

Belo Horizonte, 14 de maio de 2020 – A Direcional Engenharia S.A., uma das maiores incorporadoras e construtoras do Brasil, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares de grande porte e atuação em todas as regiões do território Nacional, divulga seus resultados operacionais e financeiros referentes ao 1º trimestre do exercício de 2020 (1T20). 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 1T20

### DESTAQUES

- Posição de Caixa de R\$ 798 milhões, representando crescimento de 9% em relação ao 4T19.
- Geração de Caixa ajustada por aquisições de terrenos não recorrentes de R\$ 20 milhões.
- Vendas Líquidas: R\$ 298 milhões, crescimento de 4% em relação ao 1T19 mesmo com impacto significativo do coronavírus no mês de março, demonstrando assertividade do investimento na plataforma digital.
- **Melhor Margem Bruta** desde 2010 atingindo **36%** no 1T20.
- **Margem Bruta** no Segmento MCMV 2 e 3 atinge **38%** no 1T20.
- Lucro Bruto Ajustado<sup>1</sup> de R\$ 106 milhões.

#### CÓDIGO DA AÇÃO: DIRR3

Cotação 31/03/2020: R\$ 8,38

Número de Ações (Ex-Tesouraria):  
147 milhões

Valor de Mercado:  
R\$ 1.232 milhões / US\$ 237 milhões

FreeFloat:  
53%

Volume médio diário 1T20:  
1.374 mil ações  
R\$ 19.073 mil  
6.003 negócios

#### TELECONFERÊNCIA

(em português com tradução simultânea para inglês)

Data: 14/05/2020 – Quinta-feira

Português  
14:00 – Horário de Brasília

Inglês  
13:00 – Horário de Nova Iorque

Telefones para conexão:

Brasil:  
(+55 11) 3127 4971

Outros países:  
1-929-3783440  
SENHA: Direcional

#### CONTATOS

Henrique Paim – CFO e DRI

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

[www.direcional.com.br](http://www.direcional.com.br)

[ri@direcional.com.br](mailto:ri@direcional.com.br)  
[www.direcional.com.br/ri](http://www.direcional.com.br/ri)

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

1. Ajuste excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

**ÍNDICE**

|   |    |
|---|----|
| DESTAQUES .....   | 1  |
| ÍNDICE .....  | 1  |
| MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO .....                             | 3  |
| PRINCIPAIS INDICADORES.....                                 | 5  |
| VENDAS CONTRATADAS .....                                    | 7  |
| VELOCIDADE DE VENDAS (VSO) .....                            | 7  |
| ESTOQUE .....   | 8  |
| EMPREENDIMENTOS ENTREGUES .....                             | 9  |
| REPASSES .....  | 10 |
| BANCO DE TERRENOS .....                                     | 11 |
| Aquisições de Terrenos .....                                | 11 |
| DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO .....                       | 12 |
| Receita Operacional Bruta .....                             | 12 |
| Receita com Vendas de Imóveis .....                         | 12 |
| Receita com Prestação de Serviços .....                     | 12 |
| Deduções de Receita .....                                   | 13 |
| Receita Operacional Líquida .....                           | 14 |
| Lucro Bruto .....   | 14 |
| Despesas Gerais e Administrativas (G&A).....                | 15 |
| Despesas Comerciais .....                                   | 15 |
| Ebitda .....  | 16 |
| Resultado Líquido .....                                     | 16 |
| Resultado a Apropriar .....                                 | 17 |
| DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL .....                      | 18 |
| Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras ..... | 18 |
| Contas a Receber .....                                      | 18 |
| Endividamento.....  | 19 |
| Geração de Caixa ( <i>cash burn</i> ) .....                 | 19 |
| BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO .....                       | 21 |
| GLOSSÁRIO .....   | 24 |

## MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Os três primeiros meses do ano de 2020 foram marcados pelo início da pandemia do COVID-19 e por seus desdobramentos na sociedade e na economia. Para acompanhar os desdobramentos e apoiar a administração da Companhia na evolução deste cenário, criamos o comitê de crise, com foco primordial nas medidas de proteção a saúde de nossos colaboradores, clientes e parceiros, bem como no apoio à gestão de outras ações para passar por este período.

Para o setor imobiliário, além do cenário desafiador à frente como consequência da crise, acreditamos que o principal desafio operacional no momento, esteja relacionado às vendas, principalmente, considerando a dinâmica de isolamento social imposta na maior parte das cidades do país, na queda da confiança do consumidor gerada com a instabilidade da economia e na elevação potencial nos patamares de desemprego.

Na Direcional, a utilização de tecnologia tem se mostrado uma das saídas mais eficientes para realização das vendas. Possuímos uma plataforma digital de vendas com fluxograma inteiramente online, que vai desde a originação do cliente até a aprovação do crédito juntamente ao banco financiador, permitindo a realização da venda totalmente digital. Importante salientar, que a plataforma digital da Direcional vem permitindo a continuidade de suas vendas, mesmo neste cenário mais hostil para o mercado imobiliário, com o isolamento social impedindo parte relevante das visitas a stands de vendas ou lojas da Companhia.

Após pouco mais de dois meses da confirmação do primeiro caso de COVID-19 no Brasil, em 26 de fevereiro, e a declaração de pandemia feita pela Organização Mundial de Saúde (OMS), em 11 de março, pudemos verificar um comportamento dicotômico entre nossos segmentos de atuação, com grande resiliência para velocidade de vendas dos produtos do MCMV, em especial nas faixas 1,5 e 2 (onde há um maior déficit habitacional e nas faixas do Programa MCMV em que as condições de financiamento são mais agressivas), enquanto o segmento de médio padrão enfrentou relevante desaceleração das vendas.

Outro impacto ocorrido no trimestre está relacionado ao fechamento de obras por ordem do poder público, que até o momento, paralisou 3 dos nossos empreendimentos, todos localizados no estado do Ceará, com representatividade inferior a 5% do total de unidades em construção. Acreditamos que o ambiente de obra é de baixo risco para saúde e bem estar dos nossos colaboradores, sobretudo após as medidas adotadas pela companhia, que incluem fornecimento de máscaras, material de higiene pessoal e treinamentos.

Analisando nossos resultados do 1T20, vale destacar: (i) a manutenção da margem bruta em patamar elevado, mesmo em cenário mais adverso; (ii) a geração de caixa de R\$ 20 milhões, quando ajustado por aquisição não recorrente de terrenos no valor aproximado de R\$ 31 milhões; (iii) crescimento das vendas de 4% em relação ao mesmo período de ano anterior (iv) manutenção da VSO no segmento MCMV 2 e 3, mesmo considerando o reduzido volume de lançamentos do trimestre.

Por outro lado, o desempenho de nossos negócios nesse trimestre foram impactado por efeitos não recorrentes, tais como (i) carnaval tardio, com principal impacto na postergação dos lançamentos para após o carnaval, que por fim foram novamente postergados pelo início da pandemia; (ii) maior dificuldade de repasses no início do ano, por questões orçamentárias do programa MCMV; (iii) volume de chuvas acima da média em algumas praças de atuação, com efeito em menor velocidade de construção das obras destas regiões, e (iv) menor participação da Companhia nas vendas consolidadas.

Analisando agora pelo ângulo financeiro, o ponto de maior destaque no 1T20 é a robusta posição de liquidez da Companhia, que foi reforçada ao longo do período, somando volume próximo a R\$ 800 milhões. Entendemos que numa crise severa como esta, manter uma posição de caixa elevada, permite-nos superar este difícil momento com mais segurança.

Ainda olhando pelo lado financeiro, a esperada queda de receita devido, principalmente, pela (i) redução de 61% na apropriação de receita de prestação de serviços (segmento Faixa 1) (ii) e menor velocidade de construção das obras, por maior volume de chuvas no 1T20, foi parcialmente compensado pelo crescimento da margem bruta consolidada, que atingiu 36,2% ante 33,2% do 1T19. Vale destacar que esta foi a melhor margem bruta apresentada pela companhia, desde 1T10.

Por fim, importante ressaltar, que o segmento MCMV 2 e 3 atingiu neste trimestre 87% do total da Receita Bruta apropriada pela Direcional, conforme gráfico mostrado ao lado.

Dessa forma, a Direcional somou R\$ 291 milhões em Receita Líquida no 1T20, redução de 16% ante ao ano anterior.

Já o Lucro Líquido da Companhia ficou em R\$ 10 milhões no 1T20, impactado principalmente pela menor diluição das despesas, considerando a redução da receita, e maior participação de acionistas minoritários de projetos no resultado, efeito este não recorrente, principalmente devido a maior velocidade de vendas de projetos com sócios. O Resultado antes dos acionistas minoritários foi de R\$ 17 milhões, representando margem líquida de 6,1% ante 7,7% do 1T19.

Encerramos o 1T20 com R\$ 560 milhões de receitas a apropriar (REF), equivalente a aproximadamente 2 trimestres de receita, um dos maiores índices do segmento.

No 1T20, a Direcional gerou R\$ 20 milhões de caixa<sup>2</sup>, quando desconsideramos o desembolso não recorrente de aproximadamente R\$ 31 milhões para aquisição de terrenos com pagamento à vista. Vale lembrar, que temos como base de nosso negócio, a aquisição de terrenos por meio de permuta, sendo que atualmente 88% do custo do banco de terrenos será pago nessa modalidade. Encerramos o trimestre com R\$ 798 milhões em caixa e com índice de alavancagem de apenas 8,3% (Dívida Líquida sobre Patrimônio Líquido), índice 7,3 p.p inferior ao apresentado no 1T19, patamar este confortável e conservador.

Olhando para frente, a Direcional espera manter sua capacidade de construir com eficiência diferenciada, foco na geração de caixa e na geração de valor para seus acionistas, clientes, colaboradores e sociedade. Enfim, estamos certos de que esta crise será superada em breve e que a Direcional estará preparada para aproveitar as oportunidades que surgirão diante do “novo normal” da sociedade e de seus mercados de atuação.

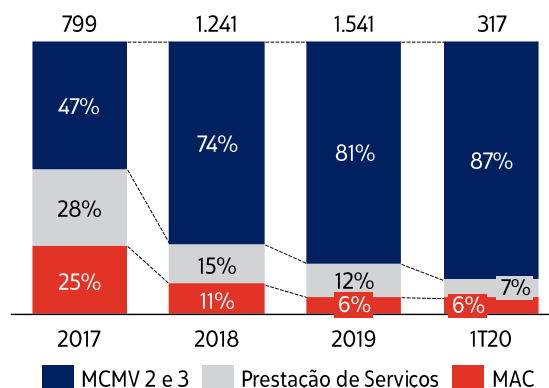
Obrigado.

