

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	5
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	6
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa	7
--------------------------------	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	9
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019	10
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	11
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	12
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	13
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	15
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	16
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa	17
--------------------------------	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	19
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019	20
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	21
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	22
--------------------------	----

Notas Explicativas	50
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	93
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	95
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	96
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2020
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	153.398.749
Preferenciais	0
Total	153.398.749
Em Tesouraria	
Ordinárias	4.999.028
Preferenciais	0
Total	4.999.028

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
1	Ativo Total	2.650.045	2.209.111
1.01	Ativo Circulante	932.139	621.511
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	627.523	337.067
1.01.02	Aplicações Financeiras	179.427	160.220
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	179.427	160.220
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	179.427	160.220
1.01.03	Contas a Receber	9.028	14.975
1.01.03.01	Clientes	9.028	3.475
1.01.03.01.01	Contas a receber por incorporação de imóveis	4.208	2.668
1.01.03.01.02	Contas a receber por prestação de serviços	4.820	807
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	0	11.500
1.01.03.02.01	Contas a receber por alienação de quotas	0	11.500
1.01.04	Estoques	1.993	3.302
1.01.04.01	Estoque de imóveis concluídos	1.993	3.302
1.01.06	Tributos a Recuperar	12.708	14.752
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	12.708	14.752
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	101.460	91.195
1.01.08.03	Outros	101.460	91.195
1.01.08.03.01	Outros créditos	74.099	52.005
1.01.08.03.03	Crédito com Partes Relacionadas	27.361	39.190
1.02	Ativo Não Circulante	1.717.906	1.587.600
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	145.908	68.887
1.02.01.04	Contas a Receber	30.730	29.759
1.02.01.04.01	Clientes	190	37
1.02.01.04.02	Contas a receber por alienação de quotas	30.540	29.722
1.02.01.05	Estoques	95.217	20.565
1.02.01.05.01	Estoques de terrenos a incorporar	95.217	20.565
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	19.961	18.563
1.02.01.10.03	Créditos Diversos	19.961	18.563
1.02.02	Investimentos	1.494.740	1.437.970
1.02.02.01	Participações Societárias	1.494.740	1.437.970
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	1.494.740	1.437.970
1.02.03	Imobilizado	65.637	73.784
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	65.637	73.784
1.02.04	Intangível	11.621	6.959
1.02.04.01	Intangíveis	11.621	6.959

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
2	Passivo Total	2.650.045	2.209.111
2.01	Passivo Circulante	318.127	285.825
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	15.511	12.771
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	15.511	12.771
2.01.02	Fornecedores	9.235	8.809
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	9.235	8.809
2.01.03	Obrigações Fiscais	774	514
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	774	514
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	250.630	201.007
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	241.547	192.813
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	241.547	192.813
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	9.083	8.194
2.01.05	Outras Obrigações	38.899	58.727
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	15.154	14.333
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	15.154	14.333
2.01.05.02	Outros	23.745	44.394
2.01.05.02.04	Contas a Pagar	14.399	25.141
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	9.346	19.253
2.01.06	Provisões	3.078	3.997
2.01.06.02	Outras Provisões	3.078	3.997
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	3.078	3.997
2.02	Passivo Não Circulante	1.003.757	666.359
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	888.423	623.266
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	857.813	589.901
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	857.813	589.901
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	30.610	33.365
2.02.02	Outras Obrigações	110.460	38.794
2.02.02.02	Outros	110.460	38.794
2.02.02.02.03	Contas a Pagar	14.003	17.404
2.02.02.02.04	Credores por imóveis compromissados	92.131	20.227
2.02.02.02.05	Adiantamento de Clientes	3.140	0
2.02.02.02.06	Fornecedores	1.186	1.163
2.02.03	Tributos Diferidos	0	40
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	40
2.02.03.01.01	Obrigações tributárias	0	40
2.02.04	Provisões	4.874	4.259
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3.135	2.328
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.529	1.774
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	1.606	554
2.02.04.02	Outras Provisões	1.739	1.931
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	1.739	1.931
2.03	Patrimônio Líquido	1.328.161	1.256.927
2.03.01	Capital Social Realizado	752.982	752.982
2.03.02	Reservas de Capital	181.592	181.592
2.03.02.04	Opções Outorgadas	15.508	15.508
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-29.294	-32.076

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
2.03.02.07	Oferta pública de ações	195.378	198.160
2.03.04	Reservas de Lucros	341.032	341.032
2.03.04.01	Reserva Legal	30.370	30.370
2.03.04.02	Reserva Estatutária	310.662	310.662
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	71.578	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-19.023	-18.679

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	9.686	29.989	33.947	113.847
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-4.807	-17.377	-32.536	-95.813
3.03	Resultado Bruto	4.879	12.612	1.411	18.034
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	31.836	81.177	33.203	87.638
3.04.01	Despesas com Vendas	-178	-1.975	-1.321	-3.979
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-25.724	-75.387	-24.492	-74.452
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	4.094	8.225	18.054	21.900
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-8.168	-22.767	-20.854	-31.618
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	61.812	173.081	61.816	175.787
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	36.715	93.789	34.614	105.672
3.06	Resultado Financeiro	-8.136	-21.117	-8.503	-32.823
3.06.01	Receitas Financeiras	7.347	29.368	10.508	24.312
3.06.02	Despesas Financeiras	-15.483	-50.485	-19.011	-57.135
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	28.579	72.672	26.111	72.849
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-25	-170	-160	-586
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	28.554	72.502	25.951	72.263
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	28.554	72.502	25.951	72.263
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,19000	0,49000	0,18000	0,49000
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,19000	0,49000	0,17000	0,48000

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
4.01	Lucro Líquido do Período	28.554	72.502	25.951	72.263
4.03	Resultado Abrangente do Período	28.554	72.502	25.951	72.263

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-74.515	-33.143
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-41.163	-51.784
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	72.672	72.849
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	11.336	11.520
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-173.081	-175.787
6.01.01.04	Provisão para garantia	467	-1.454
6.01.01.05	Juros sobre encargos e financiamentos	34.664	53.783
6.01.01.06	Provisão para riscos tributários, Trabalhistas e cíveis	1.435	-283
6.01.01.10	Provisão para plano de opções de ações	0	3.179
6.01.01.12	Provisão participação nos resultados	207	2.305
6.01.01.13	Resultado das vendas de participações societárias	-441	-19.200
6.01.01.14	Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	1.994	1.360
6.01.01.15	Juros sobre contas a pagar pro aquisição de direito de uso	0	-56
6.01.01.16	Varição Cambial de Empréstimos e Financiamentos	9.584	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-33.227	19.177
6.01.02.01	Contas a receber	-5.706	10.121
6.01.02.02	Estoques	1.696	-2.756
6.01.02.03	Créditos diversos	-23.142	-29.045
6.01.02.04	Partes relacionadas - Ativo	24.001	39.840
6.01.02.05	Tributos a recuperar	2.044	1.827
6.01.02.07	Fornecedores	-9.043	1.758
6.01.02.08	Obrigações Trabalhistas	2.533	879
6.01.02.09	Obrigações Tributárias	175	107
6.01.02.11	Adiantamento de Clientes	-9.907	10.942
6.01.02.12	Contas a pagar	-14.143	-10.794
6.01.02.13	Depósitos judiciais	-350	-779
6.01.02.15	Partes Relacionadas - Passivo	821	-2.923
6.01.02.16	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-628	0
6.01.02.17	Garantia de obra	-1.578	0
6.01.03	Outros	-125	-536
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-125	-536
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	96.777	195.431
6.02.01	Acréscimos de investimentos (SCPs e SPEs)	-84.591	79.372
6.02.02	Acréscimo do imobilizado	-375	-1.531
6.02.03	Acréscimo de intangível	-7.461	-2.931
6.02.04	Dividendos recebidos	199.978	157.118
6.02.05	Aplicações Financeiras	-19.207	-42.273
6.02.06	Venda de participações societárias	11.123	11.389
6.02.07	Imobilizado arrendado	-2.690	-5.713
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	268.194	-114.949
6.03.03	Dividendos pagos	0	-56.068
6.03.04	Ingressos dos empréstimos	493.539	304.809
6.03.05	Amortizações dos empréstimos	-194.693	-306.895
6.03.06	Juros pagos	-26.448	-56.464

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
6.03.08	Aumento / Redução de capital por não controladores	-344	-58
6.03.10	Ingresso de financiamento por arrendamento	2.675	-199
6.03.11	Juros pagos sobre arrendamento	-325	-74
6.03.12	Amortização do financiamento por arrendamento	-6.210	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	290.456	47.339
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	337.067	390.971
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	627.523	438.310

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	752.982	162.913	341.032	0	0	1.256.927
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	162.913	341.032	0	0	1.256.927
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-344	0	0	0	-344
5.04.08	Transação com acionistas não controladores	0	-344	0	0	0	-344
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	71.578	0	71.578
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	72.502	0	72.502
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-924	0	-924
5.07	Saldos Finais	752.982	162.569	341.032	71.578	0	1.328.161

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	752.982	177.804	351.905	0	0	1.282.691
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	177.804	351.905	0	0	1.282.691
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	3.179	-56.128	0	0	-52.949
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	3.179	0	0	0	3.179
5.04.06	Dividendos	0	0	-56.069	0	0	-56.069
5.04.08	Transação com acionistas não controladores	0	0	-59	0	0	-59
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	72.263	0	72.263
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	72.263	0	72.263
5.07	Saldos Finais	752.982	180.983	295.777	72.263	0	1.302.005

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
7.01	Receitas	20.190	108.697
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	34.732	118.415
7.01.02	Outras Receitas	-14.542	-9.718
7.01.02.01	Outras receitas e (despesas) operacionais	-14.542	-9.718
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-31.486	-106.432
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-14.167	-80.423
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-9.986	-8.281
7.02.04	Outros	-7.333	-17.728
7.03	Valor Adicionado Bruto	-11.296	2.265
7.04	Retenções	-11.336	-11.520
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-11.336	-11.520
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-22.632	-9.255
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	202.449	200.099
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	173.081	175.787
7.06.02	Receitas Financeiras	29.368	24.312
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	179.817	190.844
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	179.817	190.844
7.08.01	Pessoal	51.917	56.292
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	4.913	5.154
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	50.485	57.135
7.08.03.01	Juros	50.485	57.135
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	72.502	72.263
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	72.502	72.263

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
1	Ativo Total	5.247.524	4.654.716
1.01	Ativo Circulante	2.433.390	2.333.425
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	886.565	533.795
1.01.02	Aplicações Financeiras	207.144	195.587
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	207.144	195.587
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	207.144	195.587
1.01.03	Contas a Receber	263.228	370.052
1.01.03.01	Clientes	253.228	347.538
1.01.03.01.01	Clientes por incorporação de imóveis	235.427	312.991
1.01.03.01.02	Clientes por prestação de serviço	16.504	33.347
1.01.03.01.03	Contas a receber por venda de terrenos	1.297	1.200
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	10.000	22.514
1.01.03.02.01	Contas a Receber por alienação de investimentos	10.000	22.514
1.01.04	Estoques	911.375	1.080.672
1.01.04.01	Estoques de terrenos a incorporar	254.611	378.001
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	133.423	163.978
1.01.04.03	Estoque de imóveis em construção	523.341	538.693
1.01.06	Tributos a Recuperar	22.211	24.560
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	22.211	24.560
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	142.867	128.759
1.01.08.03	Outros	142.867	128.759
1.01.08.03.01	Outros	104.713	83.786
1.01.08.03.03	Crédito com partes relacionadas	38.154	44.973
1.02	Ativo Não Circulante	2.814.134	2.321.291
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	2.655.868	2.162.619
1.02.01.04	Contas a Receber	208.644	126.301
1.02.01.04.01	Clientes	164.863	96.579
1.02.01.04.02	Contas a receber por alienação de quotas	30.540	29.722
1.02.01.04.03	Contas a receber por prestação de serviços	13.241	0
1.02.01.05	Estoques	2.416.957	2.008.992
1.02.01.05.01	Estoques de terrenos a incorporar	2.416.957	2.008.992
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	1.636	0
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	1.636	0
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	28.631	27.326
1.02.01.10.03	Créditos Diversos	28.631	27.326
1.02.02	Investimentos	53.963	48.885
1.02.02.01	Participações Societárias	53.963	48.885
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	53.963	48.885
1.02.03	Imobilizado	91.776	101.972
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	91.776	101.972
1.02.04	Intangível	12.527	7.815
1.02.04.01	Intangíveis	12.527	7.815

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
2	Passivo Total	5.247.524	4.654.716
2.01	Passivo Circulante	548.123	516.564
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	42.463	30.640
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	42.463	30.640
2.01.02	Fornecedores	97.324	51.601
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	97.324	51.601
2.01.03	Obrigações Fiscais	16.795	22.968
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	16.795	22.968
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	252.796	220.982
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	243.292	212.514
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	243.292	212.514
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	9.504	8.468
2.01.05	Outras Obrigações	116.123	169.621
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	17.571	18.767
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	17.571	18.767
2.01.05.02	Outros	98.552	150.854
2.01.05.02.04	Contas a Pagar	14.232	19.015
2.01.05.02.05	Adiamento de Clientes	20.837	37.745
2.01.05.02.06	Credores por imóveis compromissados	63.483	94.094
2.01.06	Provisões	22.622	20.752
2.01.06.02	Outras Provisões	22.622	20.752
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	22.622	20.752
2.02	Passivo Não Circulante	3.249.024	2.768.808
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	908.926	652.019
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	878.058	618.554
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	878.058	618.554
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	30.868	33.465
2.02.02	Outras Obrigações	2.285.714	2.063.771
2.02.02.02	Outros	2.285.714	2.063.771
2.02.02.02.03	Contas a Pagar	40.003	43.403
2.02.02.02.04	Credores por imóveis compromissados	1.856.702	1.639.109
2.02.02.02.05	Adiantamento de Clientes	379.859	368.161
2.02.02.02.06	Fornecedores	9.150	13.098
2.02.03	Tributos Diferidos	6.983	3.924
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	6.983	3.924
2.02.03.01.01	Obrigações tributárias	6.983	3.924
2.02.04	Provisões	47.401	49.094
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	28.212	33.747
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	112	106
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	9.304	13.153
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	18.796	20.488
2.02.04.02	Outras Provisões	19.189	15.347
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	19.189	15.347
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.450.377	1.369.344
2.03.01	Capital Social Realizado	752.982	752.982
2.03.02	Reservas de Capital	181.592	181.592

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
2.03.02.04	Opções Outorgadas	15.508	15.508
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-29.294	-32.076
2.03.02.07	Oferta pública de ações	195.378	198.160
2.03.04	Reservas de Lucros	341.032	341.032
2.03.04.01	Reserva Legal	30.370	30.370
2.03.04.02	Reserva Estatutária	310.662	310.662
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	71.578	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-19.023	-18.679
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	122.216	112.417

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	375.532	1.075.409	367.239	1.090.543
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-241.802	-705.454	-244.499	-729.103
3.03	Resultado Bruto	133.730	369.955	122.740	361.440
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-77.053	-230.050	-74.869	-217.694
3.04.01	Despesas com Vendas	-39.705	-114.321	-38.153	-107.256
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-27.916	-83.976	-27.314	-82.189
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	5.753	10.387	18.396	42.703
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-18.091	-44.729	-27.415	-72.977
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	2.906	2.589	-383	2.025
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	56.677	139.905	47.871	143.746
3.06	Resultado Financeiro	-7.916	-20.003	-8.192	-30.217
3.06.01	Receitas Financeiras	8.381	33.666	12.780	31.564
3.06.02	Despesas Financeiras	-16.297	-53.669	-20.972	-61.781
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	48.761	119.902	39.679	113.529
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-7.567	-21.931	-8.516	-23.655
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	41.194	97.971	31.163	89.874
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	41.194	97.971	31.163	89.874
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	28.554	72.502	25.951	72.263
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	12.640	25.469	5.212	17.611
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,19000	0,49000	0,18000	0,49000
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,19000	0,49000	0,17000	0,48000

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	41.194	97.971	31.163	89.874
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	41.194	97.971	31.163	89.874
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	28.554	72.502	25.951	72.263
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	12.640	25.469	5.212	17.611

