

# 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 - 01/01/2019 à 31/12/2019   | 10 |
| DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018   | 11 |
| DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017   | 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 - 01/01/2019 à 31/12/2019   | 23 |
| DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018   | 24 |
| DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017   | 25 |
| Demonstração de Valor Adicionado | 26 |

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| Relatório da Administração/Comentário do Desempenho | 27 |
|-----------------------------------------------------|----|

|                    |    |
|--------------------|----|
| Notas Explicativas | 52 |
|--------------------|----|

## Pareceres e Declarações

|                                                                    |     |
|--------------------------------------------------------------------|-----|
| Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva                   | 119 |
| Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente                    | 122 |
| Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras        | 123 |
| Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente | 124 |

Dados da Empresa / Composição do Capital

| Número de Ações<br>(Unidades) | Último Exercício Social<br>31/12/2019 |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| Do Capital Integralizado      |                                       |
| Ordinárias                    | 147.925.010                           |
| Preferenciais                 | 0                                     |
| Total                         | 147.925.010                           |
| Em Tesouraria                 |                                       |
| Ordinárias                    | 5.473.739                             |
| Preferenciais                 | 0                                     |
| Total                         | 5.473.739                             |
|                               |                                       |
| #Error                        |                                       |
|                               |                                       |
| #Error                        |                                       |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                    | <b>Último Exercício<br/>31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>31/12/2017</b> |
|------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1                      | Ativo Total                                  | 2.209.111                              | 2.634.725                                 | 1.952.816                                     |
| 1.01                   | Ativo Circulante                             | 621.511                                | 669.715                                   | 426.482                                       |
| 1.01.01                | Caixa e Equivalentes de Caixa                | 337.067                                | 390.971                                   | 221.399                                       |
| 1.01.02                | Aplicações Financeiras                       | 160.220                                | 131.397                                   | 53.695                                        |
| 1.01.03                | Contas a Receber                             | 3.475                                  | 14.969                                    | 9.819                                         |
| 1.01.03.01             | Clientes                                     | 3.475                                  | 14.969                                    | 9.819                                         |
| 1.01.03.01.01          | Contas a receber por incorporação de imóveis | 2.668                                  | 2.965                                     | 1.327                                         |
| 1.01.03.01.02          | Contas a receber por prestação de serviços   | 807                                    | 11.752                                    | 3.536                                         |
| 1.01.03.01.03          | Contas a receber por venda de terrenos       | 0                                      | 252                                       | 4.956                                         |
| 1.01.04                | Estoques                                     | 3.302                                  | 868                                       | 706                                           |
| 1.01.04.02             | Estoque de imóveis concluídos                | 3.302                                  | 0                                         | 706                                           |
| 1.01.04.03             | Estoque de imóveis em construção             | 0                                      | 868                                       | 0                                             |
| 1.01.06                | Tributos a Recuperar                         | 14.752                                 | 16.707                                    | 18.559                                        |
| 1.01.06.01             | Tributos Correntes a Recuperar               | 14.752                                 | 16.707                                    | 18.559                                        |
| 1.01.08                | Outros Ativos Circulantes                    | 102.695                                | 114.803                                   | 122.304                                       |
| 1.01.08.03             | Outros                                       | 102.695                                | 114.803                                   | 122.304                                       |
| 1.01.08.03.01          | Partes relacionadas                          | 39.190                                 | 75.923                                    | 73.296                                        |
| 1.01.08.03.02          | Outros créditos                              | 52.005                                 | 36.880                                    | 45.008                                        |
| 1.01.08.03.03          | Contas a receber por alienação de quotas     | 11.500                                 | 2.000                                     | 4.000                                         |
| 1.02                   | Ativo Não Circulante                         | 1.587.600                              | 1.965.010                                 | 1.526.334                                     |
| 1.02.01                | Ativo Realizável a Longo Prazo               | 68.887                                 | 458.954                                   | 38.351                                        |
| 1.02.01.04             | Contas a Receber                             | 29.759                                 | 28.005                                    | 29                                            |
| 1.02.01.04.01          | Clientes                                     | 37                                     | 20                                        | 29                                            |
| 1.02.01.04.02          | Contas a receber por alienação de quotas     | 29.722                                 | 27.985                                    | 0                                             |
| 1.02.01.05             | Estoques                                     | 20.565                                 | 412.652                                   | 20.148                                        |
| 1.02.01.05.01          | Estoques de terrenos a incorporar            | 20.565                                 | 412.652                                   | 20.148                                        |
| 1.02.01.10             | Outros Ativos Não Circulantes                | 18.563                                 | 18.297                                    | 18.174                                        |
| 1.02.01.10.03          | Créditos diversos                            | 18.563                                 | 18.297                                    | 18.174                                        |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                | <b>Último Exercício<br/>31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>31/12/2017</b> |
|------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1.02.02                | Investimentos                            | 1.437.970                              | 1.457.227                                 | 1.450.753                                     |
| 1.02.02.01             | Participações Societárias                | 1.437.970                              | 1.457.227                                 | 1.450.753                                     |
| 1.02.02.01.02          | Participações em Controladas             | 0                                      | 1.393.066                                 | 1.401.252                                     |
| 1.02.02.01.03          | Participações em Controladas em Conjunto | 0                                      | 64.161                                    | 49.501                                        |
| 1.02.03                | Imobilizado                              | 73.784                                 | 44.844                                    | 34.746                                        |
| 1.02.03.01             | Imobilizado em Operação                  | 73.784                                 | 44.844                                    | 34.746                                        |
| 1.02.04                | Intangível                               | 6.959                                  | 3.985                                     | 2.484                                         |
| 1.02.04.01             | Intangíveis                              | 6.959                                  | 3.985                                     | 2.484                                         |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>              | <b>Último Exercício<br/>31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>31/12/2017</b> |
|------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 2                      | Passivo Total                          | 2.209.111                              | 2.634.725                                 | 1.952.816                                     |
| 2.01                   | Passivo Circulante                     | 285.825                                | 484.610                                   | 224.984                                       |
| 2.01.01                | Obrigações Sociais e Trabalhistas      | 12.771                                 | 10.107                                    | 8.685                                         |
| 2.01.01.02             | Obrigações Trabalhistas                | 12.771                                 | 10.107                                    | 8.685                                         |
| 2.01.02                | Fornecedores                           | 8.809                                  | 11.073                                    | 3.171                                         |
| 2.01.02.01             | Fornecedores Nacionais                 | 8.809                                  | 11.073                                    | 3.171                                         |
| 2.01.03                | Obrigações Fiscais                     | 514                                    | 741                                       | 632                                           |
| 2.01.03.01             | Obrigações Fiscais Federais            | 514                                    | 741                                       | 632                                           |
| 2.01.03.01.02          | Obrigações Tributárias                 | 514                                    | 741                                       | 632                                           |
| 2.01.04                | Empréstimos e Financiamentos           | 201.007                                | 369.814                                   | 117.322                                       |
| 2.01.04.01             | Empréstimos e Financiamentos           | 192.813                                | 369.814                                   | 117.322                                       |
| 2.01.04.01.01          | Em Moeda Nacional                      | 192.813                                | 369.814                                   | 117.322                                       |
| 2.01.04.03             | Financiamento por Arrendamento         | 8.194                                  | 0                                         | 0                                             |
| 2.01.05                | Outras Obrigações                      | 58.727                                 | 85.546                                    | 95.174                                        |
| 2.01.05.01             | Passivos com Partes Relacionadas       | 14.333                                 | 17.044                                    | 27.240                                        |
| 2.01.05.01.04          | Débitos com Outras Partes Relacionadas | 14.333                                 | 17.044                                    | 27.240                                        |
| 2.01.05.02             | Outros                                 | 44.394                                 | 68.502                                    | 67.934                                        |
| 2.01.05.02.04          | Contas a pagar                         | 25.141                                 | 68.502                                    | 47.786                                        |
| 2.01.05.02.05          | Adiantamento de Clientes               | 19.253                                 | 0                                         | 0                                             |
| 2.01.05.02.06          | Credores por imóveis compromissados    | 0                                      | 0                                         | 20.148                                        |
| 2.01.06                | Provisões                              | 3.997                                  | 7.329                                     | 0                                             |
| 2.01.06.02             | Outras Provisões                       | 3.997                                  | 7.329                                     | 0                                             |
| 2.01.06.02.01          | Provisões para Garantias               | 3.997                                  | 7.329                                     | 0                                             |
| 2.02                   | Passivo Não Circulante                 | 666.359                                | 867.424                                   | 272.868                                       |
| 2.02.01                | Empréstimos e Financiamentos           | 623.266                                | 450.564                                   | 272.191                                       |
| 2.02.01.01             | Empréstimos e Financiamentos           | 589.901                                | 450.564                                   | 272.191                                       |
| 2.02.01.01.01          | Em Moeda Nacional                      | 589.901                                | 450.564                                   | 272.191                                       |
| 2.02.01.03             | Financiamento por Arrendamento         | 33.365                                 | 0                                         | 0                                             |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                               | <b>Último Exercício<br/>31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>31/12/2017</b> |
|------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 2.02.02                | Outras Obrigações                                       | 38.794                                 | 413.639                                   | 0                                             |
| 2.02.02.01             | Passivos com Partes Relacionadas                        | 0                                      | 700                                       | 0                                             |
| 2.02.02.01.04          | Débitos com Outras Partes Relacionadas                  | 0                                      | 700                                       | 0                                             |
| 2.02.02.02             | Outros                                                  | 38.794                                 | 412.939                                   | 0                                             |
| 2.02.02.02.03          | Contas a pagar                                          | 17.404                                 | 412.752                                   | 0                                             |
| 2.02.02.02.04          | Credores por imóveis compromissados                     | 20.227                                 | 0                                         | 0                                             |
| 2.02.02.02.06          | Fornecedores a pagar                                    | 1.163                                  | 187                                       | 0                                             |
| 2.02.03                | Tributos Diferidos                                      | 40                                     | 0                                         | 0                                             |
| 2.02.03.01             | Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos        | 40                                     | 0                                         | 0                                             |
| 2.02.03.01.01          | Obrigações Tributárias                                  | 40                                     | 0                                         | 0                                             |
| 2.02.04                | Provisões                                               | 4.259                                  | 3.221                                     | 677                                           |
| 2.02.04.01             | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 2.328                                  | 2.753                                     | 661                                           |
| 2.02.04.01.02          | Provisões Previdenciárias e Trabalhistas                | 1.774                                  | 1.818                                     | 0                                             |
| 2.02.04.01.04          | Provisões Cíveis                                        | 554                                    | 935                                       | 0                                             |
| 2.02.04.02             | Outras Provisões                                        | 1.931                                  | 468                                       | 16                                            |
| 2.02.04.02.01          | Provisões para Garantias                                | 1.931                                  | 468                                       | 16                                            |
| 2.03                   | Patrimônio Líquido                                      | 1.256.927                              | 1.282.691                                 | 1.454.964                                     |
| 2.03.01                | Capital Social Realizado                                | 752.982                                | 752.982                                   | 752.982                                       |
| 2.03.02                | Reservas de Capital                                     | 181.592                                | 177.804                                   | 173.813                                       |
| 2.03.02.04             | Opções Outorgadas                                       | 15.508                                 | 11.720                                    | 7.729                                         |
| 2.03.02.05             | Ações em Tesouraria                                     | -32.076                                | -37.531                                   | -40.793                                       |
| 2.03.02.07             | Oferta pública de ações                                 | 198.160                                | 203.615                                   | 206.877                                       |
| 2.03.04                | Reservas de Lucros                                      | 341.032                                | 370.526                                   | 549.591                                       |
| 2.03.04.01             | Reserva Legal                                           | 30.370                                 | 25.345                                    | 25.345                                        |
| 2.03.04.02             | Reserva Estatutária                                     | 310.662                                | 345.181                                   | 403.864                                       |
| 2.03.04.05             | Reserva de Retenção de Lucros                           | 0                                      | 0                                         | 120.382                                       |
| 2.03.06                | Ajustes de Avaliação Patrimonial                        | -18.679                                | -18.621                                   | -21.422                                       |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                              | <b>Último Exercício<br/>01/01/2019 à 31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2018 à 31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2017 à 31/12/2017</b> |
|------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 3.01                   | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços                 | 136.013                                             | 65.640                                                 | 9.857                                                      |
| 3.02                   | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos                  | -108.967                                            | -50.619                                                | -4.526                                                     |
| 3.03                   | Resultado Bruto                                        | 27.046                                              | 15.021                                                 | 5.331                                                      |
| 3.04                   | Despesas/Receitas Operacionais                         | 115.345                                             | -67.363                                                | -146.834                                                   |
| 3.04.01                | Despesas com Vendas                                    | -6.130                                              | -2.253                                                 | -1.448                                                     |
| 3.04.02                | Despesas Gerais e Administrativas                      | -101.826                                            | -90.103                                                | -95.247                                                    |
| 3.04.04                | Outras Receitas Operacionais                           | 36.835                                              | 0                                                      | 0                                                          |
| 3.04.05                | Outras Despesas Operacionais                           | -54.119                                             | -98.332                                                | 3.545                                                      |
| 3.04.06                | Resultado de Equivalência Patrimonial                  | 240.585                                             | 123.325                                                | -53.684                                                    |
| 3.05                   | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | 142.391                                             | -52.342                                                | -141.503                                                   |
| 3.06                   | Resultado Financeiro                                   | -41.293                                             | -24.848                                                | -2.266                                                     |
| 3.06.01                | Receitas Financeiras                                   | -72.757                                             | 26.863                                                 | 36.093                                                     |
| 3.06.02                | Despesas Financeiras                                   | 31.464                                              | -51.711                                                | -38.359                                                    |
| 3.07                   | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro             | 101.098                                             | -77.190                                                | -143.769                                                   |
| 3.08                   | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro   | -622                                                | -305                                                   | -12                                                        |
| 3.08.01                | Corrente                                               | -771                                                | -263                                                   | -12                                                        |
| 3.08.02                | Diferido                                               | 149                                                 | -42                                                    | 0                                                          |
| 3.09                   | Resultado Líquido das Operações Continuadas            | 100.476                                             | -77.495                                                | -143.781                                                   |
| 3.11                   | Lucro/Prejuízo do Período                              | 100.476                                             | -77.495                                                | -143.781                                                   |
| 3.99                   | Lucro por Ação - (Reais / Ação)                        |                                                     |                                                        |                                                            |
| 3.99.01                | Lucro Básico por Ação                                  |                                                     |                                                        |                                                            |
| 3.99.01.01             | ON                                                     | 0,68                                                | -0,53                                                  | -0,97                                                      |
| 3.99.02                | Lucro Diluído por Ação                                 |                                                     |                                                        |                                                            |
| 3.99.02.01             | ON                                                     | 0,67                                                | -0,53                                                  | -0,97                                                      |

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta              | Último Exercício<br>01/01/2019 à 31/12/2019 | Penúltimo Exercício<br>01/01/2018 à 31/12/2018 | Antepenúltimo Exercício<br>01/01/2017 à 31/12/2017 |
|-----------------|---------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 4.01            | Lucro Líquido do Período        | 100.476                                     | -77.495                                        | -143.781                                           |
| 4.03            | Resultado Abrangente do Período | 100.476                                     | -77.495                                        | -143.781                                           |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                                    | <b>Último Exercício<br/>01/01/2019 à 31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2018 à 31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2017 à 31/12/2017</b> |
|------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 6.01                   | Caixa Líquido Atividades Operacionais                        | -53.738                                             | -381.860                                               | -64.300                                                    |
| 6.01.01                | Caixa Gerado nas Operações                                   | -85.202                                             | -147.898                                               | -51.298                                                    |
| 6.01.01.01             | Lucro líquido antes do IRPJ e CSLL                           | 101.098                                             | -77.190                                                | -143.769                                                   |
| 6.01.01.02             | Depreciações e amortizações                                  | 15.253                                              | 4.434                                                  | 3.611                                                      |
| 6.01.01.03             | Resultado de equivalencia patrimonial                        | -240.585                                            | -123.325                                               | 53.684                                                     |
| 6.01.01.04             | Provisão para garantia                                       | -1.866                                              | 7.780                                                  | -524                                                       |
| 6.01.01.05             | Juros/encargos s/financiamentos                              | 66.950                                              | 46.001                                                 | 30.527                                                     |
| 6.01.01.06             | Provisão p/riscos tributarios, trabalhistas e civeis         | -425                                                | 2.092                                                  | 152                                                        |
| 6.01.01.08             | Impostos                                                     | 0                                                   | -109                                                   | 12                                                         |
| 6.01.01.10             | Provisão p/plano de opções de ações                          | 3.788                                               | 3.991                                                  | 5.009                                                      |
| 6.01.01.12             | Provisão participação nos resultados                         | 2.305                                               | 0                                                      | 0                                                          |
| 6.01.01.14             | Provisão para perdas de contas a receber                     | 0                                                   | -11.572                                                | 0                                                          |
| 6.01.01.15             | Resultado das vendas de participações societárias            | -34.425                                             | 0                                                      | 0                                                          |
| 6.01.01.16             | Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento | 2.728                                               | 0                                                      | 0                                                          |
| 6.01.01.17             | Juros sobre contas a pagar por aquisição de direito de uso   | -23                                                 | 0                                                      | 0                                                          |
| 6.01.02                | Variações nos Ativos e Passivos                              | 32.252                                              | -233.766                                               | -13.001                                                    |
| 6.01.02.01             | Contas a receber                                             | 11.477                                              | -5.141                                                 | -4.198                                                     |
| 6.01.02.02             | Estoques                                                     | -2.876                                              | 1.078                                                  | 1.733                                                      |
| 6.01.02.03             | Créditos diversos                                            | -14.609                                             | -248.738                                               | 4.387                                                      |
| 6.01.02.04             | Partes relacionadas                                          | 50.171                                              | -2.627                                                 | 7.603                                                      |
| 6.01.02.05             | Tributos a recuperar                                         | 1.955                                               | 1.852                                                  | -947                                                       |
| 6.01.02.07             | Fornecedores                                                 | -3.307                                              | -553                                                   | -3.118                                                     |
| 6.01.02.08             | Obrigações trabalhistas                                      | 359                                                 | 1.422                                                  | -74                                                        |
| 6.01.02.09             | Obrigações tributárias                                       | -21                                                 | 109                                                    | -204                                                       |
| 6.01.02.10             | Contas a pagar                                               | -25.957                                             | 20.716                                                 | 8.734                                                      |
| 6.01.02.11             | Partes relacionadas                                          | -3.411                                              | -1.284                                                 | -26.917                                                    |
| 6.01.02.12             | Credores por imóveis compromissados                          | 0                                                   | -1.139                                                 | 0                                                          |
| 6.01.02.13             | Depósitos judiciais                                          | -782                                                | -15                                                    | 0                                                          |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                  | <b>Último Exercício<br/>01/01/2019 à 31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2018 à 31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2017 à 31/12/2017</b> |
|------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 6.01.02.14             | Despesas antecipadas                       | 0                                                   | 554                                                    | 0                                                          |
| 6.01.02.15             | Adiantamento de clientes                   | 19.253                                              | 0                                                      | 0                                                          |
| 6.01.03                | Outros                                     | -788                                                | -196                                                   | -1                                                         |
| 6.01.03.01             | IRPJ e CSLL                                | -788                                                | -196                                                   | -1                                                         |
| 6.02                   | Caixa Líquido Atividades de Investimento   | 243.140                                             | 253.765                                                | -33.360                                                    |
| 6.02.01                | Acréscimos de investimento (SCPs e SPEs)   | 5.135                                               | -111.151                                               | -177.464                                                   |
| 6.02.02                | Acréscimos de imobilizado                  | -1.696                                              | -13.096                                                | -4.051                                                     |
| 6.02.03                | Acréscimo de intangível                    | -3.715                                              | -2.507                                                 | -343                                                       |
| 6.02.04                | Dividendos recebidos                       | 254.707                                             | 228.002                                                | 125.192                                                    |
| 6.02.05                | Aplicações Financeiras                     | -28.823                                             | -77.702                                                | 23.306                                                     |
| 6.02.06                | Venda de participações societárias         | 23.188                                              | 230.219                                                | 0                                                          |
| 6.02.07                | Imobilizado arrendado                      | -5.656                                              | 0                                                      | 0                                                          |
| 6.03                   | Caixa Líquido Atividades de Financiamento  | -243.306                                            | 297.667                                                | 67.639                                                     |
| 6.03.03                | Dividendos pagos                           | -129.969                                            | -90.000                                                | -1                                                         |
| 6.03.05                | Juros pagos                                | -76.617                                             | -36.143                                                | -26.099                                                    |
| 6.03.07                | Reserva de Capital                         | -57                                                 | 2.803                                                  | -446                                                       |
| 6.03.09                | Ingressos dos empréstimos                  | 304.809                                             | 528.647                                                | 218.910                                                    |
| 6.03.10                | Amortizações dos empréstimos               | -338.853                                            | -107.640                                               | -124.725                                                   |
| 6.03.11                | Ingresso de financiamento por arrendamento | -2.443                                              | 0                                                      | 0                                                          |
| 6.03.12                | Juros pagos sobre arrendamento             | -176                                                | 0                                                      | 0                                                          |
| 6.05                   | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes  | -53.904                                             | 169.572                                                | -30.021                                                    |
| 6.05.01                | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes      | 390.971                                             | 221.399                                                | 251.420                                                    |
| 6.05.02                | Saldo Final de Caixa e Equivalentes        | 337.067                                             | 390.971                                                | 221.399                                                    |

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                   | <b>Capital Social Integralizado</b> | <b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b> | <b>Reservas de Lucro</b> | <b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b> | <b>Outros Resultados Abrangentes</b> | <b>Patrimônio Líquido</b> |
|------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01                   | Saldos Iniciais                             | 752.982                             | 159.183                                                             | 370.526                  | 0                                     | 0                                    | 1.282.691                 |
| 5.02                   | Ajustes de Exercícios Anteriores            | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         |
| 5.03                   | Saldos Iniciais Ajustados                   | 752.982                             | 159.183                                                             | 370.526                  | 0                                     | 0                                    | 1.282.691                 |
| 5.04                   | Transações de Capital com os Sócios         | 0                                   | 3.730                                                               | -129.970                 | 0                                     | 0                                    | -126.240                  |
| 5.04.03                | Opções Outorgadas Reconhecidas              | 0                                   | 3.788                                                               | 0                        | 0                                     | 0                                    | 3.788                     |
| 5.04.06                | Dividendos                                  | 0                                   | 0                                                                   | -129.969                 | 0                                     | 0                                    | -129.969                  |
| 5.04.08                | Transações com acionistas não controladores | 0                                   | -58                                                                 | -1                       | 0                                     | 0                                    | -59                       |
| 5.05                   | Resultado Abrangente Total                  | 0                                   | 0                                                                   | 100.476                  | 0                                     | 0                                    | 100.476                   |
| 5.05.01                | Lucro Líquido do Período                    | 0                                   | 0                                                                   | 100.476                  | 0                                     | 0                                    | 100.476                   |
| 5.06                   | Mutações Internas do Patrimônio Líquido     | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         |
| 5.07                   | Saldos Finais                               | 752.982                             | 162.913                                                             | 341.032                  | 0                                     | 0                                    | 1.256.927                 |

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                   | <b>Capital Social Integralizado</b> | <b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b> | <b>Reservas de Lucro</b> | <b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b> | <b>Outros Resultados Abrangentes</b> | <b>Patrimônio Líquido</b> |
|------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 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                                   | 6.792                                                               | -89.998                  | 0                                     | 0                                    | -83.206                   |
| 5.04.03                | Opções Outorgadas Reconhecidas              | 0                                   | 3.991                                                               | 0                        | 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                             | 159.183                                                             | 370.526                  | 0                                     | 0                                    | 1.282.691                 |