## Administração Direcional Engenharia S.A

1. Ajuste excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

2. Geração de Caixa: variação da dívida líquida ajustado por pagamento de dividendos, recompra de ações e resultado de operação de swap financeiro.

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



PRINCIPAIS INDICADORES

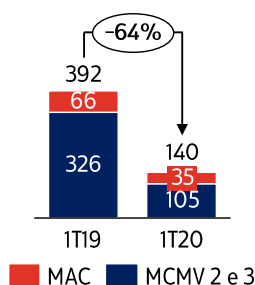
|   | 1T20<br>(a)    | 4T19<br>(b)    | 1T19<br>(c)    | Δ %<br>(a/b)  | Δ %<br>(a/c)  |
|---|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
| <b>Indicadores Financeiros</b>              |                |                |                |               |               |
| Receita Líquida (R\$ mil)                   | 291.469        | 367.685        | 348.800        | -20,7%        | -16,4%        |
| Lucro Bruto (R\$ mil)                       | 104.086        | 129.675        | 113.841        | -19,7%        | -8,6%         |
| Margem Bruta                                | 35,7%          | 35,3%          | 32,6%          | 0,4 p.p.      | 3,1 p.p.      |
| Lucro Bruto Ajustado <sup>1</sup> (R\$ mil) | 105.569        | 133.209        | 115.901        | -20,7%        | -8,9%         |
| Margem Bruta Ajustada <sup>1</sup>          | 36,2%          | 36,2%          | 33,2%          | 0,0 p.p.      | 3,2 p.p.      |
| EBITDA Ajustado <sup>1</sup> (R\$ mil)      | 45.072         | 60.732         | 60.368         | -25,8%        | -25,3%        |
| Margem EBITDA Ajustada <sup>1</sup>         | 15,5%          | 16,5%          | 17,3%          | -1,1 p.p.     | -1,8 p.p.     |
| Lucro Líquido (R\$ mil)                     | 10.052         | 28.213         | 20.414         | -64,4%        | -50,8%        |
| Margem Líquida                              | 3,4%           | 7,7%           | 5,9%           | -4,2 p.p.     | -2,4 p.p.     |
| <b>Lançamentos</b>                          |                |                |                |               |               |
| <b>VGv Lançado - 100% (R\$ mil)</b>         | <b>139.892</b> | <b>555.128</b> | <b>392.208</b> | <b>-74,8%</b> | <b>-64,3%</b> |
| MCMV 2 e 3 <sup>2</sup> (R\$ mil)           | 104.942        | 465.799        | 326.432        | -77,5%        | -67,9%        |
| MAC <sup>3</sup> (R\$ mil)                  | 34.950         | 89.329         | 65.776         | -60,9%        | -46,9%        |
| <b>VGv Lançado - % Direcional (R\$ mil)</b> | <b>122.417</b> | <b>501.926</b> | <b>316.063</b> | <b>-75,6%</b> | <b>-61,3%</b> |
| MCMV 2 e 3 (R\$ mil)                        | 104.942        | 412.597        | 250.288        | -74,6%        | -58,1%        |
| MAC (R\$ mil)                               | 17.475         | 89.329         | 65.776         | -80,4%        | -73,4%        |
| <b>Unidades Lançadas</b>                    | <b>852</b>     | <b>3.248</b>   | <b>2.290</b>   | <b>-73,8%</b> | <b>-62,8%</b> |
| MCMV 2 e 3                                  | 764            | 3.088          | 2.174          | -75,3%        | -64,9%        |
| MAC   | 88             | 160            | 116            | -45,0%        | -24,1%        |
| % Direcional Médio                          | 87,5%          | 90,4%          | 80,6%          | -2,9 p.p.     | 0,1 p.p.      |
| <b>Vendas</b>                               |                |                |                |               |               |
| <b>VGv Líquido Contratado - 100%</b>        | <b>298.049</b> | <b>370.616</b> | <b>287.389</b> | <b>-19,6%</b> | <b>3,7%</b>   |
| MCMV 2 e 3 (R\$ mil)                        | 267.230        | 323.484        | 272.543        | -17,4%        | -1,9%         |
| MAC (R\$ mil)                               | 30.820         | 47.132         | 14.846         | -34,6%        | 107,6%        |
| <b>VGv Líq. Contratado - % Direcional</b>   | <b>248.005</b> | <b>322.598</b> | <b>253.790</b> | <b>-23,1%</b> | <b>-2,3%</b>  |
| MCMV 2 e 3 (R\$ mil)                        | 224.053        | 280.436        | 244.635        | -20,1%        | -8,4%         |
| MAC (R\$ mil)                               | 23.952         | 42.162         | 9.156          | -43,2%        | 161,6%        |
| <b>Unidades Contratadas</b>                 | <b>1.648</b>   | <b>2.072</b>   | <b>1.752</b>   | <b>-20,5%</b> | <b>-5,9%</b>  |
| MCMV 2 e 3                                  | 1.578          | 1.959          | 1.708          | -19,4%        | -7,6%         |
| MAC   | 70             | 113            | 44             | -38,1%        | 59,1%         |
| VSO Consolidada - (% VGv)                   | 13,2%          | 13,8%          | 13,1%          | -0,7 p.p.     | 0,0 p.p.      |
| VSO MCMV - (% VGv)                          | 15,2%          | 15,3%          | 15,6%          | -0,1 p.p.     | -0,3 p.p.     |
| VSO MAC - (% VGv)                           | 6,1%           | 8,4%           | 3,4%           | -2,3 p.p.     | 2,7 p.p.      |
| <b>Outros Indicadores</b>                   |                |                |                |               |               |
| ROE Anualizado <sup>1</sup>                 | 3,2%           | 8,8%           | 8,1%           | 8,2%          | 6,5%          |
| Caixa e Equivalentes (R\$ mil)              | 798.028        | 729.382        | 820.075        | 766.310       | 723.722       |
| Dívida Bruta (R\$ mil)                      | 913.062        | 831.068        | 882.245        | 871.865       | 936.185       |
| Dívida Líquida (R\$ mil)                    | 112.682        | 101.686        | 62.170         | 105.555       | 212.463       |
| Patrimônio Líquido Total (R\$ mil)          | 1.390.793      | 1.369.344      | 1.408.242      | 1.387.828     | 1.366.648     |
| Geração de Caixa (cash burn) <sup>4</sup>   | -10.996        | 34.387         | 43.385         | 106.908       | -18.169       |
| Dívida Líquida / Patrimônio Líquido         | 8,1%           | 7,4%           | 4,4%           | 7,6%          | 15,5%         |
| Estoque - 100 % (R\$ mil)                   | 2.276.753      | 2.434.918      | 2.234.885      | 2.123.418     | 1.898.446     |
| LandBank - 100 % (R\$ mil)                  | 23.092.927     | 22.326.962     | 21.029.801     | 21.695.053    | 21.501.897    |
| LandBank – Unidades                         | 136.593        | 133.475        | 124.454        | 127.716       | 126.255       |

1. Ajuste excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.
2. MCMV 2 e 3: empreendimentos desenvolvidos no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida Faixas 1,5; 2 e 3.
3. MAC: Compreende os empreendimentos dos segmentos Médio-Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercial.
4. Geração de Caixa (Cash Burn) variação da dívida líquida ajustado por pagamento de dividendos e recompra de ações.

LANÇAMENTOS

No 1T20, os Lançamentos atingiram R\$ 140 milhões (03 empreendimentos). A Direcional optou por postergar o lançamento de empreendimentos, tendo em vista os impactos na economia com o avanço da disseminação do novo coronavírus (COVID-19).

Lançamentos  
(VGV 100% - R\$ milhões)



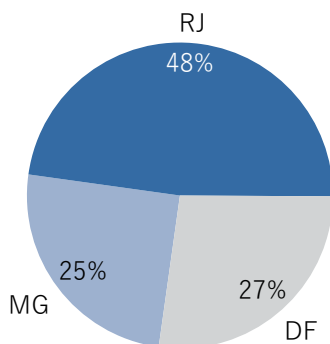
A tabela abaixo fornece maiores informações sobre os empreendimentos lançados no 1T20:

| Lançamentos (VGV - R\$ mil)       | 1T20<br>(a)    | 4T19<br>(b)    | 1T19<br>(c)    | Δ %<br>(a/b)  | Δ %<br>(a/c)  |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
| <b>VGV Lançado - 100%</b>         | <b>139.892</b> | <b>555.128</b> | <b>326.432</b> | <b>-74,8%</b> | <b>-57,1%</b> |
| MCMV 2 e 3 <sup>2</sup>           | 104.942        | 465.799        | 326.432        | -77,5%        | -67,9%        |
| MAC                               | 34.950         | 89.329         | 65.776         | -60,9%        | -46,9%        |
| <b>VGV Lançado - % Direcional</b> | <b>122.417</b> | <b>501.926</b> | <b>316.063</b> | <b>-75,6%</b> | <b>-61,3%</b> |
| MCMV 2 e 3                        | 104.942        | 412.597        | 250.288        | -74,6%        | -58,1%        |
| MAC                               | 17.475         | 89.329         | 65.776         | -80,4%        | -73,4%        |
| <b>Unidades Lançadas</b>          | <b>852</b>     | <b>3.248</b>   | <b>2.290</b>   | <b>-73,8%</b> | <b>-62,8%</b> |
| MCMV 2 e 3                        | 764            | 3.088          | 2.174          | -75,3%        | -64,9%        |
| MAC                               | 88             | 160            | 116            | -45,0%        | -24,1%        |
| % Direcional Médio                | 87,5%          | 90,4%          | 96,8%          | -2,9 p.p.     | -9,3 p.p.     |
| Preço Médio (R\$/unidade)         | 164.193        | 170.914        | 142.547        | -3,9%         | 15,2%         |
| MCMV 2 e 3                        | 137.359        | 150.841        | 150.153        | -8,9%         | -8,5%         |
| MAC                               | 397.164        | 558.308        | 567.031        | -28,9%        | -30,0%        |

Segmentação dos Lançamentos

As segmentações geográficas dos lançamentos estão detalhadas no gráfico a seguir:

Lançamentos 1T20  
Segmentação Geográfica (% VGV - 100%)

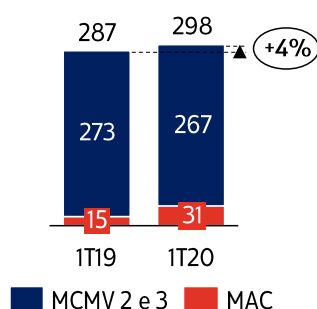


VENDAS CONTRATADAS

O 1T20 acumulou R\$ 298 milhões em vendas, volume 4% maior do que 1T19. Apesar do crescimento nas vendas, quando comparado ao 1T19, o resultado obtido foi impactado pela postergação de lançamentos e por redução na visitação de lojas e stands de produtos já lançados, devido ao advento do coronavírus (COVID-19).