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	153.781	202.438
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	221.572	194.855
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	119.902	113.529
6.01.01.02	Depreciação e amortizações	29.532	27.944
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-2.589	-2.025
6.01.01.04	Provisão para garantia	19.664	8.065
6.01.01.05	Juros sobre encargos e financiamentos	41.567	61.851
6.01.01.06	Provisão para riscos tributários, Trabalhistas e cíveis	2.200	2.773
6.01.01.07	Resultado com permuta física	-17.062	-6.212
6.01.01.09	Ajuste a valor presente sobre contas a receber	4.285	4.027
6.01.01.10	Provisão para plano de opções de ações	0	3.179
6.01.01.11	Provisão para perdas de contas a receber	7.456	16.292
6.01.01.12	Provisão participação nos resultados	207	2.305
6.01.01.14	Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	2.013	1.382
6.01.01.16	Juros sobre contas a pagar por aquisição de direito de uso	0	-55
6.01.01.17	Resultado das vendas de participações societárias	-427	-38.200
6.01.01.18	Provisão para perdas sobre partes relacionadas	5.240	0
6.01.01.19	Variação Cambial sobre empréstimos e financiamentos	9.584	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-44.652	30.229
6.01.02.01	Contas a Receber	-33.802	-1.772
6.01.02.02	Estoques	119.748	117.981
6.01.02.03	Créditos diversos	-21.982	-24.287
6.01.02.04	Partes relacionadas - Ativo	3.525	29.954
6.01.02.05	Tributos a recuperar	2.349	539
6.01.02.07	Fornecedores	33.451	540
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas	11.616	5.407
6.01.02.09	Obrigações Tributárias	-1.906	-1.597
6.01.02.10	Credores por imóveis Compromissados	-120.753	-97.632
6.01.02.11	Adiantamento de Clientes	-5.582	7.053
6.01.02.12	Contas a Pagar	-8.183	-4.835
6.01.02.13	Partes Relacionadas - Passivo	-1.196	-727
6.01.02.14	Depósitos judiciais	-250	-395
6.01.02.15	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-7.735	0
6.01.02.16	Garantia de obra	-13.952	0
6.01.03	Outros	-23.139	-22.646
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-23.139	-22.646
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-17.033	-33.621
6.02.01	Acréscimo do imobilizado	-4.159	-8.302
6.02.02	Acréscimo de intangível	-7.705	-3.437
6.02.03	Acréscimo de Investimentos (SCP's e SPE's)	-4.059	15.094
6.02.04	Aplicações Financeiras	-11.557	-48.171
6.02.05	Dividendos Recebidos	1.570	624
6.02.06	Venda de participações societárias	12.123	16.388
6.02.07	Imobilizado arrendado	-3.246	-5.817

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	216.022	-256.257
6.03.02	Dividendos pagos	0	-56.068
6.03.03	Ingressos dos empréstimos	609.190	401.334
6.03.04	Amortização dos empréstimos	-344.045	-517.683
6.03.05	Juros Pagos	-29.535	-61.427
6.03.06	Aumento/redução de capital por não controladores	-16.014	-22.017
6.03.10	Ingresso de financiamento arrendado	3.107	-314
6.03.11	Juros pagos sobre arrendamento	-325	-82
6.03.12	Amortização do financiamento por arrendamento	-6.356	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	352.770	-87.440
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	533.795	715.294
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	886.565	627.854

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	752.982	162.913	341.032	0	0	1.256.927	112.417	1.369.344
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	162.913	341.032	0	0	1.256.927	112.417	1.369.344
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-344	0	0	0	-344	-15.670	-16.014
5.04.08	Transação com acionistas não controladores	0	-344	0	0	0	-344	0	-344
5.04.09	Redução de capital por não controladores	0	0	0	0	0	0	-15.670	-15.670
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	71.578	0	71.578	25.469	97.047
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	72.502	0	72.502	25.469	97.971
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-924	0	-924	0	-924
5.07	Saldos Finais	752.982	162.569	341.032	71.578	0	1.328.161	122.216	1.450.377

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	752.982	177.804	351.905	0	0	1.282.691	110.585	1.393.276
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	177.804	351.905	0	0	1.282.691	110.585	1.393.276
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	3.179	-56.128	0	0	-52.949	-21.959	-74.908
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	3.179	0	0	0	3.179	0	3.179
5.04.06	Dividendos	0	0	-56.069	0	0	-56.069	0	-56.069
5.04.08	Transação com acionistas não controladores	0	0	-59	0	0	-59	0	-59
5.04.09	Redução de capital por não controladores	0	0	0	0	0	0	-21.959	-21.959
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	72.263	0	72.263	17.611	89.874
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	72.263	0	72.263	17.611	89.874
5.07	Saldos Finais	752.982	180.983	295.777	72.263	0	1.302.005	106.237	1.408.242

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
7.01	Receitas	1.140.929	1.118.902
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.183.268	1.153.665
7.01.02	Outras Receitas	-34.342	-30.274
7.01.02.01	Outras receitas e (despesas) operacionais	-34.342	-30.274
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-7.997	-4.489
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-707.726	-722.235
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-570.421	-591.713
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-15.975	-15.125
7.02.04	Outros	-121.330	-115.397
7.03	Valor Adicionado Bruto	433.203	396.667
7.04	Retenções	-29.532	-27.944
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-29.532	-27.944
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	403.671	368.723
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	36.255	33.589
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	2.589	2.025
7.06.02	Receitas Financeiras	33.666	31.564
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	439.926	402.312
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	439.926	402.312
7.08.01	Pessoal	160.563	160.581
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	121.793	82.288
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	59.599	69.569
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	97.971	89.874
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	72.502	72.263
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	25.469	17.611



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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T20



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 origem 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.

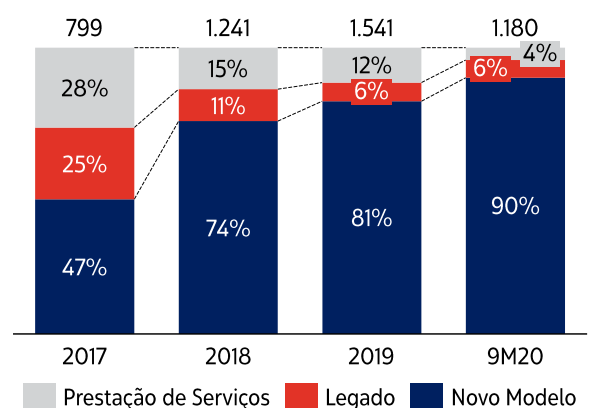
Os lançamentos continuaram sendo impactados pela ainda gradual retomada das atividades dos órgãos municipais e estaduais responsáveis pelas aprovações dos empreendimentos durante o 3T20, cujas restrições impostas pela pandemia ainda causam dificuldade e dilação dos prazos de aprovação de projetos. Dessa 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)



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T20



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								
VGW 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%
VGW 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								
VGW 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%
VGW 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 - (% VGW)	16%	15%	13%	1 p.p.	4 p.p.	33%	30%	3 p.p.
VSO Direcional - (% VGW)	18%	16%	14%	1 p.p.	4 p.p.	35%	34%	1 p.p.
VSO Riva - (% VGW)	15%	16%	12%	-1 p.p.	3 p.p.	33%	22%	11 p.p.
VSO Legado - (% VGW)	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

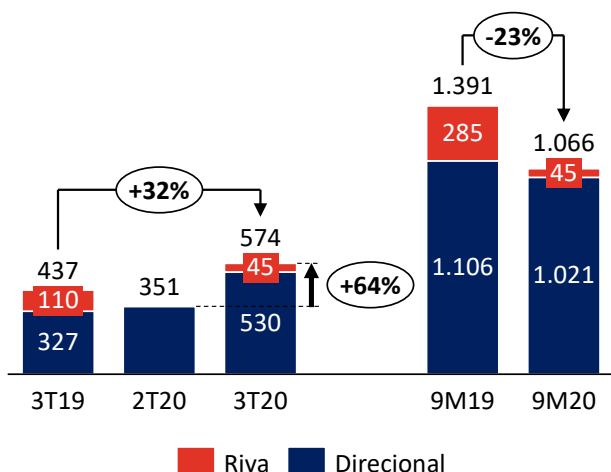
No 3T20, a Direcional lançou 10 novos empreendimentos/etapas que totalizaram VGV de R\$ 574 milhões (R\$ 458 milhões % Direcional), representando crescimento de 64% em relação ao trimestre anterior e 32% quando comparado com 3T19. Cabe ressaltar que o mercado continuou sentindo os impactos da pandemia 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.

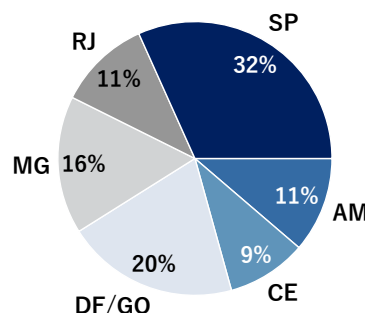
Dado esse cenário, nos primeiros 9 meses do ano de 2020, os Lançamentos atingiram R\$ 1,1 bilhão, declínio de 23% em relação ao mesmo período do ano de 2019.

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

Lançamentos
(VGV 100% - R\$ milhões)



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



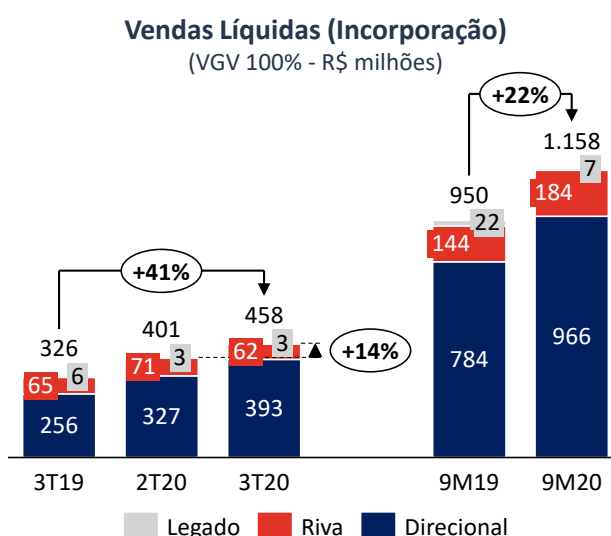
Lançamentos (VGV - R\$ mil)	3T20 (a)	2T20 (b)	3T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M20 (d)	9M19 (e)	Δ % (d/e)
VGV Lançado - 100%	574.480	351.171	436.682	63,6%	31,6%	1.065.543	1.390.910	-23,4%
Direcional	529.743	351.171	326.539	50,9%	62,2%	1.020.807	1.105.827	-7,7%
Riva	44.737	0	110.143	n/a	-59,4%	44.737	285.083	-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.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T20

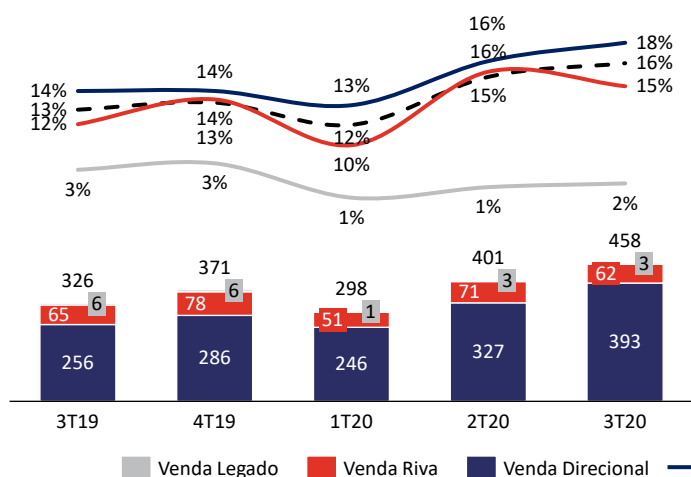


VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

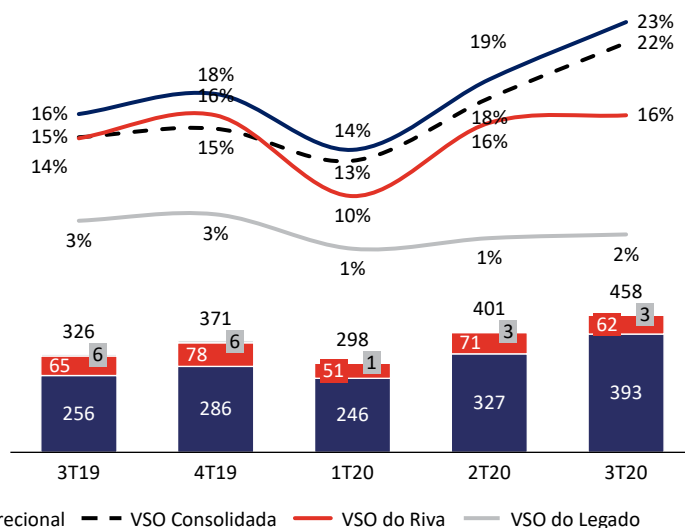
A velocidade de vendas líquidas do 3T20, medida pelo indicador VSO (Vendas Líquidas sobre Oferta), atingiu índice de 16% no consolidado. Já a VSO dos projetos da Direcional excluindo os projetos do legado alcançou 18%.

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)

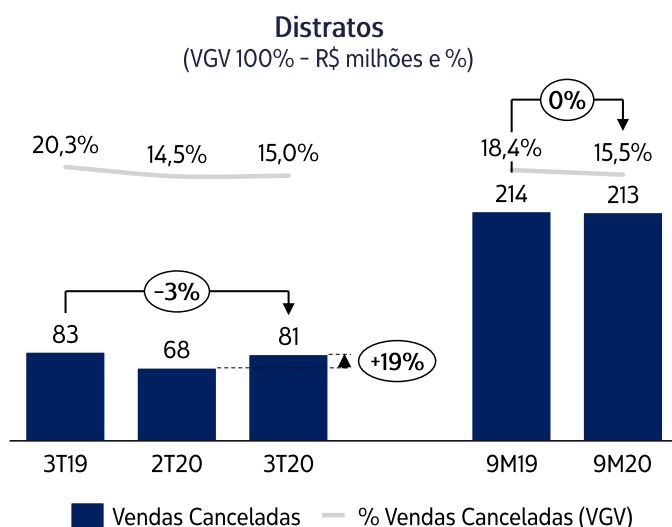


■ Venda Legado
 ■ Venda Riva
 ■ Venda Direcional
 — VSO do Direcional
 - - VSO Consolidada
 — VSO do Riva
 — VSO do Legado

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

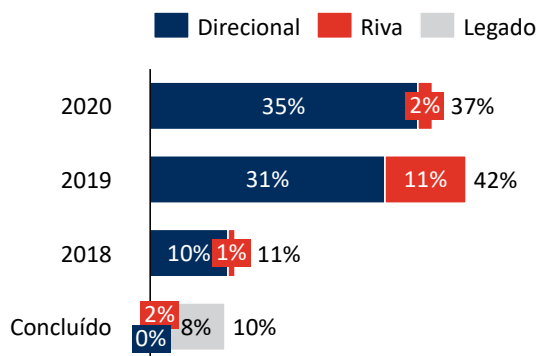
A Direcional encerrou o 3T20 com 12.429 unidades em estoque, totalizando VGV de R\$ 2,3 bilhões.

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.

