

## Índice

### Dados da Empresa

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

### DFs Individuais

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

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

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

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

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7
--	---

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	9
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	10
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	11
----------------------------------	----

### DFs Consolidadas

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

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

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

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

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	17
--	----

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	19
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	20
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	21
----------------------------------	----

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

Notas Explicativas	49
--------------------	----

### Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	101
--	-----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	103
---	-----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	104
--	-----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2021</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	150.000.000
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>150.000.000</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	4.993.816
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>4.993.816</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2021</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2020</b>
1	Ativo Total	2.458.358	2.445.356
1.01	Ativo Circulante	732.059	789.752
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	218.292	416.630
1.01.02	Aplicações Financeiras	267.295	194.246
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	267.295	194.246
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	267.295	194.246
1.01.03	Contas a Receber	9.885	6.540
1.01.03.01	Clientes	9.885	6.540
1.01.03.01.01	Contas a receber por incorporação de imóveis	3.046	3.499
1.01.03.01.02	Contas a receber por prestação de serviços	6.839	3.041
1.01.04	Estoques	954	1.369
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	579	1.369
1.01.04.03	Estoque de imóveis em construção	375	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	11.425	11.051
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	11.425	11.051
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	224.208	159.916
1.01.08.03	Outros	224.208	159.916
1.01.08.03.01	Partes relacionadas	146.512	47.417
1.01.08.03.02	Outros créditos	74.545	72.499
1.01.08.03.03	Contas a receber por alienação de quotas	3.151	40.000
1.02	Ativo Não Circulante	1.726.299	1.655.604
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	63.873	122.975
1.02.01.04	Contas a Receber	654	31.450
1.02.01.04.01	Clientes	654	765
1.02.01.04.02	Contas a receber por alienação de quotas	0	30.685
1.02.01.05	Estoques	35.616	72.457
1.02.01.05.01	Estoques de terrenos a incorporar	35.616	72.457
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	27.603	19.068
1.02.01.10.03	Créditos diversos	18.541	10.004
1.02.01.10.04	Depósitos Judiciais	9.062	9.064
1.02.02	Investimentos	1.587.141	1.457.058
1.02.02.01	Participações Societárias	1.587.141	1.457.058
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.516.214	1.384.479
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	70.927	72.579
1.02.03	Imobilizado	59.364	62.583
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	59.364	62.583
1.02.04	Intangível	15.921	12.988
1.02.04.01	Intangíveis	15.921	12.988

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2021</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2020</b>
2	Passivo Total	2.458.358	2.445.356
2.01	Passivo Circulante	210.257	288.210
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	14.159	9.637
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	14.159	9.637
2.01.02	Fornecedores	7.426	5.615
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	7.426	5.615
2.01.03	Obrigações Fiscais	773	663
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	773	663
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias	773	663
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	158.704	226.555
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	149.997	217.365
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	149.997	217.365
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	8.707	9.190
2.01.05	Outras Obrigações	26.644	42.053
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	14.517	14.605
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	14.517	14.605
2.01.05.02	Outros	12.127	27.448
2.01.05.02.04	Contas a pagar	12.127	25.086
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	0	2.362
2.01.06	Provisões	2.551	3.687
2.01.06.02	Outras Provisões	2.551	3.687
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	2.551	3.687
2.02	Passivo Não Circulante	1.033.323	930.834
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	971.238	826.950
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	944.869	797.751
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	944.869	797.751
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	26.369	29.199
2.02.02	Outras Obrigações	57.027	98.962
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	18.246	18.246
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	18.246	18.246
2.02.02.02	Outros	38.781	80.716
2.02.02.02.03	Contas a pagar	2.280	8.844
2.02.02.02.04	Credores por imóveis compromissados	35.877	69.577
2.02.02.02.05	Adiantamento de Clientes	380	380
2.02.02.02.06	Fornecedores a pagar	244	1.915
2.02.03	Tributos Diferidos	0	36
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	36
2.02.03.01.01	Obrigações Tributárias	0	36
2.02.04	Provisões	5.058	4.886
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	4.714	4.329
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.979	2.583
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	2.735	1.746
2.02.04.02	Outras Provisões	344	557
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	344	557
2.03	Patrimônio Líquido	1.214.778	1.226.312
2.03.01	Capital Social Realizado	752.982	752.982

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2021</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2020</b>
2.03.02	Reservas de Capital	135.068	160.405
2.03.02.04	Opções Outorgadas	3.070	4.050
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-45.737	-52.129
2.03.02.07	Oferta pública de ações	177.735	208.484
2.03.04	Reservas de Lucros	231.801	331.948
2.03.04.01	Reserva Legal	36.022	36.022
2.03.04.02	Reserva Estatutária	195.779	295.926
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	114.035	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-19.108	-19.023

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	7.042	26.506	9.686	29.989
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-2.883	-7.980	-4.807	-17.377
3.03	Resultado Bruto	4.159	18.526	4.879	12.612
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	61.666	147.287	31.836	81.177
3.04.01	Despesas com Vendas	-480	-3.153	-178	-1.975
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-29.414	-83.850	-25.724	-75.387
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	149.558	156.366	4.094	8.225
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-119.152	-130.316	-8.168	-22.767
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	61.154	208.240	61.812	173.081
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	65.825	165.813	36.715	93.789
3.06	Resultado Financeiro	-18.635	-50.803	-8.136	-21.117
3.06.01	Receitas Financeiras	18.341	36.262	7.347	29.368
3.06.02	Despesas Financeiras	-36.976	-87.065	-15.483	-50.485
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	47.190	115.010	28.579	72.672
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-6	-31	-25	-170
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	47.184	114.979	28.554	72.502
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	47.184	114.979	28.554	72.502
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,32	0,79	0,19	0,49
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,32	0,79	0,19	0,49

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	47.184	114.979	28.554	72.502
4.03	Resultado Abrangente do Período	47.184	114.979	28.554	72.502

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-71.724	-74.515
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-30.770	-41.163
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	115.010	72.672
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	16.500	11.336
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-208.240	-173.081
6.01.01.04	Provisão para garantia	530	467
6.01.01.05	Juros sobre encargos e financiamentos	70.212	34.664
6.01.01.06	Provisão para riscos tributários, Trabalhistas e cíveis	1.086	1.435
6.01.01.07	Hedge accounting - Valor justo	-9.507	0
6.01.01.10	Provisão para plano de opções de ações	2.688	0
6.01.01.12	Provisão participação nos resultados	7.125	207
6.01.01.13	Resultado das vendas de participações societárias	-28.706	-441
6.01.01.14	Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	1.764	1.994
6.01.01.16	Variação Cambial de Empréstimos e Financiamentos	1.098	9.584
6.01.01.17	Correção do contas a receber por aquisição de participações societárias	-330	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-40.939	-33.227
6.01.02.01	Contas a receber	-3.234	-5.706
6.01.02.02	Estoques	3.538	1.696
6.01.02.03	Créditos diversos	-10.583	-23.142
6.01.02.04	Partes relacionadas - Ativo	-998	24.001
6.01.02.05	Tributos a recuperar	-374	2.044
6.01.02.07	Fornecedores	-5.190	-9.043
6.01.02.08	Obrigações Trabalhistas	-2.603	2.533
6.01.02.09	Obrigações Tributárias	58	175
6.01.02.11	Adiantamento de Clientes	-2.362	-9.907
6.01.02.12	Contas a pagar	-16.525	-14.143
6.01.02.13	Depósitos judiciais	2	-350
6.01.02.15	Partes Relacionadas - Passivo	-88	821
6.01.02.16	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-701	-628
6.01.02.17	Garantia de obra	-1.879	-1.578
6.01.03	Outros	-15	-125
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-15	-125
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	4.020	96.777
6.02.01	Acréscimos de investimentos (SCPs e SPEs)	-198.897	-84.591
6.02.02	Acréscimo do imobilizado	-703	-375
6.02.03	Acréscimo de intangível	-9.572	-7.461
6.02.04	Dividendos recebidos	75.425	199.978
6.02.05	Aplicações Financeiras	-73.049	-19.207
6.02.06	Venda de participações societárias	212.533	11.123
6.02.07	Imobilizado arrendado	-1.717	-2.690
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-130.634	268.194
6.03.03	Dividendos pagos	-100.147	0
6.03.04	Ingressos dos empréstimos	194.786	493.539
6.03.05	Amortizações dos empréstimos	-150.973	-194.693



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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020</b>
6.03.06	Juros pagos	-37.173	-26.448
6.03.08	Aumento / Redução de capital por não controladores	-85	-344
6.03.09	Alienação de ações em tesouraria	-31.965	0
6.03.10	Ingresso de financiamento por arrendamento	1.717	2.675
6.03.11	Juros pagos sobre arrendamento	-521	-325
6.03.12	Amortização do financiamento por arrendamento	-6.273	-6.210
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-198.338	290.456
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	416.630	337.067
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	218.292	627.523

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021****(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	141.382	331.948	0	0	1.226.312
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	141.382	331.948	0	0	1.226.312
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-25.422	-100.147	-944	0	-126.513
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.688	0	0	0	2.688
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	942	0	-944	0	-2
5.04.06	Dividendos	0	0	-100.147	0	0	-100.147
5.04.08	Recompra de ações	0	-28.967	0	0	0	-28.967
5.04.09	Transação com acionistas não controladores	0	-85	0	0	0	-85
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	114.979	0	114.979
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	114.979	0	114.979
5.07	Saldos Finais	752.982	115.960	231.801	114.035	0	1.214.778

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020****(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	162.913	341.032	0	0	1.256.927
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	162.913	341.032	0	0	1.256.927
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-344	0	0	0	-344
5.04.08	Transação com acionistas não controladores	0	-344	0	0	0	-344
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	71.578	0	73.426
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	72.502	0	72.502
5.05.03	Reclassificações para o Resultado	0	0	0	-924	0	924
5.05.03.02	Resultado de Exercício Anterior	0	0	0	-924	0	924
5.07	Saldos Finais	752.982	162.569	341.032	71.578	0	1.330.009

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020</b>
7.01	Receitas	55.947	20.190
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	29.897	34.732
7.01.02	Outras Receitas	26.050	-14.542
7.01.02.01	Outras receitas e (despesas) operacionais	26.050	-14.542
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-22.943	-31.486
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-6.244	-14.167
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-6.845	-9.986
7.02.04	Outros	-9.854	-7.333
7.03	Valor Adicionado Bruto	33.004	-11.296
7.04	Retenções	-16.500	-11.336
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-16.500	-11.336
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	16.504	-22.632
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	244.502	202.449
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	208.240	173.081
7.06.02	Receitas Financeiras	36.262	29.368
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	261.006	179.817
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	261.006	179.817
7.08.01	Pessoal	55.540	51.917
7.08.01.04	Outros	55.540	51.917
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	3.422	4.913
7.08.02.01	Federais	3.422	4.913
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	87.065	50.485
7.08.03.01	Juros	0	50.485
7.08.03.03	Outras	87.065	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	114.979	72.502
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	114.979	72.502

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2021</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2020</b>
1	Ativo Total	5.520.926	5.101.409
1.01	Ativo Circulante	2.521.399	2.666.332
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	665.640	731.569
1.01.02	Aplicações Financeiras	269.123	195.360
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	269.123	195.360
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	269.123	195.360
1.01.03	Contas a Receber	259.389	246.717
1.01.03.01	Clientes	257.703	246.717
1.01.03.01.01	Clientes por incorporação de imóveis	243.223	231.643
1.01.03.01.02	Clientes por prestação de serviço	12.432	13.650
1.01.03.01.03	Contas a receber por venda de terrenos	2.048	1.424
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	1.686	0
1.01.04	Estoques	1.100.928	1.268.195
1.01.04.01	Estoque de terreno a incorporar	347.538	455.560
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	102.949	109.857
1.01.04.03	Estoque de imóveis em construção	650.441	702.778
1.01.06	Tributos a Recuperar	22.487	21.185
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	22.487	21.185
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	203.832	203.306
1.01.08.03	Outros	203.832	203.306
1.01.08.03.01	Créditos diversos	128.966	115.943
1.01.08.03.02	Partes relacionadas	53.132	37.363
1.01.08.03.03	Contas a receber por alienação de investimentos	21.734	50.000
1.02	Ativo Não Circulante	2.999.527	2.435.077
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	2.772.482	2.258.264
1.02.01.04	Contas a Receber	277.261	159.412
1.02.01.04.01	Clientes	277.261	128.727
1.02.01.04.02	Contas a receber por alienação de quotas	0	30.685
1.02.01.05	Estoques	2.459.306	2.071.074
1.02.01.05.01	Estoques de terrenos a incorporar	2.459.306	2.071.074
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	1.636	1.636
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	1.636	1.636
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	34.279	26.142
1.02.01.10.03	Créditos diversos	18.751	10.214
1.02.01.10.04	Depósitos Judiciais	15.528	15.928
1.02.02	Investimentos	123.181	73.064
1.02.02.01	Participações Societárias	123.181	73.064
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	123.181	73.064
1.02.03	Imobilizado	86.763	89.594
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	86.763	89.594
1.02.04	Intangível	17.101	14.155
1.02.04.01	Intangíveis	17.101	14.155

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2021</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2020</b>
2	Passivo Total	5.520.926	5.101.409
2.01	Passivo Circulante	538.691	572.132
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	34.232	28.253
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	34.232	28.253
2.01.02	Fornecedores	108.310	90.086
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	108.310	90.086
2.01.03	Obrigações Fiscais	19.105	25.227
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	19.105	25.227
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias	19.105	19.278
2.01.03.01.03	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar Corrente	0	305
2.01.03.01.04	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar Diferido	0	5.644
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	161.251	228.948
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	151.780	219.061
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	151.780	219.061
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	9.471	9.887
2.01.05	Outras Obrigações	188.055	172.241
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	22.103	23.022
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	22.103	23.022
2.01.05.02	Outros	165.952	149.219
2.01.05.02.04	Adiantamento de clientes	7.087	22.249
2.01.05.02.05	Credores por imóveis compromissados	81.492	77.434
2.01.05.02.06	Contas a pagar	77.373	49.536
2.01.06	Provisões	27.738	27.377
2.01.06.02	Outras Provisões	27.738	27.377
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	27.738	27.377
2.02	Passivo Não Circulante	3.625.741	3.189.279
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.075.961	841.786
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.049.421	812.107
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.049.421	812.107
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	26.540	29.679
2.02.02	Outras Obrigações	2.501.509	2.303.227
2.02.02.02	Outros	2.501.509	2.303.227
2.02.02.02.03	Credores por imóveis compromissados	2.057.511	1.878.215
2.02.02.02.04	Adiantamento de clientes	341.267	372.800
2.02.02.02.05	Contas a pagar	97.642	34.844
2.02.02.02.06	Fornecedores a pagar	5.089	17.368
2.02.03	Tributos Diferidos	11.013	3.594
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	11.013	3.594
2.02.03.01.01	Obrigações Tributárias	11.013	3.594
2.02.04	Provisões	37.258	40.672
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	24.942	29.142
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	112	112
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	7.809	11.501
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	17.021	17.529
2.02.04.02	Outras Provisões	12.316	11.530
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	12.316	11.530