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>               | <b>Capital Social Integralizado</b> | <b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b> | <b>Reservas de Lucro</b> | <b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b> | <b>Outros Resultados Abrangentes</b> | <b>Patrimônio Líquido</b> |
|------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01                   | Saldos Iniciais                         | 752.982                             | 147.828                                                             | 693.373                  | 0                                     | 0                                    | 1.594.183                 |
| 5.02                   | Ajustes de Exercícios Anteriores        | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         |
| 5.03                   | Saldos Iniciais Ajustados               | 752.982                             | 147.828                                                             | 693.373                  | 0                                     | 0                                    | 1.594.183                 |
| 5.04                   | Transações de Capital com os Sócios     | 0                                   | 4.563                                                               | -1                       | 0                                     | 0                                    | 4.562                     |
| 5.04.03                | Opções Outorgadas Reconhecidas          | 0                                   | 5.009                                                               | 0                        | 0                                     | 0                                    | 5.009                     |
| 5.04.04                | Ações em Tesouraria Adquiridas          | 0                                   | 718                                                                 | 0                        | 0                                     | 0                                    | 718                       |
| 5.04.05                | Ações em Tesouraria Vendidas            | 0                                   | -718                                                                | 0                        | 0                                     | 0                                    | -718                      |
| 5.04.06                | Dividendos                              | 0                                   | 0                                                                   | -1                       | 0                                     | 0                                    | -1                        |
| 5.04.08                | Transação com sócios não controladores  | 0                                   | -446                                                                | 0                        | 0                                     | 0                                    | -446                      |
| 5.05                   | Resultado Abrangente Total              | 0                                   | 0                                                                   | -143.781                 | 0                                     | 0                                    | -143.781                  |
| 5.05.01                | Lucro Líquido do Período                | 0                                   | 0                                                                   | -143.781                 | 0                                     | 0                                    | 0                         |
| 5.05.02                | Outros Resultados Abrangentes           | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | -143.781                  |
| 5.06                   | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         |
| 5.07                   | Saldos Finais                           | 752.982                             | 152.391                                                             | 549.591                  | 0                                     | 0                                    | 1.454.964                 |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                        | <b>Último Exercício<br/>01/01/2019 à 31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2018 à 31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2017 à 31/12/2017</b> |
|------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 7.01                   | Receitas                                         | 124.675                                             | -26.004                                                | 15.597                                                     |
| 7.01.01                | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços       | 141.959                                             | 72.328                                                 | 12.052                                                     |
| 7.01.02                | Outras Receitas                                  | -17.284                                             | -98.332                                                | 3.545                                                      |
| 7.02                   | Insumos Adquiridos de Terceiros                  | -126.168                                            | -77.461                                                | -41.609                                                    |
| 7.02.01                | Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos          | -90.357                                             | -42.683                                                | -6.859                                                     |
| 7.02.02                | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -11.844                                             | -11.166                                                | -12.314                                                    |
| 7.02.04                | Outros                                           | -23.967                                             | -23.612                                                | -22.436                                                    |
| 7.03                   | Valor Adicionado Bruto                           | -1.493                                              | -103.465                                               | -26.012                                                    |
| 7.04                   | Retenções                                        | -15.253                                             | -4.434                                                 | -3.611                                                     |
| 7.04.01                | Depreciação, Amortização e Exaustão              | -15.253                                             | -4.434                                                 | -3.611                                                     |
| 7.05                   | Valor Adicionado Líquido Produzido               | -16.746                                             | -107.899                                               | -29.623                                                    |
| 7.06                   | Vlr Adicionado Recebido em Transferência         | 272.049                                             | 150.188                                                | -17.591                                                    |
| 7.06.01                | Resultado de Equivalência Patrimonial            | 240.585                                             | 123.325                                                | -53.684                                                    |
| 7.06.02                | Receitas Financeiras                             | 31.464                                              | 26.863                                                 | 36.093                                                     |
| 7.07                   | Valor Adicionado Total a Distribuir              | 255.303                                             | 42.289                                                 | -47.214                                                    |
| 7.08                   | Distribuição do Valor Adicionado                 | 255.303                                             | 42.289                                                 | -47.214                                                    |
| 7.08.01                | Pessoal                                          | 75.501                                              | 61.080                                                 | 56.001                                                     |
| 7.08.02                | Impostos, Taxas e Contribuições                  | 6.569                                               | 6.993                                                  | 2.207                                                      |
| 7.08.03                | Remuneração de Capitais de Terceiros             | 72.757                                              | 51.711                                                 | 38.359                                                     |
| 7.08.04                | Remuneração de Capitais Próprios                 | 100.476                                             | -77.495                                                | -143.781                                                   |
| 7.08.04.03             | Lucros Retidos / Prejuízo do Período             | 100.476                                             | -77.495                                                | -143.781                                                   |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                                           | <b>Último Exercício<br/>31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>31/12/2017</b> |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1                      | Ativo Total                                                         | 4.654.716                              | 4.651.685                                 | 4.141.764                                     |
| 1.01                   | Ativo Circulante                                                    | 2.333.425                              | 2.251.114                                 | 2.351.425                                     |
| 1.01.01                | Caixa e Equivalentes de Caixa                                       | 533.795                                | 715.294                                   | 413.048                                       |
| 1.01.02                | Aplicações Financeiras                                              | 195.587                                | 144.050                                   | 70.709                                        |
| 1.01.02.01             | Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado | 195.587                                | 144.050                                   | 70.709                                        |
| 1.01.02.01.02          | Títulos Designados a Valor Justo                                    | 195.587                                | 144.050                                   | 70.709                                        |
| 1.01.03                | Contas a Receber                                                    | 347.538                                | 394.942                                   | 702.949                                       |
| 1.01.03.01             | Clientes                                                            | 347.538                                | 394.942                                   | 702.949                                       |
| 1.01.03.01.01          | Clientes por incorporação de imóveis                                | 0                                      | 366.253                                   | 657.370                                       |
| 1.01.03.01.02          | Clientes por prestação de serviço                                   | 0                                      | 27.261                                    | 39.539                                        |
| 1.01.03.01.03          | Contas a receber por venda de terrenos                              | 0                                      | 1.428                                     | 6.040                                         |
| 1.01.04                | Estoques                                                            | 1.080.672                              | 823.164                                   | 971.225                                       |
| 1.01.04.01             | Estoque de terreno a incorporar                                     | 378.001                                | 327.470                                   | 309.774                                       |
| 1.01.04.02             | Estoque de imóveis concluídos                                       | 163.978                                | 208.258                                   | 294.898                                       |
| 1.01.04.03             | Estoque de imóveis em construção                                    | 538.693                                | 287.436                                   | 366.553                                       |
| 1.01.06                | Tributos a Recuperar                                                | 24.560                                 | 26.135                                    | 24.684                                        |
| 1.01.06.01             | Tributos Correntes a Recuperar                                      | 24.560                                 | 26.135                                    | 24.684                                        |
| 1.01.08                | Outros Ativos Circulantes                                           | 151.273                                | 147.529                                   | 168.810                                       |
| 1.01.08.03             | Outros                                                              | 151.273                                | 147.529                                   | 168.810                                       |
| 1.01.08.03.01          | Créditos diversos                                                   | 151.273                                | 76.302                                    | 87.234                                        |
| 1.01.08.03.02          | Partes relacionadas                                                 | 0                                      | 71.227                                    | 81.576                                        |
| 1.02                   | Ativo Não Circulante                                                | 2.321.291                              | 2.400.571                                 | 1.790.339                                     |
| 1.02.01                | Ativo Realizável a Longo Prazo                                      | 2.162.619                              | 2.265.702                                 | 1.682.866                                     |
| 1.02.01.04             | Contas a Receber                                                    | 126.301                                | 149.247                                   | 132.436                                       |
| 1.02.01.04.01          | Clientes                                                            | 96.579                                 | 121.262                                   | 132.436                                       |
| 1.02.01.04.02          | Contas a receber por alienação de quotas                            | 29.722                                 | 27.985                                    | 0                                             |
| 1.02.01.05             | Estoques                                                            | 2.008.992                              | 2.090.294                                 | 1.516.643                                     |
| 1.02.01.05.01          | Estoques de terrenos a incorporar                                   | 2.008.992                              | 2.090.294                                 | 1.516.643                                     |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>        | <b>Último Exercício<br/>31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>31/12/2017</b> |
|------------------------|----------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1.02.01.09             | Créditos com Partes Relacionadas | 0                                      | 649                                       | 5.400                                         |
| 1.02.01.09.01          | Créditos com Coligadas           | 0                                      | 649                                       | 5.400                                         |
| 1.02.01.10             | Outros Ativos Não Circulantes    | 27.326                                 | 25.512                                    | 28.387                                        |
| 1.02.01.10.03          | Créditos diversos                | 27.326                                 | 25.512                                    | 28.387                                        |
| 1.02.02                | Investimentos                    | 48.885                                 | 64.161                                    | 49.501                                        |
| 1.02.02.01             | Participações Societárias        | 48.885                                 | 64.161                                    | 49.501                                        |
| 1.02.02.01.01          | Participações em Coligadas       | 48.885                                 | 64.161                                    | 49.501                                        |
| 1.02.03                | Imobilizado                      | 101.972                                | 66.272                                    | 55.265                                        |
| 1.02.03.01             | Imobilizado em Operação          | 101.972                                | 66.272                                    | 55.265                                        |
| 1.02.04                | Intangível                       | 7.815                                  | 4.436                                     | 2.707                                         |
| 1.02.04.01             | Intangíveis                      | 7.815                                  | 4.436                                     | 2.707                                         |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                               | <b>Último Exercício<br/>31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>31/12/2017</b> |
|------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 2                      | Passivo Total                                           | 4.654.716                              | 4.651.685                                 | 4.141.764                                     |
| 2.01                   | Passivo Circulante                                      | 516.564                                | 764.158                                   | 701.791                                       |
| 2.01.01                | Obrigações Sociais e Trabalhistas                       | 30.640                                 | 26.183                                    | 20.571                                        |
| 2.01.01.02             | Obrigações Trabalhistas                                 | 30.640                                 | 26.183                                    | 20.571                                        |
| 2.01.02                | Fornecedores                                            | 51.601                                 | 75.747                                    | 71.174                                        |
| 2.01.02.01             | Fornecedores Nacionais                                  | 51.601                                 | 75.747                                    | 71.174                                        |
| 2.01.03                | Obrigações Fiscais                                      | 22.968                                 | 23.305                                    | 34.574                                        |
| 2.01.03.01             | Obrigações Fiscais Federais                             | 22.968                                 | 23.305                                    | 34.574                                        |
| 2.01.03.01.02          | Obrigações Tributárias                                  | 14.518                                 | 15.081                                    | 19.506                                        |
| 2.01.03.01.03          | Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar Corrente | 2.211                                  | 1.334                                     | 2.831                                         |
| 2.01.03.01.04          | Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar Diferido | 6.239                                  | 6.890                                     | 12.237                                        |
| 2.01.04                | Empréstimos e Financiamentos                            | 220.982                                | 448.666                                   | 405.234                                       |
| 2.01.04.01             | Empréstimos e Financiamentos                            | 212.514                                | 448.666                                   | 405.234                                       |
| 2.01.04.01.01          | Em Moeda Nacional                                       | 212.514                                | 448.666                                   | 405.234                                       |
| 2.01.04.03             | Financiamento por Arrendamento                          | 8.468                                  | 0                                         | 0                                             |
| 2.01.05                | Outras Obrigações                                       | 169.621                                | 179.298                                   | 170.238                                       |
| 2.01.05.01             | Passivos com Partes Relacionadas                        | 18.767                                 | 18.729                                    | 16.812                                        |
| 2.01.05.01.03          | Débitos com Controladores                               | 18.767                                 | 18.729                                    | 16.812                                        |
| 2.01.05.02             | Outros                                                  | 150.854                                | 160.569                                   | 153.426                                       |
| 2.01.05.02.04          | Adiantamento de clientes                                | 19.015                                 | 12.913                                    | 11.975                                        |
| 2.01.05.02.05          | Credores por imóveis compromissados                     | 37.745                                 | 92.367                                    | 90.441                                        |
| 2.01.05.02.06          | Contas a pagar                                          | 94.094                                 | 55.143                                    | 51.010                                        |
| 2.01.05.02.08          | Dividendos propostos                                    | 0                                      | 146                                       | 0                                             |
| 2.01.06                | Provisões                                               | 20.752                                 | 10.959                                    | 0                                             |
| 2.01.06.02             | Outras Provisões                                        | 20.752                                 | 10.959                                    | 0                                             |
| 2.01.06.02.01          | Provisões para Garantias                                | 20.752                                 | 10.959                                    | 0                                             |
| 2.02                   | Passivo Não Circulante                                  | 2.768.808                              | 2.494.251                                 | 1.835.658                                     |
| 2.02.01                | Empréstimos e Financiamentos                            | 652.019                                | 548.926                                   | 488.717                                       |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                               | <b>Último Exercício<br/>31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>31/12/2017</b> |
|------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 2.02.01.01             | Empréstimos e Financiamentos                            | 618.554                                | 548.926                                   | 488.717                                       |
| 2.02.01.01.01          | Em Moeda Nacional                                       | 618.554                                | 548.926                                   | 488.717                                       |
| 2.02.01.03             | Financiamento por Arrendamento                          | 33.465                                 | 0                                         | 0                                             |
| 2.02.02                | Outras Obrigações                                       | 2.063.771                              | 1.890.975                                 | 1.274.450                                     |
| 2.02.02.02             | Outros                                                  | 2.063.771                              | 1.890.975                                 | 1.274.450                                     |
| 2.02.02.02.03          | Credores por imóveis compromissados                     | 43.403                                 | 1.466.972                                 | 832.042                                       |
| 2.02.02.02.04          | Adiantamento de clientes                                | 1.639.109                              | 396.910                                   | 416.408                                       |
| 2.02.02.02.05          | Contas a pagar                                          | 368.161                                | 26.000                                    | 26.000                                        |
| 2.02.02.02.06          | Fornecedores a pagar                                    | 13.098                                 | 1.093                                     | 0                                             |
| 2.02.03                | Tributos Diferidos                                      | 3.924                                  | 3.740                                     | 4.947                                         |
| 2.02.03.01             | Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos        | 3.924                                  | 3.740                                     | 4.947                                         |
| 2.02.03.01.01          | Obrigações Tributárias                                  | 3.924                                  | 1.895                                     | 2.546                                         |
| 2.02.03.01.03          | Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar Diferido | 0                                      | 1.845                                     | 2.401                                         |
| 2.02.04                | Provisões                                               | 49.094                                 | 50.610                                    | 67.544                                        |
| 2.02.04.01             | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 33.747                                 | 31.308                                    | 32.731                                        |
| 2.02.04.01.01          | Provisões Fiscais                                       | 106                                    | 81                                        | 92                                            |
| 2.02.04.01.02          | Provisões Previdenciárias e Trabalhistas                | 13.152                                 | 10.668                                    | 8.070                                         |
| 2.02.04.01.04          | Provisões Cíveis                                        | 20.489                                 | 20.559                                    | 24.569                                        |
| 2.02.04.02             | Outras Provisões                                        | 15.347                                 | 19.302                                    | 34.813                                        |
| 2.02.04.02.01          | Provisões para Garantias                                | 15.347                                 | 19.302                                    | 34.813                                        |
| 2.03                   | Patrimônio Líquido Consolidado                          | 1.369.344                              | 1.393.276                                 | 1.604.315                                     |
| 2.03.01                | Capital Social Realizado                                | 752.982                                | 752.982                                   | 752.982                                       |
| 2.03.02                | Reservas de Capital                                     | 181.592                                | 177.804                                   | 173.813                                       |
| 2.03.02.04             | Opções Outorgadas                                       | 15.508                                 | 11.720                                    | 7.729                                         |
| 2.03.02.05             | Ações em Tesouraria                                     | -32.076                                | -37.531                                   | -40.793                                       |
| 2.03.02.07             | Oferta pública de ações                                 | 198.160                                | 203.615                                   | 206.877                                       |
| 2.03.04                | Reservas de Lucros                                      | 341.032                                | 370.526                                   | 549.591                                       |
| 2.03.04.01             | Reserva Legal                                           | 30.370                                 | 25.345                                    | 25.345                                        |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                     | <b>Último Exercício<br/>31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>31/12/2017</b> |
|------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 2.03.04.02             | Reserva Estatutária                           | 310.662                                | 345.181                                   | 403.864                                       |
| 2.03.04.05             | Reserva de Retenção de Lucros                 | 0                                      | 0                                         | 120.382                                       |
| 2.03.06                | Ajustes de Avaliação Patrimonial              | -18.679                                | -18.621                                   | -21.422                                       |
| 2.03.09                | Participação dos Acionistas Não Controladores | 112.417                                | 110.585                                   | 149.351                                       |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                              | <b>Último Exercício<br/>01/01/2019 à 31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2018 à 31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2017 à 31/12/2017</b> |
|------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 3.01                   | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços                 | 1.458.228                                           | 1.166.048                                              | 751.857                                                    |
| 3.02                   | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos                  | -967.112                                            | -849.225                                               | -714.399                                                   |
| 3.03                   | Resultado Bruto                                        | 491.116                                             | 316.823                                                | 37.458                                                     |
| 3.04                   | Despesas/Receitas Operacionais                         | -298.099                                            | -347.640                                               | -169.328                                                   |
| 3.04.01                | Despesas com Vendas                                    | -146.206                                            | -105.046                                               | -63.288                                                    |
| 3.04.02                | Despesas Gerais e Administrativas                      | -112.406                                            | -100.301                                               | -107.644                                                   |
| 3.04.04                | Outras Receitas Operacionais                           | 60.617                                              | 0                                                      | 0                                                          |
| 3.04.05                | Outras Despesas Operacionais                           | -102.498                                            | -139.954                                               | 2.984                                                      |
| 3.04.06                | Resultado de Equivalência Patrimonial                  | 2.394                                               | -2.339                                                 | -1.380                                                     |
| 3.05                   | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | 193.017                                             | -30.817                                                | -131.870                                                   |
| 3.06                   | Resultado Financeiro                                   | -39.215                                             | -20.511                                                | 11.160                                                     |
| 3.06.01                | Receitas Financeiras                                   | -80.156                                             | 38.347                                                 | 54.158                                                     |
| 3.06.02                | Despesas Financeiras                                   | 40.941                                              | -58.858                                                | -42.998                                                    |
| 3.07                   | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro             | 153.802                                             | -51.328                                                | -120.710                                                   |
| 3.08                   | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro   | -32.986                                             | -22.608                                                | -16.725                                                    |
| 3.08.01                | Corrente                                               | -33.782                                             | -26.086                                                | -20.127                                                    |
| 3.08.02                | Diferido                                               | 796                                                 | 3.478                                                  | 3.402                                                      |
| 3.09                   | Resultado Líquido das Operações Continuadas            | 120.816                                             | -73.936                                                | -137.435                                                   |
| 3.11                   | Lucro/Prejuízo Consolidado do Período                  | 120.816                                             | -73.936                                                | -137.435                                                   |
| 3.11.01                | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora             | 100.476                                             | -77.495                                                | -143.781                                                   |
| 3.11.02                | Atribuído a Sócios Não Controladores                   | 20.340                                              | 3.559                                                  | 6.346                                                      |
| 3.99                   | Lucro por Ação - (Reais / Ação)                        |                                                     |                                                        |                                                            |
| 3.99.01                | Lucro Básico por Ação                                  |                                                     |                                                        |                                                            |
| 3.99.01.01             | ON                                                     | 0,68                                                | -0,53                                                  | -0,97                                                      |
| 3.99.02                | Lucro Diluído por Ação                                 |                                                     |                                                        |                                                            |
| 3.99.02.01             | ON                                                     | 0,67                                                | -0,53                                                  | -0,97                                                      |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                   | <b>Último Exercício<br/>01/01/2019 à 31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2018 à 31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2017 à 31/12/2017</b> |
|------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 4.01                   | Lucro Líquido Consolidado do Período        | 120.816                                             | -73.936                                                | -137.435                                                   |
| 4.03                   | Resultado Abrangente Consolidado do Período | 120.816                                             | -73.936                                                | -137.435                                                   |
| 4.03.01                | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora  | 100.476                                             | -77.495                                                | -143.781                                                   |
| 4.03.02                | Atribuído a Sócios Não Controladores        | 20.340                                              | 3.559                                                  | 6.346                                                      |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                                    | <b>Último Exercício<br/>01/01/2019 à 31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2018 à 31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2017 à 31/12/2017</b> |
|------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 6.01                   | Caixa Líquido Atividades Operacionais                        | 240.517                                             | 266.942                                                | 38.593                                                     |
| 6.01.01                | Caixa Gerado nas Operações                                   | 225.262                                             | 40.902                                                 | 26.351                                                     |
| 6.01.01.01             | Lucro líquido antes do IRPJ e CSLL                           | 153.802                                             | -51.328                                                | -120.710                                                   |
| 6.01.01.02             | Depreciações e amortizações                                  | 35.872                                              | 20.135                                                 | 23.026                                                     |
| 6.01.01.03             | Resultado de equivalencia patrimonial                        | -2.394                                              | 2.339                                                  | 1.380                                                      |
| 6.01.01.04             | Provisão para garantia                                       | 5.841                                               | -4.552                                                 | -8.252                                                     |
| 6.01.01.05             | Juros s/encargos e financiamentos                            | 79.613                                              | 71.778                                                 | 138.835                                                    |
| 6.01.01.06             | Provisão p/riscos tributários, trabalhistas e civéis         | 2.439                                               | -1.423                                                 | -3.268                                                     |
| 6.01.01.07             | Resultado com permuta fisica                                 | -6.593                                              | -911                                                   | -989                                                       |
| 6.01.01.08             | Impostos                                                     | 0                                                   | 12.476                                                 | -3.005                                                     |
| 6.01.01.09             | Ajuste a valor presente s/contas a receber                   | -4.251                                              | 1.873                                                  | -5.675                                                     |
| 6.01.01.10             | Provisão para plano de opções de ações                       | 3.788                                               | 3.991                                                  | 5.009                                                      |
| 6.01.01.12             | Provisão participação nos resultados                         | 2.305                                               | 0                                                      | 0                                                          |
| 6.01.01.14             | Provisão para perdas de contas a receber                     | 5.530                                               | -13.476                                                | 0                                                          |
| 6.01.01.15             | Resultado das vendas de participações societárias            | -53.425                                             | 0                                                      | 0                                                          |
| 6.01.01.16             | Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento | 2.758                                               | 0                                                      | 0                                                          |
| 6.01.01.17             | Juros sobre contas a pagar por aquisição de direito de uso   | -23                                                 | 0                                                      | 0                                                          |
| 6.01.02                | Variações nos Ativos e Passivos                              | 45.958                                              | 261.125                                                | 32.369                                                     |
| 6.01.02.01             | Contas a receber                                             | 38.087                                              | 318.073                                                | 258.633                                                    |
| 6.01.02.02             | Estoques                                                     | 145.309                                             | 280.719                                                | -53.556                                                    |
| 6.01.02.03             | Créditos diversos                                            | -9.982                                              | -253.023                                               | 4.543                                                      |
| 6.01.02.04             | Partes relacionadas                                          | 33.689                                              | 15.100                                                 | -1.961                                                     |
| 6.01.02.05             | Tributos a recuperar                                         | 1.575                                               | -1.451                                                 | -2.260                                                     |
| 6.01.02.07             | Fornecedores                                                 | -18.813                                             | -7.414                                                 | -35.598                                                    |
| 6.01.02.08             | Obrigações trabalhistas                                      | 2.152                                               | 5.612                                                  | -6.260                                                     |
| 6.01.02.09             | Obrigações tributárias                                       | -2.436                                              | -12.476                                                | -279                                                       |
| 6.01.02.10             | Credores por imóveis compromissados                          | -18.871                                             | -93.391                                                | -117.214                                                   |
| 6.01.02.11             | Adiantamento de clientes                                     | 38                                                  | 9.396                                                  | -23.662                                                    |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                       | <b>Último Exercício<br/>01/01/2019 à 31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2018 à 31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2017 à 31/12/2017</b> |
|------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 6.01.02.12             | Contas a pagar                                  | -150.008                                            | 4.279                                                  | 6.304                                                      |
| 6.01.02.13             | Partes relacionadas                             | -1.329                                              | 1.917                                                  | 3.679                                                      |
| 6.01.02.14             | Depósitos judiciais                             | 0                                                   | 2.985                                                  | 0                                                          |
| 6.01.02.15             | Despesas antecipadas                            | 26.547                                              | -9.201                                                 | 0                                                          |
| 6.01.03                | Outros                                          | -30.703                                             | -35.085                                                | -20.127                                                    |
| 6.01.03.01             | IRPJ e CSLL                                     | -30.703                                             | -35.085                                                | -20.127                                                    |
| 6.02                   | Caixa Líquido Atividades de Investimento        | -23.732                                             | 132.257                                                | 53.469                                                     |
| 6.02.01                | Acréscimo de investimentos (SCPs e SPEs)        | 16.789                                              | -17.063                                                | -5.318                                                     |
| 6.02.02                | Acréscimo de imobilizado                        | -11.021                                             | -19.698                                                | -9.962                                                     |
| 6.02.03                | Acréscimo de intangível                         | -4.278                                              | -2.765                                                 | -388                                                       |
| 6.02.04                | Dividendos recebidos                            | 881                                                 | 64                                                     | 5.030                                                      |
| 6.02.05                | Aplicações financeiras                          | -51.537                                             | -73.341                                                | 64.107                                                     |
| 6.02.06                | Venda de participações societária               | 31.187                                              | 245.060                                                | 0                                                          |
| 6.02.07                | Imobilizado arrendado                           | -5.753                                              | 0                                                      | 0                                                          |
| 6.03                   | Caixa Líquido Atividades de Financiamento       | -398.284                                            | -96.953                                                | -111.749                                                   |
| 6.03.03                | Dividendos pagos                                | -129.969                                            | -90.000                                                | -1                                                         |
| 6.03.04                | Ingressos e amortização de empréstimos          | -164.342                                            | 97.249                                                 | -20.418                                                    |
| 6.03.05                | Juros pagos                                     | -82.601                                             | -65.820                                                | -80.654                                                    |
| 6.03.06                | Integralização de capital por não controladores | 0                                                   | -41.184                                                | -10.230                                                    |
| 6.03.07                | Reserva de Capital                              | -18.565                                             | 2.802                                                  | -446                                                       |
| 6.03.08                | Ingresso de financiamento por arrendamento      | -2.627                                              | 0                                                      | 0                                                          |
| 6.03.12                | Juros pagos sobre arrendamento                  | -180                                                | 0                                                      | 0                                                          |
| 6.05                   | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes       | -181.499                                            | 302.246                                                | -19.687                                                    |
| 6.05.01                | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes           | 715.294                                             | 413.048                                                | 432.735                                                    |
| 6.05.02                | Saldo Final de Caixa e Equivalentes             | 533.795                                             | 715.294                                                | 413.048                                                    |

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                   | <b>Capital Social Integralizado</b> | <b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b> | <b>Reservas de Lucro</b> | <b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b> | <b>Outros Resultados Abrangentes</b> | <b>Patrimônio Líquido</b> | <b>Participação dos Não Controladores</b> | <b>Patrimônio Líquido Consolidado</b> |
|------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------|
| 5.01                   | Saldos Iniciais                             | 752.982                             | 159.183                                                             | 370.526                  | 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                             | 159.183                                                             | 370.526                  | 0                                     | 0                                    | 1.282.691                 | 110.585                                   | 1.393.276                             |
| 5.04                   | Transações de Capital com os Sócios         | 0                                   | 3.730                                                               | -129.970                 | 0                                     | 0                                    | -126.240                  | -18.508                                   | -144.748                              |
| 5.04.03                | Opções Outorgadas Reconhecidas              | 0                                   | 3.788                                                               | 0                        | 0                                     | 0                                    | 3.788                     | 0                                         | 3.788                                 |
| 5.04.06                | Dividendos                                  | 0                                   | 0                                                                   | -129.969                 | 0                                     | 0                                    | -129.969                  | 0                                         | -129.969                              |
| 5.04.08                | Transações com acionistas não controladores | 0                                   | -58                                                                 | -1                       | 0                                     | 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                                                                   | 100.476                  | 0                                     | 0                                    | 100.476                   | 20.340                                    | 120.816                               |
| 5.05.01                | Lucro Líquido do Período                    | 0                                   | 0                                                                   | 100.476                  | 0                                     | 0                                    | 100.476                   | 20.340                                    | 120.816                               |
| 5.06                   | Mutações Internas do Patrimônio Líquido     | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         | 0                                         | 0                                     |
| 5.07                   | Saldos Finais                               | 752.982                             | 162.913                                                             | 341.032                  | 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)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                   | <b>Capital Social Integralizado</b> | <b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b> | <b>Reservas de Lucro</b> | <b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b> | <b>Outros Resultados Abrangentes</b> | <b>Patrimônio Líquido</b> | <b>Participação dos Não Controladores</b> | <b>Patrimônio Líquido Consolidado</b> |
|------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------|
| 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                                   | 6.792                                                               | -89.998                  | 0                                     | 0                                    | -83.206                   | -41.184                                   | -124.390                              |
| 5.04.03                | Opções Outorgadas Reconhecidas              | 0                                   | 3.991                                                               | 0                        | 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                             | 159.183                                                             | 370.526                  | 0                                     | 0                                    | 1.282.691                 | 110.585                                   | 1.393.276                             |

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>               | <b>Capital Social Integralizado</b> | <b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b> | <b>Reservas de Lucro</b> | <b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b> | <b>Outros Resultados Abrangentes</b> | <b>Patrimônio Líquido</b> | <b>Participação dos Não Controladores</b> | <b>Patrimônio Líquido Consolidado</b> |
|------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------|
| 5.01                   | Saldos Iniciais                         | 752.982                             | 147.828                                                             | 693.373                  | 0                                     | 0                                    | 1.594.183                 | 153.235                                   | 1.747.418                             |
| 5.02                   | Ajustes de Exercícios Anteriores        | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         | 0                                         | 0                                     |
| 5.03                   | Saldos Iniciais Ajustados               | 752.982                             | 147.828                                                             | 693.373                  | 0                                     | 0                                    | 1.594.183                 | 153.235                                   | 1.747.418                             |
| 5.04                   | Transações de Capital com os Sócios     | 0                                   | 4.563                                                               | -1                       | 0                                     | 0                                    | 4.562                     | -10.230                                   | -5.668                                |
| 5.04.03                | Opções Outorgadas Reconhecidas          | 0                                   | 5.009                                                               | 0                        | 0                                     | 0                                    | 5.009                     | 0                                         | 5.009                                 |
| 5.04.04                | Ações em Tesouraria Adquiridas          | 0                                   | 718                                                                 | 0                        | 0                                     | 0                                    | 718                       | 0                                         | 718                                   |
| 5.04.05                | Ações em Tesouraria Vendidas            | 0                                   | -718                                                                | 0                        | 0                                     | 0                                    | -718                      | 0                                         | -718                                  |
| 5.04.06                | Dividendos                              | 0                                   | 0                                                                   | -1                       | 0                                     | 0                                    | -1                        | 0                                         | -1                                    |
| 5.04.08                | Transação com Sócios não Controladores  | 0                                   | -446                                                                | 0                        | 0                                     | 0                                    | -446                      | -10.230                                   | -10.676                               |
| 5.05                   | Resultado Abrangente Total              | 0                                   | 0                                                                   | -143.781                 | 0                                     | 0                                    | -143.781                  | 6.346                                     | -137.435                              |
| 5.05.01                | Lucro Líquido do Período                | 0                                   | 0                                                                   | -143.781                 | 0                                     | 0                                    | -143.781                  | 6.346                                     | -137.435                              |
| 5.06                   | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         | 0                                         | 0                                     |
| 5.07                   | Saldos Finais                           | 752.982                             | 152.391                                                             | 549.591                  | 0                                     | 0                                    | 1.454.964                 | 149.351                                   | 1.604.315                             |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                        | <b>Último Exercício<br/>01/01/2019 à 31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2018 à 31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2017 à 31/12/2017</b> |
|------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 7.01                   | Receitas                                         | 1.503.450                                           | 1.099.286                                              | 807.997                                                    |
| 7.01.01                | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços       | 1.550.861                                           | 1.241.555                                              | 805.013                                                    |
| 7.01.02                | Outras Receitas                                  | -41.881                                             | -139.954                                               | 2.984                                                      |
| 7.01.04                | Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa  | -5.530                                              | -2.315                                                 | 0                                                          |
| 7.02                   | Insumos Adquiridos de Terceiros                  | -961.551                                            | -825.745                                               | -613.601                                                   |
| 7.02.01                | Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos          | -778.923                                            | -665.447                                               | -524.111                                                   |
| 7.02.02                | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -20.594                                             | -16.738                                                | -65.442                                                    |
| 7.02.03                | Perda/Recuperação de Valores Ativos              | 0                                                   | -143.560                                               | -24.048                                                    |
| 7.02.04                | Outros                                           | -162.034                                            | 0                                                      | 0                                                          |
| 7.03                   | Valor Adicionado Bruto                           | 541.899                                             | 273.541                                                | 194.396                                                    |
| 7.04                   | Retenções                                        | -35.872                                             | -20.135                                                | -23.026                                                    |
| 7.04.01                | Depreciação, Amortização e Exaustão              | -35.872                                             | -20.135                                                | -23.026                                                    |
| 7.05                   | Valor Adicionado Líquido Produzido               | 506.027                                             | 253.406                                                | 171.370                                                    |
| 7.06                   | Vlr Adicionado Recebido em Transferência         | 43.335                                              | 36.008                                                 | 52.778                                                     |
| 7.06.01                | Resultado de Equivalência Patrimonial            | 2.394                                               | -2.339                                                 | -1.380                                                     |
| 7.06.02                | Receitas Financeiras                             | 40.941                                              | 38.347                                                 | 54.158                                                     |
| 7.07                   | Valor Adicionado Total a Distribuir              | 549.362                                             | 289.414                                                | 224.148                                                    |
| 7.08                   | Distribuição do Valor Adicionado                 | 549.362                                             | 289.414                                                | 224.148                                                    |
| 7.08.01                | Pessoal                                          | 216.980                                             | 184.013                                                | 198.032                                                    |
| 7.08.02                | Impostos, Taxas e Contribuições                  | 120.089                                             | 95.800                                                 | 69.881                                                     |
| 7.08.03                | Remuneração de Capitais de Terceiros             | 91.477                                              | 83.537                                                 | 93.670                                                     |
| 7.08.04                | Remuneração de Capitais Próprios                 | 120.816                                             | -73.936                                                | -137.435                                                   |
| 7.08.04.03             | Lucros Retidos / Prejuízo do Período             | 100.476                                             | -77.495                                                | -143.781                                                   |
| 7.08.04.04             | Part. Não Controladores nos Lucros Retidos       | 20.340                                              | 3.559                                                  | 6.346                                                      |

# 4T19

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Belo Horizonte, 09 de março de 2020 – A **Direcional Engenharia S.A.**, uma das maiores incorporadoras e construtoras do Brasil, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares de grande porte e atuação em todas as regiões do território Nacional, divulga seus resultados operacionais e financeiros referentes ao 4º trimestre do exercício de 2019 (4T19). 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 4T19 E 2019

### LUCRO LÍQUIDO ATINGE R\$ 100 MILHÕES E GERAÇÃO DE CAIXA R\$ 167 MILHÕES EM 2019

#### DESTAQUES

- **Lucro Líquido de R\$ 28 milhões** no 4T19, crescimento de 55% em relação ao 4T18 e R\$ 100 milhões em 2019.
- **Geração de Caixa de R\$ 34 milhões** no 4T19, acumulando **R\$ 167 milhões** em 2019, a maior geração de caixa recorrente da história da Companhia.
- **Melhor Margem Bruta Ajustada** desde 2010 atingindo **36%** no 4T19.
- **Margem Bruta** no Segmento MCMV 2 e 3 atinge **39%** no 4T19.
- **Lançamentos de Incorporação:** em 2019, o VGV Lançado totalizou **R\$ 1,95 bilhão**, crescimento de 16% se comparado ao ano anterior. No 4T19, foram lançados 12 empreendimentos, com VGV de **R\$ 555 milhões**.
- **Crescimento de 14% nas Vendas Líquidas** em comparação com o 3T19.