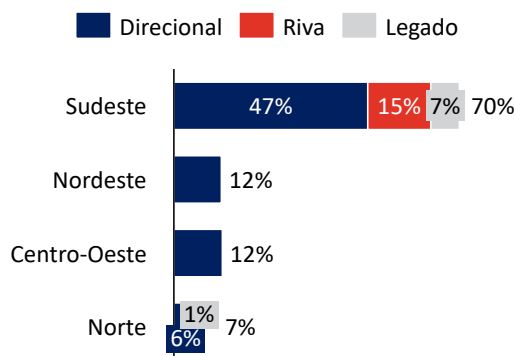
Abertura do Estoque a Valor de Mercado	VGV Total				VGV % Direcional			
	Direcional	Riva	Legado	Consolidado (% Total)	Direcional	Riva	Legado	Consolidado (% Total)
Em andamento (R\$ milhões)	1.783	315	0	2.098	1.566	272	0	1.837
% Total	77%	14%	0%	90%	76%	13%	0%	89%
Concluído (R\$ milhões)	7	45	178	230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

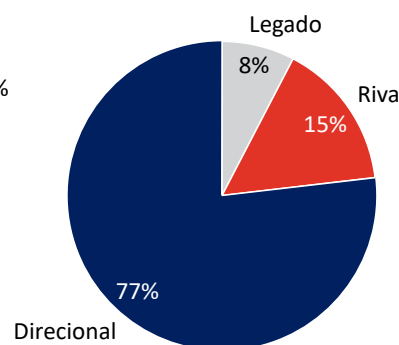
Estoque por ano de Lançamento
(%VGV - 100%)



Segmentação Geográfica do Estoque
(% VGV - 100%)



Abertura do Estoque
(%VGV - 100%)

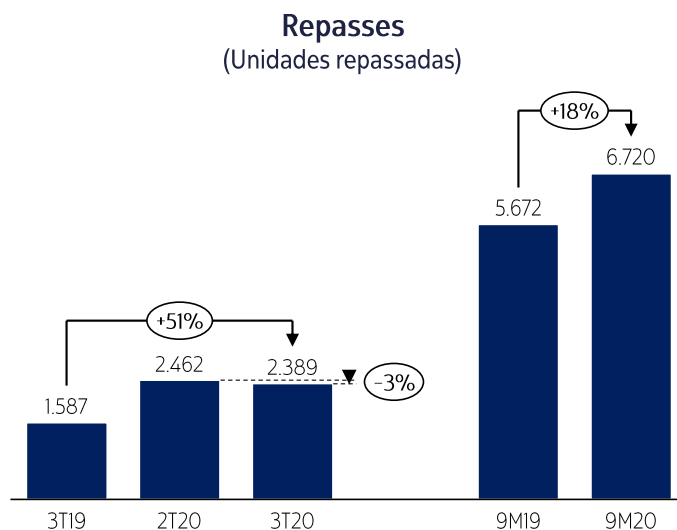




REPASSES

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).

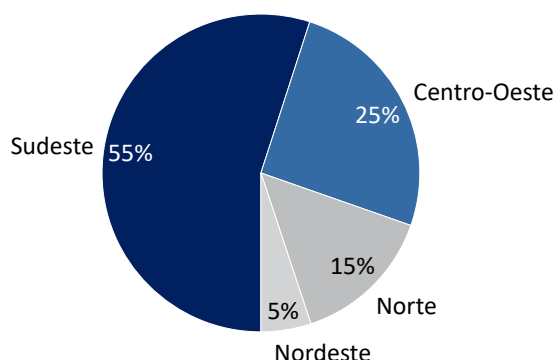
Os terrenos destinados a projetos da Direcional totalizaram VGV potencial de R\$ 20 bilhões (R\$ 19 bilhões % Direcional), e 124 mil unidades, enquanto os terrenos voltados para o segmento Riva somaram R\$ 4 bilhões em VGV potencial e 18 mil unidades.

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.

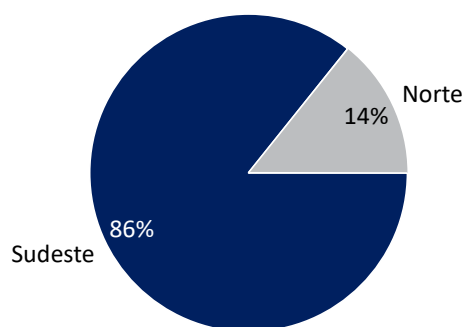
Evolução do Banco de Terrenos (VGV Total - R\$ milhões)	Terrenos 2019	Aquisições 9M20	Lançamentos 9M20	Ajustes ¹	Terrenos 9M20	VGV % Cia. 9M20	Unidades	% Unidades
Direcional	18.912	3.018	- 1.021	- 650	20.260	18.608	124.433	87%
Riva	3.378	869	- 45	45	4.247	3.951	17.946	13%
Total	22.290	3.887	- 1.066	-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

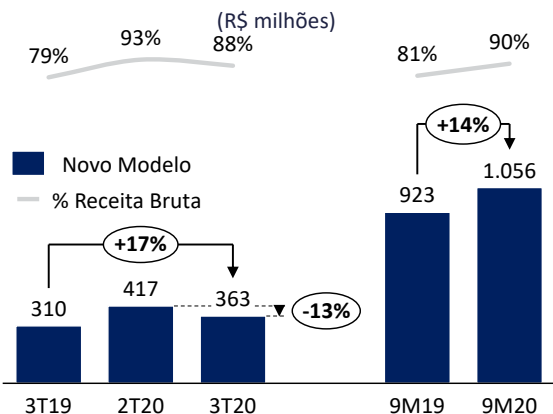
Receita Bruta (R\$ mil)	3T20 (a)	2T20 (b)	3T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M20 (d)	9M19 (e)	Δ % (d/e)
Receita operacional bruta	412.175	450.711	390.322	-8,6%	5,6%	1.179.598	1.146.382	2,9%
Com vendas de imóveis	393.597	438.825	343.179	-10,3%	14,7%	1.128.074	988.528	14,1%
Com prestação de serviços	18.578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

Receita com Vendas de Imóveis

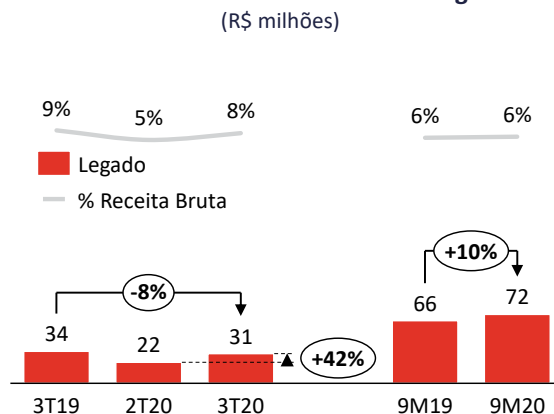
A Receita Bruta com Vendas de Imóveis, que consolida os resultados dos projetos lançados no Novo Modelo assim como os projetos do Legado, atingiu R\$ 394 milhões no 3T20, crescimento de 15% sobre 3T19. Esse desempenho deveu-se, principalmente, ao maior volume de unidades vendidas, bem como à aceleração 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



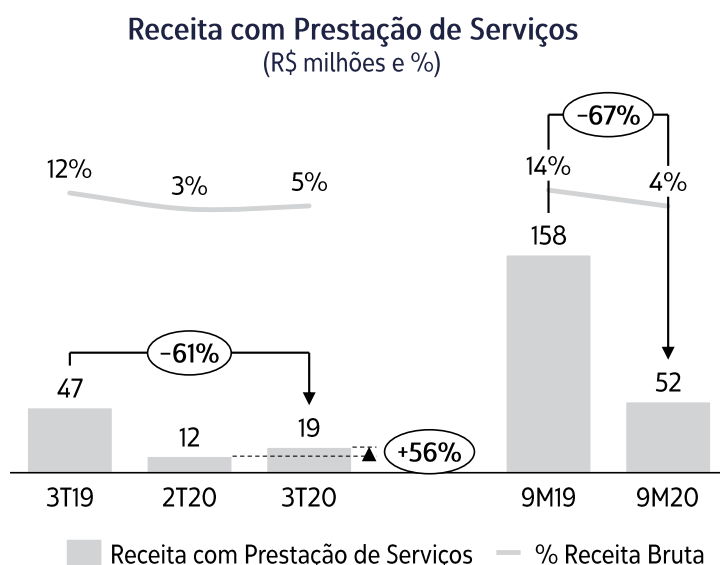


Receita com Prestação de Serviços

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.

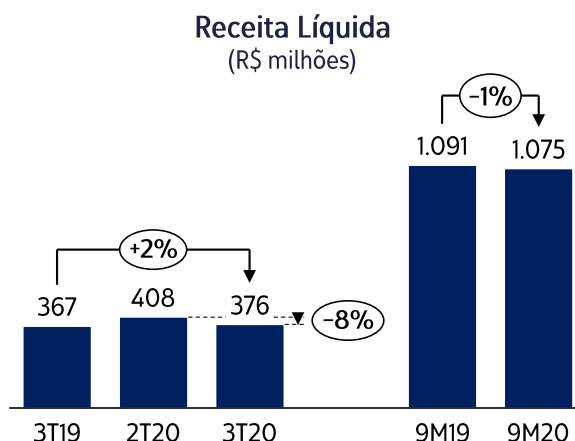


Receita Operacional Líquida

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.



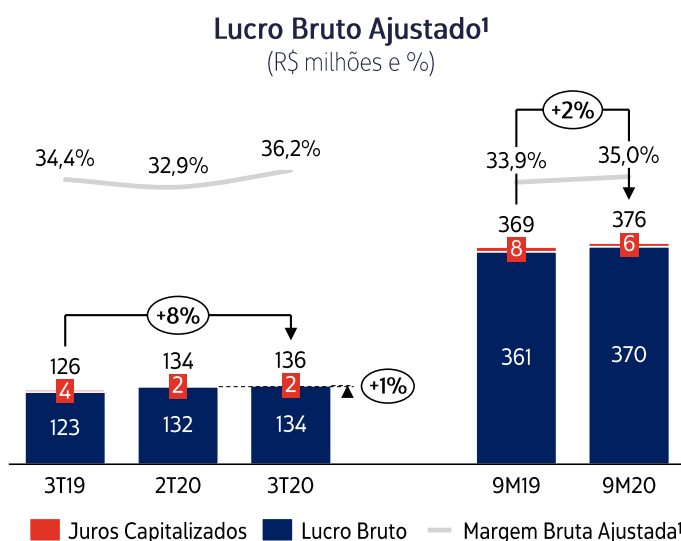


Lucro Bruto

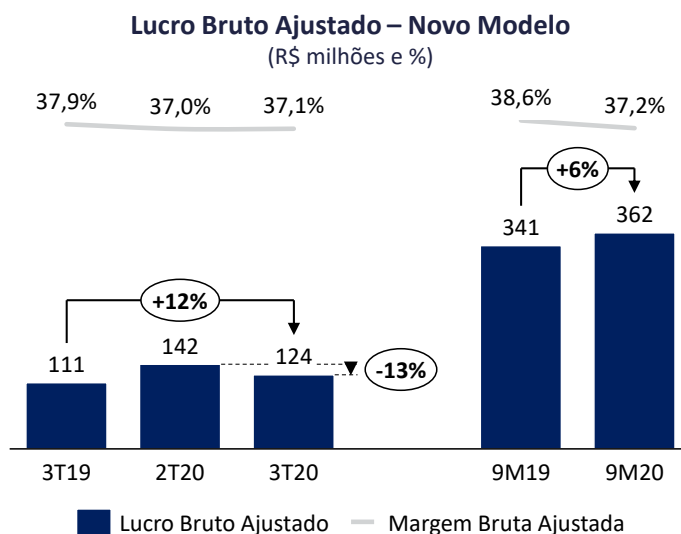
O Lucro Bruto Ajustado¹ do 3T20 atingiu R\$ 136 milhões, resultando em uma Margem Bruta Ajustada¹ de 36,2% no trimestre, aumento de 3,3 p.p em relação ao 2T20 e 1,8 p.p. em relação ao 3T19.

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.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T20



Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

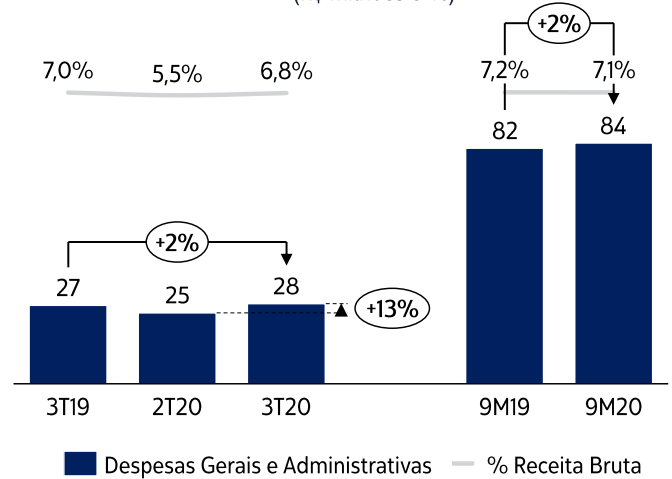
As Despesas Gerais e Administrativas somaram R\$ 28 milhões no 3T20, aumento de 13% em relação ao trimestre anterior e de 2% em relação ao mesmo período de 2019.

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 %)



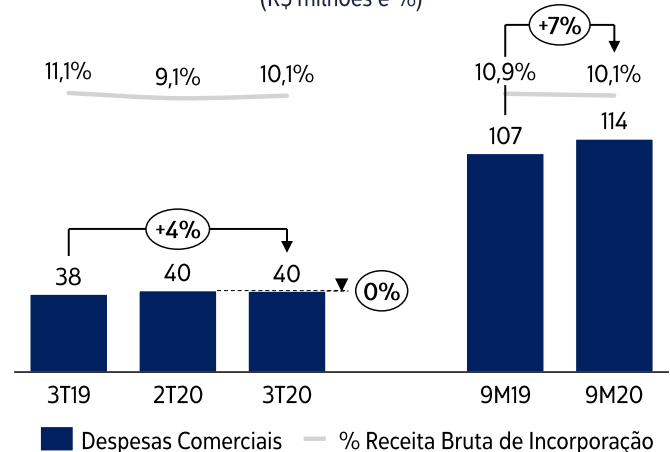
Despesas Comerciais

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.

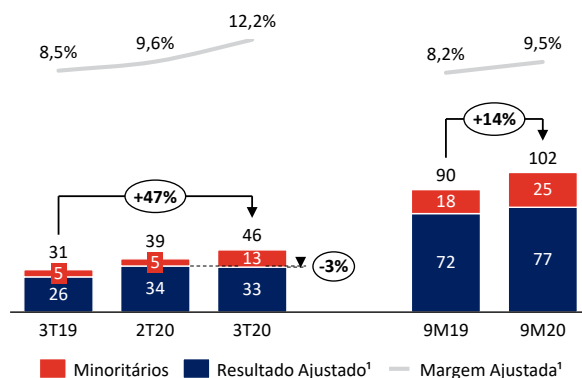
Resultado antes de participantes minoritários

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 %)



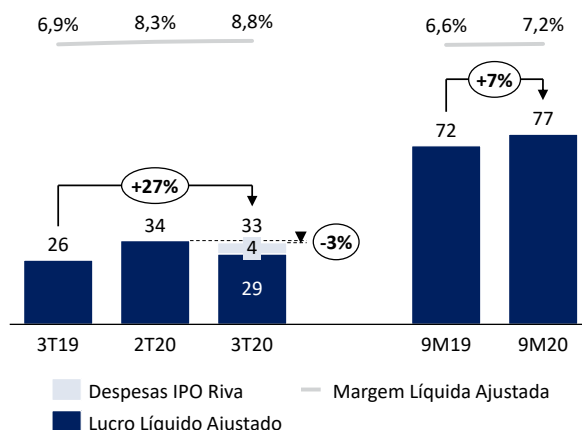
Lucro Líquido

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 %)

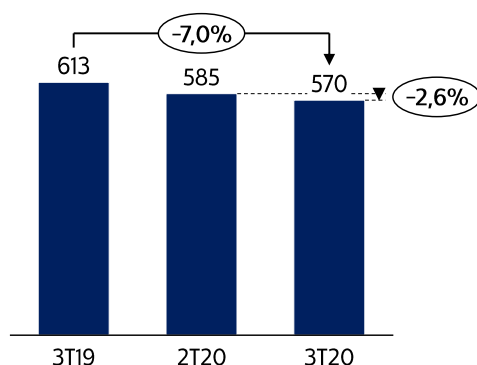


¹ Lucro Líquido Ajustado: Desconsiderando as despesas não recorrentes do 3T20, no valor de R\$ 4 milhões, com processo de IPO da Riva.

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.

