

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	10
DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	11
DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018	12
Demonstração de Valor Adicionado	13

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	14
Balanço Patrimonial Passivo	16
Demonstração do Resultado	19
Demonstração do Resultado Abrangente	20
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	21

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	24
DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	25
DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018	26
Demonstração de Valor Adicionado	27

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	28
---	----

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

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	126
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	129
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	130

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2020
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	153.398.749
Preferenciais	0
Total	153.398.749
Em Tesouraria	
Ordinárias	6.693.030
Preferenciais	0
Total	6.693.030
#Error	
#Error	

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
1	Ativo Total	2.445.356	2.209.111	2.634.725
1.01	Ativo Circulante	789.752	621.511	669.715
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	416.630	337.067	390.971
1.01.02	Aplicações Financeiras	194.246	160.220	131.397
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	194.246	160.220	131.397
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	194.246	160.220	131.397
1.01.03	Contas a Receber	6.540	3.475	14.969
1.01.03.01	Clientes	6.540	3.475	14.969
1.01.03.01.01	Contas a receber por incorporação de imóveis	3.499	2.668	2.965
1.01.03.01.02	Contas a receber por prestação de serviços	3.041	807	11.752
1.01.03.01.03	Contas a receber por venda de terrenos	0	0	252
1.01.04	Estoques	1.369	3.302	868
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	1.369	3.302	0
1.01.04.03	Estoque de imóveis em construção	0	0	868
1.01.06	Tributos a Recuperar	11.051	14.752	16.707
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	11.051	14.752	16.707
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	159.916	102.695	114.803
1.01.08.03	Outros	159.916	102.695	114.803
1.01.08.03.01	Partes relacionadas	47.417	39.190	75.923
1.01.08.03.02	Outros créditos	72.499	52.005	36.880
1.01.08.03.03	Contas a receber por alienação de quotas	40.000	11.500	2.000
1.02	Ativo Não Circulante	1.655.604	1.587.600	1.965.010
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	122.975	68.887	458.954
1.02.01.04	Contas a Receber	31.450	29.759	28.005
1.02.01.04.01	Clientes	765	37	20
1.02.01.04.02	Contas a receber por alienação de quotas	30.685	29.722	27.985
1.02.01.05	Estoques	72.457	20.565	412.652
1.02.01.05.01	Estoques de terrenos a incorporar	72.457	20.565	412.652

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	19.068	18.563	18.297
1.02.01.10.03	Créditos diversos	19.068	18.563	18.297
1.02.02	Investimentos	1.457.058	1.437.970	1.457.227
1.02.02.01	Participações Societárias	1.457.058	1.437.970	1.457.227
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.384.479	1.389.085	1.393.066
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	72.579	48.885	64.161
1.02.03	Imobilizado	62.583	73.784	44.844
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	62.583	73.784	44.844
1.02.04	Intangível	12.988	6.959	3.985
1.02.04.01	Intangíveis	12.988	6.959	3.985

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
2	Passivo Total	2.445.356	2.209.111	2.634.725
2.01	Passivo Circulante	288.210	285.825	484.610
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	9.637	12.771	10.107
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	9.637	12.771	10.107
2.01.02	Fornecedores	5.615	8.809	11.073
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	5.615	8.809	11.073
2.01.03	Obrigações Fiscais	663	514	741
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	663	514	741
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias	663	514	741
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	226.555	201.007	369.814
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	217.365	192.813	369.814
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	217.365	192.813	369.814
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	9.190	8.194	0
2.01.05	Outras Obrigações	42.053	58.727	85.546
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	14.605	14.333	17.044
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	14.605	14.333	17.044
2.01.05.02	Outros	27.448	44.394	68.502
2.01.05.02.04	Contas a pagar	25.086	25.141	68.502
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	2.362	19.253	0
2.01.06	Provisões	3.687	3.997	7.329
2.01.06.02	Outras Provisões	3.687	3.997	7.329
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	3.687	3.997	7.329
2.02	Passivo Não Circulante	930.834	666.359	867.424
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	826.950	623.266	450.564
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	797.751	589.901	450.564
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	797.751	589.901	450.564
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	29.199	33.365	0
2.02.02	Outras Obrigações	98.962	38.794	413.639

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	18.246	0	700
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	18.246	0	700
2.02.02.02	Outros	80.716	38.794	412.939
2.02.02.02.03	Contas a pagar	8.844	17.404	412.752
2.02.02.02.04	Credores por imóveis compromissados	69.577	20.227	0
2.02.02.02.05	Adiantamento de Clientes	380	0	0
2.02.02.02.06	Fornecedores a pagar	1.915	1.163	187
2.02.03	Tributos Diferidos	36	40	0
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	36	40	0
2.02.03.01.01	Obrigações Tributárias	36	40	0
2.02.04	Provisões	4.886	4.259	3.221
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	4.329	2.328	2.753
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	0	1.774	1.818
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	0	554	935
2.02.04.02	Outras Provisões	557	1.931	468
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	557	1.931	468
2.03	Patrimônio Líquido	1.226.312	1.256.927	1.282.691
2.03.01	Capital Social Realizado	752.982	752.982	752.982
2.03.02	Reservas de Capital	160.405	182.359	177.875
2.03.02.04	Opções Outorgadas	4.050	5.951	6.922
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-52.129	-32.076	-37.531
2.03.02.07	Oferta pública de ações	208.484	208.484	208.484
2.03.04	Reservas de Lucros	331.948	340.265	370.455
2.03.04.01	Reserva Legal	36.022	30.370	25.345
2.03.04.02	Reserva Estatutária	295.926	309.895	345.110
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-19.023	-18.679	-18.621

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	41.951	136.013	65.640
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-20.572	-108.967	-50.619
3.03	Resultado Bruto	21.379	27.046	15.021
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	124.796	115.345	-67.363
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.604	-6.130	-2.253
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-102.202	-101.826	-90.103
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	50.033	36.835	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-52.574	-54.119	-98.332
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	232.143	240.585	123.325
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	146.175	142.391	-52.342
3.06	Resultado Financeiro	-32.887	-41.293	-24.848
3.06.01	Receitas Financeiras	-71.574	-72.757	26.863
3.06.02	Despesas Financeiras	38.687	31.464	-51.711
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	113.288	101.098	-77.190
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-215	-622	-305
3.08.01	Corrente	-112	-771	-263
3.08.02	Diferido	-103	149	-42
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	113.073	100.476	-77.495
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	113.073	100.476	-77.495
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,76	0,68	-0,53
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,76	0,67	-0,53

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
4.01	Lucro Líquido do Período	113.073	100.476	-77.495
4.03	Resultado Abrangente do Período	113.073	100.476	-77.495

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-112.197	-53.738	-381.860
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-76.990	-85.202	-147.898
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRPJ e CSLL	113.288	101.098	-77.190
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	14.879	15.253	4.434
6.01.01.03	Resultado de equivalencia patrimonial	-232.143	-240.585	-123.325
6.01.01.04	Provisão para garantia	482	-1.866	7.780
6.01.01.05	Juros/encargos s/financiamentos	51.608	66.950	46.001
6.01.01.06	Provisão p/riscos tributarios, trabalhistas e civeis	2.964	-425	2.092
6.01.01.08	Impostos	0	0	-109
6.01.01.10	Provisão p/plano de opções de ações	1.883	3.788	3.991
6.01.01.12	Provisão participação nos resultados	207	2.305	0
6.01.01.14	Provisão para perdas de contas a receber	0	0	-11.572
6.01.01.15	Resultado das vendas de participações societárias	-40.586	-34.425	0
6.01.01.16	Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	2.609	2.728	0
6.01.01.17	Juros sobre contas a pagar por aquisição de direito de uso	0	-23	0
6.01.01.18	Variação Cambial sobre empréstimos e financiamentos	7.819	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-35.071	32.252	-233.766
6.01.02.01	Contas a receber	-3.793	11.477	-5.141
6.01.02.02	Estoques	3.371	-2.876	1.078
6.01.02.03	Créditos diversos	-20.847	-14.609	-248.738
6.01.02.04	Partes relacionadas	9.448	50.171	-2.627
6.01.02.05	Tributos a recuperar	3.701	1.955	1.852
6.01.02.07	Fornecedores	-9.807	-3.307	-553
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas	-3.341	359	1.422
6.01.02.09	Obrigações tributárias	66	-21	109
6.01.02.10	Contas a pagar	-8.615	-25.957	20.716
6.01.02.11	Partes relacionadas	18.518	-3.411	-1.284
6.01.02.12	Credores por imóveis compromissados	-3.600	0	-1.139

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
6.01.02.13	Depósitos judiciais	-152	-782	-15
6.01.02.14	Despesas antecipadas	0	0	554
6.01.02.15	Adiantamento de clientes	-16.891	19.253	0
6.01.02.16	Garantia de obra	-2.166	0	0
6.01.02.17	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-963	0	0
6.01.03	Outros	-136	-788	-196
6.01.03.01	IRPJ e CSLL	-136	-788	-196
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	174.858	243.140	253.765
6.02.01	Acréscimos de investimento (SCPs e SPEs)	-110.952	5.135	-111.151
6.02.02	Acréscimos de imobilizado	-1.091	-1.696	-13.096
6.02.03	Acréscimo de intangível	-10.084	-3.715	-2.507
6.02.04	Dividendos recebidos	323.083	254.707	228.002
6.02.05	Aplicações Financeiras	-34.026	-28.823	-77.702
6.02.06	Venda de participações societárias	11.123	23.188	230.219
6.02.07	Imobilizado arrendado	-3.195	-5.656	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	16.902	-243.306	297.667
6.03.03	Dividendos pagos	-120.364	-129.969	-90.000
6.03.05	Juros pagos	-36.264	-76.617	-36.143
6.03.07	Aumento / Redução de capital por não controladores	-344	-57	2.803
6.03.09	Ingressos dos empréstimos	489.078	304.809	528.647
6.03.10	Amortizações dos empréstimos	-285.486	-338.853	-107.640
6.03.11	Ingresso de financiamento por arrendamento	3.180	-2.443	0
6.03.12	Juros pagos sobre arrendamento	-452	-176	0
6.03.13	Recompra de Ações	-23.939	0	0
6.03.14	Amortização do financiamento por arrendamento	-8.507	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	79.563	-53.904	169.572
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	337.067	390.971	221.399
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	416.630	337.067	390.971

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(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	163.680	340.265	0	0	1.256.927
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	163.680	340.265	0	0	1.256.927
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-22.298	-120.466	0	0	-142.764
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.883	0	0	0	1.883
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	102	-102	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	-120.364	0	0	-120.364
5.04.08	Transações com acionistas não controladores	0	-344	0	0	0	-344
5.04.10	Recompra de Ações	0	-23.939	0	0	0	-23.939
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	112.149	0	112.149
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	113.073	0	113.073
5.05.03	Reclassificações para o Resultado	0	0	0	-924	0	-924
5.05.03.02	Ajuste de anos anteriores	0	0	0	-924	0	-924
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	112.149	-112.149	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	112.149	-112.149	0	0
5.07	Saldos Finais	752.982	141.382	331.948	0	0	1.226.312

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019**(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	159.254	370.455	0	0	1.282.691
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	159.254	370.455	0	0	1.282.691
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	4.426	-56.764	-73.902	0	-126.240
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	3.788	0	0	0	3.788
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	696	-696	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	-56.068	-73.901	0	-129.969
5.04.08	Transações com acionistas não controladores	0	-58	0	-1	0	-59
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	100.476	0	100.476
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	100.476	0	100.476
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	26.574	-26.574	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	26.574	-26.574	0	0
5.07	Saldos Finais	752.982	163.680	340.265	0	0	1.256.927

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018**(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	152.391	549.591	0	0	1.454.964
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	152.391	549.591	0	0	1.454.964
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	6.863	-90.069	0	0	-83.206
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	4.062	-71	0	0	3.991
5.04.06	Dividendos	0	0	-90.000	0	0	-90.000
5.04.08	Transações com acionistas não controladores	0	2.801	2	0	0	2.803
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-89.067	0	0	-89.067
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	-77.495	0	0	-77.495
5.05.03	Reclassificações para o Resultado	0	0	-11.572	0	0	-11.572
5.05.03.02	Efeito adoção IFRS 9 - CPC 48	0	0	-11.572	0	0	-11.572
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	752.982	159.254	370.455	0	0	1.282.691

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
7.01	Receitas	45.479	124.675	-26.004
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	48.020	141.959	72.328
7.01.02	Outras Receitas	-2.541	-17.284	-98.332
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-40.826	-126.168	-77.461
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-17.454	-90.357	-42.683
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-13.008	-11.844	-11.166
7.02.04	Outros	-10.364	-23.967	-23.612
7.03	Valor Adicionado Bruto	4.653	-1.493	-103.465
7.04	Retenções	-14.879	-15.253	-4.434
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-14.879	-15.253	-4.434
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-10.226	-16.746	-107.899
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	270.830	272.049	150.188
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	232.143	240.585	123.325
7.06.02	Receitas Financeiras	38.687	31.464	26.863
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	260.604	255.303	42.289
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	260.604	255.303	42.289
7.08.01	Pessoal	69.674	75.501	61.080
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	6.283	6.569	6.993
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	71.574	72.757	51.711
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	113.073	100.476	-77.495
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	113.073	100.476	-77.495

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
1	Ativo Total	5.101.409	4.654.716	4.651.685
1.01	Ativo Circulante	2.666.332	2.333.425	2.251.114
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	731.569	533.795	715.294
1.01.02	Aplicações Financeiras	195.360	195.587	144.050
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	195.360	195.587	144.050
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	195.360	195.587	144.050
1.01.03	Contas a Receber	246.717	347.538	394.942
1.01.03.01	Clientes	246.717	347.538	394.942
1.01.03.01.01	Clientes por incorporação de imóveis	231.643	312.991	366.253
1.01.03.01.02	Clientes por prestação de serviço	13.650	33.347	27.261
1.01.03.01.03	Contas a receber por venda de terrenos	1.424	1.200	1.428
1.01.04	Estoques	1.268.195	1.080.672	823.164
1.01.04.01	Estoque de terreno a incorporar	455.560	378.001	327.470
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	109.857	163.978	208.258
1.01.04.03	Estoque de imóveis em construção	702.778	538.693	287.436
1.01.06	Tributos a Recuperar	21.185	24.560	26.135
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	21.185	24.560	26.135
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	203.306	151.273	147.529
1.01.08.03	Outros	203.306	151.273	147.529
1.01.08.03.01	Créditos diversos	115.943	83.786	74.289
1.01.08.03.02	Partes relacionadas	37.363	44.973	71.227
1.01.08.03.03	Contas a receber por alienação de investimentos	50.000	22.514	2.013
1.02	Ativo Não Circulante	2.435.077	2.321.291	2.400.571
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	2.258.264	2.162.619	2.265.702
1.02.01.04	Contas a Receber	159.412	126.301	149.247
1.02.01.04.01	Clientes	128.727	96.579	121.262
1.02.01.04.02	Contas a receber por alienação de quotas	30.685	29.722	27.985
1.02.01.05	Estoques	2.071.074	2.008.992	2.090.294

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
1.02.01.05.01	Estoques de terrenos a incorporar	2.071.074	2.008.992	2.090.294
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	1.636	0	649
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	0	0	649
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	1.636	0	0
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	26.142	27.326	25.512
1.02.01.10.03	Créditos diversos	26.142	27.326	25.512
1.02.02	Investimentos	73.064	48.885	64.161
1.02.02.01	Participações Societárias	73.064	48.885	64.161
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	73.064	48.885	64.161
1.02.03	Imobilizado	89.594	101.972	66.272
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	89.594	101.972	66.272
1.02.04	Intangível	14.155	7.815	4.436
1.02.04.01	Intangíveis	14.155	7.815	4.436

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
2	Passivo Total	5.101.409	4.654.716	4.651.685
2.01	Passivo Circulante	572.132	516.564	764.158
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	28.253	30.640	26.183
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	28.253	30.640	26.183
2.01.02	Fornecedores	90.086	51.601	75.747
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	90.086	51.601	75.747
2.01.03	Obrigações Fiscais	25.227	22.968	23.305
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	25.227	22.968	23.305
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias	19.278	14.518	15.081
2.01.03.01.03	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar Corrente	305	2.211	1.334
2.01.03.01.04	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar Diferido	5.644	6.239	6.890
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	228.948	220.982	448.666
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	219.061	212.514	448.666
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	219.061	212.514	448.666
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	9.887	8.468	0
2.01.05	Outras Obrigações	172.241	169.621	179.298
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	23.022	18.767	18.729
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	0	18.767	18.729
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	23.022	0	0
2.01.05.02	Outros	149.219	150.854	160.569
2.01.05.02.04	Adiantamento de clientes	22.249	37.745	12.913
2.01.05.02.05	Credores por imóveis compromissados	77.434	94.094	92.367
2.01.05.02.06	Contas a pagar	49.536	19.015	55.143
2.01.05.02.08	Dividendos propostos	0	0	146
2.01.06	Provisões	27.377	20.752	10.959
2.01.06.02	Outras Provisões	27.377	20.752	10.959
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	27.377	20.752	10.959
2.02	Passivo Não Circulante	3.189.279	2.768.808	2.494.251

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	841.786	652.019	548.926
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	812.107	618.554	548.926
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	812.107	618.554	548.926
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	29.679	33.465	0
2.02.02	Outras Obrigações	2.303.227	2.063.771	1.890.975
2.02.02.02	Outros	2.303.227	2.063.771	1.890.975
2.02.02.02.03	Credores por imóveis compromissados	1.878.215	1.639.109	1.466.972
2.02.02.02.04	Adiantamento de clientes	372.800	368.161	396.910
2.02.02.02.05	Contas a pagar	34.844	43.403	26.000
2.02.02.02.06	Fornecedores a pagar	17.368	13.098	1.093
2.02.03	Tributos Diferidos	3.594	3.924	3.740
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.594	3.924	3.740
2.02.03.01.01	Obrigações Tributárias	3.594	3.924	1.895
2.02.03.01.03	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar Diferido	0	0	1.845
2.02.04	Provisões	40.672	49.094	50.610
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	29.142	33.747	31.308
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	112	106	81
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	11.501	13.152	10.668
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	17.529	20.489	20.559
2.02.04.02	Outras Provisões	11.530	15.347	19.302
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	11.530	15.347	19.302
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.339.998	1.369.344	1.393.276
2.03.01	Capital Social Realizado	752.982	752.982	752.982
2.03.02	Reservas de Capital	160.405	182.359	177.875
2.03.02.04	Opções Outorgadas	4.050	5.951	6.922
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-52.129	-32.076	-37.531
2.03.02.07	Oferta pública de ações	208.484	208.484	208.484
2.03.04	Reservas de Lucros	331.948	340.265	370.455

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
2.03.04.01	Reserva Legal	36.022	30.370	25.345
2.03.04.02	Reserva Estatutária	295.926	309.895	345.110
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-19.023	-18.679	-18.621
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	113.686	112.417	110.585

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.500.723	1.458.228	1.166.048
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-978.154	-967.112	-849.225
3.03	Resultado Bruto	522.569	491.116	316.823
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-301.206	-298.099	-347.640
3.04.01	Despesas com Vendas	-158.044	-146.206	-105.046
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-115.572	-112.406	-100.301
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	65.114	60.617	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-96.168	-102.498	-139.954
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	3.464	2.394	-2.339
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	221.363	193.017	-30.817
3.06	Resultado Financeiro	-40.120	-39.215	-20.511
3.06.01	Receitas Financeiras	-84.236	-80.156	38.347
3.06.02	Despesas Financeiras	44.116	40.941	-58.858
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	181.243	153.802	-51.328
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-31.110	-32.986	-22.608
3.08.01	Corrente	-32.078	-33.782	-26.086
3.08.02	Diferido	968	796	3.478
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	150.133	120.816	-73.936
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	150.133	120.816	-73.936
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	113.073	100.476	-77.495
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	37.060	20.340	3.559
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,76	0,68	-0,53
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,76	0,67	-0,53

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	150.133	120.816	-73.936
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	150.133	120.816	-73.936
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	113.073	100.476	-77.495
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	37.060	20.340	3.559

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	285.348	240.517	266.942
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	283.137	225.262	40.902
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRPJ e CSLL	181.243	153.802	-51.328
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	41.445	35.872	20.135
6.01.01.03	Resultado de equivalencia patrimonial	-3.464	-2.394	2.339
6.01.01.04	Provisão para garantia	22.428	5.841	-4.552
6.01.01.05	Juros s/encargos e financiamentos	63.367	79.613	71.778
6.01.01.06	Provisão p/riscos tributários, trabalhistas e civéis	5.732	2.439	-1.423
6.01.01.07	Resultado com permuta fisica	-10.266	-6.593	-911
6.01.01.08	Variação Cambial sobre empréstimos e financiamentos	7.819	0	12.476
6.01.01.09	Ajuste a valor presente s/contas a receber	2.133	-4.251	1.873
6.01.01.10	Provisão para plano de opções de ações	1.883	3.788	3.991
6.01.01.12	Provisão participação nos resultados	207	2.305	0
6.01.01.14	Provisão para perdas de contas a receber	-302	5.530	-13.476
6.01.01.15	Resultado das vendas de participações societárias	-40.572	-53.425	0
6.01.01.16	Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	2.647	2.758	0
6.01.01.17	Juros sobre contas a pagar por aquisição de direito de uso	0	-23	0
6.01.01.18	Ajuste ao valor realizável líquido de estoque concluído	3.597	0	0
6.01.01.20	Provisão para perdas sobre partes relacionadas	5.240	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	32.062	45.958	261.125
6.01.02.01	Contas a receber	67.245	38.087	318.073
6.01.02.02	Estoques	148.088	145.309	280.719
6.01.02.03	Créditos diversos	-31.517	-9.982	-262.224
6.01.02.04	Partes relacionadas	5.380	33.689	15.100
6.01.02.05	Tributos a recuperar	3.375	1.575	-1.451
6.01.02.07	Fornecedores	29.559	-18.813	-7.414
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas	-2.594	2.152	5.612
6.01.02.09	Obrigações tributárias	670	-2.436	-12.476

