

Belo Horizonte, 09 de novembro de 2020 – A Direcional Engenharia S.A., uma das maiores incorporadoras e construtoras do Brasil, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares e de médio padrão e atuação em diversas regiões do território Nacional, divulga seus resultados operacionais e financeiros referentes ao 3º trimestre do exercício de 2020 (3T20). Exceto quando indicado de outra forma, as informações deste documento estão expressas em moeda corrente nacional (em Reais) e o Valor Geral de Vendas (“VGV”) demonstra o valor consolidado (100%). As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, baseadas na Lei das Sociedades por Ações e nas regulamentações da CVM.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 3T20

NOVO RECORDE DE VENDAS LÍQUIDAS, TOTALIZANDO R\$ 458 MILHÕES. MARGEM BRUTA AJUSTADA¹ DE 36,2% NO 3T20.

DESTAQUES

- **Lucro Líquido ajustado² de R\$ 33 milhões** no 3T20, crescimento de 27% em relação ao 3T19.
- **ROE anualizado ajustado² de 10%.**
- **Melhor trimestre em Vendas Líquidas da história: R\$ 458 milhões**, crescimento de **41%** em relação ao 3T19.
- **Índice de Velocidade de Venda de Estoque (VSO de Estoque) da Direcional, excluindo o Legado, atingiu 23%** no 3T20.
- **Margem Bruta Ajustada¹ dos projetos no Novo Modelo³ atingiu 37%** no trimestre.
- **Liquidação da 6ª emissão de debêntures no valor de R\$ 250 milhões e prazo médio de 4 anos.**
- **Dívida Líquida ajustada⁴ sobre Patrimônio Líquido de 1%**, um dos menores índices do setor.
- **Perspectiva positiva do rating AA+ pela S&P**
- **Evento subsequente: pagamento de dividendos de R\$ 120 milhões, a R\$ 0,81 por ação, *dividend yield* de 5,6%.**

CÓDIGO DA AÇÃO: DIRR3

Cotação 30/09/2020: R\$ 13,54

Número de Ações (Ex-Tesouraria):
148 milhões

Valor de Mercado:
R\$ 2.009 milhões / US\$ 356 milhões

FreeFloat:
52%

Volume médio diário 3T20:
1.221 mil ações
R\$ 19.252 mil
4.928 negócios

TELECONFERÊNCIA

(em português com tradução simultânea para inglês)

Data: 10/11/2020 – Terça-feira

Português
11:00 – Horário de Brasília

Inglês
09:00 – Horário de Nova Iorque

Conexão via:

Plataforma Zoom Meetings (conforme link disponibilizado no site de RI)

CONTATOS

Henrique Paim – CFO e DRI

Equipe de RI
(31) 3431-5509 | (31) 3431-5511

www.direcional.com.br

ri@direcional.com.br
www.direcional.com.br/ri

Rua dos Otoni, 177 – 10º andar
Belo Horizonte – MG
CEP: 30.150-270

¹ Margem Bruta ajustada: excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

² Ajuste excluindo despesas não recorrentes no valor de R\$ 4 milhões com IPO cancelado da Riva.

³ Novo Modelo: empreendimentos (Direcional e Riva) desenvolvidos a partir do ano de 2015, cujo modelo inclui a possibilidade de repasse na planta e a construção industrializada.

⁴ Dívida Líquida: ajustado por saldo de contratos de operações de swap de juros.

ÍNDICE

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO.....	3
PRINCIPAIS INDICADORES.....	5
LANÇAMENTOS.....	6
VENDAS CONTRATADAS.....	7
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO).....	8
Distratos.....	9
ESTOQUE.....	10
REPASSES.....	11
EMPREENDIMENTOS ENTREGUES.....	11
BANCO DE TERRENOS.....	12
Aquisições de Terrenos.....	12
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO.....	13
Receita Operacional Bruta.....	13
Receita com Vendas de Imóveis.....	13
Receita com Prestação de Serviços.....	14
Receita Operacional Líquida.....	14
Lucro Bruto.....	15
Despesas Gerais e Administrativas (G&A).....	16
Despesas Comerciais.....	16
Outras receitas e (despesas) operacionais.....	16
EBITDA.....	17
Resultado antes de participantes minoritários.....	17
Lucro Líquido.....	17
Resultado a Apropriar.....	18
DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL.....	19
Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras.....	19
Contas a Receber.....	19
Endividamento.....	20
Geração de Caixa (<i>cash burn</i>).....	21
EVENTO SUBSEQUENTE.....	21
Pagamento de Dividendos.....	21
RIVA – Destaques Operacionais.....	22
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO.....	24
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA.....	26
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA.....	27
GLOSSÁRIO.....	28

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Apesar do cenário de pandemia, acreditamos ter conquistado resultados bastante positivos. Desempenho que comprova a capacidade, empenho e poder de reação de nosso time, a resiliência de nosso modelo de negócios e efetividade de nossa plataforma de vendas, que permite que o processo de vendas seja realizado de forma totalmente digital.

Durante esse trimestre, mantivemos nossos esforços em proteger e minimizar os impactos desta pandemia em nosso time, clientes e fornecedores.

O 3T20 teve início em um momento crítico da crise causada pela pandemia de COVID-19, com efeitos bastante adversos na economia. Contudo, no segmento de imóveis econômicos, pudemos acompanhar a continuidade do desempenho apresentado no segundo trimestre, com aumento da demanda e crescimento das vendas. Também houve continuidade na operação da CEF, principal banco operador do programa Casa Verde Amarela (antigo MCMV), cujos repasses continuaram ocorrendo sem grandes alterações em função da pandemia.

Analisando o desempenho deste trimestre, acreditamos que estamos no caminho certo e que a manutenção da nossa estratégia pré pandemia, somada aos aprendizados relacionados ao processo de digitalização pelo qual passamos nos últimos meses, nos colocará em posição diferenciada pós pandemia.

Possuir uma plataforma digital de vendas inteiramente online, que vai desde a originação do cliente até a assinatura do contrato de venda, passando inclusive pela aprovação do crédito juntamente ao banco financiador, também foi um dos principais pilares de nosso desempenho neste cenário.

Os principais destaques dos resultados desse trimestre foram: **(i) novo recorde de vendas líquidas para um único trimestre: VGV de R\$ 458 milhões, acompanhado pela melhora significativa da VSO de estoque, que alcançou 23% no segmento Direcional e 22% na visão consolidada; (ii) elevado nível de margem bruta ajustada² que atingiu 36,2% e (iii) lucro líquido ajustado¹ de R\$ 33 milhões, representando ROE anualizado ajustado¹ de 10%.**

O crescimento do VGV Líquido Contratado nos primeiros nove meses de 2020 (+22% em relação ao 9M19), combinado com a manutenção do sólido nível de margem bruta, mesmo no cenário de pandemia e com redução de 23% nos lançamentos, comprovam a qualidade de nossos produtos e a assertividade das decisões estratégicas nesse período.

Outra métrica operacional que vale destaque é o percentual decrescente de vendas canceladas, que no 3T20 representou 15% das vendas, ante 20% no 3T19. Esse resultado pode ser explicado principalmente pela melhoria nos processos de vendas e repasse, que resultaram em redução dos prazos e maior assertividade da venda.

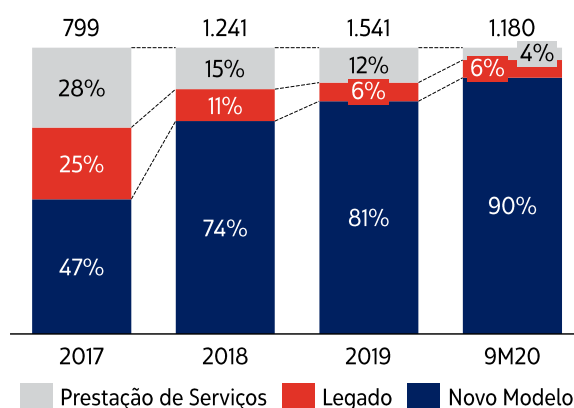
Os lançamentos continuaram sendo impactados pela ainda gradual retomada das atividades dos órgãos municipais e estaduais responsáveis pelas aprovações dos empreendimentos durante o 3T20, cujas restrições impostas pela pandemia ainda causam dificuldade e dilação dos prazos de aprovação de projetos. Dessa forma, além do menor volume de lançamentos, redução de 23% no 9M20 em comparação com 9M19, houve uma concentração relevante destes lançamentos no final do 3T20, impactando negativamente as vendas desses produtos dentro do trimestre.

Como resultado da boa performance operacional, a Direcional somou R\$ 412 milhões em Receita Bruta, 5% superior ao apresentado para o 3T19. Desconsiderando a Receita com Prestação de Serviços, esse crescimento foi ainda maior: 15% em relação ao 3T19. Vale lembrar que a receita reconhecida de prestação de serviços caiu 61% em relação ao mesmo período do ano passado, uma vez que a Direcional não contratou empreendimento enquadrado no Faixa 1 do Programa MCMV desde 2018, passando a representar apenas 4% do total de receitas apropriadas no 9M20.

Já os projetos enquadrados no Novo Modelo passaram a representar 90% do total da Receita Bruta apropriada no 9M20.

O gráfico ao lado ilustra a evolução da participação na receita para cada segmento:

Evolução da Receita Bruta por Segmento
(% e R\$ milhões)



A Receita Líquida do 3T20 foi de R\$ 376 milhões, redução de 8% em relação ao trimestre anterior. Esse desempenho deveu-se principalmente ao mix de vendas e estágio das obras em que essas vendas aconteceram. Já o Lucro Bruto Ajustado² ficou em linha com o 2T20, impactado positivamente pelo aumento de 3,3 p.p. na Margem Bruta Ajustada², quando comparado ao 2T20, atingindo 36,2%. **Vale ressaltar que a margem bruta ajustada dos projetos desenvolvidos no Novo Modelo atingiu 37% no 3T20.**

A tabela abaixo apresenta a margem bruta por segmento:

Resultado 3T20 (R\$ milhões)	Novo Modelo	Legado	Prestação de Serviços	Consolidado
Receita Líquida	334	25	16	376
Lucro Bruto Ajustado	124	11	0	136
Margem Bruta Ajustada¹	37%	45%	3%	36%

A diluição das despesas gerais, administrativas e com vendas foi outro importante fator para o resultado da Direcional no 3T20 e acreditamos que a continuidade desse movimento é um dos principais fatores para a melhora dos resultados futuros da companhia:

- (i) As Despesas Gerais e Administrativas somaram R\$ 28 milhões no trimestre (6,8% da Receita Bruta, ante 7,0% no mesmo período do ano anterior).
- (ii) As Despesas Comerciais passaram a representar 10,1% da Receita Bruta de Incorporação no 3T20 (R\$ 40 milhões), redução de 1,0 p.p em relação ao 3T19.

Outra linha que impactou o nosso resultado foi a linha de outras despesas e receitas, que totalizou R\$ 12 milhões, impactada principalmente por: (i) provisões para contingências, no valor de R\$ 4 milhões; (ii) despesas não recorrentes advindas do processo de IPO da Riva e seu posterior cancelamento, no valor de R\$ 4 milhões; e (iii) amortização de ágio por compra de participações, no valor de R\$ 1 milhão.