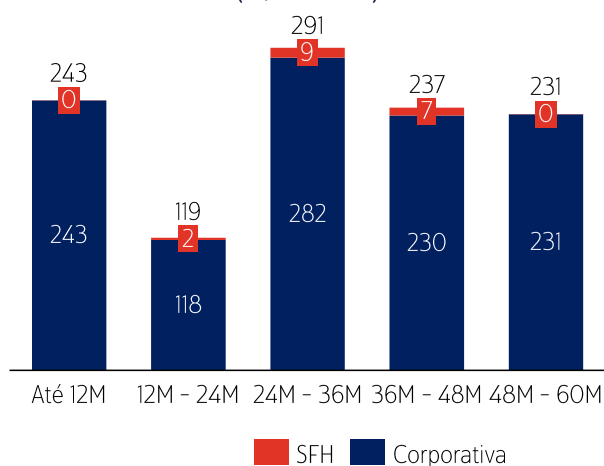
A tabela a seguir e os gráficos abaixo apresentam a abertura do endividamento, bem como seu cronograma de amortização.

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%

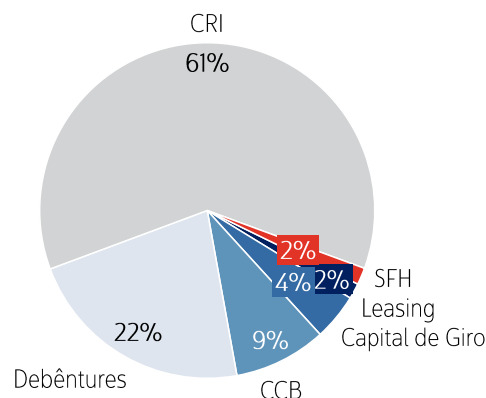
¹ Dívida Líquida: Saldo total das linhas de Empréstimos e Financiamentos reduzido pelo saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa.

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)



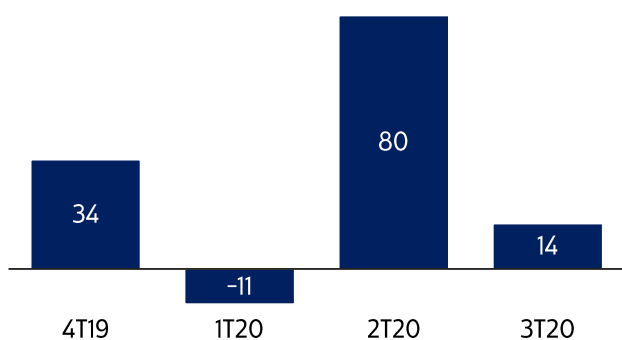
O prazo médio ponderado de vencimento da dívida no fechamento do 3T20 foi de 37 meses.



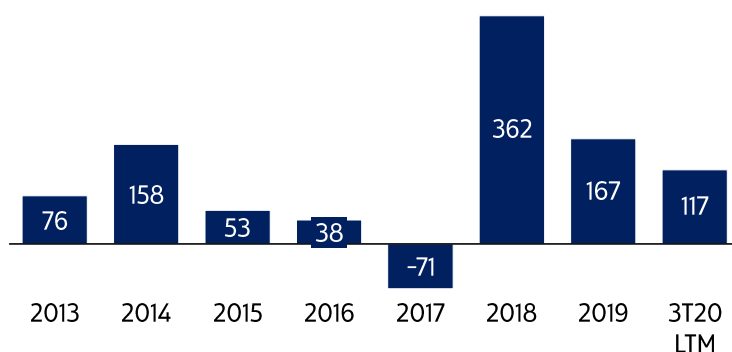
Geração de Caixa (*cash burn*)

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

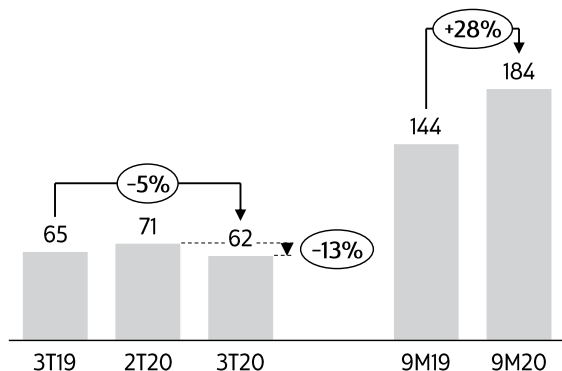
Vendas Líquidas e VSO

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.

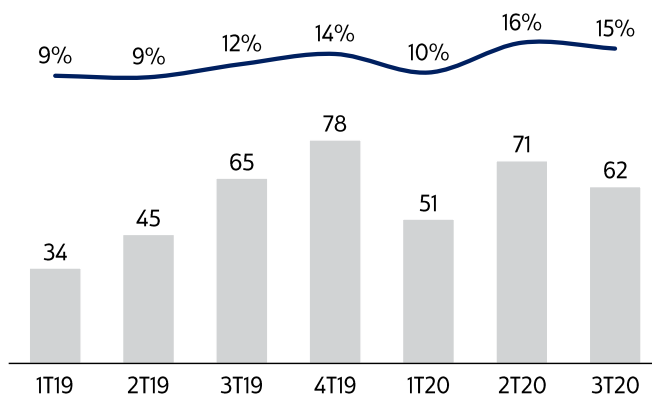
No 3T20, as Vendas Líquidas consolidadas do segmento Riva atingiram VGV de R\$ 62 milhões, queda de 13% sobre o trimestre anterior e de 5% na comparação com o terceiro trimestre de 2019. No acumulado do ano até setembro, as Vendas Líquidas atingiram R\$ 184 milhões, crescimento de 28% sobre igual período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

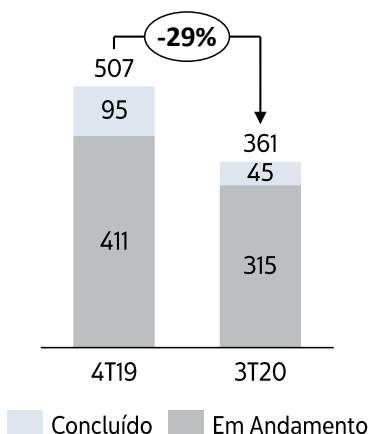


■ Vendas Líquidas — VSO

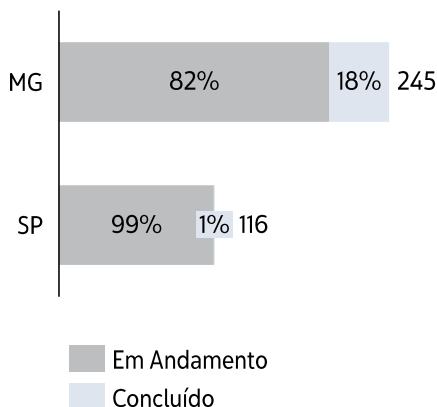
Estoque

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.

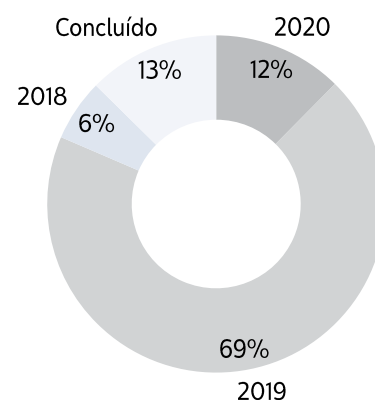
Evolução do Estoque
(VGV 100% - R\$ milhões)



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



Ano de Lançamento
(%VGV - 100%)



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T20



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.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
30 de setembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

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

A Companhia é uma incorporadora e construtora, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares e de médio padrão através de sua subsidiária integral Riva e atuação primordialmente nas regiões norte, nordeste centro-oeste e sudeste. Durante os seus 39 anos de experiência em incorporação e construção de empreendimentos populares, desenvolveu uma estrutura verticalizada e um processo construtivo padronizado e industrial, o que tem viabilizado a construção de empreendimentos com destacada eficiência operacional.

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

Em 09 de novembro de 2020, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as informações contábeis intermediárias e autorizou sua divulgação.

1.1. Análise sobre o COVID-19

Em março de 2020, a OMS (Organização Mundial de Saúde) decretou estado de pandemia mundial em função do novo corona-vírus, o COVID-19. O surto da doença se espalhou rapidamente pelo mundo, o que fez com que governos e entidades de setor privado adotassem medidas de isolamento social com o intuito de frear o avanço da doença.

Para enfrentar essa situação inesperada, a Administração da Companhia criou um comitê de crise para tratar dos assuntos relacionados ao COVID-19, composto por todos os membros da diretoria. Este comitê monitora as constantes evoluções do assunto junto à mídia e aos órgãos públicos, de forma a definir a melhor estratégia para, em primeiro lugar, a manutenção da segurança de todos os colaboradores e também do bom andamento dos negócios da Companhia.

Todas as ações tomadas visam ainda, na medida do possível, a preservação de todo o ecossistema envolvido no negócio, desde os nossos colaboradores, fornecedores e prestadores de serviços.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

1.1. Análise sobre o COVID-19--Continuação

Em linhas gerais, estas medidas são:

Medidas de segurança

Procedimentos nos canteiros de obra

Para manter a segurança dos nossos colaboradores nos canteiros de obra e o bom desempenho de suas funções, passou a ser obrigatório, antes do ingresso nas dependências do canteiro, medir a temperatura do colaborador (repetimos o procedimento após o almoço) ou visitante, estar usando máscara de proteção adequadamente (uso obrigatório durante todo o expediente), efetuar a higienização das mãos (insumos estes fornecidos pela Companhia), triagem diária feita pelo técnico de segurança e presença recorrente do técnico de enfermagem em cada regional para avaliar a saúde dos colaboradores. Os canteiros de obras são locais arejados, espaçosos, permitindo que os colaboradores mantenham o devido distanciamento de segurança sugerido pela OMS. Além dos EPI's de segurança usualmente fornecido para cada colaborador, a Companhia também entregou kits de higiene com periodicidade semanal contendo sabonete, detergente e papel higiênico.

A higienização nos canteiros de obra acontece no mínimo 4 vezes ao dia nos espaços comuns: como refeitórios, bebedouros e vestiários. Para a higienização das ferramentas de trabalho, disponibilizamos álcool com concentração de 70%, desinfetante e água sanitária. Também flexibilizamos os horários do expediente e de refeição afim de evitar aglomerações.

Procedimentos no escritório administrativo

Para manter a segurança e o bom desempenho das atividades administrativas, flexibilizamos os horários de trabalho para os colaboradores da sede, adotamos o regime de home office para os colaboradores em que as atividades não exigem a presença física na sede da Companhia, e também, para os colaboradores identificados como grupo de risco.

Disponibilizamos máscaras para todos os colaboradores cujo uso é obrigatório durante o horário de trabalho e álcool com concentração de 70% em todos os andares e banheiros. As higienizações das estações de trabalho e áreas comuns do prédio são feitas no mínimo 2 vezes ao dia. Além disso, a temperatura dos colaboradores vem sendo medida 2 vezes ao dia e aqueles que demonstram algum sintoma da doença são dispensados para realizar os devidos exames e, se necessário, cumprir o período de quarentena.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

1.1. Análise sobre o COVID-19--Continuação

Medidas de segurança--Continuação

Proteção de caixa

Visando reforçar o caixa da Companhia nesse momento de instabilidade, o conselho de administração da Companhia aprovou a realização da 1ª emissão de notas promissórias comerciais no valor de R\$ 100.000.000,00 com prazo de 1 ano a uma taxa de CDI+4% a.a. Em 16 de junho de 2020 a companhia contraiu outra linha de crédito mais longa no valor de R\$100.000.000,00 com uma taxa mais atrativa (CDI+2,5% a.a.) e quitou as notas promissórias anteriormente contratadas. Em 21 de setembro a Companhia realizou a 6ª emissão de Debêntures onde o valor nominal total foi de R\$ 250.000.000,00 com vencimento em 21 de setembro de 2025 à taxa de CDI + 2,85%.

No período de março a agosto de 2020, alteramos a jornada de trabalho dos colaboradores administrativos que tiveram uma redução substancial no volume de trabalho. Suspendemos os contratos de trabalho dos colaboradores onde, por motivo de decreto estadual ou municipal, não podemos funcionar, segundo as diretrizes da MP 936/2020. Em setembro, todos os colaboradores voltaram a ter jornada de trabalho integral.

A Companhia optou por postergar o recolhimento de impostos de acordo com a Portaria do Ministério da Economia nº 139/2020 de 03 de abril de 2020. A Administração da Companhia está em contato constante com nossos fornecedores e prestadores de serviços buscando adequar os contratos às novas realidades de mercado, seja através de negociação no preço ou na dilatação do prazo de pagamento.

Avaliação dos impactos no negócio

A Companhia está atenta às informações disponíveis e às deliberações dos entes públicos para poder balizar suas tomadas de decisão. Nossa atividade está classificada como atividade essencial e, por esse motivo, estamos com nossos canteiros de obra funcionando normalmente. No estado do Ceará, por razão de decreto estadual, nossas atividades estavam suspensas no período de 20 de abril a 29 de maio de 2020. Em junho, as atividades foram restabelecidas. Prudentemente, tomamos todas as medidas de segurança necessárias tanto nas obras quanto na sede no sentido de proteger a saúde de nossos colaboradores.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

1.1. Análise sobre o COVID-19--Continuação

Medidas de segurança--Continuação

Avaliação dos impactos no negócio--Continuação

Durante o 3º trimestre de 2020, as vendas líquidas da Companhia aumentaram 19% se comparadas com as vendas do 2º trimestre de 2020. Acreditamos que o forte desempenho nas vendas se deve ao modelo de negócio da companhia focado no MCMV, em que o repasse para o agente financiador acontece no momento da venda durante a obra (método associativo) e não no final do empreendimento, onde os impactos na geração de caixa do negócio são bem mitigados. Além disso, não houve restrição de crédito bancário para a categoria. Realizamos abertura gradual de nossos estandes e pontos de vendas e trabalhamos fortemente nos canais digitais de vendas on-line da companhia. Não houve aumento expressivo na inadimplência da companhia no período.

Colaboração social

A Companhia está inserida no contexto social das cidades onde desenvolve seus projetos. Dessa forma, acreditamos no grande impacto social que uma moradia digna e segura representa para uma família e, por isso, não estamos medindo esforços para manter nossas operações em funcionamento, sempre observando rigorosamente todas as recomendações da OMS (Organização Mundial de Saúde) e priorizando a saúde de os nossos colaboradores.

Diante desse cenário de crise sanitária e de potencial colapso na infraestrutura hospitalar, no 1º trimestre, a Companhia fez uma doação de R\$500 para a Santa Casa de Misericórdia de Belo Horizonte e R\$119 para a Empresa Pública de Saúde do Rio de Janeiro S.A. No 2º trimestre, a Companhia efetuou doações de mobiliários hospitalares no valor de R\$249 para o Hospital Temporário em construção no pavilhão 3 Riocentro, do Rio de Janeiro. No período, a Companhia também efetuou uma doação de R\$19 em cestas básicas para o Instituto Hortense de Uberlândia/MG. No 3º trimestre a companhia efetuou doação para o Instituto Butantan no valor de R\$100.

A Companhia vem avaliando outras formas de contribuir ativamente com a sociedade neste momento crítico do país.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram preparadas de acordo com o CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e a IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, contemplando os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards (IFRS)*), emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, e evidenciam todas as informações relevantes próprias das informações intermediárias, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela Administração na sua gestão.

As práticas contábeis nestas informações contábeis intermediárias são consistentes com as práticas descritas na Nota Explicativa nº 2 das demonstrações financeiras da Companhia do exercício findo em 31 de dezembro de 2019, arquivadas na CVM. Essas práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme nos períodos apresentados.

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

3.1. Caixa e equivalente de caixa

Descrição	Individual		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Caixa e bancos	1.337	13.385	174.847	135.808
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	626.186	323.682	711.718	397.987
Total	627.523	337.067	886.565	533.795

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

3.2. Aplicações financeiras

	Individual		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Aplicações em letra financeira Tesouro (Títulos Públicos)	117.190	117.555	135.292	143.504
Letras financeiras (Títulos Privados)	62.237	42.665	71.852	52.083
Total	179.427	160.220	207.144	195.587

As aplicações financeiras da Companhia são realizadas por meio de fundos de investimento ou em operações realizadas diretamente com instituições financeiras de primeira linha. A Companhia tem por política aplicar seus recursos em fundos ou, diretamente, em instrumentos financeiros de natureza conservadora e de alta liquidez. Essas aplicações financeiras têm rendimento atrelado ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI), com remuneração que varia entre 3,82% e 107,5% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento. Em 30 de setembro de 2020, a rentabilidade média bruta nos últimos 12 meses das aplicações financeiras da Companhia foi de 91,31% do CDI, principalmente devido aos impactos ocasionados pela marcação a mercado dos títulos públicos, mais especificamente, as LFTs que sofreram forte reprecificação com os mega leilões organizados pelo tesouro recentemente (97,60% em 31 de dezembro de 2019).