#### CÓDIGO DA AÇÃO: DIRR3

Cotação 30/12/2019: R\$ 15,00

Número de Ações (Ex-Tesouraria):  
147 milhões

Valor de Mercado:  
R\$ 2.219 milhões / US\$ 551 milhões

FreeFloat:  
53%

Volume médio diário 4T19:  
821 mil ações  
R\$ 10.561 mil  
3.094 negócios

#### TELECONFERÊNCIA

(em português com tradução simultânea para inglês)

Data: 10/03/2020 – Terça-feira

Português

10:00 – Horário de Brasília

Inglês

09:00 – Horário de Nova Iorque

Telefones para conexão:

Brasil:  
(+55 11) 3127 4971

Outros países:  
1-929-3783440  
SENHA: Direcional

#### CONTATOS

Henrique Paim – CFO e DRI

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

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

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

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

# 4T19

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



### ÍNDICE

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| DESTAQUES .....                                             | 1  |
| ÍNDICE .....                                                | 2  |
| MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO .....                             | 3  |
| PRINCIPAIS INDICADORES.....                                 | 5  |
| VENDAS CONTRATADAS .....                                    | 7  |
| VELOCIDADE DE VENDAS (VSO) .....                            | 7  |
| ESTOQUE .....                                               | 9  |
| EMPREENHIMENTOS ENTREGUES .....                             | 10 |
| REPASSES .....                                              | 11 |
| BANCO DE TERRENOS .....                                     | 12 |
| Aquisições de Terrenos .....                                | 12 |
| DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO .....                       | 13 |
| Receita Operacional Bruta .....                             | 13 |
| Receita com Vendas de Imóveis .....                         | 13 |
| Receita com Prestação de Serviços .....                     | 13 |
| Deduções de Receita .....                                   | 14 |
| Receita Operacional Líquida .....                           | 15 |
| Lucro Bruto .....                                           | 15 |
| Despesas Gerais e Administrativas (G&A).....                | 16 |
| Despesas Comerciais .....                                   | 16 |
| Ebitda .....                                                | 17 |
| Resultado Líquido .....                                     | 17 |
| Resultado a Apropriar .....                                 | 18 |
| DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL .....                      | 19 |
| Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras ..... | 19 |
| Contas a Receber .....                                      | 19 |
| Endividamento.....                                          | 20 |
| Geração de Caixa ( <i>cash burn</i> ) .....                 | 21 |
| BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO .....                       | 22 |
| DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA .....                | 22 |
| RECOMPOSIÇÃO DO EBITDA .....                                | 23 |
| DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA .....            | 24 |
| GLOSSÁRIO .....                                             | 25 |

# 4T19

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



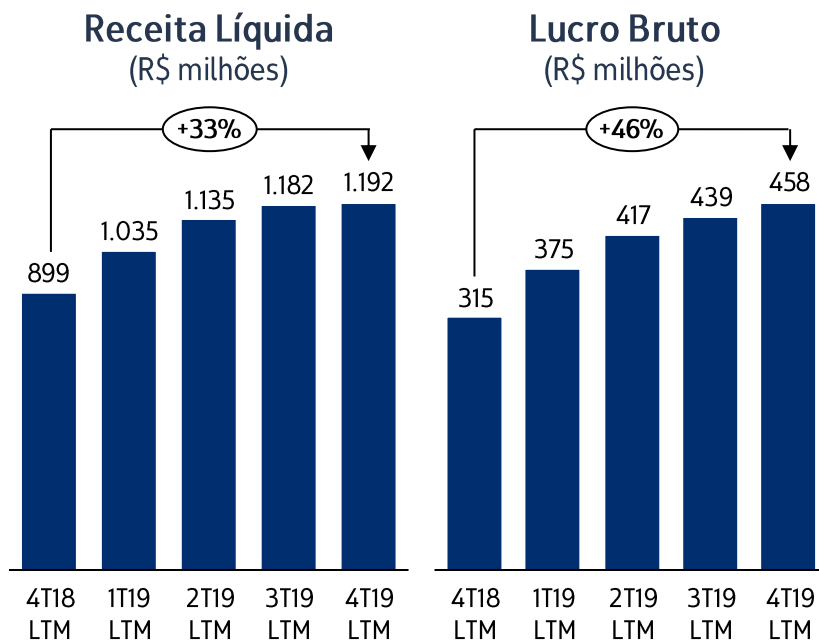
### MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Os bons resultados apresentados no exercício de 2019, ratificam o sucesso da estratégia adotada pela Direcional na retomada do seu crescimento e rentabilidade. A melhoria consistente nas métricas operacionais e financeiras nos últimos trimestres, confirmam que estamos no caminho certo na contínua busca por mais eficiência e criação de valor para nossos stakeholders.

Neste exercício, a Direcional alcançou marcos importantes: (i) lucro líquido de R\$ 100 milhões (atingindo R\$ 28 milhões no 4T19), (ii) geração de caixa recorrente recorde, atingindo R\$ 167 milhões no ano (sendo R\$ 34 milhões no 4T19), (iii) ROE crescente, atingindo um índice anualizado de 8,8% no último trimestre de 2019. (iv) crescimento de 25% na receita líquida, e (v) crescimento de 47% no lucro bruto ajustado ante o ano de 2018. Vale ressaltar ainda, que ao longo dos últimos 07 anos, a Direcional gerou caixa no montante de R\$ 783 milhões e pagou R\$ 421 milhões em dividendos, ocupando posição de destaque nestes quesitos.

Contextualizando, ao longo do ano, convivemos com um cenário de mudanças no Programa MCMV, com a redução do subsídio na Faixa 1,5, maior condicionamento do crédito para os clientes por parte dos bancos (alguns agentes financeiros mais restritivos na concessão de crédito) e paralizações pontuais nos repasses do programa. Mesmo neste ambiente incerto e volátil, a Direcional se mostrou resiliente e adaptável, alcançando resultados surpreendentes, com destaque para: (i) a margem bruta no segmento MCMV 2 e 3 de 39% (uma das maiores do setor), reforçando a capacidade da Companhia de construir eficientemente através de um método vencedor, com custos sob controle e aprimorando sua política comercial, (ii) VSO crescente durante o ano atingindo 14% no consolidado, e (iii) patamar recorde de repasses e manutenção da geração de caixa ao longo do ano. Enfim, o cenário mais restritivo na contratação de novos financiamentos vinculados ao FGTS, não impediu que a Direcional continuasse crescendo e ganhando participação no Programa MCMV em 2019.

Apresentamos abaixo a evolução da receita líquida e Lucro Bruto do segmento **MCMV 2 e 3** nos últimos 12 meses:



Considerando nossa capacidade operacional de construção, time próprio de vendas, financiamento com repasse na planta, dispersão geográfica, solidez financeira e robusto banco de terrenos (em sua grande maioria, negociado via permuta), acreditamos que a Direcional é uma das empresas mais preparadas para aproveitar o momento atual do setor, em que os fundamentos macroeconômicos são favoráveis, com destaque para a forte redução das taxas de juros dos últimos anos e o aumento da disponibilidade de crédito claramente demonstrada pela competição bancária acirrada no financiamento imobiliário para as pessoas físicas. Nesse sentido, aceleramos a estruturação de nossa operação para aumentar o volume de lançamentos e para atender nossos clientes com renda entre R\$ 5 mil e R\$ 10 mil, inclusive fora do programa MCMV, com destaque para a conversão de alguns terrenos anteriormente destinados ao Faixa 3 para produtos de média padrão e ativação da esteira de aprovação de terrenos adquiridos anteriormente à crise para acelerar os lançamentos neste segmento. Também

aumentamos os esforços para prospecção de terrenos para produtos de média padrão, visando aproveitarmos a demanda reprimida potencial por este tipo de produto após a grave recessão pela qual passou o setor, principalmente neste segmento. Vale ressaltar, que a nossa estratégia para este segmento, segue *ipsis litteris* o modelo de negócios aplicado no segmento de baixa renda, com aquisição de terrenos primordialmente via permuta, financiamento com repasse na planta e construção industrializada utilizando formas de alumínio para produzir as paredes de concreto in loco.

Ainda no segmento MAC, acreditamos na continuidade da melhora das Vendas Líquidas, devido principalmente a, (i) ao maior apetite dos bancos na concessão de financiamento, (ii) a reduções expressivas nas taxas de juros, e (iii) a melhora da confiança do consumidor. Em paralelo, a Caixa Econômica Federal lançou a linha de financiamento indexada em inflação (IPC-A), reduzindo de forma significativa o comprometimento de renda relacionado ao financiamento imobiliário, o que acreditamos ser um catalisador na confiança do consumidor para a compra do imóvel, em especial para a média renda. Lançou também o financiamento imobiliário com taxa pré-fixada, o que aumenta as opções de taxas e indexadores dos financiamentos imobiliários para os potenciais mutuários.

Como resultado da evolução operacional da Direcional, a Receita Bruta atingiu R\$ 395 milhões no 4T19. No acumulado de 2019 a Receita Bruta somou R\$ 1,5 bilhão, 24% maior do que o apresentando em 2018.

Importante ressaltar, que o segmento MCMV 2 e 3 atingiu em 2019 81% do total da Receita Bruta apropriada pela Direcional, conforme gráfico mostrado ao lado.

A tabela abaixo apresenta o Resultado do 4T19 aberto por segmento.

| Resultados 4T19                   | MCMV 2 e 3 | MAC        | Prestação de Serviços | Consolidado |
|-----------------------------------|------------|------------|-----------------------|-------------|
| Receita Bruta                     | 329        | 34         | 31                    | 395         |
| Receita Líquida                   | 310        | 30         | 28                    | 368         |
| Lucro Bruto Ajustado <sup>1</sup> | 122        | 8          | 4                     | 133         |
| <b>Margem Bruta Ajustada</b>      | <b>39%</b> | <b>26%</b> | <b>14%</b>            | <b>36%</b>  |

O crescimento de receita no segmento MCMV 2 e 3, permitiu uma melhora significativa do Lucro Bruto Ajustado<sup>1</sup> consolidado que, em 2019, atingiu montante de R\$ 502 milhões, com Margem Bruta Ajustada<sup>1</sup> de 34%. O segmento MAC também apresentou melhora de margem, principalmente devido ao lançamento de novos projetos neste segmento e venda de unidades em empreendimentos concluídos e margem superiores.

Dessa forma, a Direcional somou R\$ 1,5 bilhão em Receita Líquida no acumulado de 2019, crescimento de 25% ante ao ano anterior. No 4T19, a Receita Líquida foi de R\$ 368 milhões.

Impulsionada pelo bom desempenho operacional, o Lucro Líquido da Companhia atingiu R\$ 28 milhões no 4T19, representando um ROE anualizado e crescente de 8,8%. O Lucro Líquido acumulado de 2019 foi de R\$ 100 milhões.

No 4T19, a Direcional gerou R\$ 34 milhões de caixa<sup>2</sup>, totalizando R\$ 167 milhões em 2019. Dessa forma, encerramos o 4T19 com índice de alavancagem de apenas 7% (Dívida Líquida sobre Patrimônio Líquido), índice 2,5 p.p inferior a 2018

Durante 2019, a Direcional realizou distribuição de dividendos no valor de R\$ 130 milhões, representando 13% de *dividend yield*<sup>3</sup>.

Olhando para frente, a Direcional espera manter sua capacidade de construir com eficiência diferenciada, foco na geração de caixa e na geração de riqueza para seus acionistas, clientes, colaboradores e sociedade.

Obrigado.

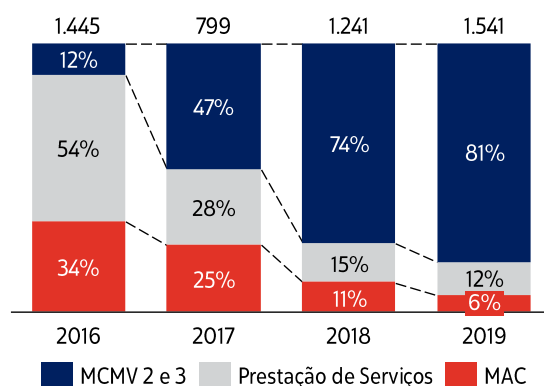
**Administração Direcional Engenharia S.A**

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

2. Geração de Caixa: variação da dívida líquida ajustado por pagamento de dividendos e recompra de ações.

3. Considerando o preço da última negociação da ação em 2018.

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





## PRINCIPAIS INDICADORES

|                                      | 4T19<br>(a) | 3T19<br>(b) | 4T18<br>(c) | Δ %<br>(a/b) | Δ %<br>(a/c) | 2019<br>(c) | 2018<br>(d) | Δ %<br>(c/d) |
|--------------------------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
| Indicadores Financeiros              |             |             |             |              |              |             |             |              |
| Receita Líquida (R\$ mil)            | 367.685     | 367.239     | 393.071     | 0,1%         | -6,5%        | 1.458.228   | 1.166.048   | 25,1%        |
| Lucro Bruto (R\$ mil)                | 129.675     | 122.740     | 109.485     | 5,7%         | 18,4%        | 491.116     | 316.823     | 55,0%        |
| Margem Bruta                         | 35,3%       | 33,4%       | 27,9%       | 1,8 p.p.     | 7,4 p.p.     | 33,7%       | 27,2%       | 6,5 p.p.     |
| Lucro Bruto Ajustado¹ (R\$ mil)      | 133.209     | 126.273     | 114.991     | 5,5%         | 15,8%        | 502.437     | 341.936     | 46,9%        |
| Margem Bruta Ajustada¹               | 36,2%       | 34,4%       | 29,3%       | 1,8 p.p.     | 7,0 p.p.     | 34,5%       | 29,3%       | 5,1 p.p.     |
| EBITDA Ajustado¹ (R\$ mil)           | 60.732      | 60.534      | 42.130      | 0,3%         | 44,2%        | 240.210     | 113.979     | 110,7%       |
| Margem EBITDA Ajustada¹              | 16,5%       | 16,5%       | 10,7%       | 0,0 p.p.     | 5,8 p.p.     | 16,5%       | 9,8%        | 6,7 p.p.     |
| Lucro Líquido (R\$ mil)              | 28.213      | 25.951      | 18.197      | 8,7%         | 55,0%        | 100.476     | -77.495     | -229,7%      |
| Margem Líquida                       | 7,7%        | 7,1%        | 4,6%        | 0,6 p.p.     | 3,0 p.p.     | 6,9%        | -6,6%       | 13,5 p.p.    |
| Lançamentos                          |             |             |             |              |              |             |             |              |
| VGV Lançado - 100% (R\$ mil)         | 555.128     | 436.682     | 528.679     | 27,1%        | 5,0%         | 1.946.038   | 1.904.853   | 2,2%         |
| MCMV Faixa 1 (R\$ mil)               | 0           | 0           | 41.395      | n/a          | -100,0%      | 0           | 224.304     | -100,0%      |
| MCMV 2 e 3² (R\$ mil)                | 465.799     | 436.682     | 487.284     | 6,7%         | -4,4%        | 1.710.255   | 1.680.549   | 1,8%         |
| MAC³ (R\$ mil)                       | 89.329      | 0           | 0           | n/a          | n/a          | 235.783     | 0           | n/a          |
| VGV Lançado - % Direcional (R\$ mil) | 501.926     | 397.578     | 468.984     | 26,2%        | 7,0%         | 1.712.229   | 1.694.954   | 1,0%         |
| MCMV Faixa 1 (R\$ mil)               | 0           | 0           | 41.395      | n/a          | -100,0%      | 0           | 224.304     | -100,0%      |
| MCMV 2 e 3 (R\$ mil)                 | 412.597     | 397.578     | 427.589     | 3,8%         | -3,5%        | 1.479.778   | 1.470.650   | 0,6%         |
| MAC (R\$ mil)                        | 89.329      | 0           | 0           | n/a          | n/a          | 232.451     | 0           | n/a          |
| Unidades Lançadas                    | 3.248       | 2.546       | 3.307       | 27,6%        | -1,8%        | 11.212      | 11.879      | -5,6%        |
| MCMV Faixa 1                         | 0           | 0           | 440         | n/a          | -100,0%      | 0           | 2.345       | -100,0%      |
| MCMV 2 e 3                           | 3.088       | 2.546       | 2.867       | 21,3%        | 7,7%         | 10.708      | 9.534       | 12,3%        |
| MAC                                  | 160         | 0           | 0           | n/a          | n/a          | 504         | 0           | n/a          |
| % Direcional Médio                   | 90,4%       | 91,0%       | 88,7%       | -0,6 p.p.    | 0,0 p.p.     | 88,0%       | 89,0%       | -1,0 p.p.    |
| Vendas                               |             |             |             |              |              |             |             |              |
| VGV Líquido Contratado - 100%        | 370.616     | 326.166     | 427.865     | 13,6%        | -13,4%       | 1.320.407   | 1.450.714   | -9,0%        |
| MCMV Faixa 1 (R\$ mil)               | 0           | 0           | 41.395      | n/a          | -100,0%      | 0           | 224.304     | -100,0%      |
| MCMV 2 e 3 (R\$ mil)                 | 323.484     | 293.847     | 359.450     | 10,1%        | -10,0%       | 1.203.347   | 1.165.148   | 3,3%         |
| MAC (R\$ mil)                        | 47.132      | 32.319      | 27.020      | 45,8%        | 74,4%        | 117.060     | 61.262      | 91,1%        |
| VGV Contratado - % Direcional        | 322.598     | 285.593     | 375.919     | 13,0%        | -14,2%       | 1.153.186   | 1.334.511   | -13,6%       |
| MCMV Faixa 1 (R\$ mil)               | 0           | 0           | 41.395      | n/a          | -100,0%      | 0           | 224.304     | -100,0%      |
| MCMV 2 e 3 (R\$ mil)                 | 280.436     | 256.741     | 313.770     | 9,2%         | -10,6%       | 1.053.982   | 1.058.347   | -0,4%        |
| MAC (R\$ mil)                        | 42.162      | 28.853      | 20.753      | 46,1%        | 103,2%       | 99.204      | 51.860      | 91,3%        |
| Unidades Contratadas                 | 2.072       | 1.854       | 2.700       | 11,8%        | -23,3%       | 7.601       | 9.843       | -22,8%       |
| MCMV Faixa 1                         | 0           | 0           | 440         | n/a          | -100,0%      | 0           | 2.345       | -100,0%      |
| MCMV 2 e 3                           | 1.959       | 1.791       | 2.188       | 9,4%         | -10,5%       | 7.326       | 7.285       | 0,6%         |
| MAC                                  | 113         | 63          | 72          | 79,4%        | 56,9%        | 275         | 213         | 29,1%        |
| VSO Consolidada - (% VGV)            | 13,8%       | 12,7%       | 17,7%       | 1,1 p.p.     | -3,9 p.p.    | 35,3%       | 36,8%       | -1,6 p.p.    |
| VSO MCMV - (% VGV)                   | 15,3%       | 14,1%       | 20,2%       | 1,2 p.p.     | -4,9 p.p.    | 38,4%       | 45,0%       | -6,6 p.p.    |
| VSO MAC - (% VGV)                    | 8,4%        | 6,8%        | 6,7%        | 1,5 p.p.     | 1,7 p.p.     | 19,3%       | 8,3%        | 11,0 p.p.    |
| Outros Indicadores                   | 4T19        | 3T19        | 2T19        | 1T19         | 4T18         | 3T18        | 2T18        | 1T18         |
| ROE Anualizado ¹                     | 8,8%        | 8,1%        | 8,2%        | 6,5%         | 5,7%         | -24,9%      | -1,0%       | -2,2%        |
| Caixa e Equivalentes (R\$ mil)       | 729.382     | 820.075     | 766.310     | 723.722      | 859.344      | 806.729     | 634.066     | 595.040      |
| Dívida Bruta (R\$ mil)               | 831.068     | 882.245     | 871.865     | 936.185      | 997.592      | 878.760     | 992.965     | 1.018.142    |
| Dívida Líquida (R\$ mil)             | 101.686     | 62.170      | 105.555     | 212.463      | 138.248      | 72.031      | 358.899     | 423.102      |
| Patrimônio Líquido Total (R\$ mil)   | 1.369.344   | 1.408.242   | 1.387.828   | 1.366.648    | 1.393.276    | 1.377.061   | 1.569.607   | 1.604.315    |
| Geração de Caixa (cash burn) ⁴       | 34.387      | 43.385      | 106.908     | -18.169      | 23.783       | 286.868     | 64.203      | -12.908      |
| Dívida Líquida / Patrimônio Líquido  | 7,4%        | 4,4%        | 7,6%        | 15,5%        | 9,9%         | 5,2%        | 22,9%       | 26,4%        |
| Estoque - 100 % (R\$ mil)            | 2.434.918   | 2.234.885   | 2.123.418   | 1.898.446    | 1.796.351    | 1.695.938   | 1.741.948   | 1.705.208    |
| LandBank - 100 % (R\$ mil)           | 22.326.962  | 21.029.801  | 21.695.053  | 21.501.897   | 20.334.373   | 19.940.900  | 16.721.513  | 16.847.273   |
| LandBank – Unidades                  | 133.475     | 124.454     | 127.716     | 126.255      | 117.895      | 115.706     | 98.513      | 100.809      |

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

# Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

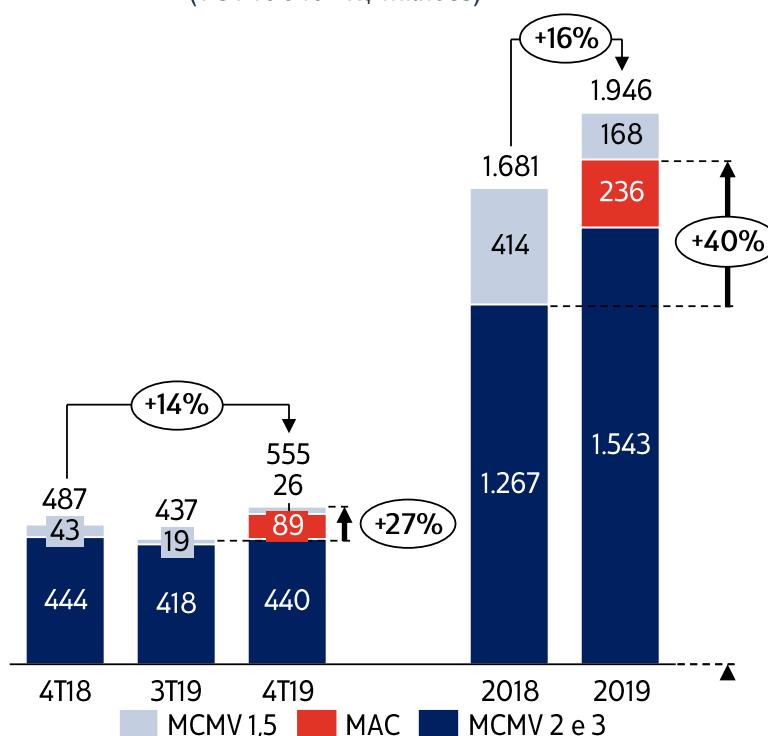


## LANÇAMENTOS

Em 2019, os Lançamentos de Incorporação atingiram R\$ 1,95 bilhão, crescimento de 16% em relação ao ano de 2018. Excluindo-se os lançamentos MCMV Faixa 1,5, o crescimento foi de 40%.

No 4T19, a Direcional lançou 12 empreendimentos que totalizaram VGV de R\$ 555 milhões (R\$ 502 milhões % Direcional).

### Lançamentos de Incorporação (VGV 100% - R\$ milhões)



A tabela abaixo fornece maiores informações sobre os empreendimentos lançados no 4T19:

| Lançamentos (VGV - R\$ mil)       | 4T19<br>(a)    | 3T19<br>(b)    | 4T18<br>(c)    | Δ %<br>(a/b)     | Δ %<br>(a/c)    | 2019<br>(c)      | 2018<br>(d)      | Δ %<br>(c/d)     |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>VGV Lançado - 100%</b>         | <b>555.128</b> | <b>436.682</b> | <b>528.679</b> | <b>27,1%</b>     | <b>5,0%</b>     | <b>1.946.038</b> | <b>1.904.853</b> | <b>2,2%</b>      |
| MCMV Faixa 1                      | 0              | 0              | 41.395         | n/a              | -100,0%         | 0                | 224.304          | -100,0%          |
| MCMV 1,5; 2 e 3                   | 465.799        | 436.682        | 487.284        | 6,7%             | -4,4%           | 1.710.255        | 1.680.549        | 1,8%             |
| MAC                               | 89.329         | 0              | 0              | n/a              | n/a             | 235.783          | 0                | n/a              |
| <b>VGV Lançado - % Direcional</b> | <b>501.926</b> | <b>397.578</b> | <b>468.984</b> | <b>26,2%</b>     | <b>7,0%</b>     | <b>1.712.229</b> | <b>1.694.954</b> | <b>1,0%</b>      |
| MCMV Faixa 1                      | 0              | 0              | 41.395         | n/a              | -100,0%         | 0                | 224.304          | -100,0%          |
| MCMV 1,5; 2 e 3                   | 412.597        | 397.578        | 427.589        | 3,8%             | -3,5%           | 1.479.778        | 1.470.650        | 0,6%             |
| MAC                               | 89.329         | 0              | 0              | n/a              | n/a             | 232.451          | 0                | n/a              |
| <b>Unidades Lançadas</b>          | <b>3.248</b>   | <b>2.546</b>   | <b>3.307</b>   | <b>27,6%</b>     | <b>-1,8%</b>    | <b>11.212</b>    | <b>11.879</b>    | <b>-5,6%</b>     |
| MCMV Faixa 1                      | 0              | 0              | 440            | n/a              | -100,0%         | 0                | 2.345            | -100,0%          |
| MCMV 1,5; 2 e 3                   | 3.088          | 2.546          | 2.867          | 21,3%            | 7,7%            | 10.708           | 9.534            | 12,3%            |
| MAC                               | 160            | 0              | 0              | n/a              | n/a             | 504              | 0                | n/a              |
| <b>% Direcional Médio</b>         | <b>90,4%</b>   | <b>91,0%</b>   | <b>88,7%</b>   | <b>-0,6 p.p.</b> | <b>1,7 p.p.</b> | <b>88,0%</b>     | <b>89,0%</b>     | <b>-1,0 p.p.</b> |

# 4T19

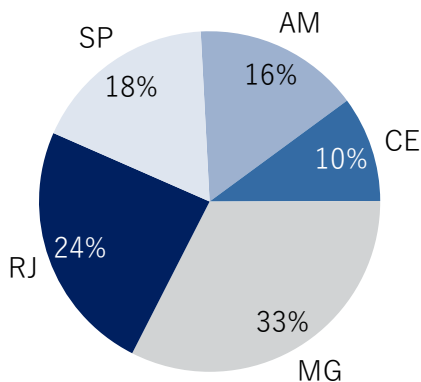
## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



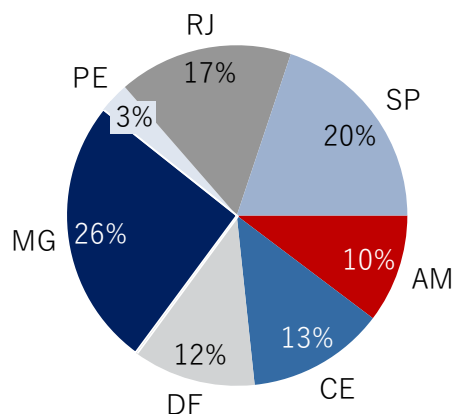
### Segmentação dos Lançamentos

As segmentações geográficas dos lançamentos estão detalhadas nos gráficos a seguir:

**Lançamentos 4T19**  
Segmentação Geográfica (% VGV - 100%)



**Lançamentos 2019**  
Segmentação Geográfica (% VGV - 100%)

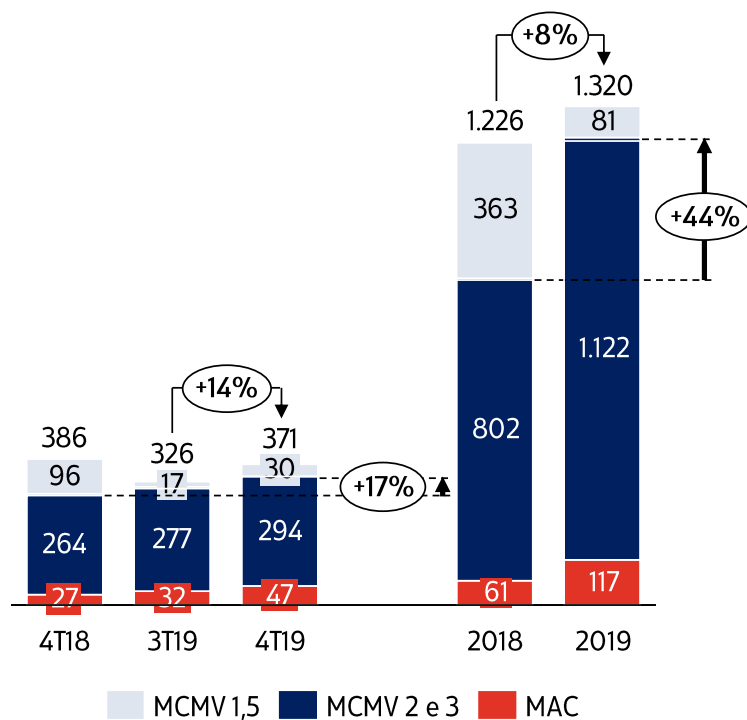


### VENDAS CONTRATADAS

O ano de 2019 acumulou R\$ 1,3 bilhão em vendas de incorporação, volume 8% maior do que 2018, sendo que, desconsiderando-se o MCMV Faixa 1,5, o crescimento foi de 44%.