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
6.01.02.10	Credores por imóveis compromissados	-171.986	-150.008	-93.391
6.01.02.11	Adiantamento de clientes	-12.962	26.547	9.396
6.01.02.12	Contas a pagar	21.962	-18.871	4.279
6.01.02.13	Partes relacionadas	4.255	38	1.917
6.01.02.14	Depósitos judiciais	544	-1.329	2.985
6.01.02.16	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-10.337	0	0
6.01.02.17	Garantia de obra	-19.620	0	0
6.01.03	Outros	-29.851	-30.703	-35.085
6.01.03.01	IRPJ e CSLL	-29.851	-30.703	-35.085
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-30.684	-23.732	132.257
6.02.01	Acréscimo de investimentos (SCPs e SPEs)	-22.589	16.789	-17.063
6.02.02	Acréscimo de imobilizado	-7.384	-11.021	-19.698
6.02.03	Acréscimo de intangível	-10.640	-4.278	-2.765
6.02.04	Dividendos recebidos	1.874	881	64
6.02.05	Aplicações financeiras	227	-51.537	-73.341
6.02.06	Venda de participações societária	12.123	31.187	245.060
6.02.07	Imobilizado arrendado	-4.295	-5.753	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-56.890	-398.284	-96.953
6.03.03	Dividendos pagos	-120.364	-129.969	-90.000
6.03.04	Ingressos e amortização de empréstimos	168.258	-164.342	97.249
6.03.05	Juros pagos	-39.696	-82.601	-65.820
6.03.06	Integralização de capital por não controladores	0	0	-41.184
6.03.07	Aumento / Redução de capital por não controladores	-36.135	-18.565	2.802
6.03.08	Ingresso de financiamento por arrendamento	4.155	-2.627	0
6.03.09	Recompra de Ações	-23.939	0	0
6.03.10	Amortização do financiamento por arrendamento	-8.717	0	0
6.03.12	Juros pagos sobre arrendamento	-452	-180	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	197.774	-181.499	302.246

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	533.795	715.294	413.048
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	731.569	533.795	715.294

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(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	163.680	340.265	0	0	1.256.927	112.417	1.369.344
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	163.680	340.265	0	0	1.256.927	112.417	1.369.344
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-22.298	-120.466	0	0	-142.764	-35.791	-178.555
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.883	0	0	0	1.883	0	1.883
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	102	-102	0	0	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	-120.364	0	0	-120.364	0	-120.364
5.04.08	Transações com acionistas não controladores	0	-344	0	0	0	-344	0	-344
5.04.10	Redução de capital por não controladores	0	0	0	0	0	0	-35.791	-35.791
5.04.11	Recompra de Ações	0	-23.939	0	0	0	-23.939	0	-23.939
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	112.149	0	112.149	37.060	149.209
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	113.073	0	113.073	37.060	150.133
5.05.03	Reclassificações para o Resultado	0	0	0	-924	0	-924	0	-924
5.05.03.02	Ajuste de anos anteriores	0	0	0	-924	0	-924	0	-924
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	112.149	-112.149	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	112.149	-112.149	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	752.982	141.382	331.948	0	0	1.226.312	113.686	1.339.998

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019**(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	159.254	370.455	0	0	1.282.691	110.585	1.393.276
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	159.254	370.455	0	0	1.282.691	110.585	1.393.276
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	4.426	-56.764	-73.902	0	-126.240	-18.508	-144.748
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	3.788	0	0	0	3.788	0	3.788
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	696	-696	0	0	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	-56.068	-73.901	0	-129.969	0	-129.969
5.04.08	Transações com acionistas não controladores	0	-58	0	-1	0	-59	0	-59
5.04.09	Redução de capital por não controladores	0	0	0	0	0	0	-18.508	-18.508
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	100.476	0	100.476	20.340	120.816
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	100.476	0	100.476	20.340	120.816
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	26.574	-26.574	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	26.574	-26.574	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	752.982	163.680	340.265	0	0	1.256.927	112.417	1.369.344

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018**(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	152.391	549.591	0	0	1.454.964	149.351	1.604.315
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	152.391	549.591	0	0	1.454.964	149.351	1.604.315
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	6.863	-90.069	0	0	-83.206	-41.184	-124.390
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	4.062	-71	0	0	3.991	0	3.991
5.04.06	Dividendos	0	0	-90.000	0	0	-90.000	0	-90.000
5.04.08	Transações com acionistas não controladores	0	2.801	2	0	0	2.803	0	2.803
5.04.09	Redução de capital por não controladores	0	0	0	0	0	0	-41.184	-41.184
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-89.067	0	0	-89.067	2.418	-86.649
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	-77.495	0	0	-77.495	3.559	-73.936
5.05.03	Reclassificações para o Resultado	0	0	-11.572	0	0	-11.572	-1.141	-12.713
5.05.03.02	Efeito adoção IFRS CPC 48	0	0	-11.572	0	0	-11.572	-1.141	-12.713
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	752.982	159.254	370.455	0	0	1.282.691	110.585	1.393.276

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
7.01	Receitas	1.605.532	1.503.450	1.099.286
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.649.500	1.550.861	1.241.555
7.01.02	Outras Receitas	-31.054	-41.881	-139.954
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-12.914	-5.530	-2.315
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-973.057	-961.551	-825.745
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-783.554	-778.923	-665.447
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-21.857	-20.594	-16.738
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	0	0	-143.560
7.02.04	Outros	-167.646	-162.034	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	632.475	541.899	273.541
7.04	Retenções	-41.445	-35.872	-20.135
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-41.445	-35.872	-20.135
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	591.030	506.027	253.406
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	47.580	43.335	36.008
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	3.464	2.394	-2.339
7.06.02	Receitas Financeiras	44.116	40.941	38.347
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	638.610	549.362	289.414
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	638.610	549.362	289.414
7.08.01	Pessoal	226.513	216.980	184.013
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	166.973	120.089	95.800
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	94.991	91.477	83.537
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	150.133	120.816	-73.936
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	113.073	100.476	-77.495
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	37.060	20.340	3.559



Belo Horizonte, 15 de março de 2021 – 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 4º trimestre do exercício de 2020 (4T20). 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 4T20 E 2020

TRIMESTRE RECORDE EM LANÇAMENTOS (R\$ 697 MILHÕES) E EM VENDAS LÍQUIDAS (R\$ 523 MILHÕES). MARGEM BRUTA AJUSTADA¹ DE 37,0% NO 4T20 E DE 35,5% NO ANO.

DESTAQUES

- Lucro Líquido ajustado² de R\$ 44 milhões no 4T20, crescimento de 55% em relação ao 4T19.
- ROE anualizado ajustado² 4T20 de 14%.
- 20% de crescimento no Lucro Líquido ajustado² do ano de 2020, chegando a R\$ 121 milhões.
- Melhor trimestre de Lançamentos da história da Companhia: R\$ 697 milhões, crescimento de 26% sobre o 4T19 e de 21% sobre o 3T20.
- Recorde de Vendas Líquidas pelo terceiro trimestre consecutivo: R\$ 523 milhões, crescimento de 41% em comparação ao 4T19 e de 14% em relação ao 3T20.
- Vendas Líquidas cresceram 27% no acumulado do ano de 2020.
- Índice de Velocidade de Venda de Estoque (VSO de Estoque) da Direcional, excluindo o Legado, atingiu 22% no trimestre.
- Margem Bruta Ajustada¹ atingiu 37,0% no trimestre e 35,5% no ano.
- Geração de Caixa³ de R\$ 63 milhões no trimestre, totalizando R\$ 146 milhões em 2020.
- Pagamento de R\$ 120 milhões em dividendos, R\$ 0,81 por ação.
- Recompra de ações atingiu volume executado de R\$ 37 milhões até data de publicação deste.

RIVA

Confirmando a expressiva aceleração da operação da Riva:

- Crescimento de 417% nos Lançamentos em relação ao 3T20, VGV de R\$ 231 milhões no 4T20.
- 52% de crescimento nas Vendas Líquidas em relação ao 3T20, VGV de R\$ 95 milhões no 4T20.
- VSO de Estoque da Riva atingiu 22% no trimestre, um incremento de 6 p.p.
- *Landbank* destinado a projetos da Riva somando VGV de R\$ 5 bilhões⁴.

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

² Ajuste excluindo despesas não recorrentes com IPO cancelado da Riva no valor de R\$ 3 milhões, no 4T20, e de R\$ 7,5 milhões, em 2020.

³ Geração de Caixa (*cash burn*): 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 Considera R\$ 4,2 bilhões do banco de terrenos da Riva e R\$ 0,9 bilhão do banco de terrenos advindo da parceria com a Lucio, conforme Comunicado ao Mercado publicado em agosto de 2020.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**4T20****ÍNDICE**

DESTAQUES	1
RIVA	1
ÍNDICE	2
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	3
PRINCIPAIS INDICADORES	6
LANÇAMENTOS	7
VENDAS CONTRATADAS	8
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)	9
Distratos	10
ESTOQUE	11
REPASSES	12
EMPREENHIMENTOS ENTREGUES	12
BANCO DE TERRENOS	13
Aquisições de Terrenos	13
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO	14
Receita Operacional Bruta	14
Receita com Vendas de Imóveis	14
Receita com Prestação de Serviços	15
Receita Operacional Líquida	15
Lucro Bruto	16
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)	16
Despesas Comerciais	17
Outras Receitas e Despesas Operacionais	17
Resultado Financeiro	17
EBITDA	17
Resultado antes de participantes minoritários	18
Lucro Líquido	18
Resultado a Apropriar	19
DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL	20
Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras	20
Contas a Receber	20
Endividamento	21
Geração de Caixa (cash burn) ¹	22
DIVIDENDOS E RECOMPRA DE AÇÕES	22
RATING CORPORATIVO	22
RIVA – Destaques Operacionais	23
Vendas Líquidas e VSO	23
Estoque	23
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO	25
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA	27
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA	28
GLOSSÁRIO	29



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

2020 certamente ficará marcado na História como um dos anos mais complexos e desafiadores já vividos pela humanidade. Adaptação e resiliência passaram a ser palavras obrigatórias no vocabulário de todos os agentes da sociedade em suas mais variadas esferas.

A despeito de todas as incertezas e instabilidades geradas nesse cenário, acreditamos ter conseguido entregar resultados marcantes ao longo do ano, atingindo tanto os objetivos que já estavam planejados – dados pelos sólidos números operacionais e financeiros aqui apresentados –, quanto os objetivos que precisaram ser traçados com o ano em curso, sobretudo no que se refere à proteção e à minimização dos impactos da pandemia em nossa equipe, nossos clientes e nossos fornecedores.

Diante dos desafios impostos pela pandemia, encaramos o momento como uma grande oportunidade para acelerar ainda mais a digitalização de nossos processos de venda. Com isso, mesmo com o necessário isolamento social adotado no país, pudemos oferecer aos nossos clientes uma jornada inteiramente *online*, desde a originação até a assinatura do contrato, passando inclusive pela aprovação de crédito junto aos bancos financiadores, o que permitiu reduzir de forma significativa as fricções e vem trazendo grande eficiência para todo o processo – o crescimento do volume no digital vem ocorrendo a passos largos, sem a necessidade de aumento na estrutura de atendimento ao cliente.

O nosso modelo de negócios e a efetividade de nossa plataforma digital de vendas, juntamente com o aumento da demanda por imóveis econômicos, possibilitaram à Direcional registrar recorde de vendas em 3 trimestres consecutivos ao longo do ano, encerrando 2020 com VGV Líquido Contratado de R\$ 1,8 bilhão. O 4T20 trouxe também um volume recorde de Lançamentos para um trimestre, alcançando R\$ 697 milhões em VGV.

Considerando apenas os Lançamentos da Riva no trimestre, enxergamos um crescimento de 417% em relação ao 3T20, chegando a um VGV de R\$ 231 milhões. Em relação às Vendas Líquidas, o incremento foi de 52% ante o 3T20, totalizando R\$ 94 milhões em VGV. Esse desempenho reforça nossas expectativas acerca da expressiva aceleração esperada para a Riva nos próximos exercícios.

Entre os resultados alcançados, destacamos: (i) **recorde de Lançamentos para um único trimestre, representando expressivo crescimento frente a períodos pré-pandemia**; (ii) **terceiro trimestre consecutivo de recorde de Vendas Líquidas: VGV de R\$ 523 milhões, com VSO de Estoque atingindo 22% nos segmentos Direcional e Riva**; (iii) **elevado nível de Margem Bruta ajustada¹ que atingiu 37,0% no trimestre e 35,5% no ano, na visão consolidada** e (iv) **Lucro Líquido ajustado² de R\$ 44 milhões no 4T20, representando ROE anualizado ajustado² de 14%, e totalizando R\$ 121 milhões em 2020.**

O crescimento do VGV Líquido Contratado no acumulado do ano (+27% em relação a 2019) e a manutenção do consistente nível de margem bruta que a Companhia vem mostrando, mesmo com redução de 9% nos Lançamentos em 2020, dadas as precauções adotadas no início do *lockdown*, reafirmam a nossa visão sobre a qualidade de nossos produtos e a confiança nas decisões estratégicas que tomamos.

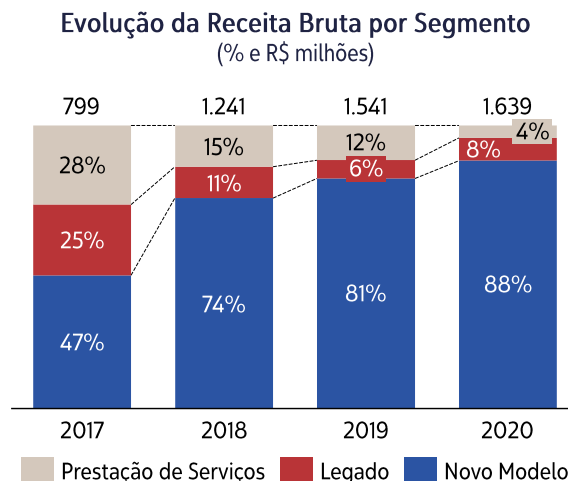
Ainda falando da efetividade das vendas, vale destacar também o percentual menos representativo dos distratos sobre as Vendas Brutas contratadas, que no 4T20 recuou 11 pontos percentuais em relação ao 4T19, representando 9% das vendas. A diminuição também foi visível no acumulado do ano, quando as vendas canceladas representaram 14% do total, uma diminuição de 5 p.p. frente ao registrado em 2019. O resultado é efeito, principalmente, da melhoria nos fluxos de vendas e repasse – com redução dos prazos, maior assertividade na originação e atendimento cada vez mais eficaz no pós-vendas.

Com o sólido desempenho operacional, a Direcional somou R\$ 459 milhões em Receita Bruta no trimestre (+16% sobre o 4T19), e R\$ 1,6 bilhão no agregado de 2020 (+6% sobre 2019). Desconsiderando a Receita com Prestação de Serviços, o crescimento foi ainda maior: 21% e 16%, respectivamente. Nesse sentido, é válido ressaltar que a Direcional não contratou nenhum empreendimento enquadrado no Faixa 1 do Programa MCMV desde 2018. Assim, conforme estratégia da Companhia, a Receita com Prestação de Serviços passa a ter representatividade cada vez menor no *mix* de receitas – apenas 4% do total apropriado em 2020.

Por sua vez, os projetos enquadrados no Novo Modelo³ encerraram o ano de 2020 representando 88% do total da Receita Bruta apropriada no exercício.



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



A Receita Líquida do 4T20 atingiu R\$ 425 milhões, crescimento de 13% na comparação trimestral e de 16% na comparação anual. Esse desempenho deve-se, principalmente, ao crescimento das Vendas Líquidas no segmento de incorporação imobiliária, que vem mostrando representatividade cada vez maior no *mix* de receitas. Na mesma direção, o Lucro Bruto Ajustado¹ do período mostrou incremento de 16% ante o 3T20 e de 18% sobre o 4T19, totalizando R\$ 157 milhões e chegando a uma Margem Bruta Ajustada¹ de 37,0%. No agregado do ano, o Lucro Bruto Ajustado¹ foi de R\$ 533 milhões e a Margem Bruta Ajustada¹ foi de 35,5%.

Outro fator preponderante para o nosso resultado foi a diluição observada nas linhas de despesas gerais, administrativas e com vendas. Conforme já afirmado em ocasiões anteriores, acreditamos que a continuidade dessa tendência é um dos principais fatores para a melhora dos resultados futuros da Companhia:

- (i) As Despesas Gerais e Administrativas passaram a representar 6,9% da Receita Bruta no 4T20, contra 7,7% no mesmo período do ano anterior, um recuo de 0,8 p.p.
- (ii) As Despesas Comerciais passaram a representar 10,0% da Receita Bruta de Incorporação no 4T20, uma redução de 0,7 p.p em relação ao 4T19.

Assim como no trimestre anterior, houve também no 4T20, o reconhecimento de despesas não recorrentes advindas do processo de IPO da Riva e seu posterior cancelamento – desta vez, no valor de R\$ 3 milhões.

Com isso, o Lucro Líquido da Direcional atingiu R\$ 41 milhões no 4T20, e, quando ajustado por essas despesas não recorrentes relacionadas ao processo de IPO da Riva, o Lucro Líquido Ajustado seria de R\$ 44 milhões no trimestre, resultando em um ROE Anualizado Ajustado de 14%. Ao final do exercício de 2020, o Lucro Líquido totalizou R\$ 113 milhões – considerando o total de despesas não recorrentes referentes ao IPO da Riva registradas no ano, o Lucro Líquido Ajustado seria de R\$ 121 milhões, um crescimento de 20% sobre 2019.

A geração de caixa⁴ no 4T20 foi de R\$ 63 milhões, somando um acumulado de R\$ 146 milhões de geração de caixa em 2020, reafirmando, assim, o perfil gerador de caixa do negócio e o nosso consistente *track record* dos últimos anos.

Encerramos o ano com uma posição de caixa, equivalentes e aplicações financeiras de R\$ 927 milhões, reforçada, sobretudo, com a bem sucedida emissão de debêntures liquidada no valor de R\$ 250 milhões, com prazo total de 5 anos (prazo médio de 4 anos), e com a operação de cessão de parte de nossa carteira de recebíveis, realizada em dezembro. Reiterando nossa postura conservadora e visão sustentável do negócio no longo prazo, chegamos ao final de 2020 com um índice de alavancagem (Dívida Líquida Ajustada⁵/PL) de 7,3%.

Ressaltando a visão comprometida com a geração de valor para nossos acionistas, a Companhia decidiu, no decorrer de 2020:

- (i) pela distribuição de dividendos em um montante correspondente a R\$ 120 milhões, realizada em outubro, a R\$ 0,81 por ação, totalizando uma distribuição de mais de R\$ 340 milhões em dividendos em um período de 24 meses.



- (ii) pelo início de um programa de recompra de ações, aprovado em novembro. Até o encerramento de 2020, haviam sido adquiridos R\$ 21 milhões em ações. Considerando também as ações recompradas até a data de publicação desta Mensagem da Administração, o montante totaliza R\$ 37 milhões em ações.

Além da constante atenção às demandas de nossos clientes e aos interesses dos nossos acionistas, estamos voltando cada vez mais o nosso olhar para as questões relativas à temática da **sustentabilidade**, nas mais variadas esferas que a abrangem.

Sendo uma das maiores empresas em nosso segmento, a Direcional se orgulha de poder impactar diretamente a vida de milhares de brasileiros, sobretudo nas camadas mais baixas da pirâmide populacional, tendo lançado mais de 150 mil unidades habitacionais para famílias de baixa e baixíssima renda ao longo dos últimos 12 anos, e com a geração de cerca de 9,5 mil empregos diretos na economia.

Outros reflexos podem ser observados também no entorno dos nossos empreendimentos, onde construímos e reformamos espaços como escolas, clínicas, casas de acolhimento, entre outros, que geram impactos não apenas para nossos clientes, como também visam à melhoria da qualidade de vida das comunidades locais como um todo.

Na esfera ambiental, o nosso método construtivo industrializado permitiu a redução de 85% no volume de resíduos nos canteiros de obra, em comparação ao método tradicional de alvenaria estrutural ao longo dos últimos 10 anos. Nossas boas práticas em gerenciamento de resíduos nos renderam o título de Empresa Ouro, tendo alcançado a primeira colocação pelo Sinduscon-MG. Vale ressaltar que esse processo contribui não apenas para o meio ambiente, mas para a organização dos canteiros, a redução de eventuais acidentes e, conseqüentemente, a produtividade das equipes.

Por fim, não poderíamos encerrar essa Mensagem sem destacar e agradecer o desempenho e o comprometimento do nosso time, que continuou atuando de maneira criativa e eficaz diante de todos os inúmeros desafios trazidos pelo ano de 2020. Essa essência certamente foi um dos pilares fundamentais para o atingimento dos resultados que aqui apresentamos.

Com uma visão sustentável cada vez mais em pauta, com uma estratégia voltada para a eficiência de nossas operações e com foco e estruturas muito bem definidos para atuar no segmento de baixa renda com a Direcional, e de média-baixa renda com a Riva, acreditamos fortemente que estamos preparados para construir mais um ano de criação de valor para nossos *stakeholders*.

Obrigado,

Administração Direcional Engenharia S.A

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

² Lucro Líquido Ajustado: Desconsiderando as despesas não recorrentes com IPO cancelado da Riva no valor de R\$ 3 milhões, no 4T20, e de R\$ 7,5 milhões, em 2020.

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 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.