4. Contas a receber

4.1. Contas a receber operacional

Contas a receber por incorporação de imóveis	Individual		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Unidades concluídas	4.208	2.668	184.665	235.548
Unidades não concluídas	-	-	247.268	193.923
Contas a receber por venda de terrenos	-	-	1.298	1.200
(-) Provisão para perdas de contas a receber	-	-	(24.788)	(17.332)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(6.854)	(2.569)
	4.208	2.668	401.589	410.770
Contas a receber por prestação de serviço	Individual		Consolidado	
Intermediação imobiliária	-	-	917	893
Construção por empreitada	3.479	753	26.139	31.277
Outros serviços	1.531	91	2.687	1.177
	5.010	844	29.743	33.347
	9.218	3.512	431.332	444.117
Circulante	9.028	3.475	253.228	347.538
Não circulante	190	37	178.104	96.579

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber--Continuação

4.1. Contas a receber operacional--Continuação

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

A Companhia efetuou o cálculo a valor presente das contas a receber para unidades não concluídas e contabilizou o montante considerando a taxa média de desconto de 3,8%, conforme apresentado no cupom de NTN-B.

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

Em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro 2019, as contas a receber de incorporação de imóveis e prestação de serviços, que estão classificados no ativo circulante apresentam os seguintes vencimentos:

	Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019
A vencer		
até 3 meses	129.223	233.631
de 3 a 6 meses	25.014	27.309
de 6 a 9 meses	29.435	18.160
de 9 meses a 1ano	32.279	27.117
	216.051	306.217
Vencidos		
Até 1 mês	16.508	24.539
De 1 a 2 meses	749	558
De 2 a 3 meses	492	482
De 3 a 4 meses	455	1.104
De 4 a 6 meses	1.008	658
Acima de 6 meses	17.965	13.980
	37.177	41.321
	253.228	347.538

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber--Continuação

4.1. Contas a receber operacional--Continuação

Os títulos a vencer classificados como não circulantes em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 possuem o seguinte fluxo de recebimento:

	<u>30/09/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Entre 1 e 2 anos	88.672	50.539
Até 3 anos	61.511	29.542
Até 4 anos	13.142	8.001
Após 4 anos	14.779	8.497
	<u>178.104</u>	<u>96.579</u>

4.2. Outras contas a receber

Em 3 de setembro de 2018, a Companhia vendeu a empresa Lago da Pedra participações S.A. para um fundo de investimento imobiliário pelo valor de R\$183.156. O valor a receber por essa venda em 30 de setembro de 2020 é de R\$30.540. Esse valor refere-se à parcela complementar, observados os termos e condições previstos no contrato referente ao ajuste de preço inicial, atualizado pela taxa DI.

Em 24 de maio de 2019, a Companhia vendeu todas as quotas da empresa Linha Verde Participações Ltda. para a LMN Empreendimentos e Participações Ltda. pelo valor de R\$19.000 que serão pagos em 19 parcelas fixas de R\$1.000. As 10 últimas parcelas estão condicionadas à emissão do alvará de construção no terreno integralizado na SPE vendida, a previsão é que até o fim de 2020 o alvará tenha sido emitido. O saldo a receber em 30 de setembro de 2020 é de R\$10.000.

Em 31 de agosto de 2019, a Companhia vendeu 20% das quotas da empresa Alterosa Empreendimentos Imobiliários Ltda. pelo valor R\$6.500, quitado no dia 17 de janeiro de 2020.

Em 23 de outubro de 2019, a Companhia cindiu a empresa Âmbar Empreendimentos Ltda., e vendeu 100% das quotas da empresa Viseu Empreendimentos Imobiliários Ltda., resultado da cisão, pelo valor de R\$4.800. O valor será pago de forma parcelada, sendo uma parcela sinal de R\$200, cinco parcelas de R\$800 e uma parcela final no valor de R\$600. O saldo final a receber foi quitado no dia 28 de abril de 2020.

Em 1 de junho de 2020, a Companhia vendeu 1% da sua participação na Riva Empreendimentos Imobiliários S.A correspondente a 10 ações, para a Direcional Participações S.A, pelo valor de R\$1.623, quitado em 20 de julho de 2020.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber--Continuação

4.2. Outras contas a receber--Continuação

	Individual		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Contas a receber por				
Alienação de cotas	30.540	41.222	40.540	52.236
	30.540	41.222	40.540	52.236
Circulante	-	11.500	10.000	22.514
Não circulante	30.540	29.722	30.540	29.722

5. Estoques

	Individual		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Terrenos a incorporar	95.217	20.565	2.671.568	2.386.993
Imóveis concluídos	1.993	3.302	133.423	163.978
Imóveis em construção	-	-	523.341	538.693
	97.210	23.867	3.328.332	3.089.664
Circulante	1.993	3.302	911.375	1.080.672
Não circulante	95.217	20.565	2.416.957	2.008.992

5.1. Juros capitalizados

Os juros incorridos referentes aos financiamentos à produção estão contabilizados nas rubricas de "Imóveis em construção" e "Imóveis concluídos" de acordo com o OCPC 01, e estes são apropriados ao resultado em decorrência das vendas. Em 30 de setembro de 2020 foram capitalizados nas contas de estoques, juros no montante de R\$2.178 (R\$7.153 para o período findo em 31 de dezembro de 2019), ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$12.932 (R\$19.126 em 31 de dezembro de 2019), referente às unidades não vendidas. A taxa média utilizada para a capitalização dos juros foi de 5,75% em setembro de 2020 (7,07% para o período findo em 31 de dezembro de 2019). Em 30 de setembro de 2020 e em 31 de dezembro de 2019 não havia financiamento à produção na controladora.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Partes relacionadas

6.1. Empresas ligadas

Ativo

	Individual		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Créditos junto a sócios de empreendimentos (a)	7.023	6.987	34.099	38.707
Conta corrente com empreendimentos (b)	20.338	32.203	5.691	6.266
	27.361	39.190	39.790	44.973
Circulante	27.361	39.190	38.154	44.973
Não circulante	-	-	1.636	-

Passivo

	Individual		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Passivo junto a sócios de empreendimentos (a)	3.825	325	17.571	18.694
Conta corrente com empreendimentos (b)	11.329	14.008	-	73
	15.154	14.333	17.571	18.767
Circulante	15.154	14.333	17.571	18.767

(a) Créditos e passivos juntos a sócios de empreendimentos: A Companhia realiza operações de mútuos com alguns parceiros de empreendimentos, geralmente acionistas não controladores das referidas SPEs. Essas operações se liquidam no encerramento da construção. Tais operações são corrigidas pelo CDI acrescido de *spread* de até 4,13% a.a. ou pelo IGPM acrescido de *spread* de até 1% a.m. Essas operações estão garantidas pelo resultado obtido nos empreendimentos, de forma que os direitos de participação no resultado dos sócios estão condicionados à liquidação das operações.

(b) Conta corrente com empreendimentos: tais operações são exclusivamente relacionadas ao aporte de recursos para a construção, sobre as quais não incide remuneração.

Resultado

A Companhia realiza o fretamento de aeronaves da ALVG Investimentos e Participações Ltda. ("ALVG") para locomoção dos executivos durante a realização das atividades relacionadas aos negócios. Durante o período findo em 30 de setembro de 2020 foram pagos valores médios mensais de R\$76 referente à locação de aeronaves. A ALVG é uma empresa controlada pelo mesmo grupo de controle da Direcional.

A Companhia realizou em 10 de dezembro de 2014 a alienação e locação do imóvel onde instalou sua sede social através de um contrato com vigência de 12 anos, firmado com o Fundo de Investimentos BRL Edifícios Comerciais que adquiriu esse imóvel. Essa operação foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia e realizada a valor de mercado, conforme avaliação efetuada pela CB Richard Ellis (CBRE). Durante o período findo em 30 de setembro de 2020 foram pagos valores médios mensais de R\$562 (31 de dezembro de 2019 - valores mensais de R\$542) referente à locação do imóvel. O referido fundo de investimento é controlado pelo mesmo grupo de controle da Direcional.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Partes relacionadas--Continuação

6.1. Empresas ligadas--Continuação

Resultado--Continuação

Durante a avaliação dos contratos de arrendamento para a adoção do CPC 06 (R2)/ IFRS 16, identificamos que o contrato de locação do imóvel atendia aos requisitos da norma, sendo assim, foi contabilizado o valor da dívida líquida descontada a taxa incremental dos empréstimos da Companhia no imobilizado de direito de uso em contrapartida ao passivo a pagar de arrendamentos.

6.2. Remuneração da Administração e do Conselho Fiscal

As tabelas abaixo mostram a remuneração anual total para os administradores e conselheiros (i) aprovada pela AGO realizada dia 24 de maio de 2020 e (ii) realizada no exercício de 2019.

Aprovada para o exercício de 2020	2020			
	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Diretoria estatutária	Total
Número de membros (*)	7	3	5	15
Remuneração fixa anual (R\$)	1.602	168	2.855	4.625
Remuneração variável (R\$)	408	-	1.632	2.040
Remuneração baseada em opções de ações (R\$)	-	-	2.000	2.000
	2.010	168	6.487	8.665

Realizada no exercício de 2019	2019			
	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Diretoria estatutária	Total
Número de membros (*)	7	3	5	15
Remuneração fixa anual (R\$)	1.073	138	2.814	4.025
Remuneração variável (R\$)	-	-	567	567
Remuneração baseada em opções de ações (R\$)	36	-	2.281	2.317
	1.109	138	5.662	6.909

(*) O número de membros do Conselho de Administração, Conselho Fiscal e da Diretoria Estatutária da Companhia foi calculado em linha com as disposições do Ofício-Circular CVM/SEP nº 03/2019.

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

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Investimentos

a) Abaixo a movimentação dos saldos mais relevantes de 31 de dezembro de 2019 para 30 de setembro de 2020

Empresas Controladas	Participação	31/12/2019	Dividendos/ amortização	Equivalência patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	30/09/2020
RIVA INCORPORADORA S/A *	99,00%	163.273	-	(5.754)	(2.553)	154.966
CANARIO ENGENHARIA LTDA.	100,00%	59.150	-	6.310	7.497	72.957
DIRECIONAL TAGUATINGA ENGENHARIA LTDA	100,00%	71.829	(24.454)	20.252	1.206	68.833
BELLA MOEDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	44.377	-	(4)	62	44.435
NAPOLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	38.898	-	(76)	4.799	43.621
AGUA MARINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	90,00%	31.592	-	(419)	5.593	36.766
TARAUACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	33.195	-	977	2.378	36.550
ALTO SANTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,90%	20.162	-	10.586	5.282	36.030
AZURITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	37.037	-	7	(1.280)	35.764
JARDIM AMARALINA EMPREEND. IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	50,00%	16.920	(2.912)	13.174	(1.000)	26.182
DIRECIONAL SANTO ANTÔNIO EMPREEND. IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	25.824	-	(6)	259	26.077
RIO LARGO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	13.803	-	1.478	10.578	25.859
RIACHO BRANCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	95,87%	27.240	-	3.314	(5.757)	24.797
CONSTANTINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	15.123	-	6.969	2.695	24.787
BARREIRINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	99,90%	38.622	(4.032)	(5.889)	(4.168)	24.533
NOVA DIAMANTINA EMPREENDIMENTOS LTDA	99,90%	10.755	-	5.198	5.562	21.515
ITAPEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	99,90%	5.677	(5.119)	20.321	238	21.117
MANAUARA VII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	100,00%	20.185	-	(34)	647	20.798
ALCOBAÇA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	99,90%	18.760	-	(1)	1	18.760
CARRANÇAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	12.312	-	5.198	(481)	17.029
CAIEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	31.557	(25.256)	12.392	(2.179)	16.514
Outras Controladas	-	652.794	(136.635)	76.499	50.229	642.887
Total Controladas:		1.389.085	(198.408)	170.492	79.608	1.440.777
Controladas em Conjunto (Consolidado)	-	48.885	(1.570)	2.589	4.059	53.963
Total Controladora		1.437.970	(199.978)	173.081	83.667	1.494.740

(*) No dia 4 de março de 2020, em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Riva 9, foi deliberado a abertura de capital e pedido de registro de Companhia aberta do tipo "A", perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Esse registro foi deferido pela CMV em 28/07/2020. Ainda em 28/07/2020, conforme fato relevante divulgado pela Companhia, por questões mercadológicas, a oferta foi cancelada.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Investimentos--Continuação

b) Abaixo a composição dos saldos das controladas e controladas em conjunto de 30/09/2020

Empresas Controladas	Participação	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido
		Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante	
Riva Incorporadora S/A	99,00%	164.014	15.326	16.146	6.663	156.531
Canário Engenharia Ltda.	100%	112.666	1.456	4.814	36.351	72.957
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda	100%	65.214	36.095	13.757	18.719	68.833
Jardim Amaralina Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00%	71.439	2.829	22.908	2.269	49.091
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	-	44.435	-	-	44.435
Napoli Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	4	43.671	54	-	43.621
Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	23.521	21.264	2.963	971	40.851
Tarauaca Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	29.821	7.041	4	272	36.586
Alto Santo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	39.185	39.503	4.505	38.117	36.066
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	34.366	2.131	120	577	35.800
Direcional Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	-	26.087	10	-	26.077
Rio Largo Empreendimento Imobiliários Ltda	99,90%	34.492	766	8.559	814	25.885
Riacho Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda	95,87%	39.510	6.256	9.270	11.271	25.225
Constantina Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	30.194	1.829	5.877	1.334	24.812
Barreirinha Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	26.795	446	2.516	168	24.557
Nova Diamantina Empreendimentos Ltda	99,90%	25.746	1.693	5.406	497	21.536
Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda	76,00%	26.595	3.288	5.227	3.322	21.334
Itapema Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	35.155	52.843	9.820	57.040	21.138
Bello Villarinho Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50,00%	25.815	2.642	2.446	4.902	21.109
Manauara VII Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100%	19.770	675	111	-	20.334
Alcobaça Construções E Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	20	177.517	2	158.756	18.779
Qrtz5 Incorporações De Imóveis SPE Ltda	60,00%	17.662	3.909	3.312	969	17.290
Carrancas Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	12.565	5.862	712	669	17.046
Caieiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	19.147	3.361	4.997	981	16.530
Outras Controladas	-	686.547	1.997.911	155.842	1.840.532	688.084
Total Controladas		1.540.243	2.498.836	279.378	2.185.194	1.574.507
Controladas em conjunto		40.825	49.725	7.000	1.202	82.348

Em 30 de setembro de 2020 e em 31 de dezembro de 2019, 42,63% e 35,72%, respectivamente, dos ativos da Companhia estão inseridos na estrutura de segregação patrimonial, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931/04.