Como resultado, o Lucro Líquido da Direcional atingiu R\$ 29 milhões no 3T20, que se ajustado pelas despesas não recorrentes relacionadas ao processo de IPO da Riva, o Lucro Líquido Ajustado¹ seria de R\$ 33 milhões, resultando em um ROE Anualizado Ajustado¹ de 10%.

Encerramos o 3T20 com uma geração de caixa³ de R\$ 14 milhões, acumulando assim R\$ 117 milhões de geração de caixa nos últimos 12 meses, o que deixa a Companhia numa situação ainda mais confortável e com um dos menores índices de alavancagem (Dívida Líquida Ajustada⁴/PL) do setor, de 1%.

Nossa posição de caixa atingiu R\$ 1,1 bilhão, reforçada com a bem sucedida emissão de debêntures liquidada em setembro no valor de R\$ 250 milhões com prazo total de 5 anos (prazo médio de 4 anos). A classificação de rating da emissão, bem como o rating corporativo da Direcional foi confirmado pela agência S&P em AA+ com perspectiva positiva. Mesmo neste cenário incerto e volátil, a Direcional reforça sua postura conservadora e visão sustentável do negócio no longo prazo.

Considerando nossa capacidade de construir com eficiência diferenciada e processo construtivo industrializado, time de vendas dedicado, utilização de financiamento com repasse na planta, dispersão geográfica única, solidez financeira e robusto banco de terrenos (em sua grande maioria, negociado via permuta), acreditamos que a Direcional e a Riva estão entre as empresas mais preparadas para aproveitar as oportunidades do setor, principalmente considerando o reduzido patamar dos juros para o crédito imobiliário atualmente.

Portanto, olhando para frente, trabalharemos para manter nossa capacidade operacional diferenciada, com foco na geração de valor para nossos acionistas, clientes, colaboradores e sociedade.

Obrigado.

Administração Direcional Engenharia S.A

¹ Lucro Líquido Ajustado: Desconsiderando as despesas não recorrentes no valor de R\$ 4 milhões com processo de IPO da Riva.

² Margem bruta ajustada: excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

³ Geração de Caixa: variação da dívida líquida ajustada por pagamento de dividendos, recompra de ações e variação no saldo de contratos de operações de swap de juros.

⁴ Dívida Líquida: ajustado por saldo de contratos de operações de swap de juros.

PRINCIPAIS INDICADORES

	3T20 (a)	2T20 (b)	3T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M20 (d)	9M19 (e)	Δ % (d/e)
Indicadores Financeiros								
Receita Líquida (R\$ mil)	375.532	408.408	367.239	-8,0%	2,3%	1.075.409	1.090.543	-1,4%
Lucro Bruto (R\$ mil)	133.730	132.139	122.740	1,2%	9,0%	369.955	361.440	2,4%
Margem Bruta	35,6%	32,4%	33,4%	3,3 p.p.	2,2 p.p.	34,4%	33,1%	1,3 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ¹ (R\$ mil)	135.830	134.486	126.273	1,0%	7,6%	375.885	369.228	1,8%
Margem Bruta Ajustada ¹	36,2%	32,9%	34,4%	3,2 p.p.	1,8 p.p.	35,0%	33,9%	1,1 p.p.
EBITDA Ajustado ¹² (R\$ mil)	73.851	60.906	60.534	21%	22%	179.829	179.478	0%
Margem EBITDA Ajustada ¹²	19,7%	14,9%	16,5%	5 p.p.	3 p.p.	16,7%	16,5%	0 p.p.
Lucro Líquido Ajustado ² (R\$ mil)	33.017	33.893	25.951	-2,6%	27,2%	76.963	72.263	6,5%
Margem Líquida Ajustada ²	8,8%	8,3%	7,1%	0,5 p.p.	1,7 p.p.	7,2%	6,6%	0,5 p.p.
 Lançamentos								
 VGV Lançado - 100% (R\$ mil)	 574.480	 351.171	 436.682	 63,6%	 31,6%	 1.065.543	 1.390.910	 -23,4%
Direcional (R\$ mil)	529.743	351.171	326.539	50,9%	62,2%	1.020.807	1.105.827	-7,7%
Riva (R\$ mil)	44.737	0	110.143	n/a	-59,4%	44.737	285.083	-84,3%
 VGV Lançado - % Direcional (R\$ mil)	 458.127	 295.794	 397.578	 54,9%	 15,2%	 876.337	 1.210.303	 -27,6%
Direcional (R\$ mil)	435.758	295.794	287.435	47,3%	51,6%	853.969	956.830	-10,8%
Riva (R\$ mil)	22.368	0	110.143	n/a	-79,7%	22.368	253.473	-91,2%
 Unidades Lançadas	 3.358	 2.132	 2.546	 57,5%	 31,9%	 6.342	 7.964	 -20,4%
Direcional	3.142	2.132	2.034	47,4%	54,5%	6.126	6.792	-9,8%
Riva	216	0	512	n/a	-57,8%	216	1.172	-81,6%
 Vendas								
 VGV Líquido Contratado - 100%	 458.407	 401.096	 326.166	 14,3%	 40,5%	 1.157.552	 949.791	 21,9%
Direcional (R\$ mil)	379.592	308.832	253.351	22,9%	49,8%	922.967	773.016	19,4%
Riva (R\$ mil)	62.133	71.233	65.078	-12,8%	-4,5%	184.105	143.893	27,9%
Legado ³ (R\$ mil)	16.682	21.031	7.738	-20,7%	115,6%	50.480	32.882	53,5%
 VGV Líq. Contratado - % Direcional	 368.944	 344.066	 285.593	 7,2%	 29,2%	 961.015	 830.588	 15,7%
Direcional (R\$ mil)	303.456	266.720	219.169	13,8%	38,5%	764.499	671.307	13,9%
Riva (R\$ mil)	55.234	64.063	60.247	-13,8%	-8,3%	165.920	136.017	22,0%
Legado (R\$ mil)	10.254	13.283	6.177	-22,8%	66,0%	30.595	23.263	31,5%
 Unidades Contratadas	 2.457	 2.207	 1.854	 11,3%	 32,5%	 6.312	 5.529	 14,2%
Direcional	2.191	1.848	1.593	18,6%	37,5%	5.462	4.856	12,5%
Riva	215	307	261	-30,0%	-17,6%	719	606	18,6%
Legado	51	52	0	-1,9%	n/a	131	67	95,5%
 VSO Consolidada - (% VGV)	 16%	 15%	 13%	 1 p.p.	 4 p.p.	 33%	 30%	 3 p.p.
VSO Direcional - (% VGV)	18%	16%	14%	1 p.p.	4 p.p.	35%	34%	1 p.p.
VSO Riva - (% VGV)	15%	16%	12%	-1 p.p.	3 p.p.	33%	22%	11 p.p.
VSO Legado - (% VGV)	2%	1%	7%	0 p.p.	-5 p.p.	4%	10%	-6 p.p.
 Outros Indicadores								
ROE Anualizado Ajustado ²	10,2%	10,6%	3,2%	8,8%	8,1%	8,2%	6,5%	5,7%
Caixa e Equivalentes (R\$ mil)	1.093.709	835.543	798.028	729.382	820.075	766.310	723.722	859.344
Dívida Bruta (R\$ mil)	1.121.350	880.866	913.062	831.068	882.245	871.865	936.185	997.592
Dívida Líquida (R\$ mil)	18.614	32.917	112.682	101.686	62.170	105.555	212.463	138.248
Patrimônio Líquido Total (R\$ mil)	1.450.377	1.429.829	1.390.793	1.369.346	1.408.242	1.387.828	1.366.648	1.393.276
Geração de Caixa (Cash Burn) ⁴	14.303	79.765	-10.996	34.387	43.385	106.908	-18.169	23.783
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	1,3%	2,3%	8,1%	7,4%	4,4%	7,6%	15,5%	9,9%
Estoque - 100 % (R\$ mil)	2.328.376	2.235.027	2.276.753	2.434.918	2.234.885	2.123.418	1.898.446	1.796.351
LandBank - 100 % (R\$ mil)	24.506.867	23.227.370	23.092.927	22.326.962	21.029.801	21.695.053	21.501.897	20.334.373
LandBank - Unidades	142.379	136.729	136.593	133.475	124.454	127.716	126.255	117.895

¹ Ajuste excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

² Ajuste desconsiderando as despesas não recorrentes no valor de R\$ 4 milhões com processo de IPO da Riva.

³ Legado: Compreende os empreendimentos dos segmentos Médio-Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercial desenvolvidos no modelo antigo.

⁴ Geração de Caixa (Cash Burn) variação da dívida líquida ajustado por pagamento de dividendos e recompra de ações.

LANÇAMENTOS

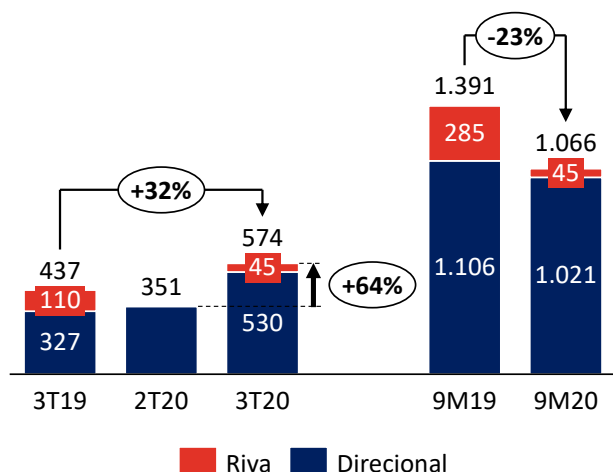
No 3T20, a Direcional lançou 10 novos empreendimentos/etapas que totalizaram VGV de R\$ 574 milhões (R\$ 458 milhões % Direcional), representando crescimento de 64% em relação ao trimestre anterior e 32% quando comparado com 3T19. Cabe ressaltar que o mercado continuou sentindo os impactos da pandemia do Covid-19 nesse trimestre, afetando, entre outros fatores, a velocidade de aprovações e obtenção das licenças/alvarás por órgãos públicos em geral e prefeituras.

Diante disso, boa parte do volume de lançamentos concentrou-se no último mês do trimestre. Seguindo o que já havíamos observado no 2T20, esse ritmo de aprovações vem melhorando mês após mês com a paulatina redução do isolamento social e a gradual retomada da atividade.

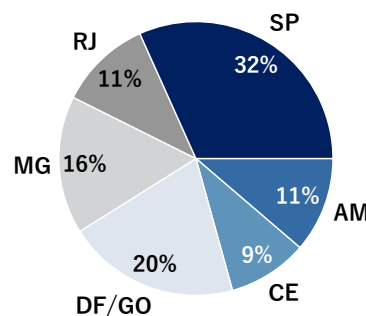
Dado esse cenário, nos primeiros 9 meses do ano de 2020, os Lançamentos atingiram R\$ 1,1 bilhão, declínio de 23% em relação ao mesmo período do ano de 2019.