Vale destacar que a Direcional possui plataforma de vendas 100% digital e que obteve resultados relevantes durante o período de isolamento social, principalmente no segmento MCMV.

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



| Vendas Líquidas Contratadas                          | 1T20<br>(a)    | 4T19<br>(b)    | 1T19<br>(c)    | Δ %<br>(a/b)     | Δ %<br>(a/c)    |
|--|----------------|----------------|----------------|------------------|-----------------|
| <b>VGV Líquido Contratado 100% (R\$ mil)</b>         | <b>298.049</b> | <b>370.616</b> | <b>287.389</b> | <b>-19,6%</b>    | <b>3,7%</b>     |
| MCMV 2 e 3   | 267.230        | 323.484        | 272.543        | -17,4%           | -1,9%           |
| MAC  | 30.820         | 47.132         | 14.846         | -34,6%           | -107,6%         |
| <b>VGV Líquido Contratado % Direcional (R\$ mil)</b> | <b>248.005</b> | <b>322.598</b> | <b>253.790</b> | <b>-23,1%</b>    | <b>-2,3%</b>    |
| MCMV 2 e 3   | 224.053        | 280.436        | 244.635        | -20,1%           | -8,4%           |
| MAC  | 23.952         | 42.162         | 9.156          | -43,2%           | -161,6%         |
| <b>Unidades Contratadas</b>                          | <b>1.648</b>   | <b>2.072</b>   | <b>1.752</b>   | <b>-20,5%</b>    | <b>-5,9%</b>    |
| MCMV 2 e 3   | 1.578          | 1.959          | 1.708          | -19,4%           | -7,6%           |
| MAC  | 70             | 113            | 44             | -38,1%           | 59,1%           |
| <b>VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGV</b>              | <b>13,2%</b>   | <b>13,8%</b>   | <b>13,1%</b>   | <b>-0,7 p.p.</b> | <b>0,0 p.p.</b> |
| MCMV 2 e 3   | 15,2%          | 15,3%          | 15,6%          | -0,1 p.p.        | -0,3 p.p.       |
| MAC <sup>1</sup>                                     | 6,1%           | 8,4%           | 3,4%           | -2,3 p.p.        | 2,7 p.p.        |

Distratos

No 1T20, as vendas brutas totalizaram VGV de R\$ 362 milhões e os distratos ficaram em R\$ 64 milhões, redução de 30%, ante R\$ 91 milhões no 4T19. A tabela abaixo consolida as informações para o 1T20:

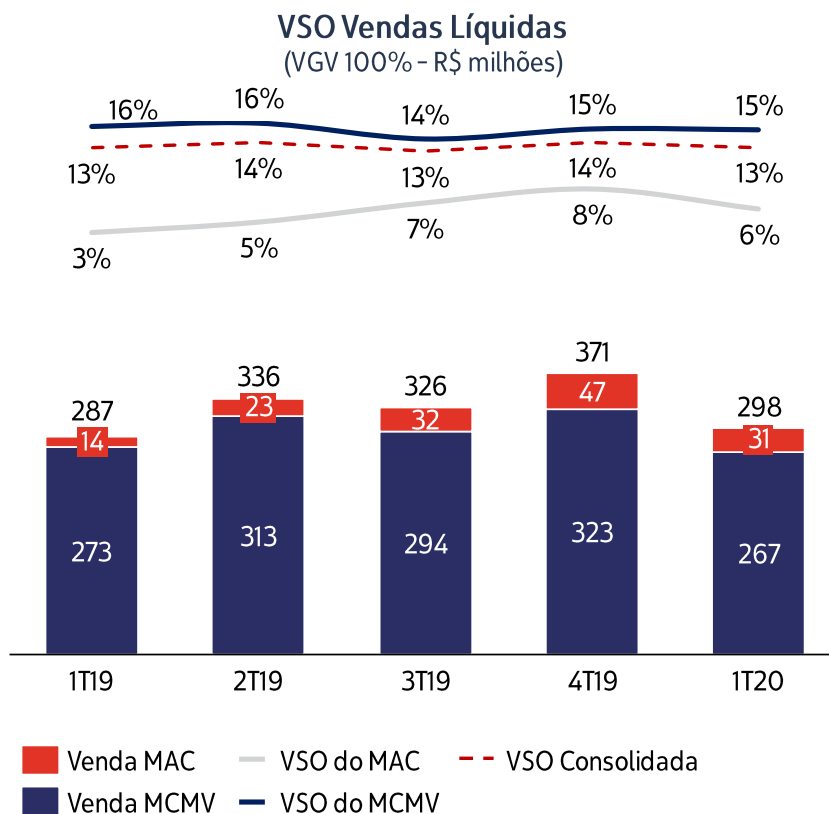
| VGV Distratado                                     | 1T20<br>(a)    | 4T19<br>(b)    | 1T19<br>(c)    | Δ %<br>(a/b)  | Δ %<br>(a/c) |
|--|----------------|----------------|----------------|---------------|--------------|
| <b>VGV Bruto Contratado (R\$ mil)</b>              | <b>362.415</b> | <b>461.986</b> | <b>337.798</b> | <b>-21,6%</b> | <b>7,3%</b>  |
| MCMV 2 e 3   | 320.426        | 396.700        | 313.484        | -19,2%        | 2,2%         |
| MAC  | 41.989         | 65.287         | 24.314         | -35,7%        | 72,7%        |
| <b>VGV Distratado (R\$ mil)</b>                    | <b>-64.366</b> | <b>-91.370</b> | <b>-50.409</b> | <b>-29,6%</b> | <b>27,7%</b> |
| MCMV 2 e 3   | -53.197        | -73.216        | -40.941        | -27,3%        | 29,9%        |
| MAC  | -11.169        | -18.154        | -9.468         | -38,5%        | -18,0%       |
| <b>% Distratado das Vendas Brutas % Direcional</b> | <b>-18%</b>    | <b>-20%</b>    | <b>-15%</b>    | <b>-10,2%</b> | <b>19,0%</b> |
| MCMV 2 e 3   | -17%           | -18%           | -13%           | n/a           | n/a          |
| MAC  | -27%           | -28%           | -39%           | n/a           | n/a          |

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

**VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)**

A velocidade de vendas líquidas do 1T20, medida pelo indicador VSO (Vendas Líquidas sobre Oferta), atingiu índice de 13%.

A VSO do segmento MCMV 2 e 3, alcançou 15%. O segmento MAC apresentou VSO de 6%.



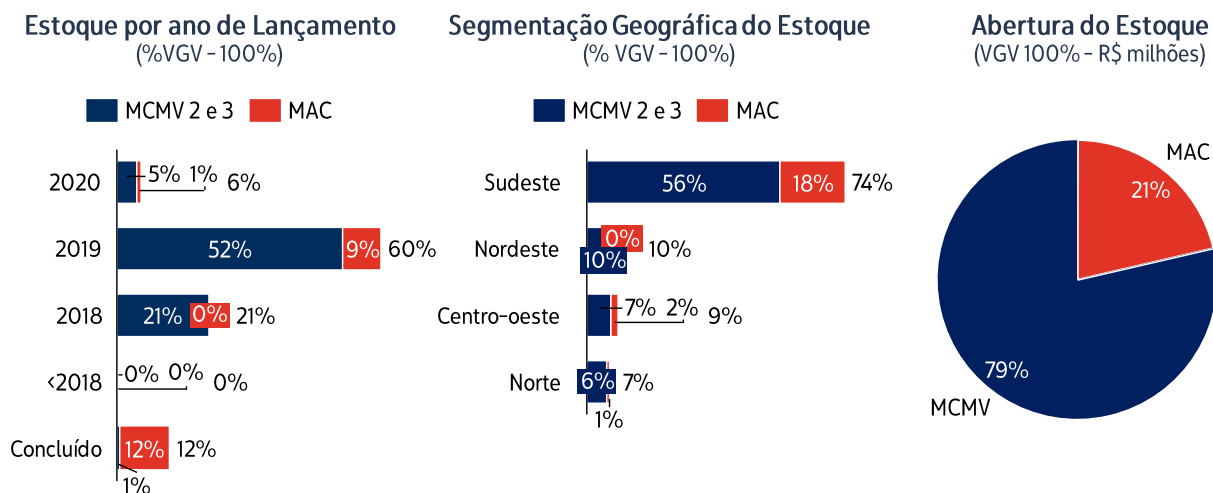
**ESTOQUE**

A Direcional encerrou o 1T20 com 11.724 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 o segmento **MCMV** possui apenas R\$ 17 milhões em VGV de unidades concluídas, representando menos de 1% do total do estoque.

| Abertura do Estoque a Valor de Mercado (R\$ milhões) | VGV Total     |              |                       | VGV % Direcional |              |                       |
|--|---------------|--------------|-----------------------|------------------|--------------|-----------------------|
|  | MCMV 2 e 3    | MAC          | Consolidado (% Total) | MCMV 2 e 3       | MAC          | Consolidado (% Total) |
| <b>Em andamento</b>                                  | 1.774         | 224          | 1.997                 | 1.569            | 195          | 1.764                 |
| % Total  | 78%           | 10%          | 88%                   | 69%              | 9%           | 77%                   |
| <b>Concluído</b>                                     | 17            | 263          | 279                   | 16               | 228          | 244                   |
| % Total  | 1%            | 12%          | 12%                   | 1%               | 10%          | 11%                   |
| <b>Total</b>   | <b>1.790</b>  | <b>486</b>   | <b>2.277</b>          | <b>1.585</b>     | <b>423</b>   | <b>2.008</b>          |
| % Total  | 79%           | 21%          | 100%                  | 70%              | 19%          | 88%                   |
| <b>Total Unidades</b>                                | <b>10.628</b> | <b>1.096</b> | <b>11.724</b>         | <b>10.628</b>    | <b>1.096</b> | <b>11.724</b>         |
| % Total Unidades                                     | 91%           | 9%           | 100%                  | 91%              | 9%           | 100%                  |

Os gráficos a seguir apresentam maiores informações sobre a abertura e evolução do estoque. Os principais destaques são: (i) 87% do VGV em estoque está em projetos lançados em 2018, 2019 e 2020; (ii) 74% localizado na região sudeste.



