial de Tributação), e a provisão de imposto sobre o saldo de contas a receber.

A Companhia (controladora) possui saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social e imposto de renda, sobre os quais não foram constituídos tributos diferidos ativos por não haver perspectiva de realização através de lucros tributáveis futuros devido à sua característica de *holding*. Devido ao regime de tributação das SCPs e SPEs (Lucro Presumido ou RET), elas não apresentam diferenças temporárias.

22. 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 à liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no acompanhamento ativo das taxas contratadas *versus* as vigentes no mercado.

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

Risco de taxas de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, substancialmente a taxa CDI que remunera suas aplicações financeiras contratadas em reais, juros sobre empréstimos contratados junto ao Sistema Financeiro de Habitação atrelados à TR, juros sobre empréstimos para aquisição de máquinas e equipamentos contratados junto ao BNDES (FINAME) atrelados à TJLP e TJ462 e juros de empréstimos de Capital de Giro, Leasing, Debêntures e CRI atrelados ao CDI.

Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, buscando manter um nível de disponibilidades suficiente para atender às suas necessidades. A seguir estão as exposições contratuais de passivos financeiros:

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

22. Instrumentos financeiros--Continuação

Risco de liquidez--Continuação

	Consolidado				Total
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	
Em 31 de dezembro 2018					
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	448.666	231.953	156.906	160.067	997.592
Fornecedores	75.747	1.093	-	-	76.840
Partes relacionadas (Nota 6.1)	18.729	-	-	-	18.729
Credores por imóveis compromissados (Nota 12)	92.367	944.237	333.723	189.012	1.559.339
Adiantamento por recebimento (Nota 13)	14.706	-	-	-	14.706

Não é esperado que fluxos de caixa incluídos nas análises de maturidade da Companhia e suas controladas, possam ocorrer significativamente mais cedo ou em montantes significativamente diferentes.

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 2018, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. As contas a receber de clientes são garantidas pelos próprios imóveis, sendo que a posse sobre o imóvel é transferida somente após sua quitação.

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria

Pressupõe-se que os saldos das contas a receber de clientes e contas a pagar aos fornecedores pelo valor contábil, menos a perda (*impairment*) no caso de contas a receber, estejam próximos de seus valores justos.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

22. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria--Continuação

A hierarquia dos ativos e passivos a valor justo da Companhia e suas controladas está divulgada abaixo:

	Nota	Individual		Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Ativos financeiros					
Custo amortizado		27.176	25.287	528.992	852.615
Contas a receber	4.1	14.989	9.848	516.204	835.385
Outras contas a receber	-	12.187	15.439	12.788	17.230
Valor justo pelo resultado (*)		552.353	275.094	889.342	404.675
Caixa e bancos	3.1	5.478	571	253.253	79.082
Equivalente de caixa	3.1	385.493	220.828	462.041	333.966
Aplicações financeiras	3.2	131.397	53.695	144.050	70.709
Contas a receber por alienação de investimentos	4.2	29.985	-	29.998	-
Total dos ativos financeiros		579.529	300.381	1.418.334	1.336.372
Passivos financeiros					
Custo amortizado		1.330.636	487.858	2.748.349	1.986.738
Credores por imóveis compromissados	12	412.752	20.148	1.559.339	922.483
Adiantamento por recebimento	13	-	-	14.706	5.308
Empréstimos e financiamentos	9	820.378	389.513	997.592	893.951
Fornecedores	-	11.260	3.171	76.840	71.174
Partes relacionadas	6.1	17.744	27.240	18.729	16.812
Outras contas a pagar	14	68.502	47.786	81.143	77.010
Passivos financeiros		1.330.636	487.858	2.748.349	1.986.738

(*) Ativos financeiros reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo valor justo pelo resultado com mensuração de Nível 2 na hierarquia de valor justo.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

22. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros

Em 31/12/2018 o valor justo dos instrumentos financeiros está demonstrado conforme tabela abaixo:

	Individual			Consolidado		
	Valor contábil	Valor justo	Diferença	Valor contábil	Valor justo	Diferença
Ativos financeiros						
Custo amortizado	27.176	27.176	-	528.992	528.992	-
Contas a receber	14.989	14.989	-	516.204	516.204	-
Outras contas a receber	12.187	12.187	-	12.788	12.788	-
Valor justo por meio de resultado	552.353	552.353	-	889.342	889.342	-
Caixa e bancos	5.478	5.478	-	253.253	253.253	-
Equivalente de caixa	385.493	385.493	-	462.041	462.041	-
Aplicações financeiras	131.397	131.397	-	144.050	144.050	-
Contas a receber por alienação de investimentos	29.985	29.985	-	29.998	29.998	-
Total dos ativos financeiros	579.529	579.529	-	1.418.334	1.418.334	-
Passivos financeiros						
Custo amortizado	1.330.636	1.330.636	-	2.748.349	2.748.349	-
Credores por imóveis compromissados	412.752	412.752	-	1.559.339	1.559.339	-
Adiantamento por recebimento	-	-	-	14.706	14.706	-
Empréstimos e financiamentos	820.378	820.378	-	997.592	997.592	-
Fornecedores	11.260	11.260	-	76.840	76.840	-
Partes relacionadas	17.744	17.744	-	18.729	18.729	-
Outras contas a pagar	68.502	68.502	-	81.143	81.143	-
Passivos financeiros	1.330.636	1.330.636	-	2.748.349	2.748.349	-

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

22. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros--Continuação

Em 31/12/2017 o valor justo dos instrumentos financeiros está demonstrado conforme tabela abaixo:

	Individual			Consolidado		
	Valor contábil	Valor justo	Diferença	Valor contábil	Valor justo	Diferença
Ativos financeiros						
Custo amortizado	25.287	25.287	-	852.615	852.615	-
Contas a receber	9.848	9.848	-	835.385	835.385	-
Outras contas a receber	15.439	15.439	-	17.230	17.230	-
Valor justo por meio de resultado	275.094	275.094	-	483.757	483.757	-
Caixa e bancos	571	571	-	79.082	79.082	-
Equivalente de caixa	220.828	220.828	-	333.966	333.966	-
Aplicações financeiras	53.695	53.695	-	70.709	70.709	-
Total dos ativos financeiros	300.381	300.381	-	1.336.372	1.336.372	-
Passivos financeiros						
Custo amortizado	487.858	487.858	-	1.986.738	1.986.738	-
Credores por imóveis compromissados	20.148	20.148	-	922.483	922.483	-
Adiantamentos por recebimento	-	-	-	5.308	5.308	-
Empréstimos e financiamentos	389.513	389.513	-	893.951	893.951	-
Fornecedores	3.171	3.171	-	71.174	71.174	-
Partes relacionadas	27.240	27.240	-	16.812	16.812	-
Outras contas a pagar	47.786	47.786	-	77.010	77.010	-
Passivos financeiros	487.858	487.858	-	1.986.738	1.986.738	-

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e de 2017
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

22. Instrumentos financeiros--Continuação

Análise de sensibilidade

A Companhia e suas controladas devem apresentar uma análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado originado por instrumentos financeiros e considerados relevantes pela Administração, ao qual a Companhia esteja exposta na data de encerramento de cada exercício. A exposição se dá apenas com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira decorrente das aplicações financeiras quanto à despesa financeira decorrente dos empréstimos. Portanto, os instrumentos financeiros ativos da Companhia e suas controladas estão livres de risco relevantes já que eles são remunerados à taxa do CDI e os empréstimos e financiamentos são atrelados à variação da TR acrescida de *spread* fixo, no caso de financiamento à produção (SFH), atrelados à variação do CDI acrescida de *spread* fixo, no caso do Leasing, CRI e Debêntures, atrelados à variação da TJLP e TJ462 acrescida de *spread* fixo, no caso de financiamento para aquisição de equipamentos via BNDES (FINAME) e atrelados ao CDI para os casos de empréstimos de capital de giro. Para fazer a análise de sensibilidade, a Companhia se baseou em projeções do mercado financeiro para o ano de 2019, considerando Cenário I, Cenário II, e Cenário III. O Cenário I corresponde às taxas de juros apuradas na data acima e, na avaliação da Administração, é o cenário mais provável de se realizar nas datas de vencimento de cada uma das operações. Para os Cenários II e III, considerou-se uma elevação de 25% e 50%, respectivamente, nas variáveis de risco. O impacto positivo ou negativo está demonstrado a seguir:

Variável de risco		Cenário I	Cenário II	Cenário III
CDI (%)		7,77%	9,71%	11,66%
Variável de risco	Risco	Cenário I	Cenário II	Cenário III
CDI	Aumento do CDI	17.250	21.562	25.875
Despesas financeiras adicionais em se confirmando o cenário		-	4.312	8.624
Variável de risco		Cenário I	Cenário II	Cenário III
IPCA (%)		3,90%	4,88%	5,85%
Variável de risco	Risco	Cenário I	Cenário II	Cenário III
IPCA	Redução do IPCA	7.313	9.141	10.970
Redução nas receitas financeiras em se confirmando o cenário		-	1.828	3.856

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e de 2017
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

22. Instrumentos financeiros--Continuação

Análise de sensibilidade--Continuação

Variável de risco		Cenário I	Cenário II	Cenário III
INCC (%)		3,90%	4,88%	5,85%
Variável de risco	Risco	Cenário I	Cenário II	Cenário III
INCC	Redução do INCC	9.602	12.002	14.403
Redução nas receitas financeiras em se confirmando o cenário		-	2.400	4.800

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. Essa 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. Desse modo, acredita reduzir o risco de demanda de seus lançamentos.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e de 2017
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

22. Instrumentos financeiros--Continuação

Riscos operacionais

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

Gestão do capital social

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

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

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Empréstimos e financiamentos	997.592	893.951
(-) Caixa e equivalente de caixa	715.294	413.048
(-) Aplicações financeiras	144.050	70.709
Dívida líquida	138.248	410.194
Patrimônio líquido	1.393.276	1.604.315
Dívida líquida sobre o patrimônio líquido	9,92%	25,57%

No exercício encerrado em 31/12/2018 a Companhia apresentou uma geração de caixa de R\$271.947 ante uma geração de caixa no exercício de 2017 de R\$51.403.

Ativos dados em garantia

Os ativos dados em garantia relativos aos empréstimos e financiamentos estão divulgados na Nota 8 e Nota 9. A Companhia e suas controladas mantêm depósitos judiciais em 31 de dezembro de 2018 no montante de R\$15.143 (31 de dezembro de 2017 - R\$18.128) como parte de discussão de seus passivos contingentes.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e de 2017
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

23. Plano de opção de compra de ações e de incentivo atrelado a ações da companhia 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 8.799.978 opções, das quais foram efetivamente exercidas 3.596.117 e 5.183.861 foram canceladas.

A tabela a seguir apresenta a movimentação das opções:

Ano de outorga	Programa 1	Programa 2
	2009 a 2015	2009 a 2015
Quantidade total de opções (A)	3.963.301	4.711.372
Preço de exercício	R\$1,20	(*) R\$13,40
Prazo de aquisição (<i>vesting period</i>)	20% ao ano	20% ao ano
Movimentação das opções		
Opções outorgadas (B)	4.259.978	4.540.000
Opções exercidas	(3.238.117)	(368.000)
Opções canceladas (C)	(1.011.861)	(4.164.000)
Opções em circulação	10.000	8.000
Saldo de opções a outorgar (**)	-	-

(*) Preço de exercício considera correção do preço de emissão pelo IPCA até 31 de dezembro de 2017, bem como ajustes devidos aos pagamentos de dividendos no exercício.

(**) O Conselho de Administração não pode outorgar novas opções nos Planos 1 ou 2, dado que o prazo de vigência expirou em 31 de dezembro de 2015.