A tabela abaixo fornece maiores informações sobre os empreendimentos lançados no 3T20:

Lançamentos
(VGV 100% - R\$ milhões)



Lançamentos 9M20
Segmentação Geográfica (% VGV - 100%)



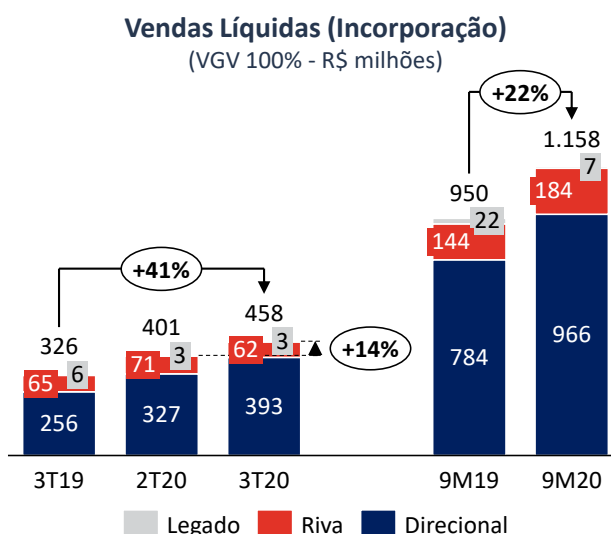
Lançamentos (VGV - R\$ mil)	3T20 (a)	2T20 (b)	3T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M20 (d)	9M19 (e)	Δ % (d/e)
VGV Lançado - 100%	574.480	351.171	436.682	63,6%	31,6%	1.065.543	1.390.910	-23,4%
Direcional	529.743	351.171	326.539	50,9%	62,2%	1.020.807	1.105.827	-7,7%
Riva	44.737	0	110.143	n/a	-59,4%	44.737	285.083	-84,3%
VGV Lançado - % Direcional	458.127	295.794	397.578	54,9%	15,2%	876.337	1.210.303	-27,6%
Direcional	435.758	295.794	287.435	47,3%	51,6%	853.969	956.830	-10,8%
Riva	22.368	0	110.143	n/a	-79,7%	22.368	253.473	-91,2%
Unidades Lançadas	3.358	2.132	2.546	57,5%	31,9%	6.342	7.964	-20,4%
Direcional	3.142	2.132	2.034	47,4%	54,5%	6.126	6.792	-9,8%
Riva	216	0	512	n/a	-57,8%	216	1.172	-81,6%
% Direcional Médio	79,7%	84,2%	91,0%	-4,5 p.p.	-11,3 p.p.	82,2%	87,0%	-4,8 p.p.
Preço Médio (R\$/unidade)	171.078	164.714	171.517	3,9%	-0,3%	168.014	174.650	-3,8%
Direcional	168.601	164.714	160.540	2,4%	5,0%	166.635	162.813	2,3%
Riva	207.115	n/a	215.123	n/a	-3,7%	207.115	243.245	-14,9%

VENDAS CONTRATADAS

No 3T20, o VGV Líquido Contratado atingiu o **marco histórico** de R\$ 458 milhões, crescimento de 14% em relação ao trimestre anterior e de 41% em relação ao 3T19. É importante ressaltar que o **3T20 superou o 2T20 como o melhor trimestre de vendas líquidas da história da Direcional**.

Cabe ressaltar também que este resultado foi alcançado mesmo considerando o baixo volume de vendas de lançamentos, devido à concentração dos lançamentos nas últimas semanas do trimestre.

De janeiro a setembro de 2020, o acumulado de vendas líquidas totalizou VGV de R\$ 1,2 bilhão, volume 22% superior ao alcançado no mesmo período de 2019. Esse resultado foi alcançado mesmo com volume de lançamentos 23% menor no mesmo período.



A tabela abaixo consolida as informações para o 3T20 e 9M20:

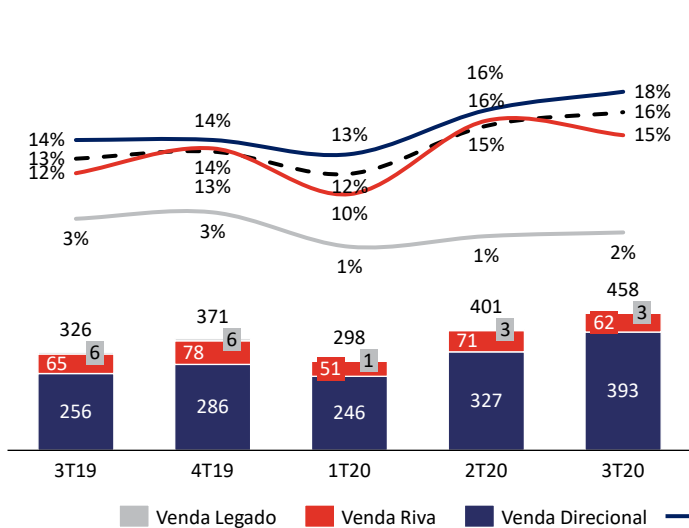
Vendas Líquidas Contratadas	3T20 (a)	2T20 (b)	3T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M20 (d)	9M19 (e)	Δ % (d/e)
VGV Líquido Contratado 100% (R\$ mil)	458.407	401.096	326.166	14,3%	40,5%	1.157.552	949.791	21,9%
Direcional	393.027	327.098	255.512	20,2%	53,8%	966.195	783.695	23,3%
Riva	62.133	71.233	65.078	-12,8%	-4,5%	184.105	143.893	27,9%
Legado	3.247	2.765	5.576	17,4%	41,8%	7.252	22.204	-67,3%
VGV Líquido Contratado % Direcional (R\$ mil)	368.944	344.066	285.593	7,2%	29,2%	961.015	830.588	15,7%
Direcional	312.154	278.426	221.329	12,1%	41,0%	791.516	681.975	16,1%
Riva	55.234	64.063	60.247	-13,8%	-8,3%	165.920	136.017	22,0%
Legado	1.556	1.577	4.018	-1,3%	61,3%	3.579	12.595	-71,6%
Unidades Contratadas	2.457	2.207	1.854	11,3%	32,5%	6.312	5.529	14,2%
Direcional	2.224	1.893	1.597	17,5%	39,3%	5.568	4.872	14,3%
Riva	215	307	261	-30,0%	-17,6%	719	606	18,6%
Legado	18	7	-4	157,1%	-550,0%	25	51	-51,0%
Preço Médio (R\$/unidade)	186.572	181.738	175.926	2,7%	6,1%	183.389	171.784	6,8%
Direcional	176.721	172.793	159.995	2,3%	10,5%	173.526	160.857	7,9%
Riva	288.992	232.029	249.340	24,6%	15,9%	256.058	237.446	7,8%
Legado	180.383	395.068	n/a	-54,3%	n/a	290.083	435.371	-33,4%
VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGV	16%	15%	13%	1 p.p.	4 p.p.	33%	30%	3 p.p.
Direcional	18%	16%	14%	1 p.p.	4 p.p.	35%	34%	1 p.p.
Riva	15%	16%	12%	-1 p.p.	3 p.p.	33%	22%	11 p.p.
Legado	2%	1%	7%	0 p.p.	-5 p.p.	4%	10%	-6 p.p.

VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

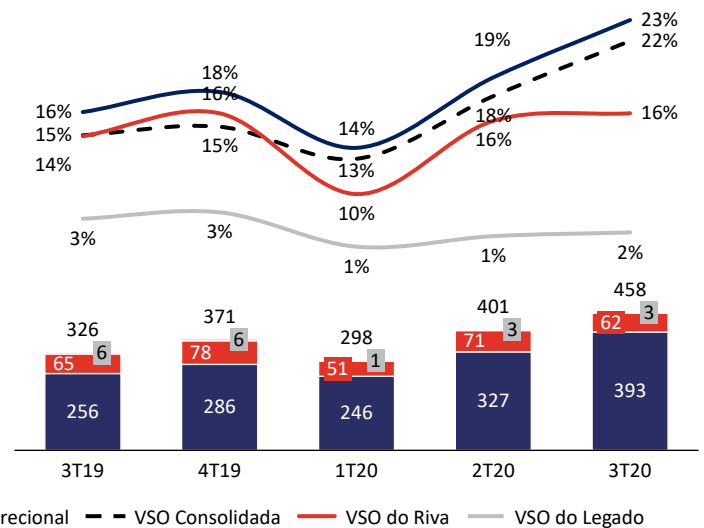
A velocidade de vendas líquidas do 3T20, medida pelo indicador VSO (Vendas Líquidas sobre Oferta), atingiu índice de 16% no consolidado. Já a VSO dos projetos da Direcional excluindo os projetos do legado alcançou 18%.

Em decorrência da concentração de lançamentos nas últimas semanas do trimestre, não houve tempo hábil para a contratação de vendas de alguns dos nossos lançamentos do trimestre. Dessa forma, se analisarmos separadamente a VSO de estoque, desconsiderando esses projetos lançados tardiamente, ela atingiu 22% no 3T20. Nos projetos Direcional ex-Legado, a VSO de estoque chegou a 23%.

Vendas Líquidas e VSO
(VGV 100% - R\$ milhões)



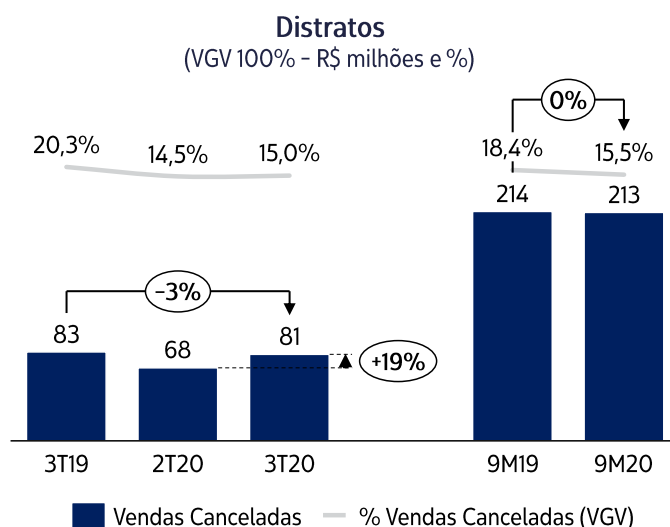
Vendas Líquidas e VSO de Estoque
(VGV 100% - R\$ milhões)



Distratos

No 3T20, os distratos ficaram em R\$ 81 milhões (R\$ 72 milhões % Direcional), representando 15,0% das vendas brutas do trimestre, redução de 5.3 p.p. quando comparado com o mesmo período de 2019.

No acumulado de 2020, os distratos totalizaram R\$ 213 milhões, em linha com o mesmo período do ano anterior. Vale destacar a redução de 2,9 p.p. no índice de vendas canceladas sobre vendas brutas, passando de 18,4% no 9M19 para 15,5% no 9M20.



A tabela abaixo consolida as informações para o 3T20 e 9M20:

Distratos ¹ (R\$ mil)	3T20 (a)	2T20 (b)	3T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M20 (d)	9M19 (e)	Δ % (d/e)
Distratos (100 %)	-80.682	-68.028	-82.963	18,6%	-2,7%	-213.076	-214.122	-0,5%
VGV Bruto Contratado (100 %)	539.089	469.124	409.129	14,9%	31,8%	1.370.628	1.163.914	17,8%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	15,0%	14,5%	20,3%	0,5 p.p.	-5,3 p.p.	15,5%	18,4%	-2,9 p.p.
Distratos (% Direcional)	-71.819	-61.108	-71.641	17,5%	0,2%	-190.653	-188.696	1,0%
VGV Bruto Contratado	440.763	405.173	357.234	8,8%	23,4%	1.151.668	1.019.283	13,0%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	16,3%	15,1%	20,1%	1,2 p.p.	-3,8 p.p.	16,6%	18,5%	-2,0 p.p.