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de junho de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. ImobilizadoIndividual

	Máquinas e equipamentos	Formas de alumínio	Móveis e utensílios	Veículos	Equipamentos de informática	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Ativos de direito de uso	Outros	Total imobilizado
Taxas de depreciação	10%	(b)	10%	20%	20%	8,33%	(c)	-	-
Custo									
Saldo em 31/12/2019	12.065	104.608	3.439	779	5.290	9.100	47.129	275	182.685
Adições	38	8.743	100	-	347	52	2.707	4	11.991
Baixas	-	(185)	-	-	-	-	(47)	(69)	(301)
Saldo em 30/09/2020	12.103	113.166	3.539	779	5.637	9.152	49.789	210	194.375
Depreciação									
Saldo em 31/12/2019	(10.373)	(81.651)	(1.959)	(715)	(3.561)	(3.609)	(6.838)	(195)	(108.901)
Depreciação do período	(713)	(12.152)	(221)	(14)	(390)	(634)	(5.739)	(4)	(19.867)
Baixas	-	-	-	-	-	-	30	-	30
Saldo em 30/09/2020	(11.086)	(93.803)	(2.180)	(729)	(3.951)	(4.243)	(12.547)	(199)	(128.738)
Valor contábil									
Em 31/12/2019	1.692	22.957	1.480	64	1.729	5.491	40.291	80	73.784
Em 30/09/2020	1.017	19.363	1.359	50	1.686	4.909	37.242	11	65.637

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de junho de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Imobilizado--Continuação

Consolidado

	Máquinas e equipamentos	Formas de alumínio	Móveis e utensílios	Veículos	Equipamentos de informática	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Estande de vendas	Ativos de direito de uso	Outros	Total imobilizado
Taxas de depreciação	10%	(b)	10%	20%	20%	8%	(a)	(c)	-	
Custo										
Saldo em 31/12/2019	23.957	105.976	7.753	2.458	10.079	9.169	70.155	47.794	1.346	278.687
Adições	195	11.730	215	-	962	52	4.969	3.460	4	21.587
Baixas	(304)	(185)	-	-	-	-	-	(541)	(103)	(1.133)
Saldo em 30/09/2020	23.848	117.521	7.968	2.458	11.041	9.221	75.124	50.713	1.247	299.141
Depreciação										
Saldo em 31/12/2019	(19.243)	(81.652)	(4.927)	(2.364)	(7.084)	(3.617)	(49.496)	(7.157)	(1.175)	(176.715)
Depreciação do período	(1.312)	(13.633)	(491)	(21)	(688)	(645)	(8.430)	(5.948)	(27)	(31.195)
Baixas	217	-	-	-	-	-	-	328	-	545
Saldo em 30/09/2020	(20.338)	(95.285)	(5.418)	(2.385)	(7.772)	(4.262)	(57.926)	(12.777)	(1.202)	(207.365)
Valor contábil										
Em 31/12/2019	4.714	24.324	2.826	94	2.995	5.552	20.659	40.637	171	101.972
Em 30/09/2020	3.510	22.236	2.550	73	3.269	4.959	17.198	37.936	45	91.776

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

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

(c) Os ativos de direito de uso são depreciados de forma linear de acordo com o prazo de vigência de cada contrato de arrendamento.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Imobilizado--Continuação

Consolidado--Continuação

O ativo de direito de uso da Companhia é composto por imóveis, veículos e máquinas e equipamentos. O ativo arrendado de maior relevância é a sede administrativa da Companhia.

A Companhia e suas controladas possuem 33 contratos de arrendamento mercantil financeiro, relativos à aquisição de formas de alumínio. O valor contábil do imobilizado mantido sob compromisso de arrendamento mercantil financeiro em 30 de setembro de 2020 foi de R\$117.521 (R\$105.976 em 31 de dezembro de 2019). Ocorreram adições de imobilizado no período de itens cujo compromisso está vinculado à alienação fiduciária, no montante de R\$11.730, que são garantidos pelos próprios objetos dos contratos.

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos

9.1. Empréstimos e financiamentos

	Individual		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
FINAME e leasing financeiro de equipamentos	13.137	15.248	16.953	16.630
Financiamento à construção	-	-	18.174	44.230
Capital de Giro	50.408	-	50.408	-
Cédula de Crédito Bancário	100.157	-	100.157	2.742
Debêntures	248.681	-	248.681	-
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	686.977	767.466	686.977	767.466
Total geral	1.099.360	782.714	1.121.350	831.068
Circulante	241.547	192.813	243.292	212.514
Não circulante	857.813	589.901	878.058	618.554

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

Financiamento à construção

Essa modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção. As taxas de juros aplicáveis a esses empréstimos variam, conforme a operação, entre 8,3% e 9,75% ao ano, com correção pela TR. Essas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Leasing

Essa modalidade de empréstimos tem por finalidade financiar investimentos em máquinas e equipamentos. As taxas de juros aplicáveis a esses empréstimos são, conforme a operação, juros variáveis com margens sobre o CDI de 1,49% a 3,43% ao ano. Estas operações são garantidas pelas próprias máquinas e equipamentos adquiridos com os empréstimos.

Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI

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

175ª Série: consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário dos CRIs desde a data de emissão dos CRIs, é composta por juros remuneratórios 5% ao ano mais IPCA. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRIs, os quais não contarão também com garantia fluante da Emissora. Para essa operação, em abril de 2020 foi feito um instrumento financeiro derivativo (SWAP), de mesmo prazo (até dezembro de 2024), para proteção de sua exposição a taxa IPCA. Tal operação tem como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos das mudanças nas taxas através da substituição IPCA mais spread fixo de 5,0814% por CDI mais spread fixo de 2,78%. Apesar do vencimento em 2024, a Companhia optou pelo desmonte da operação, o qual ocorreu no mês de julho de 2020. Os efeitos dessa transação estão evidenciados na Nota 21.

193ª Série: consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário dos CRIs desde a data de emissão dos CRIs, é composta por juros remuneratórios 104,00% da variação acumulada da Taxa DI. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRIs, os quais não contarão também com garantia fluante da Emissora.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Capital de Giro

Empréstimo externo emitida junto ao Banco Itaú, no âmbito da linha de crédito Loan 4131, no valor de EUR 7.497.656,98 (sete milhões, quatrocentos e noventa e sete mil, seiscentos e cinquenta e seis euros e noventa e oito centavos). A taxa de câmbio fechada para a operação foi R\$5,3350 o que resultou em um valor de captação em reais igual a R\$39.999.999,99 (trinta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa e nove centavos). A emissão ocorreu em março de 2020 e terá vencimento em um ano. A taxa de juros contratada nessa modalidade foi de 2,3625% a.a. Para essa operação, foi feito um instrumento financeiro derivativo (SWAP), de mesmo prazo (março de 2020 a março de 2021), para proteção de sua exposição a moeda estrangeira. Tal operação tem como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos das mudanças nas taxas de câmbio através da substituição BRL/EUR por CDI mais spread fixo de 4%. Os efeitos dessa transação estão evidenciados na Nota 21.

Cédula de Crédito Bancário Empresário

CCB Plano Empresário Final emitida junto ao Banco ABC no valor de R\$2.660.000 (dois milhões seiscentos e sessenta mil). A taxa de juros praticada nessa modalidade 2,00% a.a. acrescidos da Taxa CDI, calculadas e divulgadas pela CETIP ("Taxa DI").

CCB Compror emitida junto ao Banco Santander no valor de R\$100.000,00 (cem milhões de reais). A taxa de juros praticada nessa modalidade 2,50% a.a. acrescidos da Taxa CDI, calculadas e divulgadas pela CETIP ("Taxa DI").

Debênture

Em 21 de setembro de 2020, a Companhia realizou a 6ª Emissão de Debêntures Simples, as quais não são conversíveis em ações, de Espécie Quirografária, em Série Única, para distribuição pública e com esforços restritos de distribuição. As Debêntures possuem prazo de vencimento de cinco anos, contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 21 de setembro de 2025. Foram emitidas 250.000 (duzentas e cinquenta mil) debêntures, cujo valor unitário na data da emissão foi de R\$ 1.000,00 (mil reais). Sobre a remuneração, incidirão sobre o valor nominal unitário das debêntures juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 2,85% (dois inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento).

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Debênture--Continuação

A parcela não circulante dos empréstimos em 30/09/2020 tem os seguintes vencimentos:

Período	30/09/2020	
	Individual	Consolidado
Outubro de 2021 a setembro de 2022	116.124	119.462
Outubro de 2022 a setembro de 2023	281.185	290.735
Outubro de 2023 a setembro de 2024	229.642	236.792
A partir de outubro de 2024	230.862	231.069
	857.813	878.058

9.2. Financiamentos por arrendamento

A Companhia possui arrendamentos de imóveis e veículos. O prazo dos arrendamentos de imóveis varia entre 1 e 7 anos, e o de veículos tem prazo de 1 ano.

Os principais arrendamentos da Companhia são o prédio onde ela estabelece sua sede, imóveis para as sedes regionais e os veículos que compõem sua frota.

Abaixo a composição do arrendamento:

	30/09/2020	
	Individual	Consolidado
Saldo em 31/12/2019	41.559	41.933
Adições	1.262	2.015
Baixas/cancelamentos	(32)	(353)
Pagamentos principal	(6.210)	(6.356)
Pagamento juros	(325)	(325)
Correção	1.445	1.445
AVP (juros apropriados)	1.994	2.013
Saldo em 30/09/2020	39.693	40.372
Curto prazo	9.083	9.504
Longo prazo	30.610	30.868

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2020

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

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.2. Financiamentos por arrendamento--Continuação

	31/12/2019	
	Individual	Consolidado
Adoção inicial	39.456	39.980
Adições	6.123	6.212
Pagamentos principal	(8.099)	(8.380)
Pagamento juros	(198)	(205)
Correção	1.550	1.567
AVP (juros apropriados)	2.727	2.759
Saldo em 31/12/2019	41.559	41.933
Curto prazo	8.194	8.468
Longo prazo	33.365	33.465

Abaixo a composição do saldo de arrendamento por período de vencimento das parcelas:

	30/09/2020	
	Individual	Consolidado
Vencimento até 1 ano	9.083	9.504
Vencimento entre 1 e 2 anos	7.062	7.318
Vencimento entre 2 e 3 anos	6.183	6.186
Vencimento acima de 3 anos	17.365	17.364
	39.693	40.372

Na tabela abaixo demonstramos os efeitos da inflação projetada no saldo dos contratos de arrendamento:

Consolidado	Contra Prestação (sem inflação futura)	Contra Prestação (com inflação futura)	Inflação não incorporada nas Contratações
1º ano	9.504	9.900	396
2º ano	7.318	7.618	300
3º ano	6.186	6.446	260
4º ano	5.530	5.770	240
5º ano	5.118	5.342	224
6º ano	4.804	5.014	210
7º ano	1.912	1.996	84
	40.372	42.086	1.714

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Obrigações trabalhistas

Composição do saldo de obrigações trabalhistas:

Descrição	Individual		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Salários e retiradas a pagar	1.629	1.806	5.698	5.600
Encargos trabalhistas e previdenciários	3.902	1.476	11.151	4.978
Provisões trabalhistas	9.797	8.725	24.557	18.611
Outros	183	764	1.057	1.451
	15.511	12.771	42.463	30.640

11. Obrigações tributárias

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

Impostos correntes	Individual		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
PIS	77	19	153	38
COFINS	378	108	725	196
Regime especial de tributação	-	46	4.417	5.870
IRPJ	-	3	189	1.580
CSLL	-	2	112	641
Outros	283	328	2.513	2.408
	738	506	8.109	10.733
Impostos diferidos				
PIS	3	4	1.704	1.606
COFINS	15	21	7.090	7.185
AVP	-	-	(274)	(110)
IRPJ	11	15	5.322	5.342
CSLL	7	8	2.787	2.800
Outros	-	-	(960)	(664)
	36	48	15.669	16.159
	774	554	23.778	26.892
Circulante	774	514	16.795	22.968
Não circulante	-	40	6.983	3.924

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Credores por imóveis compromissados

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

	31/12/2019	(+) Aquisições	(-) Pagamentos	(-) Transferência para SPE	30/09/2020
<u>Individual</u>	20.227	136.068	-	(64.164)	92.131
Circulante	-				-
Não circulante	20.227				92.131
				(-) Cancelamento de contrato	
	31/12/2019	(+) Aquisições	(-) Pagamentos	(+/-) Revisões	30/09/2020
<u>Consolidado</u>	1.733.203	319.772	(120.753)	12.747	1.920.185
Circulante	94.094				63.483
Não circulante	1.639.109				1.856.702
					<u>Consolidado</u>
					30/09/2020
					31/12/2019
<i>Aging list:</i>					
Até 1 ano					63.483
Entre 1 e 2 anos					924.385
Entre 2 e 3 anos					641.239
Entre 3 e 4 anos					137.000
Após 4 anos					154.078
					1.920.185
					1.733.203

13. Adiantamento de clientes

Individual	31/12/2019	(+) Aquisições/ recebimentos	(-) Amortizações	(-) Transferência para SPE	30/09/2020
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	-	65.360	-	(62.220)	3.140
Adiantamento por recebimento (ii)	19.253	6.174	(16.081)	-	9.346
Total adiantamentos	19.253	71.534	(16.081)	(62.220)	12.486
Circulante	19.253				9.346
Não circulante	-				3.140

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Adiantamento de clientes--Continuação

Consolidado	31/12/2019	(+) Aquisições/ recebimentos	(-) Amortizações	(-) Baixas/ cancelamentos	30/09/2020
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	372.287	110.179	(17.062)	(83.267)	382.137
Adiantamento por recebimento (ii)	33.619	20.189	(35.249)	-	18.559
Total adiantamentos	405.906	130.368	(52.311)	(83.267)	400.696
Circulante	37.745				20.837
Não circulante	368.161				379.859

(i) Compromisso de entrega de unidades prontas e acabadas de empreendimentos imobiliários, decorrentes das aquisições de terrenos por meio de permuta que consiste na troca do terreno por unidades a construir;

(ii) Adiantamentos recebidos de clientes decorrentes de vendas de unidades imobiliárias.

14. Outras contas a pagar

	Individual		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Débitos com clientes	3.443	4.929	5.503	7.096
Débitos com parceiros (a)	-	-	26.920	26.920
Contas a pagar por aquisições de participações societárias (b)	14.003	19.254	14.003	19.254
Passivo a descoberto (c)	9.358	16.764	-	-
Outros	1.598	1.598	7.809	9.148
Total	28.402	42.545	54.235	62.418
Circulante	14.399	25.141	14.232	19.015
Não circulante	14.003	17.404	40.003	43.403

(a) Em 20 de abril de 2011, a Companhia realizou acordo comercial com investidor para desenvolvimento de projetos que serão realizados em quatro terrenos localizados no Distrito Federal, em troca de R\$44.300 recebidos em dinheiro sobre o qual não incide qualquer remuneração. Em dezembro 2012, foi viabilizado o projeto de um dos terrenos envolvidos no acordo comercial, o montante de R\$10.380 foi capitalizado na SPE Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários, responsável pela incorporação, construção e vendas do empreendimento a ser construído. Em abril de 2014 foi capitalizado R\$7.000 na SPE Ouro Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda., responsável pela construção e vendas do segundo empreendimento a ser construído.

(b) Está representado nessa rubrica o saldo de contas a pagar pela aquisição de participação societária em empresas em que o grupo mantém investimentos.

(c) Está representado nessa rubrica o saldo de investimentos em controladas ou controladas em conjunto que estão com patrimônio líquido negativo.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Provisões

15.1. Provisão para garantia

	Individual	Consolidado
Saldo 31/12/2019	5.928	36.099
(+) Provisões	467	19.664
(-) Pagamentos	(1.578)	(13.952)
Saldo 30/09/2020	4.817	41.811

	Individual		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Circulante	3.078	3.997	22.622	20.752
Não circulante	1.739	1.931	19.189	15.347
	4.817	5.928	41.811	36.099

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

As constituições das provisões para garantia de obra estão fundamentadas nas avaliações das saídas históricas de caixa, referentes a gastos com manutenções, que representam do custo orçado de cada empreendimento em média para as obras de incorporação 1,99% e para as obras de serviços 1,24% em setembro de 2020.

15.2. Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

	Individual			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019	-	1.774	554	2.328
Provisões	-	721	1.329	2.050
Reversões	-	(615)	-	(615)
Pagamentos	-	(351)	(277)	(628)
Saldo em 30 de setembro de 2020	-	1.529	1.606	3.135

	Consolidado			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019	106	13.153	20.488	33.747
Provisões	6	2.146	5.855	8.007
Reversões	-	(2.308)	(3.499)	(5.807)
Pagamentos	-	(3.687)	(4.048)	(7.735)
Saldo em 30 de setembro de 2020	112	9.304	18.796	28.212

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Provisões--Continuação

15.2. Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis--Continuação

A Companhia está envolvida em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível. Em 30 de setembro de 2020, os valores consolidados são: trabalhista R\$20.502, tributário R\$10.010 e cível R\$153.326. Conseqüentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

16. Patrimônio líquido

16.1. Capital social

O capital social da Companhia é de R\$752.982, totalmente subscrito e integralizado, dividido em 153.398.749 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, sendo 148.399.721 em circulação e 4.999.028 em tesouraria.