**EMPREENDIMENTOS ENTREGUES**

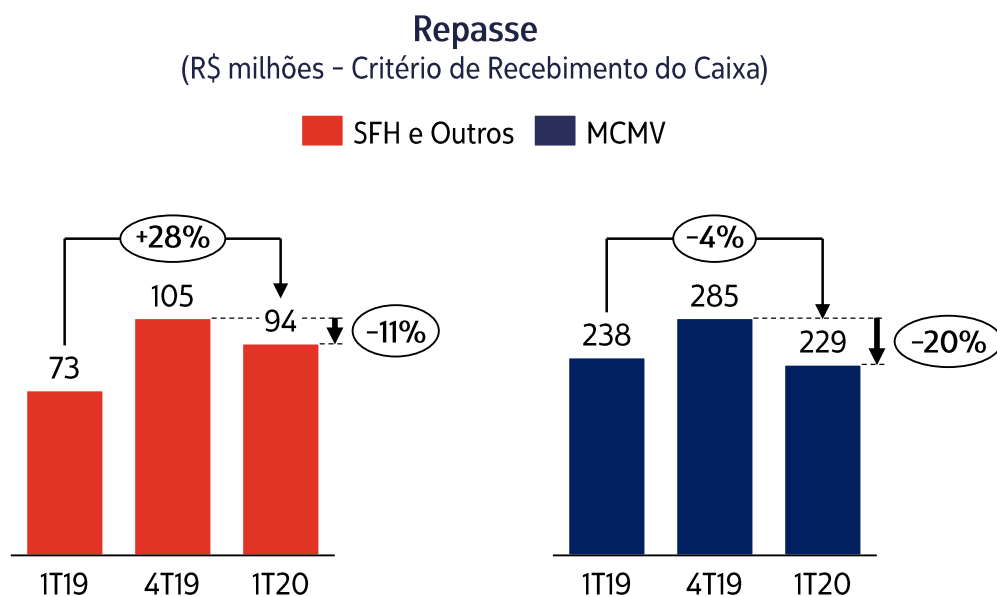
A Direcional entregou 08 empreendimentos/etapas durante o 1T20, totalizando 1.448 unidades e VGV de R\$ 267 milhões; destes empreendimentos todos estão enquadrados no Programa MCMV 2 e 3.

REPASSES

No 1T20, o volume de entrada de caixa por repasses na modalidade Repasse na Planta totalizou R\$ 229 milhões, 4% inferior ao 1T19 e 20% do apresentado no trimestre anterior.

A entrada de caixa de repasses no modelo SFH e outros recebimentos somou R\$ 94 milhões no 1T20, representando crescimento de 28% em relação ao mesmo período do ano anterior, e redução de 11% em relação ao 4T19.

O volume total de repasses foi de R\$ 311 milhões no 1T20, 4% superior ao mesmo período do ano passado.



A tabela abaixo consolida informações de repasse:

| Repasse (R\$ mil)    | 1T20 (a)       | 4T19 (b)       | 1T19 (c)       | Δ % (a/b)      | Δ % (a/c)    |
|----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
| <b>Repasse Total</b> | <b>323.087</b> | <b>390.093</b> | <b>310.852</b> | <b>-17,18%</b> | <b>3,94%</b> |
| Repasse Associativo  | 229.118        | 284.835        | 237.676        | -19,56%        | -3,60%       |
| SFH e outros         | 93.969         | 105.257        | 73.175         | -10,72%        | 28,42%       |

**BANCO DE TERRENOS**

A Direcional encerrou o 1T20 com banco de terrenos com potencial de desenvolvimento de 136.593 unidades e VGV de R\$ 23 bilhões (R\$ 21 bilhões % Direcional).

Os terrenos destinados ao segmento MCMV 2 e 3 totalizaram VGV potencial de R\$ 19 bilhões (R\$ 17 bilhões % Direcional), e 122.432 unidades. Os terrenos voltados para o segmento MAC somaram R\$ 4 bilhões em VGV potencial.

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.

| Banco de Terrenos<br>(VGV Total - R\$ milhões) | Terrenos<br>2019 | Aquisições<br>1T20 | Lançamentos<br>1T20 | Ajustes <sup>2</sup> | Terrenos<br>1T20 | %<br>VGV    | Unidades       | %<br>Unidades |
|--|------------------|--------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|----------------|---------------|
| MCMV 2 e 3                                     | 17.957           | 741                | 105                 | 4                    | 18.598           | 81%         | 122.432        | 90%           |
| MAC  | 4.370            | 161                | 35                  | -1                   | 4.495            | 19%         | 14.161         | 10%           |
| <b>Total</b>                                   | <b>22.327</b>    | <b>902</b>         | <b>140</b>          | <b>4</b>             | <b>23.093</b>    | <b>100%</b> | <b>136.593</b> | <b>100%</b>   |

1 - MAC: Compreende os empreendimentos dos segmentos Médio-Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercial

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

| Banco de Terrenos<br>(VGV Total - R\$ milhões) | MCMV 2 e<br>3 | Médio        | Médio-Alto | Comercial  | Terrenos<br>1T20 | %<br>VGV    | Unidades       | %<br>Unidades |
|--|---------------|--------------|------------|------------|------------------|-------------|----------------|---------------|
| Sudeste  | 10.649        | 2.279        | 358        | 424        | 13.709           | 59%         | 73.202         | 54%           |
| Centro-Oeste                                   | 3.971         | 690          | 0          | 87         | 4.748            | 21%         | 32.947         | 24%           |
| Norte  | 3.176         | 497          | 0          | 0          | 3.674            | 16%         | 24.590         | 18%           |
| Nordeste                                       | 801           | 161          | 0          | 0          | 962              | 4%          | 5.854          | 4%            |
| <b>Total</b>                                   | <b>18.598</b> | <b>3.627</b> | <b>358</b> | <b>510</b> | <b>23.093</b>    | <b>100%</b> | <b>136.593</b> | <b>100%</b>   |

**Aquisições de Terrenos**

No 1T20, foram adquiridos seis terrenos voltados ao segmento **MCMV 2 e 3 e MAC**, com potencial de construção de 3.956 unidades e VGV de R\$ 1 bilhão (R\$ 1 bilhão % Direcional).

O custo médio de aquisição foi equivalente a 16% do VGV potencial, sendo que 88% do pagamento se dará via permuta, que não causa impacto no caixa da Companhia no curto prazo.

**DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO**

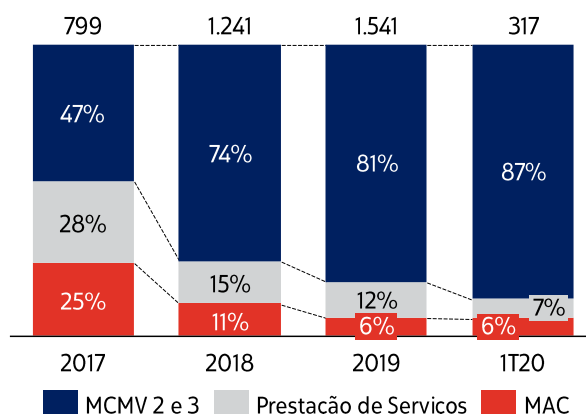
**Receita Operacional Bruta**

A Receita Bruta da Direcional somou R\$ 317 milhões no 1T20, decréscimo de 13% em relação ao 1T19, reflexo, principalmente, da performance da Receita com Prestação de Serviços, cuja Receita Bruta atingiu R\$ 21 milhões no 1T20, número 61% menor quando comparado ao 1T19. Já a Receita com Venda de Imóveis apresentou queda de 5%.

No 1T20 a Receita Bruta foi 20% inferior ao trimestre anterior. O resultado foi impactado, principalmente, pelo menor volume de vendas durante o 1T20.

O gráfico ao lado ilustra a evolução da participação de receita para cada segmento.

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

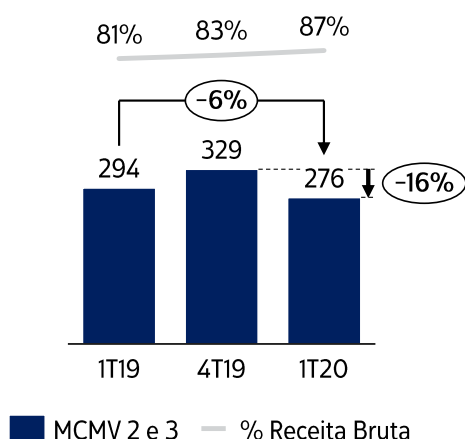


| Receita Bruta (R\$ mil)          | 1T20 (a)       | 4T19 (b)       | 1T19 (c)       | Δ % (a/b)     | Δ % (a/c)     |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
| <b>Receita operacional bruta</b> | <b>316.712</b> | <b>394.698</b> | <b>364.569</b> | <b>-19,8%</b> | <b>-13,1%</b> |
| Com vendas de imóveis            | 295.652        | 363.739        | 310.102        | -18,7%        | -4,7%         |
| Com prestação de serviços        | 21.060         | 30.959         | 54.467         | -32,0%        | -61,3%        |

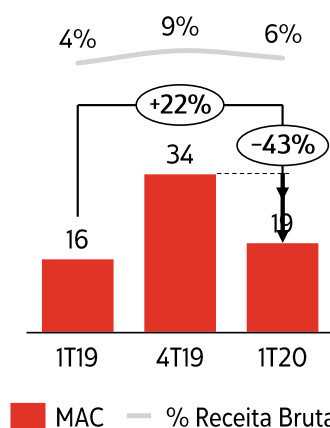
**Receita com Vendas de Imóveis**

A Receita Bruta com Vendas de Imóveis, que consolida os segmentos MCMV 2 e 3 e MAC, atingiu R\$ 317 milhões no 1T20, redução de 5% em relação ao mesmo período do ano anterior e 19% em relação ao 4T19. Esse desempenho deveu-se, principalmente, (i) ao menor volume de unidades vendidas (ii) com maior concentração de vendas em projetos com sócios, cujo consolidação do resultado é realizada por equivalência patrimonial, sem consolidação da receita pela Direcional, e (iii) menor velocidade de construção dos empreendimentos vendido, devido ao efeito sazonal de período de chuvas.