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2021</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2020</b>
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.356.494	1.339.998
2.03.01	Capital Social Realizado	752.982	752.982
2.03.02	Reservas de Capital	135.068	160.405
2.03.02.04	Opções Outorgadas	3.070	4.050
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-45.737	-52.129
2.03.02.07	Oferta pública de ações	177.735	208.484
2.03.04	Reservas de Lucros	345.836	331.948
2.03.04.01	Reserva Legal	36.022	36.022
2.03.04.02	Reserva Estatutária	195.779	295.926
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	114.035	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-19.108	-19.023
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	141.716	113.686

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	453.362	1.289.409	375.532	1.075.409
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-291.148	-819.945	-241.802	-705.454
3.03	Resultado Bruto	162.214	469.464	133.730	369.955
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-75.378	-241.430	-77.053	-230.050
3.04.01	Despesas com Vendas	-49.549	-137.776	-39.705	-114.321
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-33.785	-97.953	-27.916	-83.976
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	149.710	214.614	5.753	10.387
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-147.813	-231.614	-18.091	-44.729
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	6.059	11.299	2.906	2.589
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	86.836	228.034	56.677	139.905
3.06	Resultado Financeiro	-19.676	-54.382	-7.916	-20.003
3.06.01	Receitas Financeiras	20.725	42.449	8.381	33.666
3.06.02	Despesas Financeiras	-40.401	-96.831	-16.297	-53.669
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	67.160	173.652	48.761	119.902
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-8.255	-25.659	-7.567	-21.931
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	58.905	147.993	41.194	97.971
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	58.905	147.993	41.194	97.971
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	47.184	114.979	28.554	72.502
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	11.721	33.014	12.640	25.469
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,32	0,79	0,19	0,49
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,32	0,79	0,19	0,49



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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	58.905	147.993	41.194	97.971
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	58.905	147.993	41.194	97.971
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	47.184	114.979	28.554	72.502
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	11.721	33.014	12.640	25.469

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	27.845	153.781
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	281.819	221.572
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	173.652	119.902
6.01.01.02	Depreciação e amortizações	37.625	29.532
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-11.299	-2.589
6.01.01.04	Provisão para garantia	21.125	19.664
6.01.01.05	Juros sobre encargos e financiamentos	75.780	41.567
6.01.01.06	Provisão para riscos tributários, Trabalhistas e cíveis	5.047	2.200
6.01.01.07	Resultado com permuta física	-13.678	-17.062
6.01.01.09	Ajuste a valor presente sobre contas a receber	7.057	4.285
6.01.01.10	Provisão para plano de opções de ações	2.688	0
6.01.01.11	Provisão para perdas de contas a receber	12.273	7.456
6.01.01.12	Provisão participação nos resultados	7.879	207
6.01.01.14	Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	1.812	2.013
6.01.01.15	Ajuste a valor recuperável líquido de estoque concluído	-501	0
6.01.01.16	Hedge accounting - Valor justo	-9.507	0
6.01.01.17	Resultado das vendas de participações societárias	-28.902	-427
6.01.01.18	Provisão para perdas sobre partes relacionadas	0	5.240
6.01.01.19	Variação Cambial sobre empréstimos e financiamentos	1.098	9.584
6.01.01.20	Correção do contas a receber por aquisição de participações societárias	-330	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-228.882	-44.652
6.01.02.01	Contas a Receber	-180.536	-33.802
6.01.02.02	Estoques	89.780	119.748
6.01.02.03	Créditos diversos	-21.560	-21.982
6.01.02.04	Partes relacionadas - Ativo	-6.872	3.525
6.01.02.05	Tributos a recuperar	-1.302	2.349
6.01.02.07	Fornecedores	-9.350	33.451
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas	-1.900	11.616
6.01.02.09	Obrigações Tributárias	730	-1.906
6.01.02.10	Credores por imóveis Compromissados	-148.132	-120.753
6.01.02.11	Adiantamento de Clientes	-13.629	-5.582
6.01.02.12	Contas a Pagar	93.633	-8.183
6.01.02.13	Partes Relacionadas - Passivo	-919	-1.196
6.01.02.14	Depósitos judiciais	400	-250
6.01.02.15	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-9.247	-7.735
6.01.02.16	Garantia de obra	-19.978	-13.952
6.01.03	Outros	-25.092	-23.139
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-25.092	-23.139
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-43.815	-17.033
6.02.01	Acréscimo do imobilizado	-8.000	-4.159
6.02.02	Acréscimo de intangível	-9.700	-7.705
6.02.03	Acréscimo de Investimentos (SCP's e SPE's)	-220.785	-4.059
6.02.04	Aplicações Financeiras	-73.763	-11.557
6.02.05	Dividendos Recebidos	8.700	1.570

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020</b>
6.02.06	Venda de participações societárias	261.450	12.123
6.02.07	Imobilizado arrendado	-1.717	-3.246
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-49.959	216.022
6.03.02	Dividendos pagos	-100.147	0
6.03.03	Ingressos dos empréstimos	338.637	609.190
6.03.04	Amortização dos empréstimos	-204.698	-344.045
6.03.05	Juros Pagos	-41.350	-29.535
6.03.06	Aumento/redução de capital por não controladores	-5.069	-16.014
6.03.09	Recompra de Ações	-31.965	0
6.03.10	Ingresso de financiamento arrendado	1.717	3.107
6.03.11	Juros pagos sobre arrendamento	-521	-325
6.03.12	Amortização do financiamento por arrendamento	-6.563	-6.356
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-65.929	352.770
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	731.569	533.795
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	665.640	886.565

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	752.982	141.382	331.948	0	0	1.226.312	113.686	1.339.998
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	141.382	331.948	0	0	1.226.312	113.686	1.339.998
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-25.422	-100.147	-944	0	-126.513	-4.984	-131.497
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.688	0	0	0	2.688	0	2.688
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	942	0	-944	0	-2	0	-2
5.04.06	Dividendos	0	0	-100.147	0	0	-100.147	0	-100.147
5.04.08	Recompra de ações	0	-28.967	0	0	0	-28.967	0	-28.967
5.04.09	Transação com acionistas não controladores	0	-85	0	0	0	-85	0	-85
5.04.10	Redução de capital por não controladores	0	0	0	0	0	0	-4.984	-4.984
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	114.979	0	114.979	33.014	147.993
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	114.979	0	114.979	33.014	147.993
5.07	Saldos Finais	752.982	115.960	231.801	114.035	0	1.214.778	141.716	1.356.494

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

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

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020</b>
7.01	Receitas	1.361.839	1.140.929
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.390.641	1.183.268
7.01.02	Outras Receitas	-17.000	-34.342
7.01.02.01	Outras receitas e (despesas) operacionais	-17.000	-34.342
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-11.802	-7.997
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-835.005	-707.726
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-671.559	-570.421
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-17.447	-15.975
7.02.04	Outros	-145.999	-121.330
7.03	Valor Adicionado Bruto	526.834	433.203
7.04	Retenções	-37.625	-29.532
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-37.625	-29.532
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	489.209	403.671
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	53.748	36.255
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	11.299	2.589
7.06.02	Receitas Financeiras	42.449	33.666
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	542.957	439.926
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	542.957	439.926
7.08.01	Pessoal	180.240	160.563
7.08.01.04	Outros	180.240	160.563
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	115.089	121.793
7.08.02.01	Federais	115.089	121.793
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	99.635	59.599
7.08.03.03	Outras	99.635	59.599
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	147.993	97.971
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	114.979	72.502
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	33.014	25.469



**Belo Horizonte, 08 de novembro de 2021** - A **Direcional Engenharia S.A.**, uma das maiores incorporadoras e construtoras do Brasil, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares e de médio padrão e atuação em diversas regiões do território Nacional, divulga seus resultados operacionais e financeiros referentes ao 3º trimestre do exercício de 2021 (3T21). 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 3T21

- ✓ **LUCRO LÍQUIDO CRESCE 65% NO 3T21 E 59% NO 9M21 EM RELAÇÃO AO ANO ANTERIOR**
- ✓ **MARGEM BRUTA AJUSTADA<sup>1</sup> DE 36,0% NO 3T21**
- ✓ **ROE ANUALIZADO ATINGE 16% NO 3T21**
- ✓ **RECORDE DE LANÇAMENTOS NO 3T21 (R\$ 1,1 BILHÃO), CRESCIMENTO DE 88% SOBRE O 3T20**
- ✓ **RECORDE DE VENDAS LÍQUIDAS NO 3T21 (R\$ 643 MILHÕES), AUMENTO DE 40% ANTE O 3T20**

### DESTAQUES

- Volume lançado no 9M21 cresceu 129% em relação ao 9M20, totalizando R\$ 2,4 bilhões.
- No 9M21, Vendas Líquidas atingiram R\$ 1,8 bilhão, crescimento de 53% sobre o 9M20.
- Índice de Velocidade de Vendas (VSO) de 17% no trimestre.
- EBITDA Ajustado<sup>1</sup> atingiu R\$ 101 milhões no 3T21 e R\$ 268 milhões no 9M21.
- Margem EBITDA Ajustada<sup>1</sup> de 22% no trimestre, 4 p.p. acima do 3T20.
- Lucro Líquido de R\$ 47 milhões no 3T21, resultando em uma Margem Líquida de 10,4%.

### RIVA

- VGV lançado da Riva atinge R\$ 621 milhões no 3T21, o maior volume da história do segmento.
- Crescimento de 281% nas Vendas Líquidas em relação ao 3T20 e de 33% em relação ao 2T21.
- No 3T21, as vendas da Riva representaram 37% do total vendido pelo Grupo Direcional.
- VSO da Riva atingiu 21% no trimestre.

<sup>1</sup> Ajuste excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.



## ÍNDICE

DESTAQUES .....	1
RIVA .....	1
ÍNDICE .....	2
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO.....	3
PRINCIPAIS INDICADORES.....	6
LANÇAMENTOS.....	7
VENDAS CONTRATADAS.....	8
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO).....	9
Distratos .....	9
ESTOQUE .....	10
REPASSES .....	11
EMPREENHIMENTOS ENTREGUES.....	11
BANCO DE TERRENOS .....	11
Aquisições de Terrenos.....	11
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO .....	12
Receita Operacional Bruta.....	12
Receita com Vendas de Imóveis .....	12
Receita com Prestação de Serviços .....	13
Receita Operacional Líquida.....	13
Lucro Bruto .....	14
Despesas Gerais e Administrativas (G&A).....	14
Despesas Comerciais.....	14
Outras Receitas e Despesas Operacionais.....	15
Resultado Financeiro .....	15
EBITDA.....	16
Resultado antes de participantes minoritários.....	16
Lucro Líquido.....	17
Resultado a Apropriar de Incorporação .....	17
DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL .....	18
Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras .....	18
Contas a Receber.....	18
Endividamento .....	19
Geração de Caixa (Cash Burn) <sup>1</sup> .....	20
PROGRAMA DE RECOMPRA DE AÇÕES .....	20
RIVA – Destaques Operacionais .....	21
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO.....	23
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA.....	25
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA .....	26
GLOSSÁRIO .....	27





## MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Em meio ao momento complexo que vem ditando rumos ainda incertos para a economia brasileira, torna-se ainda mais evidente a importância da adoção de um planejamento estratégico responsável, que reflita integralmente os nossos valores e o nosso já característico foco em eficiência operacional.

À medida que vamos nos aproximando do final de 2021, é possível observar a materialização do que havia sido planejado para Direcional e Riva até aqui, apesar do caráter desafiador que se impôs para o mercado em geral no período.

No mês passado, divulgamos em nossa Prévia Operacional algumas métricas que, mais uma vez, superaram as melhores marcas já atingidas na história da Companhia e que conduziram aos resultados financeiros aqui compartilhados com nossos acionistas.

Registramos novamente o melhor trimestre de lançamentos do Grupo Direcional, com um VGV total de R\$ 1,1 bilhão, volume 37% superior ao antigo recorde, que havia sido alcançado no trimestre passado. Na comparação com o terceiro trimestre de 2020, o crescimento foi de 88%. Com isso, no acumulado do ano até setembro, lançamos R\$ 2,4 bilhões e crescemos expressivos 129% sobre igual período de 2020.

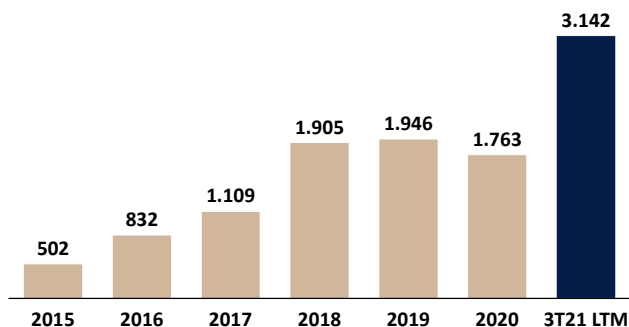
Enfatizamos o protagonismo desempenhado pela Riva no 3T21: foram R\$ 621 milhões em VGV lançado, uma marca histórica para o nosso braço de média-baixa renda, distribuídos em produtos localizados em todas as praças de atuação. Observando o total lançado no 9M21, a Riva já alcançou expressivos R\$ 935 milhões.

Pela 5ª vez nos últimos 6 trimestres, batemos o recorde de vendas líquidas, reportando um VGV contratado de R\$ 643 milhões no 3T21, um avanço de 40% em relação ao mesmo trimestre do ano passado. No 9M21, o total vendido chegou a um montante líquido de R\$ 1,8 bilhão, crescendo 53% quando comparado ao volume registrado no 9M20, números que indicam a resiliência da demanda por nossos produtos.