No 4T19, as vendas líquidas de incorporação atingiram R\$ 371 milhões, crescimento de 14% em relação ao 3T19.

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



# Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



A tabela abaixo consolida as informações para o 4T19 e 2019:

| Vendas Líquidas Contratadas                           | 4T19<br>(a)    | 3T19<br>(b)    | 4T18<br>(c)    | Δ %<br>(a/b)    | Δ %<br>(a/c)     | 2019<br>(c)      | 2018<br>(d)      | Δ %<br>(c/d)     |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>VGVLíquido Contratado 100% (R\$ mil)</b>           | <b>370.616</b> | <b>326.166</b> | <b>427.865</b> | <b>13,6%</b>    | <b>-13,4%</b>    | <b>1.320.407</b> | <b>1.450.714</b> | <b>-9,0%</b>     |
| MCMV Faixa 1                                          | 0              | 0              | 41.395         | n/a             | -100,0%          | 0                | 224.304          | -100,0%          |
| MCMV 1,5; 2 e 3                                       | 323.484        | 293.847        | 359.450        | 10,1%           | -10,0%           | 1.203.347        | 1.165.148        | 3,3%             |
| MAC                                                   | 47.132         | 32.319         | 27.020         | 45,8%           | -74,4%           | 117.060          | 61.262           | 91,1%            |
| <b>VGVLíquido Contratado % Direcional (R\$ mil)</b>   | <b>322.598</b> | <b>285.593</b> | <b>375.919</b> | <b>13,0%</b>    | <b>-14,2%</b>    | <b>1.153.186</b> | <b>1.334.511</b> | <b>-13,6%</b>    |
| MCMV Faixa 1                                          | 0              | 0              | 41.395         | n/a             | -100,0%          | 0                | 224.304          | -100,0%          |
| MCMV 1,5; 2 e 3                                       | 280.436        | 256.741        | 313.770        | 9,2%            | -10,6%           | 1.053.982        | 1.058.347        | -0,4%            |
| MAC                                                   | 42.162         | 28.853         | 20.753         | 46,1%           | -103,2%          | 99.204           | 51.860           | 91,3%            |
| <b>Unidades Contratadas</b>                           | <b>2.072</b>   | <b>1.854</b>   | <b>2.700</b>   | <b>11,8%</b>    | <b>-23,3%</b>    | <b>7.601</b>     | <b>9.843</b>     | <b>-22,8%</b>    |
| MCMV Faixa 1                                          | 0              | 0              | 440            | n/a             | -100,0%          | 0                | 2.345            | -100,0%          |
| MCMV 1,5; 2 e 3                                       | 1.959          | 1.791          | 2.188          | 9,4%            | -10,5%           | 7.326            | 7.285            | 0,6%             |
| MAC                                                   | 113            | 63             | 72             | 79,4%           | 56,9%            | 275              | 213              | 29,1%            |
| <b>VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGVL - Ex Faixa 1</b> | <b>13,8%</b>   | <b>12,7%</b>   | <b>17,7%</b>   | <b>1,1 p.p.</b> | <b>-3,9 p.p.</b> | <b>35,3%</b>     | <b>36,8%</b>     | <b>-1,6 p.p.</b> |
| MCMV 1,5; 2 e 3                                       | 15,3%          | 14,1%          | 20,2%          | 1,2 p.p.        | -4,9 p.p.        | 38,4%            | 45,0%            | 0,0%             |
| MAC <sup>1</sup>                                      | 8,4%           | 6,8%           | 6,7%           | 1,5 p.p.        | 1,7 p.p.         | 19,3%            | 8,3%             | 0,0%             |

## Distratos

No 4T19, os distratos ficaram em R\$ 91 milhões (R\$ 80 milhões % Direcional), representando 20% das vendas brutas do trimestre.

A tabela abaixo consolida as informações para o 4T19 e 2019:

| Distratos (R\$ mil)               | 4T19<br>(a) | 3T19<br>(b) | 4T18<br>(c) | Δ %<br>(a/b) | Δ %<br>(a/c) | 2019<br>(c) | 2018<br>(d) | Δ %<br>(c/d) |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
| Distratos (100 %)                 | -91.370     | -82.963     | -90.886     | 10,1%        | 0,5%         | -305.492    | -413.931    | -26,2%       |
| VGv Bruto Contratado (100 %)      | 461.986     | 409.129     | 477.356     | 12,9%        | -3,2%        | 1.625.900   | 1.640.342   | -0,9%        |
| % Distrato / VGv Bruto Contratado | 19,8%       | 20,3%       | 19,0%       | -0,5 p.p.    | 0,7 p.p.     | 18,8%       | 25,2%       | -6,4 p.p.    |
| Distratos (% Direcional)          | -79.841     | -71.641     | -83.057     | 11,4%        | -3,9%        | -268.536    | -369.761    | -27,4%       |
| VGv Bruto Contratado              | 402.439     | 357.234     | 417.581     | 12,7%        | -3,6%        | 1.421.722   | 1.479.969   | -3,9%        |
| % Distrato / VGv Bruto Contratado | 19,8%       | 20,1%       | 19,9%       | -0,2 p.p.    | -0,1 p.p.    | 18,9%       | 25,0%       | -6,1 p.p.    |

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

# 4T19

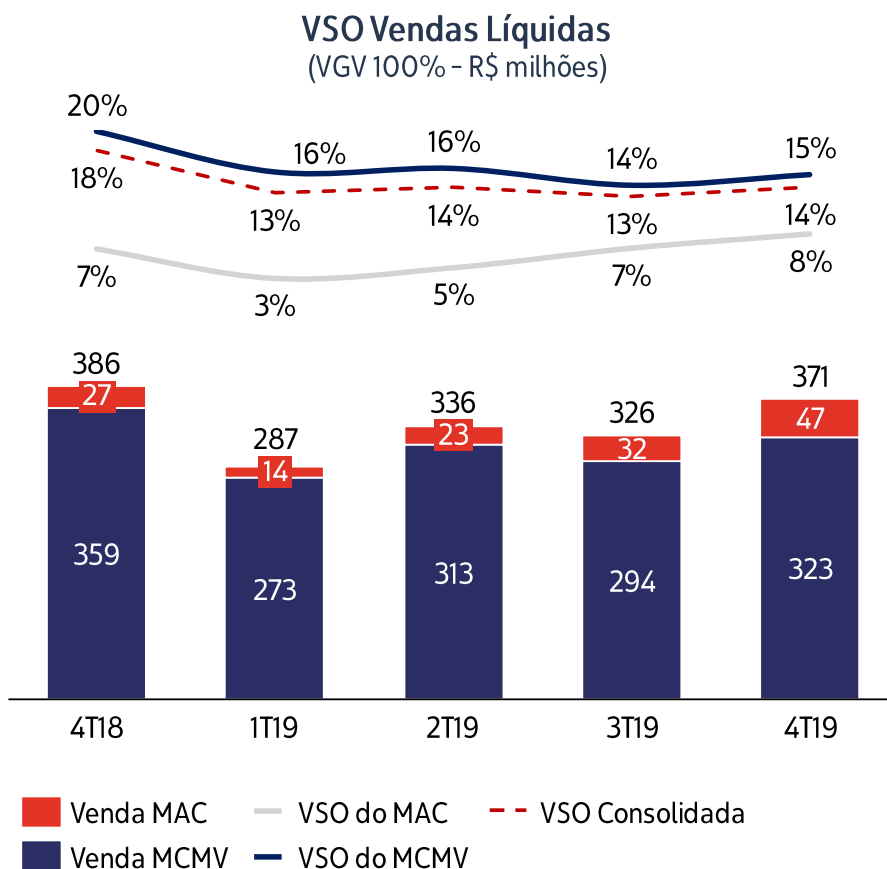
## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



### VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

A velocidade de vendas líquidas do 4T19, medida pelo indicador VSO (Vendas Líquidas sobre Oferta), atingiu índice de 14%.

A VSO do segmento MCMV 1,5; 2 e 3, alcançou 15%.



# 4T19

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



### ESTOQUE

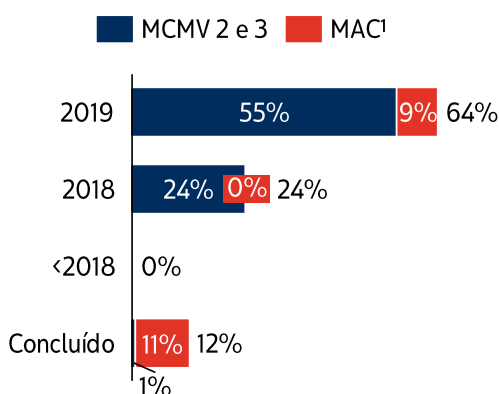
A Direcional encerrou o 2019 com 12.519 unidades em estoque, totalizando VGV de R\$ 2,4 bilhões.

A tabela abaixo apresenta o estoque a valor de mercado aberto por estágio de construção e tipo de produto. Vale destacar que o segmento **MCMV** possui apenas R\$ 20 milhões em VGV de unidades concluídas, representando menos de 1% do total do estoque.

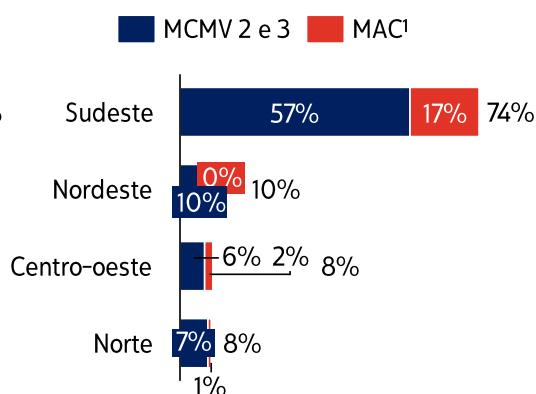
| Abertura do Estoque a Valor de Mercado<br>(R\$ milhões) | VGV Total     |              |                          | VGV % Direcional |              |                          |
|---------------------------------------------------------|---------------|--------------|--------------------------|------------------|--------------|--------------------------|
|                                                         | MCMV          | MAC          | Consolidado<br>(% Total) | MCMV             | MAC          | Consolidado<br>(% Total) |
| <b>Em andamento</b>                                     | 1.932         | 210          | 2.142                    | 1.669            | 192          | 1.861                    |
| % Total                                                 | 79%           | 9%           | 88%                      | 69%              | 8%           | 76%                      |
| <b>Concluído</b>                                        | 20            | 273          | 293                      | 19               | 237          | 256                      |
| % Total                                                 | 1%            | 11%          | 12%                      | 1%               | 10%          | 11%                      |
| <b>Total</b>                                            | <b>1.952</b>  | <b>483</b>   | <b>2.435</b>             | <b>1.688</b>     | <b>429</b>   | <b>2.117</b>             |
| % Total                                                 | 80%           | 20%          | 100%                     | 69%              | 18%          | 87%                      |
| <b>Total Unidades</b>                                   | <b>11.442</b> | <b>1.077</b> | <b>12.519</b>            | <b>11.442</b>    | <b>1.077</b> | <b>12.519</b>            |
| % Total Unidades                                        | 91%           | 9%           | 100%                     | 91%              | 9%           | 100%                     |

Os gráficos a seguir apresentam maiores informações sobre a abertura e evolução do estoque. Os principais destaques são: (i) 88% do VGV em estoque está em projetos lançados em 2018 e 2019; (ii) 74% localizado na região sudeste.

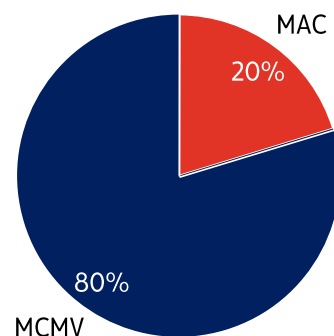
**Estoque por ano de Lançamento**  
(%VGV - 100%)



**Segmentação Geográfica do Estoque**  
(% VGV - 100%)



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



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

### EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

A Direcional entregou 06 empreendimentos/etapas durante o 4T19, totalizando 2.554 unidades e VGV de R\$ 362 milhões; destes empreendimentos 04 estão enquadrados no Programa MCMV 2 e 3, 01 no Programa MCMV Faixa 1 e 01 fora do Programa MCMV.

# Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

# 4T19



## REPASSES

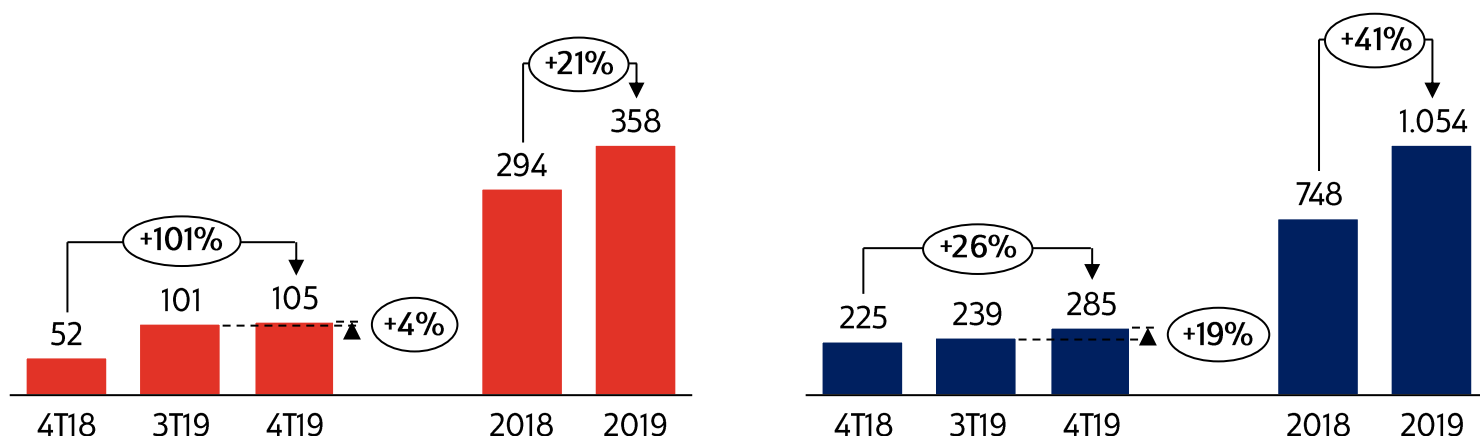
No 4T19, o volume de entrada de caixa por repasses na modalidade Repasse na Planta totalizou R\$ 285 milhões, 26% maior do que o 4T18 e 19% do apresentado no trimestre anterior. No acumulado do ano, o volume de repasses atingiu R\$ 1,1 bilhão, representando um crescimento de 41% em relação a 2018.

A entrada de caixa de repasses no modelo SFH e outros recebimentos somou R\$ 105 milhões no 4T19, representando crescimento de 101% em relação ao mesmo período do ano anterior, e de 4% em relação ao 3T19.

O volume total de repasses foi de R\$ 390 milhões no 4T19. No acumulado do ano este valor foi de R\$ 1,4 bilhão, sendo assim 35% superior a 2018.

### Repasse (R\$ milhões - Critério de Recebimento do Caixa)

■ SFH e Outros ■ MCMV



A tabela abaixo consolida informações de repasse:

| Repasse<br>(R\$ mil) | 4T19<br>(a)    | 3T19<br>(b)    | 4T18<br>(c)    | Δ %<br>(a/b)  | Δ %<br>(a/c)  | 2019<br>(c)      | 2018<br>(d)      | Δ %<br>(c/d)  |
|----------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|------------------|------------------|---------------|
| <b>Repasse Total</b> | <b>390.093</b> | <b>340.367</b> | <b>277.487</b> | <b>14,61%</b> | <b>40,58%</b> | <b>1.411.222</b> | <b>1.042.120</b> | <b>35,42%</b> |
| Repasse Associativo  | 284.835        | 239.340        | 225.248        | 19,01%        | 26,45%        | 1.053.664        | 747.701          | 40,92%        |
| SFH e outros         | 105.257        | 101.027        | 52.239         | 4,19%         | 101,49%       | 357.558          | 294.419          | 21,45%        |

# DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

# 4T19



### BANCO DE TERRENOS

A Direcional encerrou o 4T19 com banco de terrenos com potencial de desenvolvimento de 133.475 unidades e VGV de R\$ 22 bilhões (R\$ 20 bilhões % Direcional).

Os terrenos destinados ao segmento MCMV 2 e 3 totalizaram VGV potencial de R\$ 16 bilhões (R\$ 14 bilhões % Direcional), e 109.874 unidades. Os terrenos voltados para o segmento MAC somaram R\$ 4 bilhões em VGV potencial. Já os terrenos que podem ser lançados tanto no segmento MCMV 2 e 3, quanto no MAC (denominados como "Flex"), representaram VGV potencial de R\$ 2 bilhões, com 9.886 unidades.

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

| Banco de Terrenos<br>(VGV Total - R\$ milhões) | Terrenos<br>2018 | Aquisições<br>2019 | Lançamentos<br>2019 | Ajustes <sup>2</sup> | Terrenos<br>4T19 | %<br>VGV    | Unidades       | % Unidades  |
|------------------------------------------------|------------------|--------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|----------------|-------------|
| MCMV 2 e 3                                     | 15.787           | 4.942              | 1.710               | -3.170               | 15.848           | 71%         | 109.874        | 82%         |
| MAC                                            | 4.548            | 312                | 236                 | -255                 | 4.370            | 20%         | 13.715         | 10%         |
| Flex <sup>1</sup>                              | 0                | 0                  | 0                   | 2.109                | 2.109            | 9%          | 9.886          | 7%          |
| <b>Total</b>                                   | <b>20.335</b>    | <b>5.254</b>       | <b>1.946</b>        | <b>-1.316</b>        | <b>22.327</b>    | <b>100%</b> | <b>133.475</b> | <b>100%</b> |

1 - Flex: Compreende os empreendimentos que podem ser lançados tanto nos segmentos Médio-Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercial, quanto no segmento MCMV 2 e 3

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

| Banco de Terrenos<br>(VGV Total - R\$ milhões) | MCMV 2 e 3    | Médio        | Médio-Alto | Comercial  | Flex         | Terrenos<br>4T19 | %<br>VGV    | Unidades       | % Unidades  |
|------------------------------------------------|---------------|--------------|------------|------------|--------------|------------------|-------------|----------------|-------------|
| Sudeste                                        | 8.091         | 2.310        | 428        | 358        | 2.000        | 13.187           | 59%         | 71.140         | 53%         |
| Centro-Oeste                                   | 4.009         | 690          | 87         | 0          | 0            | 4.785            | 21%         | 33.251         | 25%         |
| Norte                                          | 3.067         | 497          | 0          | 0          | 109          | 3.674            | 16%         | 24.590         | 18%         |
| Nordeste                                       | 681           | 0            | 0          | 0          | 0            | 681              | 3%          | 4.494          | 3%          |
| <b>Total</b>                                   | <b>15.848</b> | <b>3.497</b> | <b>515</b> | <b>358</b> | <b>2.109</b> | <b>22.327</b>    | <b>100%</b> | <b>133.475</b> | <b>100%</b> |

### Aquisições de Terrenos

No 4T19, foram adquiridos onze terrenos voltados ao segmento **MCMV 2 e 3 e MAC**, com potencial de construção de 12.833 unidades e VGV de R\$ 2 bilhões (R\$ 2 bilhões % Direcional).

O custo médio de aquisição foi equivalente a 11% do VGV potencial, sendo que 73% do pagamento se dará via permuta, que não causa impacto no caixa da Companhia no curto prazo.

No acumulado de 2019, as aquisições de terrenos totalizaram VGV potencial de R\$ 5,2 bilhões, com custo médio de 11% e 77% com pagamento via permuta.

# Relatório da Administração/Comentário do Desempenho 4T19



## DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

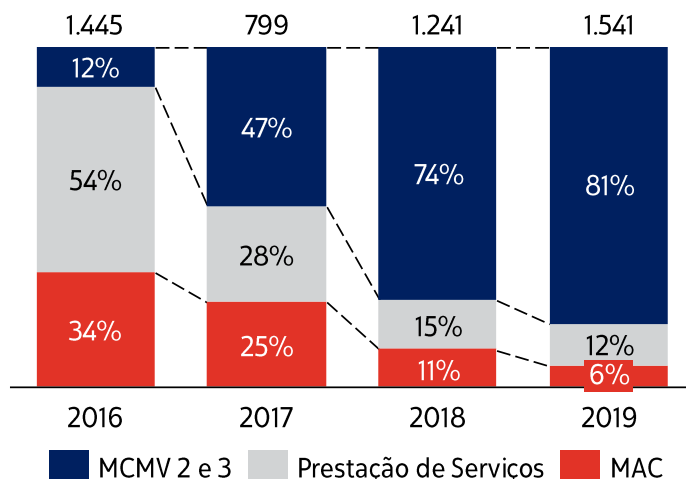
### Receita Operacional Bruta

A Receita Bruta da Direcional somou R\$ 395 milhões no 4T19 e se manteve em linha em relação ao trimestre anterior.

O decréscimo de 3,6% da Receita Bruta em relação ao 4T18 é reflexo da performance da Receita com Prestação de Serviços, cuja Receita Bruta atingiu R\$ 31 milhões no 4T19, número 51% menor quando comparado ao 4T18. Já a Receita com Venda de Imóveis apresentou crescimento de 5%.

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

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

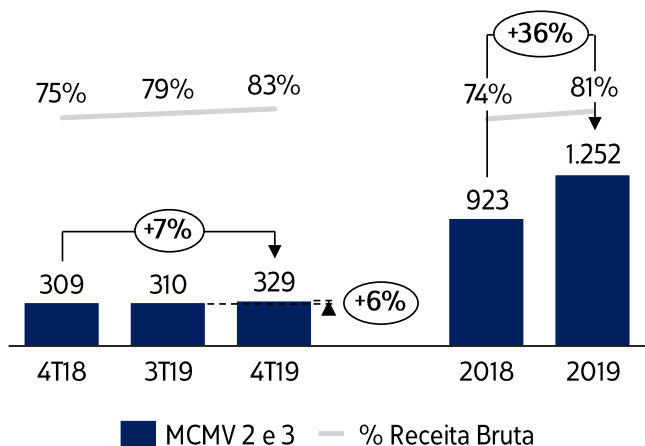


| Receita Bruta (R\$ mil)          | 4T19<br>(a)    | 3T19<br>(b)    | 4T18<br>(c)    | Δ %<br>(a/b) | Δ %<br>(a/c) | 2019<br>(c)      | 2018<br>(d)      | Δ %<br>(c/d) |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|--------------|--------------|------------------|------------------|--------------|
| <b>Receita operacional bruta</b> | <b>394.698</b> | <b>390.322</b> | <b>409.598</b> | <b>1,1%</b>  | <b>-3,6%</b> | <b>1.541.080</b> | <b>1.241.113</b> | <b>24,2%</b> |
| Com vendas de imóveis            | 363.739        | 343.179        | 346.909        | 6,0%         | 4,9%         | 1.352.267        | 1.060.570        | 27,5%        |
| Com prestação de serviços        | 30.959         | 47.143         | 62.689         | -34,3%       | -50,6%       | 188.813          | 180.543          | 4,6%         |

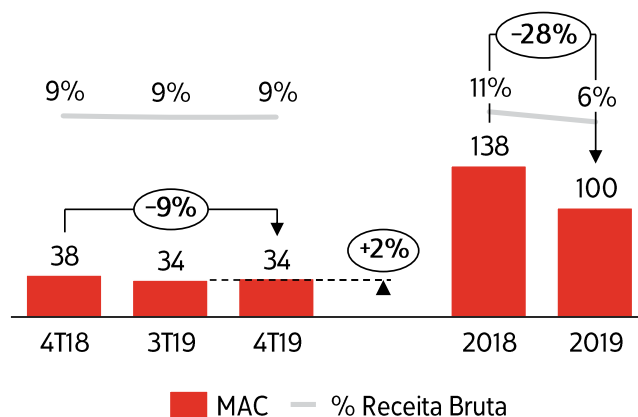
### Receita com Vendas de Imóveis

A Receita Bruta com Vendas de Imóveis, que consolida os segmentos MCMV 2 e 3 e MAC, atingiu R\$ 364 milhões no 4T19, crescimento de 5% em relação ao mesmo período do ano anterior e 6% em relação ao 3T19. Esse desempenho deveu-se, principalmente, ao maior volume de unidades vendidas, bem como a aceleração na construção das unidades já comercializadas. A Receita Bruta do segmento MCMV somou R\$ 1,3 bilhão em 2019, representando crescimento de 36% em relação a 2018.

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



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



# Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

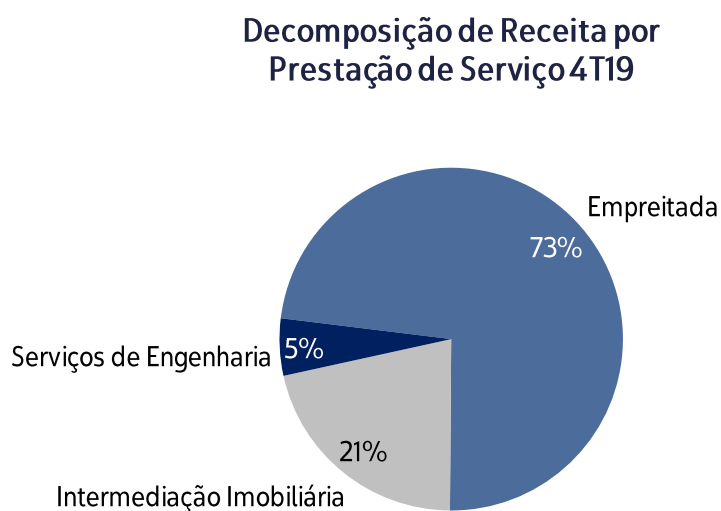
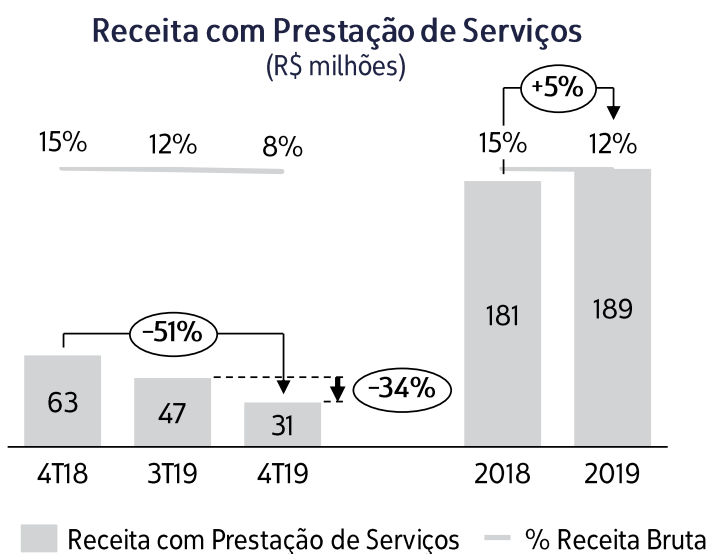


## Receita com Prestação de Serviços

A Receita Bruta do segmento de prestação de serviços, que representou 8% do total de receita reconhecida no 4T19, 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 4T19, esta receita atingiu volume de R\$ 31 milhões, redução de 51% em relação ao 4T18 e de 34% em relação ao 3T19. No acumulado do ano, a Receita com Prestação de Serviços atingiu R\$ 189 milhões, representando crescimento de 5% em relação ao ano de 2018. O fim das obras nos projetos contratados no Faixa 1 do MCMV é o principal motivo para o declínio na Receita de Empreitada, uma vez que a Companhia não contratou novos projetos neste segmento em 2019.

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



## Deduções de Receita

No 4T19, as deduções da receita totalizaram R\$ 27 milhões, crescimento de 63% em relação ao apresentado no mesmo trimestre do ano anterior e de 17% em relação ao 3T19 devido, principalmente, ao maior volume de distratos.

| Deduções da Receita (R\$ mil)    | 4T19<br>(a)    | 3T19<br>(b)    | 4T18<br>(c)    | Δ %<br>(a/b) | Δ %<br>(a/c) | 2019<br>(c)    | 2018<br>(d)    | Δ %<br>(c/d) |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|--------------|--------------|----------------|----------------|--------------|
| <b>Deduções da Receita</b>       | <b>-27.013</b> | <b>-23.082</b> | <b>-16.527</b> | <b>17,0%</b> | <b>63,4%</b> | <b>-82.852</b> | <b>-75.065</b> | <b>10,4%</b> |
| Ajuste a Valor Presente          | 1.457          | -65            | -1.509         | -2355,2%     | -196,6%      | 4.251          | -1.873         | -327,0%      |
| Impostos incidentes sobre vendas | -9.728         | -10.202        | -8.225         | -4,7%        | 18,3%        | -36.353        | -25.662        | 41,7%        |
| Vendas Canceladas                | -18.741        | -12.816        | -6.793         | 46,2%        | 175,9%       | -50.750        | -47.530        | 6,8%         |
| % Deduções / Receita Bruta       | 6,8%           | 5,9%           | 4,0%           | 0,9 p.p.     | 2,8 p.p.     | 5,4%           | 6,0%           | -0,7 p.p.    |

# 4T19

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

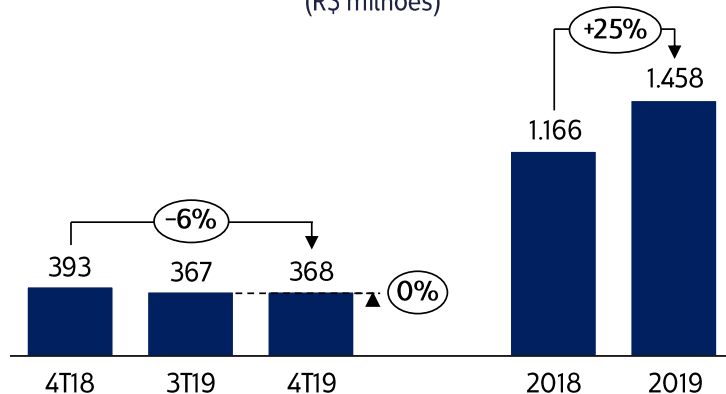


### Receita Operacional Líquida

No 4T19, a Receita Líquida atingiu R\$ 368 milhões, se mantendo em linha ao 3T19.