⁵ Dívida Líquida: ajustado por saldo de contratos de operações de swap de juros.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

4T20

DIRR
B3 LISTED NM

DIRECIONAL

PRINCIPAIS INDICADORES

	4T20 (a)	3T20 (b)	4T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2020 (d)	2019 (e)	Δ % (d/e)
Indicadores Financeiros								
Receita Líquida (R\$ mil)	425.314	375.532	367.685	13,3%	15,7%	1.500.723	1.458.228	2,9%
Lucro Bruto (R\$ mil)	152.615	133.730	129.675	14,1%	17,7%	522.569	491.115	6,4%
Margem Bruta	35,9%	35,6%	35,3%	0,3 p.p.	0,6 p.p.	34,8%	33,7%	1,1 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ¹ (R\$ mil)	157.440	135.830	133.209	15,9%	18,2%	533.325	502.437	6,1%
Margem Bruta Ajustada ¹	37,0%	36,2%	36,2%	0,8 p.p.	0,8 p.p.	35,5%	34,5%	1,1 p.p.
EBITDA Ajustado ¹² (R\$ mil)	101.234	73.853	60.732	37,1%	66,7%	281.066	240.210	17,0%
Margem EBITDA Ajustada ¹²	23,8%	19,7%	16,5%	4,1 p.p.	7,3 p.p.	18,7%	16,5%	2,3 p.p.
Lucro Líquido Ajustado ² (R\$ mil)	43.608	33.020	28.213	32,1%	54,6%	120.575	100.476	20,0%
Margem Líquida Ajustada ²	10,3%	8,8%	7,7%	1,5 p.p.	2,6 p.p.	8,0%	6,9%	1,1 p.p.
Lançamentos								
VGv Lançado - 100% (R\$ mil)	697.307	574.480	555.128	21,4%	25,6%	1.762.850	1.946.038	-9,4%
Direcional (R\$ mil)	465.813	529.743	465.799	-12,1%	0,0%	1.486.620	1.571.625	-5,4%
Riva (R\$ mil)	231.494	44.737	89.329	417,5%	159,1%	276.231	374.413	-26,2%
VGv Lançado - % Companhia (R\$ mil)	650.259	458.127	501.926	41,9%	29,6%	1.526.597	1.712.229	-10,8%
Direcional (R\$ mil)	418.765	435.758	412.597	-3,9%	1,5%	1.272.734	1.369.427	-7,1%
Riva (R\$ mil)	231.494	22.368	89.329	934,9%	159,1%	253.862	342.802	-25,9%
Unidades Lançadas	3.701	3.358	3.248	10,2%	13,9%	10.043	11.212	-10,4%
Direcional	2.749	3.142	3.088	-12,5%	-11,0%	8.875	9.880	-10,2%
Riva	952	216	160	340,7%	495,0%	1.168	1.332	-12,3%
Vendas								
VGv Líquido Contratado - 100%	522.749	458.407	370.616	14,0%	41,0%	1.680.302	1.320.407	27,3%
Direcional (R\$ mil)	412.117	393.027	285.642	4,9%	44,3%	1.378.312	1.069.338	28,9%
Riva (R\$ mil)	94.723	62.133	78.490	52,5%	20,7%	278.829	222.382	25,4%
Legado ³ (R\$ mil)	15.909	3.247	6.484	390,0%	145,4%	23.161	28.688	-19,3%
VGv Líq. Contratado - % Companhia	446.741	368.944	322.598	21,1%	38,5%	1.407.756	1.153.186	22,1%
Direcional (R\$ mil)	352.909	312.154	245.395	13,1%	43,8%	1.144.424	927.370	23,4%
Riva (R\$ mil)	83.158	55.234	73.337	50,6%	13,4%	249.078	209.354	19,0%
Legado (R\$ mil)	10.675	1.556	3.867	586,3%	176,1%	14.254	16.462	-13,4%
Unidades Contratadas	2.749	2.457	2.072	11,9%	32,7%	9.061	7.601	19,2%
Direcional	2.401	2.224	1.773	8,0%	35,4%	7.969	6.645	19,9%
Riva	303	215	280	40,9%	8,2%	1.022	886	15,3%
Legado	45	18	19	150,0%	136,8%	70	70	0,0%
VSO Consolidada - (% VGv)	17%	16%	13%	1 p.p.	4 p.p.	40%	35%	5 p.p.
VSO Direcional - (% VGv)	18%	18%	14%	0 p.p.	4 p.p.	43%	38%	4 p.p.
VSO Riva - (% VGv)	16%	15%	14%	1 p.p.	2 p.p.	36%	30%	5 p.p.
VSO Legado - (% VGv)	9%	2%	3%	7 p.p.	6 p.p.	12%	13%	-1 p.p.
Outros Indicadores								
ROE Anualizado Ajustado ²	14%	10%	11%	3%	9%	8%	8%	7%
Caixa, Equivalentes e Aplicações (R\$ mil)	926.929	1.093.709	835.543	798.028	729.382	820.075	766.310	723.722
Dívida Bruta (R\$ mil)	1.031.168	1.121.350	880.866	913.062	831.068	882.245	871.865	936.185
Dívida Líquida (R\$ mil)	97.234	18.614	32.917	112.682	101.686	62.170	105.555	212.463
Patrimônio Líquido Total (R\$ mil)	1.339.998	1.450.377	1.429.829	1.390.793	1.369.344	1.408.242	1.387.828	1.366.648
Geração de Caixa (Cash Burn) ⁴	62.704	14.319	79.765	-10.997	34.387	43.385	106.908	-18.169
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	7,3%	1,3%	2,3%	8,1%	7,4%	4,4%	7,6%	15,5%
Estoque - 100 % (R\$ mil)	2.502.447	2.328.376	2.235.027	2.276.753	2.434.918	2.234.885	2.123.418	1.899.000
LandBank - 100 % (R\$ mil)	24.799.480	24.506.867	23.227.370	23.092.927	22.326.962	21.029.801	21.695.053	21.501.897
LandBank - Unidades	143.844	142.379	136.729	136.593	133.475	124.454	127.716	126.255

¹ Ajuste excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.² Ajuste desconsiderando as despesas não recorrentes com IPO cancelado da Riva no valor de R\$ 3 milhões, no 4T20, e de R\$ 7,5 milhões, em 2020.³ 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 ajustada por pagamento de dividendos, recompra de ações e variação no saldo de contratos de operações de swap de juros.

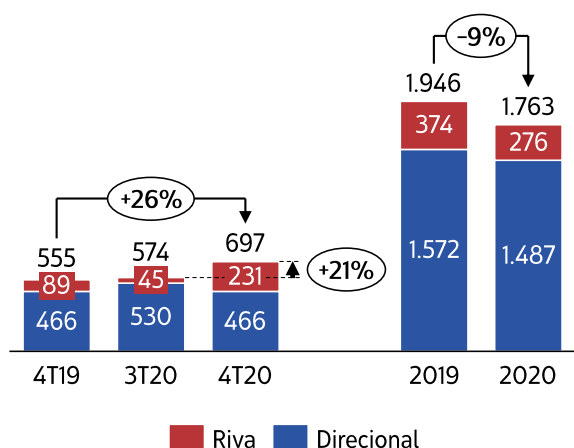
LANÇAMENTOS

A Direcional lançou, no decorrer do 4T20, 10 novos empreendimentos/etapas, que totalizaram VGV de R\$ 697 milhões (R\$ 650 milhões % Companhia), **recorde absoluto** ao longo dos 40 anos da Companhia. Esse marco representa um crescimento de 21% em relação ao 3T20 e de 26% quando comparado ao 4T19.

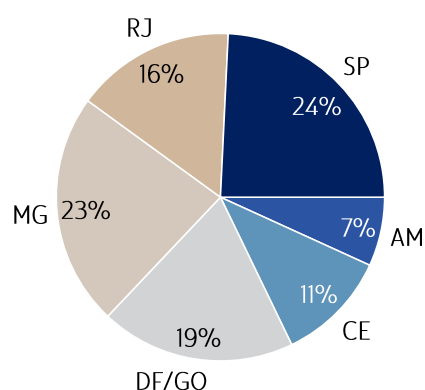
No acumulado de 2020, os Lançamentos atingiram um total de R\$ 1,8 bilhão, declínio de 9% em relação ao registrado no ano de 2019.

É importante ressaltar que os impactos gerados ao longo do ano pela pandemia do Covid-19, sobretudo no primeiro semestre – tais como a redução na velocidade de aprovações das licenças/alvarás por órgãos públicos em geral e prefeituras –, contribuíram de maneira significativa no que se refere ao volume de lançamentos de empreendimentos. Ainda assim, enxergamos, ao longo dos meses que se sucederam, uma evolução gradual e contínua no ritmo dessas aprovações, culminando no melhor trimestre de Lançamentos da Direcional. Por fim, vale mencionar que acreditamos que a referida postergação de lançamentos, ocorrida durante o ano de 2020, reforçaram o *pipeline* de lançamentos para o ano de 2021.

Lançamentos
(VGV 100% - R\$ milhões)



Lançamentos 2020
Segmentação Geográfica (VGV 100%)



A tabela abaixo fornece maiores informações sobre os Lançamentos do 4T20 e do ano de 2020:

Lançamentos (VGV - R\$ mil)	4T20 (a)	3T20 (b)	4T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2020 (d)	2019 (e)	Δ % (d/e)
VGV Lançado - 100%	697.307	574.480	555.128	21,4%	25,6%	1.762.850	1.946.038	-9,4%
Direcional (R\$ mil)	465.813	529.743	465.799	-12,1%	0,0%	1.486.620	1.571.625	-5,4%
Riva (R\$ mil)	231.494	44.737	89.329	417,5%	159,1%	276.231	374.413	-26,2%
VGV Lançado - % Companhia	650.259	458.127	501.926	41,9%	29,6%	1.526.597	1.712.229	-10,8%
Direcional (R\$ mil)	418.765	435.758	412.597	-3,9%	1,5%	1.272.734	1.369.427	-7,1%
Riva (R\$ mil)	231.494	22.368	89.329	934,9%	159,1%	253.862	342.802	-25,9%
Unidades Lançadas	3.701	3.358	3.248	10,2%	13,9%	10.043	11.212	-10,4%
Direcional	2.749	3.142	3.088	-12,5%	-11,0%	8.875	9.880	-10,2%
Riva	952	216	160	340,7%	495,0%	1.168	1.332	-12,3%
% Companhia Médio	93,3%	79,7%	90,4%	13,5 p.p.	2,8 p.p.	86,6%	88,0%	-1,4 p.p.
Preço Médio (R\$/unidade)	188.410	171.078	170.914	10,1%	10,2%	175.530	173.567	1,1%
Direcional	169.448	168.601	150.841	0,5%	12,3%	167.506	159.071	5,3%
Riva	243.166	207.115	558.308	17,4%	-56,4%	236.499	281.091	-15,9%

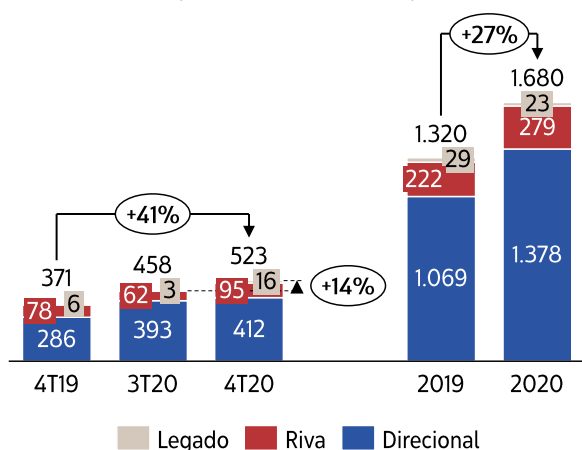
DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**4T20****DIRECIONAL****VENDAS CONTRATADAS**

No 4T20, as Vendas Líquidas contratadas atingiram o **marco histórico** de R\$ 523 milhões em VGV, um crescimento de 41% em relação ao mesmo trimestre de 2019 e de 14% em relação ao trimestre anterior.

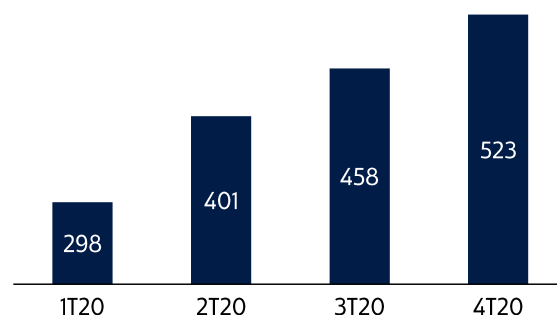
Com isso, as Vendas Líquidas marcaram o 4T20 como o **terceiro trimestre consecutivo de recorde histórico**.

No acumulado de 2020, o total de Vendas Líquidas contratadas atingiu R\$ 1,7 bilhão, volume 27% superior ao registrado no ano de 2019, confirmando a forte demanda observada ao longo de 2020, a despeito de todos os impactos gerados pelas incertezas decorrentes da pandemia.

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



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



A tabela abaixo consolida as informações de Vendas Líquidas contratadas para o 4T20 e para o ano de 2020:

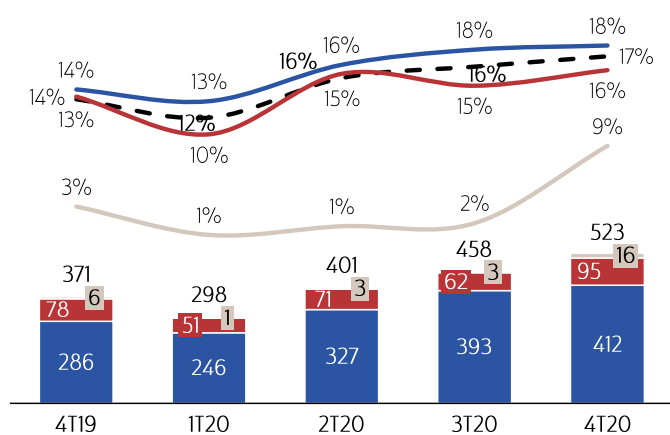
Vendas Líquidas Contratadas	4T20 (a)	3T20 (b)	4T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2020 (d)	2019 (e)	Δ % (d/e)
VGV Líquido Contratado 100% (R\$ mil)	522.749	458.407	370.616	14,0%	41,0%	1.680.302	1.320.407	27,3%
Direcional	412.117	393.027	285.642	4,9%	44,3%	1.378.312	1.069.338	28,9%
Riva	94.723	62.133	78.490	52,5%	20,7%	278.829	222.382	25,4%
Legado	15.909	3.247	6.484	390,0%	-145,4%	23.161	28.688	-19,3%
VGV Líquido Contratado % Companhia (R\$ mil)	446.741	368.944	322.598	21,1%	38,5%	1.407.756	1.153.186	22,1%
Direcional	352.909	312.154	245.395	13,1%	43,8%	1.144.424	927.370	23,4%
Riva	83.158	55.234	73.337	50,6%	13,4%	249.078	209.354	19,0%
Legado	10.675	1.556	3.867	586,3%	-176,1%	14.254	16.462	-13,4%
Unidades Contratadas	2.749	2.457	2.072	11,9%	32,7%	9.061	7.601	19,2%
Direcional	2.401	2.224	1.773	8,0%	35,4%	7.969	6.645	19,9%
Riva	303	215	280	40,9%	8,2%	1.022	886	15,3%
Legado	45	18	19	150,0%	136,8%	70	70	0,0%
Preço Médio (R\$/unidade)	190.160	186.572	178.869	1,9%	6,3%	185.443	173.715	6,8%
Direcional	171.644	176.721	161.107	-2,9%	6,5%	172.959	160.924	7,5%
Riva	312.618	288.992	280.321	8,2%	11,5%	272.827	250.996	8,7%
Legado	353.539	180.383	n/a	96,0%	n/a	330.876	409.823	-19,3%
VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGV	17%	16%	13%	1 p.p.	4 p.p.	40%	35%	5 p.p.
Direcional	18%	18%	14%	0 p.p.	4 p.p.	43%	38%	4 p.p.
Riva	16%	15%	14%	1 p.p.	2 p.p.	36%	30%	5 p.p.
Legado	9%	2%	3%	7 p.p.	6 p.p.	12%	13%	-1 p.p.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**4T20****DIRECIONAL****VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)**

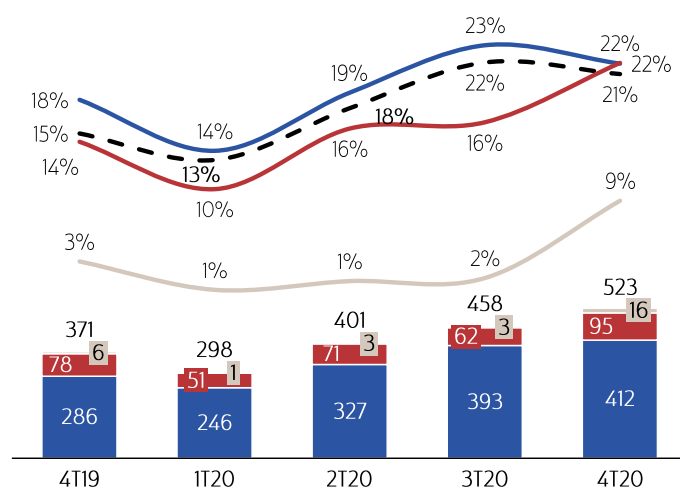
A velocidade de Vendas Líquidas do 4T20, medida pelo indicador VSO (Vendas Líquidas sobre Oferta), atingiu índice de 17% no consolidado. Já a VSO dos projetos da Direcional, excluindo o Legado, alcançou 18% no trimestre.

Se analisarmos separadamente a VSO de Estoque, isto é, desconsiderando os projetos lançados ao longo do trimestre, o indicador atingiu 21% no 4T20. Observando apenas os projetos Direcional exceto Legado, a VSO de Estoque chegou a 22%. O mesmo patamar foi registrado nos projetos Riva, um aumento de 6 p.p. em relação à VSO de Estoque do segmento no 3T20.

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

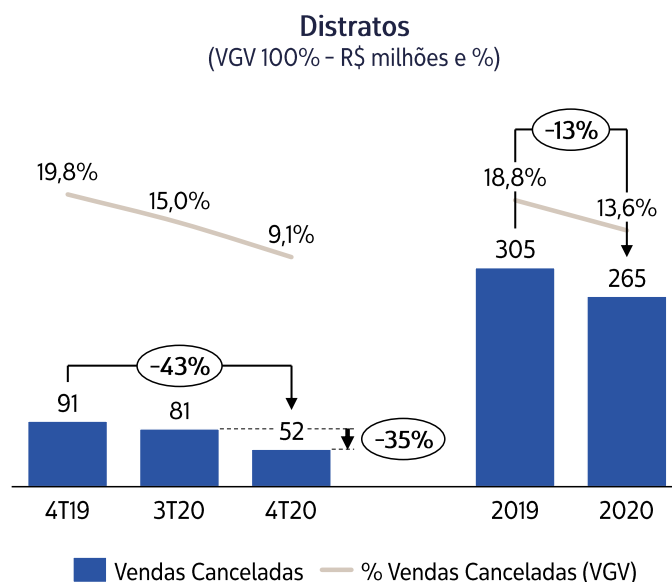


Distratos

No 4T20, os distratos ficaram em R\$ 52 milhões (R\$ 46 milhões % Companhia), retrações de 35% sobre o registrado no 3T20 e de 43% em confronto com o valor observado no 4T19. Dessa forma, os distratos representaram 9,1% das Vendas Brutas contratadas no trimestre – reduções de 6 p.p. sobre o trimestre anterior e de 11 p.p. sobre o mesmo período do ano anterior.

No acumulado de 2020, os distratos totalizaram R\$ 265 milhões (R\$ 237 milhões % Companhia), volume 13% inferior ao acumulado de 2019. Com isso, o índice de vendas canceladas sobre Vendas Brutas passou de 18,8% para 13,6% em 2020.

A redução observada nos Distratos é resultado dos esforços adotados pela Companhia para melhoria de seus processos de vendas e repasses. Esse desempenho tornou-se possível considerando, especialmente, a digitalização desses fluxos e a significativa redução das fricções, tornando todo o processo mais fluido e eficaz.



A tabela abaixo consolida as informações para o 4T20 e para o acumulado de 2020:

Distratos ¹ (R\$ mil)	4T20 (a)	3T20 (b)	4T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2020 (d)	2019 (e)	Δ % (d/e)
Distratos (100 %)	-52.330	-80.682	-91.370	-35,1%	-42,7%	-265.405	-305.492	-13,1%
VGV Bruto Contratado (100 %)	575.079	539.089	461.986	6,7%	24,5%	1.945.707	1.625.900	19,7%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	9,1%	15,0%	19,8%	-6 p.p.	-11 p.p.	13,6%	18,8%	-5 p.p.
Distratos (% Companhia)	-46.289	-71.819	-79.841	-35,5%	-42,0%	-236.942	-268.536	-11,8%
VGV Bruto Contratado	493.030	440.763	402.439	11,9%	22,5%	1.644.698	1.421.722	15,7%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	9,4%	16,3%	19,8%	-7 p.p.	-10 p.p.	14,4%	18,9%	-4 p.p.

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

4T20

DIRR
B3 LISTED NM

DIRECIONAL

ESTOQUE

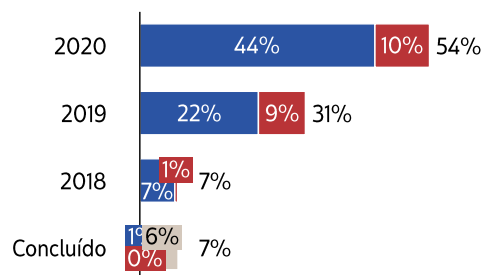
A Direcional encerrou 2020 com 13.381 unidades em Estoque, totalizando VGV de R\$ 2,5 bilhões.