O capital autorizado na data da divulgação de nossas demonstrações financeiras é de R\$1.200.000.

Durante o período encerrado em 30 de setembro de 2020, foram cedidas 474.711 ações que estavam em tesouraria no âmbito dos Programas I e II de *Matching* de Ações e Programa 1 de Opções de Ações.

	Quantidade de ações	Ações em tesouraria	Total
31 de dezembro de 2017	146.437.554	6.961.195	153.398.749
Ações em tesouraria cedidas	556.486	(556.486)	-
31 de dezembro de 2018	146.994.040	6.404.709	153.398.749
Ações em tesouraria cedidas	930.970	(930.970)	-
31 de dezembro de 2019	147.925.010	5.473.739	153.398.749
Ações em tesouraria cedidas	474.711	(474.711)	-
30 de setembro de 2020	148.399.721	4.999.028	153.398.749

16.2. Ações em tesouraria

O Conselho de Administração aprovou quatro programas de recompra de ações de emissão da própria Companhia entre os anos de 2011 e 2015, objetivando a manutenção em tesouraria e posterior cancelamento ou alienação, sem redução do capital social, com o fim de maximizar valor para os acionistas. Foi adquirido o total de 8.794.405 ações, com desembolso de R\$59.421, ao preço médio de R\$6,76 por ação.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Patrimônio líquido--Continuação

16.3. Reservas de capital

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

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

16.4. Reserva de lucro

16.4.1. Reserva legal

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

16.4.2. Reserva de retenção de lucros

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

16.4.3. Distribuição de dividendos

Aos detentores de ações ordinárias é assegurado um dividendo mínimo e obrigatório de 25%, calculado com base no lucro líquido ajustado pelas variações patrimoniais das reservas, conforme legislação societária vigente.

Em 11 de março de 2019, o Conselho de Administração aprovou a distribuição de dividendos intercalares à conta de "Reserva de lucros", conforme demonstrações financeiras do Período findo em 31 de dezembro de 2018, no montante de R\$56.069, correspondendo a R\$0,38 por ação (desconsiderando as ações mantidas pela Companhia em tesouraria). Os dividendos foram pagos no dia 25 de março de 2019, sem atualização monetária ou juros. Fizeram jus ao recebimento de dividendos os acionistas detentores de ações da Companhia na data-base de 14 de março de 2019.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Patrimônio líquido--Continuação

16.4. Reserva de lucro--Continuação

16.4.3. Distribuição de dividendos--Continuação

Em 9 de outubro de 2019, o Conselho de Administração aprovou a distribuição de dividendos intercalares à conta de "Reserva de lucros", conforme demonstrações financeiras do período findo em 31 de dezembro de 2019, no montante de R\$73.901, correspondendo a R\$0,50 por ação (desconsiderando as ações mantidas pela Companhia em tesouraria). Os dividendos foram pagos no dia 23 de outubro de 2019, sem atualização monetária ou juros. Fizeram jus ao recebimento de dividendos os acionistas detentores de ações da Companhia na data-base de 14 de outubro de 2019.

16.5. Lucro por ação

Os cálculos de lucro por ação para o período findo em 30 de setembro de 2020 e 2019 podem ser assim demonstrados:

	<u>30/09/2020</u>	<u>30/09/2019</u>
Lucro do período	72.502	72.263
Média ponderada do número de ações	148.363.470	146.836.517
Lucro líquido básico por ação - R\$	0,49	0,49
Média ponderada do número de ações (diluída)	149.289.332	149.292.555
Lucro líquido diluído por ação - R\$	0,49	0,48

16.6. Participações não controladores

No período findo em 30 de setembro de 2020, as variações no patrimônio líquido das controladas geraram uma redução de R\$15.670 no patrimônio líquido dos não controladores. No mesmo período, a participação dos acionistas não controladores no resultado foi de R\$25.469.

As aquisições de participações junto aos acionistas não controladores geraram uma redução de R\$344 registrada diretamente no patrimônio líquido da controladora.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2020

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

16. Patrimônio líquido--Continuação

16.7. Ajustes de exercícios anteriores

No primeiro trimestre de 2020, a Companhia ajustou saldos de depreciação de estande de vendas e a estimativa de provisão para perda esperada do contas a receber de empresa controlada. Considerando a imaterialidade dos saldos não apresentados de forma consolidada no encerramento do exercício de 2019 e que as mudanças apresentadas foram pontuais, sem impacto aos demais saldos apresentados nestas demonstrações financeiras, não realizamos reapresentação dos saldos, tendo como base as premissas do CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro.

17. Receita líquida

	Individual			
	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2019 a 30/09/2019	01/07/2019 a 30/09/2019
Receita bruta de vendas	3.544	1.634	197	102
Receita bruta de serviços	31.188	9.549	118.218	35.436
Receita bruta total	34.732	11.183	118.415	35.538
Impostos incidentes sobre vendas	(3.149)	(1.107)	(3.522)	(1.329)
Vendas canceladas	(1.594)	(390)	(1.046)	(262)
Receita operacional líquida	29.989	9.686	113.847	33.947
	Consolidado			
	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2019 a 30/09/2019	01/07/2019 a 30/09/2019
Receita bruta de vendas	1.128.074	393.597	988.528	343.179
Receita bruta de serviços	51.524	18.578	157.854	47.143
Receita bruta total	1.179.598	412.175	1.146.382	390.322
Ajuste a valor presente	(4.328)	(2.690)	2.794	(65)
Impostos incidentes sobre vendas	(29.502)	(10.436)	(26.624)	(10.202)
Vendas canceladas	(70.359)	(23.517)	(32.009)	(12.816)
Receita operacional líquida	1.075.409	375.532	1.090.543	367.239

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Receita líquida--Continuação

Os impostos incidentes sobre as vendas e serviços consistem no Programa de Integração Social - (PIS) e na Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) sendo (1,65% e 7,6%) para as receitas auferidas sob o regime da não cumulatividade, (0,65% e 3%) para as receitas auferidas sob o regime da cumulatividade, (0,37% e 1,71%) para as receitas auferidas sob o regime de tributação especial aplicado as construtoras e incorporadoras, e (0,09% e 0,44%) para as receitas vinculadas ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) para unidades até R\$100.

A Companhia reconheceu também como receita bruta do período referente aos empreendimentos em construção o montante de R\$17.062 em 30 de setembro de 2020 e R\$6.212 em 30 de setembro de 2019 referentes à apropriação de permutas por unidades a construir por terrenos.

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2020

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

17. Receita líquida--Continuaçãoa) Resultado a apropriar

Os custos orçados a incorrer das unidades vendidas em construção e a receita de vendas de imóveis a apropriar, oriundos dos empreendimentos em andamento, não refletidos nas demonstrações financeiras, estão demonstrados a seguir:

I) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas	<u>1.256.067</u>
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Receita de Vendas Contratadas	3.523.286
b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	2.267.219
<i>Receitas de Vendas Apropriadas</i>	<i>2.357.470</i>
<i>Distratos - Receitas estornadas</i>	<i>(90.251)</i>
II) Receitas de Indenizações por distratos	<u>2.216</u>
III) Custo Orçado a Apropriar de unidades Vendidas	<u>859.201</u>
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	2.191.456
b) Custo de Construção Incorrido	1.381.170
Encargos Financeiros Apropriados	4.101
c) Distratos - Custo de Construção	(52.876)
Distratos - Encargos Financeiros	(140)
Custo orçado a Apropriar no Resultado (sem encargos financeiros) (a - b - c)	863.162
Drive CI / CO (sem encargos financeiros)	60,61%
IV) Custo Orçado a Apropriar em Estoque	<u>715.901</u>
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	1.233.597
b) Custo de Construção Incorrido	516.813
Encargos Financeiros Apropriados	883
Unidades Vendidas	47.288

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2020

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

17. Receita líquida--Continuação

b) Resultado apropriado

Resultado apropriado de	01/01/2020 a 30/09/2020		01/07/2020 a 30/09/2020		01/01/2019 a 30/09/2019		01/07/2019 a 30/09/2019	
	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas
Individual								
Serviços	2.846	(15.688)	8.057	(3.608)	113.753	(95.735)	33.947	(32.536)
Incorporação - imóveis concluídos	27.143	(1.689)	1.629	(1.199)	94	(78)	-	-
Total Individual	29.989	(17.377)	9.686	(4.807)	113.847	(95.813)	33.947	(32.536)
Controladas								
Serviços	18.073	(31.329)	8.676	(12.022)	37.678	(45.512)	10.865	(10.281)
Incorporação - imóveis concluídos	150.264	(115.075)	40.406	(27.038)	209.933	(143.932)	54.143	(35.877)
Incorporação - imóveis em construção	877.083	(541.673)	316.764	(197.935)	729.085	(443.846)	268.284	(165.805)
Total Controladas	1.045.420	(688.077)	365.846	(236.995)	976.696	(633.290)	333.292	(211.963)
Total Consolidado	1.075.409	(705.454)	375.532	(241.802)	1.090.543	(729.103)	367.239	(244.499)

18. Custos e despesas por natureza

Descrição	Individual			
	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2019 a 30/09/2019	01/07/2019 a 30/09/2019
Matéria-prima, e materiais de uso e consumo	(14.167)	(3.944)	(80.423)	(27.412)
Despesas com pessoal	(51.917)	(18.392)	(56.292)	(18.363)
Depreciação e amortização	(11.336)	(3.343)	(11.520)	(4.357)
Serviços de terceiros	(7.907)	(2.353)	(6.483)	(1.805)
Energia elétrica, água e telefone	(2.080)	(973)	(1.798)	(675)
Despesas gerais com vendas	102	31	(969)	77
Comissão de vendas	(1.238)	-	(2.040)	(1.083)
Outras despesas	(6.196)	(1.735)	(14.719)	(4.731)
	(94.739)	(30.709)	(174.244)	(58.349)
Classificados como				
Custos dos imóveis vendidos	(2.286)	(1.541)	(1.410)	(482)
Custos de serviços prestados	(15.091)	(3.266)	(94.403)	(32.054)
Despesas comerciais	(1.975)	(178)	(3.979)	(1.321)
Despesas gerais e administrativas	(75.387)	(25.724)	(74.452)	(24.492)
	(94.739)	(30.709)	(174.244)	(58.349)

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2020

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

18. Custos e despesas por natureza--Continuação

Descrição	Consolidado			
	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2019 a 30/09/2019	01/07/2019 a 30/09/2019
Matéria-prima, e materiais de uso e consumo	(570.421)	(191.338)	(591.713)	(199.360)
Despesas com pessoal	(160.563)	(59.459)	(160.581)	(52.599)
Juros capitalizados	(5.930)	(2.100)	(7.788)	(3.533)
Depreciação e amortização	(29.532)	(10.611)	(27.944)	(9.131)
Serviços de terceiros	(12.656)	(3.535)	(11.794)	(3.378)
Energia elétrica, água e telefone	(3.318)	(1.204)	(3.331)	(1.232)
Despesas gerais com vendas	(37.223)	(12.104)	(35.442)	(14.588)
Comissão de vendas	(66.813)	(23.471)	(61.396)	(19.999)
Outras despesas	(17.295)	(5.601)	(18.559)	(6.146)
	(903.751)	(309.423)	(918.548)	(309.966)
Classificados como				
Custos dos imóveis vendidos	(660.440)	(227.920)	(589.188)	(202.164)
Custos de serviços prestados	(45.014)	(13.882)	(139.915)	(42.335)
Despesas comerciais	(114.321)	(39.705)	(107.256)	(38.153)
Despesas gerais e administrativas	(83.976)	(27.916)	(82.189)	(27.314)
	(903.751)	(309.423)	(918.548)	(309.966)

19. Resultado financeiro

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

Receitas financeiras	Individual			
	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2019 a 30/09/2019	01/07/2019 a 30/09/2019
Rendimento de aplicações financeiras	10.879	2.562	22.094	9.449
Atualização monetária e juros contratuais	1.854	555	2.218	1.059
Receita com derivativos	16.635	4.230	-	-
	29.368	7.347	24.312	10.508
Despesas financeiras				
Despesas com juros	(36.343)	(10.249)	(55.093)	(18.066)
Juros sobre arrendamento	(2.101)	(594)	-	-
Despesas bancárias	(1.877)	(657)	-	-
Despesas com derivativos	(580)	(108)	(2.042)	(945)
Variação cambial	(9.584)	(3.875)	-	-
	(50.485)	(15.483)	(57.135)	(19.011)
Resultado financeiro líquido	(21.117)	(8.136)	(32.823)	(8.503)

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2020

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

19. Resultado financeiro--Continuação

	Consolidado			
	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2019 a 30/09/2019	01/07/2019 a 30/09/2019
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	12.953	3.105	28.177	11.074
Atualização monetária e juros contratuais	4.078	1.046	3.387	1.706
Receita com derivativos	16.635	4.230	-	-
	33.666	8.381	31.564	12.780
Despesas financeiras				
Despesas com juros	(36.696)	(10.115)	(56.515)	(19.008)
Juros sobre arrendamentos	(2.120)	(601)	-	-
Despesas bancárias	(4.689)	(1.599)	(5.266)	(1.964)
Despesas com derivativos	(580)	(107)	-	-
Variação cambial	(9.584)	(3.875)	-	-
	(53.669)	(16.297)	(61.781)	(20.972)
Resultado financeiro líquido	(20.003)	(7.916)	(30.217)	(8.192)

20. Imposto de renda e contribuição social

	Individual			
	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2019 a 30/09/2019	01/07/2019 a 30/09/2019
Lucro antes do IRPJ e CSLL	72.672	28.579	72.849	26.111
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	24.709	9.718	24.769	8.878
Empresas tributadas pelo Lucro Real				
Adições e Exclusões	7.083	3.580	(183.550)	(60.180)
Adição (exclusão) equivalência patrimonial	(173.081)	(61.812)	(175.787)	(61.816)
Base de tributação	(93.324)	(29.651)	(286.488)	(95.885)
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base de tributação	-	-	-	-
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	2,28%	2,28%	2,28%	2,28%
Despesa com imposto	-	-	-	-
Despesa com imposto diferido	-	-	-	-
Empresas tributadas pelo RET (1%)				
Base de tributação	36.131	5.231	124.671	34.037
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	0,47%	0,47%	0,47%	0,47%
Despesa com imposto	101	2	664	239
Despesa com imposto diferido	69	23	(78)	(79)
Empresas tributadas pelo RET (4%)				
Base de tributação	-	-	-	-
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	-	-	-	-
Despesa com imposto diferido	-	-	-	-
Despesa com IRPJ e CSLL do período	170	25	586	160
Alíquota efetiva	0,23%	0,09%	0,80%	0,61%

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

	Consolidado			
	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2019 a 30/09/2019	01/07/2019 a 30/09/2019
Lucro antes do IRPJ e CSLL	119.902	48.761	113.529	39.679
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	40.767	16.579	38.600	13.491
Empresas tributadas pelo Lucro Real				
Adições e Exclusões	-	-	-	-
Adição (exclusão) equivalência patrimonial	-	-	-	-
Base de tributação	-	-	-	-
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base de tributação	23.764	6.723	211.990	76.178
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	2,28%	2,28%	2,28%	2,28%
Despesa com imposto	490	27	3.804	1.394
Despesa com imposto diferido	52	127	1.029	343
Empresas tributadas pelo RET (1%)				
Base de tributação	165.543	37.084	533.748	151.881
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	0,47%	0,47%	0,47%	0,47%
Despesa com imposto	785	160	2.686	823
Despesa com imposto diferido	(7)	14	(177)	(109)
Empresas tributadas pelo RET (4%)				
Base de tributação	1.073.507	377.031	849.627	315.875
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	20.612	7.292	17.196	6.142
Despesa com imposto diferido	(1)	(53)	(883)	(77)
Despesa com IRPJ e CSLL do período	21.931	7.567	23.655	8.516
Alíquota efetiva	18,29%	15,52%	20,84%	21,46%

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos períodos findos em 30 de setembro de 2020 e 2019 demonstra a diferença temporal entre o regime de caixa utilizado pelas SCPs e SPEs, tributadas pelo Lucro Presumido e RET (Regime Especial de Tributação), e a provisão de imposto sobre o saldo de contas a receber.