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

ESTOQUE

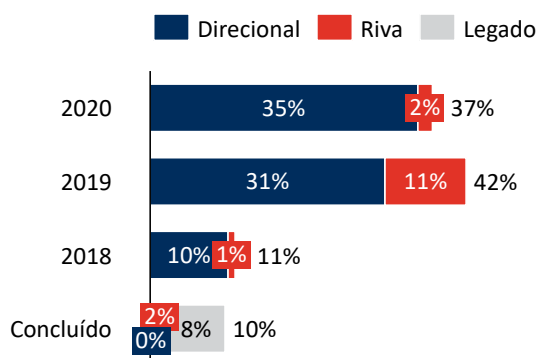
A Direcional encerrou o 3T20 com 12.429 unidades em estoque, totalizando VGV de R\$ 2,3 bilhões.

A tabela abaixo apresenta o estoque a valor de mercado, aberto por estágio de construção e tipo de produto. Vale destacar que há apenas R\$ 7 milhões em VGV de unidades concluídas de projetos Direcional ex-Legado, ou 0,3% do total do estoque.

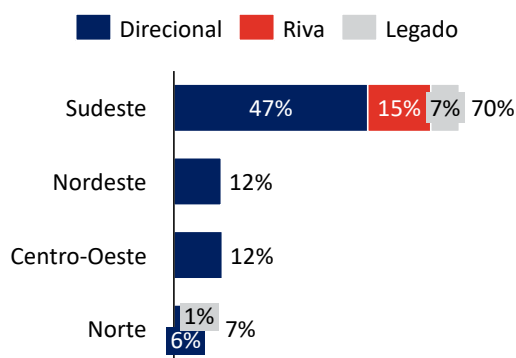
Abertura do Estoque a Valor de Mercado	VGV Total				VGV % Direcional			
	Direcional	Riva	Legado	Consolidado (% Total)	Direcional	Riva	Legado	Consolidado (% Total)
Em andamento (R\$ milhões)	1.783	315	0	2.098	1.566	272	0	1.837
<i>% Total</i>	77%	14%	0%	90%	76%	13%	0%	89%
Concluído (R\$ milhões)	7	45	178	230	7	45	178	230
<i>% Total</i>	0%	2%	8%	10%	0%	2%	9%	11%
Total (R\$ milhões)	1.790	361	178	2.328	1.573	317	178	2.068
<i>% Total</i>	77%	15%	8%	100%	76%	15%	9%	100%
Total Unidades	10.775	1.209	445	12.429	10.775	1.209	445	12.429
<i>% Total Unidades</i>	87%	10%	4%	100%	87%	10%	4%	100%

Os gráficos a seguir apresentam maiores informações sobre a abertura e evolução do Estoque. Os principais destaques são: (i) 79% do VGV em estoque está em projetos lançados a partir de 2019; e (ii) 70% localizado na região Sudeste.

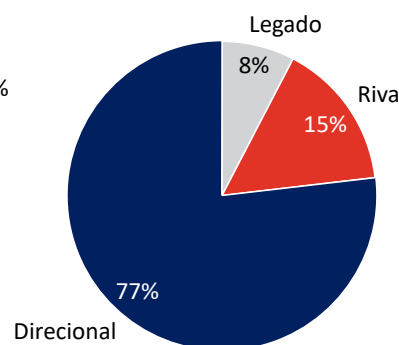
Estoque por ano de Lançamento
(%VGV - 100%)



Segmentação Geográfica do Estoque
(% VGV - 100%)



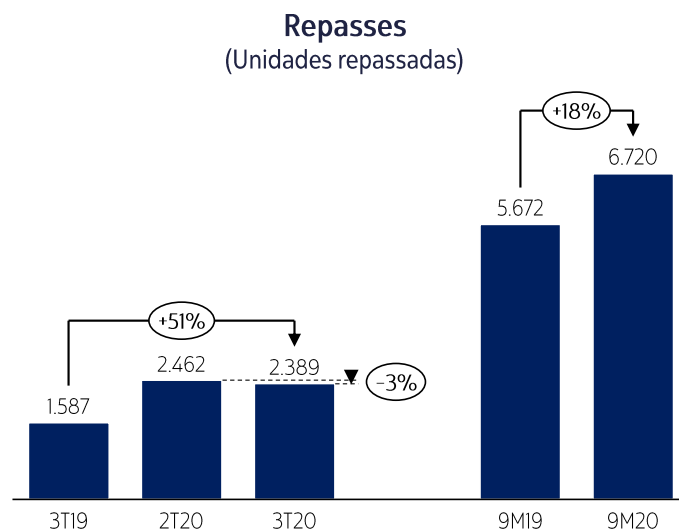
Abertura do Estoque
(%VGV - 100%)



REPASSES

No 3T20, a Direcional repassou 2.389 unidades, retração de 3% em relação ao trimestre anterior e crescimento de 51% na comparação com o mesmo período do ano anterior.

No 9M20, o volume de repasses atingiu um total de 6.720 unidades, 18% a mais que o valor registrado um ano antes.



EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

A Direcional entregou 06 empreendimentos/etapas durante o 3T20, totalizando 1.824 unidades – todos enquadrados no Programa MCMV 2 e 3.

No acumulado do ano até setembro, foram entregues 17 empreendimentos/etapas, representando 4.296 unidades no total. Todas as entregas são referentes ao Programa MCMV 2 e 3.

BANCO DE TERRENOS

A Direcional encerrou o 3T20 com banco de terrenos com potencial de desenvolvimento de 142 mil unidades e VGV de R\$ 25 bilhões (R\$ 23 bilhões % Direcional).

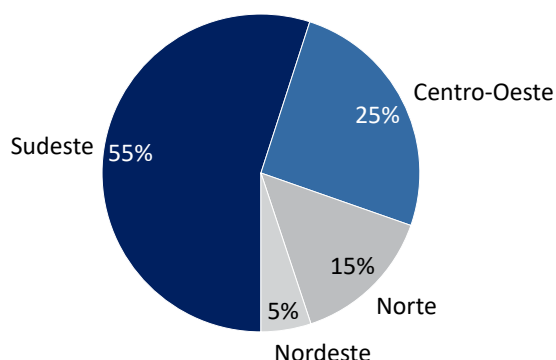
Os terrenos destinados a projetos da Direcional totalizaram VGV potencial de R\$ 20 bilhões (R\$ 19 bilhões % Direcional), e 124 mil unidades, enquanto os terrenos voltados para o segmento Riva somaram R\$ 4 bilhões em VGV potencial e 18 mil unidades.

O custo de aquisição médio do banco de terrenos é de 11% do VGV potencial, sendo que 84% será pago via permuta, com reduzido impacto no caixa antes do início de desenvolvimento do empreendimento.

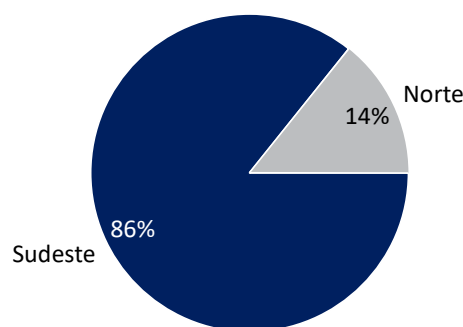
Evolução do Banco de Terrenos (VGV Total - R\$ milhões)	Terrenos 2019	Aquisições 9M20	Lançamentos 9M20	Ajustes ¹	Terrenos 9M20	VGV % Cia. 9M20	Unidades	% Unidades
Direcional	18.912	3.018	- 1.021	- 650	20.260	18.608	124.433	87%
Riva	3.378	869	- 45	45	4.247	3.951	17.946	13%
Total	22.290	3.887	- 1.066	- 605	24.507	22.559	142.379	100%

¹ Ajuste: atualização do preço de venda; distratos e permuta.

Banco de Terrenos Direcional
(%VGV - 100%)



Banco de Terrenos Riva
(%VGV - 100%)



Aquisições de Terrenos

No 3T20, foram adquiridos 14 terrenos com potencial de construção de 12,2 mil unidades e VGV de R\$ 2,3 bilhões.

O custo médio de aquisição foi equivalente a 11% do VGV potencial, sendo que 72% do pagamento se dará via permuta, o que não causa impacto no caixa da Companhia no curto prazo.

No acumulado do ano até setembro, as aquisições de terrenos totalizaram VGV potencial de R\$ 3,9 bilhões, com custo médio de 12% sobre o VGV e 75% com pagamento via permuta. Vale destacar destes terrenos adquiridos, R\$ 900 milhões são destinados ao segmento Riva.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita Operacional Bruta

No 3T20, a Receita Bruta da Direcional totalizou R\$ 412 milhões, representando queda de 9% em relação ao trimestre anterior e crescimento de 6% ante mesmo período do ano anterior.

Com o decréscimo de 61% da Receita Bruta com Prestação de Serviços em relação ao 3T19, o crescimento da Receita Bruta total é reflexo da performance da Receita com Venda de Imóveis, que atingiu R\$ 394 milhões no 3T20, aumento de 15% na comparação com o 3T19, passando a representar 95% do total de receitas apropriadas.

Esse aumento é decorrente basicamente do crescimento das vendas líquidas no segmento de incorporação imobiliária. Já a redução em relação ao trimestre anterior é devida ao estágio menos avançado das obras relativas às unidades vendidas no 3T20.

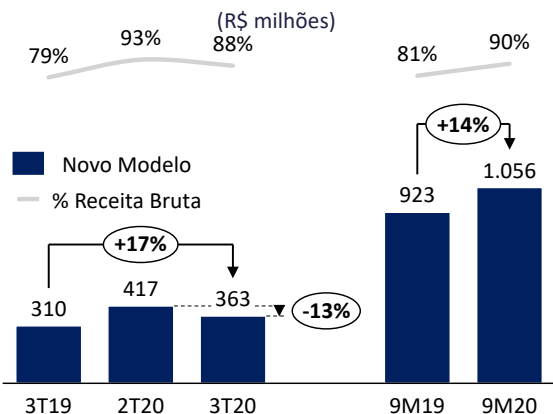
Receita Bruta (R\$ mil)	3T20 (a)	2T20 (b)	3T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M20 (d)	9M19 (e)	Δ % (d/e)
Receita operacional bruta	412.175	450.711	390.322	-8,6%	5,6%	1.179.598	1.146.382	2,9%
Com vendas de imóveis	393.597	438.825	343.179	-10,3%	14,7%	1.128.074	988.528	14,1%
Com prestação de serviços	18.578	11.886	47.143	56,3%	-60,6%	51.524	157.854	-67,4%

Receita com Vendas de Imóveis

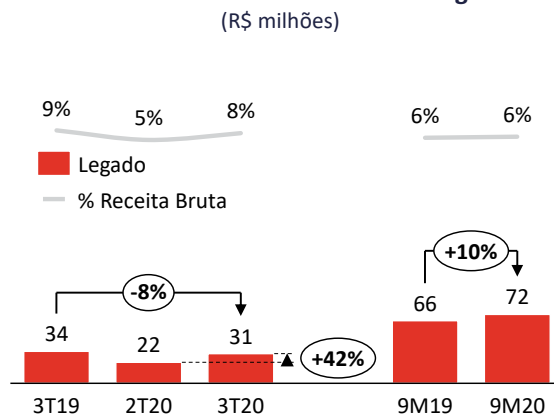
A Receita Bruta com Vendas de Imóveis, que consolida os resultados dos projetos lançados no Novo Modelo assim como os projetos do Legado, atingiu R\$ 394 milhões no 3T20, crescimento de 15% sobre 3T19. Esse desempenho deveu-se, principalmente, ao maior volume de unidades vendidas, bem como à aceleração na construção das unidades já comercializadas. Contudo, quando comparado ao 2T20, a receita bruta apresentou queda de 10%, devido, principalmente, ao mix de vendas em relação ao estágio de construção das unidades, sendo que no 2T20, as vendas concentraram-se em projetos em estágios de construção mais avançados, enquanto nesse trimestre houve concentração de vendas em projetos com obras menos avançadas.