A tabela abaixo apresenta o Estoque a valor de mercado, aberto por estágio de construção e por tipo de produto. Vale destacar que há apenas R\$ 22 milhões em VGV de unidades concluídas de projetos Direcional exceto Legado, **representando menos de 1% do total do Estoque.**

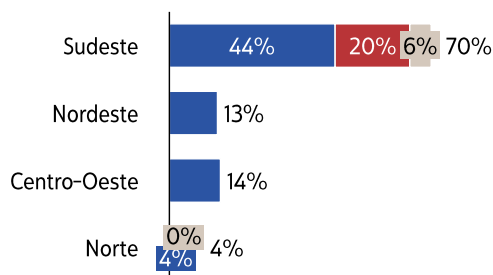
VGV Total					VGV % Companhia				
Estoque a Valor de Mercado	Direcional	Riva	Legado	Total	Direcional	Riva	Legado	Total	
Em andamento (R\$ milhões)	1.830	490	2	2.322	1.624	428	2	2.054	
% Total	73%	20%	0%	93%	73%	19%	0%	92%	
Concluído (R\$ milhões)	22	6	152	181	21	6	132	160	
% Total	1%	0%	6%	7%	1%	0%	6%	7%	
Total (R\$ milhões)	1.852	497	154	2.502	1.646	434	134	2.214	
% Total	74%	20%	6%	100%	74%	20%	6%	100%	
Total Unidades	11.122	1.858	401	13.381	11.122	1.858	401	13.381	
% Total Unidades	83%	14%	3%	100%	83%	14%	3%	100%	

Os gráficos a seguir apresentam maiores informações sobre abertura e evolução do Estoque. Os principais destaques são: (i) 85% do VGV em Estoque está em projetos lançados a partir de 2019; e (ii) 70% está localizado na região Sudeste.

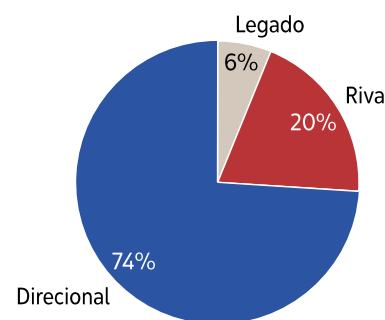
Estoque por ano de Lançamento
(%VGV - 100%)



Segmentação Geográfica do Estoque
(% VGV - 100%)



Abertura do Estoque
(%VGV - 100%)

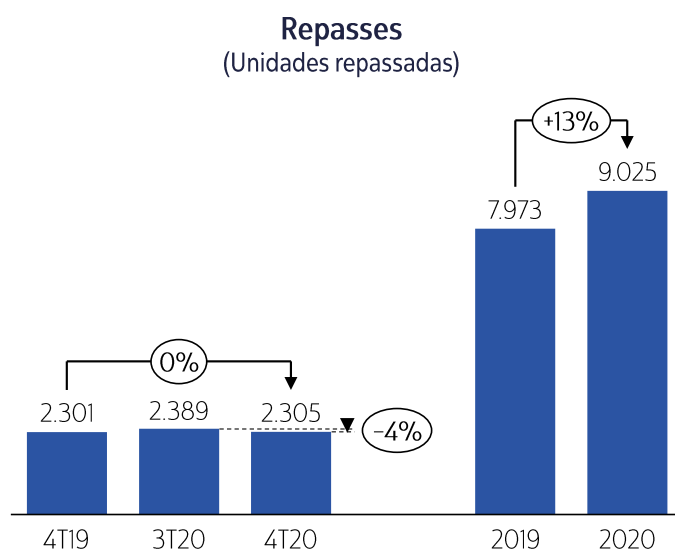


■ Direcional ■ Riva ■ Legado

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**4T20****DIRECIONAL****REPASSES**

Considerando apenas o 4T20, a Direcional repassou 2.305 unidades, patamar em linha com o que havia sido registrado no mesmo período do ano anterior. Já em relação ao 3T20, houve retração de 4%.

No acumulado do ano, o volume de repasses atingiu um total de 9.025 unidades, 13% a mais que a quantidade observada ao longo de 2019.

**EMPREENDIMENTOS ENTREGUES**

A Direcional entregou 13 empreendimentos/etapas durante o 4T20, correspondendo a um total de 4.416 unidades habitacionais, sendo 71% enquadradas no Programa Casa Verde e Amarela (PCVA) e 29% no segmento Riva.

No acumulado de 2020, foram entregues 30 empreendimentos/etapas, representando um total de 8.712 unidades. Desse montante, 85% das entregas são referentes ao PCVA e 15% ao segmento Riva.



BANCO DE TERRENOS

A Direcional encerrou 2020 com banco de terrenos somando um potencial de desenvolvimento de 144 mil unidades e VGV de R\$ 25 bilhões (R\$ 23 bilhões % Companhia).

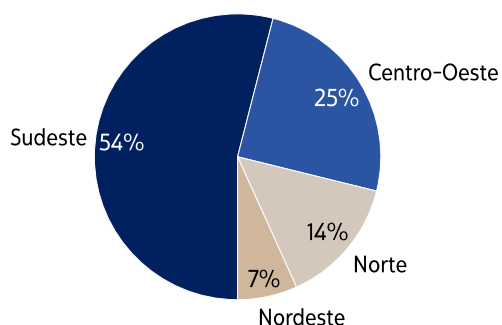
Os terrenos destinados a projetos da Direcional totalizaram VGV potencial de R\$ 21 bilhões (R\$ 19 bilhões % Companhia), e 126 mil unidades, enquanto os terrenos voltados para o segmento Riva somaram R\$ 4 bilhões em VGV potencial e 18 mil unidades.

O custo de aquisição médio do banco de terrenos é de 11% do VGV potencial, sendo que 83% será pago via permuta, com reduzido impacto no caixa antes do início de desenvolvimento do empreendimento.

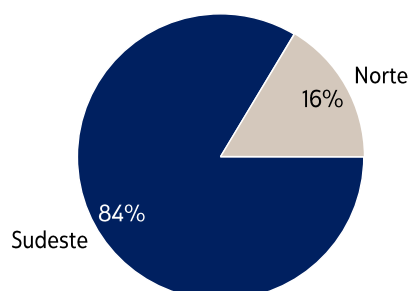
Evolução do Banco de Terrenos (VGV Total - R\$ milhões)	Terrenos 2019	Aquisições 2020	Lançamentos 2020	Ajustes ¹	Terrenos 2020	VGV % Cia. 2020	Unidades	% Unidades
Direcional	18.912	4.191	- 1.487	- 1.057	20.559	19.022	126.125	88%
Riva	3.378	1.243	- 276	- 105	4.240	3.944	17.719	12%
Total	22.290	5.433	- 1.763	- 1.161	24.799	22.966	143.844	100%

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

Banco de Terrenos Direcional
(%VGV - 100%)



Banco de Terrenos Riva
(%VGV - 100%)



É importante mencionar que, conforme Comunicado ao Mercado publicado em agosto de 2020, a Riva assinou parceria com a Lucio Empreendimentos e Participações Ltda. com o objetivo de desenvolver, em conjunto, empreendimentos imobiliários na cidade de São Paulo. A parceria prevê, inicialmente, a realização de projetos em 6 terrenos, devendo atingir cerca de 2.700 unidades, com um VGV potencial estimado em R\$ 0,9 bilhão – números que não estão somados nos valores reportados acima.

Considerando, portanto, a parceria com a Lucio, os terrenos destinados a projetos Riva somam VGV de R\$ 5 bilhões, com potencial para 20 mil unidades.

Aquisições de Terrenos

No 4T20, foram adquiridos 12 terrenos com potencial de construção de 8,5 mil unidades e VGV de R\$ 1,6 bilhão.

O custo médio de aquisição no trimestre foi equivalente a 9% do VGV potencial, sendo que 57% do pagamento se dará via permuta, com reduzido impacto no caixa da Companhia no curto prazo.

No acumulado do ano de 2020, as aquisições de terrenos totalizaram VGV potencial de R\$ 5,4 bilhões, com custo médio de 11% sobre o VGV, e sendo 71% com pagamento via permuta. É importante mencionar que, do *landbank* adquirido em 2020, cerca de R\$ 1,2 bilhão é destinado a empreendimentos do segmento Riva.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO
Receita Operacional Bruta

A Receita Bruta da Direcional totalizou R\$ 459 milhões no 4T20. Esse valor representa crescimento de 11% sobre o 3T20 e de 16% ante o 4T19. Com isso, a Receita Bruta de 2020 ficou em R\$ 1,6 bilhão, aumento de 6% em relação ao registrado em 2019.

Analisando a composição da Receita Bruta, é importante ressaltar a redução de 62% na Receita com Prestação de Serviços em 2020 quando comparado a 2019 – reflexo já esperado, dada a participação cada vez menor do segmento Faixa 1 no mix de receita da Companhia.

Sendo assim, nota-se que o crescimento da Receita Bruta total é devido à performance da Receita com Venda de Imóveis, que cresceu 16% em 2020, passando a representar 96% do total de receitas apropriadas.

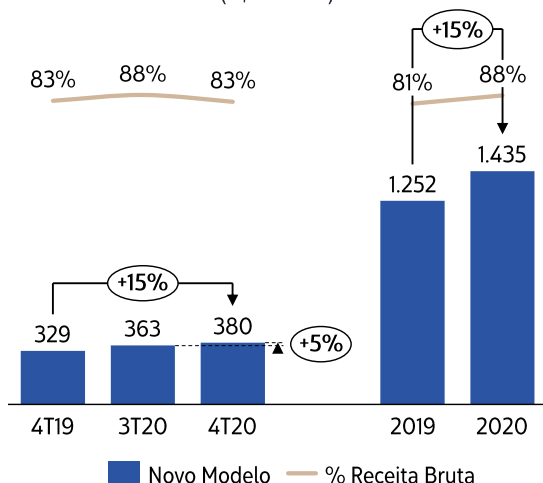
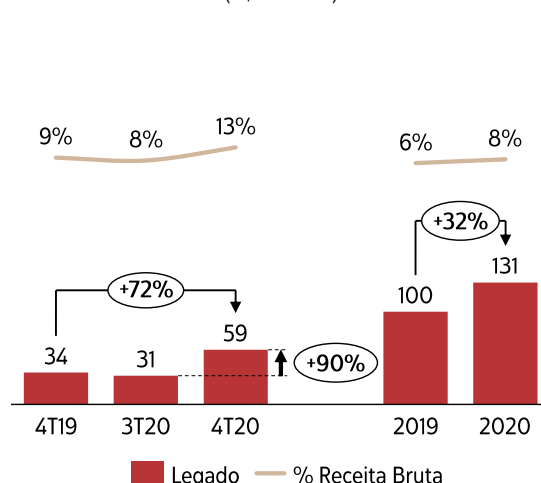
Receita Bruta (R\$ mil)	4T20 (a)	3T20 (b)	4T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2020 (d)	2019 (e)	Δ % (d/e)
Receita Operacional Bruta	459.165	412.175	394.698	11,4%	16,3%	1.638.763	1.541.080	6,3%
Com vendas de imóveis	438.683	393.597	363.739	11,5%	20,6%	1.566.757	1.352.267	15,9%
Com prestação de serviços	20.482	18.578	30.959	10,2%	-33,8%	72.006	188.813	-61,9%

Receita com Vendas de Imóveis

A Receita Bruta com Vendas de Imóveis, que consolida os resultados dos projetos lançados no Novo Modelo (Direcional + Riva) e os projetos do Legado, atingiu R\$ 439 milhões no 4T20, crescimento de 11% sobre o 3T20 e de 21% sobre o 4T19. Esse desempenho deveu-se, principalmente, ao maior volume de unidades vendidas.

A Receita Bruta dos produtos do Novo Modelo somou R\$ 1,4 bilhão em 2020, correspondendo a um incremento de 15% em relação a 2019. É importante ressaltar também o desempenho do segmento Legado, cuja receita atingiu R\$ 131 milhões no ano, crescendo 32% em relação ao ano anterior.

Dessa forma, o Novo Modelo representou uma participação de 88% no mix da receita, enquanto o Legado contribuiu com 8%.

Receita com Vendas de Imóveis – Novo Modelo
 (R\$ milhões)

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


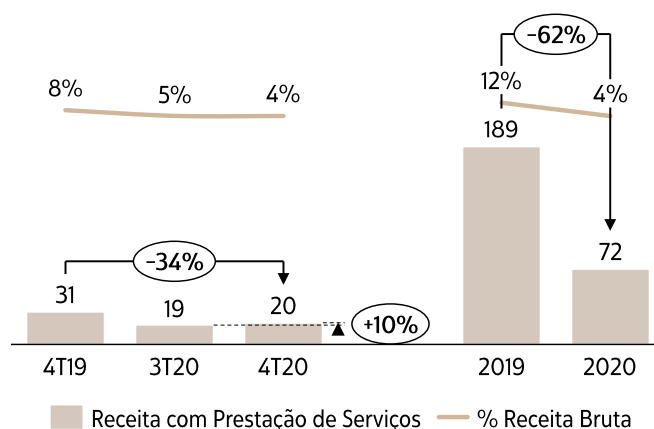


Receita com Prestação de Serviços

A Receita Bruta do segmento de Prestação de Serviços, que representou 4% do total de receita reconhecida em 2020, 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\$ 20 milhões, redução de 34% em relação ao 4T19, e crescimento de 10% em relação ao 3T20. No agregado de 2020, a rubrica atingiu R\$ 72 milhões, uma redução de 62% em relação a 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.

Receita com Prestação de Serviços
(R\$ milhões e %)



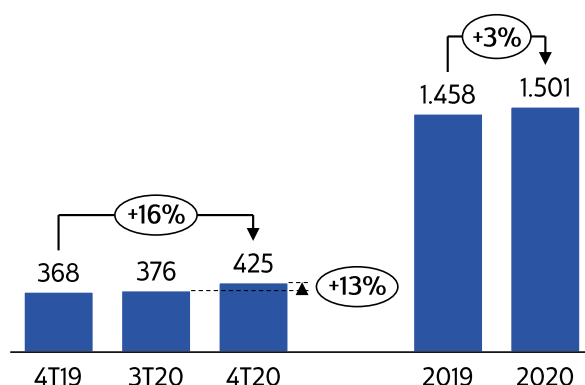
Receita Operacional Líquida

No 4T20, a Receita Operacional Líquida atingiu R\$ 425 milhões, crescimento de 13% em relação ao 3T20 e de 16% sobre o 4T19.

No encerramento de 2020, a Receita Líquida da Direcional totalizou R\$ 1,5 bilhão, valor 3% superior ao observado em 2019.

Conforme detalhado acima, esse desempenho é decorrente basicamente do crescimento das vendas líquidas no segmento de incorporação imobiliária, que vem mostrando uma representatividade cada vez maior no mix de receitas.

Receita Líquida
(R\$ milhões)



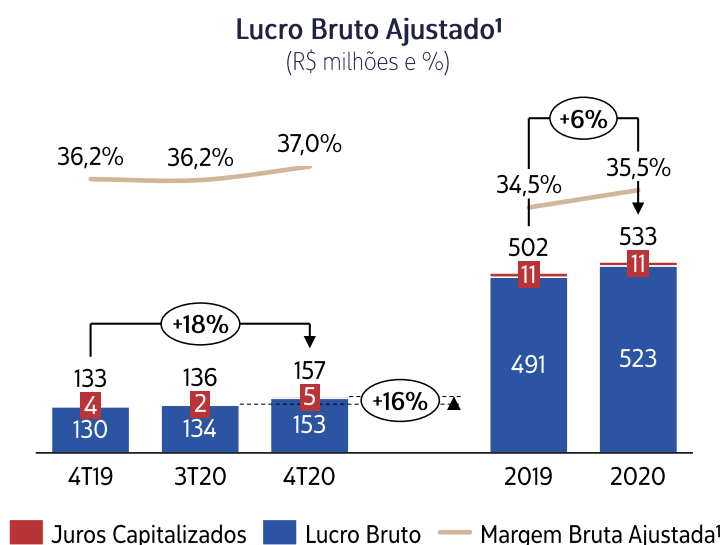


Lucro Bruto

O Lucro Bruto Ajustado¹ do 4T20 atingiu R\$ 157 milhões, resultando em uma Margem Bruta Ajustada¹ de 37,0% no trimestre, aumento de 0,8 p.p em relação tanto ao 3T20, quanto ao 4T19.

Ao final de 2020, o Lucro Bruto Ajustado chegou a R\$ 533 milhões, acréscimo de 6% em relação a 2019. Com isso, a Margem Bruta Ajustada encerrou 2020 em 35,5%, 1,0 p.p superior a 2019, quando o indicador ficou em 34,5%.

O aumento da Margem Bruta está relacionado, principalmente, 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 segmento de Prestação de Serviços, que possui margens menores.



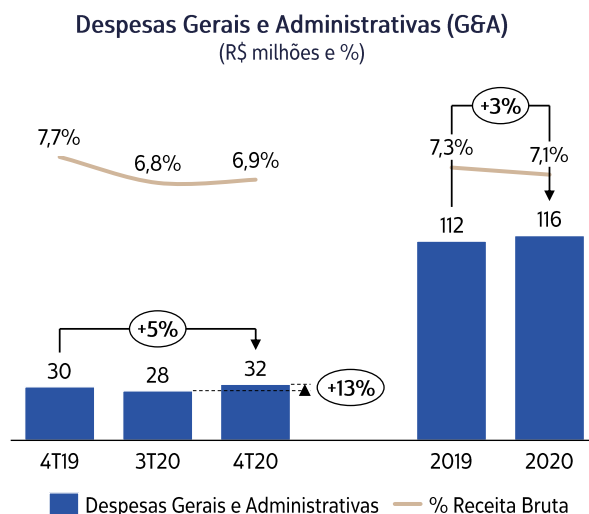
¹ Lucro Bruto e Margem Bruta ajustados: excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

As Despesas Gerais e Administrativas somaram R\$ 32 milhões no 4T20, aumento de 13% em relação ao 3T20 e de 5% em relação ao 4T19.

A representatividade do G&A sobre a Receita Bruta ficou em 6,9% no 4T20, em linha com o trimestre anterior, e 0,8 p.p. abaixo da representatividade registrada no mesmo trimestre do ano anterior.

No acumulado de 2020, as Despesas Gerais e Administrativas cresceram 3% em relação a 2019, totalizando R\$ 116 milhões. Entretanto, a representatividade sobre a Receita Bruta diminuiu 0,2 p.p., ficando em 7,1%.



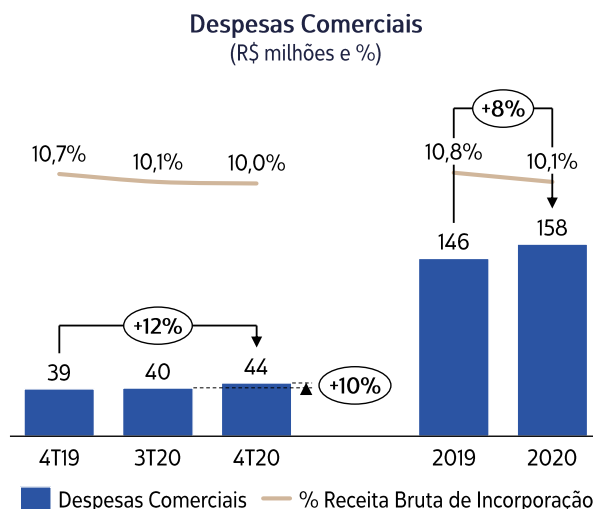


Despesas Comerciais

No 4T20, as Despesas Comerciais, que são compostas basicamente por despesas com comissões e marketing, somaram R\$ 44 milhões, valor 10% maior que o registrado no 3T20.

Na comparação com o quarto trimestre do ano anterior, as despesas foram 12% maiores, variação inferior ao crescimento da Receita Bruta de Incorporação. Dessa maneira, a representatividade das Despesas Comerciais sobre as receitas de incorporação foi diluída em 0,7 p.p. no período, atingindo 10,0%.

No acumulado de 2020, as Despesas Comerciais totalizaram R\$ 158 milhões, volume 8% superior aos R\$ 146 milhões registrados em 2019. Contudo, vale ressaltar que as Despesas Comerciais do ano representaram 10,1% da Receita Bruta de Incorporação, frente aos 10,8% de 2019.



Outras Receitas e Despesas Operacionais

No 4T20, as Outras Receitas e Despesas Operacionais registraram um resultado líquido positivo de R\$ 3 milhões, advindo principalmente de resultado não recorrente no valor líquido positivo de R\$ 2 milhões relacionados a (i) despesas não recorrentes advindas do processo de IPO da Riva e seu posterior cancelamento; (ii) venda de participação societária em empreendimento e (iii) despesas oriundas de operação de cessão de carteira de crédito.

No agregado do ano, a linha apresentou um resultado líquido negativo de R\$ 31 milhões, redução de 26% ante o registrado em 2019, quando resultado líquido negativo foi de R\$ 42 milhões.

Resultado Financeiro

No 4T20, o Resultado Financeiro apresentou valor líquido negativo de R\$ 20 milhões, impactado principalmente por despesas oriundas de operação de cessão de carteira de crédito, no valor de R\$ 7 milhões. Adicionalmente, a alta registrada no IPCA provocou aumento nas despesas com juros da dívida atrelada ao índice.

Em 2020, o Resultado Financeiro acumulou valor líquido negativo de R\$ 40 milhões, em linha com os R\$ 39 milhões de 2019.

EBITDA

No 4T20, o EBITDA atingiu R\$ 93 milhões, crescimento de 39% em relação ao 3T20 e de 63% em relação ao 4T19. A Margem EBITDA alcançou 22,0%. No acumulado do ano, o EBITDA chegou a R\$ 263 milhões, resultado 15% superior a 2019, enquanto a Margem EBITDA atingiu 17,5%.

Quando excluídos os juros capitalizados de financiamento à produção, que compõem a linha de Custos, e as despesas não recorrentes advindas do processo de IPO da Riva e seu posterior cancelamento, o EBITDA ajustado¹ do 4T20 foi de R\$ 101 milhões, com Margem EBITDA ajustada¹ de R\$ 23,8%. O EBITDA ajustado de 2020 ficou em R\$ 281 milhões, crescimento de 17% sobre 2019. A Margem EBITDA ajustada do ano alcançou 18,7%, 2 p.p. acima do observado em 2019.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

4T20

DIRR
B3 LISTED NM

DIRECIONAL

Recomposição do EBITDA (R\$ mil)	4T20 (a)	3T20 (b)	4T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2020 (d)	2019 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Líquido do Período	40.569	28.556	28.213	42%	44%	113.073	100.476	13%
(+) Depreciação e amortização	11.913	10.611	7.928	12%	50%	41.445	35.872	16%
(+) Imposto de renda e contribuição social	9.178	7.567	9.331	21%	-2%	31.110	32.986	-6%
(+) Participação dos acionistas minoritários	11.592	12.639	2.729	-8%	325%	37.060	20.340	82%
(+/-) Resultado financeiro	20.117	7.916	8.998	154%	124%	40.121	39.215	2%
EBITDA	93.370	67.289	57.198	39%	63%	262.809	228.888	15%
Margem EBITDA	22,0%	17,9%	15,6%	4 p.p.	6 p.p.	17,5%	15,7%	2 p.p.
(+) Custo financiamento da produção	4.825	2.100	3.533	130%	37%	10.756	11.321	-5%
(+) Despesas Não Recorrentes IPO Riva	3.039	4.463	0	-32%	n/a	7.503	0	n/a
EBITDA ajustado ¹	101.234	73.853	60.732	37%	67%	281.067	240.210	17%
Margem EBITDA ajustada ¹	23,8%	19,7%	16,5%	4 p.p.	7 p.p.	18,7%	16,5%	2 p.p.