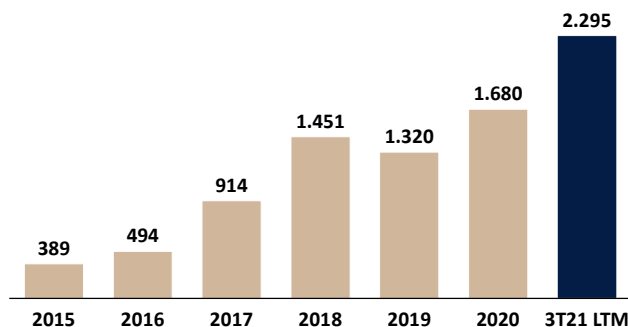
Assim como evidenciado para a linha de lançamentos, também nas vendas líquidas o papel da Riva merece destaque. O segmento respondeu por 37% do total vendido pelo Grupo no trimestre, e o crescimento em relação ao 3º trimestre de 2020 foi de 3 dígitos, chegando a expressivos 281% na comparação.

Diante desses resultados, a evolução das métricas continua a demonstrar uma evidente elevação de patamar no que se refere às entregas operacionais da Direcional, conforme ilustrado a seguir para o período dos últimos 12 meses:

**Evolução Lançamentos**  
(VGV 100% - R\$ milhões)



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



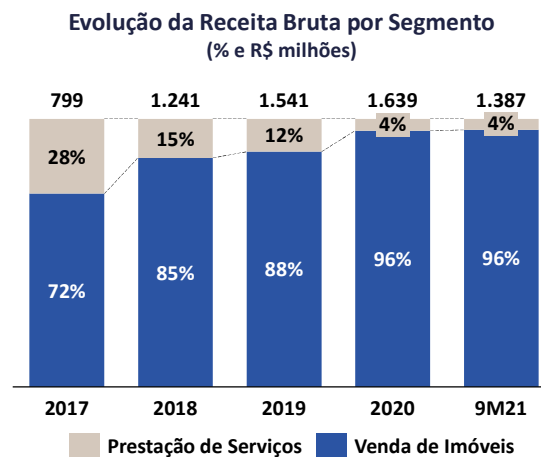
A composição do nosso *landbank* segue sendo um importante fator para viabilizar o crescimento que vislumbramos para os próximos períodos, chegando a um VGV de R\$ 25 bilhões e a um potencial de construção de 148 mil unidades, com perfil bem distribuído entre as regionais onde operamos. Nossa estratégia na aquisição de áreas, bem como a fundamental atuação do comitê de aprovação dos terrenos e todo o arcabouço de governança que o envolve, vêm demonstrando a assertividade do processo e suportando essa elevação das métricas operacionais que acabamos de citar, bem como manutenção de uma margem bruta superior aos demais concorrentes.

Aproveitamos para dar destaque adicional a outros importantes números que alcançamos no 3T21 e no 9M21: (i) **VSO consolidada de 17% no trimestre, com a VSO da Riva atingindo 21%, mesmo em um trimestre marcado pelo maior volume de**



lançamentos da história da Companhia; (ii) Margem Bruta Ajustada<sup>1</sup> de 36,0% no 3T21 e de 36,6% no 9M21, apesar do contexto desafiador de pressão nos custos dos insumos; (iii) EBITDA Ajustado<sup>1</sup> de R\$ 101 milhões no trimestre, com Margem EBITDA Ajustada<sup>1</sup> de 22,2%; (iv) Lucro Líquido alcançando R\$ 47 milhões no 3T21, crescimento de 16% em relação ao 2T21 e de 65% sobre o 3T20, resultando em uma Margem Líquida de 10,4%; e (v) ROE anualizado de 16% no período.

Conforme esperado, o segmento de incorporação de imóveis segue sendo amplamente predominante no nosso *mix* de Receita Bruta no acumulado do ano, enquanto a receita advinda de prestação de serviços manteve a baixa representatividade na composição, conforme mostra o gráfico:



O Lucro Bruto Ajustado<sup>1</sup> do 3T21 atingiu R\$ 163 milhões, representando uma Margem Bruta Ajustada<sup>1</sup> de 36,0%. No 9M21, a rubrica totalizou R\$ 472 milhões, com uma margem de 36,6%. A manutenção do alto nível de margem bruta reflete, principalmente, o nosso rigor em termos de eficiência operacional, especialmente na execução das obras, bem como a atuação criteriosa e granular no que se refere à nossa política de precificação dos produtos. Além disso, a exemplo do que já vinha ocorrendo nos últimos períodos, a mudança em nosso *mix* de produtos também exerceu papel importante na composição da margem. Conseguimos, assim, amortecer boa parte da pressão inflacionária sobre os nossos orçamentos, repassando custos quando possível, sempre de maneira atenta à resposta da demanda.

Mais uma vez, destacamos também a solidez da Margem REF de incorporação, que foi de 39,0% no trimestre, e o crescimento da Receita a Apropriar advinda das vendas de imóveis, que chegou a R\$ 821 milhões no período. Esse aumento é explicado, principalmente, pelo *mix* de vendas – com maior relevância de unidades mais próximas do lançamento do que de unidades concluídas ou em estágio de obra mais avançado –, acarretando em aumento do estoque de receitas a apropriar. Uma vez que se trata de um volume de vendas já contratado, esse cenário nos indica que há espaço para observarmos **um significativo incremento de Receita Líquida nos próximos trimestres**, à medida que os produtos avançarem a percentuais maiores em termos de evolução de obra.

No 3T21, vimos nosso EBITDA Ajustado<sup>1</sup> ser destaque mais uma vez, atingindo R\$ 101 milhões e crescendo 12% em relação ao 2T21 e 45% na comparação com o 3T20. Por sua vez, a Margem EBITDA Ajustada<sup>1</sup> foi de 22,2% no período, um ganho de 1 p.p. sobre o trimestre anterior e de 4 p.p. sobre o mesmo trimestre de 2020, ratificando a tão comentada eficiência operacional que fazemos questão de evidenciar.

Em termos de Lucro Líquido, alcançamos um total de R\$ 47 milhões no 3T21, o maior patamar alcançado em um trimestre desde o 4T14. Em comparação aos outros períodos, o incremento nessa linha foi de 16% sobre o 2T21 e de 65% ante o 3T20. A Margem Líquida resultante foi de 10,4%, um importante ganho de 80 *bps* contra o trimestre anterior e de 280 *bps* em confronto com o mesmo trimestre do ano anterior. Nesse sentido, o ROE anualizado do 3T21 alcançou 16%, confirmando a importância de executar nosso trabalho fielmente àquilo que foi planejado, em prol do atingimento das metas traçadas para a Companhia.

O saldo de caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras ao final do trimestre foi de R\$ 935 milhões. O prazo médio ponderado de vencimento do endividamento foi de 38 meses, com cerca de 87% do saldo devedor sendo de longo prazo. Ressaltamos que essa posição de caixa atual é mais que suficiente para cobrir os próximos 4 anos do nosso endividamento bruto



total. Além disso, o índice de alavancagem – dado pela Dívida Líquida Ajustada<sup>2</sup> sobre o Patrimônio Líquido – permaneceu em níveis saudáveis e encerrou o 3T21 em 19,6%, confirmando nosso compromisso com uma gestão responsável e visão de longo prazo.

Como evento subsequente, após o encerramento do trimestre, concluímos uma nova emissão de debêntures, captando um montante de R\$ 100 milhões, com vencimento em 5 anos, a um custo de CDI+1,65% a.a., o que nos permitiu reforçar ainda mais o caixa e alongar a *duration* do endividamento.

É válido destacar também os desdobramentos decorrentes da contratação dos dois *swaps* que efetuamos no 1T21 e que publicamos na respectiva divulgação de resultados. Na ocasião, explicamos que a operação foi realizada com a finalidade de proteger nosso balanço e minimizar a volatilidade do resultado financeiro decorrente da indexação de parte de nosso endividamento ao IPCA. No 3T21, a contabilização de um dos instrumentos derivativos, que vinha sendo realizada via marcação a mercado (MtM) desde sua contratação, passou a ser efetuada pela metodologia de *hedge accounting*. Desse modo, além da proteção em relação ao comportamento do índice de preços, demos mais um passo buscando resguardar nosso balanço das oscilações e incertezas que pairam sobre o ambiente macroeconômico, e que vêm impactando o mercado de modo geral.

Mais uma vez agradecendo a entrega gerada por toda a equipe Direcional e Riva, exaltamos o esforço conjunto e coordenado de nossos colaboradores, que nos permitem alcançar os resultados que comentamos nesta Mensagem da Administração e que detalharemos ainda mais nas páginas abaixo. Obrigado a todos que fazem da Direcional uma empresa que vem cumprindo objetivos importantes e alcançando patamares cada vez mais altos.

Acreditamos estar muito bem posicionados para identificar e aproveitar as oportunidades que sempre surgem nos momentos desafiadores. Continuaremos perseguindo a melhoria contínua que tanto nos motiva nos trimestres que virão.

Muito obrigado,

**Administração Direcional Engenharia S.A.**

<sup>1</sup> Ajuste excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

<sup>2</sup> Ajustada por saldo de contratos de operações de *swap* de juros.



## PRINCIPAIS INDICADORES

	3T21 (a)	2T21 (b)	3T20 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M21 (d)	9M20 (e)	Δ % (d/e)
<b>Indicadores Financeiros</b>								
Receita Líquida (R\$ mil)	453.362	422.162	375.532	7,4%	20,7%	1.289.409	1.075.409	19,9%
Lucro Bruto (R\$ mil)	162.214	159.582	133.730	1,6%	21,3%	469.464	369.954	26,9%
Margem Bruta	35,8%	37,8%	35,6%	-2,0 p.p.	0,2 p.p.	36,4%	34,4%	2,0 p.p.
Lucro Bruto Ajustado <sup>1</sup> (R\$ mil)	163.040	160.274	135.830	1,7%	20,0%	472.269	375.885	25,6%
Margem Bruta Ajustada <sup>1</sup>	36,0%	38,0%	36,2%	-2,0 p.p.	-0,2 p.p.	36,6%	35,0%	1,7 p.p.
EBITDA Ajustado <sup>1</sup> (R\$ mil)	100.666	89.996	73.853	11,9%	36,3%	268.465	179.832	49,3%
Margem EBITDA Ajustada <sup>1</sup>	22,2%	21,3%	19,7%	0,9 p.p.	2,5 p.p.	20,8%	16,7%	4,1 p.p.
Lucro Líquido (R\$ mil)	47.184	40.688	28.556	16,0%	65,2%	114.978	72.503	58,6%
Margem Líquida	10,4%	9,6%	7,6%	0,8 p.p.	2,8 p.p.	8,9%	6,7%	2,2 p.p.
<b>Lançamentos</b>								
<b>VGVLançado - 100% (R\$ mil)</b>	<b>1.080.621</b>	<b>786.923</b>	<b>574.480</b>	<b>37,3%</b>	<b>88,1%</b>	<b>2.444.603</b>	<b>1.065.543</b>	<b>129,4%</b>
Direcional (R\$ mil)	459.356	599.155	529.743	-23,3%	-13,3%	1.509.373	1.020.807	47,9%
Riva (R\$ mil)	621.265	187.768	44.737	230,9%	1288,7%	935.230	44.737	1990,5%
<b>VGVLançado - % Companhia (R\$ mil)</b>	<b>927.228</b>	<b>662.361</b>	<b>458.127</b>	<b>40,0%</b>	<b>102,4%</b>	<b>2.043.818</b>	<b>876.337</b>	<b>133,2%</b>
Direcional (R\$ mil)	459.356	474.593	435.758	-3,2%	5,4%	1.261.981	853.969	47,8%
Riva (R\$ mil)	467.872	187.768	22.368	149,2%	1991,7%	781.837	22.368	3395,3%
<b>Unidades Lançadas</b>	<b>3.764</b>	<b>4.153</b>	<b>3.358</b>	<b>-9,4%</b>	<b>12,1%</b>	<b>10.388</b>	<b>6.342</b>	<b>63,8%</b>
Direcional	1.800	3.385	3.142	-46,8%	-42,7%	7.194	6.126	17,4%
Riva	1.964	768	216	155,7%	809,3%	3.194	216	1378,7%
<b>Vendas</b>								
<b>VGVLíquido Contratado - 100% (R\$ mil)</b>	<b>642.716</b>	<b>614.496</b>	<b>458.407</b>	<b>4,6%</b>	<b>40,2%</b>	<b>1.772.176</b>	<b>1.157.552</b>	<b>53,1%</b>
Direcional (R\$ mil)	402.842	433.406	393.027	-7,1%	2,5%	1.221.317	966.195	26,4%
Riva (R\$ mil)	236.459	178.387	62.133	32,6%	280,6%	536.996	184.105	191,7%
Legado <sup>2</sup> (R\$ mil)	3.414	2.703	3.247	26,3%	5,2%	13.864	7.252	91,2%
<b>VGVLiq. Contratado - % Comp. (R\$ mil)</b>	<b>525.002</b>	<b>515.665</b>	<b>368.944</b>	<b>1,8%</b>	<b>42,3%</b>	<b>1.479.611</b>	<b>961.015</b>	<b>54,0%</b>
Direcional (R\$ mil)	342.509	364.201	312.154	-6,0%	9,7%	1.030.178	791.516	30,2%
Riva (R\$ mil)	180.159	149.183	55.234	20,8%	226,2%	439.359	165.920	164,8%
Legado (R\$ mil)	2.334	2.281	1.556	2,3%	50,1%	10.074	3.579	181,5%
<b>Unidades Contratadas</b>	<b>3.211</b>	<b>3.168</b>	<b>2.457</b>	<b>1,4%</b>	<b>30,7%</b>	<b>9.081</b>	<b>6.312</b>	<b>43,9%</b>
Direcional	2.370	2.491	2.224	-4,9%	6,6%	7.111	5.568	27,7%
Riva	831	668	215	24,4%	286,5%	1.929	719	168,3%
Legado	10	9	18	11,1%	-44,4%	41	25	64,0%
<b>VSO Consolidada - (% VGV)</b>	<b>17%</b>	<b>18%</b>	<b>16%</b>	<b>-1 p.p.</b>	<b>1 p.p.</b>	<b>36%</b>	<b>33%</b>	<b>3 p.p.</b>
VSO Direcional - (% VGV)	16%	17%	18%	-1 p.p.	-2 p.p.	36%	35%	1 p.p.
VSO Riva - (% VGV)	21%	26%	15%	-5 p.p.	6 p.p.	38%	33%	4 p.p.
VSO Legado - (% VGV)	3%	2%	2%	1 p.p.	1 p.p.	9%	4%	5 p.p.
<b>Outros Indicadores</b>								
ROE Anualizado	16%	14%	9%	13%	9%	11%	3%	9%
Caixa, Equivalentes e Aplicações (R\$ mil)	934.763	946.589	974.980	926.929	1.093.709	835.543	798.028	729.382
Dívida Bruta (R\$ mil)	1.201.201	1.190.639	1.077.179	1.031.168	1.121.350	880.866	913.062	831.068
Dívida Líquida (R\$ mil)	266.238	241.610	104.208	97.234	18.614	32.917	112.682	101.686
Patrimônio Líquido Total (R\$ mil)	1.356.494	1.297.797	1.348.987	1.339.998	1.450.377	1.429.829	1.390.793	1.369.344
Geração de Caixa (Cash Burn) <sup>3</sup>	-22.700	-28.929	14.735	62.704	14.319	79.765	-10.997	34.387
Dívida Líquida Ajustada <sup>4</sup> / Patrimônio Líquido	19,6%	18,6%	7,7%	7,3%	1,3%	2,3%	8,1%	7,4%
Estoque - 100 % (R\$ mil)	3.178.011	2.721.703	2.555.989	2.502.447	2.328.376	2.235.027	2.276.753	2.434.918
LandBank - 100 % (R\$ mil)	25.474.475	26.486.852	24.936.829	24.799.480	24.506.867	23.227.370	23.092.927	22.326.962
LandBank - Unidades	147.702	151.357	144.223	143.844	142.379	136.729	136.593	133.475

<sup>1</sup> Ajuste excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

<sup>2</sup> Legado: Compreende os empreendimentos dos segmentos Médio-Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercial desenvolvidos no modelo antigo

<sup>3</sup> Geração de Caixa (Cash Burn): variação da dívida líquida ajustada por pagamento de dividendos, recompra de ações e variação no saldo de contratos de operações de swap de juros.