A Receita Bruta dos produtos do Novo Modelo somou R\$ 1,1 bilhão no 9M20, representando crescimento de 14% em relação ao 9M19. Outro ponto a ser destacado é o desempenho do segmento Legado, cuja receita atingiu R\$ 72 milhões no 9M20, crescimento de 10%, quando comparado com mesmo período do ano anterior.

Receita com Vendas de Imóveis – Novo Modelo



Receita com Vendas de Imóveis – Legado

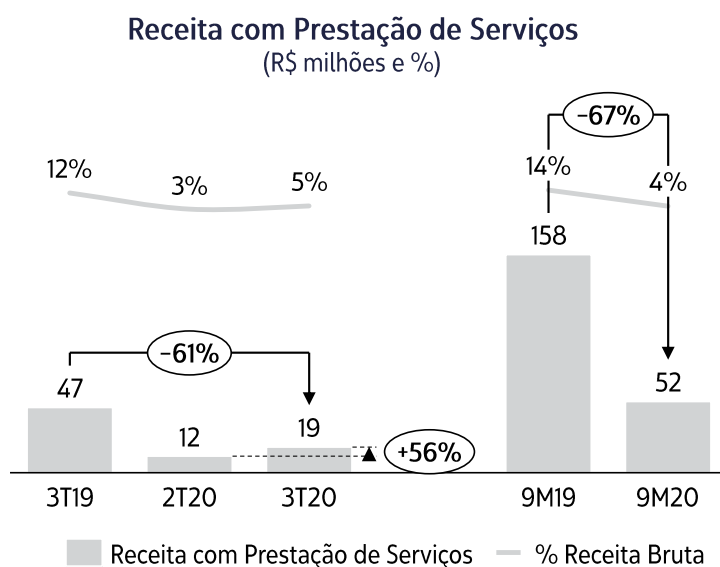


Receita com Prestação de Serviços

A Receita Bruta do segmento de Prestação de Serviços, que representou 5% do total de receita reconhecida no 3T20, é composta por (i) reconhecimento de receitas das obras em regime de empreitada (MCMV Faixa 1); (ii) taxa de administração de obras e (iii) corretagem sobre vendas realizadas pela corretora própria.

No trimestre, essa receita atingiu volume de R\$ 19 milhões, redução de 61% em relação ao 3T19 e crescimento de 56% em relação ao 2T20. No acumulado do ano, a rubrica atingiu R\$ 52 milhões, uma redução de 67% em relação ao mesmo período do ano de 2019. A redução do volume de construção das obras nos projetos contratados no Faixa 1 do MCMV, e a consequente redução de apropriação de receita de empreitada, é o principal motivo para o declínio na Receita de Prestação de Serviços, uma vez que a Companhia não contratou novos projetos neste segmento desde 2019.

Os gráficos abaixo apresentam a evolução da Receita com Prestação de Serviços.

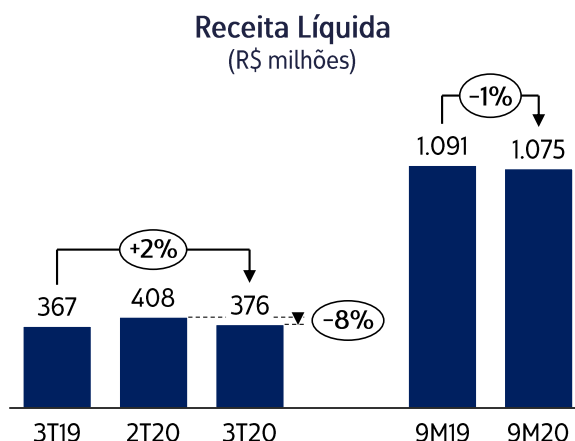


Receita Operacional Líquida

No 3T20, a Receita Líquida atingiu R\$ 376 milhões, queda de 8% em relação ao 2T20 e crescimento de 2% sobre 3T19.

No acumulado do ano até setembro, a Receita Líquida da Direcional totalizou R\$ 1,1 bilhão, valor em linha com o registrado em 9M19.

Esse desempenho deve-se ao menor volume de receita oriunda da Prestação de Serviços que vem sendo substituída pelo incremento da receita com venda de imóveis, que apresenta margens bastante superiores.

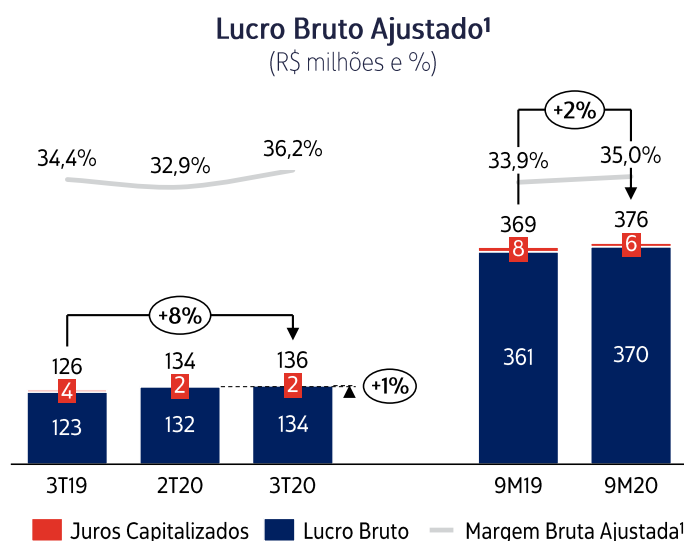


Lucro Bruto

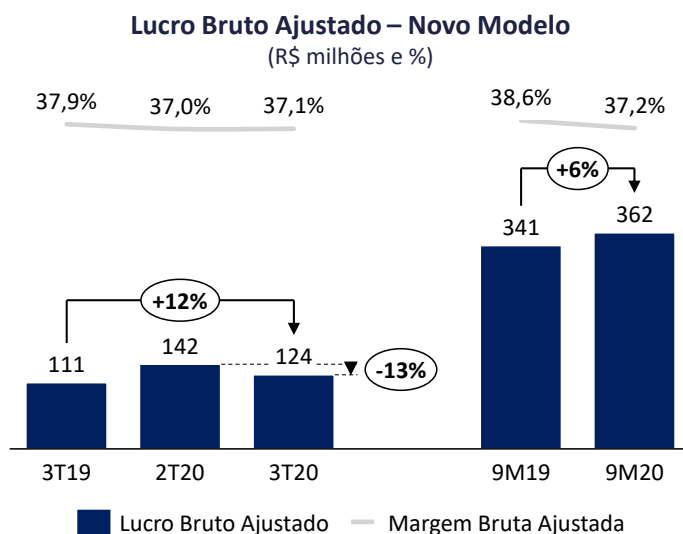
O Lucro Bruto Ajustado¹ do 3T20 atingiu R\$ 136 milhões, resultando em uma Margem Bruta Ajustada¹ de 36,2% no trimestre, aumento de 3,3 p.p em relação ao 2T20 e 1,8 p.p. em relação ao 3T19.

No 9M20, o Lucro Bruto Ajustado chegou a R\$ 376 milhões, em linha com o mesmo período de 2019. Entretanto, a Margem Bruta Ajustada do 9M20 alcançou 35,0%, 1,1 p.p superior ao 9M19, quando o indicador ficou em 33,9%.

O aumento da Margem Bruta está relacionado à mudança no *mix* de apropriação de receita, com crescimento da participação dos empreendimentos da Direcional e da Riva desenvolvidos no Novo Modelo, assim como a redução na participação do Legado e do segmento de prestação de serviços, que possuem margens menores.



Por fim, conforme pode ser visto no gráfico abaixo, vale ressaltar a evolução da margem dos projetos enquadrados no Novo Modelo, cuja margem bruta atingiu 37% no 3T20.



¹ Lucro Bruto e Margem Bruta ajustados: excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

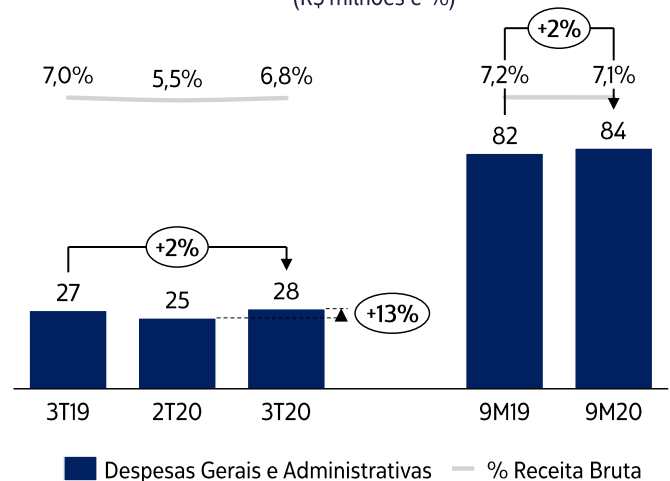
As Despesas Gerais e Administrativas somaram R\$ 28 milhões no 3T20, aumento de 13% em relação ao trimestre anterior e de 2% em relação ao mesmo período de 2019.

A razão principal para o incremento do G&A no trimestre foi o encerramento de algumas das medidas de contenção de despesas adotadas durante a pandemia, o que havia reduzido a rubrica no 2T20.

Diante disso, a representatividade do G&A sobre a Receita Bruta ficou em 6,8% no 3T20, aumento de 1,3 p.p. sobre o trimestre anterior e redução de 0,2 p.p. na comparação anual.

No 9M20, as Despesas Gerais e Administrativas totalizaram R\$ 84 milhões, aumento de 2% em relação ao 9M19. A representatividade sobre a Receita Bruta ficou em 7,1%, em linha com os 7,2% do 9M19.