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando à liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no acompanhamento ativo das taxas contratadas versus as vigentes no mercado.

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

Risco de taxas de juros

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

Risco de liquidez

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

	Consolidado				Total
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	
Em 30 de setembro de 2020					
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	243.292	119.462	290.735	467.861	1.121.350
Fornecedores	97.324	9.150	-	-	106.474
Partes relacionadas (Nota 6.1)	17.571	-	-	-	17.571
Credores por imóveis compromissados (Nota 12)	63.483	924.385	641.239	291.078	1.920.185
Adiantamento por recebimento (Nota 13)	18.559	-	-	-	18.559

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

Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínua de análises de crédito. Em 30 de setembro de 2020, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. As contas a receber de clientes são garantidas pelos próprios imóveis, sendo que a posse sobre o imóvel é transferida somente após sua quitação.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria

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

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

	Nota	Individual		Consolidado	
		30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Ativos financeiros					
Custo amortizado		20.565	14.879	442.853	455.648
Contas a receber	4.1	9.218	3.512	431.332	444.117
Outras contas a receber	-	11.347	11.367	11.521	11.531
Valor justo pelo resultado (*)		846.517	538.509	1.143.276	781.618
Caixa e bancos	3.1	1.337	13.385	174.847	135.808
Equivalente de caixa	3.1	626.186	323.682	711.718	397.987
Aplicações financeiras	3.2	179.427	160.220	207.144	195.587
Derivativos a receber		9.027	-	9.027	-
Contas a receber por alienação de investimentos	4.2	30.540	41.222	40.540	52.236
Total dos ativos financeiros		867.082	553.388	1.586.129	1.237.266
Passivos financeiros					
Custo amortizado		1.254.814	889.044	3.238.374	2.743.774
Credores por imóveis compromissados	12	92.131	20.227	1.920.185	1.733.203
Adiantamento por recebimento	13	9.346	19.253	18.559	33.619
Empréstimos e financiamentos	9	1.099.360	782.714	1.121.350	831.068
Fornecedores	-	10.421	9.972	106.474	64.699
Partes relacionadas	6.1	15.154	14.333	17.571	18.767
Outras contas a pagar	14	28.402	42.545	54.235	62.418
Passivos financeiros		1.254.814	889.044	3.238.374	2.743.774

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros

Em 30/09/2020 o valor justo dos instrumentos financeiros está demonstrado conforme tabela abaixo:

	Individual			Consolidado		
	Valor contábil	Valor justo	Diferença	Valor contábil	Valor justo	Diferença
Ativos financeiros						
Custo amortizado	20.565	20.565	-	442.853	442.853	-
Contas a receber	9.218	9.218	-	431.332	431.332	-
Outras contas a receber	11.347	11.347	-	11.521	11.521	-
Valor justo por meio de resultado	846.517	846.517	-	1.143.276	1.143.276	-
Caixa e bancos	1.337	1.337	-	174.847	174.847	-
Equivalente de caixa	626.186	626.186	-	711.718	711.718	-
Aplicações financeiras	179.427	179.427	-	207.144	207.144	-
Derivativos a receber	9.027	9.027	-	9.027	9.027	-
Contas a receber por alienação de investimentos	30.540	30.540	-	40.540	40.540	-
Total dos ativos financeiros	867.082	867.082	-	1.586.129	1.586.129	-
Passivos financeiros						
Custo amortizado	1.254.814	1.281.869	(27.055)	3.238.374	3.265.437	(27.063)
Credores por imóveis compromissados	92.131	92.131	-	1.920.185	1.920.185	-
Adiantamento por recebimento	9.346	9.346	-	18.559	18.559	-
Empréstimos e financiamentos	1.099.360	1.126.415	(27.055)	1.121.350	1.148.413	(27.063)
Fornecedores	10.421	10.421	-	106.474	106.474	-
Partes relacionadas	15.154	15.154	-	17.571	17.571	-
Outras contas a pagar	28.402	28.402	-	54.235	54.235	-
Passivos financeiros	1.254.814	1.281.869	(27.055)	3.238.374	3.265.437	(27.063)

Em 31/12/2019 o valor justo dos instrumentos financeiros está demonstrado conforme tabela abaixo:

	Individual			Consolidado		
	Valor contábil	Valor justo	Diferença	Valor contábil	Valor justo	Diferença
Ativos financeiros						
Custo amortizado	14.879	14.879	-	455.648	455.648	-
Contas a receber	3.512	3.512	-	444.117	444.117	-
Outras contas a receber	11.367	11.367	-	11.531	11.531	-
Valor justo por meio de resultado	538.509	538.509	-	781.618	781.618	-
Caixa e bancos	-	-	-	-	-	-
Caixa e bancos	13.385	13.385	-	135.808	135.808	-
Equivalente de caixa	323.682	323.682	-	397.987	397.987	-
Aplicações financeiras	160.220	160.220	-	195.587	195.587	-
Contas a receber por alienação de investimentos	41.222	41.222	-	52.236	52.236	-
Total dos ativos financeiros	553.388	553.388	-	1.237.266	1.237.266	-
Passivos financeiros						
Custo amortizado	889.044	889.044	-	2.743.774	2.743.774	-
Credores por imóveis compromissados	20.227	20.227	-	1.733.203	1.733.203	-
Adiantamento por recebimento	19.253	19.253	-	33.619	33.619	-
Empréstimos e financiamentos	782.714	782.714	-	831.068	831.068	-
Fornecedores	9.972	9.972	-	64.699	64.699	-
Partes relacionadas	14.333	14.333	-	18.767	18.767	-
Outras contas a pagar	42.545	42.545	-	62.418	62.418	-
Passivos financeiros	889.044	889.044	-	2.743.774	2.743.774	-

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros--Continuação

A Administração entende que os instrumentos financeiros, não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores justos.

A Companhia não tem a prática de operar com derivativos ou quaisquer outros ativos que apresentem características especulativas.

A Companhia contratou um derivativo, *SWAP*, para se proteger de uma dívida contraída em Euro. Esse derivativo tem por objetivo minimizar, ou mitigar, o risco da exposição da Companhia ao Câmbio através da substituição do Câmbio pelo CDI.

Em 30 de setembro a posição dos contratos de *SWAP* é como segue:

<u>Hedge de valor uesto</u>	<u>Valor nocional</u>	<u>Taxas</u>	<u>Valor justo</u>	<u>Ganho (perda) na operação - Resultado</u>
Cédula de Crédito Bancário (Item Protegido)	40.000	BRL-EUR + 2,36%	50.407	-
Operação de <i>SWAP</i> :	Ponta ativa	BRL-EUR + 2,36%	50.407	10.407
	Ponta Passiva	CDI + 4%	(41.380)	(1.380)
Posição Líquida <i>SWAP</i> - Derivativo a Receber			9.027	9.027

Análise de sensibilidade

A Companhia e suas controladas devem apresentar uma análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado originado por instrumentos financeiros e considerados relevantes pela Administração, ao qual a Companhia esteja exposta na data de encerramento de cada exercício. A exposição se dá apenas com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira decorrente das aplicações financeiras quanto à despesa financeira decorrente dos empréstimos. Portanto, os instrumentos financeiros ativos da Companhia e suas controladas estão livres de risco relevantes já que eles são remunerados à taxa do CDI e os empréstimos e financiamentos são atrelados à variação da TR acrescida de *spread* fixo, no caso de financiamento à produção (SFH), atrelados à variação do CDI acrescida de *spread* fixo, no caso do Leasing, CRI, Debênture e Derivativo e, por fim, atrelados ao IPCA para o caso de uma Debênture. A Companhia também possui um empréstimo em moeda estrangeira (euro), no entanto não há exposição a sua variação cambial (risco de moeda estrangeira), uma vez que a Companhia possui um Swap de taxas atrelado ao CDI, de mesmo vencimento, para sua proteção. Para este último contrato, a Companhia entende que não há efeito real analisar o risco atrelado à moeda estrangeira e por esse motivo irá considerar, para a análise de sensibilidade, o contrato de Swap atrelado ao CDI.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Análise de sensibilidade--Continuação

Para fazer a análise de sensibilidade, a Companhia se baseou em projeções do mercado financeiro para o ano de 2020, considerando-o como cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos. O cenário provável adotado pela Companhia corresponde às projeções apontadas acima, ou seja, à expectativa que o mercado Financeiro possui para o CDI, para o IPCA e para o INCC, sendo que segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Indexador	Ativo financeiro exposto	Passivo financeiro exposto	Saldo líquido em 30/09/2020	Queda 50%	Queda 25%	Cenário provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	-	(18.174)	(18.174)	-	-	-	-	-
CDI	711.718	(832.709)	(120.991)	(1.301)	(1.951)	(2.601)	(3.252)	(3.902)
IPCA	171.544	(1.025.112)	(853.568)	(12.582)	(18.873)	(25.165)	(31.456)	(37.747)
INCC	227.201	(1.011.444)	(784.243)	(18.931)	(28.397)	(37.862)	(47.328)	(56.793)

Indexador	Queda 50%	Queda 25%	Cenário provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
CDI	1,07%	1,61%	2,15%	2,69%	3,22%
IPCA	1,47%	2,21%	2,95%	3,69%	4,42%
INCC	2,41%	3,62%	4,83%	6,03%	7,24%

Gerenciamento de riscos do negócio

Sistema de controle de risco

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

Controle da exposição máxima de caixa

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Gerenciamento de risco de demanda

Por meio do conhecimento de mercado e com a contribuição de parceiros locais, a Direcional consegue identificar a demanda por novos empreendimentos em diferentes regiões, bem como a faixa de renda dos potenciais compradores a serem atendidos. Os lançamentos são definidos em função do potencial que cada região apresenta para absorver determinada quantidade de imóveis e responder às variações de preço. A Companhia não pretende atuar em mercados em que não existam dados confiáveis disponíveis para análise de potencial de mercado. Desse modo, acredita reduzir o risco de demanda de seus lançamentos.

Riscos operacionais

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

Gestão do capital social

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

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

	Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019
Empréstimos e financiamentos	1.121.350	831.068
(-) Caixa e equivalente de caixa	886.565	533.795
(-) Aplicações financeiras	207.144	195.587
(-) Derivativos	9.027	-
Dívida Líquida	18.614	101.686
Pagamento de dividendos	-	129.969
Patrimônio Líquido	1.450.377	1.369.344
Dívida líquida sobre o patrimônio líquido	1,28%	7,43%

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Gestão do capital social--Continuação

No período findo em 30/09/2020 a Companhia apresentou uma geração de caixa de R\$83.072 (ajustado por derivativos) ante uma geração de caixa no exercício de 2019 de R\$166.531.

Ativos dados em garantia

Os ativos dados em garantia relativos aos empréstimos e financiamentos estão divulgados nas Notas explicativa 8 e 9. A Companhia e suas controladas mantêm depósitos judiciais em 30 de setembro de 2020 no montante de R\$16.722 (31 de dezembro de 2019 - R\$16.472) como parte de discussão de seus passivos contingentes.

22. Plano de opção de compra de ações e de incentivo atrelado a ações da Companhia remuneração em opções de compra de ações

Remuneração baseada em ações ("Programa de *Matching*")

Em reuniões do Conselho de Administração realizadas em 15 de maio de 2015 e 20 de março de 2017 foram aprovados os regulamentos dos Programas 1º e 2º de incentivo atrelado a ações da Direcional Engenharia S.A. ("Programa 1 e Programa 2, respectivamente"), conforme alterado.

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

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

Remuneração baseada em ações ("Programa de *Matching*")--Continuação

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

Programa	Ano de outorga	Prazo para transferência das ações	Início	Ações outorgadas (a)	Outorgas não ativadas (b)	Outorgas canceladas (c)	Ações transferidas (d)	Outorgas vigentes (a-b-c-d)
1º <i>Matching</i>	2015	4 anos	2017	506.000	61.200	127.557	317.243	-
1º <i>Matching</i>	2017	4 anos	2018	450.000	86.056	42.908	170.862	150.174
2º <i>Matching</i>	2017	4 anos	2018	1.760.000	-	100.000	1.320.000	340.000
2º <i>Matching</i>	2018	4 anos	2019	360.000	-	-	90.000	270.000
2º <i>Matching</i>	2018	3 anos	2020	170.923	-	9.880	96.869	64.174
1º <i>Matching</i>	2019	3 anos	2020	13.628	-	1.113	6.267	6.248
2º <i>Matching</i>	2019	3 anos	2020	58.985	-	4.559	26.608	27.818
1º <i>Matching</i>	2019	3 anos	2020	9.662	-	628	2.719	6.315
2º <i>Matching</i>	2019	3 anos	2020	52.888	-	4.584	20.175	28.129
Total				3.382.086	147.256	291.229	2.050.743	892.858

23. Seguros

O grupo adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 30/09/2020, está demonstrado a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro	3.535.992
Seguro garantia pós entrega	Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregue por até 5 anos, sobre os danos previstos no código do consumidor	67.789
Responsabilidade civil (Obras em construção)	Garante indenizar até o limite máximo da importância segurada, as quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros	480.597
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para ao processos de licenciamento dos empreendimentos em construção	235.421
Seguro empresarial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos no imóvel comercial locado, eventos tais como incêndio, queda de raio e explosão de qualquer natureza e alagamento, tumultos, greve e lock out, vendaval até fumaça.	58.500
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O)	60.000

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

24. Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa

	Individual		Consolidado	
	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2019
Atividade de Financiamento	2.676	45.113	3.106	45.742
Financiamento do Direito de Uso	2.676	45.113	3.106	45.742
Atividades de Investimento	5.131	64.369	5.673	83.997
Venda de Participação Societária	1.623	17.889	1.623	36.889
Correção Venda de participação Societária	818	1.311	804	1.311
Aquisição (cancelamentos) de Imobilizado - Arrendamentos	2.690	45.169	3.246	45.797

25. Eventos subsequentes

No dia 05 de outubro de 2020 a companhia informou ao mercado por meio de fato relevante que o Conselho de Administração da Companhia aprovou, naquela data, a distribuição de dividendos intermediários, equivalente à quantia de R\$ 0,81 (oitenta e um centavos) por ação, considerando a posição de 148.399.721 ações naquela data, não incluídas as ações em tesouraria, o que totaliza o montante a ser distribuído de R\$ 120.203.774,01.

Os dividendos intermediários ora declarados foram pagos no dia 21 de outubro de 2020, aos acionistas com base posição acionária de 9 de outubro de 2020. Desse modo, as ações de emissão da Companhia passaram a ser negociadas excluindo o dividendos a partir de 13 de outubro de 2020.

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte, 09 de novembro de 2020.

ERNST & YOUNG

Auditores Independentes S.S.

CRC-2SP015199/O-6

Rogério Xavier Magalhães

Contador CRC-1MG080613/O-1

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº480/09

Declaro, na qualidade de diretor Financeiro e de Relações com Investidores da Direcional Engenharia S.A. sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, na Rua dos Otoni, nº 177, CEP 30.150-270, inscrita no CNPJ/MF nº 16.614.075/0001-00 (“Companhia”), nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, que juntamente com os demais diretores da Companhia: (i) revi, discuti e concordei com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia; e, (ii) revi, discuti e concordei com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao período encerrado em 30 de setembro de 2020.

HENRIQUE ASSUNÇÃO PAIM.

DIRETOR FINANCEIRO E RELAÇÕES COM NVESTIDORES

Belo Horizonte, 09 de novembro de 2020.

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

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº480/09

Declaro, na qualidade de diretor Financeiro e de Relações com Investidores da Direcional Engenharia S.A. sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, na Rua dos Otoni, nº 177, CEP 30.150-270, inscrita no CNPJ/MF nº 16.614.075/0001-00 (“Companhia”), nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, que juntamente com os demais diretores da Companhia: (i) revi, discuti e concordei com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia; e, (ii) revi, discuti e concordei com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao período encerrado em 30 de setembro de 2020.

HENRIQUE ASSUNÇÃO PAIM.

DIRETOR FINANCEIRO E RELAÇÕES COM NVESTIDORES

Belo Horizonte, 09 de novembro de 2020.