<sup>4</sup> Ajuste por saldo de contratos de operações de swap de juros.

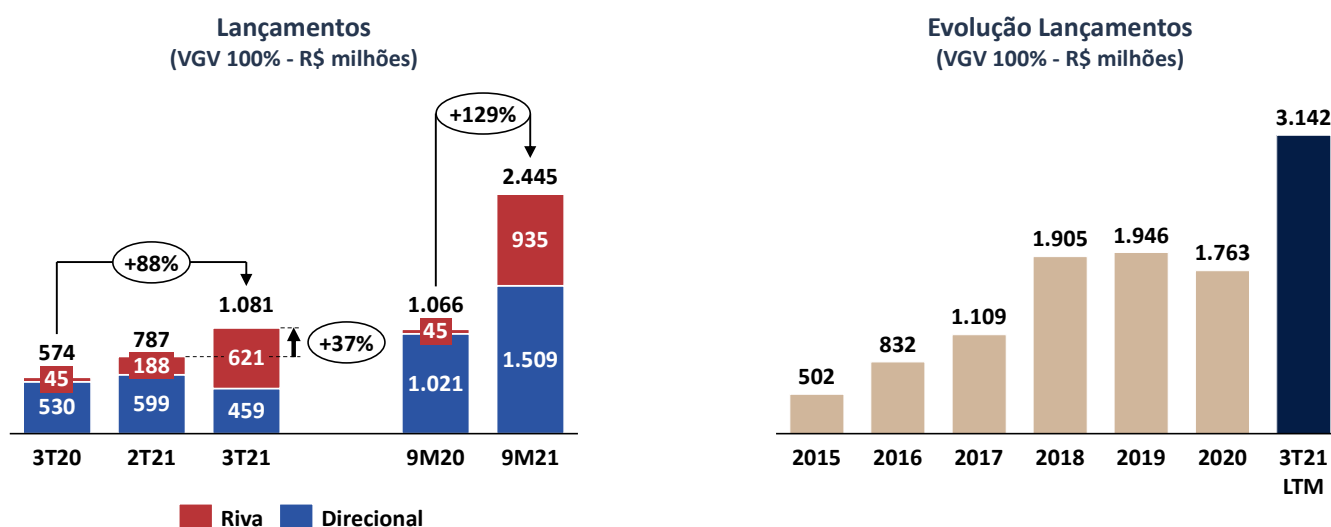


## LANÇAMENTOS

No 3T21, a Direcional lançou 10 novos empreendimentos/etapas, somando um VGV total de R\$ 1,1 bilhão (R\$ 927 milhões % Companhia), um crescimento de 88% na comparação com o 3T20 e de 37% em relação ao 2T21, que havia sido o maior patamar já registrado pela Companhia. **Dessa maneira, a Direcional marca mais um recorde de lançamentos em um trimestre.**

No acumulado de 9 meses (9M21), observou-se um crescimento de 3 dígitos na comparação com o 9M20. Os 129% de crescimento no período contribuíram para o atingimento de um VGV de R\$ 2,4 bilhões no acumulado do ano.

Considerando os últimos 12 meses (3T21 LTM), o volume lançado totalizou R\$ 3,1 bilhões.



A tabela abaixo fornece maiores informações a respeito dos Lançamentos do 3T21 e do 9M21:

Lançamentos	3T21 (a)	2T21 (b)	3T20 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M21 (d)	9M20 (e)	Δ % (d/e)
<b>VGV Lançado - 100% (R\$ mil)</b>	<b>1.080.620</b>	<b>786.923</b>	<b>574.480</b>	<b>37,3%</b>	<b>88,1%</b>	<b>2.444.603</b>	<b>1.065.543</b>	<b>129,4%</b>
Direcional	459.356	599.155	529.743	-23,3%	-13,3%	1.509.373	1.020.807	47,9%
Riva	621.265	187.768	44.737	230,9%	1288,7%	935.230	44.737	1990,5%
<b>VGV Lançado - % Companhia (R\$ mil)</b>	<b>927.228</b>	<b>662.361</b>	<b>458.127</b>	<b>40,0%</b>	<b>102,4%</b>	<b>2.043.818</b>	<b>876.337</b>	<b>133,2%</b>
Direcional	459.356	474.593	435.758	-3,2%	5,4%	1.261.981	853.969	47,8%
Riva	467.872	187.768	22.368	149,2%	1991,7%	781.837	22.368	3395,3%
<b>Unidades Lançadas</b>	<b>3.764</b>	<b>4.153</b>	<b>3.358</b>	<b>-9,4%</b>	<b>12,1%</b>	<b>10.388</b>	<b>6.342</b>	<b>63,8%</b>
Direcional	1.800	3.385	3.142	-46,8%	-42,7%	7.194	6.126	17,4%
Riva	1.964	768	216	155,7%	809,3%	3.194	216	1378,7%
% Companhia Médio	85,8%	84,2%	79,7%	2 p.p.	6 p.p.	83,6%	82,2%	1 p.p.
<b>Preço Médio (R\$/unidade)</b>	<b>287.094</b>	<b>189.483</b>	<b>171.078</b>	<b>51,5%</b>	<b>67,8%</b>	<b>235.330</b>	<b>168.014</b>	<b>40,1%</b>
Direcional	255.198	177.003	168.601	44,2%	51,4%	209.810	166.635	25,9%
Riva	316.326	244.490	207.115	29,4%	52,7%	292.808	207.115	41,4%

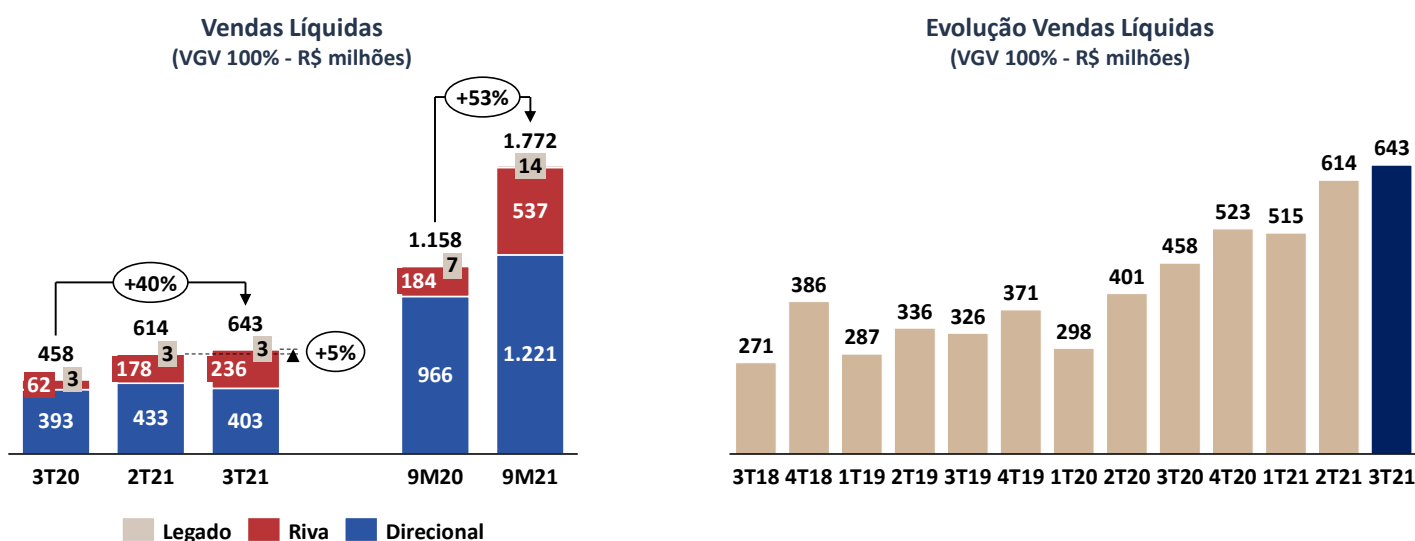


## VENDAS CONTRATADAS

As Vendas Líquidas contratadas totalizaram um VGV de R\$ 643 milhões (R\$ 525 milhões % Companhia) no 3T21, um crescimento de 40% em relação ao mesmo trimestre de 2020, e de 5% sobre o 2T21. O patamar alcançado representou novamente **o melhor trimestre de Vendas Líquidas na história da Direcional** – o 5º recorde nos últimos 6 trimestres.

Assim como vem ocorrendo nos últimos trimestres, destaca-se o papel relevante da Riva no volume de vendas, que respondeu por 37% do total vendido pelo Grupo no 3T21.

Observando o acumulado do ano, as Vendas Líquidas somaram R\$ 1,8 bilhão, um crescimento de 53% na comparação com o total registrado nos primeiros 9 meses de 2020.



A tabela abaixo consolida as informações de Vendas Líquidas contratadas no 3T21 e no 9M21:

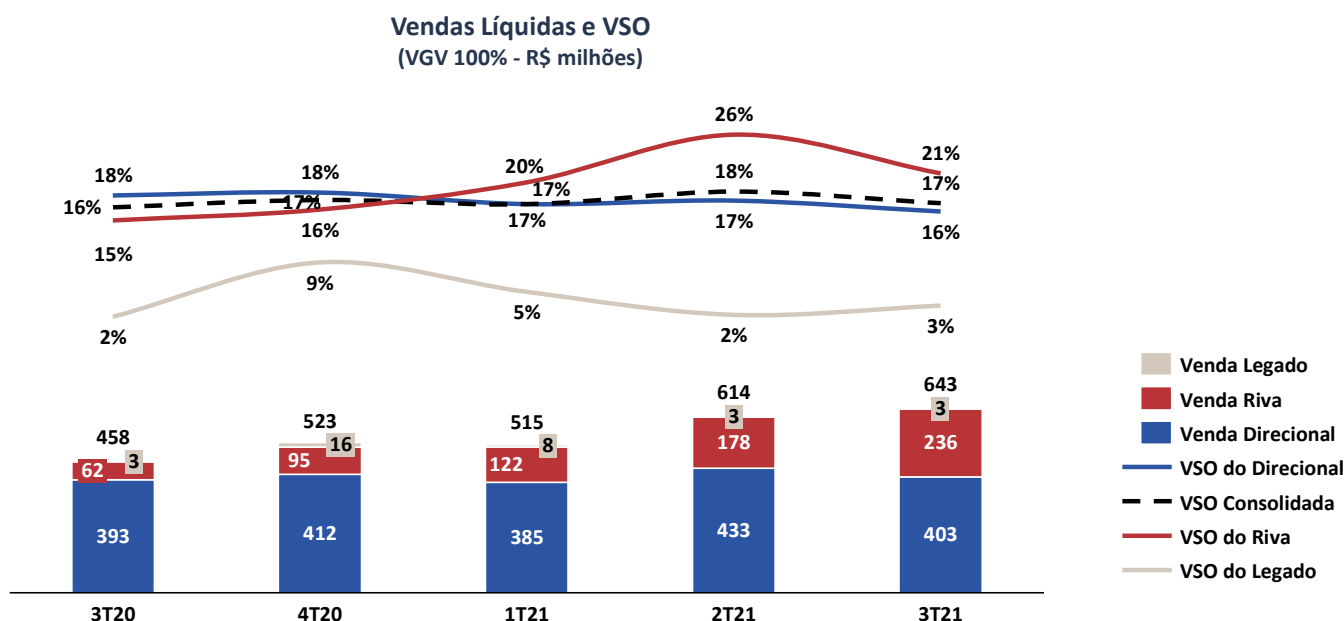
Vendas Líquidas Contratadas	3T21 (a)	2T21 (b)	3T20 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M21 (d)	9M20 (e)	Δ % (d/e)
<b>VGV Líquido Contratado - 100% (R\$ mil)</b>	<b>642.716</b>	<b>614.496</b>	<b>458.407</b>	<b>4,6%</b>	<b>40,2%</b>	<b>1.772.176</b>	<b>1.157.552</b>	<b>53,1%</b>
Direcional	402.842	433.406	393.027	-7,1%	2,5%	1.221.317	966.195	26,4%
Riva	236.459	178.387	62.133	32,6%	280,6%	536.996	184.105	191,7%
Legado <sup>1</sup>	3.414	2.703	3.247	26,3%	5,2%	13.864	7.252	91,2%
<b>VGV Líquido Contratado - % Companhia (R\$ mil)</b>	<b>525.002</b>	<b>515.665</b>	<b>368.944</b>	<b>1,8%</b>	<b>42,3%</b>	<b>1.479.611</b>	<b>961.015</b>	<b>54,0%</b>
Direcional	342.509	364.201	312.154	-6,0%	9,7%	1.030.178	791.516	30,2%
Riva	180.159	149.183	55.234	20,8%	226,2%	439.359	165.920	164,8%
Legado	2.334	2.281	1.556	2,3%	50,1%	10.074	3.579	181,5%
<b>Unidades Contratadas</b>	<b>3.211</b>	<b>3.168</b>	<b>2.457</b>	<b>1,4%</b>	<b>30,7%</b>	<b>9.081</b>	<b>6.312</b>	<b>43,9%</b>
Direcional	2.370	2.491	2.224	-4,9%	6,6%	7.111	5.568	27,7%
Riva	831	668	215	24,4%	286,5%	1.929	719	168,3%
Legado	10	9	18	11,1%	-44,4%	41	25	64,0%
<b>VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGV</b>	<b>17%</b>	<b>18%</b>	<b>16%</b>	<b>-1 p.p.</b>	<b>1 p.p.</b>	<b>36%</b>	<b>33%</b>	<b>3 p.p.</b>
Direcional	16%	17%	18%	-1 p.p.	-2 p.p.	36%	35%	1 p.p.
Riva	21%	26%	15%	-5 p.p.	6 p.p.	38%	33%	4 p.p.
Legado	3%	2%	2%	1 p.p.	1 p.p.	9%	4%	5 p.p.