Despesas Gerais e Administrativas (G&A)
(R\$ milhões e %)



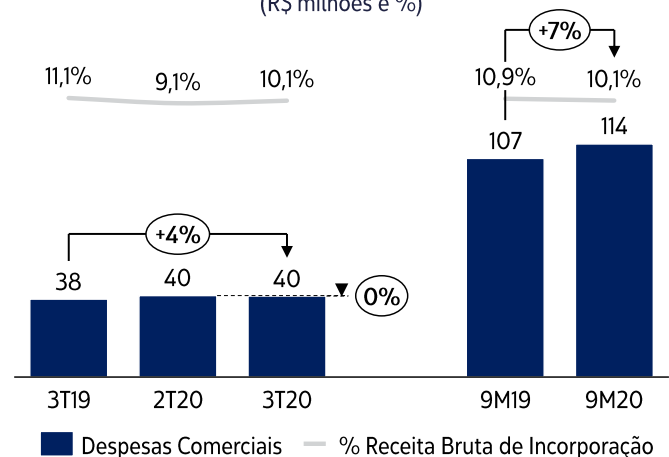
Despesas Comerciais

No 3T20, as Despesas Comerciais, que são compostas basicamente por despesas com comissões e marketing, somaram R\$ 40 milhões, valor em linha com o registrado no 2T20.

Na comparação com o terceiro trimestre do ano anterior, as despesas foram 4% maiores, variação inferior ao crescimento da Receita Bruta de Incorporação. Nesse sentido, a representatividade das despesas sobre as receitas de incorporação foi diluída em, aproximadamente, 1 p.p. no período, atingindo 10,1%.

No 9M20, as Despesas Comerciais ficaram em R\$ 114 milhões, volume 7% superior aos R\$ 107 milhões registrados em igual período de 2019. Contudo, observa-se que as Despesas Comerciais do período acumulado de 2020 também representaram 10,1% da Receita Bruta de Incorporação, frente aos 10,9% registrados no 9M19.

Despesas Comerciais
(R\$ milhões e %)



Outras receitas e (despesas) operacionais

No 3T20, as outras receitas e (despesas) operacionais representaram um resultado líquido negativo de R\$ 12 milhões, impactadas principalmente por: (i) provisões para contingências, no valor de R\$ 4 milhões; (ii) despesas não recorrentes advindas do processo de IPO da Riva e seu posterior cancelamento, no valor de R\$ 4 milhões; e (iii) amortização de ágio por compra de participações, no valor de R\$ 1 milhão.

EBITDA

No 3T20, o EBITDA Ajustado¹ atingiu R\$ 74 milhões, crescimento de 21% em relação ao 2T20 e de 22% em relação ao 3T19. A Margem EBITDA alcançou 19,7%. No acumulado do ano até setembro, o EBITDA Ajustado chegou a R\$ 180 milhões, em linha com 9M19.

Recomposição do EBITDA (R\$ mil)	3T20 (a)	2T20 (b)	3T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M20 (d)	9M19 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Líquido do Período	28.554	33.893	25.951	-16%	10%	72.499	72.263	0%
(+) Depreciação e amortização	10.611	9.646	9.130	10%	16%	29.532	27.944	6%
(+) Imposto de renda e contribuição social	7.567	8.468	8.516	-11%	-11%	21.932	23.655	-7%
(+) Participação dos acionistas minoritários	12.640	5.159	5.212	145%	143%	25.470	17.611	45%
(+/-) Resultado financeiro	7.916	1.393	8.192	468%	-3%	20.003	30.217	-34%
(+) Custo financiamento da produção	2.100	2.347	3.533	-11%	-41%	5.930	7.788	-24%
(+) Despesas Não Recorrentes IPO Riva	4.463	0	0	n/a	n/a	4.463	0	n/a
EBITDA ajustado	73.851	60.906	60.534	21%	22%	179.829	179.478	0%
Margem EBITDA ajustada¹	19,7%	14,9%	16,5%	5 p.p.	3 p.p.	16,7%	16,5%	0 p.p.

¹ EBITDA e Margem EBITDA ajustados: excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção e despesas não recorrentes com IPO da Riva.

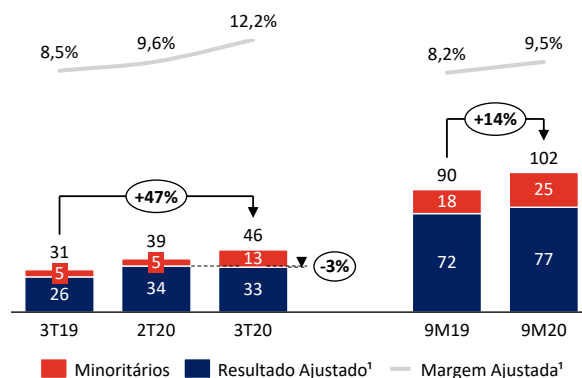
Resultado antes de participantes minoritários

O resultado antes dos participantes não controladores em SPE e SCP ajustado¹ ("Minoritários") atingiu o valor de R\$ 46 milhões, crescimento de 47% em relação ao 3T19, resultando numa margem líquida de 12,2%, melhor desempenho desde o 3T14.

No 9M20, o Resultados antes dos Minoritários atingiu R\$ 102 milhões, crescimento de 14%, quando comparado com o 9M19.

Vale lembrar que o desenvolvimento de projetos em sociedade fez parte da estratégia para acelerar o crescimento da Companhia no início do ciclo de crescimento, permitindo maior diluição das despesas.

Lucro Líquido Antes de Minoritários
(R\$ milhões e %)



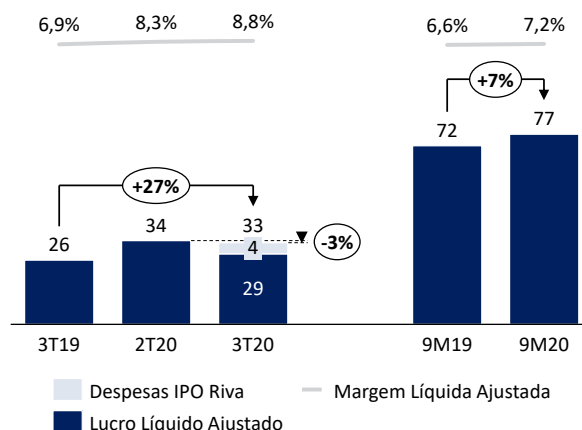
Lucro Líquido

Como resultado, no 3T20, a Direcional obteve Lucro Líquido de R\$ 29 milhões, crescimento de 10% quando comparado com o 3T19. Quando comparado ao trimestre anterior, houve uma redução no lucro líquido praticamente equivalente às despesas não recorrentes em função do IPO da Riva, que foi cancelado. Esse resultado representa um ROE anualizado de 9% no 3T20.

No 9M20, a Direcional acumulou R\$ 73 milhões de Lucro Líquido, em linha com o registrado em igual período do ano anterior.

Ajustando o lucro líquido pelas despesas não recorrentes do processo de IPO da Riva, que totalizaram R\$ 4 milhões, o Lucro Líquido Ajustado, atingiu R\$ 33 milhões no 3T20, crescendo 27% quando comparado ao mesmo período do ano anterior e R\$ 77 milhões no 9M20, crescendo 7% quando comparado ao mesmo período de 2019.

Lucro Líquido Ajustado
(R\$ milhões e %)

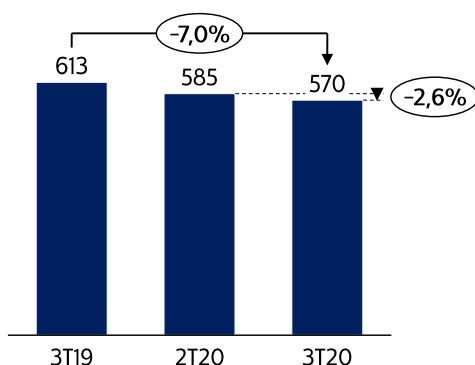


¹ Lucro Líquido Ajustado: Desconsiderando as despesas não recorrentes do 3T20, no valor de R\$ 4 milhões, com processo de IPO da Riva.

Resultado a Apropriar

Ao final do 3T20, a receita a apropriar (REF) do segmento de incorporação totalizou R\$ 570 milhões, se mantendo em linha com o trimestre anterior.

Receita a Apropriar por Vendas de Imóveis
(R\$ milhões)



A tabela abaixo apresenta a evolução do resultado a apropriar.

Resultado a Apropriar (R\$ milhões)	3T20 (a)	2T20 (b)	3T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receitas a Apropriar - Consolidado (1+2)	1.256	1.277	1.386	-1,6%	-9,4%
Custo a Incorrer - Consolidado (1+2)	-863	-877	-935	-1,6%	-7,7%
Resultado a Apropriar Consolidado (1+2)	393	400	451	-1,7%	-12,9%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	31,3%	31,3%	32,6%	0,0 p.p.	-1,3 p.p.
Receitas a Apropriar Incorporação (1)	570	585	613	-2,6%	-7,0%
Custo a Incorrer (1)	-352	-362	-353	-2,7%	-0,3%
Resultado a Apropriar Incorporação (1)	218	224	260	-2,5%	-16,2%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	38,2%	38,2%	42,4%	0,1 p.p.	-4,2 p.p.
Receitas a Apropriar Obras de Empreitada (2)	686	691	773	-0,7%	-11,2%
Custo a Incorrer Obras de Empreitada (2)	-511	-515	-582	-0,8%	-12,1%
Resultado a Apropriar Obras de Empreitada (2)	175	176	191	-0,6%	-8,5%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	25,5%	25,5%	24,7%	0,0 p.p.	0,8 p.p.

¹ Resultado a Apropriar de Obras de Empreitada: aproximadamente R\$ 666 milhões correspondem a obras ainda não iniciadas, em que, no momento, a Companhia está trabalhando para ajustar parâmetros contratuais, finalizar eventuais processos de regularização e negociar datas de início das construções.

DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL

Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras

A Direcional encerrou o 3T20 com saldo de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras de R\$ 1,1 bilhão, aumento de 31% em relação ao 2T20 e de 33% em relação ao mesmo período do ano anterior. Esse aumento deveu-se principalmente pela liquidação de debênture emitida nos termos da instrução 476 em setembro, cujo valor atingiu R\$250 milhões.

Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras (R\$ mil)	3T20 (a)	2T20 (b)	3T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Caixa e Equivalentes de Caixa	886.565	611.617	627.854	45,0%	41,2%
Aplicações Financeiras	207.144	223.926	192.221	-7,5%	7,8%
Total	1.093.709	835.543	820.075	30,9%	33,4%

Contas a Receber

A Direcional encerrou o 3T20 com saldo contábil de contas a receber de R\$ 431 milhões, montante 1% inferior ao 2T20 e 10% inferior em relação ao 3T19.

Contas a Receber (R\$ mil)	3T20 (a)	2T20 (b)	3T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Venda de Imóveis	400.291	405.022	443.375	-1,2%	-9,7%
Prestação de Serviços	29.743	28.021	33.987	6,1%	-12,5%
Venda de Terreno	1.298	1.274	1.219	1,9%	6,5%
Total	431.332	434.318	478.581	-0,7%	-9,9%
Parcela Circulante	253.228	296.633	366.252	-14,6%	-30,9%
Parcela Não-Circulante	178.104	137.685	112.329	29,4%	58,6%

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

Segundo regras contábeis atuais, o reconhecimento de Contas a Receber é proporcional ao índice de execução das respectivas obras (*Percentage of Completion* - PoC). Desse modo, o saldo de Contas a Receber das unidades vendidas de incorporação e ainda não construídas não está integralmente refletido nas Demonstrações Contábeis. Nesse sentido, cabe ressaltar que o saldo total de Contas a Receber da Direcional no encerramento do 3T20 era de R\$ 1,0 bilhão.