**Receita com Vendas de Imóveis – MCMV 2 e 3**  
(R\$ milhões)



**Receita com Vendas de Imóveis – MAC**  
(R\$ milhões)



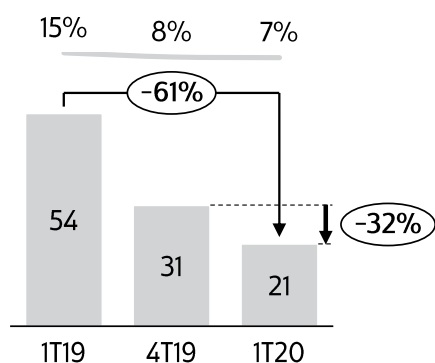
**Receita com Prestação de Serviços**

A Receita Bruta do segmento de prestação de serviços, que representou 7% do total de receita reconhecida no 1T20, 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.

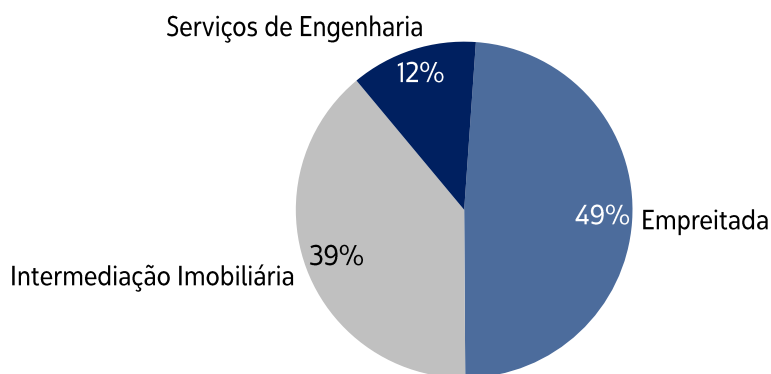
No 1T20, esta receita atingiu volume de R\$ 21 milhões, redução de 61% em relação ao 1T19 e de 32% em relação ao 4T19. O fim das obras nos projetos contratados no Faixa 1 do MCMV é o principal motivo para o declínio na Receita de Empreitada, uma vez que a Companhia não contratou novos projetos neste segmento desde 2018.

Os gráficos abaixo apresentam a evolução da receita com prestação de serviços e segmentação.

**Receita com Prestação de Serviços**  
(R\$ milhões)



**Decomposição de Receita por Prestação de Serviço 1T20**



■ Receita com Prestação de Serviços    — % Receita Bruta

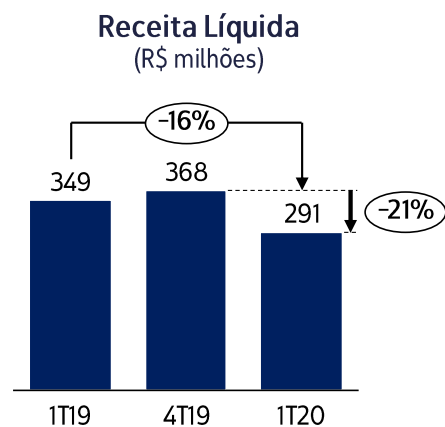
**Deduções de Receita**

No 1T20, as deduções da receita totalizaram R\$ 25 milhões, crescimento de 60% em relação ao apresentado no mesmo trimestre do ano anterior e redução de 7% em relação ao 4T19.

| Deduções da Receita (R\$ mil)     | 1T20 (a)       | 4T19 (b)       | 1T19 (c)       | Δ % (a/b)       | Δ % (a/c)       |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Deduções da Receita</b>        | <b>-25.244</b> | <b>-27.013</b> | <b>-15.769</b> | <b>-6,6%</b>    | <b>60,1%</b>    |
| Ajuste a Valor Presente           | -743           | 1.457          | 1.764          | -151,0%         | -142,1%         |
| Impostos incidentes sobre vendas  | -7.745         | -9.729         | -8.169         | -20,4%          | -5,2%           |
| Vendas Canceladas                 | -16.755        | -18.742        | -9.364         | -10,6%          | 78,9%           |
| <b>% Deduções / Receita Bruta</b> | <b>8,0%</b>    | <b>6,8%</b>    | <b>4,3%</b>    | <b>1,1 p.p.</b> | <b>3,6 p.p.</b> |

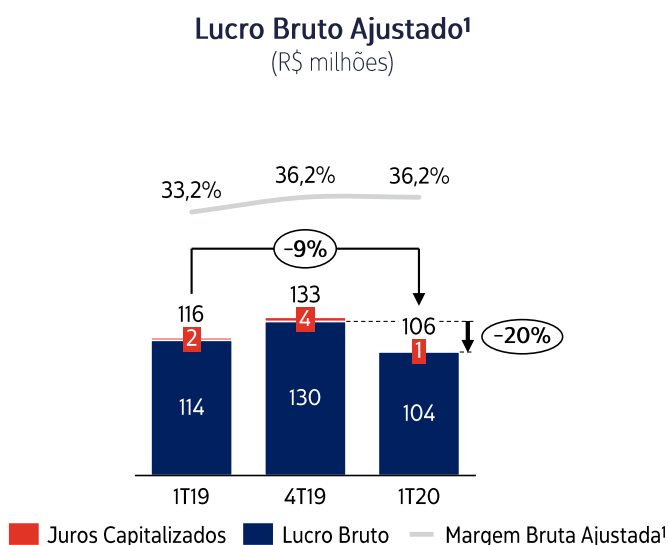
**Receita Operacional Líquida**

Com resultado do desempenho acima comentado, no 1T20, a Receita Líquida atingiu R\$ 291 milhões, 21% inferior ao 4T19 e 16% em relação ao 1T19



**Lucro Bruto**

O Lucro Bruto Ajustado<sup>1</sup> do 1T20 totalizou R\$ 106 milhões, resultando uma Margem Bruta Ajustada<sup>1</sup> de 36,2% no trimestre, melhor margem desde 2010, sendo ainda 3,2 p.p. acima da margem do 1T19 em linha com o apresentado no 4T19. Este desempenho pode ser explicado, principalmente, pela melhora das margens de ambos os segmentos, em especial do segmento MCMV 2 e 3, cuja receita representou 87% do total apropriado no período e atingiu Margem Bruta Ajustada de 38% no trimestre; o segmento MAC também apresentou melhora significativa nas margens atingindo 39%, ante 26% no 4T19. Vale ressaltar que a manutenção das margens do segmento MCMV 2 e 3 nestes patamares decorrem principalmente do reconhecimento de economias de obras que estão em fase final de construção.

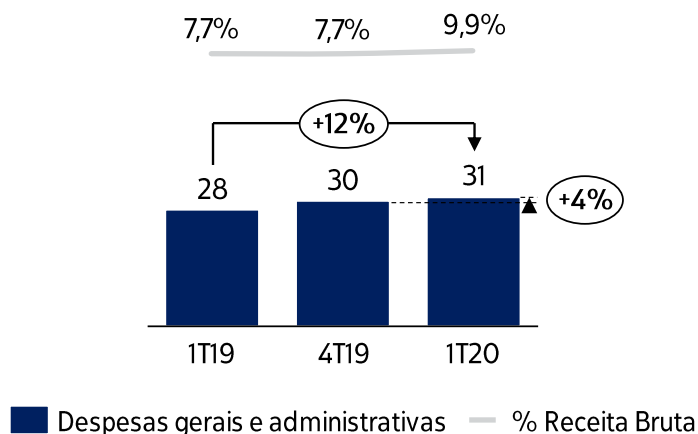


1 - Ajuste excluindo os juros de financiamento à produção capitalizados no custo.

### Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

As Despesas Gerais e Administrativas somaram R\$ 31 milhões no 1T20, crescimento de 12% em relação ao 1T19 e 4% em relação ao trimestre anterior.

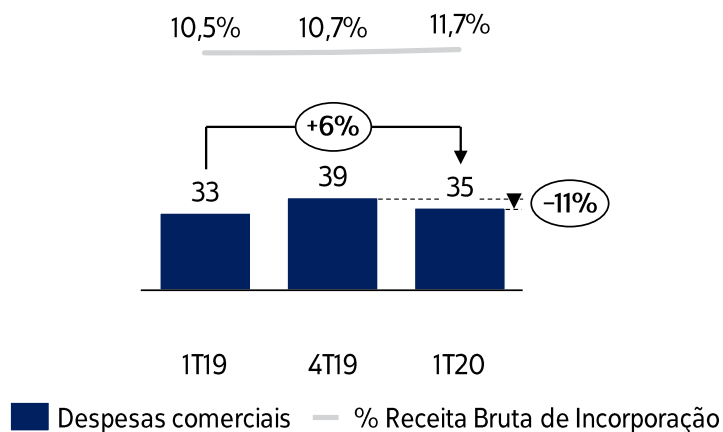
#### Despesas Gerais e Administrativas (G&A) (R\$ milhões)



### Despesas Comerciais

No 1T20, as Despesas Comerciais somaram R\$ 35 milhões, redução de 11% quando comparado com o 4T19 e crescimento de 6% em relação ao mesmo período do ano anterior, acompanhando, parcialmente a redução nas vendas.

#### Despesas Comerciais (R\$ milhões)



**Ebitda**

No 1T20, o Ebitda atingiu R\$ 45 milhões. A margem Ebitda alcançou 15,5%, resultado 1,8 p.p inferior ao mesmo período do ano passado 1p.p do 4T19.