<sup>1</sup> Legado: Compreende os empreendimentos dos segmentos Médio-Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercial, desenvolvidos no modelo antigo.



## VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

A velocidade de Vendas Líquidas do 3T21, medida pelo indicador VSO (Vendas Líquidas sobre Oferta), atingiu índice de 17% na visão consolidada. A VSO dos projetos da Direcional, excluindo o Legado, foi de 16% no trimestre, enquanto a VSO do segmento Riva foi de 21%.

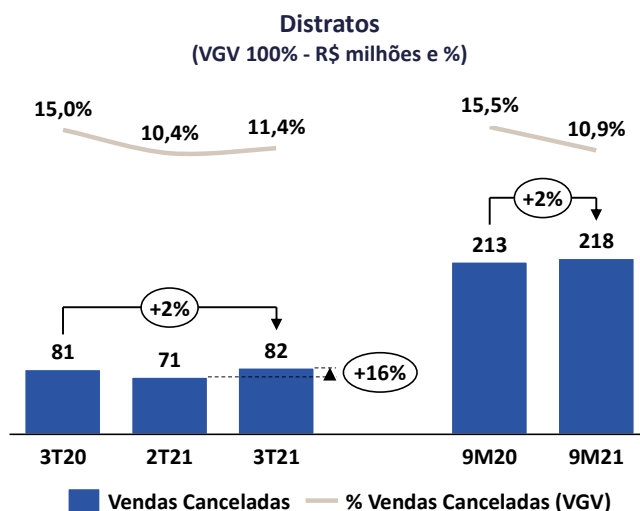


## Distratos

No 3T21, o total de distratos foi de R\$ 82 milhões (R\$ 64 milhões % Companhia), um incremento de 16% sobre o 2T21, e de 2% sobre o registrado no 3T20. Com isso, o percentual de distratos sobre as Vendas Brutas foi de 11,4% no trimestre.

No 9M21, os distratos somaram R\$ 218 milhões (R\$ 187 milhões % Companhia), volume 2% acima do observado nos primeiros 9 meses de 2020. Contudo, o índice de vendas canceladas sobre Vendas Brutas passou de 15,5% no 9M20 para 10,9% no 9M21, uma queda de 4,6 p.p. no período.

A tabela abaixo detalha informações referentes ao 3T21 e 9M21:



Distratos <sup>1</sup>	3T21 (a)	2T21 (b)	3T20 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M21 (d)	9M20 (e)	Δ % (d/e)
Distratos - 100% (R\$ mil)	-82.351	-71.100	-80.682	15,8%	2,1%	-217.628	-213.076	2,1%
VGV Bruto Contratado (100%)	725.067	685.596	539.089	5,8%	34,5%	1.989.804	1.370.628	45,2%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	11,4%	10,4%	15,0%	1 p.p.	-4 p.p.	10,9%	15,5%	-5 p.p.
Distratos - % Companhia (R\$ mil)	-63.605	-65.351	-71.819	-2,7%	-11,4%	-186.554	-190.653	-2,1%
VGV Bruto Contratado (% Companhia)	588.607	581.016	440.763	1,3%	33,5%	1.666.165	1.151.668	44,7%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	10,8%	11,2%	16,3%	0 p.p.	-5 p.p.	11,2%	16,6%	-5 p.p.

<sup>1</sup> No VGV distrato, desconsideram-se as transferências de crédito de clientes da unidade originalmente adquirida para outra unidade de nosso estoque.



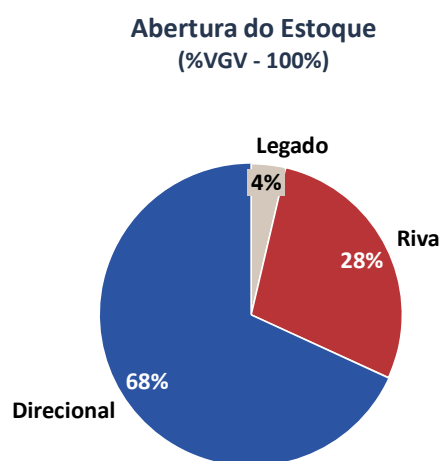
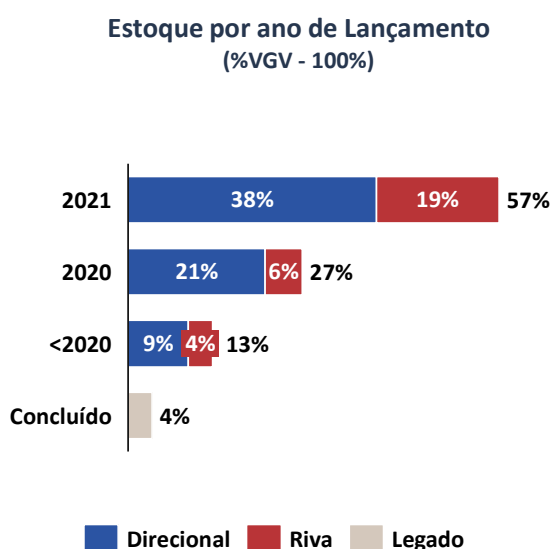
## ESTOQUE

A Direcional encerrou o 3T21 com 14.573 unidades em Estoque, totalizando VGV de R\$ 3,2 bilhões (R\$ 2,7 bilhões % Companhia).

A tabela abaixo apresenta o Estoque a valor de mercado, aberto por estágio de construção e por tipo de produto. Vale destacar que há apenas R\$ 9 milhões em VGV de unidades concluídas de projetos Direcional exceto Legado, **representando menos de 1% do total do Estoque.**

Estoque a Valor de Mercado	VGV Total				VGV % Companhia			
	Direcional	Riva	Legado	Total	Direcional	Riva	Legado	Total
Em andamento (R\$ milhões)	2.157	891	1	3.049	1.890	694	1	2.585
% Total	68%	28%	0%	96%	70%	26%	0%	96%
Concluído (R\$ milhões)	9	5	116	129	8	4	89	102
% Total	0%	0%	4%	4%	0%	0%	3%	4%
<b>Total (R\$ milhões)</b>	<b>2.166</b>	<b>896</b>	<b>116</b>	<b>3.178</b>	<b>1.898</b>	<b>698</b>	<b>90</b>	<b>2.686</b>
% Total	68%	28%	4%	100%	71%	26%	3%	100%
<b>Total Unidades</b>	<b>11.128</b>	<b>3.124</b>	<b>321</b>	<b>14.573</b>	<b>11.128</b>	<b>3.124</b>	<b>321</b>	<b>14.573</b>
% Total Unidades	76%	21%	2%	100%	76%	21%	2%	100%

Os gráficos a seguir apresentam maior detalhamento sobre evolução e segmentação do Estoque. Cabe destacar que cerca de 83% do VGV em Estoque está em projetos lançados a partir de 2020.

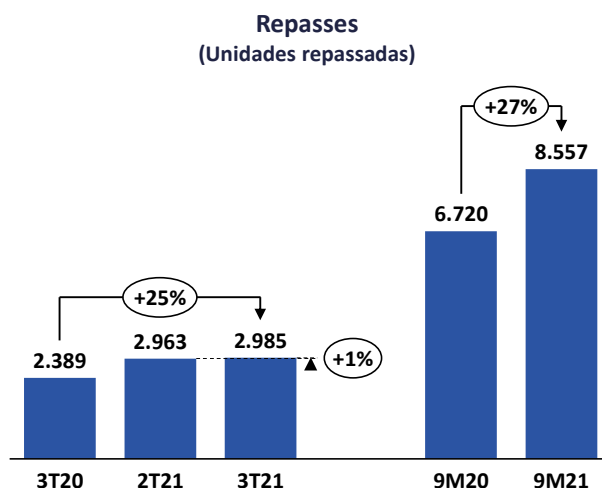






## REPASSES

No 3T21, o volume de repasses foi de 2.985 unidades, valor 25% superior ao observado no 3T20. Na comparação com o trimestre anterior, os volumes ficaram em linha. Quando analisados os primeiros 9 meses de 2021, os repasses somaram um total de 8.557 unidades, um aumento de 27% sobre a quantidade registrada no mesmo período de 2020.



## EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

A Direcional entregou 14 empreendimentos/etapas no 3T21, correspondendo a um total de 5.478 unidades, todas enquadradas no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela (PCVA).

No acumulado do ano até setembro, o total de empreendimentos/etapas entregues foi de 9.111 unidades.

## BANCO DE TERRENOS

O *landbank* total da Direcional ao final do 3T21 representava um potencial de desenvolvimento de 148 mil unidades e VGV de R\$ 25 bilhões (R\$ 24 bilhões % Companhia).

O custo médio de aquisição do banco de terrenos é de 11% do VGV potencial, sendo que 79% será pago via permuta, com reduzido impacto no caixa antes do início de desenvolvimento do empreendimento.

Evolução do Banco de Terrenos (R\$ milhões)	Terrenos 2020	Aquisições 9M21	Lançamentos 9M21	Ajustes <sup>1</sup>	Terrenos 9M21	VGV % Cia. 9M21	Unidades
VGV Total	24.799	4.808	(2.445)	(1.689)	25.474	23.590	147.702

<sup>1</sup> Ajuste: atualização do preço de venda; distratos e permuta

## Aquisições de Terrenos

Durante o 3º trimestre de 2021, foram adquiridos 13 terrenos, com um potencial de construção de 7,8 mil unidades e VGV de R\$ 1,7 bilhão (R\$ 1,7 bilhão % Companhia). O custo médio de aquisição no trimestre foi equivalente a 13% do VGV potencial, sendo que 69% do pagamento se dará via permuta.

No acumulado do ano até setembro, as aquisições de terrenos totalizaram um VGV potencial de R\$ 4,8 bilhões (R\$ 4,6 bilhões % Companhia), a um custo médio de 13% sobre o VGV, com 72% de pagamento via permuta.



## DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

### Receita Operacional Bruta

A Receita Bruta da Direcional totalizou R\$ 481 milhões no 3T21, crescendo 4% em relação ao 2T21 e 17% na comparação com o 3T20. No 9M21, houve crescimento de 18% na Receita Operacional Bruta sobre os primeiros 9 meses de 2020, totalizando um montante de R\$ 1,4 bilhão.

Assim como nos períodos anteriores, confirma-se a representatividade relevante das receitas com vendas de imóveis no *mix*. O segmento foi responsável por 96% do total de receitas apropriadas, tanto no trimestre, quanto no acumulado do ano.

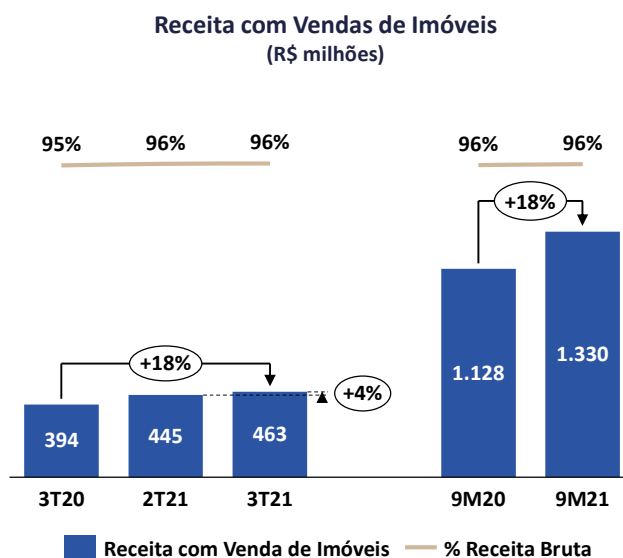
Receita Bruta (R\$ mil)	3T21 (a)	2T21 (b)	3T20 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M21 (d)	9M20 (e)	Δ % (d/e)
<b>Receita Operacional Bruta</b>	<b>480.773</b>	<b>462.554</b>	<b>412.175</b>	<b>3,9%</b>	<b>16,6%</b>	<b>1.387.209</b>	<b>1.179.598</b>	<b>17,6%</b>
Com vendas de imóveis	462.751	444.503	393.597	4,1%	17,6%	1.330.434	1.128.074	17,9%
Com prestação de serviços	18.022	18.051	18.578	-0,2%	-3,0%	56.775	51.524	10,2%

### Receita com Vendas de Imóveis

A Receita Bruta com Vendas de Imóveis, que consolida os resultados dos projetos lançados no Novo Modelo (Direcional + Riva) e os projetos do Legado, foi de R\$ 463 milhões no 3T21, representando crescimento de 4% sobre o 2T21 e de 18% sobre o 3T20. O desempenho é devido ao incremento tanto do número de unidades vendidas quanto do preço médio praticado.

No 9M21, a Receita Bruta com Vendas de Imóveis cresceu 18% em relação ao 9M20, acumulando um total de R\$ 1,3 bilhão no período. Conforme exposto, a representatividade das vendas de imóveis no total da Receita Bruta foi de 96%.

Além dos valores reportados acima, que consideram a receita referente aos projetos consolidados no resultado da Direcional, é válido ressaltar também a Receita Bruta com Vendas provenientes de produtos que não são consolidados no balanço da Companhia (controladas em conjunto). A Receita Bruta nesse contexto atingiu R\$ 67 milhões no 3T21, crescimento de 120% em relação ao 2T21. No 9M21, o total de Receita Bruta advinda desses projetos foi de R\$ 119 milhões, montante 29% maior que o observado no 9M20.