No acumulado do ano, a Receita Líquida da Direcional somou R\$ 1,5 bilhão, crescimento de 25% quando comparado 2018. Conforme já comentado, esse desempenho deve-se ao melhor desempenho operacional de ambos segmentos MCMV 2 e 3 e MAC, que apresentaram forte crescimento de vendas nos últimos trimestres.

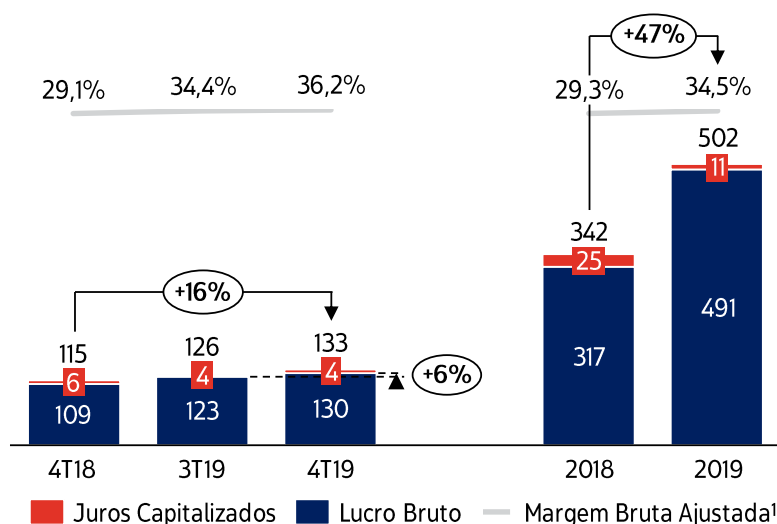
### Receita Líquida (R\$ milhões)



### Lucro Bruto

O Lucro Bruto Ajustado<sup>1</sup> do 4T19 totalizou R\$ 133 milhões, resultando em uma Margem Bruta Ajustada<sup>1</sup> de 36,2% no trimestre, melhor margem desde 2009 e 6,9 p.p. acima da margem do 4T18 e 1,8 p.p. acima do apresentado no 3T19. Este desempenho pode ser explicado, principalmente, pela melhora das margens de ambos os segmentos, em especial do segmento MCMV 2 e 3, cuja receita representou 83% do total apropriado no período e atingiu Margem Bruta Ajustada de 39% no trimestre; o segmento MAC também apresentou melhora significativa nas margens atingindo 26%, ante 23% no 4T18. Vale ressaltar que o aumento das margens do segmento MCMV 2 e 3 decorrem principalmente do reconhecimento de economias de obras que estão em fase final de construção.

### Lucro Bruto Ajustado<sup>1</sup> (R\$ milhões)



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

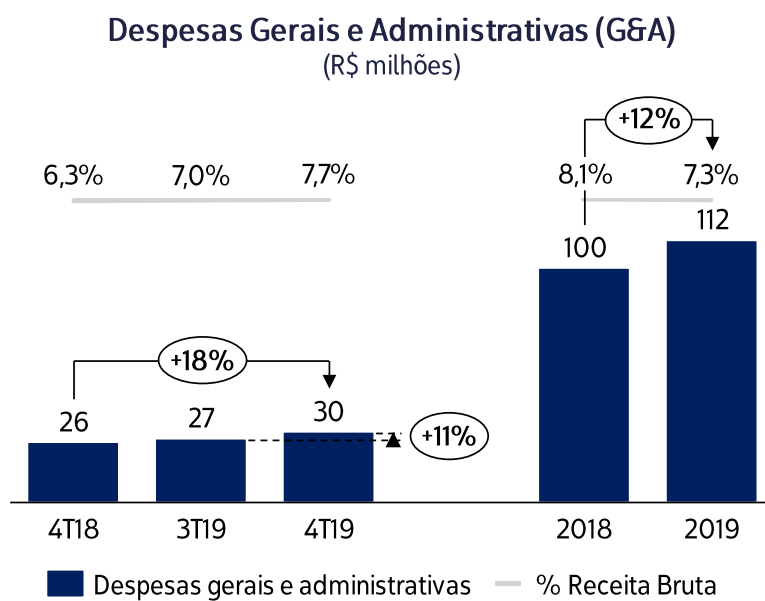
# 4T19

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



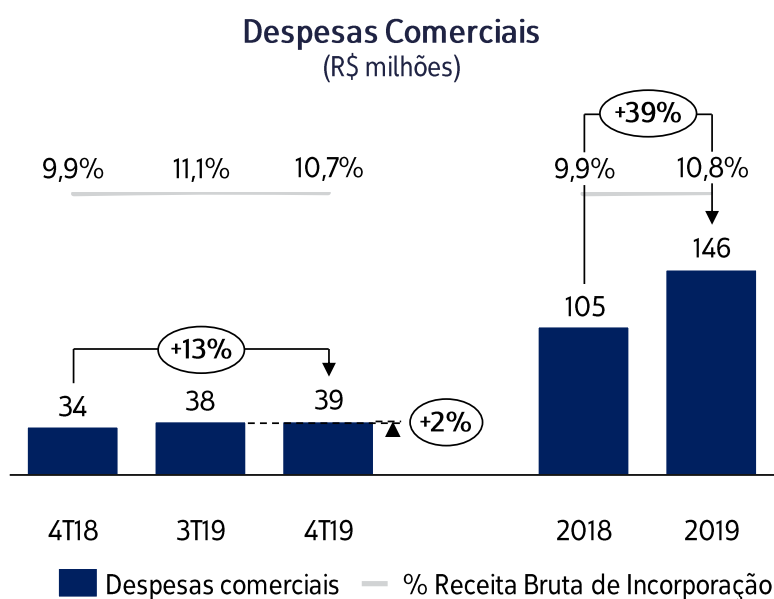
### Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

As Despesas Gerais e Administrativas somaram R\$ 30 milhões no 4T19, crescimento de 11% em relação ao trimestre anterior e aumento de 18% em relação ao mesmo período do ano passado. Importante ressaltar a diluição do G&A sobre a Receita Bruta quando comparado 2019 a 2018, representando uma redução de 0,8 p.p.



### Despesas Comerciais

No 4T19, as Despesas Comerciais somaram R\$ 39 milhões, aumento de 2% quando comparado com o 3T19 e 13% em relação ao mesmo período do ano anterior.



# 4T19

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



### Ebitda

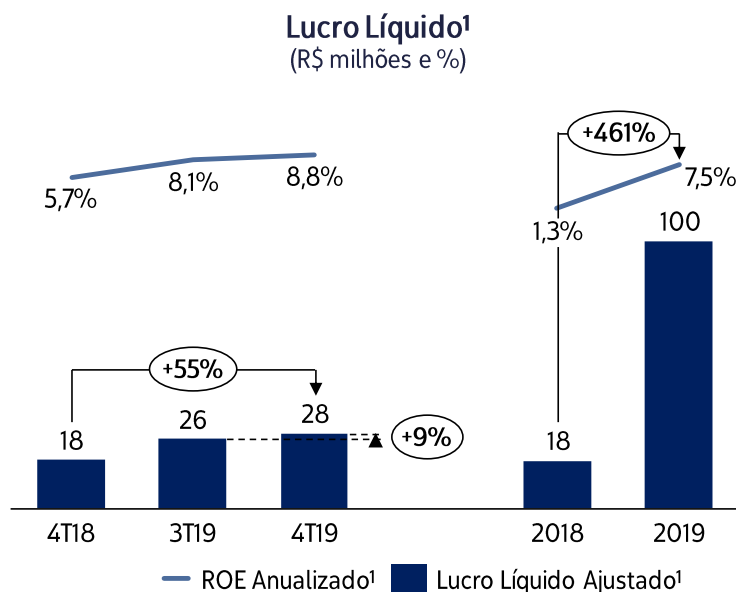
No 4T19, o Ebitda Ajustado<sup>1</sup> atingiu R\$ 61 milhões, **crescimento de 44% em relação ao 4T18**. A margem Ebitda alcançou 17%. A melhora do Ebitda deveu-se, principalmente, pelo aumento significativo do Lucro Bruto, gerando uma maior diluição das despesas operacionais.

| Recomposição do EBITDA<br>(R\$ mil)          | 4T19<br>(a)   | 3T19<br>(b)   | 4T18<br>(c)   | Δ %<br>(a/b)  | Δ %<br>(a/c)  | 2019<br>(c)    | 2018<br>(d)    | Δ %<br>(c/d)   |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Lucro Líquido do Período</b>              | <b>28.213</b> | <b>25.951</b> | <b>18.197</b> | <b>9%</b>     | <b>55%</b>    | <b>100.476</b> | <b>17.908</b>  | <b>461%</b>    |
| (+) Depreciação e amortização                | 7.928         | 9.130         | 6.233         | -13%          | 27%           | 35.872         | 20.135         | 78%            |
| (+) Imposto de renda e contribuição social   | 9.331         | 8.516         | 7.463         | 10%           | 25%           | 32.986         | 22.608         | 46%            |
| (+) Participação dos acionistas minoritários | 2.729         | 5.212         | 194           | -48%          | 1306%         | 20.340         | 7.704          | 164%           |
| (+/-) Resultado financeiro                   | 8.998         | 8.192         | 4.537         | 10%           | 98%           | 39.215         | 20.511         | 91%            |
| (+) Custo financiamento da produção          | 3.533         | 3.533         | 5.506         | 0%            | -36%          | 11.321         | 25.113         | -55%           |
| <b>EBITDA ajustado</b>                       | <b>60.732</b> | <b>60.534</b> | <b>42.130</b> | <b>0%</b>     | <b>44%</b>    | <b>240.210</b> | <b>113.979</b> | <b>111%</b>    |
| <b>Margem EBITDA ajustada<sup>1</sup></b>    | <b>17%</b>    | <b>16%</b>    | <b>11%</b>    | <b>0 p.p.</b> | <b>6 p.p.</b> | <b>16%</b>     | <b>(2%)</b>    | <b>18 p.p.</b> |

1. Ajustado por resultado não recorrente da operação envolvendo a venda de empreendimentos em bloco para o FII DMAC11

### Resultado Líquido

Como resultado, no 4T19, a Direcional obteve lucro de R\$ 28 milhões, crescimento de 55% em relação ao mesmo período do ano passado e 9% quando comparado ao trimestre anterior. No acumulado do ano, a Direcional acumulou R\$ 100 milhões de Lucro Líquido. Vale destacar que com este resultado representa um ROE anualizado de 8,8% no 4T19.



1. Ajustado por resultado não recorrente da operação envolvendo a venda de empreendimentos em bloco para o FII DMAC11

# 4T19

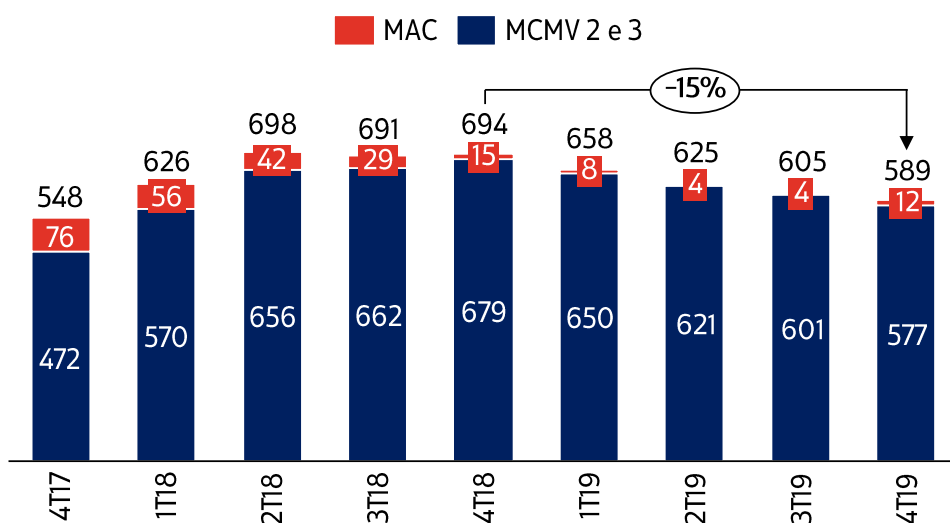
## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



### Resultado a Apropriar

Ao final do 4T19, a receita a apropriar (REF) do segmento de incorporação totalizou R\$ 589 milhões, sendo que a maior parte (98%) se refere a empreendimentos do segmento MCMV 2 e 3, enquanto 2% se refere ao segmento MAC. A redução verificada no saldo desta conta demonstra o aumento da velocidade de construção de nossos empreendimentos em desenvolvimento.

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



A tabela abaixo apresenta a evolução do resultado a apropriar.

| Resultado a Apropriar<br>(R\$ milhões)               | 4T19<br>(a)  | 3T19<br>(b)  | 4T18<br>(c)  | Δ %<br>(a/b)    | Δ %<br>(a/c)    |
|------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|-----------------|-----------------|
| Receitas a apropriar Consolidado (1+2)               | 1.293        | 1.374        | 1.601        | -5,9%           | -19,2%          |
| Custo a Incorrer (1+2)                               | -872         | -935         | -1.113       | -6,7%           | -21,6%          |
| <b>Resultado a Apropriar Consolidado (1+2)</b>       | <b>421</b>   | <b>439</b>   | <b>489</b>   | <b>-4,1%</b>    | <b>-13,9%</b>   |
| <b>Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)</b>  | <b>32,6%</b> | <b>32,0%</b> | <b>30,5%</b> | <b>0,6 p.p.</b> | <b>2,0 p.p.</b> |
| Receitas a apropriar Incorporação (1)                | 589          | 605          | 694          | -2,7%           | -15,2%          |
| Custo a Incorrer (1)                                 | -343         | -353         | -423         | -2,7%           | -18,8%          |
| <b>Resultado a Apropriar Incorporação (1)</b>        | <b>245</b>   | <b>252</b>   | <b>271</b>   | <b>-2,8%</b>    | <b>-9,6%</b>    |
| <b>Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)</b>  | <b>41,6%</b> | <b>41,7%</b> | <b>39,0%</b> | <b>0,0 p.p.</b> | <b>2,6 p.p.</b> |
| Receitas a apropriar Obras de Empreitada (2)         | 705          | 769          | 907          | -8,4%           | -22,3%          |
| Custo a Incorrer Obras de Empreitada (2)             | -529         | -582         | -689         | -9,2%           | -23,3%          |
| <b>Resultado a Apropriar Obras de Empreitada (2)</b> | <b>176</b>   | <b>187</b>   | <b>218</b>   | <b>-5,9%</b>    | <b>-19,2%</b>   |
| <b>Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)</b>  | <b>25,0%</b> | <b>24,3%</b> | <b>24,0%</b> | <b>0,7 p.p.</b> | <b>1,0 p.p.</b> |

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

# 4T19

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



### DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL

#### Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras

A Direcional encerrou o 4T19 com saldo de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras de R\$ 729 milhões, redução de 11% em relação ao 3T19 e de 15% em relação ao mesmo período do ano anterior. Importante ressaltar que, ao longo de 2019 a Direcional reduziu em 17% o saldo de endividamento e distribuiu R\$ 130 milhões, que impactam diretamente no Caixa.

| Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras (R\$ mil) | 4T19 (a)       | 3T19 (b)       | 4T18 (c)       | Δ % (a/b)     | Δ % (a/c)     |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
| Caixa e Equivalentes de Caixa                          | 533.795        | 627.854        | 715.294        | -15,0%        | -25,4%        |
| Aplicações Financeiras                                 | 195.587        | 192.221        | 144.050        | 1,8%          | 35,8%         |
| <b>Total</b>                                           | <b>729.382</b> | <b>820.075</b> | <b>859.344</b> | <b>-11,1%</b> | <b>-15,1%</b> |

#### Contas a Receber

A Direcional encerrou o 4T19 com saldo contábil de contas a receber de R\$ 444 milhões, montante 7% inferior ao 3T19 e 14% em relação ao 4T18.

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

| Contas a Receber (R\$ mil) | 4T19 (a)       | 3T19 (b)       | 4T18 (c)       | Δ % (a/b)    | Δ % (a/c)     |
|----------------------------|----------------|----------------|----------------|--------------|---------------|
| Venda de Imóveis           | 409.570        | 443.375        | 468.109        | -7,6%        | -12,5%        |
| Prestação de Serviços      | 33.347         | 33.987         | 46.630         | -1,9%        | -28,5%        |
| Venda de Terreno           | 1.200          | 1.219          | 1.465          | -1,6%        | -18,1%        |
| <b>Total</b>               | <b>444.117</b> | <b>478.581</b> | <b>516.204</b> | <b>-7,2%</b> | <b>-14,0%</b> |
| Parcela Circulante         | 347.538        | 366.252        | 394.942        | -5,1%        | -12,0%        |
| Parcela Não-Circulante     | 96.579         | 112.329        | 121.262        | -14,0%       | -20,4%        |

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

Segundo regras contábeis atuais, o reconhecimento de Contas a Receber é proporcional ao índice de execução das respectivas obras (Percentage of Completion - PoC). Deste modo, o saldo de Contas a Receber das unidades vendidas de incorporação e ainda não construídas não está integralmente refletido nas Demonstrações Contábeis. Neste sentido cabe ressaltar que o saldo total de Contas a Receber da Direcional no encerramento do 4T19 era de R\$ 1,2 bilhão.

# 4T19

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



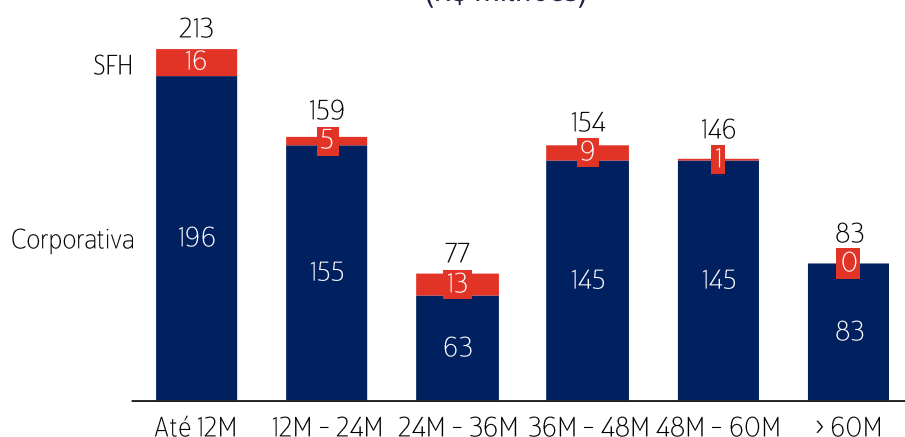
### Endividamento

O saldo bruto de Empréstimos e Financiamentos encerrou o trimestre em R\$ 831 milhões, 6% inferior ao trimestre anterior e 17% abaixo do que o mesmo período do ano passado.

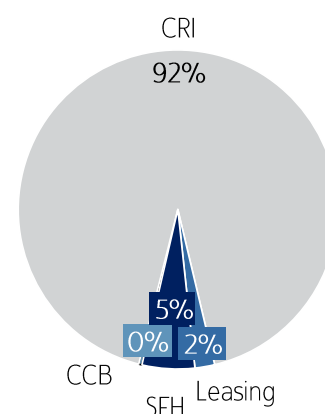
A tabela a seguir e os gráficos abaixo apresentam a abertura do endividamento, bem como seu cronograma de amortização.

| Endividamento (R\$ mil)                           | 4T19 (a)       | 3T19 (b)       | 4T18 (c)       | Δ % (a/b)       | Δ % (a/c)        |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|------------------|
| <b>Empréstimos e Financiamentos</b>               | <b>831.068</b> | <b>882.245</b> | <b>997.592</b> | <b>-5,8%</b>    | <b>-16,7%</b>    |
| CRI                                               | 767.466        | 784.320        | 705.725        | -2,1%           | 8,7%             |
| Financiamento à Produção                          | 44.230         | 60.173         | 169.496        | -26,5%          | -73,9%           |
| CCB                                               | 2.742          | 22.751         | 105.885        | -87,9%          | -97,4%           |
| FINAME e Leasing                                  | 16.630         | 15.001         | 16.486         | 10,9%           | 0,9%             |
| <b>Caixa e Equivalentes</b>                       | <b>729.382</b> | <b>820.075</b> | <b>859.344</b> | <b>-11,1%</b>   | <b>-15,1%</b>    |
| Dívida Líquida                                    | 101.686        | 62.170         | 138.248        | 63,6%           | -26,4%           |
| <b>Dívida Líquida/ Patrimônio Líquido</b>         | <b>7,4%</b>    | <b>4,4%</b>    | <b>9,9%</b>    | <b>3,0 p.p.</b> | <b>-2,5 p.p.</b> |
| <b>Empréstimos e Financiamentos por indexador</b> | <b>831.068</b> | <b>882.245</b> | <b>997.592</b> | <b>-5,8%</b>    | <b>-16,7%</b>    |
| TR                                                | 27.900         | 38.655         | 169.496        | -27,8%          | -83,5%           |
| IPCA                                              | 250.376        | 263.387        | 184.470        | -4,9%           | n/a              |
| CDI                                               | 552.792        | 580.203        | 643.626        | -4,7%           | -14,1%           |

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



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



O prazo médio ponderado de vencimento da dívida no fechamento do 4T19 foi de 37 meses.

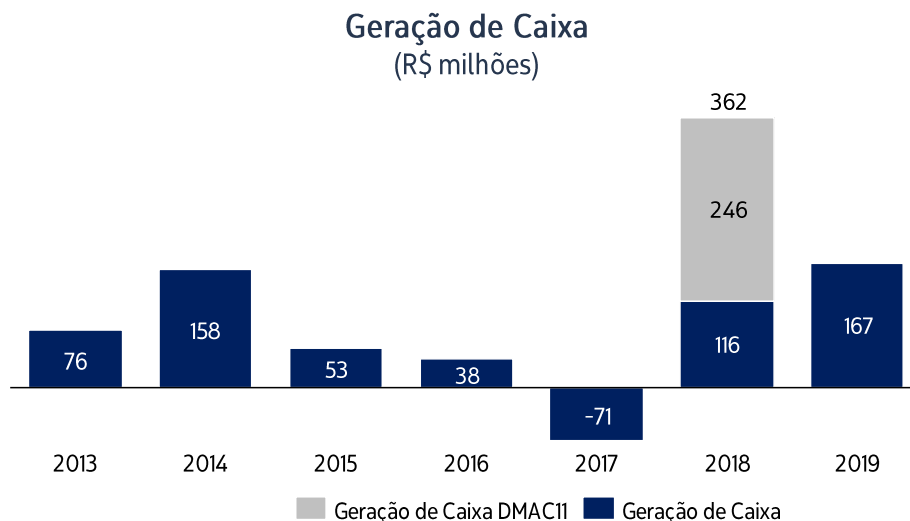
# 4T19

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



### Geração de Caixa (*cash burn*)

A Direcional encerrou o 4T19 somando R\$ 34 milhões em Geração de Caixa, no acumulado do ano a Geração de Caixa totalizou R\$ 167 milhões.



1 - Geração de Caixa (*Cash Burn*) variação da dívida líquida ajustado por pagamento de dividendos e recompra de ações

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



## BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

IFRS

|                                                         | Individual |            | Consolidado |            |
|---------------------------------------------------------|------------|------------|-------------|------------|
| (R\$ Mil)                                               | 31/12/2019 | 31/12/2018 | 31/12/2019  | 31/12/2018 |
| <b>Ativo</b>                                            |            |            |             |            |
| Circulante                                              |            |            |             |            |
| Caixa e equivalentes de caixa                           | 337.067    | 390.971    | 533.795     | 715.294    |
| Aplicações financeiras                                  | 160.220    | 131.397    | 195.587     | 144.050    |
| Contas a receber                                        | 3.475      | 14.969     | 347.538     | 394.942    |
| Estoques                                                | 3.302      | 868        | 1.080.672   | 823.164    |
| Créditos com partes relacionadas                        | 39.190     | 75.923     | 44.973      | 71.227     |
| Tributos a recuperar                                    | 14.752     | 16.707     | 24.560      | 26.135     |
| Contas a receber por alienação de investimentos         | 11.500     | 2.000      | 22.514      | 2.011      |
| Outros créditos                                         | 52.005     | 36.880     | 83.786      | 74.289     |
| Total do ativo circulante                               | 621.511    | 669.715    | 2.333.425   | 2.251.114  |
| Ativo não circulante                                    |            |            |             |            |
| Contas a receber                                        | 37         | 20         | 96.579      | 121.262    |
| Estoques                                                | 20.565     | 412.652    | 2.008.992   | 2.090.294  |
| Créditos com partes relacionadas                        | -          | -          | -           | 649        |
| Depósitos judiciais                                     | 8.912      | 8.130      | 16.472      | 15.143     |
| Contas a receber por alienação de investimentos         | 29.722     | 27.985     | 29.722      | 27.985     |
| Outros créditos                                         | 9.651      | 10.167     | 10.854      | 10.369     |
| Investimentos                                           | 1.437.970  | 1.457.227  | 48.885      | 64.161     |
| Imobilizado                                             | 73.784     | 44.844     | 101.972     | 66.272     |
| Intangível                                              | 6.959      | 3.985      | 7.815       | 4.436      |
| Total do ativo não circulante                           | 1.587.600  | 1.965.010  | 2.321.291   | 2.400.571  |
| Total do ativo                                          | 2.209.111  | 2.634.725  | 4.654.716   | 4.651.685  |
| <b>Passivo</b>                                          |            |            |             |            |
| Passivo Circulante                                      |            |            |             |            |
| Empréstimos e financiamentos                            | 192.813    | 369.814    | 212.514     | 448.666    |
| Fornecedores                                            | 8.809      | 11.073     | 51.601      | 75.747     |
| Obrigações trabalhistas                                 | 12.771     | 10.107     | 30.640      | 26.183     |
| Obrigações tributárias                                  | 514        | 741        | 22.968      | 23.305     |
| Financiamento por arrendamento                          | 8.194      | -          | 8.468       | -          |
| Credores por imóveis compromissados                     | -          | -          | 94.094      | 92.367     |
| Adiantamento de clientes                                | 19.253     | -          | 37.745      | 12.913     |
| Dividendos                                              | -          | -          | -           | 146        |
| Outras contas a pagar                                   | 25.141     | 68.502     | 19.015      | 55.143     |
| Provisão para garantia                                  | 3.997      | 7.329      | 20.752      | 10.959     |
| Débitos com partes relacionadas                         | 14.333     | 17.044     | 18.767      | 18.729     |
| Total do passivo circulante                             | 285.825    | 484.610    | 516.564     | 764.158    |
| Passivo não circulante                                  |            |            |             |            |
| Empréstimos e financiamentos                            | 589.901    | 450.564    | 618.554     | 548.926    |
| Fornecedores                                            | 1.163      | 187        | 13.098      | 1.093      |
| Provisão para garantia                                  | 1.931      | 468        | 15.347      | 19.302     |
| Obrigações tributárias                                  | 40         | -          | 3.924       | 3.740      |
| Financiamento por arrendamento                          | 33.365     | -          | 33.465      | -          |
| Credores por imóveis compromissados                     | 20.227     | 412.752    | 1.639.109   | 1.466.972  |
| Adiantamento de clientes                                | -          | -          | 368.161     | 396.910    |
| Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis | 2.328      | 2.753      | 33.747      | 31.308     |
| Outras contas a pagar                                   | 17.404     | -          | 43.403      | 26.000     |
| Débitos com partes relacionadas                         | -          | 700        | -           | -          |
| Total do passivo não circulante                         | 666.359    | 867.424    | 2.768.808   | 2.494.251  |
| Patrimônio líquido                                      |            |            |             |            |
| Capital social                                          | 752.982    | 752.982    | 752.982     | 752.982    |
| Reservas de capital                                     | 198.160    | 203.615    | 198.160     | 203.615    |
| Outorga de opção de ações                               | 15.508     | 11.720     | 15.508      | 11.720     |
| Ajuste de avaliação patrimonial                         | (18.679)   | (18.621)   | (18.679)    | (18.621)   |
| Ações em tesouraria                                     | (32.076)   | (37.531)   | (32.076)    | (37.531)   |
| Reservas de lucros                                      | 341.032    | 370.526    | 341.032     | 370.526    |
|                                                         | 1.256.927  | 1.282.691  | 1.256.927   | 1.282.691  |
| Participação dos não controladores                      | -          | -          | 112.417     | 110.585    |
|                                                         | 1.256.927  | 1.282.691  | 1.369.344   | 1.393.276  |
| Total do passivo e patrimônio líquido                   | 2.209.111  | 2.634.725  | 4.654.716   | 4.651.685  |

# DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

# 4T19



### DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA

| Demonstração de Resultados - Consolidada<br>R\$ mil             | 4T19<br>(a)    | 3T19<br>(b)    | 4T18<br>(c)    | Δ %<br>(a/b)     | Δ %<br>(a/c)    | 2019<br>(c)      | 2018<br>(d)      | Δ %<br>(c/d)     |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| Receita com venda de imóveis                                    | 363.739        | 343.179        | 346.909        | -5,7%            | 4,9%            | 1.352.267        | 1.060.570        | 27,5%            |
| Receita com prestação de serviços                               | 30.959         | 47.143         | 62.689         | 52,3%            | -50,6%          | 188.813          | 180.543          | 4,6%             |
| <b>Receita bruta</b>                                            | <b>394.698</b> | <b>390.322</b> | <b>409.598</b> | <b>-1,1%</b>     | <b>-3,6%</b>    | <b>1.541.080</b> | <b>1.241.113</b> | <b>24,2%</b>     |
| Deduções da receita - impostos incidentes e outros              | -27.013        | -23.082        | -16.527        | -14,6%           | 63,4%           | -82.852          | -75.065          | 10,4%            |
| <b>Receita operacional líquida</b>                              | <b>367.685</b> | <b>367.239</b> | <b>393.071</b> | <b>-0,1%</b>     | <b>-6,5%</b>    | <b>1.458.228</b> | <b>1.166.048</b> | <b>25,1%</b>     |
| Custo da venda de imóveis e serviços prestados                  | -238.010       | -244.499       | -283.586       | 2,7%             | -16,1%          | -967.112         | -849.225         | 13,9%            |
| <b>Lucro bruto</b>                                              | <b>129.675</b> | <b>122.740</b> | <b>109.485</b> | <b>-5,3%</b>     | <b>18,4%</b>    | <b>491.115</b>   | <b>316.823</b>   | <b>55,0%</b>     |
| Despesas gerais e administrativas                               | -30.217        | -27.314        | -25.633        | -9,6%            | 17,9%           | -112.406         | -100.301         | 12,1%            |
| Despesas comerciais                                             | -38.950        | -38.153        | -34.381        | -2,0%            | 13,3%           | -146.206         | -105.046         | 39,2%            |
| Resultado com equivalência patrimonial                          | 369            | -383           | 501            | -203,8%          | -26,3%          | 2.394            | -2.339           | -202,4%          |
| Outras receitas e despesas operacionais                         | -11.607        | -9.019         | -19.581        | -22,3%           | -40,7%          | -41.881          | -139.954         | -70,1%           |
| <b>Receitas (despesas) operacionais</b>                         | <b>-80.405</b> | <b>-74.869</b> | <b>-79.094</b> | <b>-6,9%</b>     | <b>1,7%</b>     | <b>-298.099</b>  | <b>-347.640</b>  | <b>-14,3%</b>    |
| Despesas financeiras                                            | -18.376        | -20.972        | -14.281        | 14,1%            | 28,7%           | -80.156          | -58.858          | 36,2%            |
| Receitas financeiras                                            | 9.377          | 12.780         | 9.744          | 36,3%            | -3,8%           | 40.941           | 38.347           | 6,8%             |
| <b>Resultado financeiro</b>                                     | <b>-8.998</b>  | <b>-8.192</b>  | <b>-4.537</b>  | <b>-9,0%</b>     | <b>98,3%</b>    | <b>-39.215</b>   | <b>-20.511</b>   | <b>91,2%</b>     |
| <b>Resultado antes do imposto de renda e CSSL</b>               | <b>40.272</b>  | <b>39.678</b>  | <b>25.854</b>  | <b>-1,5%</b>     | <b>55,8%</b>    | <b>153.802</b>   | <b>-51.328</b>   | <b>-399,6%</b>   |
| Imposto de renda e contribuição social - corrente e diferido    | -9.331         | -8.516         | -7.463         | -8,7%            | 25,0%           | -32.986          | -22.608          | 45,9%            |
| <b>Resultado líquido antes dos participantes em SCPs e SPEs</b> | <b>30.941</b>  | <b>31.163</b>  | <b>18.391</b>  | <b>0,7%</b>      | <b>68,2%</b>    | <b>120.816</b>   | <b>-73.936</b>   | <b>-263,4%</b>   |
| Participantes em SCPs e SPEs                                    | -2.729         | -5.212         | -194           | 91,0%            | 1305,8%         | -20.340          | -3.559           | 471,5%           |
| <b>Lucro líquido do período</b>                                 | <b>28.213</b>  | <b>25.951</b>  | <b>18.197</b>  | <b>-8,0%</b>     | <b>55,0%</b>    | <b>100.476</b>   | <b>-77.495</b>   | <b>-229,7%</b>   |
| <b>Margem Bruta</b>                                             | <b>35,3%</b>   | <b>33,4%</b>   | <b>27,9%</b>   | <b>-1,8 p.p.</b> | <b>7,4 p.p.</b> | <b>33,7%</b>     | <b>27,2%</b>     | <b>6,5 p.p.</b>  |
| <b>Margem Bruta Ajustada<sup>1</sup></b>                        | <b>36,2%</b>   | <b>34,4%</b>   | <b>29,3%</b>   | <b>-1,8 p.p.</b> | <b>7,0 p.p.</b> | <b>34,5%</b>     | <b>29,3%</b>     | <b>5,1 p.p.</b>  |
| <b>Margem Líquida</b>                                           | <b>7,7%</b>    | <b>7,1%</b>    | <b>4,6%</b>    | <b>-0,6 p.p.</b> | <b>3,0 p.p.</b> | <b>6,9%</b>      | <b>-6,6%</b>     | <b>13,5 p.p.</b> |

### RECOMPOSIÇÃO DO EBITDA

| Recomposição do EBITDA<br>(R\$ mil)          | 4T19<br>(a)   | 3T19<br>(b)   | 4T18<br>(c)   | Δ %<br>(a/b)  | Δ %<br>(a/c)  | 2019<br>(c)    | 2018<br>(d)    | Δ %<br>(c/d)   |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Lucro Líquido do Período</b>              | <b>28.213</b> | <b>25.951</b> | <b>18.197</b> | <b>9%</b>     | <b>55%</b>    | <b>100.476</b> | <b>17.908</b>  | <b>461%</b>    |
| (+) Depreciação e amortização                | 7.928         | 9.130         | 6.233         | -13%          | 27%           | 35.872         | 20.135         | 78%            |
| (+) Imposto de renda e contribuição social   | 9.331         | 8.516         | 7.463         | 10%           | 25%           | 32.986         | 22.608         | 46%            |
| (+) Participação dos acionistas minoritários | 2.729         | 5.212         | 194           | -48%          | 1306%         | 20.340         | 7.704          | 164%           |
| (+/-) Resultado financeiro                   | 8.998         | 8.192         | 4.537         | 10%           | 98%           | 39.215         | 20.511         | 91%            |
| (+) Custo financiamento da produção          | 3.533         | 3.533         | 5.506         | 0%            | -36%          | 11.321         | 25.113         | -55%           |
| <b>EBITDA ajustado</b>                       | <b>60.732</b> | <b>60.534</b> | <b>42.130</b> | <b>0%</b>     | <b>44%</b>    | <b>240.210</b> | <b>113.979</b> | <b>111%</b>    |
| <b>Margem EBITDA ajustada<sup>1</sup></b>    | <b>17%</b>    | <b>16%</b>    | <b>11%</b>    | <b>0 p.p.</b> | <b>6 p.p.</b> | <b>16%</b>     | <b>(2%)</b>    | <b>18 p.p.</b> |

1. Ajustado por resultado não recorrente da operação envolvendo a venda de empreendimentos em bloco para o FII DMAC11



2. Ajuste excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção

## DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA

|                                                                                              | Individual |            | Consolidado |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-------------|------------|
|                                                                                              | 31/12/2019 | 31/12/2018 | 31/12/2019  | 31/12/2018 |
| <b>Das atividades operacionais</b>                                                           |            |            |             |            |
| Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social                                     | 101.098    | (77.190)   | 153.802     | (51.328)   |
| Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais |            |            |             |            |
| Depreciações e amortizações                                                                  | 15.253     | 4.434      | 35.872      | 20.135     |
| Resultado de equivalência patrimonial                                                        | (240.585)  | (123.325)  | (2.394)     | 2.339      |
| Provisão para garantia                                                                       | (1.866)    | 7.781      | 5.841       | (4.552)    |
| Juros sobre encargos e financiamentos                                                        | 66.950     | 46.000     | 79.613      | 71.777     |
| Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis                                      | (425)      | 2.092      | 2.439       | (1.423)    |
| Resultado com permuta física                                                                 | -          | -          | (6.593)     | (911)      |
| Imposto de renda e contribuição social                                                       | -          | (109)      | -           | 12.476     |
| Resultado das vendas de participações societárias                                            | (34.425)   | -          | (53.425)    | -          |
| Efeito adoção IFRS 9 - CPC 48                                                                | -          | (11.572)   | -           | (12.712)   |
| Ajuste a valor presente sobre contas a receber                                               | -          | -          | (4.251)     | 1.873      |
| Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento                                 | 2.728      | -          | 2.758       | -          |
| Juros sobre contas a pagar por aquisição de direito de uso                                   | (23)       | -          | (23)        | -          |
| Provisão para perdas de contas a receber                                                     | -          | -          | 5.530       | (764)      |
| Provisão para plano de opções de ações                                                       | 3.788      | 3.991      | 3.788       | 3.991      |
| Provisão para participação nos lucros                                                        | 2.305      | -          | 2.305       | -          |
| Acréscimos (decrécimo) em ativos                                                             |            |            |             |            |
| Contas a receber                                                                             | 11.477     | (5.141)    | 38.087      | 318.073    |
| Estoques                                                                                     | (2.876)    | 1.078      | 145.309     | 280.719    |
| Créditos diversos                                                                            | (14.609)   | (248.184)  | (9.982)     | (262.224)  |
| Partes relacionadas                                                                          | 50.171     | (2.627)    | 33.689      | 15.100     |
| Depósitos judiciais                                                                          | (782)      | (15)       | (1.329)     | 2.985      |
| Tributos a recuperar                                                                         | 1.955      | 1.852      | 1.575       | (1.451)    |
| (Decréscimo) acréscimo em passivos                                                           |            |            |             |            |
| Fornecedores                                                                                 | (3.307)    | (553)      | (18.813)    | (7.414)    |
| Obrigações trabalhistas                                                                      | 359        | 1.422      | 2.152       | 5.612      |
| Obrigações tributárias                                                                       | (21)       | 109        | (2.436)     | (12.476)   |
| Credores por imóveis compromissados                                                          | -          | (1.139)    | (150.008)   | (93.391)   |
| Adiantamento de clientes                                                                     | 19.253     | -          | 26.547      | 9.396      |
| Contas a pagar                                                                               | (25.957)   | 20.716     | (18.871)    | 4.279      |
| Partes relacionadas                                                                          | (3.411)    | (1.284)    | 38          | 1.917      |
| Imposto de renda e contribuição social pagos                                                 | (788)      | (196)      | (30.703)    | (35.084)   |
| Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais                                  | (53.738)   | (381.860)  | 240.517     | 266.942    |
| Fluxo de caixa das atividades de investimento                                                |            |            |             |            |
| Acréscimo (decrécimo) de investimentos (SPCs e SPEs)                                         | 5.135      | (111.151)  | 16.789      | (17.063)   |
| Dividendos recebidos                                                                         | 254.707    | 228.002    | 881         | 64         |
| Venda de participações societárias                                                           | 23.188     | 230.219    | 31.187      | 245.060    |
| Acréscimo do imobilizado                                                                     | (1.696)    | (13.096)   | (11.021)    | (19.698)   |
| Imobilizado arrendado                                                                        | (5.656)    | -          | (5.753)     | -          |
| Acréscimo de intangível                                                                      | (3.715)    | (2.507)    | (4.278)     | (2.765)    |
| Aplicações financeiras                                                                       | (28.823)   | (77.702)   | (51.537)    | (73.341)   |
| Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento                               | 243.140    | 253.765    | (23.732)    | 132.257    |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamento                                               |            |            |             |            |
| Dividendos pagos                                                                             | (129.969)  | (90.000)   | (129.969)   | (90.000)   |
| Ingresso de financiamento por arrendamento                                                   | (2.443)    | -          | (2.627)     | -          |
| Juros pagos sobre arrendamento                                                               | (176)      | -          | (180)       | -          |
| Ingressos dos empréstimos                                                                    | 304.809    | 528.647    | 404.891     | 785.274    |
| Amortizações dos empréstimos                                                                 | (338.853)  | (107.640)  | (569.233)   | (688.025)  |
| Juros pagos                                                                                  | (76.617)   | (36.143)   | (82.601)    | (65.820)   |
| Aumento/redução de capital por não controladores                                             | (57)       | 2.803      | (18.565)    | (38.382)   |
| Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento                              | (243.306)  | 297.667    | (398.284)   | (96.953)   |
| Aumento de caixa e equivalentes de caixa                                                     | (53.904)   | 169.572    | (181.499)   | 302.246    |
| Caixa e equivalentes de caixa                                                                |            |            |             |            |
| No início do período                                                                         | 390.971    | 221.399    | 715.294     | 413.048    |
| No final do período                                                                          | 337.067    | 390.971    | 533.795     | 715.299    |

## GLOSSÁRIO

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

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

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MCMV Faixa 1      | Empreendimentos populares realizados sob a forma de empreitada, no âmbito do “Programa Minha Casa, Minha Vida”, contratados diretamente com o Agente Financiador, destinados à famílias com renda mensal de até R\$ 1.600,00. Os imóveis deste segmento têm o preço final determinado pela Agente Financiador, nos termos da portaria Nº 435/2012 do Ministério das Cidades, e sua aquisição pode ser condicionalmente subsidiada pelo governo. |
| MCMV 2 e 3        | Empreendimentos residenciais com preço médio por Unidade de até R\$ 240,0 mil, no âmbito do “Programa Minha Casa, Minha Vida – Faixas 1.5, 2 e 3”. Até 3T15, os empreendimentos deste segmento foram denominados “Popular”.                                                                                                                                                                                                                     |
| Médio Padrão      | Empreendimentos residenciais com preço médio por Unidade acima do teto do programa MCMV, até R\$ 500,00 mil.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Médio-Alto Padrão | Empreendimentos residenciais com preço médio por Unidade acima de R\$ 500,0 mil.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| MAC               | Compreende os empreendimentos dos segmentos Médio Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercial.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 1. Contexto operacional

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

A Companhia é uma incorporadora e construtora, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares de grande porte e atuação primordial nas regiões norte, centro oeste e sudeste. Durante os seus 39 anos de experiência em incorporação e construção de empreendimentos populares, desenvolveu uma estrutura verticalizada e um processo construtivo padronizado, o que tem viabilizado a construção de empreendimentos em grande escala.

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

Em 9 de março de 2020, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras e autorizou sua divulgação.

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

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

##### 2.1. Apresentação das demonstrações financeiras

###### 2.1.1. Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo.

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

### 2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

#### 2.1.1. Base de preparação--Continuação

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis do Grupo. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 2.3.

#### a) *Demonstrações financeiras consolidadas*

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

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

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

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

### 2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

#### 2.1.1. Base de preparação--Continuação

##### b) *Demonstrações financeiras individuais*

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

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

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

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

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

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

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

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

### 2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

#### 2.1.1. Base de preparação--Continuação

##### b) *Demonstrações financeiras individuais*--Continuação

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

#### 2.1.2. Consolidação

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

##### a) *Controladas*

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

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

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

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

### 2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

#### 2.1.2. Consolidação--Continuação

##### a) *Controladas*--Continuação

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

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".

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

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

### 2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

#### 2.1.2. Consolidação--Continuação

##### c) *Perda de controle em controladas*

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

##### d) *Coligadas e empreendimentos controlados em conjunto*

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

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

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

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

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

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

### 2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

#### 2.1.2. Consolidação--Continuação

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

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

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

#### 2.1.3. Apresentação de informações por segmentos

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

#### 2.1.4. Moeda funcional e de apresentação

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

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

### 2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

#### 2.1.5. Caixa e equivalentes de caixa

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

#### 2.1.6. Ativos financeiros

##### a) *Classificação*

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

##### I) Ativos financeiros ao custo amortizado

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

##### II) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

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

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

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

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

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

### 2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

#### 2.1.6. Ativos financeiros--Continuação

##### b) *Reconhecimento e mensuração*

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

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

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

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

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

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

### 2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

#### 2.1.6. Ativos financeiros--Continuação

##### c) *Compensação de instrumentos financeiros*

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

##### d) *Impairment de ativos financeiros*

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

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

- (i) Dificuldade financeira relevante do emissor ou devedor;
- (ii) Uma quebra de contrato, como inadimplência ou mora no pagamento dos juros ou principal;
- (iii) O Grupo, por razões econômicas ou jurídicas relativas à dificuldade financeira do tomador de empréstimo, estende ao tomador uma concessão que um credor normalmente não consideraria;
- (iv) Torna-se provável que o tomador declare falência ou outra reorganização financeira;

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

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

### 2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

#### 2.1.6. Ativos financeiros--Continuação

##### d) *Impairment de ativos financeiros*--Continuação

- (v) O desaparecimento de um mercado ativo para aquele ativo financeiro devido às dificuldades financeiras; ou
- (vi) Dados observáveis indicando que há uma redução mensurável nos futuros fluxos de caixa estimados a partir de uma carteira de ativos financeiros desde o reconhecimento inicial daqueles ativos, embora a diminuição não possa ainda ser identificada com os ativos financeiros individuais na carteira, incluindo:
  - Mudanças adversas na situação do pagamento dos tomadores de empréstimo na carteira;
  - Condições econômicas nacionais ou locais que se correlacionam com as inadimplências sobre os ativos na carteira.

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

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

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

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

### 2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

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

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

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

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

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

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

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

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

### 2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

#### 2.1.8. Estoques

##### a) *Estoque de terrenos a incorporar*

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

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

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

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

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

##### b) *Estoque de imóveis em construção*

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

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

### 2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

#### 2.1.8. Estoques

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

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

#### 2.1.9. Imobilizado

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

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

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

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

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

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

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

### 2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

#### 2.1.9. Imobilizado--Continuação

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

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

#### 2.1.10. Impairment de ativos não financeiros

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

#### 2.1.11. Empréstimos e financiamentos

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

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

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

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

### 2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

#### 2.1.11. Empréstimos e financiamentos--Continuação

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

#### 2.1.12. 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.

##### 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.

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(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

##### 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.

##### 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.

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018

(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*--Continuação

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.

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.

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018

(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 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.

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).

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018

(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 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 no patrimônio.

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.

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(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

##### 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.

#### 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.

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018

(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

##### a) *Unidades imobiliárias concluídas*

Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento da entrega das chaves, quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

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

##### b) *Unidades imobiliárias em construção*

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

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:

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018

(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

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 IGPM. A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado o POC.

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

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018

(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

##### 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 2019 e 2018  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

### 2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

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

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

O CPC 06 (R2)/IFRS 16 substitui o IAS 17 - "Operações de Arrendamento Mercantil" e correspondentes interpretações e determina que os arrendatários passam a ter que reconhecer o passivo dos pagamentos futuros e o direito de uso do ativo arrendado para praticamente todos os contratos de arrendamento mercantil, podendo ficar fora do escopo da norma os contratos de curto prazo ou de pequeno valor. A Companhia e suas controladas adotaram a norma em 1º de janeiro de 2019.

A Direcional possui arrendamento de equipamentos que são considerados de baixo valor ou de curto prazo aos quais a Companhia optou em não aplicar a norma.

A Companhia aplicou a norma utilizando a abordagem retrospectiva e o expediente prático para a definição dos contratos de arrendamento na data da transição. Dessa forma, o passivo de arrendamento foi mensurado ao valor presente dos pagamentos remanescentes, descontados pela taxa incremental sobre seus empréstimos na data da adoção. O ativo de direito de uso foi reconhecido pelo valor equivalente ao passivo de arrendamento. A Companhia aplicou uma taxa de desconto única para os ativos arrendados, considerando os prazos remanescentes dos contratos e a garantia proporcionada pelos ativos.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

### 2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

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

Abaixo demonstramos os efeitos da aplicação do CPC 06 (R2)/IFRS 16:

|                            | Adoção CPC 06 (R2)/IFRS 16 |               |                |                 |               |                |
|----------------------------|----------------------------|---------------|----------------|-----------------|---------------|----------------|
|                            | Individual                 |               |                | Consolidado     |               |                |
|                            | Ativo<br>(NE 8)            | Passivo       | Resultado      | Ativo<br>(NE 8) | Passivo       | Resultado      |
| Adoção inicial             | 39.456                     | 39.456        | -              | 39.980          | 39.980        | -              |
| Adições                    | 6.123                      | 6.123         | -              | 6.212           | 6.212         | -              |
| Depreciação                | (6.838)                    | -             | (6.838)        | (7.122)         | -             | (7.122)        |
| Pagamentos principal       | -                          | (8.099)       | -              | -               | (8.380)       | -              |
| Pagamento juros            | -                          | (198)         | -              | -               | (205)         | -              |
| Correção                   | 1.550                      | 1.550         | -              | 1.567           | 1.567         | -              |
| AVP (juros apropriados)    | -                          | 2.727         | (2.727)        | -               | 2.759         | (2.759)        |
| <b>Saldo em 31/12/2019</b> | <b>40.291</b>              | <b>41.559</b> | <b>(9.565)</b> | <b>40.637</b>   | <b>41.933</b> | <b>(9.881)</b> |

| Pronunciamento                                                   | Descrição                                                                                                                                                                                                          | Vigência                                                       |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| ICPC 22 - Incerteza sobre Tratamentos de Tributos sobre o Lucro. | Correlação às Normas Internacionais de Contabilidade - IFRIC 23. Esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração no CPC 32 quando há incerteza sobre os tratamentos de tributos sobre o lucro. | Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019. |

A ICPC 22/IFRIC 23 esclarece como mensurar e reconhecer os tributos sobre o lucro quando há incertezas.

Esta Interpretação trata: (a) se a entidade deve considerar tratamentos fiscais incertos separadamente; (b) as premissas que a entidade deve elaborar sobre o exame de tratamentos fiscais por autoridades fiscais; (c) como a entidade deve determinar lucro tributável (prejuízo fiscal), base fiscal, prejuízos fiscais não utilizados, créditos fiscais não utilizados e alíquotas fiscais; e (d) como a entidade deve considerar mudanças em fatos e circunstâncias.

A Companhia não identificou impactos materiais com relação à adoção da nova prática.

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(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

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.

#### 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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018

(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**

#### **c) Provisão para contingências**

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

## **3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras**

### **3.1. Caixa e equivalente de caixa**

| <b>Descrição</b>                               | <b>Individual</b> |                   | <b>Consolidado</b> |                   |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|                                                | <b>31/12/2019</b> | <b>31/12/2018</b> | <b>31/12/2019</b>  | <b>31/12/2018</b> |
| Caixa e bancos                                 | <b>13.385</b>     | 5.478             | <b>135.808</b>     | 253.253           |
| Equivalentes de caixa - aplicações financeiras | <b>323.682</b>    | 385.493           | <b>397.987</b>     | 462.041           |
| Total                                          | <b>337.067</b>    | 390.971           | <b>533.795</b>     | 715.294           |

As aplicações financeiras da Companhia são realizadas por meio de fundos de investimento ou em operações realizadas diretamente com instituições financeiras de primeira linha. A Companhia tem por política aplicar seus recursos em fundos ou diretamente, em instrumentos financeiros de natureza conservadora e de alta liquidez. Essas aplicações financeiras têm rendimento atrelado ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI), com remuneração que varia entre 65,21% e 101,6% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento. Em 31 de dezembro de 2019, a rentabilidade média bruta nos últimos 12 meses das aplicações financeiras da Companhia foi de 97,60% do CDI.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

**3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras--Continuação****3.2. Aplicações financeiras**

|                                                           | Individual     |            | Consolidado    |            |
|-----------------------------------------------------------|----------------|------------|----------------|------------|
|                                                           | 31/12/2019     | 31/12/2018 | 31/12/2019     | 31/12/2018 |
| Aplicações em letra financeira Tesouro (Títulos Públicos) | <b>117.555</b> | 107.810    | <b>143.504</b> | 118.191    |
| Letras financeiras (Títulos Privados)                     | <b>42.665</b>  | 23.587     | <b>52.083</b>  | 25.859     |
| Total                                                     | <b>160.220</b> | 131.397    | <b>195.587</b> | 144.050    |

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

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

| Contas a receber por<br>incorporação de imóveis | Individual   |            | Consolidado     |            |
|-------------------------------------------------|--------------|------------|-----------------|------------|
|                                                 | 31/12/2019   | 31/12/2018 | 31/12/2019      | 31/12/2018 |
| Unidades concluídas                             | <b>2.668</b> | 2.980      | <b>235.548</b>  | 187.513    |
| Unidades não concluídas                         | -            | -          | <b>193.923</b>  | 299.218    |
| Contas a receber por venda de terrenos          | -            | 256        | <b>1.200</b>    | 1.465      |
| (-) Provisão para perdas de contas a receber    | -            | -          | <b>(17.332)</b> | (11.802)   |
| (-) Ajuste a valor presente                     | -            | -          | <b>(2.569)</b>  | (6.820)    |
|                                                 | <b>2.668</b> | 3.236      | <b>410.770</b>  | 469.574    |
| Contas a receber<br>por prestação de serviço    |              |            |                 |            |
|                                                 |              |            |                 |            |
| Administração de obra                           | -            | 598        | -               | 598        |
| Intermediação imobiliária                       | -            | -          | <b>893</b>      | 3.411      |
| Construção por empreitada                       | <b>753</b>   | 11.155     | <b>31.277</b>   | 41.892     |
| Outros serviços                                 | <b>91</b>    | -          | <b>1.177</b>    | 729        |
|                                                 | <b>844</b>   | 11.753     | <b>33.347</b>   | 46.630     |
|                                                 | <b>3.512</b> | 14.989     | <b>444.117</b>  | 516.204    |
| Circulante                                      | <b>3.475</b> | 14.969     | <b>347.538</b>  | 394.942    |
| Não circulante                                  | <b>37</b>    | 20         | <b>96.579</b>   | 121.262    |

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro 2018, as contas a receber de incorporação de imóveis e prestação de serviços, que estão classificados no ativo circulante apresentam os seguintes vencimentos:

|                   | <b>Consolidado</b> |                   |
|-------------------|--------------------|-------------------|
|                   | <b>31/12/2019</b>  | <b>31/12/2018</b> |
| A vencer          |                    |                   |
| até 90 dias       | <b>233.631</b>     | 200.706           |
| de 91 a 180 dias  | <b>27.309</b>      | 37.772            |
| de 181 a 270 dias | <b>18.160</b>      | 56.809            |
| de 271 a 360 dias | <b>27.117</b>      | 41.744            |
|                   | <b>306.217</b>     | 337.031           |
| Vencidos          |                    |                   |
| Até 30 dias       | <b>24.539</b>      | 19.188            |
| De 31 a 60 dias   | <b>558</b>         | 613               |
| De 61 a 90 dias   | <b>482</b>         | 460               |
| De 91 a 120 dias  | <b>1.104</b>       | 3.401             |
| De 121 a 180 dias | <b>658</b>         | 2.122             |
| Acima de 180 dias | <b>13.980</b>      | 32.127            |
|                   | <b>41.321</b>      | 57.911            |
|                   | <b>347.538</b>     | 394.942           |

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

#### 4. Contas a receber--Continuação

##### 4.1. Contas a receber operacional--Continuação

Os títulos a vencer classificados como não circulantes em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 possuem o seguinte fluxo de recebimento:

|                  | 31/12/2019    | 31/12/2018     |
|------------------|---------------|----------------|
| Entre 1 e 2 anos | 50.539        | 78.052         |
| Até 3 anos       | 29.542        | 27.586         |
| Até 4 anos       | 8.001         | 4.998          |
| Após 4 anos      | 8.497         | 10.626         |
|                  | <b>96.579</b> | <b>121.262</b> |

##### 4.2. Outras contas a receber

Em 3 de setembro de 2018, a Companhia vendeu a empresa Lago da Pedra participações S.A. para um fundo de investimento imobiliário pelo valor de R\$183.156. O valor a receber por essa venda em 31 de dezembro de 2019 é de R\$29.722. 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. O saldo a receber em 31 de dezembro de 2019 é de R\$11.000.

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 a receber em 31 de dezembro é de R\$3.000.

Em 22 de novembro, a Companhia vendeu 24% das quotas da empresa Pedra Branca Empreendimentos Ltda. para Milky Way Participações S.A., pelo valor de R\$10.000, quitado no dia 2 de dezembro de 2019.

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

#### 4. Contas a receber--Continuação

##### 4.2. Outras contas a receber

|                      | Individual    |            | Consolidado   |            |
|----------------------|---------------|------------|---------------|------------|
|                      | 31/12/2019    | 31/12/2018 | 31/12/2019    | 31/12/2018 |
| Contas a receber por |               |            |               |            |
| Alienação de cotas   | <b>41.222</b> | 29.985     | <b>52.236</b> | 29.998     |
|                      | <b>41.222</b> | 29.985     | <b>52.236</b> | 29.998     |
| Circulante           | <b>11.500</b> | 2.000      | <b>22.514</b> | 2.013      |
| Não circulante       | <b>29.722</b> | 27.985     | <b>29.722</b> | 27.985     |

#### 5. Estoques

|                       | Individual    |            | Consolidado      |            |
|-----------------------|---------------|------------|------------------|------------|
|                       | 31/12/2019    | 31/12/2018 | 31/12/2019       | 31/12/2018 |
| Terrenos a incorporar | <b>20.565</b> | 412.652    | <b>2.386.993</b> | 2.417.764  |
| Imóveis concluídos    | <b>3.302</b>  | -          | <b>163.978</b>   | 194.190    |
| Imóveis em construção | -             | 868        | <b>538.693</b>   | 301.504    |
|                       | <b>23.867</b> | 413.520    | <b>3.089.664</b> | 2.913.458  |
| Circulante            | <b>3.302</b>  | 868        | <b>1.080.672</b> | 823.164    |
| Não circulante        | <b>20.565</b> | 412.652    | <b>2.008.992</b> | 2.090.294  |

##### 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 2019 foram capitalizados nas contas de estoques, juros no montante de R\$7.153 (R\$25.113 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018), ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$19.126 (R\$44.250 em 31 de dezembro de 2018), referente às unidades não vendidas. A taxa média utilizada para a capitalização dos juros foi de 7,07% em dezembro de 2019 (8,90% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018). Em 31 de dezembro de 2019 e em 31 de dezembro de 2018 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 2019 e 2018  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

|                                                | Individual    |            | Consolidado   |            |
|------------------------------------------------|---------------|------------|---------------|------------|
|                                                | 31/12/2019    | 31/12/2018 | 31/12/2019    | 31/12/2018 |
| Créditos junto a sócios de empreendimentos (a) | <b>6.987</b>  | 10.119     | <b>38.707</b> | 49.564     |
| Conta corrente com empreendimentos (b)         | <b>32.203</b> | 65.804     | <b>6.266</b>  | 22.312     |
|                                                | <b>39.190</b> | 75.923     | <b>44.973</b> | 71.876     |
| Circulante                                     | <b>39.190</b> | 75.923     | <b>44.973</b> | 71.227     |
| Não circulante                                 | -             | -          | -             | 649        |

Passivo

|                                               | Individual    |            | Consolidado   |            |
|-----------------------------------------------|---------------|------------|---------------|------------|
|                                               | 31/12/2019    | 31/12/2018 | 31/12/2019    | 31/12/2018 |
| Passivo junto a sócios de empreendimentos (a) | <b>325</b>    | 325        | <b>18.694</b> | 18.729     |
| Conta corrente com empreendimentos (b)        | <b>14.008</b> | 17.419     | <b>73</b>     | -          |
|                                               | <b>14.333</b> | 17.744     | <b>18.767</b> | 18.729     |
| Circulante                                    | <b>14.333</b> | 17.044     | <b>18.767</b> | 18.729     |
| Não circulante                                | -             | 700        | -             | -          |

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

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

Resultado

A Companhia realiza o fretamento de aeronaves da ALVG 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 2019 foram pagos valores mensais de R\$276 referente à locação de aeronaves. A ALVG é uma empresa controlada pelo mesmo grupo de controle da Direcional.