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

Resultado antes de participantes minoritários

No 4T20, o Resultado antes dos participantes não controladores em SPE e SCP ajustado¹ ("Minoritários") atingiu o valor de R\$ 55 milhões, crescimento de 78% em relação ao 4T19, resultando em Margem Líquida ajustada¹ de 13,0%, melhor desempenho desde o 3T14.

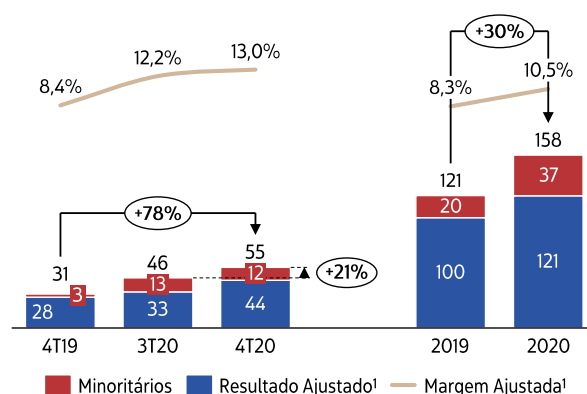
Ao final de 2020, o Resultado antes dos Minoritários ajustado atingiu R\$ 158 milhões, crescimento de 30% quando comparado a 2019.

É válido ressaltar 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.

¹ Resultado e Margem ajustados: Desconsiderando as despesas não recorrentes com processo de IPO da Riva.

Lucro Líquido Antes de Minoritários

(R\$ milhões e %)



Lucro Líquido

Como resultado, no 4T20, a Direcional obteve Lucro Líquido de R\$ 41 milhões, um incremento de 44% na comparação com o 4T19. Quando comparado aos R\$ 29 milhões registrados no 3T20, o crescimento foi de 42%.

Em 2020, a Direcional acumulou R\$ 113 milhões de Lucro Líquido, resultado 13% superior em relação a 2019.

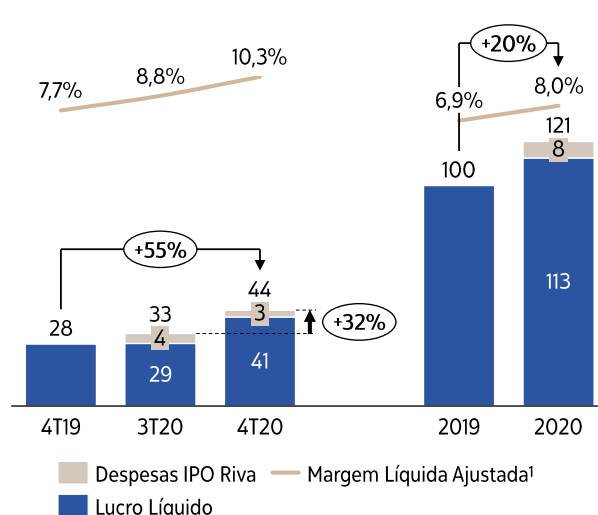
Ajustando o Lucro Líquido pelas despesas não recorrentes do processo de IPO da Riva, que totalizaram R\$ 3 milhões no 4T20, o Lucro Líquido ajustado¹ atingiu R\$ 44 milhões no trimestre, crescimento de 55% quando comparado ao mesmo período do ano anterior, **representando um ROE anualizado de 14% no 4T20**. A Margem Líquida ajustada¹ cresceu para 10,3%, ganho de 1,5 p.p. sobre o 3T20 e de 2,6 p.p. sobre o 4T19.

O acumulado ajustado de 2020, considerando o total de despesas não recorrentes do processo de IPO da Riva ocorridas no ano, totalizou R\$ 121 milhões, alta de 20% frente a 2019. Com isso, a Margem Líquida Ajustada chegou a 8,0%, 1,1 p.p. acima do registrado em 2019.

¹ Lucro Líquido e Margem Líquida ajustados: Desconsiderando as despesas não recorrentes com processo de IPO da Riva.

Lucro Líquido Ajustado¹

(R\$ milhões e %)

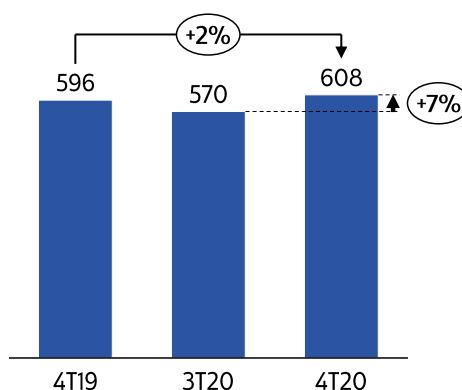




Resultado a Apropriar

Ao final do 4T20, a Receita a Apropriar (REF) do segmento de incorporação totalizou R\$ 608 milhões, crescendo 7% em relação ao trimestre anterior e 2% em comparação com o mesmo trimestre do ano anterior.

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



Com isso, a tabela abaixo apresenta a evolução do Resultado a Apropriar.

Resultado a Apropriar (R\$ milhões)	4T20 (a)	3T20 (b)	4T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receitas a Apropriar - Consolidado (1+2)	1.288	1.256	1.304	2,5%	-1,3%
Custo a Incorrer - Consolidado (1+2)	-868	-863	-872	0,6%	-0,4%
Resultado a Apropriar Consolidado (1+2)	419	393	432	6,7%	-3,0%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	32,6%	31,3%	33,1%	1,3 p.p.	-0,6 p.p.
Receitas a Apropriar Incorporação (1)	608	570	596	6,8%	2,1%
Custo a Incorrer (1)	-363	-352	-343	3,1%	5,6%
Resultado a Apropriar Incorporação (1)	246	218	252	12,7%	-2,7%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	40,4%	38,2%	42,4%	2,1 p.p.	-2,0 p.p.
Receitas a Apropriar Obras de Empreitada (2)	679	686	708	-1,0%	-4,1%
Custo a Incorrer Obras de Empreitada (2)	-506	-511	-529	-1,1%	-4,3%
Resultado a Apropriar Obras de Empreitada (2)	173	175	180	-0,9%	-3,5%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	25,5%	25,5%	25,4%	0,0 p.p.	0,2 p.p.

¹ Resultado a Apropriar de Obras de Empreitada: aproximadamente R\$ 665 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 exercício de 2020 com saldo de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras de R\$ 927 milhões, redução de 15% em relação ao saldo registrado ao final do 3T20, e aumento de 27% em comparação ao encerramento de 2019. O crescimento anual deveu-se, sobretudo, à captação de debênture emitida nos termos da Instrução 476, realizada em setembro, cujo valor atingiu R\$250 milhões.

Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras (R\$ mil)	4T20 (a)	3T20 (b)	4T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Caixa e Equivalentes de Caixa	731.569	886.565	533.795	-17,5%	37,1%
Aplicações Financeiras	195.360	207.144	195.587	-5,7%	-0,1%
Total	926.929	1.093.709	729.382	-15,2%	27,1%

Contas a Receber

A Direcional encerrou o 4T20 com saldo contábil de Contas a Receber¹ de R\$ 375 milhões, montante 13% inferior ao 3T20 e 15% inferior em relação ao 4T19. Considerando o saldo de Contas a Receber por Venda de Imóveis, bem como a Receita Operacional Líquida referente a esse segmento, o indicador de Dias de Contas a Receber² chegou a 77 dias, redução de 24% em relação ao trimestre anterior e de 29% sobre o mesmo trimestre de 2019. O resultado é devido tanto à diminuição nas linhas de Contas a Receber, quanto ao incremento na Receita com Venda de Imóveis.

Contas a Receber ¹ (R\$ mil)	4T20 (a)	3T20 (b)	4T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Venda de Imóveis	346.571	400.289	409.570	-13,4%	-15,4%
Prestação de Serviços	27.449	29.745	33.347	-7,7%	-17,7%
Venda de Terreno	1.425	1.298	1.200	9,8%	18,7%
Total	375.444	431.333	444.117	-13,0%	-15,5%
Parcela Circulante	246.717	253.228	347.538	-2,6%	-29,0%
Parcela Não-Circulante	128.727	178.104	96.579	-27,7%	33,3%
Contas a Receber – Venda de Imóveis	346.571	400.289	409.570	-13,4%	-15,4%
Receita Operacional Líquida – Venda de Imóveis	407.226	359.711	339.758	13,2%	19,9%
Dias de Contas a Receber ²	77	100	108	-23,5%	-29,4%

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.

² Dias de Contas a Receber calculado como Contas a Receber por Venda de Imóveis sobre Receita Líquida com Venda de imóveis no trimestre, multiplicado por 90 (número de dias em um trimestre).

Segundo as 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 de 2020 era de R\$ 1,0 bilhão.



Endividamento

O saldo bruto de Empréstimos e Financiamentos encerrou o ano em R\$ 1,0 bilhão, montante 8% inferior ao observado ao fim do 3T20, e 24% superior ao fechamento de 2019. O principal destaque do exercício foi a emissão de debêntures, cujo valor atingiu R\$250 milhões.

O índice de alavancagem, medido pela Dívida Líquida Ajustada² em relação ao Patrimônio Líquido, permaneceu estável na comparação anual, encerrando 2020 em 7,3%, refletindo a visão conservadora que a Companhia possui em relação a sua estrutura de capital.

O prazo médio ponderado de vencimento da dívida no encerramento de 2020 foi de 36 meses.

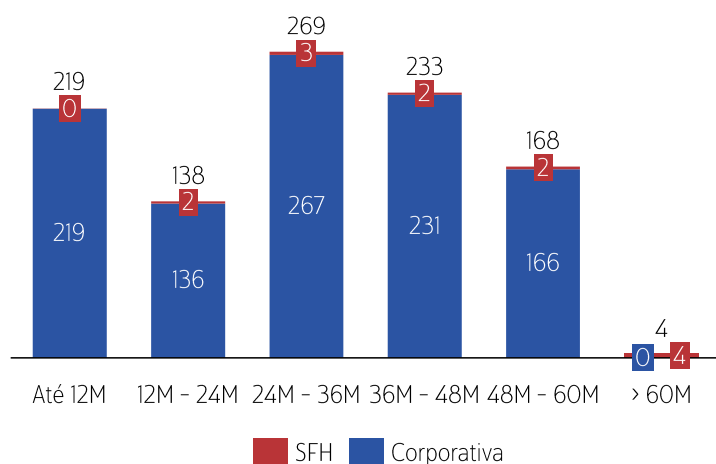
A tabela a seguir e os gráficos abaixo apresentam a abertura do endividamento, bem como seu cronograma de amortização.

Endividamento (R\$ mil)	4T20 (a)	3T20 (b)	4T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Empréstimos e Financiamentos	1.031.168	1.121.350	831.068	-8,0%	24,1%
CRI	602.123	686.978	767.466	-12,4%	-21,5%
Debêntures	251.633	248.681	0	1,2%	n/a
Financiamento à Produção	12.608	18.174	44.230	-30,6%	-71,5%
CCB	100.163	100.157	2.742	0,0%	3552,9%
Capital de Giro	48.999	50.408	0	-2,8%	n/a
FINAME e Leasing	15.641	16.953	16.630	-7,7%	-5,9%
Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	926.929	1.093.709	729.382	-15,2%	27,1%
Dívida Líquida ¹	104.239	27.641	101.686	277,1%	2,5%
Posição de contratos de swap	7.005	9.027	0	-22,4%	n/a
Dívida Líquida ajustada ²	97.234	18.614	101.686	422,4%	-4,4%
Dívida Líquida Ajustada / Patrimônio Líquido	7,3%	1,3%	7,4%	6,0 p.p.	-0,2 p.p.
Empréstimos e Financiamentos por indexador	1.031.168	1.121.350	831.068	-8,0%	24,1%
TR	5.782	18.174	27.900	-68,2%	-79,3%
IPCA	265.461	261.440	250.376	1,5%	6,0%
CDI	759.924	841.737	552.792	-9,7%	37,5%

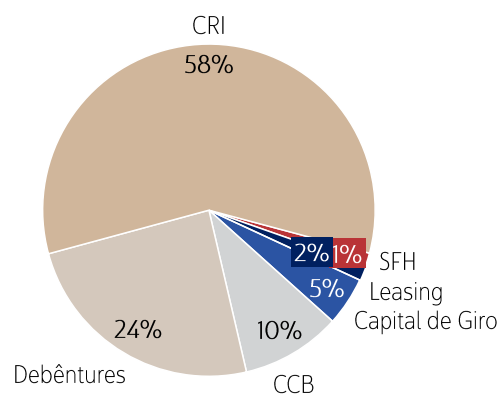
¹ Dívida Líquida: Saldo total das linhas de Empréstimos e Financiamentos reduzido pelo saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa.

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

Cronograma de Amortização da Dívida
(R\$ milhões)



Abertura da Dívida Bruta
(% da Dívida)

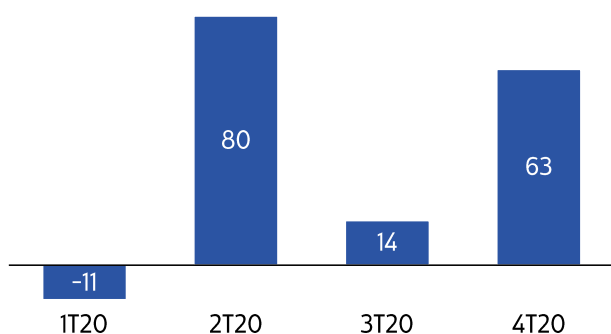




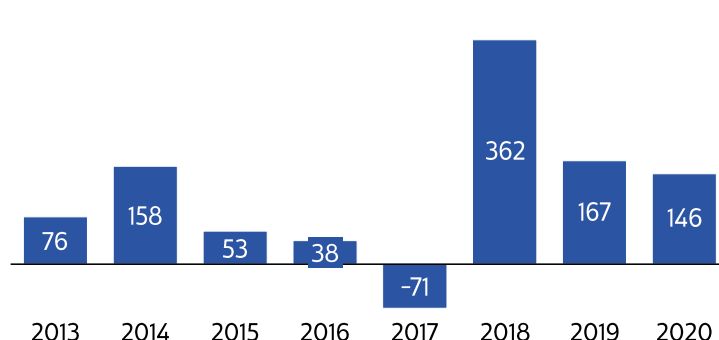
Geração de Caixa (*cash burn*)¹

A Direcional encerrou o 4T20 adicionando R\$ 63 milhões em termos de Geração de Caixa. No acumulado do ano de 2020, a Geração de Caixa totalizou R\$ 146 milhões, consolidando o perfil gerador de caixa do negócio e o consistente *track record* dos últimos anos.

Geração de Caixa por Trimestre
(R\$ milhões)



Geração de Caixa por Ano
(R\$ milhões)



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

DIVIDENDOS E RECOMPRA DE AÇÕES

A Direcional pagou, no mês de outubro, um montante total de R\$ 120 milhões, a R\$ 0,81 por ação, representando um *dividend yield* de 5,6%, e totalizando uma distribuição de mais de R\$ 340 milhões em dividendos em um período de 24 meses.

Além disso, objetivando administrar os recursos disponíveis da Companhia para potencializar a geração de valor para os acionistas, teve início o programa de recompra de ações, aprovado no mês de novembro de 2020. Até o encerramento do 4T20, foram adquiridos R\$ 21 milhões em ações. Considerando também as ações recompradas até a data de publicação desta Divulgação de Resultados, o montante totaliza R\$ 37 milhões em ações.

RATING CORPORATIVO

Em 2020, a agência de classificação de risco *Standard and Poor's Global Ratings* (S&P) atribuiu à Direcional o **rating brAA+** na Escala Nacional Brasil. A agência destacou os fortes resultados apresentados pela Companhia – com métricas operacionais resilientes, recorde de vendas, queda nos distratos, margens brutas consistentes e sólida geração de caixa – e a classificou como uma das maiores e mais eficientes construtoras e incorporadoras no segmento em que atua.

Diante disso, a S&P também atribuiu **perspectiva positiva** à Direcional, reafirmando a possibilidade de realização de ação de *rating* positiva no decorrer de 2021.

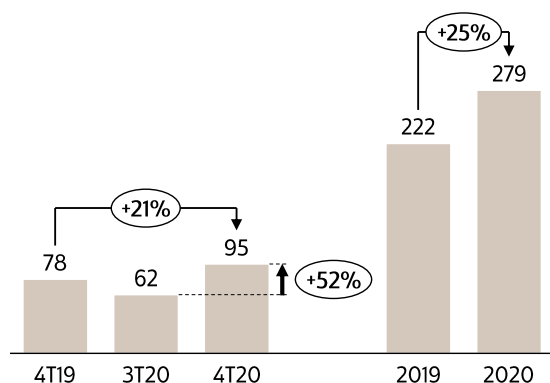
DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**4T20****DIRECIONAL****RIVA – Destaques Operacionais****Vendas Líquidas e VSO**

Durante o 4T20, foram lançados três empreendimentos no segmento Riva, com VGV de R\$ 231 milhões (R\$ 231 milhões % Companhia), todos no Estado de Minas Gerais.

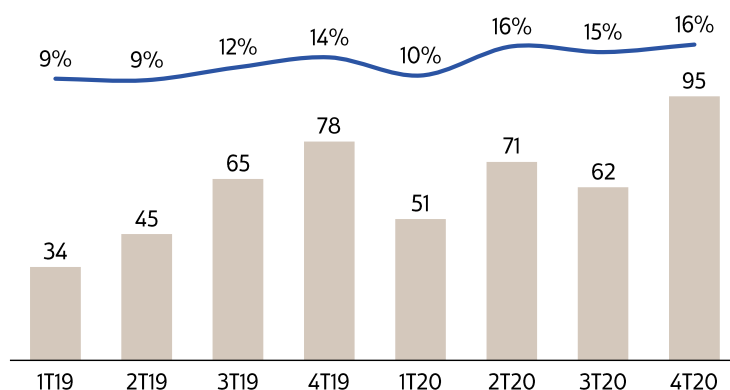
No trimestre, as Vendas Líquidas do segmento atingiram VGV de R\$ 95 milhões, um aumento de 52% sobre o trimestre anterior e de 21% na comparação com o quarto trimestre de 2019. No acumulado do ano, as Vendas Líquidas totalizaram R\$ 279 milhões, crescimento de 25% sobre o observado em 2019, confirmando a expressiva aceleração da operação da Riva.

A velocidade de vendas, medida pelo indicador de VSO, chegou ao patamar de 16% no 4T20.

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



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

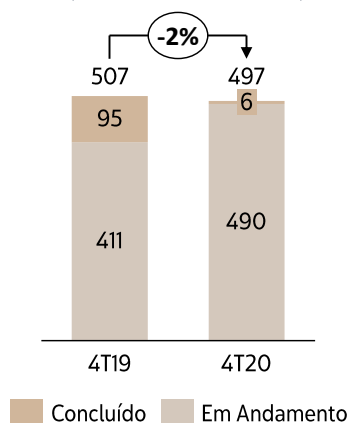


■ Vendas Líquidas — VSO

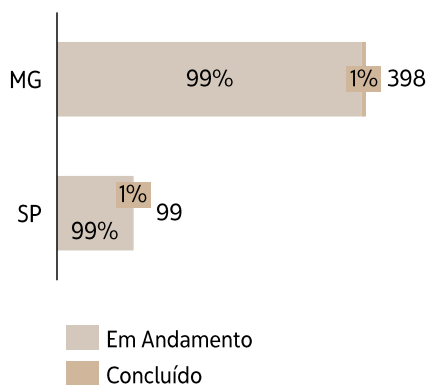
Estoque

No encerramento de 2020, o VGV em estoque totalizava R\$ 497 milhões, valor em linha com o registrado ao final de 2019. Os gráficos a seguir apresentam maiores informações sobre a evolução e a abertura do Estoque.

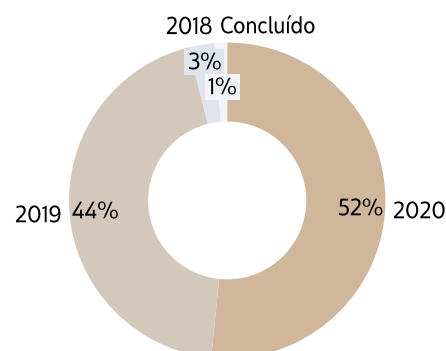
Evolução do Estoque
(VGV 100% - R\$ milhões)



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



Ano de Lançamento
(%VGV - 100%)



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**4T20****DIRECIONAL**

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.