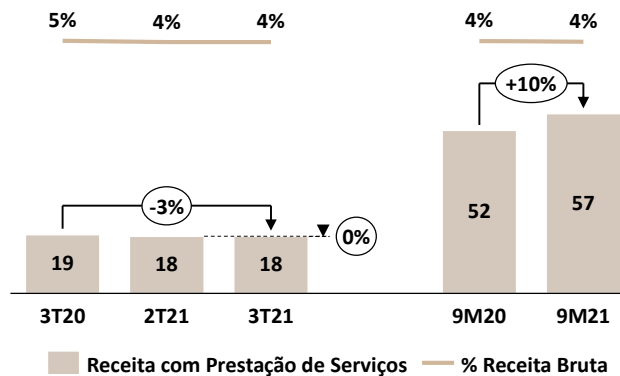


## Receita com Prestação de Serviços

A Receita Bruta do segmento de Prestação de Serviços contribuiu com 4% do total reconhecido no trimestre. Essa linha 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.

A receita foi de R\$ 18 milhões no 3T21, em linha com o observado no 2T21 e reduzindo 3% ante o 3T20. O acumulado no ano até setembro de 2021 foi de R\$ 57 milhões, crescimento de 10% sobre o 9M20. Conforme já tratado nas últimas divulgações de resultado, espera-se que a Receita com Prestação de Serviços tenha baixa representatividade no total da linha de Receita Bruta.

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



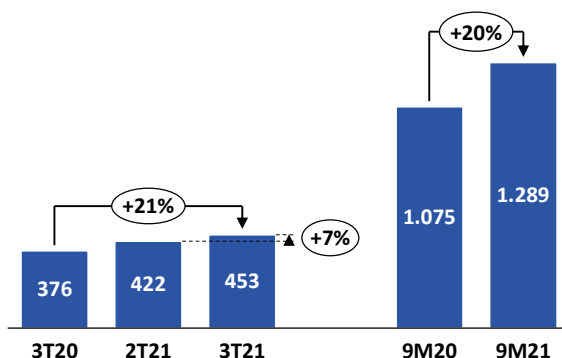
## Receita Operacional Líquida

A Receita Operacional Líquida do 3T21 totalizou R\$ 453 milhões, representando crescimento de 7% na comparação trimestral e de 21% na comparação anual. Considerando o 9M21, a Receita Líquida foi 20% maior que no 9M20, totalizando R\$ 1,3 bilhão.

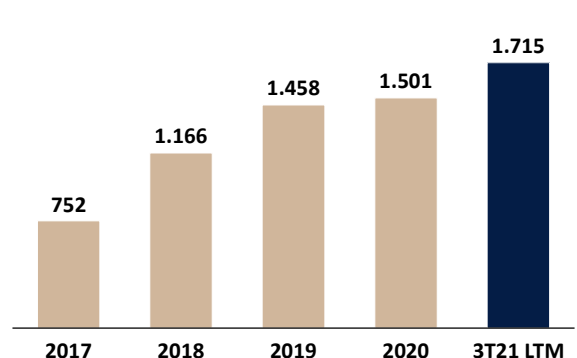
Considerando a evolução da rubrica, nos últimos 12 meses encerrados no 3T21, a Receita Líquida atingiu R\$ 1,7 bilhão.

É importante ressaltar que foi observada, no decorrer dos últimos trimestres, uma mudança significativa no *mix* de vendas, com maior representatividade de unidades mais próximas do lançamento, em detrimento de unidades concluídas ou em estágio de obra mais avançado. Com isso, verificou-se uma menor aceleração de receita apropriada em um primeiro momento e, conseqüentemente, um aumento das receitas a apropriar (REF). Nesse sentido, o recorde de vendas registrado no 3T21 deve impactar o crescimento da Receita Líquida de forma relevante nos próximos trimestres, com a aceleração do volume de construção das unidades.

Receita Líquida  
(R\$ milhões)



Evolução Receita Líquida  
(R\$ milhões)





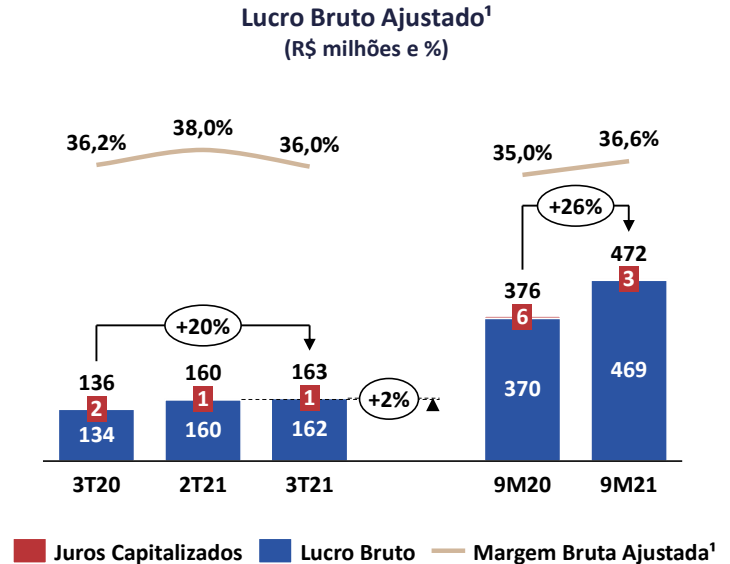
## Lucro Bruto

No 3T21, o Lucro Bruto Ajustado<sup>1</sup> alcançou R\$ 163 milhões, crescendo 2% em relação ao 2T21 e 20% quando comparado ao 3T20. Com isso, a Margem Bruta Ajustada<sup>1</sup> do trimestre foi de 36,0%.

Considerando o 9M21, o Lucro Bruto Ajustado chegou a R\$ 472 milhões, representando um crescimento de 26% sobre o 9M20. No período, a Margem Bruta Ajustada foi de 36,6%, ficando 1,6 p.p. acima do registrado no 9M20.

Esse patamar de Margem Bruta é decorrente, principalmente, da contínua política de precificação dos produtos, assim como do ajuste no *mix* de produtos da Companhia. A combinação desses fatores contribuiu para a manutenção da margem bruta em patamares saudáveis, mitigando parte da pressão inflacionária dos insumos, que vem impactando o mercado de maneira geral.

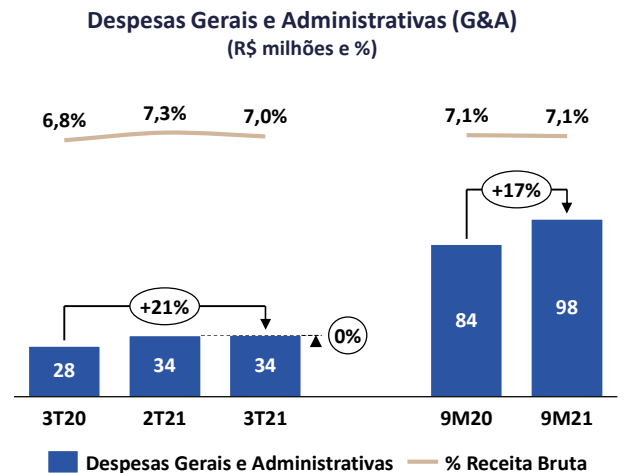
<sup>1</sup> Lucro Bruto e Margem Bruta ajustados: excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.



## Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

As Despesas Gerais e Administrativas totalizaram R\$ 34 milhões no 3T21, valor em linha com o registrado no 2T21. Entretanto, observou-se uma diluição do G&A em relação à Receita Bruta. Nesse sentido, a representatividade caiu para 7,0% no trimestre.

No acumulado do ano até setembro, as Despesas Gerais e Administrativas totalizaram R\$ 98 milhões, um incremento nominal de 17% em relação ao 9M20. A representatividade do G&A sobre a Receita Bruta manteve-se em linha no período, ficando em 7,1% da Receita Bruta da Companhia. Vale ressaltar a tendência de diluição esperada para as Despesas Gerais e Administrativas, dado o já citado crescimento esperado da receita para os próximos períodos.



## Despesas Comerciais

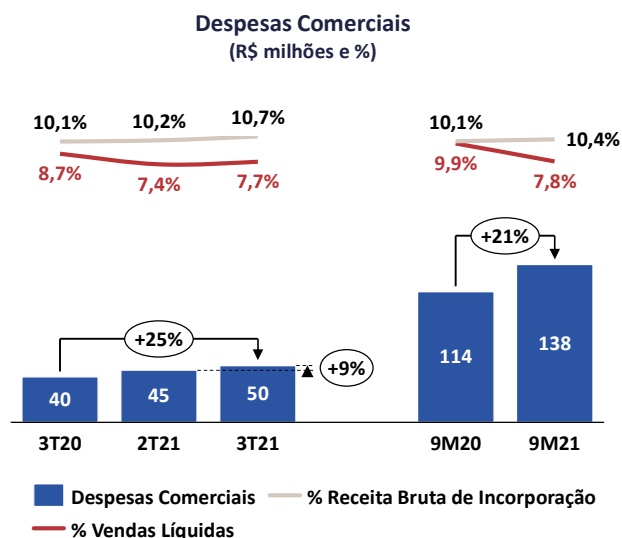
As Despesas Comerciais, que são compostas basicamente por despesas com comissões e marketing, totalizaram R\$ 50 milhões no 3T21, valor 9% maior que o observado no 2T21. Na comparação com o 3T20, o incremento foi de 25%. No entanto, observando a representatividade das Despesas Comerciais sobre as Vendas Líquidas, percebe-se uma importante diluição de 1 p.p. na comparação anual.

No 9M21, a rubrica totalizou R\$ 138 milhões, volume 21% superior aos R\$ 114 milhões do 9M20. A diluição em relação às Vendas Líquidas foi ainda mais expressiva, 2 p.p. de melhora no período.



O incremento nominal das Despesas Comerciais do trimestre teve como principal motivo o elevado crescimento no volume de lançamentos, visto que uma parte relevante dessa linha se dá no momento do lançamento dos empreendimentos.

Diante disso, é válido ressaltar que, ao analisar a representatividade das Despesas Comerciais em relação à Receita Bruta, deve-se levar em consideração que parte dessas despesas – como marketing e manutenção de pontos de vendas, etc. – são reconhecidas contabilmente em seu período de competência, enquanto as receitas são apropriadas de acordo com a metodologia PoC (*Percentage of Completion*). Dessa forma, quando as vendas encontram-se em ciclo de crescimento, ocorre um descasamento temporal entre as despesas de determinado período e a velocidade de apropriação de receitas. Portanto, de acordo com a construção das unidades vendidas, espera-se uma diluição das Despesas Comerciais, em função do crescimento esperado da receita.



## Outras Receitas e Despesas Operacionais

As Outras Receitas e Despesas Operacionais registraram um resultado líquido positivo de R\$ 2 milhões no 3T21. Os principais destaques que contribuíram para esse resultado são: (i) lucro/prejuízo com operações com participações societárias; (ii) constituição de provisões; (iii) amortização de ágio por aquisição de participações societárias; e (iv) honorários advocatícios.

## Resultado Financeiro

No 3T21, o Resultado Financeiro apresentou valor líquido negativo de R\$ 20 milhões. Dois fatores principais foram responsáveis pelo resultado: (i) as duas elevações do CDI no período, passando de 4,25% a.a. para 6,25% a.a., o que impactou diretamente tanto a remuneração do caixa, quanto as despesas financeiras atreladas ao endividamento da Companhia; e (ii) os desdobramentos relacionados aos *swaps* contratados para proteção da flutuação do IPCA.

Nesse sentido, é importante ressaltar a assertividade da contratação dos instrumentos, que tiveram papel determinante no controle do balanço em relação à variação do índice de inflação, que continuou a acelerar no decorrer do trimestre. Além disso, com a finalidade de mitigar ainda mais a exposição a eventuais oscilações de mercado, a contabilização de um dos dois *swaps*, que antes era efetuada unicamente via marcação a mercado (MtM), passou a ser realizada pela metodologia de *hedge accounting*, na qual se contabiliza também a diferença entre o saldo devedor acumulado do título de dívida (*accrual*) e o saldo marcado a mercado, assumindo a expectativa de efetividade na relação de proteção entre o título de dívida e o derivativo. Dessa maneira, além da proteção contra a volatilidade do IPCA, a Companhia vem buscando também resguardar seu balanço em relação aos ruídos macroeconômicos que vêm afetando o mercado de modo geral. É válido dizer que o outro *swap* permaneceu sendo registrado via MtM no 3T21.

Cabe ressaltar também que, caso as dívidas indexadas ao IPCA estivessem sendo contabilizadas efetivamente pelas taxas decorrentes da contratação dos instrumentos de *swap*, o resultado financeiro contaria com cerca de R\$ 3 milhões a menos no montante total de despesas, melhorando o valor líquido.



## EBITDA

No 3T21, o EBITDA atingiu R\$ 100 milhões, o maior patamar em toda a história da Companhia. Esse recorde levou o indicador a ficar 48% acima do registrado no 3T20 e 12% acima do 2T21. A Margem EBITDA foi de 22,0%. No 9M21, o EBITDA somou R\$ 266 milhões, um crescimento de 57% em relação ao 9M20, com atingimento de uma Margem EBITDA de 20,6% no período, um incremento de 4,8 p.p.

Foi calculado também o EBITDA Ajustado<sup>1</sup>, considerando o ajuste pelos juros capitalizados de financiamento à produção, que compõem a linha de Custos. Com isso, o EBITDA Ajustado no 3T21 foi de R\$ 101 milhões, representando crescimento de 45% sobre o 3T20 e de 12% sobre o 2T21. A Margem EBITDA Ajustada<sup>1</sup> atingiu 22,2%, um incremento de 3,7 p.p. na comparação anual e de 0,9 p.p. na comparação com o trimestre anterior.

No 9M21, o EBITDA Ajustado acumulou R\$ 268 milhões, crescendo 53% em relação ao 9M20, com Margem EBITDA Ajustada de 20,8%, um ganho de 4,5 p.p. no período. Assim como vem ocorrendo nos últimos trimestres, os resultados continuam a ratificar o foco da Companhia na eficiência operacional e na busca contínua por melhoria.