Endividamento

O saldo bruto de Empréstimos e Financiamentos encerrou o trimestre em R\$ 1,1 bilhão, 27% superior ao trimestre anterior e ao mesmo período do ano passado. Esse aumento deveu-se principalmente à liquidação de uma debênture emitida nos termos da instrução 476 em setembro, cujo valor atingiu R\$250 milhões.

Vale ressaltar o baixo índice de alavancagem medido pela Dívida Líquida Ajustada² em relação ao Patrimônio Líquido, que encerrou o 3T20 em 1,3%, queda de 1 p.p. em relação ao 2T20, representando um dos menores índices do setor.

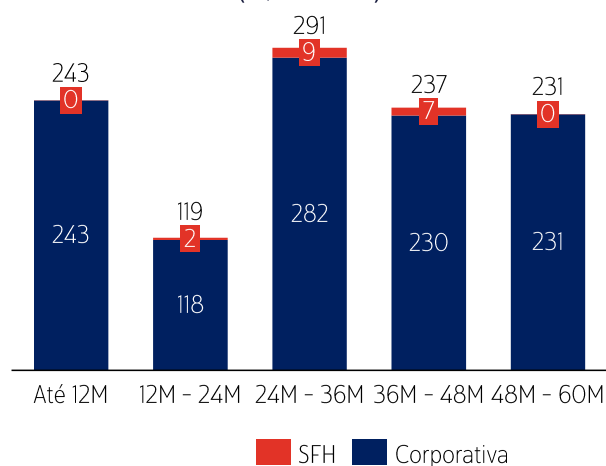
A tabela a seguir e os gráficos abaixo apresentam a abertura do endividamento, bem como seu cronograma de amortização.

Endividamento (R\$ mil)	3T20 (a)	2T20 (b)	3T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Empréstimos e Financiamentos	1.121.350	880.866	882.245	27,3%	27,1%
CRI	686.978	682.867	784.320	0,6%	-12,4%
Debêntures	248.681	0	0	n/a	n/a
Financiamento à Produção	18.174	37.288	60.173	-51,3%	-69,8%
CCB	100.157	100.168	22.751	0,0%	340,2%
Capital de Giro	50.408	46.535	0	8,3%	n/a
FINAME e Leasing	16.953	14.008	15.001	21,0%	13,0%
Caixa e Equivalentes	1.093.709	835.543	820.075	30,9%	33,4%
Dívida Líquida ¹	27.641	45.323	62.170	-39,0%	-55,5%
Posição de contratos de swap	9.027	12.406	0	-27,2%	n/a
Dívida Líquida ajustada ²	18.614	32.917	62.170	-43,5%	-70,1%
Dívida Líquida Ajustada/ Patrimônio Líquido	1,3%	2,3%	4,4%	-1,0 p.p.	-3,1 p.p.
Empréstimos e Financiamentos por indexador	1.121.351	880.866	882.245	27,3%	27,1%
TR	18.174	37.288	38.655	-51,3%	-53,0%
IPCA	261.440	256.168	255.944	2,1%	2,1%
CDI	841.737	587.411	587.646	43,3%	43,2%

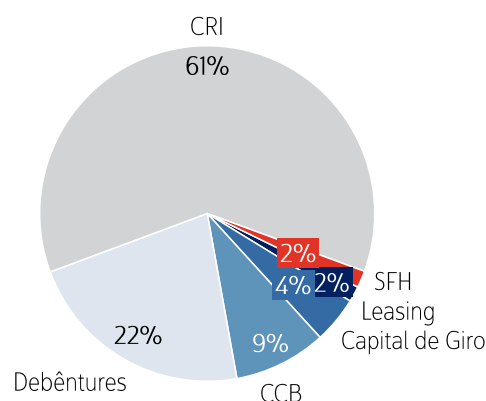
¹ Dívida Líquida: Saldo total das linhas de Empréstimos e Financiamentos reduzido pelo saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa.

² Dívida Líquida ajustada: Dívida líquida somado ao saldo das posições em aberto de contrato de swaps para proteção de flutuações de taxas de juros.

Cronograma de Amortização da Dívida
(R\$ milhões)



Abertura da Dívida Bruta
(% da Dívida)

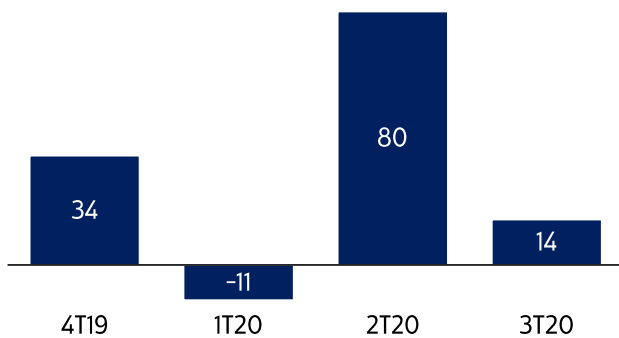


O prazo médio ponderado de vencimento da dívida no fechamento do 3T20 foi de 37 meses.

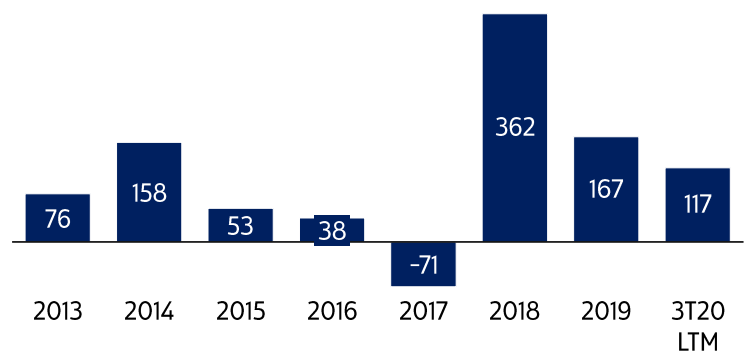
Geração de Caixa (cash burn)

A Direcional encerrou o 3T20 somando R\$ 14 milhões em Geração de Caixa¹. No acumulado do ano, a Geração de Caixa totalizou R\$ 83 milhões e nos últimos 12 meses, R\$ 117 milhões.

Geração de Caixa por Trimestre
(R\$ milhões)



Geração de Caixa por Ano
(R\$ milhões)



¹ Geração de Caixa: variação da dívida líquida ajustada por pagamento de dividendos, recompra de ações e variação no saldo de contratos de operações de swap de juros.

EVENTO SUBSEQUENTE

Pagamento de Dividendos

Conforme Fato Relevante publicado em 05 de outubro de 2020, o Conselho de Administração aprovou pagamento de dividendos equivalente à quantia de R\$0,81 por ação, totalizando R\$ 120 milhões. Os dividendos foram pagos no dia 21 de outubro de 2020, aos acionistas com posição acionária em 09 de outubro de 2020. Desse modo, as ações de emissão da Companhia passaram a ser negociadas ex-dividendos a partir de 13 de outubro de 2020.

RIVA – Destaques Operacionais

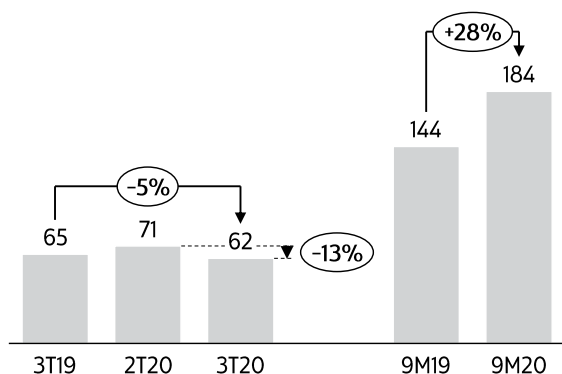
Vendas Líquidas e VSO

Durante o 3T20, foi lançado um empreendimento no segmento Riva, com VGV de R\$ 45 milhões (R\$ 22 milhões % Riva) na cidade de São Paulo.

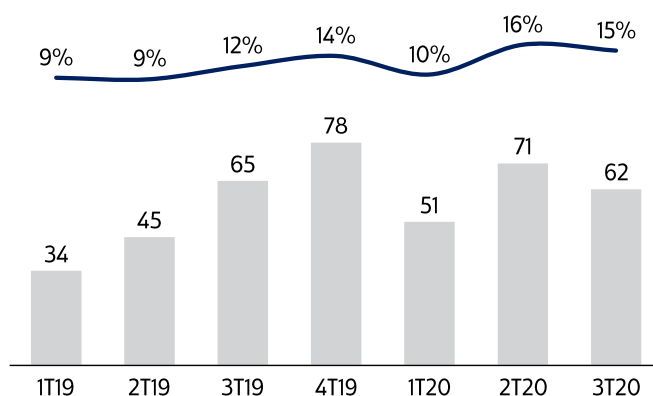
No 3T20, as Vendas Líquidas consolidadas do segmento Riva atingiram VGV de R\$ 62 milhões, queda de 13% sobre o trimestre anterior e de 5% na comparação com o terceiro trimestre de 2019. No acumulado do ano até setembro, as Vendas Líquidas atingiram R\$ 184 milhões, crescimento de 28% sobre igual período de 2019.

A velocidade de vendas, medida pelo indicador de VSO, ficou em um patamar de 15% no terceiro trimestre de 2020.

Evolução das Vendas Líquidas
(VGV 100% - R\$ milhões)



Evolução das Vendas Líquidas e VSO
(VGV 100% - R\$ milhões)

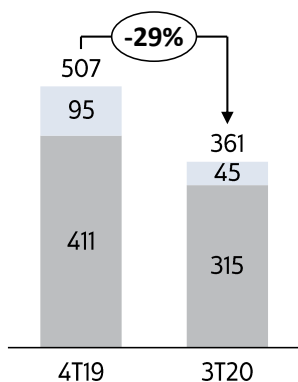


■ Vendas Líquidas — VSO

Estoque

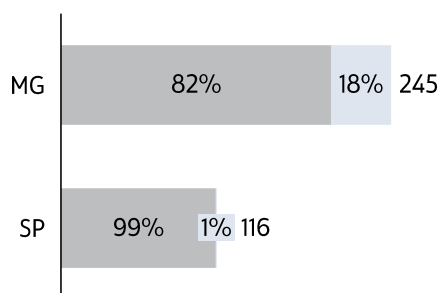
No encerramento do 3T20, o VGV em estoque totalizava R\$ 361 milhões, redução de 29% em relação ao encerramento do ano de 2019. Os gráficos a seguir apresentam maiores informações sobre a evolução e a abertura do Estoque.