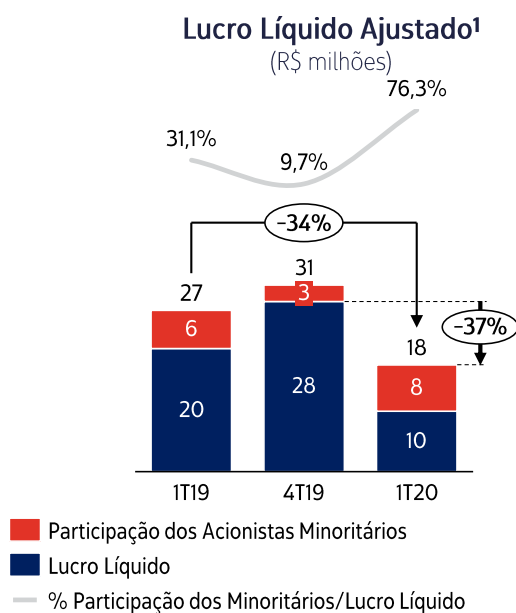
É importante ressaltar que, a não diluição das Despesas Gerais e Administrativas (G&A) e das Despesas Comerciais, esperadas pela Companhia, impactou diretamente o Lucro Líquido do período, prejudicando a margem EBITDA.

| Recomposição do EBITDA<br>(R\$ mil)          | 1T20<br>(a)   | 4T19<br>(b)   | 1T19<br>(c)   | Δ %<br>(a/b)   | Δ %<br>(a/c)   |
|--|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| <b>Lucro Líquido do Período</b>              | <b>10.052</b> | <b>28.213</b> | <b>20.413</b> | <b>-64%</b>    | <b>-51%</b>    |
| (+) Depreciação e amortização                | 9.276         | 7.928         | 12.672        | 17%            | -27%           |
| (+) Imposto de renda e contribuição social   | 5.897         | 9.331         | 7.579         | -37%           | -22%           |
| (+) Participação dos acionistas minoritários | 7.671         | 2.729         | 6.340         | 181%           | 21%            |
| (+/-) Resultado financeiro                   | 10.693        | 8.998         | 11.304        | 19%            | -5%            |
| (+) Custo financiamento da produção          | 1.483         | 3.533         | 2.059         | -58%           | -28%           |
| <b>EBITDA ajustado</b>                       | <b>45.072</b> | <b>60.732</b> | <b>60.368</b> | <b>-26%</b>    | <b>-25%</b>    |
| <b>Margem EBITDA ajustada<sup>1</sup></b>    | <b>15%</b>    | <b>17%</b>    | <b>17%</b>    | <b>-1 p.p.</b> | <b>-2 p.p.</b> |

1. Ajuste excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção

**Resultado Líquido**

Como resultado, no 1T20, a Direcional obteve lucro de R\$ 10 milhões, redução de 51% em relação ao mesmo período do ano passado e 64% quando comparado ao trimestre anterior. Devido à maior concentração de vendas em projetos com sócios, a Participação dos Acionistas Minoritários cresceu 21% e 181% quando comparado ao 1T19 e 4T19, respectivamente, mesmo com diminuição na Receita Líquida. Desta forma, o Lucro Líquido foi diretamente impactado, conforme gráfico abaixo:

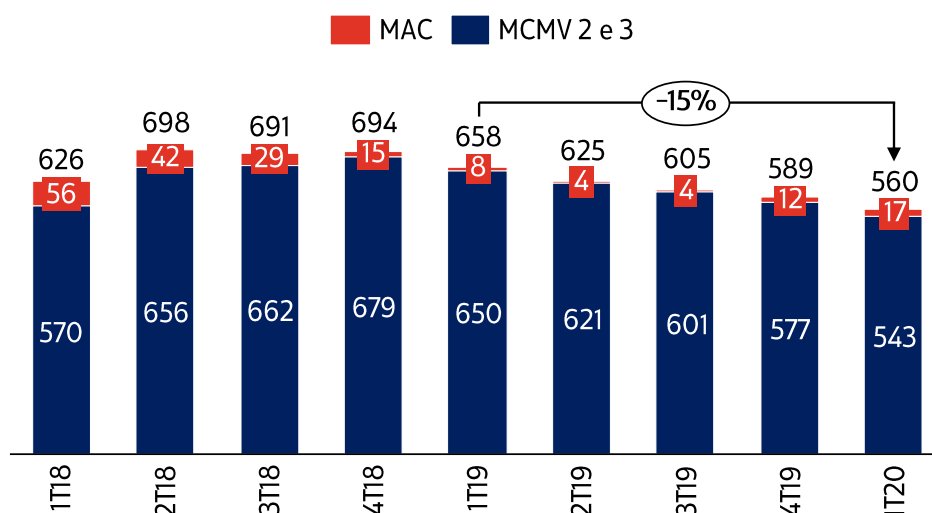


1. Ajustado por Participação dos Acionistas Minoritários

**Resultado a Apropriar**

Ao final do 1T20, a receita a apropriar (REF) do segmento de incorporação totalizou R\$ 560 milhões, sendo que a maior parte (97%) se refere a empreendimentos do segmento MCMV 2 e 3, enquanto 3% se refere ao segmento MAC. A redução verificada no saldo desta conta demonstra o aumento da velocidade de construção de nossos empreendimentos em desenvolvimento e do menor volume de vendas durante o 1T20.

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



A tabela abaixo apresenta a evolução do resultado a apropriar.

| Resultado a Apropriar (R\$ milhões)                  | 1T20 (a)     | 4T19 (b)     | 1T19 (c)     | Δ % (a/b)        | Δ % (a/c)        |
|--|--------------|--------------|--------------|------------------|------------------|
| Receitas a apropriar Consolidado (1+2)               | 1.255        | 1.293        | 1.518        | -3,0%            | -17,3%           |
| Custo a Incurrir (1+2)                               | -903         | -872         | -1.043       | 3,6%             | -13,4%           |
| <b>Resultado a Apropriar Consolidado (1+2)</b>       | <b>352</b>   | <b>421</b>   | <b>474</b>   | <b>-16,5%</b>    | <b>-25,8%</b>    |
| <b>Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)</b>  | <b>28,0%</b> | <b>32,6%</b> | <b>31,3%</b> | <b>-4,5 p.p.</b> | <b>-3,2 p.p.</b> |
| Receitas a apropriar Incorporação (1)                | 560          | 589          | 658          | -4,9%            | -14,9%           |
| Custo a Incurrir (1)                                 | -338         | -343         | -392         | -1,5%            | -13,7%           |
| <b>Resultado a Apropriar Incorporação (1)</b>        | <b>222</b>   | <b>245</b>   | <b>266</b>   | <b>-9,5%</b>     | <b>-16,7%</b>    |
| <b>Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)</b>  | <b>39,6%</b> | <b>41,6%</b> | <b>40,5%</b> | <b>-2,0 p.p.</b> | <b>-0,9 p.p.</b> |
| Receitas a apropriar Obras de Empreitada (2)         | 695          | 705          | 859          | -1,4%            | -19,1%           |
| Custo a Incurrir Obras de Empreitada (2)             | -565         | -529         | -651         | 6,9%             | -13,3%           |
| <b>Resultado a Apropriar Obras de Empreitada (2)</b> | <b>130</b>   | <b>176</b>   | <b>208</b>   | <b>-26,1%</b>    | <b>-37,5%</b>    |
| <b>Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)</b>  | <b>18,7%</b> | <b>25,0%</b> | <b>24,2%</b> | <b>-6,3 p.p.</b> | <b>-5,5 p.p.</b> |

1. Resultado a Apropriar de Obras de Empreitada: aproximadamente R\$ 666 [CONTINUA ESSE VALOR] milhões corresponde 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 1T20 com saldo de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras de R\$ 798 milhões, crescimento de 9% em relação ao 4T19 e de 10% em relação ao mesmo período do ano anterior.

| Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras (R\$ mil) | 1T20 (a)       | 4T19 (b)       | 1T19 (c)       | Δ % (a/b)   | Δ % (a/c)    |
|--|----------------|----------------|----------------|-------------|--------------|
| Caixa e Equivalentes de Caixa                          | 591.506        | 533.795        | 600.278        | 10,8%       | -1,5%        |
| Aplicações Financeiras                                 | 206.522        | 195.587        | 123.444        | 5,6%        | 67,3%        |
| <b>Total</b>   | <b>798.028</b> | <b>729.382</b> | <b>723.722</b> | <b>9,4%</b> | <b>10,3%</b> |

**Contas a Receber**

A Direcional encerrou o 1T20 com saldo contábil de contas a receber de R\$ 410 milhões, montante 8% inferior ao 4T19 e 25% inferior em relação ao mesmo período do ano anterior.

A redução do Contas a Receber de venda de imóveis durante dos últimos 12 meses deve-se ao aumento do giro do contas a receber em relação ao volume de receitas, função da adoção do repasse na planta para as vendas dos imóveis no segmento MCMV 2 e 3.

| Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras (R\$ mil) | 1T20 (a)       | 4T19 (b)       | 1T19 (c)       | Δ % (a/b)    | Δ % (a/c)     |
|--|----------------|----------------|----------------|--------------|---------------|
| Venda de Imóveis                                       | 377.800        | 409.570        | 475.028        | -7,8%        | -20,5%        |
| Prestação de Serviços                                  | 30.923         | 33.347         | 71.623         | -7,3%        | -56,8%        |
| Venda de Terreno                                       | 1.225          | 1.200          | 960            | 2,1%         | 27,7%         |
| <b>Total</b>   | <b>409.948</b> | <b>444.117</b> | <b>547.611</b> | <b>-7,7%</b> | <b>-25,1%</b> |
| Parcela Circulante                                     | 294.958        | 347.538        | 447.196        | -15,1%       | -34,0%        |
| Parcela Não-Circulante                                 | 114.990        | 96.579         | 100.415        | 19,1%        | 14,5%         |

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

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

**Endividamento**

O saldo bruto de Empréstimos e Financiamentos encerrou o trimestre em R\$ 913 milhões, 10% superior ao trimestre anterior e 3% abaixo do que o mesmo período do ano passado.