Recomposição do EBITDA (R\$ mil)	3T21 (a)	2T21 (b)	3T20 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M21 (d)	9M20 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Líquido do Período	47.184	40.688	28.556	16,0%	65,2%	114.978	72.503	58,6%
(+) Depreciação e amortização	13.004	12.453	10.611	4,4%	22,6%	37.625	29.532	27,4%
(+) Imposto de renda e contribuição social	8.255	9.448	7.567	-12,6%	9,1%	25.659	21.931	17,0%
(+) Participação dos acionistas minoritários	11.721	12.292	12.639	-4,6%	-7,3%	33.017	25.469	29,6%
(+/-) Resultado financeiro	19.676	14.423	7.916	36,4%	148,5%	54.381	20.003	171,9%
<b>EBITDA</b>	<b>99.840</b>	<b>89.304</b>	<b>67.289</b>	<b>11,8%</b>	<b>48,4%</b>	<b>265.660</b>	<b>169.438</b>	<b>56,8%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>22,0%</b>	<b>21,2%</b>	<b>17,9%</b>	<b>1 p.p.</b>	<b>4 p.p.</b>	<b>20,6%</b>	<b>15,8%</b>	<b>5 p.p.</b>
(+) Custo financiamento à produção	826	692	2.100	19,4%	-60,7%	2.805	5.930	-52,7%
<b>EBITDA ajustado<sup>1</sup></b>	<b>100.666</b>	<b>89.996</b>	<b>69.389</b>	<b>11,9%</b>	<b>45,1%</b>	<b>268.465</b>	<b>175.368</b>	<b>53,1%</b>
<b>Margem EBITDA ajustada<sup>1</sup></b>	<b>22,2%</b>	<b>21,3%</b>	<b>18,5%</b>	<b>1 p.p.</b>	<b>4 p.p.</b>	<b>20,8%</b>	<b>16,3%</b>	<b>5 p.p.</b>

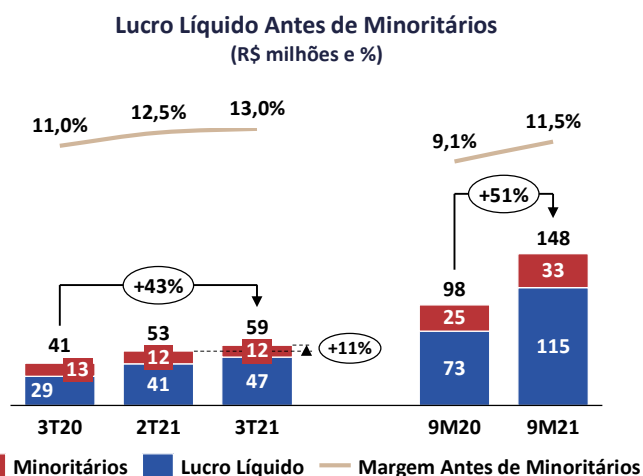
<sup>1</sup> EBITDA e Margem EBITDA ajustados: excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

## Resultado antes de participantes minoritários

O Resultado antes dos participantes não controladores em SPE e SCP ("Minoritários") foi de R\$ 59 milhões no 3T21, crescimento de 11% sobre o 2T21 e de 43% em relação ao 3T20. A Margem Líquida resultante foi de 13,0%, ganhos de 0,5 p.p. e 2,0 p.p., respectivamente.

No 9M21, o Resultado antes dos Minoritários alcançou R\$ 148 milhões, crescimento de 51% sobre o 9M20, representando uma Margem de 11,5% no período – um ganho de 2,4 p.p..

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

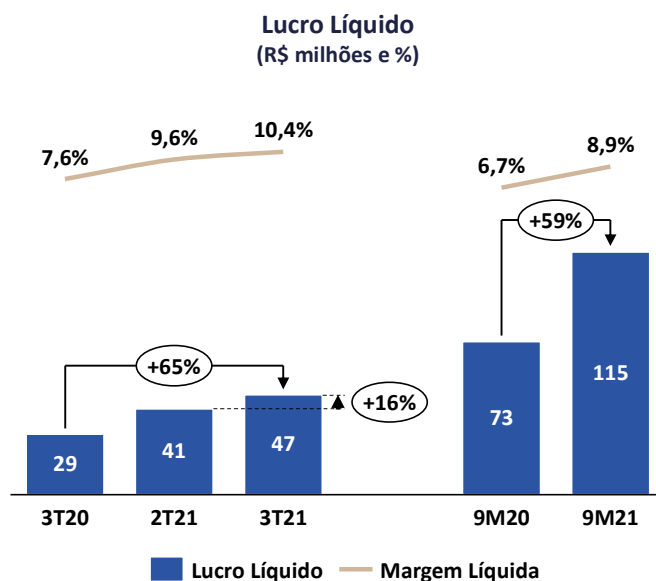




## Lucro Líquido

A Direcional registrou um Lucro Líquido de R\$ 47 milhões no 3T21, **o maior patamar para um trimestre desde o 4º trimestre de 2014**. Esse resultado mostra um crescimento de 16% na comparação com o 2T21 e de expressivos 65% em relação ao 3T20. Com isso, a Margem Líquida do período foi de 10,4%, gerando acréscimo de 0,8 p.p. na comparação com o trimestre anterior e de 2,8 p.p. em relação ao mesmo trimestre de 2020.

Também em movimento crescente, o Lucro Líquido do 9M21 totalizou R\$ 115 milhões, resultado 59% superior ao observado no 9M20. A Margem Líquida atingiu 8,9%, representando um crescimento de 2,2 p.p. no período.



## Resultado a Apropriar de Incorporação

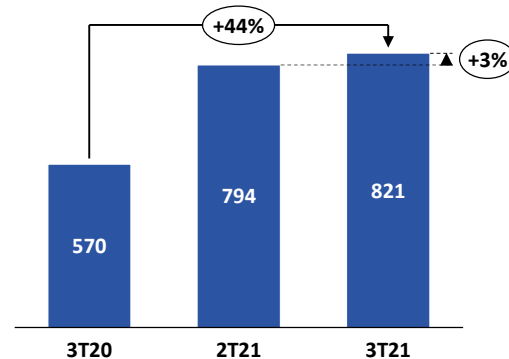
No encerramento do 3T21, a Receita a Apropriar (REF) consolidada foi de R\$ 825 milhões. Desse total, considerando apenas o segmento de incorporação, o volume de Receita a Apropriar totalizou R\$ 821 milhões, um crescimento de 3% quando comparado ao 2T21 e de 44% em relação ao 3T20.

Conforme comentado anteriormente, a mudança significativa no *mix* de vendas – com presença maior de unidades mais próximas do lançamento do que de unidades concluídas ou em fase avançada de obra, devido à redução relevante dos estoques destas unidades – levou a um menor reconhecimento de receitas referentes à venda recorde do trimestre, ocasionando também o aumento das receitas a apropriar. Diante disso, **o aumento no REF deve impactar de maneira relevante o crescimento da Receita Líquida nos próximos trimestres, com a aceleração no volume de construção dos empreendimentos.**

A Margem REF do trimestre foi de 39,0%, 1,5 p.p. abaixo do valor registrado no 2T21 e 0,7 p.p. acima da margem referente ao 3T20.

A tabela abaixo apresenta uma evolução mais detalhada do Resultado a Apropriar de Incorporação:

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



Resultado a Apropriar de Incorporação (R\$ milhões)	3T21 (a)	2T21 (b)	3T20 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receitas a Apropriar de Incorporação	821	794	570	3,3%	44,0%
Custo a Incurrir	-501	-473	-352	5,8%	42,3%
<b>Resultado a Apropriar Incorporação</b>	<b>320</b>	<b>321</b>	<b>218</b>	<b>-0,4%</b>	<b>46,8%</b>
<b>Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)</b>	<b>39,0%</b>	<b>40,5%</b>	<b>38,2%</b>	<b>-1,5 p.p.</b>	<b>0,7 p.p.</b>



## DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL

### Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras

Ao final do 3T21, o saldo de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras somava R\$ 935 milhões, valor em linha com o saldo registrado ao final do 2T21 e 15% menor em relação ao saldo do 3T20.

É válido enfatizar que a Direcional continua mantendo sua posição de caixa em níveis que a Companhia considera confortáveis para sustentar o crescimento de suas operações de acordo com o planejamento estratégico, e ainda manter sua política agressiva de retorno de capital para os acionistas.

Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras (R\$ mil)	3T21 (a)	2T21 (b)	3T20 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Caixa e Equivalentes de Caixa	665.640	757.124	886.565	-12,1%	-24,9%
Aplicações Financeiras	269.123	189.465	207.144	42,0%	29,9%
<b>Total</b>	<b>934.763</b>	<b>946.589</b>	<b>1.093.709</b>	<b>-1,2%</b>	<b>-14,5%</b>

### Contas a Receber

O saldo contábil de Contas a Receber<sup>1</sup> no encerramento do 3T21 foi de R\$ 537 milhões, crescimento de 11% sobre o 2T21 e de 24% sobre o 3T20. Considerando o saldo de Contas a Receber por Venda de Imóveis, bem como a Receita Operacional Líquida referente a esse segmento, o indicador de Dias de Contas a Receber<sup>2</sup> foi de 107 dias, 7% acima do trimestre anterior e do 3º trimestre de 2020.

Contas a Receber <sup>1</sup> (R\$ mil)	3T21 (a)	2T21 (b)	3T20 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Venda de Imóveis	520.772	451.879	400.289	15,2%	30,1%
Prestação de Serviços	13.830	29.199	29.745	-52,6%	-53,5%
Venda de Terreno	2.049	2.042	1.298	0,3%	57,8%
<b>Total</b>	<b>536.650</b>	<b>483.120</b>	<b>431.333</b>	<b>11,1%</b>	<b>24,4%</b>
Parcela Circulante	259.389	274.074	253.228	-5,4%	2,4%
Parcela Não-Circulante	277.261	209.046	178.104	32,6%	55,7%
Contas a Receber – Venda de Imóveis	520.772	451.879	400.289	15,2%	30,1%
Receita Operacional Líquida – Venda de Imóveis	437.672	406.470	359.711	7,7%	21,7%
Dias de Contas a Receber <sup>2</sup>	107	100	100	7,0%	6,9%

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

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

Segundo as regras contábeis atuais, o reconhecimento de Contas a Receber é proporcional ao índice de execução das respectivas obras (*Percentage of Completion* - PoC). Desse modo, o saldo de Contas a Receber das unidades vendidas de incorporação e ainda não construídas não está integralmente refletido nas Demonstrações Contábeis. Nesse sentido, cabe ressaltar que o saldo total de Contas a Receber da Direcional no encerramento do 3T21 era de R\$ 1,4 bilhão.





## Endividamento

No encerramento do 3T21, o saldo bruto de Empréstimos e Financiamentos foi de R\$ 1,2 bilhão, montante 1% superior ao saldo registrado no encerramento do 2T21, e 7% superior ao saldo do 3T20. Com isso, o prazo médio ponderado de vencimento do endividamento da Companhia foi de 38 meses.

Considerando o saldo em caixa, é válido observar que a posição atual mostra-se suficiente para cobrir os próximos 4 anos do endividamento bruto total. O índice de alavancagem, medido pela Dívida Líquida Ajustada<sup>2</sup> em relação ao Patrimônio Líquido, encerrou o trimestre em 19,6%, refletindo um acréscimo de 1 p.p. no indicador. Aproximadamente **87% do endividamento total é de longo prazo**.

Após o encerramento do 3T21, foi concluída mais uma bem sucedida emissão de debêntures, com uma captação de R\$ 100 milhões, vencimento em 5 anos e taxa final de CDI+1,65% a.a. Com isso, foi possível reforçar ainda mais o caixa e alongar o prazo médio de nosso endividamento.

Seguimos acreditando que esse perfil de alavancagem nos mantém em posição confortável para suportar o crescimento da Companhia nos próximos anos e aproveitar as oportunidades que nos aparecerem adiante.

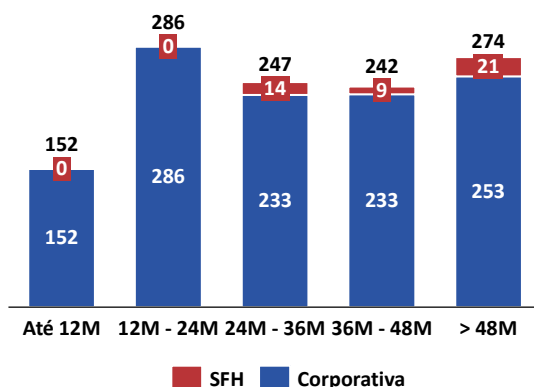
A tabela e os gráficos abaixo apresentam a abertura do endividamento, bem como seu cronograma de amortização.

Endividamento (R\$ mil)	3T21 (a)	2T21 (b)	3T20 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
<b>Empréstimos e Financiamentos</b>	<b>1.201.201</b>	<b>1.190.639</b>	<b>1.121.350</b>	<b>0,9%</b>	<b>7,1%</b>
CRI	795.257	787.591	686.978	1,0%	15,8%
Debêntures	249.382	252.834	248.681	-1,4%	0,3%
Financiamento à Produção	44.160	37.430	18.174	18,0%	143,0%
CCB	100.284	100.232	100.157	0,1%	0,1%
Capital de Giro	0	0	50.408	n/a	-100,0%
FINAME e Leasing	12.118	12.552	16.953	-3,5%	-28,5%
<b>Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras</b>	<b>934.763</b>	<b>946.589</b>	<b>1.093.709</b>	<b>-1,2%</b>	<b>-14,5%</b>
Dívida Líquida <sup>1</sup>	266.438	244.050	27.641	9,2%	863,9%
Posição de contratos de swap	200	2.440	9.027	-91,8%	-97,8%
Dívida Líquida ajustada <sup>2</sup>	266.238	241.610	18.614	10,2%	1330,3%
<b>Dívida Líquida Ajustada / Patrimônio Líquido</b>	<b>19,6%</b>	<b>18,6%</b>	<b>1,3%</b>	<b>1,0 p.p.</b>	<b>18,3 p.p.</b>
<b>Empréstimos e Financiamentos por indexador</b>	<b>1.201.201</b>	<b>1.190.639</b>	<b>1.121.350</b>	<b>0,9%</b>	<b>7,1%</b>
TR	105	105	18.174	-0,8%	-99,4%
IPCA	495.546	478.377	261.440	3,6%	89,5%
CDI	705.549	712.156	841.737	-0,9%	-16,2%

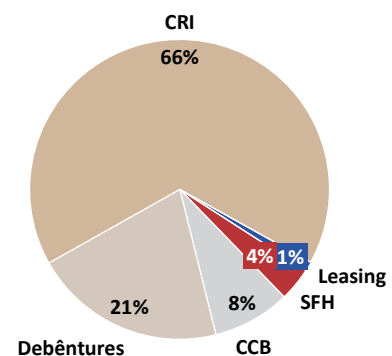
<sup>1</sup> Dívida Líquida: Saldo total das linhas de Empréstimos e Financiamentos reduzido pelo saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa.