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

## 6. Partes relacionadas--Continuação

### 6.1. Empresas ligadas--Continuação

#### Resultado--Continuação

A Companhia realizou em 10 de dezembro de 2014 a alienação e locação do imóvel onde instalou sua sede social através de um contrato com vigência de 12 anos, firmado com o Fundo de Investimentos BRL Edifícios Comerciais que adquiriu 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 findo em 31 de dezembro de 2019 foram pagos valores mensais de R\$542 (31 de dezembro de 2018 - valores mensais de R\$523) 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) aprovada para o exercício de 2019; (ii) realizada no exercício de 2019 e (iii) realizada no exercício de 2018:

| Aprovada para o exercício de 2019            | 2019                      |                 |                       | Total |
|----------------------------------------------|---------------------------|-----------------|-----------------------|-------|
|                                              | Conselho de Administração | Conselho Fiscal | Diretoria estatutária |       |
| Número de membros (*)                        | 7                         | 3               | 5                     | 15    |
| Remuneração fixa anual (R\$)                 | 1.200                     | 180             | 3.100                 | 4.480 |
| Remuneração variável (R\$)                   | -                         | -               | 2.400                 | 2.400 |
| Remuneração baseada em opções de ações (R\$) | 50                        | -               | 2.600                 | 2.650 |
|                                              | 1.250                     | 180             | 8.100                 | 9.530 |

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

**6. Partes relacionadas--Continuação****6.2. Remuneração da Administração e do Conselho Fiscal--Continuação**

| Realizada no exercício de 2019               | 2019                      |                 |                       | Total |
|----------------------------------------------|---------------------------|-----------------|-----------------------|-------|
|                                              | Conselho de Administração | Conselho Fiscal | Diretoria estatutária |       |
| 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 |

| Realizada no exercício de 2018               | 2018                      |                 |                       | Total |
|----------------------------------------------|---------------------------|-----------------|-----------------------|-------|
|                                              | Conselho de Administração | Conselho Fiscal | Diretoria estatutária |       |
| Número de membros (*)                        | 7                         | 3               | 4                     | 14    |
| Remuneração fixa anual (R\$)                 | 792                       | 130             | 1.904                 | 2.826 |
| Remuneração baseada em opções de ações (R\$) | 78                        | -               | 2.284                 | 2.362 |
|                                              | 870                       | 130             | 4.188                 | 5.188 |

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

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

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

## Notas Explicativas

## Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

## 7. Investimentos

a) Abaixo a movimentação dos saldos de 31 de dezembro de 2018 para 31 de dezembro de 2019

| Empresas Controladas                                             | Participação | 31/12/2018       | Dividendos/<br>amortização | Equivalência<br>patrimonial | Subscrição<br>(redução) de<br>capital/AFAC | 31/12/2019       |
|------------------------------------------------------------------|--------------|------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------|------------------|
| Jequia Empreendimentos Imobiliários Ltda.                        | 99,90%       | 135.226          | -                          | 993                         | 27.054                                     | 163.273          |
| Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.                           | 100,00%      | 88.880           | (37.210)                   | 27.036                      | (6.877)                                    | 71.829           |
| Canario Engenharia Ltda.                                         | 99,90%       | 60.474           | -                          | (1.021)                     | (303)                                      | 59.150           |
| Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários<br>Ltda.                | 100,00%      | 32.635           | -                          | -                           | 11.742                                     | 44.377           |
| Napoli Empreendimentos Imobiliários Ltda.                        | 99,90%       | 25.244           | -                          | (92)                        | 13.746                                     | 38.898           |
| Barreirinha Empreendimentos Imobiliários<br>Spe Ltda.            | 99,90%       | 36.615           | -                          | (3.963)                     | 5.970                                      | 38.622           |
| Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda.                       | 99,90%       | 30.946           | -                          | (1.479)                     | 7.570                                      | 37.037           |
| Tarauaca Empreendimentos Imobiliários Ltda.                      | 99,90%       | 36.517           | -                          | 326                         | (3.648)                                    | 33.195           |
| Água Marinha Empreendimentos Imobiliários<br>Ltda.               | 90,00%       | 31.709           | -                          | (2.108)                     | 1.991                                      | 31.592           |
| Caieiras Empreendimentos Imobiliários Ltda.                      | 99,90%       | 16.375           | (1.106)                    | 24.182                      | (7.894)                                    | 31.557           |
| Riacho Branco Empreendimentos Imobiliários<br>Ltda.              | 95,87%       | 6.515            | -                          | 5.880                       | 14.845                                     | 27.240           |
| Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda.                        | 99,90%       | 29.008           | -                          | 7.359                       | (9.131)                                    | 27.236           |
| Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários<br>Ltda.            | 100,00%      | 31.735           | (25.981)                   | 22.757                      | (2.577)                                    | 25.934           |
| Direcional Santo Antônio Empreendimentos<br>Imobiliários Ltda.   | 100,00%      | 24.364           | -                          | (31)                        | 1.491                                      | 25.824           |
| Veneza Empreendimentos Imobiliários Ltda.                        | 99,90%       | 13.437           | -                          | 6.029                       | 3.665                                      | 23.131           |
| Coral Empreendimentos Imobiliários Ltda.                         | 99,90%       | 46.136           | -                          | 6.970                       | (31.026)                                   | 22.080           |
| Manauara Vii Empreendimentos Imobiliários<br>Spe Ltda.           | 100,00%      | 6.868            | -                          | (29)                        | 13.346                                     | 20.185           |
| Alto Santo Empreendimentos Imobiliários<br>Ltda.                 | 99,90%       | 16.396           | (3.098)                    | 15.272                      | (8.407)                                    | 20.163           |
| Alcobaça Construções E Empreendimentos<br>Imobiliários Spe Ltda. | 99,90%       | 18.727           | -                          | (2)                         | 35                                         | 18.760           |
| Riachos Empreendimentos Imobiliários Ltda                        | 100,00%      | 21.437           | -                          | (2.408)                     | (633)                                      | 18.396           |
| Jardim Amaralina Empreendimentos<br>Imobiliários Spe Ltda.       | 50,00%       | 17.365           | (8.578)                    | 9.038                       | (905)                                      | 16.920           |
| Outras Controladas                                               | -            | 666.457          | (177.853)                  | 123.482                     | (18.400)                                   | 593.686          |
| <b>Total Controladas:</b>                                        |              | <b>1.393.066</b> | <b>(253.826)</b>           | <b>238.191</b>              | <b>11.654</b>                              | <b>1.389.085</b> |
| <b>Controladas em Conjunto (Consolidado)</b>                     | -            | <b>64.161</b>    | <b>(881)</b>               | <b>2.394</b>                | <b>(16.789)</b>                            | <b>48.885</b>    |
| <b>Total Controladora</b>                                        |              | <b>1.457.227</b> | <b>(254.707)</b>           | <b>240.585</b>              | <b>(5.135)</b>                             | <b>1.437.970</b> |

## Notas Explicativas

## Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

## 7. Investimentos--Continuação

a) Abaixo a movimentação dos saldos de 31 de dezembro de 2018 para 31 de dezembro de 2019--Continuação

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

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

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

b) Abaixo a composição dos saldos das controladas e controladas em conjunto de 31/12/2019

| Empresas Controladas                                          | Participação | Ativo            |                  | Passivo        |                  | Patrimônio líquido |
|---------------------------------------------------------------|--------------|------------------|------------------|----------------|------------------|--------------------|
|                                                               |              | Circulante       | Não circulante   | Circulante     | Não circulante   |                    |
| Jequia Empreendimentos Imobiliários Ltda.                     | 100,0000%    | 123.774          | 75.023           | 17.060         | 18.300           | 163.437            |
| Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.                        | 100,0000%    | 76.385           | 35.189           | 16.810         | 22.935           | 71.829             |
| Canário Engenharia Ltda.                                      | 100,0000%    | 129.401          | 54               | 1.915          | 68.331           | 59.209             |
| Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda.                | 100,0000%    | -                | 44.377           | -              | -                | 44.377             |
| Napoli Empreendimentos Imobiliários Ltda.                     | 100,0000%    | 38.750           | 205              | 18             | -                | 38.937             |
| Barreirinha Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.            | 100,0000%    | 39.443           | 303              | 467            | 618              | 38.661             |
| Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda.                    | 100,0000%    | 36.415           | 1.837            | 288            | 890              | 37.074             |
| Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.               | 90,0000%     | 18.635           | 19.635           | 2.436          | 731              | 35.103             |
| Caieiras Empreendimentos Imobiliários Ltda.                   | 99,9000%     | 42.397           | 1.435            | 10.817         | 1.426            | 31.589             |
| Direcional Spl Jordão Empreendimentos Imobiliários Ltda.      | 50,0000%     | 9.895            | 21.927           | 344            | 328              | 31.150             |
| Riacho Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda.              | 95,8700%     | 65.949           | 4.481            | 30.555         | 12.254           | 27.621             |
| Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda.                     | 99,9000%     | 27.240           | 1.377            | 1.222          | 132              | 27.263             |
| Jardim Amaralina Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.       | 50,0000%     | 59.724           | 720              | 27.077         | 6.617            | 26.750             |
| Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda.            | 100,0000%    | 28.517           | 2.713            | 3.465          | 1.831            | 25.934             |
| Direcional Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda.   | 100,0000%    | 596              | 25.228           | -              | -                | 25.824             |
| Qrtz5 Incorporações De Imóveis Spe Ltda.                      | 60,0000%     | 27.462           | 3.759            | 6.255          | 1.367            | 23.599             |
| Veneza Empreendimentos Imobiliários Ltda.                     | 100,0000%    | 23.402           | 3.052            | 2.631          | 669              | 23.154             |
| Coral Empreendimentos Imobiliários Ltda.                      | 100,0000%    | 22.033           | 3.589            | 3.059          | 461              | 22.102             |
| Alto Santo Empreendimentos Imobiliários Ltda.                 | 100,0000%    | 41.672           | 26.567           | 7.930          | 40.127           | 20.182             |
| Manauara VII Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.           | 100,0000%    | 19.081           | 646              | 5              | -                | 19.722             |
| Alcobaça Construções E Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda. | 100,0000%    | 20               | 177.517          | -              | 158.758          | 18.779             |
| Riachos Empreendimentos Imobiliários Ltda.                    | 100,0000%    | 18.340           | 80               | 24             | -                | 18.396             |
| Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda.               | 76,0000%     | 21.068           | 2.742            | 2.958          | 3.177            | 17.675             |
| Outras controladas                                            | -            | 884.277          | 1.693.620        | 159.592        | 1.763.495        | 654.810            |
| <b>Total Controladas</b>                                      |              | <b>1.754.476</b> | <b>2.146.076</b> | <b>294.928</b> | <b>2.102.447</b> | <b>1.503.177</b>   |
| <b>Controladas em conjunto</b>                                |              | <b>48.987</b>    | <b>23.607</b>    | <b>5.364</b>   | <b>714</b>       | <b>66.516</b>      |

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(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 31/12/2019--  
Continuação

Em 31 de dezembro de 2019 e em 31 de dezembro de 2018, 35,72% e 38,56%, 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 2019 e 2018

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

**8. Imobilizado**Individual

|                          | <b>Máquinas e equipamentos</b> | <b>Formas de alumínio</b> | <b>Móveis e utensílios</b> | <b>Veículos</b> | <b>Equipamentos de informática</b> | <b>Benfeitorias em imóveis de terceiros</b> | <b>Ativos de direito de uso</b> | <b>Outros</b> | <b>Total imobilizado</b> |
|--------------------------|--------------------------------|---------------------------|----------------------------|-----------------|------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------|---------------|--------------------------|
| Taxas de depreciação     | 10%                            | (b)                       | 10%                        | 20%             | 20%                                | 8,33%                                       | (c)                             | -             | -                        |
| Custo                    |                                |                           |                            |                 |                                    |                                             |                                 |               |                          |
| Saldo em 31/12/2018      | 11.851                         | 98.561                    | 3.400                      | 919             | 4.146                              | 8.615                                       | -                               | 206           | 127.698                  |
| Adoção IFRS 16           | -                              | -                         | -                          | -               | -                                  | -                                           | <b>39.456</b>                   |               | <b>39.456</b>            |
| Adições                  | <b>214</b>                     | <b>6.047</b>              | <b>39</b>                  | -               | <b>1.144</b>                       | <b>485</b>                                  | <b>7.673</b>                    | <b>69</b>     | <b>15.671</b>            |
| Baixas                   | -                              | -                         | -                          | (140)           | -                                  | -                                           | -                               | -             | (140)                    |
| Saldo em 31/12/2019      | <b>12.065</b>                  | <b>104.608</b>            | <b>3.439</b>               | <b>779</b>      | <b>5.290</b>                       | <b>9.100</b>                                | <b>47.129</b>                   | <b>275</b>    | <b>182.685</b>           |
| Depreciação              |                                |                           |                            |                 |                                    |                                             |                                 |               |                          |
| Saldo em 31/12/2018      | (9.231)                        | (65.049)                  | (1.665)                    | (837)           | (3.102)                            | (2.782)                                     | -                               | (188)         | (82.854)                 |
| Depreciação do exercício | <b>(1.142)</b>                 | <b>(16.602)</b>           | <b>(294)</b>               | <b>(18)</b>     | <b>(459)</b>                       | <b>(827)</b>                                | <b>(6.838)</b>                  | <b>(7)</b>    | <b>(26.187)</b>          |
| Baixas                   | -                              | -                         | -                          | 140             | -                                  | -                                           | -                               | -             | 140                      |
| Saldo em 31/12/2019      | <b>(10.373)</b>                | <b>(81.651)</b>           | <b>(1.959)</b>             | <b>(715)</b>    | <b>(3.561)</b>                     | <b>(3.609)</b>                              | <b>(6.838)</b>                  | <b>(195)</b>  | <b>(108.901)</b>         |
| Valor contábil           |                                |                           |                            |                 |                                    |                                             |                                 |               |                          |
| Em 31/12/2018            | 2.620                          | 33.512                    | 1.735                      | 82              | 1.044                              | 5.833                                       | -                               | 18            | 44.844                   |
| Em 31/12/2019            | <b>1.692</b>                   | <b>22.957</b>             | <b>1.480</b>               | <b>64</b>       | <b>1.729</b>                       | <b>5.491</b>                                | <b>40.291</b>                   | <b>80</b>     | <b>73.784</b>            |

## Notas Explicativas

## Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(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 31/12/2018      | 23.695                  | 98.560             | 7.505               | 2.710    | 8.166                       | 8.614                                | 57.177            | -                        | 1.275   | 207.702           |
| Adoção IFRS 16           | -                       | -                  | -                   | -        | -                           | -                                    | -                 | 39.980                   | -       | 39.980            |
| Adições                  | 262                     | 7.416              | 248                 | -        | 1.913                       | 555                                  | 12.978            | 7.814                    | 71      | 31.257            |
| Baixas                   | -                       | -                  | -                   | (252)    | -                           | -                                    | -                 | -                        | -       | (252)             |
| 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           |
| Depreciação              |                         |                    |                     |          |                             |                                      |                   |                          |         |                   |
| Saldo em 31/12/2018      | (17.199)                | (65.050)           | (4.236)             | (2.586)  | (6.285)                     | (2.782)                              | (42.162)          | -                        | (1.130) | (141.430)         |
| Depreciação do exercício | (2.044)                 | (16.602)           | (691)               | (30)     | (799)                       | (835)                                | (7.334)           | (7.157)                  | (45)    | (35.537)          |
| Baixas                   | -                       | -                  | -                   | 252      | -                           | -                                    | -                 | -                        | -       | 252               |
| 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)         |
| Valor contábil           |                         |                    |                     |          |                             |                                      |                   |                          |         |                   |
| Em 31/12/2018            | 6.496                   | 33.510             | 3.269               | 124      | 1.881                       | 5.832                                | 15.015            | -                        | 145     | 66.272            |
| Em 31/12/2019            | 4.714                   | 24.324             | 2.826               | 94       | 2.995                       | 5.552                                | 20.659            | 40.637                   | 171     | 101.972           |

(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 2019 e 2018  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 8. Imobilizado--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 39 contratos de arrendamento mercantil financeiro, relativos a máquinas, equipamentos e veículos. O valor contábil do imobilizado mantido sob compromisso de arrendamento mercantil financeiro em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$105.976 (R\$98.560 em 31 de dezembro de 2018). Ocorreram adições de imobilizado no período de itens cujo compromisso está vinculado à alienação fiduciária, no montante de R\$7.416, que são garantidos pelos próprios objetos dos contratos.

### 9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos

#### 9.1. Empréstimos e financiamentos

|                                                    | Individual     |            | Consolidado    |            |
|----------------------------------------------------|----------------|------------|----------------|------------|
|                                                    | 31/12/2019     | 31/12/2018 | 31/12/2019     | 31/12/2018 |
| Financiamento à construção                         | -              | -          | <b>44.230</b>  | 169.496    |
| FINAME e <i>leasing</i> financeiro de equipamentos | <b>15.248</b>  | 16.487     | <b>16.630</b>  | 16.486     |
| Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI       | <b>767.466</b> | 705.725    | <b>767.466</b> | 705.725    |
| Cédula de Crédito Bancário                         | -              | 98.166     | <b>2.742</b>   | 105.885    |
| Total geral                                        | <b>782.714</b> | 820.378    | <b>831.068</b> | 997.592    |
| Circulante                                         | <b>192.813</b> | 369.814    | <b>212.514</b> | 448.666    |
| Não circulante                                     | <b>589.901</b> | 450.564    | <b>618.554</b> | 548.926    |

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. Somente com o Banco ABC é que temos a taxa corrigida pelo CDI + 1,95% ao ano. Essas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos.

#### 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.

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

## 9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

### 9.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação

#### 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.

*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.

#### Cédula de Crédito Bancário Empresário

CCB Plano Empresário Final emitida junto ao Banco ABC no valor de R\$2.660 (dois milhões seiscientos 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").

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018

(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 31/12/2019 tem os seguintes vencimentos:

| Período              | 31/12/2019     |                |
|----------------------|----------------|----------------|
|                      | Individual     | Consolidado    |
| Jan/2021 a dez/2021  | 154.137        | 159.088        |
| Jan/2022 a dez/2022  | 62.896         | 76.704         |
| Jan/2023 a dez/2023  | 145.042        | 154.418        |
| A partir de jan/2024 | 227.826        | 228.344        |
|                      | <b>589.901</b> | <b>618.554</b> |

**9.2. Financiamentos por arrendamento**

A Companhia possui arrendamentos de imóveis e veículos. O prazo dos arrendamentos de imóveis varia entre 1 e 8 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:

|                         | 31/12/2019    |               |
|-------------------------|---------------|---------------|
|                         | 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     | <b>41.559</b> | <b>41.933</b> |
| Curto prazo             | 8.194         | 8.468         |
| Longo prazo             | 33.365        | 33.465        |

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

**9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação****9.2. Financiamento por arrendamento--Continuação**

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

|                             | 31/12/2019    |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
|                             | Individual    | Consolidado   |
| Vencimento até 1 ano        | 8.194         | 8.468         |
| Vencimento entre 1 e 2 anos | 7.024         | 7.123         |
| Vencimento entre 2 e 3 anos | 6.213         | 6.214         |
| Vencimento acima de 3 anos  | 20.128        | 20.128        |
|                             | <b>41.559</b> | <b>41.933</b> |

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

| Consolidado    | Contraprestação<br>(sem inflação<br>futura) | Contraprestação<br>(com inflação<br>futura) | Inflação não<br>incorporada nas<br>Contratações |
|----------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Vencimento no: |                                             |                                             |                                                 |
| 1º ano         | 8.468                                       | 8.761                                       | 293                                             |
| 2º ano         | 7.123                                       | 7.386                                       | 263                                             |
| 3º ano         | 6.214                                       | 6.446                                       | 232                                             |
| 4º ano         | 5.540                                       | 5.751                                       | 211                                             |
| 5º ano         | 4.939                                       | 5.130                                       | 191                                             |
| 6º ano         | 4.618                                       | 4.798                                       | 180                                             |
| 7º ano         | 4.335                                       | 4.503                                       | 168                                             |
| 8º ano         | 696                                         | 723                                         | 27                                              |
|                | <b>41.933</b>                               | <b>43.498</b>                               | <b>1.565</b>                                    |

**10. Obrigações trabalhistas**

Composição do saldo de obrigações trabalhistas:

| Descrição                               | Individual    |               | Consolidado   |               |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                         | 31/12/2019    | 31/12/2018    | 31/12/2019    | 31/12/2018    |
| Salários e retiradas a pagar            | 1.806         | 2.668         | 5.600         | 5.934         |
| Encargos trabalhistas e previdenciários | 1.476         | 1.296         | 4.978         | 4.603         |
| Provisões trabalhistas                  | 8.725         | 5.402         | 18.611        | 14.234        |
| Outros                                  | 764           | 741           | 1.451         | 1.412         |
|                                         | <b>12.771</b> | <b>10.107</b> | <b>30.640</b> | <b>26.183</b> |

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

**11. Obrigações tributárias**

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

| Impostos correntes            | Individual |            | Consolidado |            |
|-------------------------------|------------|------------|-------------|------------|
|                               | 31/12/2019 | 31/12/2018 | 31/12/2019  | 31/12/2018 |
| PIS                           | 19         | 38         | 38          | 44         |
| COFINS                        | 108        | 197        | 196         | 221        |
| Regime especial de tributação | 46         | 83         | 5.870       | 5.318      |
| IRPJ                          | 3          | 4          | 1.580       | 977        |
| CSLL                          | 2          | 3          | 641         | 498        |
| Outros                        | 328        | 304        | 2.408       | 2.475      |
|                               | 506        | 629        | 10.733      | 9.533      |
| Impostos diferidos            |            |            |             |            |
| PIS                           | 4          | 10         | 1.606       | 1.707      |
| COFINS                        | 21         | 49         | 7.185       | 7.780      |
| AVP                           | -          | -          | (110)       | (318)      |
| IRPJ                          | 15         | 35         | 5.342       | 5.734      |
| CSLL                          | 8          | 18         | 2.800       | 3.001      |
| Outros                        | -          | -          | (664)       | (392)      |
|                               | 48         | 112        | 16.159      | 17.512     |
|                               | 554        | 741        | 26.892      | 27.045     |
| Circulante                    | 514        | 741        | 22.968      | 23.305     |
| Não circulante                | 40         | -          | 3.924       | 3.740      |

**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.

|                   | 31/12/2018 | (+)<br>aquisições | (-)<br>pagamentos | (+/-)<br>revisões | (+/-)<br>transferência<br>para SPEs | 31/12/2019 |
|-------------------|------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------------|------------|
| <b>Individual</b> | 412.752    | 49.454            | -                 | (176.129)         | (265.850)                           | 20.227     |
| Circulante        | -          | -                 | -                 | -                 | -                                   | -          |
| Não circulante    | 412.752    | -                 | -                 | -                 | -                                   | 20.227     |

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

**12. Credores por imóveis compromissados--Continuação**

|                | 31/12/2018 | (+)<br>aquisições | (-)<br>pagamentos | (+/-)<br>Revisões | (-)<br>Cancelamento<br>de contrato | 31/12/2019 |
|----------------|------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------------------------|------------|
| Consolidado    | 1.559.339  | 573.212           | (150.008)         | (193.131)         | (56.209)                           | 1.733.203  |
| Circulante     | 92.367     |                   |                   |                   |                                    | 94.094     |
| Não circulante | 1.466.972  |                   |                   |                   |                                    | 1.639.109  |

| Consolidado      |            |
|------------------|------------|
| 31/12/2019       | 31/12/2018 |
| Aging list:      |            |
| Até 1 ano        | 94.094     |
| Entre 1 e 2 anos | 857.733    |
| Entre 2 e 3 anos | 501.386    |
| Entre 3 e 4 anos | 135.784    |
| Após 4 anos      | 144.206    |
|                  | 1.733.203  |
|                  | 1.559.339  |

**13. Adiantamento de clientes**

| Individual                        | 31/12/2018 | (+)<br>Aquisições/<br>recebimentos | (-)<br>Amortizações | (-)<br>Cancelamentos | 31/12/2019 |
|-----------------------------------|------------|------------------------------------|---------------------|----------------------|------------|
| Adiantamento por recebimento (ii) | -          | 24.203                             | (4.950)             | -                    | 19.253     |
| Total adiantamentos               | -          | 24.203                             | (4.950)             | -                    | 19.253     |
| Circulante                        | -          |                                    |                     |                      | 19.253     |
| Não circulante                    | -          |                                    |                     |                      | -          |

| Consolidado                                    |            |                                 |                  |                              |            |
|------------------------------------------------|------------|---------------------------------|------------------|------------------------------|------------|
|                                                | 31/12/2018 | (+) aquisições/<br>recebimentos | (-) amortizações | (-) baixas/<br>cancelamentos | 31/12/2019 |
| Adiantamento por permuta física de terreno (i) | 395.117    | 8.849                           | (6.593)          | (25.086)                     | 372.287    |
| Adiantamento por recebimento (ii)              | 14.706     | 51.635                          | (32.722)         | -                            | 33.619     |
| Total adiantamentos                            | 409.823    | 60.484                          | (39.315)         | (25.086)                     | 405.906    |
| Circulante                                     | 12.913     |                                 |                  |                              | 37.745     |
| Não circulante                                 | 396.910    |                                 |                  |                              | 368.161    |

(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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

**14. Outras contas a pagar**

|                                                                | Individual    |            | Consolidado   |            |
|----------------------------------------------------------------|---------------|------------|---------------|------------|
|                                                                | 31/12/2019    | 31/12/2018 | 31/12/2019    | 31/12/2018 |
| Débitos com clientes                                           | <b>4.929</b>  | 1.390      | <b>7.096</b>  | 6.221      |
| Débitos com parceiros (a)                                      | -             | -          | <b>26.920</b> | 26.920     |
| Contas a pagar por aquisições de participações societárias (b) | <b>19.254</b> | 37.533     | <b>19.254</b> | 37.533     |
| Passivo a descoberto (c)                                       | <b>16.764</b> | 28.314     | -             | 3          |
| Outros                                                         | <b>1.598</b>  | 1.265      | <b>9.148</b>  | 10.466     |
| <b>Total</b>                                                   | <b>42.545</b> | 68.502     | <b>62.418</b> | 81.143     |
| Circulante                                                     | <b>25.141</b> | 68.502     | <b>19.015</b> | 55.143     |
| Não circulante                                                 | <b>17.404</b> | -          | <b>43.403</b> | 26.000     |

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

**15. Provisões****15.1. Provisão para garantia**

|                         | Individual     | Consolidado     |
|-------------------------|----------------|-----------------|
| Saldo 31/12/2018        | 7.797          | 30.261          |
| (+) Provisões           | <b>3.197</b>   | <b>32.793</b>   |
| (-) Pagamentos          | <b>(5.066)</b> | <b>(26.955)</b> |
| <b>Saldo 31/12/2019</b> | <b>5.928</b>   | <b>36.099</b>   |

|                | Individual   |            | Consolidado   |            |
|----------------|--------------|------------|---------------|------------|
|                | 31/12/2019   | 31/12/2018 | 31/12/2019    | 31/12/2018 |
| Circulante     | <b>3.997</b> | 7.329      | <b>20.752</b> | 10.959     |
| Não circulante | <b>1.931</b> | 468        | <b>15.347</b> | 19.302     |
|                | <b>5.928</b> | 7.797      | <b>36.099</b> | 30.261     |

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

**15. Provisões--Continuação****15.1. Provisão para garantia--Continuação**

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

As constituições das provisões para garantia de obra estão fundamentadas nas avaliações das saídas históricas de caixa, referentes a gastos com manutenções, que representam do custo orçado de cada empreendimento em média para as obras de incorporação 1,99% e para as obras de serviços 1,24% em dezembro de 2019.