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\$9,97 e as do Programa 2 em R\$5,32 cada.

Caso os beneficiários do total das opções do Programa 1 e 2 já outorgadas e ainda não exercidas exerçam suas opções, a diluição máxima da participação dos atuais acionistas será de 0,1%.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e de 2017
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

23. Plano de opção de compra de ações e de incentivo atrelado a ações da companhia remuneração em opções de compra de ações--Continuação

Remuneração baseada em ações ("Programa de Matching")

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 15 de maio de 2015 foi aprovado o regulamento do 1º Programa de incentivo atrelado a ações da Direcional Engenharia S.A. ("Programa de Matching"), conforme alterado em reunião realizada em 21 de julho de 2015.

E em reunião do Conselho Administração realizada em 20 de março de 2017 foi aprovado o regulamento do 2º Programa de incentivo atrelado a ações da Direcional Engenharia S.A. ("Programa de Matching").

Os Programas estabelecem as regras e condições para outorga do direito de compra de Ações e concessão de ações de incentivo a administradores e empregados da Companhia e/ou das Sociedades de Propósito Específico em que a Companhia tenha participação ("Beneficiários"), previamente selecionados pelo Conselho de Administração, com objetivo de atraí-los, motivá-los e retê-los, bem como alinhar os seus interesses com os da Companhia e de seus acionistas.

Para participar do Programa de Matching os Beneficiários deverão adquirir ações ordinárias de emissão da Companhia, em quantidade e prazo definidos individualmente pelo Conselho de Administração. Para cada ação ordinária da Companhia adquirida pelos Beneficiários no âmbito do 1º Programa de Matching a Companhia outorgará aos Beneficiários duas ações ordinárias da Companhia, já no âmbito do 2º Programa de Matching a Companhia outorgará aos Beneficiários cinco ações ordinárias da Companhia, sendo que a entrega será realizada em lotes de 25% do total de ações ao longo de quatro anos. Para que o Beneficiário faça jus ao recebimento das ações de incentivo ao final de cada Período de Carência ele não poderá ter alienado ou transferido, total ou parcialmente, as ações detidas no âmbito do Programa.

As quantidades de ações outorgadas, prazos de carência e exercício, aprovados pelo Conselho de Administração, estão comentados a seguir:

Ano de outorga	1º Programa Matching	1º Programa Matching	2º Programa Matching	2º Programa Matching
	2015	2017	2017	2018
Prazo para transferência das ações	4 (quatro) anos, sendo 25% ao ano, a partir de 1º de janeiro de 2017	4 (quatro) anos, sendo 25% ao ano, a partir de 5 de setembro de 2018	4 (quatro) anos, sendo 25% ao ano, a partir de 31 de março de 2018	4 (quatro) anos, sendo 25% ao ano, a partir de 4 de setembro de 2019
Movimentação das ações outorgadas				
Total de ações outorgadas (A)	506.000	450.000	1.760.000	300.000
Outorgas ativadas por aquisição de ações	444.800	363.944	1.760.000	300.000
Outorgas não ativadas por aquisição de ações (B)	61.200	86.056	-	-
Outorgas canceladas (C)	105.494	20.000	-	-
Ações entregues aos Beneficiários (D)	179.306	-	440.000	-
Outorgas vigentes (A) - (B) - (C) - (D)	160.000	343.944	1.320.000	300.000

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

24. Seguros

O grupo adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31/12/2018, está demonstrado a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro	1.963.412
Seguro garantia pós entrega	Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregue por até 5 anos, sobre os danos previstos no código do consumidor	36.338
Responsabilidade civil (Obras em construção)	Garante indenizar até o limite máximo da importância segurada, as quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros	244.710
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para aos processos de licenciamento dos empreendimentos em construção	137.449
Seguro empresarial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos no imóvel comercial locado, eventos tais como incêndio, queda de raio e explosão de qualquer natureza e alagamento, tumultos, greve e lock out, vendaval até fumaça.	58.500
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O)	50.000