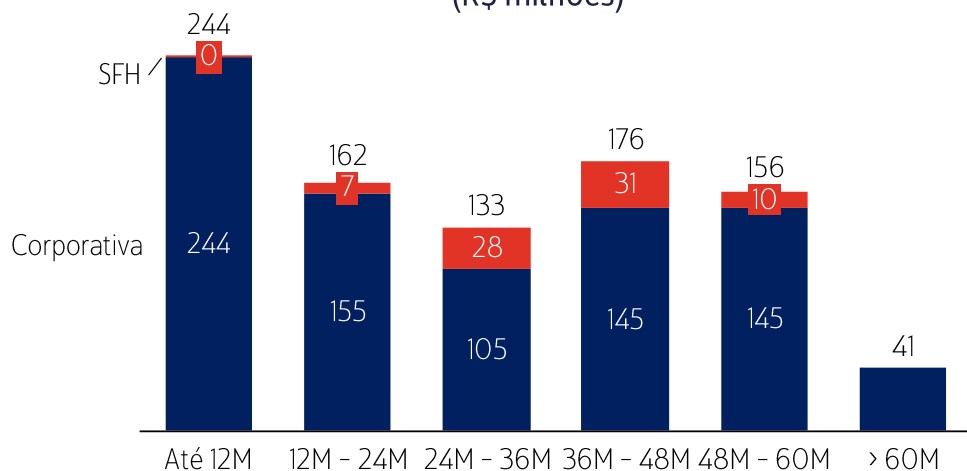
O saldo da Dívida Líquida<sup>1</sup> no 1T20 totalizou R\$ 113 milhões, redução de 47% quando comparado ao 1T19 e 11% acima do trimestre anterior.

O índice Dívida Líquida/Patrimônio Líquido foi de 8,1% no 1T20, redução de 7,4p.p em relação ao mesmo período do ano anterior e 0,7p.p acima do 4T19. Apesar do crescimento marginal do endividamento, em relação ao trimestre anterior, a companhia mantém baixos patamares de alavancagem e estrutura de capital conservadora.

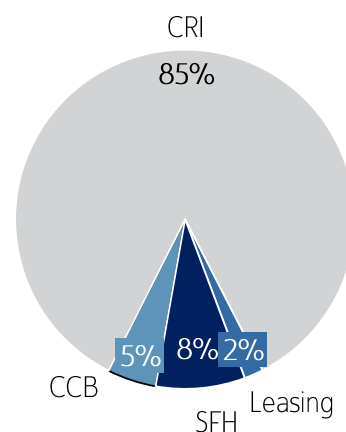
A tabela a seguir e os gráficos abaixo apresentam a abertura do endividamento, bem como seu cronograma de amortização.

| Endividamento (R\$ mil)                           | 1T20 (a)       | 4T19 (b)       | 1T19 (c)       | Δ % (a/b)       | Δ % (a/c)        |
|---|----------------|----------------|----------------|-----------------|------------------|
| <b>Empréstimos e Financiamentos</b>               | <b>913.063</b> | <b>831.068</b> | <b>936.184</b> | <b>9,9%</b>     | <b>-2,5%</b>     |
| CRI   | 776.561        | 767.466        | 782.051        | 1,2%            | -0,7%            |
| Financiamento à Produção                          | 77.488         | 44.230         | 69.101         | 75,2%           | 12,1%            |
| CCB   | 42.412         | 2.742          | 68.302         | 1446,8%         | -37,9%           |
| FINAME e Leasing                                  | 16.602         | 16.630         | 16.730         | -0,2%           | -0,8%            |
| <b>Caixa e Equivalentes</b>                       | <b>798.028</b> | <b>729.382</b> | <b>723.722</b> | <b>9,4%</b>     | <b>10,3%</b>     |
| Dívida Líquida <sup>1</sup>                       | 112.682        | 101.686        | 212.462        | 10,8%           | -47,0%           |
| <b>Dívida Líquida/ Patrimônio Líquido</b>         | <b>8,1%</b>    | <b>7,4%</b>    | <b>15,5%</b>   | <b>0,7 p.p.</b> | <b>-7,4 p.p.</b> |
| <b>Empréstimos e Financiamentos por indexador</b> | <b>913.063</b> | <b>831.068</b> | <b>936.184</b> | <b>9,9%</b>     | <b>-2,5%</b>     |
| TR  | 77.488         | 27.900         | 69.101         | 177,7%          | 12,1%            |
| IPCA  | 258.654        | 250.376        | 270.095        | 3,3%            | -4,2%            |
| CDI   | 576.921        | 552.792        | 596.988        | -3,3%           | -10,5%           |

**Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)**



**Abertura da Dívida Bruta (% da Dívida)**



O prazo médio ponderado de vencimento da dívida no fechamento do 1T20 foi de 36 meses.

<sup>1</sup>Ajustado por operação de swap financeiro.

## Geração de Caixa (*cash burn*)

No 1T20 a Direcional queimou R\$ 11 milhões de caixa. Se ajustado por pagamento a vista, não recorrente, de aquisições de terrenos, a Direcional apresentaria geração de caixa de R\$ 20 milhões.

Geração de Caixa: variação da dívida líquida ajustado por pagamento de dividendos, recompra de ações e resultado de operação de swap financeiro.

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

| (R\$ Mil)   | Individual       |                  | Consolidado      |                  |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
|   | 31/03/2020       | 31/12/2019       | 31/03/2020       | 31/12/2019       |
| <b>Ativo</b>  |                  |                  |                  |                  |
| <b>Circulante</b>                                       |                  |                  |                  |                  |
| Caixa e equivalentes de caixa                           | 362.639          | 337.067          | 591.506          | 533.795          |
| Aplicações financeiras                                  | 188.137          | 160.220          | 206.522          | 195.587          |
| Contas a receber  | 5.099            | 3.475            | 294.958          | 347.538          |
| Estoques  | 2.813            | 3.302            | 1.056.631        | 1.080.672        |
| Créditos com partes relacionadas                        | 31.742           | 39.190           | 39.445           | 44.973           |
| Tributos a recuperar                                    | 14.119           | 14.752           | 24.016           | 24.560           |
| Contas a receber por alienação de investimentos         | 2.600            | 11.500           | 12.600           | 22.514           |
| Outros créditos   | 58.121           | 52.005           | 92.866           | 83.786           |
| <b>Total do ativo circulante</b>                        | <b>665.270</b>   | <b>621.511</b>   | <b>2.318.544</b> | <b>2.333.425</b> |
| <b>Ativo não circulante</b>                             |                  |                  |                  |                  |
| Contas a receber  | 62               | 37               | 114.990          | 96.579           |
| Estoques  | 139.688          | 20.565           | 2.177.945        | 2.008.992        |
| Depósitos judiciais                                     | 9.078            | 8.912            | 17.026           | 16.472           |
| Contas a receber por alienação de investimentos         | 30.059           | 29.722           | 30.059           | 29.722           |
| Outros créditos   | 9.713            | 9.651            | 10.915           | 10.854           |
| Investimentos   | 1.440.109        | 1.437.970        | 48.600           | 48.885           |
| Imobilizado   | 71.891           | 73.784           | 100.152          | 101.972          |
| Intangível  | 8.755            | 6.959            | 9.592            | 7.815            |
| <b>Total do ativo não circulante</b>                    | <b>1.709.355</b> | <b>1.587.600</b> | <b>2.509.279</b> | <b>2.321.291</b> |
| <b>Total do ativo</b>                                   | <b>2.374.625</b> | <b>2.209.111</b> | <b>4.827.823</b> | <b>4.654.716</b> |
| <b>Passivo</b>  |                  |                  |                  |                  |
| <b>Passivo Circulante</b>                               |                  |                  |                  |                  |
| Empréstimos e financiamentos                            | 242.430          | 192.813          | 244.080          | 212.514          |
| Fornecedores  | 7.459            | 8.809            | 57.010           | 51.601           |
| Obrigações trabalhistas                                 | 14.749           | 12.771           | 34.874           | 30.640           |
| Obrigações tributárias                                  | 561              | 514              | 17.529           | 22.968           |
| Financiamento por arrendamento                          | 8.784            | 8.194            | 9.266            | 8.468            |
| Credores por imóveis compromissados                     | -                | -                | 101.250          | 94.094           |
| Adiantamento de clientes                                | 17.111           | 19.253           | 32.493           | 37.745           |
| Outras contas a pagar                                   | 17.704           | 25.141           | 15.560           | 19.015           |
| Provisão para garantia                                  | 3.627            | 3.997            | 20.898           | 20.752           |
| Débitos com partes relacionadas                         | 13.141           | 14.333           | 13.635           | 18.767           |
| <b>Total do passivo circulante</b>                      | <b>325.566</b>   | <b>285.825</b>   | <b>546.595</b>   | <b>516.564</b>   |
| <b>Passivo não circulante</b>                           |                  |                  |                  |                  |
| Empréstimos e financiamentos                            | 589.598          | 589.901          | 668.982          | 618.554          |
| Fornecedores  | 401              | 1.163            | 4.491            | 13.098           |
| Provisão para garantia                                  | 1.897            | 1.931            | 16.086           | 15.347           |
| Obrigações tributárias                                  | 5                | 40               | 5.085            | 3.924            |
| Financiamento por arrendamento                          | 32.371           | 33.365           | 32.530           | 33.465           |
| Credores por imóveis compromissados                     | 76.750           | 20.227           | 1.650.332        | 1.639.109        |
| Adiantamento de clientes                                | 62.600           | -                | 439.759          | 368.161          |
| Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis | 1.797            | 2.328            | 29.177           | 33.747           |
| Outras contas a pagar                                   | 17.993           | 17.404           | 43.993           | 43.403           |
| <b>Total do passivo não circulante</b>                  | <b>783.412</b>   | <b>666.359</b>   | <b>2.890.435</b> | <b>2.768.808</b> |
| <b>Patrimônio líquido</b>                               |                  |                  |                  |                  |
| Capital social  | 752.982          | 752.982          | 752.982          | 752.982          |
| Reservas de capital                                     | 195.378          | 198.160          | 195.378          | 198.160          |
| Outorga de opção de ações                               | 15.508           | 15.508           | 15.508           | 15.508           |
| Ajuste de avaliação patrimonial                         | -19.087          | -18.679          | -19.087          | -18.679          |
| Ações em tesouraria                                     | -29.294          | -32.076          | -29.294          | -32.076          |
| Reservas de lucros                                      | 350.160          | 341.032          | 350.160          | 341.032          |
|   | <b>1.265.647</b> | <b>1.256.927</b> | <b>1.265.647</b> | <b>1.256.927</b> |
| Participação dos não controladores                      | -                | -                | 125.146          | 112.417          |
|   | <b>1.265.647</b> | <b>1.256.927</b> | <b>1.390.793</b> | <b>1.369.344</b> |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>            | <b>2.374.625</b> | <b>2.209.111</b> | <b>4.827.823</b> | <b>4.654.716</b> |

**DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA**

| Demonstração de Resultados - Consolidada<br>R\$ mil             | 1T20<br>(a)    | 4T19<br>(b)    | 1T19<br>(c)    | Δ %<br>(a/b)     | Δ %<br>(a/c)     |
|---|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| Receita com venda de imóveis                                    | 295.652        | 363.739        | 310.102        | -18,7%           | 17,3%            |
| Receita com prestação de serviços                               | 21.060         | 30.959         | 54.467         | -32,0%           | -43,2%           |
| <b>Receita bruta</b>  | <b>316.712</b> | <b>394.698</b> | <b>364.569</b> | <b>-19,8%</b>    | <b>8,3%</b>      |
| Deduções da receita - impostos incidentes e outros              | -25.244        | -27.013        | -15.769        | -6,6%            | 71,3%            |
| <b>Receita operacional líquida</b>                              | <b>291.469</b> | <b>367.685</b> | <b>348.800</b> | <b>-20,7%</b>    | <b>5,4%</b>      |
| Custo da venda de imóveis e serviços prestados                  | -187.383       | -238.010       | -234.958       | -21,3%           | 1,3%             |
| <b>Lucro bruto</b>  | <b>104.086</b> | <b>129.675</b> | <b>113.841</b> | <b>-19,7%</b>    | <b>13,9%</b>     |
| Despesas gerais e administrativas                               | -31.324        | -30.217        | -28.037        | 3,7%             | 7,8%             |
| Despesas comerciais   | -34.711        | -38.950        | -32.671        | -10,9%           | 19,2%            |
| Resultado com equivalência patrimonial                          | 742            | 369            | 1.308          | 100,8%           | -71,8%           |
| Outras receitas e despesas operacionais                         | -4.478         | -11.607        | -8.805         | -61,4%           | 31,8%            |
| <b>Receitas (despesas) operacionais</b>                         | <b>-69.772</b> | <b>-80.405</b> | <b>-68.204</b> | <b>-13,2%</b>    | <b>17,9%</b>     |
| Despesas financeiras  | -19.997        | -18.376        | -20.966        | 8,8%             | -12,4%           |
| Receitas financeiras  | 9.304          | 9.377          | 9.662          | -0,8%            | -2,9%            |
| <b>Resultado financeiro</b>                                     | <b>-10.693</b> | <b>-8.998</b>  | <b>-11.304</b> | <b>18,8%</b>     | <b>-20,4%</b>    |
| <b>Resultado antes do imposto de renda e CSSL</b>               | <b>23.620</b>  | <b>40.272</b>  | <b>34.333</b>  | <b>-41,3%</b>    | <b>17,3%</b>     |
| Imposto de renda e contribuição social - corrente e diferido    | -5.897         | -9.331         | -7.579         | -36,8%           | 23,1%            |
| <b>Resultado líquido antes dos participantes em SCPs e SPEs</b> | <b>17.723</b>  | <b>30.941</b>  | <b>26.754</b>  | <b>-42,7%</b>    | <b>15,7%</b>     |
| Participantes em SCPs e SPEs                                    | -7.671         | -2.729         | -6.340         | 181,1%           | -57,0%           |
| <b>Lucro líquido do período</b>                                 | <b>10.052</b>  | <b>28.213</b>  | <b>20.413</b>  | <b>-64,4%</b>    | <b>38,2%</b>     |
| <b>Margem Bruta</b>   | <b>35,7%</b>   | <b>35,3%</b>   | <b>32,6%</b>   | <b>-0,4 p.p.</b> | <b>3,1 p.p.</b>  |
| <b>Margem Bruta Ajustada<sup>1</sup></b>                        | <b>36,2%</b>   | <b>36,2%</b>   | <b>33,2%</b>   | <b>-0,7 p.p.</b> | <b>3,7 p.p.</b>  |
| <b>Margem Líquida</b>   | <b>3,4%</b>    | <b>7,7%</b>    | <b>5,9%</b>    | <b>4,2 p.p.</b>  | <b>-2,4 p.p.</b> |

**RECOMPOSIÇÃO DO EBITDA**

| Recomposição do EBITDA<br>(R\$ mil)          | 1T20<br>(a)   | 4T19<br>(b)   | 1T19<br>(c)   | Δ %<br>(a/b)   | Δ %<br>(a/c)   |
|--|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| <b>Lucro Líquido do Período</b>              | <b>10.052</b> | <b>28.213</b> | <b>20.413</b> | <b>-64%</b>    | <b>-51%</b>    |
| (+) Depreciação e amortização                | 9.276         | 7.928         | 12.672        | 17%            | -27%           |
| (+) Imposto de renda e contribuição social   | 5.897         | 9.331         | 7.579         | -37%           | -22%           |
| (+) Participação dos acionistas minoritários | 7.671         | 2.729         | 6.340         | 181%           | 21%            |
| (+/-) Resultado financeiro                   | 10.693        | 8.998         | 11.304        | 19%            | -5%            |
| (+) Custo financiamento da produção          | 1.483         | 3.533         | 2.059         | -58%           | -28%           |
| <b>EBITDA ajustado</b>                       | <b>45.072</b> | <b>60.732</b> | <b>60.368</b> | <b>-26%</b>    | <b>-25%</b>    |
| <b>Margem EBITDA ajustada<sup>1</sup></b>    | <b>15%</b>    | <b>17%</b>    | <b>17%</b>    | <b>-1 p.p.</b> | <b>-2 p.p.</b> |

1. Ajuste excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA

|  | Individual |            | Consolidado |            |
|--|------------|------------|-------------|------------|
|  | 31/03/2020 | 31/03/2019 | 31/03/2020  | 31/03/2019 |
| <b>Das atividades operacionais</b>   |            |            |             |            |
| Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social                                     | 101.098    | (77.190)   | 153.802     | (51.328)   |
| Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais |            |            |             |            |
| Depreciações e amortizações  | 4.122      | 3.173      | 9.276       | 12.672     |
| Resultado de equivalência patrimonial  | -49.116    | -54.691    | -742        | -1.308     |
| Provisão para garantia   | -401       | -1.144     | 888         | 2.354      |
| Juros sobre encargos e financiamentos  | 15.273     | 18.331     | 16.917      | 19.866     |
| Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis                                      | -531       | 929        | -4.570      | 1.625      |
| Resultado com permuta física   | -          | -          | -318        | -3.934     |
| Imposto de renda e contribuição social   | -          | -190       | -           | -7.579     |
| Resultado das vendas de participações societárias  | -337       | -          | -323        | -          |
| Ajuste a valor presente sobre contas a receber   | -          | -          | 744         | -1.765     |
| Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento                                 | 679        | 780        | 684         | 792        |
| Provisão para perdas de contas a receber   | -          | -          | 4.265       | 1.022      |
| Provisão para plano de opções de ações   | -          | 1.298      | -           | 1.298      |
| Provisão para participação nos lucros  | 2.305      | 1.051      | 2.305       | 1.051      |
| Acréscimos (decrécimo) em ativos   |            |            |             |            |
| Contas a receber   | -1.649     | -27.225    | 9.943       | -33.990    |
| Estoques   | 489        | -1.806     | -5.013      | 23.660     |
| Créditos diversos  | -6.178     | -15.196    | -9.141      | -14.819    |
| Partes relacionadas  | 10.417     | -10        | 8.208       | 1.014      |
| Depósitos judiciais  | -166       | -484       | -554        | 1.182      |
| Tributos a recuperar   | 633        | 1.051      | 544         | 157        |
| (Decrécimo) acréscimo em passivos  |            |            |             |            |
| Fornecedores   | -12.147    | 6.877      | -16.856     | 2.403      |
| Obrigações trabalhistas  | -327       | -5         | 1.929       | 1.008      |
| Obrigações tributárias   | -3         | 378        | -1.773      | 6.481      |
| Credores por imóveis compromissados  | -          | -          | -50.467     | -37.672    |
| Adiantamento de clientes   | -2.142     | -          | 14.341      | 7.807      |
| Contas a pagar   | -6.848     | 8.267      | -2.865      | 9.812      |
| Partes relacionadas  | -1.192     | -1.443     | -5.132      | -2.848     |
| Imposto de renda e contribuição social pagos   | -97        | -81        | -8.402      | -7.146     |
| Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais                                  | -37.052    | -39.536    | -12.492     | 17.476     |
| Fluxo de caixa das atividades de investimento  |            |            |             |            |
| Acréscimo (decrécimo) de investimentos (SPCs e SPEs)   | 7.441      | -96.992    | 731         | -8.256     |
| Dividendos recebidos   | 38.612     | 45.088     | 296         | -          |
| Venda de participações societárias   | 8.900      | -430       | 9.900       | -431       |
| Acréscimo do imobilizado   | 246        | -2.541     | 6           | -3.842     |
| Imobilizado arrendado  | -1.041     | -1.269     | -1.346      | -1.351     |
| Acréscimo de intangível  | 3.833      | -536       | 3.890       | -586       |
| Aplicações financeiras   | -27.917    | 30.105     | -10.935     | 20.606     |
| Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento                               | 30.074     | -26.575    | 2.542       | 6.140      |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamento   |            |            |             |            |
| Dividendos pagos   | -          | -56.068    | -           | -56.068    |
| Amortização do financiamento por arrendamento  | 1.041      | -          | 1.346       | -          |
| Ingresso de financiamento por arrendamento   | -2.057     | -309       | -2.100      | -302       |
| Juros pagos sobre arrendamento   | -67        | -269       | -67         | -271       |
| Ingressos dos empréstimos  | 42.386     | 60.805     | 113.520     | 90.284     |
| Amortizações dos empréstimos   | -2.074     | -35.309    | -42.686     | -164.770   |
| Juros pagos  | -6.271     | -6.928     | -7.002      | -8.892     |
| Aumento/redução de capital por não controladores   | -408       | -61        | 4.650       | 1.388      |
| Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento                              | 32.550     | -38.139    | 67.661      | -138.631   |
| Aumento de caixa e equivalentes de caixa   | 25.572     | -104.250   | 57.711      | -115.015   |
| Caixa e equivalentes de caixa  |            |            |             |            |
| No início do período   | 337.067    | 390.971    | 533.795     | 715.294    |
| No final do período  | 362.639    | 286.721    | 591.506     | 600.279    |

**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 à famílias com renda mensal de até R\$ 1.600,00. Os imóveis deste segmento têm o preço final determinado pela Agente Financiador, nos termos da portaria Nº 435/2012 do Ministério das Cidades, e sua aquisição pode ser condicionalmente subsidiada pelo governo. |
| 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 empreendimentos deste segmento foram denominados “Popular”.   |
| 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.  |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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