CÓDIGO DA AÇÃO: DIRR3

Cotação 30/12/2020: R\$ 13,09

Número de Ações (Ex-Tesouraria):
147 milhõesValor de Mercado:
R\$ 1.920 milhões / US\$ 370 milhões*Free Float:*
50%Volume médio diário 4T20:
1.688 mil ações
R\$ 22.256 mil
5.151 negócios**CONFERÊNCIA DE RESULTADOS**
(em português com tradução simultânea
para inglês)

Data: 16/03/2021 - Terça-feira

09:00 - Horário de Brasília
08:00 - Horário de Nova Iorque

Conexão via:

Plataforma Zoom
(<https://zoom.us/j/96890124855>)Canal da Direcional no YouTube
(<https://youtu.be/NafIsxgP9XM>)**CONTATOS**

Equipe de RI

(31) 3431-5509 | (31) 3431-5511

ri@direcional.com.br
www.direcional.com.br/riwww.direcional.com.brRua dos Otoni, 177 - 10º andar
Belo Horizonte - MG
CEP: 30.150-270

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**4T20****BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO**

IFRS

Balanço Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	31/12/2020	31/12/2019	Δ %
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	731.569	533.795	37%
Aplicações financeiras	195.360	195.587	-0%
Contas a receber	246.717	347.538	-29%
Estoques	1.268.195	1.080.672	17%
Crédito com partes relacionadas	37.363	44.973	-17%
Tributos a recuperar	21.185	24.560	-14%
Contas a receber por alienação de investimentos	50.000	22.514	122%
Outros créditos	115.943	83.786	38%
Total do ativo circulante	2.666.332	2.333.425	14%
Ativo não circulante			
Contas a receber	128.727	96.579	33%
Estoques	2.071.074	2.008.992	3%
Créditos com partes relacionadas	1.636	0	-
Depósitos judiciais	15.928	16.472	-3%
Contas a receber por alienação de investimentos	30.685	29.722	3%
Outros créditos	10.214	10.854	-6%
Investimentos	73.064	48.885	49%
Imobilizado	89.594	101.972	-12%
Intangível	14.155	7.815	81%
Total do ativo não circulante	2.435.077	2.321.291	5%
Total do ativo	5.101.409	4.654.716	10%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**4T20**

Balanço Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	31/12/2020	31/12/2019	Δ %
Passivo circulante			
Empréstimos e financiamentos	219.061	212.514	3%
Fornecedores	90.086	51.601	75%
Obrigações trabalhistas	28.253	30.640	-8%
Obrigações tributárias	25.227	22.968	10%
Financiamento por arrendamento	9.887	8.468	17%
Credores por imóveis compromissados	77.434	94.094	-18%
Adiantamento de clientes	22.249	37.745	-41%
Outras contas a pagar	49.536	19.015	161%
Provisão para garantia	27.377	20.752	32%
Débitos com partes relacionadas	23.022	18.767	23%
Total do passivo circulante	572.132	516.564	11%
Passivo não circulante			
Empréstimos e financiamentos	812.107	618.554	31%
Fornecedores	17.368	13.098	33%
Provisão para garantia	11.530	15.347	-25%
Obrigações tributárias	3.594	3.924	-8%
Financiamento por arrendamento	29.679	33.465	-11%
Credores por imóveis compromissados	1.878.215	1.639.109	15%
Adiantamento de clientes	372.800	368.161	1%
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	29.142	33.747	-14%
Outras contas a pagar	34.844	43.403	-20%
Débitos com partes relacionadas	0	0	-
Total do passivo não circulante	3.189.279	2.768.808	15%
Patrimônio líquido			
Capital social	752.982	752.982	-
Reservas de capital	208.484	208.484	-
Outorga de opção de ações	4.050	5.951	-32%
Ajuste de avaliação patrimonial	-19.023	-18.679	2%
Ações em tesouraria	-52.129	-32.076	63%
Reservas de lucros	331.948	340.265	-2%
	1.226.312	1.256.927	-2%
Participação dos não controladores	113.686	112.417	1%
Total do patrimônio líquido	1.339.998	1.369.344	-2%
Total do passivo e patrimônio líquido	5.101.409	4.654.716	10%

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**4T20****DIRECIONAL****DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA**

Demonstração de Resultados – Consolidada R\$ mil	4T20 (a)	3T20 (b)	4T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2020 (d)	2019 (e)	Δ % (d/e)
Receita com venda de imóveis	438.683	393.597	363.739	11,5%	8,2%	1.566.757	1.352.267	15,9%
Receita com prestação de serviços	20.482	18.578	30.959	10,2%	-40,0%	72.006	188.813	-61,9%
Receita bruta	459.165	412.175	394.698	11,4%	4,4%	1.638.763	1.541.080	6,3%
Deduções da receita - impostos incidentes e outros	-33.851	-36.643	-27.013	-7,6%	35,6%	-138.041	-82.852	66,6%
Receita operacional líquida	425.314	375.532	367.685	13,3%	2,1%	1.500.723	1.458.228	2,9%
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	-272.699	-241.802	-238.010	12,8%	1,6%	-978.154	-967.112	1,1%
Lucro bruto	152.615	133.730	129.675	14,1%	3,1%	522.569	491.115	6,4%
Despesas gerais e administrativas	-31.596	-27.916	-30.217	13,2%	-7,6%	-115.572	-112.406	2,8%
Despesas comerciais	-43.724	-39.705	-38.950	10,1%	1,9%	-158.044	-146.206	8,1%
Resultado com equivalência patrimonial	875	2.906	369	-69,9%	686,7%	3.464	2.394	44,7%
Outras receitas e despesas operacionais	3.286	-12.336	-11.607	-126,6%	6,3%	-31.054	-41.881	-25,9%
Receitas (despesas) operacionais	-71.158	-77.051	-80.405	-7,6%	-4,2%	-301.206	-298.099	1,0%
Despesas financeiras	-30.567	-16.297	-18.376	87,6%	-11,3%	-84.236	-80.156	5,1%
Receitas financeiras	10.450	8.381	9.377	24,7%	-10,6%	44.116	40.941	7,8%
Resultado financeiro	-20.117	-7.916	-8.998	154,1%	-12,0%	-40.121	-39.215	2,3%
Resultado antes do imposto de renda e CSLL	61.339	48.762	40.272	25,8%	21,1%	181.242	153.801	17,8%
IR e CSLL - corrente e diferido	-9.178	-7.567	-9.331	21,3%	-18,9%	-31.110	-32.986	-5,7%
Resultado líquido antes de participantes em SCPs e SPEs	52.161	41.195	30.941	26,6%	33,1%	150.133	120.816	24,3%
Participantes em SCPs e SPEs	-11.592	-12.639	-2.729	-8,3%	363,2%	-37.060	-20.340	82,2%
Lucro líquido do período	40.569	28.556	28.213	42,1%	1,2%	113.072	100.476	12,5%
Margem Bruta	35,9%	35,6%	35,3%	-0,3 p.p.	0,6 p.p.	34,8%	33,7%	1,1 p.p.
Margem Bruta Ajustada	37,0%	36,2%	36,2%	-0,8 p.p.	0,8 p.p.	35,5%	34,5%	1,1 p.p.
Margem Líquida	9,5%	7,6%	7,7%	-1,9 p.p.	1,9 p.p.	7,5%	6,9%	0,6 p.p.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**4T20****DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA**

Demonstração de Fluxo de Caixa - Consolidado (R\$ Mil)	31/12/2020	31/12/2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	181.243	153.802
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	41.445	35.872
Resultado de equivalência patrimonial	-3.464	-2.394
Provisão para garantia	22.428	5.841
Juros sobre encargos e financiamentos	63.367	79.613
Variação Cambial sobre empréstimos e financiamentos	7.819	0
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	5.732	2.439
Resultado com permuta física	-10.266	-6.593
Resultado das vendas de participações societárias	-40.572	-53.425
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	2.133	-4.251
Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	2.647	2.758
Juros sobre contas a pagar por aquisição de direito de uso	-	-23
Ajuste ao valor realizável líquido de estoque concluído	3.597	-
Provisão para perdas de contas a receber	-302	5.530
Provisão para perdas sobre partes relacionadas	5.240	-
Provisão para plano de opções de ações	1.883	3.788
Provisão para participação nos Lucros	207	2.305
Acréscimos (decrécimo) em ativos		
Contas a receber	67.245	38.087
Estoques	148.088	145.309
Créditos diversos	-31.517	-9.982
Partes relacionadas	5.380	33.689
Depósitos judiciais	544	-1.329
Tributos a recuperar	3.375	1.575
(Decréscimo) acréscimo em passivos		
Fornecedores	29.559	-18.813
Obrigações trabalhistas	-2.594	2.152
Obrigações tributárias	670	-2.436
Credores por imóveis compromissados	-171.986	-150.008
Adiantamento de clientes	-12.962	26.547
Contas a pagar	21.962	-18.871
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-10.337	-
Partes relacionadas	4.255	38
Garantia de obra	-19.620	-
Imposto de renda e contribuição social pagos	-29.851	-30.703
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	285.348	240.517
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Acréscimo (Decréscimo) de investimentos (SPCs e SPEs)	-22.589	16.789
Dividendos recebidos	1.874	881
Venda de participações societárias	12.123	31.187
Acréscimo do imobilizado	-7.384	-11.021
Imobilizado arrendado	-4.295	-5.753
Acréscimo de intangível	-10.640	-4.278
Aplicações financeiras	227	-51.537
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	-30.684	-23.732
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Dividendos pagos	-120.364	-129.969
Recompra de Ações	-23.939	-
Ingresso de financiamento por arrendamento	4.155	-2.627
Amortização do financiamento por arrendamento	-8.717	-
Juros pagos sobre arrendamento	-452	-180
Ingressos dos empréstimos	616.768	404.891
Amortizações dos empréstimos	-448.510	-569.233
Juros pagos	-39.696	-82.601
Aumento / Redução de capital por não controladores	-36.135	-18.565
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	-56.890	-398.284
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	197.774	-181.499
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	533.795	715.294
No final do período	731.569	533.795

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**4T20****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.
Novo 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.

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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro 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 B3, 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 40 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 15 de março de 2021, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 coronavírus, 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro 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 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 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 com vencimento em 21 de setembro de 2025 à taxa de CDI + 2,85% a.a..

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 entrou em contato com seus 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.

No exercício de 2020, as vendas líquidas da Companhia aumentaram 31% se comparadas com as vendas líquidas do exercício de 2019. Acreditamos que o forte desempenho nas vendas se deve ao modelo de negócio da companhia focado no CVA - Casa Verde Amarela (antigo Programa MCMV), em que o repasse do cliente para o agente financiador

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro 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

acontece no momento da venda durante a obra (método associativo) e não no final do empreendimento, permitindo o encurtamento do ciclo financeiro do negócio, reduzindo os impactos no fluxo de caixa da operação. Além disso, não houve restrição de crédito bancário para o setor. 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 exercício.

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 dos 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.

1.2. Continuidade Operacional

A administração da companhia avaliou a capacidade da empresa em continuar operando e está confortável quanto sua posição financeira e operacional. A administração não tem conhecimento de nenhuma incerteza significativa que possa colocar sua capacidade operacional em risco. Assim, essas demonstrações financeiras foram preparadas com base no pressuposto de continuidade.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro 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 demonstrações financeiras foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro (*“International Financial Reporting Standards - IFRS”*), emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (*“CVM”*), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras

2.1.1. Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo. A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis do Grupo. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 2.2.

a) *Demonstrações financeiras consolidadas*

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (*“International Financial Reporting Standards - IFRS”*) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), as quais consideram, adicionalmente, a Norma Brasileira de Contabilidade, NBC TG 47 (IFRS 15), que dispõe sobre a receita de contrato com cliente, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.1. Base de preparação--Continuação

a) *Demonstrações financeiras consolidadas*--Continuação

imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, conforme descrito em detalhes na Nota Explicativa nº 2.1.17. As sociedades controladas incluídas no processo de consolidação estão detalhadas na Nota Explicativa nº 7.

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas. As IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras.

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

b) *Demonstrações financeiras individuais*

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

Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas, coligadas e as operações em conjunto com ou sem personalidade jurídica são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial ajustada na proporção detida nos direitos e nas obrigações contratuais do Grupo.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.1. Base de preparação--Continuação

b) *Demonstrações financeiras individuais*--Continuação

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

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

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

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

2.1.2. Consolidação

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

a) *Controladas*

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades estruturadas), com ou sem personalidade jurídica, nas quais o Grupo detém o controle. O Grupo controla uma entidade quando está exposto ou tem direito a retorno variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.2. Consolidação--Continuação

a) *Controladas*--Continuação

As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para o Grupo. A consolidação é interrompida a partir da data em que o Grupo deixa de ter o controle.

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

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

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.2. Consolidação--Continuação

a) *Controladas*--Continuação

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

b) *Transações com participações de não controladores*

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

c) *Perda de controle em controladas*

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

d) *Coligadas e empreendimentos controlados em conjunto*

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

Acordos em conjunto são todas as entidades sobre as quais o Grupo tem controle compartilhado com uma ou mais partes.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.2. Consolidação--Continuação

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

Os investimentos em acordos em conjunto são classificados como operações em conjunto (*joint operations*) ou empreendimentos controlados em conjunto (*joint ventures*) dependendo dos direitos e das obrigações contratuais de cada investidor.

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

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

Os ganhos não realizados das operações entre o Grupo e suas coligadas e *joint ventures* são eliminados na proporção da participação do Grupo. As perdas não realizadas também são eliminadas, a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das coligadas são alteradas, quando necessário, para assegurar consistência com as políticas adotadas pelo Grupo.

Se a participação societária na coligada for reduzida, mas for retida influência significativa, somente uma parte proporcional dos valores anteriormente reconhecidos em outros resultados abrangentes será reclassificada para o resultado, quando apropriado. Os ganhos e as perdas de diluição, ocorridos em participações em coligadas, são reconhecidos na demonstração do resultado.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.3. Apresentação de informações por segmentos

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

2.1.4. Moeda funcional e de apresentação

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

2.1.5. Caixa e equivalentes de caixa

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

2.1.6. Ativos financeiros

a) *Classificação*

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.6. Ativos financeiros--Continuação

a) *Classificação*--Continuação

I) Ativos financeiros ao custo amortizado

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

II) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

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

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

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

b) *Reconhecimento e mensuração*

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.6. Ativos financeiros--Continuação

b) *Reconhecimento e mensuração*--Continuação

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

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

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

c) *Compensação de instrumentos financeiros*

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de inadimplência, insolvência ou falência da empresa ou da contraparte.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.6. Ativos financeiros--Continuação

d) *Impairment de ativos financeiros*

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

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

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.6. Ativos financeiros--Continuação

d) *Impairment de ativos financeiros*--Continuação

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

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

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

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

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa ("PCLD" ou *impairment*).

2.1.8. Estoques

a) *Estoque de terrenos a incorporar*

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

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

Permuta física: o valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes, no momento da assinatura do instrumento particular ou quando as condições constantes nas cláusulas resolutivas do contrato forem satisfeitas. As receitas decorrentes de operações de permutas são apropriadas ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos.

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.8. Estoques--Continuação

a) *Estoque de terrenos a incorporar*--Continuação

Permuta financeira--Continuação

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

b) *Estoque de imóveis em construção*

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

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

2.1.9. Imobilizado

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

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.9. Imobilizado--Continuação

A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear considerando os seus custos e seus valores residuais durante a vida útil estimada descritas na Nota 8.

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

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

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

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

2.1.10. Impairment de ativos não financeiros

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.11. Empréstimos e financiamentos

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

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

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

2.1.12. Financiamentos por arrendamento

a) *Ativo de direito de uso*

A Companhia reconhece seus ativos de direito de uso ao valor de custo deduzidos de qualquer depreciação, perda ou redução do valor recuperável e ajustado por qualquer mensuração do passivo. O custo do ativo de direito de uso compreende o valor inicial da mensuração do passivo de arrendamento, pagamentos de arrendamento efetuados até a data de início, custos iniciais incorrido e a estimativa de custos a serem incorridos para desmobilização do ativo.

A Companhia deprecia seus ativos de direito de uso linearmente pelo prazo do arrendamento.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.12. Financiamentos por arrendamento--Continuação

b) *Passivos de arrendamento*

Na data de início do arrendamento, a Companhia reconhece os passivos de arrendamento ao valor presente dos pagamentos, utilizando a taxa de incremental sobre seus empréstimos porque a taxa de juros implícita no arrendamento não é facilmente determinável. A taxa incremental de financiamento foi calculada pela média ponderada pelo saldo devedor dos contratos de financiamentos ativos da Companhia.

c) *Arrendamentos de curto prazo e de ativos de baixo valor*

A Companhia aplica a isenção de reconhecimento de arrendamentos de curto prazo (aqueles em que o prazo seja igual ou inferior a 12 meses) ou de baixo valor. Os pagamentos desses arrendamentos são reconhecidos como despesa.

2.1.13. Provisões

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

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

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.13. Provisões--Continuação

a) *Provisão para contingências*

O Grupo é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

b) *Provisão para garantia*

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

2.1.14. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

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

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

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

O Grupo vem optando pelo Regime Especial de Tributação (RET) aplicado às incorporadoras. Para isto, se faz necessário o atendimento a algumas normas relativas ao patrimônio de afetação conforme IN RFB 1.435 de 30 de dezembro de 2013. Essa norma nos permite ter uma carga tributária que chega a 4% para as incorporações.

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

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

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

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

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

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

2.1.15. Benefícios a empregados

a) *Remuneração com base em ações*

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.15. Benefícios a empregados--Continuação

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

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

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

b) *Participação nos lucros*

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

2.1.16. Capital social

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

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

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.17. Reconhecimento da receita

A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações das vendas entre empresas do Grupo. O Grupo reconhece a receita quando o valor da receita pode ser mensurado com segurança, é provável que benefícios econômicos futuros fluirão para a entidade e quando critérios específicos tiverem sido atendidos para cada uma das atividades do Grupo, conforme descrição a seguir.

a) *Unidades imobiliárias concluídas*

Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento da assinatura da promessa de compra e venda, nesse momento os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados e a variação monetária são apropriados de forma *pro rata temporis* ao resultado, na rubrica "Receitas financeiras", observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

b) *Unidades imobiliárias em construção*

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.17. Reconhecimento da receita--Continuação

b) *Unidades imobiliárias em construção*--Continuação

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.17. Reconhecimento da receita--Continuação

b) *Unidades imobiliárias em construção*--Continuação

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

c) *Receita financeira*

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa efetiva de juros. Quando uma perda (*impairment*) é identificada em relação a um contas a receber, o Grupo reduz o valor contábil para seu valor recuperável, que corresponde ao fluxo de caixa futuro estimado, descontado à taxa efetiva de juros original do instrumento.

Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados às contas a receber, em contrapartida de receita financeira. Essa receita financeira é calculada pela mesma taxa efetiva de juros utilizada para apurar o valor recuperável, ou seja, a taxa original do instrumento.

2.1.18. Distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio

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

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

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

Pronunciamento	Descrição
Alterações no CPC 38, CPC 40 (R1) e CPC 48: Reforma da Taxa de Juros de Referência.	As alterações aos Pronunciamentos CPC 38 e CPC 48 fornecem isenções que se aplicam a todas as relações de proteção diretamente afetadas pela reforma de referência da taxa de juros. Uma relação de proteção é diretamente afetada se a reforma suscitar incertezas sobre o período ou o valor dos fluxos de caixa baseados na taxa de juros de referência do item objeto de hedge ou do instrumento de hedge. Essas alterações não têm impacto significativos nas demonstrações financeiras da companhia.
Alterações no CPC 15 (R1): Definição de negócios	As alterações do CPC 15 (R1) esclarecem que, para ser considerado um negócio, um conjunto integrado de atividades e ativos deve incluir, no mínimo, um input - entrada de recursos e um processo substantivo que, juntos, contribuam significativamente para a capacidade de gerar output - saída de recursos. Além disso, esclareceu que um negócio pode existir sem incluir todos os inputs - entradas de recursos e processos necessários para criar outputs - saída de recursos. Essas alterações não tiveram impacto sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da companhia.
Alterações no CPC 26 (R1) e CPC 23: Definição de material	Omissão, distorção ou obscuridade pode influenciar, de modo razoável, decisões que os usuários primários das demonstrações contábeis de propósito geral tomam como base nessas demonstrações contábeis, que fornecem informações financeiras sobre relatório específico da entidade". As alterações esclarecem que a materialidade dependerá da natureza ou magnitude de informação, individualmente ou em combinação com outras informações, no contexto das demonstrações financeiras. Uma informação distorcida é material se poderia ser razoavelmente esperado que influencie as decisões tomadas pelos usuários primários. Essas alterações não tiveram impacto sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nem se espera que haja algum impacto futuro para o Grupo.
Revisão no CPC 00 (R2): Estrutura Conceitual para Relatório Financeiro	A pronunciamiento revisado alguns novos conceitos, fornece definições atualizadas e critérios de reconhecimento para ativos e passivos e esclarece alguns conceitos importantes. Essas alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas do Grupo.
Alterações no CPC 06 (R2): Benefícios Relacionados à Covid-19 Concedidos para Arrendatários em Contratos de Arrendamento.	As alterações preveem concessão aos arrendatários na aplicação das orientações do CPC 06 (R2) sobre a modificação do contrato de arrendamento, ao contabilizar os benefícios relacionados como consequência direta da pandemia Covid-19. Essa alteração não teve impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas do Grupo.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.20. Normas e interpretações emitidas, mas ainda não vigentes

Pronunciamento	Descrição	Vigência
CPC 50 - Contratos de Seguro	Correlação às normas internacionais de contabilidade - IFRS 17. Estabelece princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de contratos de seguro.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023.
IAS 1	Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante. Esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como Passivo Circulante ou Passivo Não-Circulante.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023.

2.2. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Com base em premissas, o Grupo faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas a seguir.

a) Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias em construção

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

A Companhia e suas controladas usam o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso do método POC requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos. A receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelo valor justo da receita das vendas já contratadas. Dessa forma, a receita é reconhecida continuamente ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária. Essa determinação requer um julgamento significativo por parte da administração.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.2. Estimativas e julgamentos contábeis críticos--Continuação

b) Custo orçado das obras

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são revisados periodicamente no decorrer das obras, e o efeito destas revisões nas estimativas afeta o resultado da Companhia e suas controladas, como descrito acima na Nota 2.1.17 (b) Reconhecimento da receita.

c) Provisão para contingências

A Companhia reconhece provisão para demandas tributárias, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

d) Teste de recuperabilidade do estoque

Anualmente a Companhia submete seu estoque de unidades concluídas ao teste de recuperabilidade, para avaliar se o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. O valor recuperável da unidade é determinado pelo preço de mercado atual de venda das unidades similares às que estão sendo objeto do teste, deduzido do valor estimado do custo para realização da venda dessa unidade. Se o valor recuperável for inferior ao valor de custo, a Companhia realiza a baixa do excedente.

e) Provisão para Perda

A Companhia avalia periodicamente seu contas a receber a fim de identificar valores que não serão realizados, valores já identificados como perda ou valores que podem não se realizar no futuro. A Companhia utiliza o método de perda potencial para determinar o valor da provisão para perda estimada, avaliando as vendas que possuem contas a receber vencido a mais de 90 dias.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação**2.3. Reapresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 2019**

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia realizou reclassificações contábeis referentes ao reconhecimento do plano matching. Conforme apresentado na nota explicativa nº 22, o plano matching é um programa 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.