Evolução do Estoque
(VGV 100% - R\$ milhões)



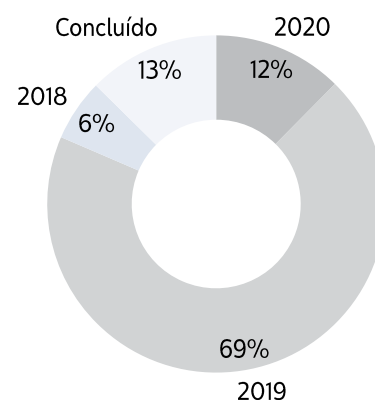
■ Concluído ■ Em Andamento

Segmentação Geográfica
(VGV 100% - R\$ milhões)



■ Em Andamento ■ Concluído

Ano de Lançamento
(%VGV - 100%)



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

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

IFRS

	Nota	Consolidado	
		30/09/2020	31/12/2019
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3.1	886.565	533.795
Aplicações financeiras	3.2	207.144	195.587
Contas a receber	4.1	253.228	347.538
Estoques	5	911.375	1.080.672
Crédito com partes relacionadas	6.1	38.154	44.973
Tributos a recuperar		22.211	24.560
Contas a receber por alienação de investimentos	4.2	10.000	22.514
Outros créditos		104.713	83.786
Total do ativo circulante		2.433.390	2.333.425
Ativo não circulante			
Contas a receber	4.1	178.104	96.579
Estoques	5	2.416.957	2.008.992
Créditos com partes relacionadas	6.1	1.636	-
Depósitos judiciais		16.722	16.472
Contas a receber por alienação de investimentos	4.2	30.540	29.722
Outros créditos		11.909	10.854
Investimentos	7	53.963	48.885
Imobilizado	8	91.776	101.972
Intangível		12.527	7.815
Total do ativo não circulante		2.814.134	2.321.291
Total do ativo		5.247.524	4.654.716



	Nota	Consolidado	
		30/09/2020	31/12/2019
Passivo circulante			
Empréstimos e financiamentos	9.1	243.292	212.514
Fornecedores		97.324	51.601
Obrigações trabalhistas	10	42.463	30.640
Obrigações tributárias	11	16.795	22.968
Financiamento por arrendamento	9.2	9.504	8.468
Credores por imóveis compromissados	12	63.483	94.094
Adiantamento de clientes	13	20.837	37.745
Outras contas a pagar	14	14.232	19.015
Provisão para garantia	15.1	22.622	20.752
Débitos com partes relacionadas	6.1	17.571	18.767
Total do passivo circulante		548.123	516.564
Passivo não circulante			
Empréstimos e financiamentos	9.1	878.058	618.554
Fornecedores		9.150	13.098
Provisão para garantia	15.1	19.189	15.347
Obrigações tributárias	11	6.983	3.924
Financiamento por arrendamento	9.2	30.868	33.465
Credores por imóveis compromissados	12	1.856.702	1.639.109
Adiantamento de clientes	13	379.859	368.161
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	15.2	28.212	33.747
Outras contas a pagar	14	40.003	43.403
Total do passivo não circulante		3.249.024	2.768.808
Patrimônio líquido			
Capital social	16.1	752.982	752.982
Reservas de capital	16.3	195.378	198.160
Outorga de opção de ações		15.508	15.508
Ajuste de avaliação patrimonial		-19.023	(18.679)
Ações em tesouraria		-29.294	(32.076)
Reservas de lucros	16.4	412.610	341.032
		1.328.161	1.256.927
Participação dos não controladores			
		122.216	112.417
		1.450.377	1.369.344
Total do passivo e patrimônio líquido			
		5.247.524	4.654.716

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA

Demonstração de Resultados – Consolidada R\$ mil	3T20 (a)	2T20 (b)	3T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M20 (d)	9M19 (e)	Δ % (d/e)
Receita com venda de imóveis	393.597	438.825	343.179	-10,3%	27,9%	1.128.074	988.528	14,1%
Receita com prestação de serviços	18.578	11.886	47.143	56,3%	-74,8%	51.524	157.854	-67,4%
Receita bruta	412.175	450.711	390.322	-8,6%	15,5%	1.179.598	1.146.382	2,9%
Deduções da receita - impostos incidentes e outros	-36.643	-42.303	-23.082	-13,4%	83,3%	-104.190	-55.839	86,6%
Receita operacional líquida	375.532	408.408	367.239	-8,0%	11,2%	1.075.409	1.090.543	-1,4%
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	-241.802	-276.269	-244.499	-12,5%	13,0%	-705.454	-729.103	-3,2%
Lucro bruto	133.730	132.140	122.740	1,2%	7,7%	369.955	361.440	2,4%
Despesas gerais e administrativas	-27.916	-24.736	-27.314	12,9%	-9,4%	-83.976	-82.189	2,2%
Despesas comerciais	-39.705	-39.904	-38.153	-0,5%	4,6%	-114.321	-107.256	6,6%
Resultado com equivalência patrimonial	2.906	-1.059	-383	-374,5%	176,1%	2.589	2.025	27,9%
Outras receitas e despesas operacionais	-12.338	-17.526	-9.019	-29,6%	94,3%	-34.342	-30.274	13,4%
Receitas (despesas) operacionais	-77.053	-83.225	-74.869	-7,4%	11,2%	-230.050	-217.694	5,7%
Despesas financeiras	-16.297	-17.375	-20.972	-6,2%	-17,2%	-53.669	-61.781	-13,1%
Receitas financeiras	8.381	15.982	12.780	-47,6%	25,1%	33.667	31.564	6,7%
Resultado financeiro	-7.916	-1.393	-8.192	468,1%	-83,0%	-20.003	-30.217	-33,8%
Resultado antes do imposto de renda e CSLL	48.761	47.521	39.678	2,6%	19,8%	119.902	113.529	5,6%
IR e CSLL - corrente e diferido	-7.567	-8.468	-8.516	-10,6%	-0,6%	-21.932	-23.655	-7,3%
Resultado líquido antes de participantes em SCPs e SPEs	41.194	39.054	31.163	5,5%	25,3%	97.971	89.874	9,0%
Participantes em SCPs e SPEs	-12.640	-5.159	-5.212	145,0%	-1,0%	-25.470	-17.611	44,6%
Lucro líquido do período	28.554	33.895	25.951	-15,8%	30,6%	72.501	72.263	0,3%
Margem Bruta	35,6%	32,4%	33,4%	-3,3 p.p.	2,2 p.p.	34,4%	33,1%	1,3 p.p.
Margem Bruta Ajustada	36,2%	32,9%	34,4%	-3,2 p.p.	1,8 p.p.	35,0%	33,9%	1,1 p.p.
Margem Líquida	7,6%	8,3%	7,1%	0,7 p.p.	0,5 p.p.	6,7%	6,6%	0,1 p.p.

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA

	Consolidado	
	30/09/2020	30/09/2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	119.902	113.529
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
Depreciações e amortizações		
Resultado de equivalência patrimonial	29.532	27.944
Provisão para garantia	(2.589)	(2.025)
Juros sobre encargos e financiamentos	19.664	8.065
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	41.567	61.851
Resultado com permuta física	2.200	2.773
Variação Cambial sobre empréstimos e financiamentos	9.584	-
Resultado das vendas de participações societárias	(17.062)	(6.212)
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	(427)	(38.200)
Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	4.285	4.027
Juros sobre contas a pagar por aquisição de direito de uso	2.013	1.382
Provisão para perdas de contas a receber	-	(55)
Provisão para perdas sobre partes relacionadas	7.456	16.292
Provisão para plano de opções de ações	5.240	-
Provisão para participação nos Lucros	-	3.179
	207	2.305
Acréscimos (decréscimo) em ativos		
Contas a receber		
Estoques	(33.802)	(1.772)
Créditos diversos	119.748	117.981
Partes relacionadas	(21.982)	(24.287)
Depósitos judiciais	3.525	29.954
Tributos a recuperar	(250)	(395)
	2.349	539
(Decréscimo) acréscimo em passivos		
Fornecedores	33.451	540
Obrigações trabalhistas	11.616	5.407
Obrigações tributárias	(1.906)	(1.597)
Credores por imóveis compromissados	(120.753)	(97.632)
Adiantamento de clientes	(5.582)	7.053
Contas a pagar	(8.183)	(4.835)
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	(7.735)	-
Partes relacionadas	(1.196)	(727)
Garantia de obra	(13.952)	-
Imposto de renda e contribuição social pagos	(23.139)	(22.646)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	153.781	202.438
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Acréscimo (Decréscimo) de investimentos (SPCs e SPEs)	(4.059)	15.094
Dividendos recebidos	1.570	624
Venda de participações societárias	12.123	16.388
Acréscimo do imobilizado	(4.159)	(8.302)
Imobilizado arrendado	(3.246)	(5.817)
Acréscimo de intangível	7.705	(3.437)
Aplicações financeiras	(11.557)	(48.171)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	(17.033)	(33.621)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Dividendos pagos	-	(56.068)
Ingresso de financiamento por arrendamento	3.107	(314)
Amortização do financiamento por arrendamento	(6.356)	-
Juros pagos sobre arrendamento	(325)	(82)
Ingressos dos empréstimos	609.190	401.334
Amortizações dos empréstimos	(344.045)	(517.683)
Juros pagos	(29.535)	(61.427)
Aumento / Redução de capital por não controladores	(16.014)	(22.017)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	216.022	(256.257)
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	352.770	(87.440)
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	533.795	715.294
No final do período	886.565	627.854

GLOSSÁRIO

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

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

MCMV Faixa 1	Empreendimentos populares realizados sob a forma de empreitada, no âmbito do “Programa Minha Casa, Minha Vida”, contratados diretamente com o Agente Financiador, destinados a famílias com renda mensal de até R\$ 1.600,00. Os imóveis deste segmento têm o preço final determinado pela Agente Financiador, nos termos da portaria Nº 435/2012 do Ministério das Cidades, e sua aquisição pode ser subsidiada pelo governo.
MCMV 2 e 3	Empreendimentos residenciais com preço médio por Unidade de até R\$ 240,0 mil, no âmbito do “Programa Minha Casa, Minha Vida – Faixas 1.5, 2 e 3”. Até 3T15, os projetos deste segmento foram denominados “Popular”.
Riva	Empreendimento destinados a clientes de média renda, desenvolvidos nas SPEs objeto de aporte de ativos na subsidiária integral da Direcional denominada Riva Incorporação S.A.
Médio Padrão	Empreendimentos residenciais com preço médio por Unidade acima do teto do programa MCMV, até R\$ 500,00 mil.
Médio-Alto Padrão	Empreendimentos residenciais com preço médio por Unidade acima de R\$ 500,0 mil.
MAC	Compreende os empreendimentos dos segmentos Médio Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercial.
Legado	Empreendimentos do segmento MAC desenvolvidos no modelo de incorporação e construção anterior.
Nomo Modelo	Modelo de negócios consolidado a partir de 2015 para desenvolvimento dos empreendimentos residenciais da Companhia. Esse modelo tem como principais características a possibilidade de repasses na planta e adoção de construção industrializada.

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

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

Novo Mercado – Segmento especial de listagem da B3, no qual as empresas adotam práticas diferenciadas de governança corporativa, as quais excedem as exigências do segmento tradicional. A Direcional aderiu ao Novo Mercado em 19 de novembro de 2009.

Permuta Financeira – Sistema de compra de terreno pelo qual o proprietário do terreno recebe o pagamento em dinheiro, em geral calculado como um percentual do VGV do empreendimento, a ser pago de acordo com a apuração de receita das vendas das unidades do projeto.

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

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

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

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

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

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