**15.2. Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis**

|                                        | Individual |              |              |                |
|----------------------------------------|------------|--------------|--------------|----------------|
|                                        | Tributário | Trabalhista  | Cível        | Total          |
| Saldo em 31 de dezembro de 2018        | -          | 1.818        | 935          | 2.753          |
| Provisões                              | -          | <b>1.313</b> | <b>561</b>   | <b>1.874</b>   |
| Reversões                              | -          | <b>(822)</b> | <b>(547)</b> | <b>(1.369)</b> |
| Pagamentos                             | -          | <b>(535)</b> | <b>(395)</b> | <b>(930)</b>   |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b> | -          | <b>1.774</b> | <b>554</b>   | <b>2.328</b>   |

|                                        | Consolidado |                |                |                 |
|----------------------------------------|-------------|----------------|----------------|-----------------|
|                                        | Tributário  | Trabalhista    | Cível          | Total           |
| Saldo em 31 de dezembro de 2018        | 81          | 10.668         | 20.559         | 31.308          |
| Provisões                              | <b>93</b>   | <b>8.172</b>   | <b>11.099</b>  | <b>19.364</b>   |
| Reversões                              | <b>(68)</b> | <b>(1.780)</b> | <b>(4.059)</b> | <b>(5.907)</b>  |
| Pagamentos                             | -           | <b>(3.908)</b> | <b>(7.110)</b> | <b>(11.018)</b> |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b> | <b>106</b>  | <b>13.152</b>  | <b>20.489</b>  | <b>33.747</b>   |

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 2019, os valores são: de trabalhista R\$25.908, tributário R\$9.418 e cível R\$130.828. Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

## 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 147.925.010 em circulação e 5.473.739 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 2019, foram cedidas 930.970 ações que estavam em tesouraria no âmbito dos Programas I e II de Matching de Ações e Programa 1 de Opções de Ações.

|                             | Quantidade<br>de ações | Ações em<br>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 |

### 16.2. Ações em tesouraria

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

### 16.3. Reservas de capital

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

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

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 16. Patrimônio líquido--Continuação

### 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. Em 2019 foi constituído R\$5.025 a título de reserva legal.

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

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 2019 e 2018

(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.

**16.5. Lucro (prejuízo) por ação**

Os cálculos de prejuízo por ação para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018 podem ser assim demonstrados:

|                                                 | <b>31/12/2019</b>  | <b>31/12/2018</b> |
|-------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Lucro (prejuízo) do exercício                   | <b>100.476</b>     | (77.495)          |
| Média ponderada do número de ações              | <b>147.592.544</b> | 146.836.517       |
| Lucro (prejuízo) líquido básico por ação - R\$  | <b>0,68</b>        | (0,53)            |
| Média ponderada do número de ações (diluída)    | <b>149.001.970</b> | 148.245.943       |
| Lucro (prejuízo) líquido diluído por ação - R\$ | <b>0,67</b>        | (0,52)            |

**16.6. Participações não controladores**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, as variações no patrimônio líquido das controladas geraram uma redução de R\$18.508 no patrimônio líquido dos não controladores. No mesmo período, a participação dos acionistas não controladores no resultado foi de R\$20.340.

As aquisições de participações junto aos acionistas não controladores geraram uma redução de R\$58 registrada diretamente no patrimônio líquido da controladora.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**17. Receita líquida**

|                                  | Individual |         | Consolidado |           |
|----------------------------------|------------|---------|-------------|-----------|
|                                  | 2019       | 2018    | 2019        | 2018      |
| Receita bruta de vendas          | 1.178      | 1.270   | 1.352.267   | 1.060.570 |
| Receita bruta de serviços        | 140.781    | 71.058  | 188.813     | 180.543   |
| Receita bruta total              | 141.959    | 72.328  | 1.541.080   | 1.241.113 |
| Ajuste a valor presente          | -          | -       | 4.251       | (1.873)   |
| Impostos incidentes sobre vendas | (4.294)    | (2.814) | (36.353)    | (25.662)  |
| Vendas canceladas                | (1.652)    | (3.874) | (50.750)    | (47.530)  |
| Receita operacional líquida      | 136.013    | 65.640  | 1.458.228   | 1.166.048 |

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\$6.593 em 31 de dezembro de 2019 e R\$8.987 em 31 de dezembro de 2018 referentes à apropriação de permutas por unidades a construir por terrenos.

a) Resultado a apropriar

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

|                                                              |                  |
|--------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>I) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas</b> | <b>1.304.197</b> |
| <i>Empreendimentos em Construção</i>                         |                  |
| <b>a) Receita de Vendas Contratadas</b>                      | <b>3.320.094</b> |
| <b>b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas</b>             | <b>2.015.897</b> |
| <i>Receitas de Vendas Apropriadas</i>                        | <i>2.119.563</i> |
| <i>Distratos - Receitas estornadas</i>                       | <i>(103.666)</i> |

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

**17. Receita líquida--Continuação****a) Resultado a apropriar--Continuação**

|                                                                               |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>II) Receitas de Indenizações por distratos</b>                             | <b>3.105</b>     |
| <b>III) Custo Orçado a Apropriar de unidades Vendidas</b>                     | <b>866.668</b>   |
| <i>Empreendimentos em Construção</i>                                          |                  |
| a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)                       | 2.122.137        |
| b) Custo de Construção Incorrido                                              | 1.324.034        |
| Encargos Financeiros Apropriados                                              | 5.798            |
| c) Distratos - Custo de Construção                                            | (73.992)         |
| Distratos - Encargos Financeiros                                              | (371)            |
| Custo orçado a Apropriar no Resultado (sem encargos financeiros) ( a - b - c) | 872.095          |
| Drive CI/CO (sem encargos financeiros)                                        | 58,90%           |
| <b>IV) Custo Orçado a Apropriar em Estoque</b>                                | <b>1.048.459</b> |
| <i>Empreendimentos em Construção</i>                                          |                  |
| a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)                       | 1.587.152        |
| b) Custo de Construção Incorrido                                              | 537.858          |
| Encargos Financeiros Apropriados                                              | 835              |
| Unidades Vendidas                                                             | 27.480           |

**b) Resultado apropriado**

| Resultado apropriado de              | 01/01/2019 a 31/12/2019       |                                 | 01/01/2018 a 31/12/2018       |                                 |
|--------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
|                                      | Receitas de unidades vendidas | (-) custo das unidades vendidas | Receitas de unidades vendidas | (-) custo das unidades vendidas |
| Individual                           |                               |                                 |                               |                                 |
| Serviços                             | 134.937                       | (108.890)                       | 64.370                        | (49.759)                        |
| Incorporação - imóveis concluídos    | 1.076                         | (77)                            | 1.270                         | (860)                           |
| Total Individual                     | 136.013                       | (108.967)                       | 65.640                        | (50.619)                        |
| Controladas                          |                               |                                 |                               |                                 |
| Serviços                             | 44.420                        | (56.808)                        | 107.088                       | (108.725)                       |
| Incorporação - imóveis concluídos    | 433.733                       | (296.943)                       | 73.952                        | (106.947)                       |
| Incorporação - imóveis em construção | 844.062                       | (504.394)                       | 919.368                       | (582.934)                       |
| Total Controladas                    | 1.322.215                     | (858.145)                       | 1.100.408                     | (798.606)                       |
| Total Consolidado                    | 1.458.228                     | (967.112)                       | 1.166.048                     | (849.225)                       |

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

**18. Custos e despesas por natureza**

| Descrição                                   | Individual |           | Consolidado |             |
|---------------------------------------------|------------|-----------|-------------|-------------|
|                                             | 2019       | 2018      | 2019        | 2018        |
| Matéria-prima, e materiais de uso e consumo | (90.357)   | (42.683)  | (778.925)   | (665.447)   |
| Despesas com pessoal                        | (75.502)   | (61.080)  | (216.982)   | (184.013)   |
| Juros capitalizados                         | -          | -         | (11.321)    | (24.679)    |
| Depreciação e amortização                   | (15.253)   | (4.434)   | (35.872)    | (20.135)    |
| Serviços de terceiros                       | (9.153)    | (9.162)   | (15.794)    | (13.915)    |
| Energia elétrica, água e telefone           | (2.691)    | (2.004)   | (4.800)     | (2.823)     |
| Despesas gerais com vendas                  | (560)      | (2.187)   | (50.950)    | (40.696)    |
| Comissão de vendas                          | (4.384)    | 189       | (87.063)    | (74.457)    |
| Outras despesas                             | (19.023)   | (21.614)  | (24.017)    | (28.407)    |
|                                             | (216.923)  | (142.975) | (1.225.724) | (1.054.572) |
| <b>Classificados como</b>                   |            |           |             |             |
| Custos dos imóveis vendidos                 | (1.756)    | (1.269)   | (803.092)   | (691.150)   |
| Custos de serviços prestados                | (107.211)  | (49.350)  | (164.020)   | (158.075)   |
| Despesas comerciais                         | (6.130)    | (2.253)   | (146.206)   | (105.046)   |
| Despesas gerais e administrativas           | (101.826)  | (90.103)  | (112.406)   | (100.301)   |
|                                             | (216.923)  | (142.975) | (1.225.724) | (1.054.572) |

**19. Outras receitas e despesas operacionais**

|                                      | Individual |           | Consolidado |           |
|--------------------------------------|------------|-----------|-------------|-----------|
|                                      | 2019       | 2018      | 2019        | 2018      |
| Outras (despesas) receitas           |            |           |             |           |
| Venda de investimentos (a)           | 32.689     | 255.767   | 51.689      | 269.281   |
| Despesas com projetos descontinuados | (279)      | (2.993)   | (362)       | (13.745)  |
| Custo dos investimentos vendidos     | (31.795)   | (340.840) | (53.252)    | (368.829) |
| Outras (despesas) receitas           | (17.899)   | (10.266)  | (39.956)    | (26.661)  |
|                                      | (17.284)   | (98.332)  | (41.881)    | (139.954) |

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

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

Em 2019 a Companhia vendeu participações em sociedades, total ou parcial, conforme abaixo demonstrado:

- 24% da empresa Pedra Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda. por R\$10.000
- 20% da empresa Alterosa Empreendimentos Imobiliários Ltda. por R\$6.500
- 100% da empresa Viseu Empreendimentos Imobiliários Ltda. por R\$4.800
- Participação no Shopping Plaza Macaé por R\$11.390
- 100% da empresa Linha Verde Participações Ltda. R\$19.000

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**20. Resultado financeiro**

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

| Receitas financeiras                      | Individual |          | Consolidado |          |
|-------------------------------------------|------------|----------|-------------|----------|
|                                           | 2019       | 2018     | 2019        | 2018     |
| Rendimento de aplicações financeiras      | 28.175     | 23.038   | 35.312      | 31.288   |
| Atualização monetária e juros contratuais | 3.289      | 3.825    | 5.629       | 7.059    |
|                                           | 31.464     | 26.863   | 40.941      | 38.347   |
| <b>Despesas financeiras</b>               |            |          |             |          |
| Despesas com juros                        | (70.133)   | (50.015) | (73.066)    | (52.669) |
| Despesas bancárias                        | (2.624)    | (1.696)  | (7.090)     | (6.189)  |
|                                           | (72.757)   | (51.711) | (80.156)    | (58.858) |
| Resultado financeiro líquido              | (41.293)   | (24.848) | (39.215)    | (20.511) |

**21. Imposto de renda e contribuição social**

|                                                       | Individual                 |                            | Consolidado                |                            |
|-------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                                                       | 01/01/2019 a<br>31/12/2019 | 01/01/2018 a<br>31/12/2018 | 01/01/2019 a<br>31/12/2019 | 01/01/2018 a<br>31/12/2018 |
| <b>Lucro antes do IRPJ e CSLL</b>                     | 101.098                    | (77.190)                   | 153.802                    | (51.328)                   |
| IRPJ e CSLL a alíquota de 34%                         | 34%                        | 34%                        | 34%                        | 34%                        |
| <b>Despesa estimada com IRPJ e CSLL</b>               | 34.373                     | (26.245)                   | 52.293                     | (17.452)                   |
| <b>Empresas tributadas pelo Lucro Real</b>            |                            |                            |                            |                            |
| Adições e exclusões                                   | (9.755)                    | 21.098                     | -                          | -                          |
| Adição (exclusão) equivalência patrimonial            | (240.585)                  | (123.325)                  | -                          | -                          |
| Base de tributação                                    | (149.242)                  | (179.417)                  | -                          | -                          |
| <b>Empresas tributadas pelo Lucro Presumido</b>       |                            |                            |                            |                            |
| Base de tributação                                    | (473)                      | 29                         | 128.046                    | 122.382                    |
| Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido               | 2,28%                      | 2,28%                      | 2,28%                      | 2,28%                      |
| Despesa com imposto                                   | -                          | 1                          | 2.946                      | 2.544                      |
| Despesa com imposto diferido                          | (11)                       | -                          | (26)                       | 246                        |
| <b>Empresas tributadas pelo RET (1%)</b>              |                            |                            |                            |                            |
| Base de tributação                                    | 134.749                    | 64.675                     | 668.414                    | 622.857                    |
| Alíquotas aplicáveis ao Regime Especial de Tributação | 0,47%                      | 0,47%                      | 0,47%                      | 0,47%                      |
| Despesa com imposto                                   | 772                        | 263                        | 3.386                      | 2.889                      |
| Despesa com imposto diferido                          | (139)                      | 41                         | (245)                      | 39                         |

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

**21. Imposto de renda e contribuição social--Continuação**

|                                                       | Individual                 |                            | Consolidado                |                            |
|-------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                                                       | 01/01/2019 a<br>31/12/2019 | 01/01/2018 a<br>31/12/2018 | 01/01/2019 a<br>31/12/2019 | 01/01/2018 a<br>31/12/2018 |
| <b>Empresas tributadas pelo RET (4%)</b>              |                            |                            |                            |                            |
| Base de tributação                                    | -                          | -                          | <b>1.402.323</b>           | 879.709                    |
| Alíquotas aplicáveis ao Regime Especial De Tributação | <b>1,92%</b>               | 1,92%                      | <b>1,92%</b>               | 1,92%                      |
| Despesa com imposto                                   | -                          | -                          | <b>27.450</b>              | 20.653                     |
| Despesa com imposto diferido                          | -                          | -                          | <b>(525)</b>               | (3.763)                    |
| Despesa com IRPJ e CSLL do período                    | <b>622</b>                 | 305                        | <b>32.986</b>              | 22.608                     |
| <b>Alíquota efetiva</b>                               | <b>0,62%</b>               | -0,40%                     | <b>21,45%</b>              | -44,05%                    |

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 demonstra a diferença temporal entre o regime de caixa utilizado pelas SCPs e SPEs, tributadas pelo Lucro Presumido e RET (Regime Especial de Tributação), e a provisão de imposto sobre o saldo de contas a receber.

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

**22. Instrumentos financeiros**

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração 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.

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

## 22. Instrumentos financeiros--Continuação

### Risco de taxas de juros

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

### Risco de liquidez

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

|                                               | Consolidado     |                      |                        |                    | Total            |
|-----------------------------------------------|-----------------|----------------------|------------------------|--------------------|------------------|
|                                               | Menos de um ano | Entre um e dois anos | Entre dois e três anos | Acima de três anos |                  |
| Em 31 de dezembro 2019                        |                 |                      |                        |                    |                  |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 9)         | <b>212.514</b>  | <b>159.088</b>       | <b>76.704</b>          | <b>382.762</b>     | <b>831.068</b>   |
| Fornecedores                                  | <b>51.601</b>   | <b>13.098</b>        | -                      | -                  | <b>64.699</b>    |
| Partes relacionadas (Nota 6.1)                | <b>18.767</b>   | -                    | -                      | -                  | <b>18.767</b>    |
| Credores por imóveis compromissados (Nota 12) | <b>94.094</b>   | <b>857.733</b>       | <b>501.386</b>         | <b>279.990</b>     | <b>1.733.203</b> |
| Adiantamento por recebimento (Nota 13)        | <b>33.619</b>   | -                    | -                      | -                  | <b>33.619</b>    |

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 2019, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. As contas a receber de clientes são garantidas pelos próprios imóveis, sendo que a posse sobre o imóvel é transferida somente após sua quitação.

### Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**22. Instrumentos financeiros--Continuação**Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria--Continuação

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

|                                                 | Nota | Individual     |            | Consolidado      |            |
|-------------------------------------------------|------|----------------|------------|------------------|------------|
|                                                 |      | 31/12/2019     | 31/12/2018 | 31/12/2019       | 31/12/2018 |
| Ativos financeiros                              |      |                |            |                  |            |
| Custo amortizado                                |      | <b>14.879</b>  | 27.176     | <b>455.648</b>   | 528.992    |
| Contas a receber                                | 4.1  | <b>3.512</b>   | 14.989     | <b>444.117</b>   | 516.204    |
| Outras contas a receber                         | -    | <b>11.367</b>  | 12.187     | <b>11.531</b>    | 12.788     |
| Valor justo pelo resultado (*)                  |      | <b>538.509</b> | 552.353    | <b>781.618</b>   | 889.342    |
| Caixa e bancos                                  | 3.1  | <b>13.385</b>  | 5.478      | <b>135.808</b>   | 253.253    |
| Equivalente de caixa                            | 3.1  | <b>323.682</b> | 385.493    | <b>397.987</b>   | 462.041    |
| Aplicações financeiras                          | 3.2  | <b>160.220</b> | 131.397    | <b>195.587</b>   | 144.050    |
| Contas a receber por alienação de investimentos | 4.2  | <b>41.222</b>  | 29.985     | <b>52.236</b>    | 29.998     |
| Total dos ativos financeiros                    |      | <b>553.388</b> | 579.529    | <b>1.237.266</b> | 1.418.334  |
| Passivos financeiros                            |      |                |            |                  |            |
| Custo amortizado                                |      | <b>889.042</b> | 1.330.636  | <b>2.743.774</b> | 2.748.349  |
| Credores por imóveis compromissados             | 12   | <b>20.227</b>  | 412.752    | <b>1.733.203</b> | 1.559.339  |
| Adiantamento por recebimento                    | 13   | <b>19.253</b>  | -          | <b>33.619</b>    | 14.706     |
| Empréstimos e financiamentos                    | 9    | <b>782.714</b> | 820.378    | <b>831.068</b>   | 997.592    |
| Fornecedores                                    | -    | <b>9.970</b>   | 11.260     | <b>64.699</b>    | 76.840     |
| Partes relacionadas                             | 6.1  | <b>14.333</b>  | 17.744     | <b>18.767</b>    | 18.729     |
| Outras contas a pagar                           | 14   | <b>42.545</b>  | 68.502     | <b>62.418</b>    | 81.143     |
| Passivos financeiros                            |      | <b>889.042</b> | 1.330.636  | <b>2.743.774</b> | 2.748.349  |

(\*) 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 2019 e 2018

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

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

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

|                                                 | Individual     |             |           | Consolidado    |             |           |
|-------------------------------------------------|----------------|-------------|-----------|----------------|-------------|-----------|
|                                                 | Valor contábil | Valor justo | Diferença | Valor contábil | Valor justo | Diferença |
| Ativos financeiros                              |                |             |           |                |             |           |
| Custo amortizado                                | 14.879         | 14.879      | -         | 455.648        | 455.648     | -         |
| Contas a receber                                | 3.512          | 3.512       | -         | 444.117        | 444.117     | -         |
| Outras contas a receber                         | 11.367         | 11.367      | -         | 11.531         | 11.531      | -         |
| Valor justo por meio de resultado               | 538.509        | 538.509     | -         | 781.618        | 781.618     | -         |
| Caixa e bancos                                  | 13.385         | 13.385      | -         | 135.808        | 135.808     | -         |
| Equivalente de caixa                            | 323.682        | 323.682     | -         | 397.987        | 397.987     | -         |
| Aplicações financeiras                          | 160.220        | 160.220     | -         | 195.587        | 195.587     | -         |
| Contas a receber por alienação de investimentos | 41.222         | 41.222      | -         | 52.236         | 52.236      | -         |
| Total dos ativos financeiros                    | 553.388        | 553.388     | -         | 1.237.266      | 1.237.266   | -         |
| Passivos financeiros                            |                |             |           |                |             |           |
| Custo amortizado                                | 889.042        | 889.042     | -         | 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                                    | 9.970          | 9.970       | -         | 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                            | 889.042        | 889.042     | -         | 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 2019 e 2018

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

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

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**22. Instrumentos financeiros--Continuação**Análise de sensibilidade

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

| Variável de risco                                            |                 | Cenário I | Cenário II | Cenário III |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|-----------|------------|-------------|
| CDI (%)                                                      |                 | 4,00%     | 5,00%      | 6,00%       |
| Variável de risco                                            | Risco           | Cenário I | Cenário II | Cenário III |
| CDI                                                          | Redução do CDI  | 1.631     | 2.039      | 2.447       |
| Receitas financeiras adicionais em se confirmando o cenário  |                 | -         | 408        | 816         |
| Variável de risco                                            |                 | Cenário I | Cenário II | Cenário III |
| IPCA (%)                                                     |                 | 3,50%     | 4,38%      | 5,25%       |
| Variável de risco                                            | Risco           | Cenário I | Cenário II | Cenário III |
| IPCA                                                         | Redução do IPCA | (31.736)  | (39.670)   | (47.604)    |
| Aumento nas despesas financeiras em se confirmando o cenário |                 | -         | (7.934)    | (15.868)    |

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 22. Instrumentos financeiros--Continuação

### Análise de sensibilidade--Continuação

| Variável de risco                                            |                 | Cenário I | Cenário II | Cenário III |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|-----------|------------|-------------|
| INCC (%)                                                     |                 | 4,20%     | 5,25%      | 6,30%       |
| Variável de risco                                            | Risco           | Cenário I | Cenário II | Cenário III |
| INCC                                                         | Redução do INCC | (22.324)  | (27.905)   | (33.487)    |
| Aumento nas despesas financeiras em se confirmando o cenário |                 | -         | (5.581)    | (11.163)    |

### Gerenciamento de riscos do negócio

#### *Sistema de controle de risco*

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

#### *Controle da exposição máxima de caixa*

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

### Gerenciamento de risco de demanda

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

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

## 22. Instrumentos financeiros--Continuação

### Riscos operacionais

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

### Gestão do capital social

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

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

|                                           | <b>Consolidado</b> |                   |
|-------------------------------------------|--------------------|-------------------|
|                                           | <b>31/12/2019</b>  | <b>31/12/2018</b> |
| Empréstimos e financiamentos              | <b>831.068</b>     | 997.592           |
| (-) Caixa e equivalente de caixa          | <b>533.795</b>     | 715.294           |
| (-) Aplicações financeiras                | <b>195.587</b>     | 144.050           |
| Dívida Líquida                            | <b>101.686</b>     | 138.248           |
| Pagamento de dividendos                   | <b>129.969</b>     | 90.000            |
| Patrimônio Líquido                        | <b>1.369.346</b>   | 1.393.276         |
| Dívida Líquida sobre o patrimônio líquido | <b>7,43%</b>       | 9,92%             |

No exercício encerrado em 31/12/2019 a Companhia apresentou uma geração de caixa de R\$166.531 ante uma geração de caixa no exercício de 2018 de R\$271.947.

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

### 22. Instrumentos financeiros--Continuação

#### Ativos dados em garantia

Os ativos dados em garantia relativos aos empréstimos e financiamentos estão divulgados na Nota 8 e Nota 9. A Companhia e suas controladas mantêm depósitos judiciais em 31 de dezembro de 2019 no montante de R\$16.472 (31 de dezembro de 2018 - R\$15.143) como parte de discussão de seus passivos contingentes.

### 23. 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, 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 2019 e 2018

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

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

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

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

| <b>Programa</b> | <b>Ano de Outorga</b> | <b>Prazo para transferência das ações</b> | <b>Início</b> | <b>Ações outorgadas (a)</b> | <b>Outorgas não ativadas (b)</b> | <b>Outorgas canceladas (c)</b> | <b>Ações Transferidas (d)</b> | <b>Outorgas Vigentes (a-b-c-d)</b> |
|-----------------|-----------------------|-------------------------------------------|---------------|-----------------------------|----------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| 1º Matching     | 2015                  | 4 anos                                    | 2017          | <b>506.000</b>              | 61.200                           | 127.557                        | 252.743                       | <b>64.500</b>                      |
| 1º Matching     | 2017                  | 4 anos                                    | 2018          | <b>450.000</b>              | 86.056                           | 42.908                         | 170.862                       | <b>150.174</b>                     |
| 2º Matching     | 2017                  | 4 anos                                    | 2018          | <b>1.760.000</b>            | -                                | 100.000                        | 980.000                       | <b>680.000</b>                     |
| 2º Matching     | 2018                  | 4 anos                                    | 2019          | <b>360.000</b>              | -                                | -                              | 90.000                        | <b>270.000</b>                     |
| 2º Matching     | 2018                  | 3 anos                                    | 2020          | <b>170.923</b>              | -                                | 9.880                          | 63.278                        | <b>97.765</b>                      |
| 1º Matching     | 2019                  | 3 anos                                    | 2020          | <b>13.628</b>               | -                                | 1.113                          | 3.581                         | <b>8.934</b>                       |
| 2º Matching     | 2019                  | 3 anos                                    | 2020          | <b>58.985</b>               | -                                | 4.559                          | 10.982                        | <b>43.444</b>                      |
| 1º Matching     | 2019                  | 3 anos                                    | 2020          | <b>9.662</b>                | -                                | 628                            | -                             | <b>9.034</b>                       |
| 2º Matching     | 2019                  | 3 anos                                    | 2020          | <b>52.888</b>               | -                                | 4.584                          | 4.586                         | <b>43.718</b>                      |
| <b>Total</b>    |                       |                                           |               | <b>3.382.086</b>            | <b>147.256</b>                   | <b>291.229</b>                 | <b>1.576.032</b>              | <b>1.367.569</b>                   |

**24. Seguros**

O grupo adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31/12/2019, está demonstrado a seguir:

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**24. Seguros--Continuação**

| <b>Itens</b>                                 | <b>Tipo de cobertura</b>                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Importância<br/>segurada</b> |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 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            | 2.860.545                       |
| 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                                                                                                                             | 54.280                          |
| 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                             | 379.280                         |
| Seguro infraestrutura                        | Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para aos processos de licenciamento dos empreendimentos em construção                                                                                                        | 212.727                         |
| 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, <i>grevbe</i> e <i>lock out</i> , vendaval até fumaça | 58.500                          |
| Responsabilidade civil (Administradores)     | Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O)                                                                                                                                                                                   | 50.000                          |

**25. Eventos Subsequentes**

Em 4 de março de 2020, a Companhia e a sua controlada Riva 9 Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Riva 9"), firmaram os seguintes contratos: (1) Promessa de Compra e Venda de Quotas de 16 (dezesesseis) Sociedades de Propósito Específico (SPEs) detidas pela Companhia, cujos projetos, a critério da Administração da Companhia, enquadram-se num segmento econômico destinado a clientes de médio/alto padrão, bem como o direito de aquisição de alguns terrenos (*landbank*), e; (2) prestação de serviços de consultoria especializada, gestão imobiliária e outras avenças, para o desenvolvimento das atividades imobiliárias da Riva 9, onde a Companhia compartilhará com a Riva 9 a estrutura de contabilidade, financeiro, jurídico, TI, RH, Departamento Pessoal, engenharia técnica (suprimentos, orçamentos, acompanhamento de obras e contratação de projetos terceirizados), aprovação e licenciamento de projetos e CSC.

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

### 25. Eventos Subsequentes--Continuação

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Riva 9, realizada em 4 de março de 2020, foram deliberados os seguintes principais assuntos:

- a) Abertura de capital e pedido de registro de companhia aberta categoria "A" da Riva 9, perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM");
- b) Realização de oferta pública inicial de distribuição primária de ações ordinárias de emissão da Riva 9, nos termos da Instrução CVM nº400/2003 e registro de emissão da Companhia perante a B3 S.A.;
- c) Admissão à negociação das ações de emissão da Riva 9 ao segmento especial de listagem da B3 denominado "Novo Mercado"
- d) Plano de Outorga de Opções de Compra de Ações da Riva 9 que poderão ser concedidas a Administradores e Empregados da Riva 9, à critério do seu Conselho de Administração, e não poderão ultrapassar o limite máximo de 6,0% (seis por cento) das ações do capital subscrito e integralizado da Riva 9, sendo que este limite somente poderá ser alterado mediante deliberação da Assembleia Geral de Acionistas;

## 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 2019 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 2019, 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 2.2.1 e 2.1.17, 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 2019 em comparação ao exercício anterior, bem como avaliamos as divulgações efetuadas pela Companhia e suas controladas e sua conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Baseados nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela administração relacionadas aos saldos das receitas de venda de unidades imobiliárias não concluídas e prestação de serviços de construção no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto, assim como as respectivas divulgações, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, 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.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se 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, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos 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, 9 de março de 2020.

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

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

**Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente****PARECER DO CONSELHO FISCAL**

O Conselho Fiscal da Direcional Engenharia S.A., em cumprimento às disposições legais e estatutárias examinou: O Relatório da Administração e Demonstrações Financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2019. Com base nos exames efetuados, considerando, ainda, o parecer dos auditores independentes (Ernst & Young) sem ressalvas e sem ajustes até o momento, bem como as informações e esclarecimentos recebidos no decorrer do exercício, opina que os referidos documentos estão em condições de serem apreciados pela Assembleia Geral Ordinária da Companhia.

Belo Horizonte, 06 de março de 2020.

**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 2019.

HENRIQUE ASSUNÇÃO PAIM

DIRETOR FINANCEIRO E RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Belo Horizonte, 09 de março de 2020.

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

### **DECLARAÇÃO**

PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº480/09

Declaro, na qualidade de diretor Financeiro e de Relações com Investidores da Direcional Engenharia S.A. sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, na Rua dos Otoni, nº 177, CEP 30.150-270, inscrita no CNPJ/MF nº 16.614.075/0001-00 ("Companhia"), nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, que juntamente com os demais diretores da Companhia: (i) revi, discuti e concordei com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia; e, (ii) revi, discuti e concordei com o relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao período encerrado em 31 de dezembro de 2019.

HENRIQUE ASSUNÇÃO PAIM

DIRETOR FINANCEIRO E RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Belo Horizonte, 09 de março de 2020.