A Companhia reclassificou os valores que estavam apresentados na coluna de Reserva de Capital - Por emissão de ações / alienação para a coluna de Reserva de Capital - Por outorga de opções de ações. A variação entre o preço de aquisição das ações em tesouraria e sua alienação para os beneficiários do plano foi reclassificada para a coluna de reservas de lucros.

Essas reclassificações não geraram aumento ou redução do Patrimônio Líquido da Companhia.

Para fins comparativos, estão sendo reapresentando os saldos de 31 de dezembro e 1º de janeiro de 2020, conforme demonstrado abaixo:

	Reservas de capital						Reservas de Lucros		
	Por emissão de ações/alienação			Por outorga de opções de ações					
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Saldos em 31/12/2017	206.877	-	206.877	7.729	-	7.729	549.591	-	549.591
Alienação de ações em tesouraria	(3.262)	4.869	1.607	-	(4.798)	(4.798)	-	(71)	(71)
Outras Mutações	-	-	-	3.991	-	3.991	(179.065)	-	(179.065)
Saldos em 31/12/2018	203.615	4.869	208.484	11.720	(4.798)	6.922	370.526	(71)	370.455
Alienação de ações em tesouraria	(5.455)	5.455	-	-	(4.759)	(4.759)	-	(696)	(696)
Outras Mutações	-	-	-	3.788	-	3.788	(29.494)	-	(29.494)
Saldos em 31/12/2019	198.160	10.324	208.484	15.508	(9.557)	5.951	341.032	(767)	340.265

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras**3.1. Caixa e equivalente de caixa**

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Caixa e bancos	1.563	13.385	217.303	135.808
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	415.067	323.682	514.266	397.987
Total	416.630	337.067	731.569	533.795

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 154,25% do CDI em 31 de dezembro de 2020. A rentabilidade média bruta nos últimos 12 meses das aplicações financeiras da Companhia foi de 96,23% do CDI.

3.2. Aplicações financeiras

	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Aplicações em letra financeira Tesouro (Títulos Públicos)	97.507	117.555	128.391	143.504
Letras financeiras (Títulos Privados)	96.739	42.665	66.969	52.083
Total	194.246	160.220	195.360	195.587

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber**4.1. Contas a receber operacional**

Contas a receber por incorporação de imóveis	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Unidades concluídas	3.499	2.668	176.015	235.548
Unidades não concluídas	-	-	192.288	193.923
Contas a receber por venda de terrenos	-	-	1.425	1.200
(-) Provisão para perdas de contas a receber	-	-	(17.030)	(17.332)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(4.702)	(2.569)
	3.499	2.668	347.996	410.770
Contas a receber por prestação de serviço				
Intermediação imobiliária	-	-	923	893
Construção por empreitada	3.623	753	25.170	31.277
Outros serviços	183	91	1.355	1.177
	3.806	844	27.448	33.347
	7.305	3.512	375.444	444.117
Circulante	6.540	3.475	246.717	347.538
Não circulante	765	37	128.727	96.579

A companhia reconhece provisão para perda sobre o seu contas a receber, abaixo a movimentação do saldo da provisão para perda:

	31/12/2019	(-) Provisão	(+) Reversão	31/12/2020
Movimentação PDD	(17.332)	(31.936)	32.238	(17.030)

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 3,69%, que é representado pela taxa média de capitação de empréstimos e financiamentos pela companhia, descontada da inflação.

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..

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro 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 15 de dezembro a companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto a True Securitizadora S.A.. O valor líquido da operação foi de R\$116.968.

Em 31 de dezembro 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	
	31/12/2020	31/12/2019
A vencer		
até 3 meses	120.965	233.631
de 3 a 6 meses	25.179	27.309
de 6 a 9 meses	25.401	18.160
de 9 meses a 1 ano	36.136	27.117
	207.681	306.217
Vencidos		
Até 1 mês	13.293	24.539
De 1 a 2 meses	917	558
De 2 a 3 meses	4.201	482
De 3 a 4 meses	1.671	1.104
De 4 a 6 meses	754	658
Acima de 6 meses	18.200	13.980
	39.036	41.321
	246.717	347.538

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

	31/12/2020	31/12/2019
Entre 1 e 2 anos	63.898	50.539
Até 3 anos	39.435	29.542
Até 4 anos	9.207	8.001
Após 4 anos	16.187	8.497
	128.727	96.579

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber--Continuação**4.2. Outras contas a receber**

	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Contas a receber por				
Alienação de cotas	70.685	41.222	80.685	52.236
	70.685	41.222	80.685	52.236
Circulante	40.000	11.500	50.000	22.514
Não circulante	30.685	29.722	30.685	29.722

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 31 de dezembro de 2020 é de R\$30.685. 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 2021 o alvará tenha sido emitido. O saldo a receber em 31 de dezembro 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 Âmbor 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.

Em 30 de dezembro de 2020, a Companhia vendeu 51% da sua participação na Napoli Empreendimentos Imobiliários S.A correspondente a 23.349.751 quotas, para a BDI Realty 05 Sociedade Patrimonial Ltda, pelo valor de R\$40.000, a ser pago no primeiro trimestre de 2021.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Estoques

	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Imóveis concluídos	1.369	3.302	109.857	163.978
Imóveis em construção	-	-	702.778	538.693
Terrenos a incorporar	72.457	20.565	2.526.634	2.386.993
	73.826	23.867	3.339.269	3.089.664
Circulante	1.369	3.302	1.268.195	1.080.672
Não circulante	72.457	20.565	2.071.074	2.008.992

Em 31 de dezembro de 2020, os saldos de estoques de imóveis concluídos foram submetidos a testes de valor realizável líquido. Houve uma redução de R\$3.597 no estoque de imóveis concluídos que foram registrados no resultado da companhia na rubrica Custos de Imóveis Vendidos a título de ajuste ao valor realizável líquido.

	31/12/2019	(-) Baixa do estoque por reconhecimento de impairment	31/12/2020
Individual	-	-	-
Controladas	-	(3.597)	(3.597)
Consolidado	-	(3.597)	(3.597)

O saldo total de ajuste ao valor realizável em dezembro de 2020 é de R\$3.597 (não havia ajuste em dezembro de 2019).

5.1. Juros capitalizados

Os juros incorridos referentes aos financiamentos à produção estão contabilizados nas rubricas de "Imóveis em construção" e "Imóveis concluídos" de acordo com o OCPC 01, e estes são apropriados ao resultado em decorrência das vendas. Em 31 de dezembro de 2020 foram capitalizados nas contas de estoques, juros no montante de R\$2.473 (R\$7.153 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019), ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$8.402 (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 5,98% em dezembro de 2020 (7,07% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019). Em 31 de dezembro 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Partes relacionadas**6.1. Empresas ligadas**

	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<u>Ativo</u>				
Créditos junto a sócios de empreendimentos (a)	25.166	6.987	33.505	38.707
Conta corrente com empreendimentos (b)	22.251	32.203	5.494	6.266
	47.417	39.190	38.999	44.973
Circulante	47.417	39.190	37.363	44.973
Não circulante	-	-	1.636	-
	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<u>Passivo</u>				
Passivo junto a sócios de empreendimentos (a)	3.825	325	23.022	18.694
Conta corrente com empreendimentos (b)	29.026	14.008	-	73
	32.851	14.333	23.022	18.767
Circulante	14.605	14.333	23.022	18.767
Não circulante	18.246	-	-	-

- (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. No exercício de 2020 a companhia reconheceu uma provisão para perda no valor de R\$5.240 referente ao crédito junto a um parceiro específico. O saldo de provisão para perda esperado sobre o contas a receber em 31/12/2020 é de R\$5.240, não havia provisão em 31/12/2019.
- (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 exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram pagos valores médios mensais de R\$67 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 exercício

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Partes relacionadas--Continuação**6.1. Empresas ligadas--Continuação**

findo em 31 de dezembro de 2020 foram pagos valores médios mensais de R\$563 (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.

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) realizada no exercício de 2020 e aprovada pela AGO em dia 24 de maio do mesmo ano, e (ii) realizada no exercício de 2019.

Realizada no exercício de 2020	2020			
	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Diretoria estatutária	Total
Número de membros (*)	7	3	5	15
Remuneração fixa anual (R\$)	1.378	141	2.555	4.074
Remuneração variável (R\$)	-	-	416	416
Remuneração baseada em opções de ações (R\$) (**)	13	-	1.028	1.041
	1.391	141	3.999	5.531
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 02/2020.

(**) A remuneração baseada em opções de ações da Riva é realizada mediante outorga do plano de opções de ações da Companhia. O Valor da remuneração em 2020 foi de R\$23.

A Companhia também remunera seus Administradores através de plano de opções de ações, cujos detalhes estão descritos na Nota 22. A Companhia não mantém planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós-emprego.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro 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 31 de dezembro de 2020

Empresas Controladas	Participação	31/12/2019	Dividendos/ Amortização	Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	Outros	31/12/2020
RIVA INCORPORADORA S/A	99,00%	163.273	-	(3.288)	(1.629)	(924)	157.432
CANARIO ENGENHARIA LTDA.	100,00%	59.150	-	5.069	12.653	-	76.872
BELLA MOEDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	44.377	-	(4)	70	-	44.443
DIRECIONAL TAGUATINGA ENGENHARIA LTDA	100,00%	71.829	(55.504)	27.436	(422)	-	43.339
AGUA MARINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	90,00%	31.592	-	(376)	6.057	-	37.273
AZURITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	37.037	-	383	(1.529)	-	35.891
TARAUACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	33.195	-	(1.504)	3.113	-	34.804
ITAPEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	99,90%	5.677	(5.119)	25.631	5.792	-	31.981
RIO LARGO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	13.803	-	3.917	12.720	-	30.440
NOVA DIAMANTINA EMPREENDIMENTOS LTDA	99,90%	10.755	-	9.072	7.365	-	27.192
RIACHO BRANCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	95,87%	27.240	-	6.604	(7.148)	-	26.696
ALTO SANTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	20.162	-	8.957	(2.647)	-	26.472
DIRECIONAL SANTO ANTÔNIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	25.824	-	(10)	339	-	26.153
AMATURA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	15.269	(10.774)	14.928	5.996	-	25.419
SAO GOTARDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	12.035	-	4.121	9.181	-	25.337
CONSTANTINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	15.123	-	9.126	700	-	24.949
JARDIM AMARALINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	50,00%	16.920	(9.312)	18.684	(1.688)	-	24.604
NAPOLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	49,00%	38.898	-	(178)	(16.092)	-	22.628
MANAUARA VII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	100,00%	20.185	-	(57)	999	-	21.127
ALCOBAÇA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	99,90%	18.760	-	(1)	2	-	18.761
Outras Controladas	-	707.981	(240.500)	100.146	55.039	-	622.666
Total Controladas:		1.389.085	(321.209)	228.656	88.871	(924)	1.384.479
Controladas em Conjunto (na controladora)	-	48.885	(1.874)	3.487	22.081	-	72.579
Total Controladora		1.437.970	(323.083)	232.143	110.952	(924)	1.457.058
Controladas em Conjunto (na controladora)	-	48.885	(1.874)	3.487	22.081	-	72.579
Controladas em Conjunto (em controladas)	-	-	-	(23)	508	-	485
Total Consolidado		48.885	(1.874)	3.464	22.589		73.064

(*) 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro 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 31/12/2020

Empresas Controladas	Participação	Ativo			Passivo	
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido
Riva Incorporadora S/A	99,0000%	139.169	100.083	50.930	29.250	159.022
Canario Engenharia Ltda.	100,0000%	108.680	286	15.284	16.810	76.872
Jardim Amaralina Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	50,0000%	69.200	1.664	23.076	478	47.310
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,0000%	-	44.446	3	-	44.443
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda	100,0000%	56.960	19.231	16.787	16.065	43.339
Agua Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,0000%	24.596	20.424	2.657	948	41.415
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,9000%	33.993	2.209	142	133	35.927
Tarauaca Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,9000%	30.548	6.946	2.408	248	34.838
Itapema Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,9000%	47.576	47.116	9.924	52.755	32.013
Rio Largo Empreendimento Imobiliários Ltda	99,9000%	38.900	833	8.623	639	30.471
Riacho Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda	95,8700%	34.836	11.493	6.672	12.352	27.305
Nova Diamantina Empreendimentos Ltda	99,9000%	30.220	1.433	4.072	362	27.219
Alto Santo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,9000%	42.402	25.264	8.758	32.410	26.498
Direcional Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,0000%	-	26.163	10	-	26.153
Amatura Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,9000%	29.931	31.810	2.837	33.459	25.445
Sao Gotardo Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,9000%	28.482	585	3.439	266	25.362
Constantina Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,9000%	30.633	1.182	6.165	676	24.974
Manauara Vii Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,0000%	19.966	778	80	1	20.663
Bello Villarinho Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	50,0000%	23.073	3.008	2.584	3.312	20.185
Alcobaça Construções E Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,9000%	20	177.516	-	158.757	18.779
Alto Buritys Participações Societárias Ltda	60,0000%	32.674	61.959	68	77.591	16.974
Parque Das Cerejeiras Incorporação Imobiliária Spe Ltda	75,0000%	18.799	1.723	4.531	122	15.869
Direcional Feijo Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,9000%	16	17.603	12	2.303	15.304
Grauna Incorporadora Ltda	100,0000%	13.788	1.198	308	39	14.639
Outras Controladas	-	1.080.618	1.580.290	198.586	1.780.700	681.672
TOTAL CONTROLADAS		1.935.080	2.185.243	367.956	2.219.676	1.532.691
CONTROLADAS EM CONJUNTO		97.409	86.639	8.415	3.162	172.471

Em 31 de dezembro de 2020 e em 31 de dezembro de 2019, 48% 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro 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	Benefícios 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	96	11.669	101	-	1.781	52	3.212	19	16.930
Baixas	-	(185)	-	-	-	-	(47)	(69)	(301)
Saldo em 31/12/2020	12.161	116.092	3.540	779	7.071	9.152	50.294	225	199.314
Depreciação									
Saldo em 31/12/2019	(10.373)	(81.651)	(1.959)	(715)	(3.561)	(3.609)	(6.838)	(195)	(108.901)
Depreciação do exercício	(894)	(17.659)	(293)	(19)	(543)	(840)	(7.606)	(6)	(27.860)
Baixas	-	-	-	-	-	-	30	-	30
Saldo em 31/12/2020	(11.267)	(99.310)	(2.252)	(734)	(4.104)	(4.449)	(14.414)	(201)	(136.731)
Valor contábil									
Em 31/12/2019	1.692	22.957	1.480	64	1.729	5.491	40.291	80	73.784
Em 31/12/2020	894	16.782	1.288	45	2.967	4.703	35.880	24	62.583

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro 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	283	14.657	252	-	2.619	52	9.735	4.508	19	32.125
Baixas	(304)	(185)	-	-	-	-	-	(541)	(103)	(1.133)
Saldo em 31/12/2020	23.936	120.448	8.005	2.458	12.698	9.221	79.890	51.761	1.262	309.679
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 exercício	(1.679)	(20.548)	(646)	(28)	(968)	(855)	(11.190)	(7.966)	(35)	(43.915)
Baixas	217	-	-	-	-	-	-	328	-	545
Saldo em 31/12/2020	(20.705)	(102.200)	(5.573)	(2.392)	(8.052)	(4.472)	(60.686)	(14.795)	(1.210)	(220.085)
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 31/12/2020	3.231	18.248	2.432	66	4.646	4.749	19.204	36.966	52	89.594

- (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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro 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 31 de dezembro de 2020 foi de R\$120.448 (R\$105.976 em 31 de dezembro de 2019). Ocorreram adições de imobilizado no exercício de itens cujo compromisso está vinculado à alienação fiduciária, no montante de R\$14.657, que são garantidos pelos próprios objetos dos contratos.

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos

9.1. Empréstimos e financiamentos

	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Financiamento à construção	-	-	12.607	44.230
FINAME e <i>leasing</i> financeiro de equipamentos	12.196	15.248	15.641	16.630
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	602.123	767.466	602.123	767.466
Cédula de Crédito Bancário	48.999	-	48.999	2.742
Capital de giro	100.165	-	100.165	-
Debêntures	251.633	-	251.633	-
Total geral	1.015.116	782.714	1.031.168	831.068
Circulante	217.365	192.813	219.061	212.514
Não circulante	797.751	589.901	812.107	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 e também a 137% do CDI. Essas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro 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 flutuante da Emissora.

175ª Série: consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. A remuneração dos 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 flutuante 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 flutuante da Emissora

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação**9.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação**

A parcela não circulante dos empréstimos em 31/12/2020 tem os seguintes vencimentos:

Período	31/12/2020	
	Individual	Consolidado
Janeiro de 2022 a Dezembro de 2022	134.329	137.602
Janeiro de 2023 a Dezembro de 2023	266.180	269.410
Janeiro de 2024 a Dezembro de 2024	231.335	233.313
A partir de Janeiro de 2025	165.907	171.782
	797.751	812.107

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:

	31/12/2020	
	Individual	Consolidado
Saldo em 31/12/2019	41.559	41.933
Adições	1.767	3.063
Baixas/cancelamentos	(32)	(353)
Pagamentos principal	(8.507)	(8.717)
Pagamento juros	(452)	(452)
Correção	1.445	1.445
AVP (juros apropriados)	2.609	2.647
Saldo em 31/12/2020	38.389	39.566
Curto prazo	9.190	9.887
Longo prazo	29.199	29.679

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro 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	<u>41.559</u>	<u>41.933</u>
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:

	31/12/2020	
	Individual	Consolidado
Vencimento até 1 ano	9.190	9.887
Vencimento entre 1 e 2 anos	6.907	7.253
Vencimento entre 2 e 3 anos	6.127	6.179
Vencimento acima de 3 anos	16.165	16.247
	<u>38.389</u>	<u>39.566</u>

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	9.887	10.342	455
2º ano	7.252	7.563	311
3º ano	6.179	6.443	264
4º ano	5.521	5.754	233
5º ano	5.152	5.369	217
6º ano	4.803	5.006	203
7º ano	772	804	32
	<u>39.566</u>	<u>41.281</u>	<u>1.715</u>

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

10. Obrigações trabalhistas

Composição do saldo de obrigações trabalhistas:

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Salários e retiradas a pagar	1.431	1.806	5.019	5.600
Encargos trabalhistas e previdenciários	1.839	1.476	5.557	4.978
Provisões trabalhistas	5.879	8.725	16.221	18.611
Outros	488	764	1.456	1.451
	9.637	12.771	28.253	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	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
PIS	75	19	118	38
COFINS	384	108	581	196
Regime especial de tributação	-	46	11.358	5.870
IRPJ	-	3	205	1.580
CSLL	-	2	100	641
Outros	204	328	2.598	2.408
	663	506	14.960	10.733
Impostos diferidos	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
PIS	3	4	1.437	1.606
COFINS	16	21	6.219	7.185
AVP	-	-	(199)	(110)
IRPJ	11	15	4.632	5.342
CSLL	6	8	2.426	2.800
Outros	-	-	(654)	(664)
	36	48	13.861	16.159
	699	554	28.821	26.892
Circulante	663	514	25.227	22.968
Não circulante	36	40	3.594	3.924

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro 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	31/12/2020
<u>Individual</u>	20.227	189.684	(3.600)	(136.734)	69.577
Circulante	-				-
Não circulante	20.227				69.577

	31/12/2019	(+) Aquisições	(-) Pagamentos	(-) Revisões	(-) Cancelamento de contrato	31/12/2020
<u>Consolidado</u>	1.733.203	432.390	(171.986)	37.491	(75.449)	1.955.649
Circulante	94.094					77.434
Não circulante	1.639.109					1.878.215

	<u>Consolidado</u>	
	31/12/2020	31/12/2019
<i>Aging list:</i>		
Até 1 ano	77.434	94.094
Entre 1 e 2 anos	932.308	857.733
Entre 2 e 3 anos	575.383	501.386
Entre 3 e 4 anos	134.342	135.784
Após 4 anos	236.182	144.206
	1.955.649	1.733.203

13. Adiantamento de clientes

	Individual	31/12/2019	(+) Aquisições/ recebimentos	(-) Amortizações	(-) Transferência para SPE	31/12/2020
Adiantamento por permuta física de terreno (i)		-	65.360	-	(64.980)	380
Adiantamento por recebimento (ii)		19.253	10.021	(26.912)	-	2.362
Total adiantamentos		19.253	75.381	(26.912)	(64.980)	2.742
Circulante		19.253				2.362
Não circulante		-				380

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro 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 / revisões	31/12/2020
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	372.287	128.800	(10.266)	(116.429)	374.392
Adiantamento por recebimento (ii)	33.619	35.011	(47.973)	-	20.657
Total adiantamentos	405.906	163.811	(58.239)	(116.429)	395.049
Circulante	37.745				22.249
Não circulante	368.161				372.800

(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	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Débitos com clientes	4.202	4.929	6.236	7.096
Débitos com parceiros (a)	-	-	26.920	26.920
Contas a pagar por aquisições de participações societárias (b)	8.844	19.254	32.371	19.254
Passivo a descoberto (c)	10.888	16.764	-	-
Outros	3.018	1.598	18.875	9.148
Total	33.952	42.545	81.402	62.418
Circulante	25.108	25.141	49.558	19.015
Não circulante	8.844	17.404	34.844	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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro 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	482	22.428
(-) Pagamentos	(2.166)	(19.620)
Saldo 31/12/2020	4.244	38.907

	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Circulante	3.687	3.997	27.377	20.752
Não circulante	557	1.931	11.530	15.347
	4.244	5.928	38.907	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 1,30% e para as obras de serviços 0,97% em dezembro 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	-	2.034	1.821	3.855
Reversões	-	(723)	(168)	(891)
Pagamentos	-	(502)	(461)	(963)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	-	2.583	1.746	4.329

	Consolidado			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019	106	13.152	20.489	33.747
Provisões	6	5.032	6.147	11.185
Reversões	-	(1.876)	(3.577)	(5.453)
Pagamentos	-	(4.807)	(5.530)	(10.337)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	112	11.501	17.529	29.142

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro 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 31 de dezembro de 2020, os valores consolidados são: trabalhista R\$18.672, tributário R\$11.382 e cível R\$168.456. Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

16. Patrimônio líquido

16.1. Capital social

O capital social da Companhia é de R\$752.982, totalmente subscrito e integralizado, dividido em 153.398.749 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, sendo 146.935.719 em circulação e 6.463.030 em tesouraria.

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

Durante o exercício encerrado em 31 de dezembro 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	663.209	(663.209)	-
Recompra de ações	(1.882.500)	1.882.500	-
31 de dezembro de 2020	146.705.719	6.693.030	153.398.749

16.2. Ações em tesouraria

O Conselho de Administração aprovou cinco programas de recompra de ações de emissão da própria Companhia entre os anos de 2011 e 2020, 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 10.676.905 ações, com desembolso de R\$83.348, ao preço médio de R\$7,81 por ação.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro 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 22, a Companhia reconhece na referida rubrica os serviços recebidos em contrapartida da outorga de opções de compra de ações. Concomitantemente ao exercício das opções de ações.

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 Exercício findo em 31 de dezembro de 2018, no montante de R\$56.068, 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro 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 exercício 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.

Em 5 de outubro de 2020, Conselho de Administração aprovou a distribuição de dividendos intermediários, no montante estimado de R\$120.204, equivalentes à quantia de R\$0,81 (oitenta e um centavos) por ação, considerando a posição de 148.399.721 ações na data em questão, não incluídas as ações em tesouraria. Fizeram jus ao recebimento de dividendos os acionistas detentores de ações da Companhia na data-base de 09 de outubro de 2020. Os dividendos foram pagos no dia 20 de outubro de 2020, no valor total de R\$120.364, mantidas a equivalência de R\$0,81 (oitenta e um centavos) por ação. A variação entre o montante estimado e o pago deve-se às transferências de ações realizadas no âmbito do "Programa de Matching", o qual se configura no Plano de opção de compra de ações e de incentivo atrelado a ações da Companhia.

16.5. Lucro por ação

Os cálculos de lucro por ação para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019 podem ser assim demonstrados:

	31/12/2020	31/12/2019
Lucro do exercício	113.073	100.476
Média ponderada do número de ações	148.297.470	147.592.544
Lucro líquido básico por ação - R\$	0,76	0,68
Média ponderada do número de ações (diluída)	149.1174.527	149.001.970
Lucro líquido diluído por ação - R\$	0,76	0,67

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Patrimônio líquido--Continuação**16.6. Participações não controladores**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, as variações no patrimônio líquido das controladas geraram uma redução de R\$35.791 no patrimônio líquido dos não controladores. No mesmo período, a participação dos acionistas não controladores no resultado foi de R\$37.060.

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

16.7. Ajustes de exercícios anteriores

Em 31 de dezembro de 2019, em função da emissão da realização de divulgação individual das demonstrações financeiras da Riva 9 Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Riva 9") (anteriormente denominada Jequiá Empreendimentos Imobiliários SPE), modificamos a estimativa contábil referente ao método de depreciação de estande de vendas e na estimativa de provisão para perda esperada do contas a receber.

Estas mudanças apresentadas individualmente nas demonstrações financeiras na Riva 9 na data-base 31/12/2019 não foram refletidas na apresentação dos saldos Consolidados da Direcional Engenharia nesta referida data-base.

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.

Os efeitos da mudança de estimativa estão representados abaixo:

	31/03/2020	
	Individual	Consolidado
<u>Efeitos dos Ajustes:</u>		
(a) Contas a receber	-	403
(b) Imobilizado	-	(1.327)
(c) Investimento	(924)	-
Total dos ajustes	(924)	(924)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

16. Patrimônio líquido--Continuação**16.7. Ajustes de exercícios anteriores-- Continuação**

- (a) Ajuste na estimativa de provisão para perda.
- (b) Ajuste na estimativa da taxa de depreciação do estande de vendas.
- (c) Reflexo dos ajustes realizados no investimento da *Holding*.

17. Receita líquida

	Individual		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Receita bruta de vendas	4.007	1.178	1.566.757	1.352.267
Receita bruta de serviços	44.013	140.781	72.006	188.813
Receita bruta total	48.020	141.959	1.638.763	1.541.080
Ajuste a valor presente	-	-	(2.176)	4.251
Impostos incidentes sobre vendas	(4.445)	(4.294)	(41.708)	(36.353)
Vendas canceladas/descontos	(1.624)	(1.652)	(94.156)	(50.750)
Receita operacional líquida	41.951	136.013	1.500.723	1.458.228

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

A Companhia reconheceu também como receita bruta do exercício referente aos empreendimentos em construção o montante de R\$10.266 em 31 de dezembro de 2020 e R\$6.593 em 31 de dezembro de 2019 referentes à apropriação de permutas por unidades a construir por terrenos.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro 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	1.287.505
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Receita de Vendas Contratadas	4.021.684
b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	2.734.179
Receitas de Vendas Apropriadas	2.848.855
Distratos - Receitas estornadas	(114.676)
II) Receitas de Indenizações por distratos	2.667
III) Custo Orçado a Apropriar de unidades Vendidas	864.719
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	2.500.434
b) Custo de Construção Incorrido	1.699.905
Encargos Financeiros Apropriados	3.906
c) Distratos - Custo de Construção	(67.888)
Distratos - Encargos Financeiros	(208)
Custo orçado a Apropriar no Resultado (sem encargos financeiros) (a - b - c)	868.417
Drive CI / CO (sem encargos financeiros)	65,27%
IV) Custo Orçado a Apropriar em Estoque	1.035.840
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	1.738.618
b) Custo de Construção Incorrido	702.067
Encargos Financeiros Apropriados	711
Unidades Vendidas	31.576

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

17. Receita líquida--Continuaçãob) Resultado apropriado

Resultado apropriado de	2020		2019	
	Receitas de unidades vendidas	(-) custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) custo das unidades vendidas
Individual				
Serviços	38.643	(18.259)	134.937	(108.890)
Incorporação - imóveis concluídos	3.308	(2.313)	1.076	(77)
Total Individual	41.951	(20.572)	136.013	(108.967)
Controladas				
Serviços	23.755	(41.817)	44.420	(56.808)
Incorporação - imóveis concluídos	409.271	(289.649)	433.733	(296.943)
Incorporação - imóveis em construção	1.025.746	(626.116)	844.062	(504.394)
Total Controladas	1.458.772	(957.582)	1.322.215	(858.145)
Total Consolidado	1.500.723	(978.154)	1.458.228	(967.112)

18. Custos e despesas por natureza

Descrição	Individual		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Matéria-prima, e materiais de uso e consumo	(17.454)	(90.357)	(783.554)	(778.925)
Despesas com pessoal	(69.674)	(75.502)	(226.513)	(216.982)
Juros Capitalizados	-	-	(10.755)	(11.321)
Depreciação e amortização	(14.879)	(15.253)	(41.445)	(35.872)
Serviços de terceiros	(10.501)	(9.153)	(17.405)	(15.794)
Energia elétrica, água e telefone	(2.507)	(2.691)	(4.452)	(4.800)
Despesas gerais com vendas	53	(560)	(52.295)	(50.950)
Comissão de vendas	(1.238)	(4.384)	(90.864)	(87.063)
Provisão para plano de opções de ações	(1.883)	(3.788)	(1.883)	(3.788)
Outras despesas	(7.295)	(15.235)	(22.604)	(20.229)
	(125.378)	(216.923)	(1.251.770)	(1.225.724)
Classificados como				
Custos dos imóveis vendidos	(3.221)	(1.756)	(918.985)	(803.092)
Custos de serviços prestados	(17.351)	(107.211)	(59.169)	(164.020)
Despesas comerciais	(2.604)	(6.130)	(158.044)	(146.206)
Despesas gerais e administrativas	(102.202)	(101.826)	(115.572)	(112.406)
	(125.378)	(216.923)	(1.251.770)	(1.225.724)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Rendimento de aplicações financeiras	14.341	28.175	16.982	35.312
Atualização monetária e juros contratuais	4.338	3.289	7.126	5.629
Receita com derivativos	17.412	-	17.412	-
Variação cambial	2.596	-	2.596	-
	38.687	31.464	44.116	40.941
Despesas financeiras				
Despesas com juros	(53.321)	(70.133)	(53.990)	(73.066)
Variação cambial	(10.415)	-	(10.415)	-
Despesas bancárias	(1.574)	(2.624)	(6.046)	(7.090)
Despesa com venda de carteira	-	-	(7.469)	-
Juros sobre arrendamento	(2.885)	-	(2.937)	-
Despesas com derivativos	(3.379)	-	(3.379)	-
	(71.574)	(72.757)	(84.236)	(80.156)
Resultado financeiro líquido	(32.887)	(41.293)	(40.120)	(39.215)

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

20. Imposto de renda e contribuição social

	Individual		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Lucro antes do IRPJ e CSLL	113.288	101.098	181.243	153.802
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	38.518	34.373	61.623	52.293
Empresas tributadas pelo Lucro Real				
Adições e Exclusões	8.732	(9.755)	-	-
Adição (exclusão) equivalência patrimonial	(232.143)	(240.585)	-	-
Base de tributação	(110.123)	(149.242)	-	-
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base de tributação	498	(473)	20.257	128.046
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	2,28%	2,28%	2,28%	2,28%
Despesa com imposto	11	-	535	2.946
Despesa com imposto diferido	-	(11)	(73)	(26)
Empresas tributadas pelo RET (1%)				
Base de tributação	43.259	134.749	212.180	668.414
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	0,47%	0,47%	0,47%	0,47%
Despesa com imposto	101	772	982	3.386
Despesa com imposto diferido	103	(139)	15	(245)
Empresas tributadas pelo RET (4%)				
Base de tributação	-	-	1.544.293	1.402.323
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	-	-	30.560	27.450
Despesa com imposto diferido	-	-	(909)	(525)
Despesa com IRPJ e CSLL do exercício	215	622	31.110	32.986
Alíquota efetiva	0,19%	0,62%	17,16%	21,45%

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos exercícios findos em 31 de dezembro 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 e os lucros apurados nas SPEs não são passíveis de compensação com o prejuízo apurado pela *Holding*.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro 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				
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	Total
Em 31 de dezembro de 2020					
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	219.061	137.602	269.410	405.095	1.031.168
Fornecedores	90.086	17.368	-	-	107.454
Partes relacionadas (Nota 6.1)	23.022	-	-	-	23.022
Credores por imóveis compromissados (Nota 12)	77.434	932.308	575.383	370.524	1.955.649
Adiantamento por recebimento (Nota 13)	20.657	-	-	-	20.657

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

Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínua de análises de crédito. Em 31 de dezembro de 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--ContinuaçãoValor 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:

		Individual		Consolidado	
	Nota	31/12//2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Ativos financeiros					
Custo amortizado		88.001	56.101	466.345	507.884
Contas a receber	4.1	7.305	3.512	375.444	444.117
Contas a receber por alienação de investimentos	4.2	70.685	41.222	80.685	52.236
Outras contas a receber	-	10.011	11.367	10.216	11.531
Valor justo pelo resultado (*)		617.881	497.287	933.934	729.382
Caixa e bancos	3.1	1.563	13.385	217.303	135.808
Equivalente de caixa	3.1	415.067	323.682	514.266	397.987
Aplicações financeiras	3.2	194.246	160.220	195.360	195.587
Derivativos a receber		7.005	-	7.005	-
Total dos ativos financeiros		705.882	553.388	1.400.279	1.237.266
Passivos financeiros					
Custo amortizado		1.158.388	889.042	3.219.352	2.743.774
Credores por imóveis compromissados	12	69.577	20.227	1.955.649	1.733.203
Adiantamento por recebimento	13	2.362	19.253	20.657	33.619
Empréstimos e financiamentos	9	1.015.116	782.714	1.031.168	831.068
Fornecedores	-	7.530	9.972	107.454	64.699
Partes relacionadas	6.1	32.851	14.333	23.022	18.767
Outras contas a pagar	14	30.952	42.545	81.402	62.418
Passivos financeiros		1.158.388	889.042	3.219.352	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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação**Valor justo dos instrumentos financeiros**

Em 31/12/2020 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	88.001	88.001	-	466.345	466.345	-
Contas a receber	7.305	7.305	-	375.444	375.444	-
Contas a receber por alienação de investimentos	70.685	70.685	-	80.685	80.685	-
Outras contas a receber	10.011	10.011	-	10.216	10.216	-
Valor justo por meio de resultado	617.881	617.881	-	933.934	933.934	-
Caixa e bancos	1.563	1.563	-	217.303	217.303	-
Equivalente de caixa	415.067	415.067	-	514.266	514.266	-
Aplicações financeiras	194.246	194.246	-	195.360	195.360	-
Derivativos a receber	7.005	7.005	-	7.005	7.005	-
Total dos ativos financeiros	705.882	705.882	-	1.400.279	1.400.279	-
Passivos financeiros						
Custo amortizado	1.158.388	1.163.980	(5.592)	3.219.352	3.224.968	(5.616)
Credores por imóveis compromissados	69.577	69.577	-	1.955.649	1.955.649	-
Adiantamento por recebimento	2.362	2.362	-	20.657	20.657	-
Empréstimos e financiamentos	1.015.116	1.020.708	(5.592)	1.031.168	1.036.784	(5.616)
Fornecedores	7.530	7.530	-	107.454	107.454	-
Partes relacionadas	32.851	32.851	-	23.022	23.022	-
Outras contas a pagar	30.952	30.952	-	81.402	81.402	-
Passivos financeiros	1.158.388	1.163.980	(5.592)	3.219.352	3.224.968	(5.616)

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	56.101	56.101	-	507.884	507.884	-
	3.512	3.512	-	444.117	444.117	-
Contas a receber	11.367	11.367	-	11.531	11.531	-
Contas a receber por alienação de investimentos	41.222	41.222	-	52.236	52.236	-
Outras contas a receber						
Valor justo por meio de resultado	497.287	497.287	-	729.382	729.382	-
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	-
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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro 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 31 de dezembro a posição dos contratos de *SWAP* é como segue:

Hedge de valor uesto	Valor nocional	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Cédula de Crédito Bancário (Item Protegido)	40.000	BRL-EUR + 2,36%	48.999	-
Operação de <i>SWAP</i> :	Ponta ativa Ponta Passiva	BRL-EUR + 2,36% CDI + 4%	48.999 (41.994)	48.999 (41.994)
Posição líquida <i>SWAP</i> - Derivativo a Receber			7.005	7.005

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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

21. Instrumentos financeiros--ContinuaçãoAnálise 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 31/12/2020	Queda 50%	Queda 25%	Cenário provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	-	(5.782)	(5.782)	-	-	-	-	-
CDI	709.626	(752.919)	(43.293)	(736)	(1.104)	(1.472)	(1.840)	(2.208)
IPCA	164.544	(1.122.457)	(957.913)	(17.242)	(25.864)	(34.485)	(43.106)	(51.727)
INCC	179.678	(935.818)	(756.140)	(12.132)	(18.198)	(24.265)	(30.331)	(36.397)

Indexador	Queda 50%	Queda 25%	Cenário provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
CDI	1,70%	2,55%	3,40%	4,25%	5,10%
IPCA	1,80%	2,70%	3,60%	4,50%	5,40%
INCC	1,60%	2,41%	3,21%	4,01%	4,81%

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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro 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	
	31/12/2020	31/12/2019
Empréstimos e financiamentos	1.031.168	831.068
(-) Caixa e equivalente de caixa	731.569	533.795
(-) Aplicações financeiras	195.360	195.587
(-) Derivativos	7.005	-
Dívida líquida	97.234	101.686
Pagamento de dividendos	120.364	129.969
Recompra de ações	20.961	-
Patrimônio líquido	1.339.976	1.369.344
Dívida líquida sobre o patrimônio líquido	7,25%	7,43%

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Gestão do capital social--Continuação

No exercício findo em 31/12/2020 a Companhia apresentou uma geração de caixa de R\$145.777 (ajustado por derivativos, pagamentos de dividendos e recompra de ações) 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 31 de dezembro de 2020 no montante de R\$15.928 (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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro 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

Nos casos de desligamento por iniciativa do Beneficiário dos Programas ou desligamento por iniciativa da Companhia por justa causa durante um determinado Período de Carência, o Beneficiário deixará de fazer jus a todas as ações que lhe foram outorgadas em razão dos programas, exceto àquelas que já lhe tenham sido transferidas em razão do término de Períodos de carência anteriores. Nos casos de desligamento por iniciativa da Companhia sem justa causa ou de aposentadoria ao longo de um determinado período de carência, o beneficiário fará jus (i) ao lote de ações que lhe seria transferido ao término do respectivo período de carência de forma proporcional ao número de meses em que o beneficiário manteve a sua relação com a Companhia ao longo do respectivo período de carência; e (ii) a todas as ações que já lhe tenham sido transferidas em razão do término de períodos de carência anteriores. O beneficiário do novo plano, entretanto, não fará jus às ações que lhe seriam transferidas em razão do término dos períodos de carência que se iniciariam após o seu desligamento. Nos casos de desligamento por morte ou aposentadoria por invalidez, o beneficiário aposentado ou seus herdeiros legais, conforme o caso, receberão, independentemente do término dos respectivos períodos de carência, todas as ações aos quais teriam direito em razão dos Programas de Matching.

Durante o exercício de 2020 a companhia concedeu aos beneficiários do plano de remuneração baseado em ações o montante de R\$3.886 correspondente a 663.209 ações.

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 Matching	2015	4 anos	2017	506.000	61.200	127.557	317.243	-
1º Matching	2017	4 anos	2018	450.000	86.056	45.408	245.950	72.586
2º Matching	2017	4 anos	2018	1.760.000	-	100.000	1.320.000	340.000
2º Matching	2018	4 anos	2019	360.000	-	-	180.000	180.000
2º Matching	2018	4 anos	2020	170.923	-	10.768	105.761	54.394
1º Matching	2019	1 anos	2020	13.628	-	1.217	9.391	3.020
2º Matching	2019	3 anos	2020	58.985	-	4.559	30.714	23.712
1º Matching	2019	3 anos	2020	9.662	-	734	5.878	3.050
2º Matching	2019	3 anos	2020	52.888	-	4.620	24.304	23.964
1º Matching	2020	4 anos	2020	60.000	-	-	-	60.000
2º Matching	2020	4 anos	2020	340.000	-	-	-	340.000
1º Matching	2020	4 anos	2020	8.105	-	-	-	8.105
2º Matching	2020	4 anos	2020	55.947	-	-	-	55.947
Total				3.846.138	147.256	294.863	2.239.241	1.164.778

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 31/12/2020, 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	3.495.808
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	66.829
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	471.950
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para ao processos de licenciamento dos empreendimentos em construção	229.262
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
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de seguro "Compreensivo de Riscos Cibernéticos"	16.000

24. Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa

	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Atividade de Financiamento	3.180	47.106	4.155	47.735
Financiamento do Direito de Uso	3.180	47.106	4.155	47.735
Aquisições de Ações – Ações em Tesouraria	2.778	-	2.778	-
Atividades de Investimento	45.781	81.554	46.867	101.183
Venda de Participação Societária	41.623	32.689	41.623	51.689
Correção Venda de participação Societária	963	1.736	949	1.736
Aquisição (cancelamentos) de Imobilizado - Arrendamentos	3.195	47.129	4.295	47.758

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Direcional Engenharia S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Direcional Engenharia S.A. em 31 de dezembro de 2020, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Base para opinião

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

Ênfase

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

Principal assunto de auditoria

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esse assunto. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas", incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

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

Conforme mencionado nas Notas Explicativas 2.1.17, 2.2 (a) e 17, a Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas e as receitas de prestação de serviços de construção utilizando-se do método de Porcentagem de Conclusão - "POC" (Percentage of Completion).

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

Devido à relevância, complexidade e julgamentos envolvidos na determinação das receitas de vendas e serviços de construção a

serem reconhecidas, e o risco de impactos relevantes no resultado de cada período que essas mudanças de estimativas podem trazer, consideramos este assunto significativo para nossa auditoria. Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

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

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

Efetuamos procedimentos analíticos para avaliar mudanças significativas nas margens e orçamentos dos empreendimentos imobiliários para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 em comparação ao exercício anterior, bem como avaliamos as divulgações efetuadas pela Companhia e suas controladas e sua conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Baseados nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados, que estão consistentes com a avaliação da Administração, consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela Administração relacionadas aos saldos das receitas de venda de unidades imobiliárias não concluídas e prestação de serviços de construção, assim como as respectivas divulgações nas Notas Explicativas 2.1.17, 2.2 (a) e 17, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

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

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

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

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

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
 - Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
 - Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
 - Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
 - Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

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

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

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

Belo Horizonte, 15 de março de 2021.

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 31 de dezembro de 2020.

HENRIQUE ASSUNÇÃO PAIM.

DIRETOR FINANCEIRO E RELAÇÕES COM NVESTIDORES

Belo Horizonte, 15 de março de 2021.

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 Ottoni, 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 31 de dezembro de 2020.

HENRIQUE ASSUNÇÃO PAIM.

DIRETOR FINANCEIRO E RELAÇÕES COM NVESTIDORES

Belo Horizonte, 15 de março de 2021.