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

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



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





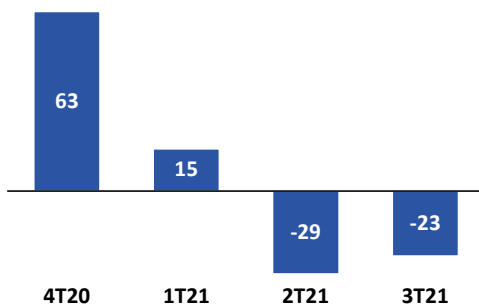
## Geração de Caixa (*Cash Burn*)<sup>1</sup>

No 3T21, houve queima de caixa no valor de R\$ 23 milhões. Considerando os últimos 12 meses encerrados no 3T21, houve geração de caixa no total de R\$ 26 milhões.

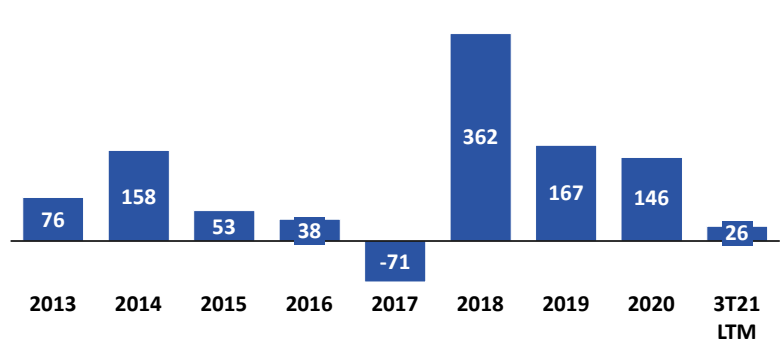
Cabe destacar que o consumo de caixa observado no trimestre deveu-se ao expressivo crescimento operacional que a Companhia tem reportado, permitindo uma expansão considerável do volume de lançamentos, que mais do que dobrou quando comparamos o 9M21 com o 9M20.

Além disso, ressalta-se também a importância da estratégia de antecipação de compra de insumos antes do aumento de preços, com o objetivo de mitigar boa parte dos efeitos da pressão inflacionária que vem ocorrendo no país nos últimos trimestres. Essa decisão foi fundamental para a manutenção da solidez e resiliência da Margem Bruta que a Companhia tem reportado no período.

Geração de Caixa por Trimestre  
(R\$ milhões)



Geração de Caixa por Ano  
(R\$ milhões)



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

## PROGRAMA DE RECOMPRA DE AÇÕES

Com a finalidade de administrar os recursos disponíveis da Companhia para potencializar a geração de valor para os acionistas, em novembro de 2020, foi aprovado o programa de recompra de ações.

No decorrer do 3T21, a Direcional recomprou R\$ 2 milhões em ações de sua emissão. Com isso, desde o início do programa, o volume de ações readquirido totalizou R\$ 53 milhões.



## RIVA – Destaques Operacionais

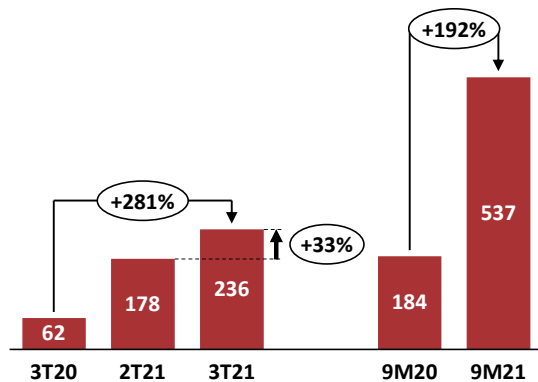
No 3T21, os números apresentados pela operação da Riva, subsidiária que atua com foco no segmento de média-baixa renda, continuaram a evidenciar a expressiva evolução em todas as métricas operacionais. Esse resultado confirma, mais uma vez, a assertividade da estratégia de crescimento da Riva. O aumento da relevância da Riva no *mix* vem permitindo uma importante diversificação do portfólio de produtos, além de uma maior possibilidade de repasse da inflação nos preços finais, contribuindo para a solidez da margem consolidada.

Foram lançados, ao longo do trimestre, um total de 4 empreendimentos no segmento, alcançando um VGV de R\$ 621 milhões (R\$ 468 milhões % Companhia), o maior patamar alcançado pela Riva em um trimestre. Vale destacar a dispersão geográfica dos produtos no 3T21, tendo ocorrido lançamentos em todas as praças em que a Riva atua.

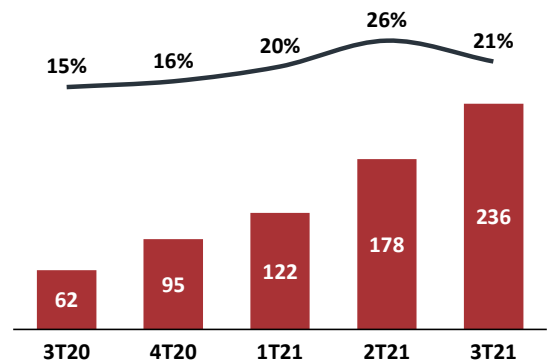
No acumulado do ano até setembro, o VGV lançado no segmento totalizou R\$ 935 milhões (R\$ 782 milhões % Companhia).

As Vendas Líquidas no 3T21 atingiram VGV de R\$ 236 milhões, crescimento de 33% sobre o 2T21 e de expressivos 281% na comparação com o 3T20. Com isso, a VSO foi de 21% no trimestre. Conforme exposto anteriormente, é importante ressaltar que as vendas da Riva no 3T21 representaram 37% do total vendido pelo Grupo Direcional. No 9M21, as Vendas Líquidas mostraram crescimento de 192% em relação ao volume observado no 9M20.

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



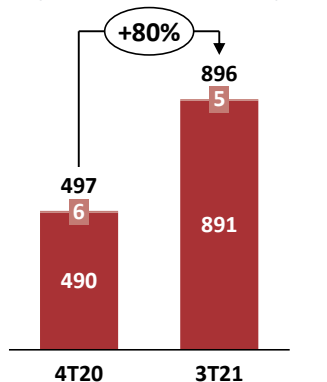
**Evolução das Vendas Líquidas e VSO**  
(VGV 100% - R\$ milhões)



■ Vendas Líquidas — VSO

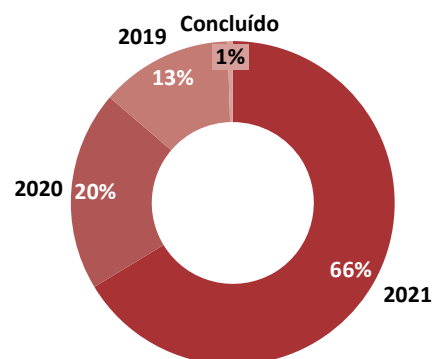
No encerramento do período, o VGV em estoque do segmento totalizou R\$ 896 milhões, dos quais menos de 1% é referente a produtos concluídos. Os gráficos a seguir apresentam maiores informações sobre a evolução e a abertura do Estoque da Riva.

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



■ Concluído ■ Em Andamento

**Ano de Lançamento**  
(%VGV - 100%)





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

**CÓDIGO DA AÇÃO: DIRR3**

Cotação 30/09/2021: R\$ 11,42

**Número de Ações (Ex-Tesouraria):**  
145 milhões**Valor de Mercado:**  
R\$ 1.656 milhões / US\$ 304 milhões**Free Float:**  
50%**Volume médio diário 3T21:**  
1.614 mil ações  
R\$ 20.560 mil  
5.237 negócios**CONFERÊNCIA DE RESULTADOS**(em português com tradução simultânea  
para inglês)Data: 09/11/2021 - Terça-feira  
**10:00** - Horário de Brasília  
**08:00** - Horário de Nova Iorque

Conexão via:

Plataforma Zoom  
<https://us06web.zoom.us/j/83548446308>Canal da Direcional no YouTube  
<https://youtu.be/T74v-2zUXRU>**CONTATOS**

Equipe de RI

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

[ri@direcional.com.br](mailto:ri@direcional.com.br)  
[www.direcional.com.br/ri](http://www.direcional.com.br/ri)[www.direcional.com.br](http://www.direcional.com.br)Rua dos Otoni, 177 - 10º andar  
Belo Horizonte - MG  
CEP: 30.150-270



## BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

IFRS

Balanço Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	30/09/2021	31/12/2020	Δ %
<b>Ativo circulante</b>			
Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	934.763	926.929	1%
Contas a receber	259.389	246.717	5%
Estoques	1.100.928	1.268.195	-13%
Crédito com partes relacionadas	53.132	37.363	42%
Tributos a recuperar	22.487	21.185	6%
Contas a receber por alienação de investimentos	21.734	50.000	-57%
Outros créditos	128.966	115.943	11%
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>2.521.399</b>	<b>2.666.332</b>	<b>-5%</b>
<b>Ativo não circulante</b>			
Contas a receber	277.261	128.727	115%
Estoques	2.459.306	2.071.074	19%
Créditos com partes relacionadas	1.636	1.636	-
Depósitos judiciais	15.528	15.928	-3%
Contas a receber por alienação de investimentos	0	30.685	-100%
Outros créditos	18.751	10.214	84%
Investimentos	123.181	73.064	69%
Imobilizado	86.763	89.594	-3%
Intangível	17.101	14.155	21%
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>2.999.527</b>	<b>2.435.077</b>	<b>23%</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>5.520.926</b>	<b>5.101.409</b>	<b>8%</b>



Balanco Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	30/09/2021	31/12/2020	Δ %
<b>Passivo circulante</b>			
Empréstimos e financiamentos	151.780	219.061	-31%
Fornecedores	108.310	90.086	20%
Obrigações trabalhistas	34.232	28.253	21%
Obrigações tributárias	19.105	25.227	-24%
Financiamento por arrendamento	9.471	9.887	-4%
Credores por imóveis compromissados	81.492	77.434	5%
Adiantamento de clientes	7.087	22.249	-68%
Outras contas a pagar	77.373	49.536	56%
Provisão para garantia	27.738	27.377	1%
Débitos com partes relacionadas	22.103	23.022	-4%
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>538.691</b>	<b>572.132</b>	<b>-6%</b>
<b>Passivo não circulante</b>			
Empréstimos e financiamentos	1.049.421	812.107	29%
Fornecedores	5.089	17.368	-71%
Provisão para garantia	12.316	11.530	7%
Obrigações tributárias	11.013	3.594	206%
Financiamento por arrendamento	26.540	29.679	-11%
Credores por imóveis compromissados	2.057.511	1.878.215	10%
Adiantamento de clientes	341.267	372.800	-8%
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	24.942	29.142	-14%
Outras contas a pagar	97.642	34.844	180%
Débitos com partes relacionadas	0	0	-
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>3.625.741</b>	<b>3.189.279</b>	<b>14%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Capital social	752.982	752.982	-
Reservas de capital	177.735	208.484	-15%
Outorga de opção de ações	3.070	4.050	-24%
Ajuste de avaliação patrimonial	-19.108	-19.023	0%
Ações em tesouraria	-45.737	-52.129	-12%
Reservas de lucros	345.836	331.948	4%
	<b>1.214.778</b>	<b>1.226.312</b>	<b>-1%</b>
Participação dos não controladores	141.716	113.686	25%
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>1.356.494</b>	<b>1.339.998</b>	<b>1%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>5.520.926</b>	<b>5.101.409</b>	<b>8%</b>



## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA

Demonstração de Resultados - Consolidada R\$ mil	3T21 (a)	2T21 (b)	3T20 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M21 (d)	9M20 (e)	Δ % (d/e)
Receita com venda de imóveis	462.751	444.503	393.597	4,1%	17,6%	1.330.435	1.128.074	17,9%
Receita com prestação de serviços	18.022	18.051	18.578	-0,2%	-3,0%	56.775	51.524	10,2%
<b>Receita bruta</b>	<b>480.773</b>	<b>462.554</b>	<b>412.175</b>	<b>3,9%</b>	<b>16,6%</b>	<b>1.387.209</b>	<b>1.179.598</b>	<b>17,6%</b>
Deduções da receita - impostos incidentes e outros	-27.411	-40.392	-36.643	-32,1%	-25,2%	-97.800	-104.190	-6,1%
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>453.362</b>	<b>422.162</b>	<b>375.532</b>	<b>7,4%</b>	<b>20,7%</b>	<b>1.289.409</b>	<b>1.075.409</b>	<b>19,9%</b>
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	-291.148	-262.580	-241.802	10,9%	20,4%	-819.945	-705.454	16,2%
<b>Lucro bruto</b>	<b>162.214</b>	<b>159.582</b>	<b>133.730</b>	<b>1,6%</b>	<b>21,3%</b>	<b>469.464</b>	<b>369.955</b>	<b>26,9%</b>
Despesas gerais e administrativas	-33.785	-33.690	-27.916	0,3%	21,0%	-97.953	-83.976	16,6%
Despesas comerciais	-49.549	-45.477	-39.705	9,0%	24,8%	-137.776	-114.321	20,5%
Resultado com equivalência patrimonial	6.059	2.536	2.906	138,9%	108,5%	11.299	2.589	336,5%
Outras receitas e despesas operacionais	1.897	-6.100	-12.336	-131,1%	-115,4%	-17.000	-34.340	-50,5%
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>	<b>-75.378</b>	<b>-82.731</b>	<b>-77.051</b>	<b>-8,9%</b>	<b>-2,2%</b>	<b>-241.430</b>	<b>-230.048</b>	<b>4,9%</b>
Despesas financeiras	-40.401	-27.319	-16.297	47,9%	147,9%	-96.831	-53.669	80,4%
Receitas financeiras	20.725	12.896	8.381	60,7%	147,3%	42.449	33.666	26,1%
<b>Resultado financeiro</b>	<b>-19.676</b>	<b>-14.423</b>	<b>-7.916</b>	<b>36,4%</b>	<b>148,5%</b>	<b>-54.382</b>	<b>-20.003</b>	<b>171,9%</b>
<b>Resultado antes do imposto de renda e CSLL</b>	<b>67.160</b>	<b>62.428</b>	<b>48.762</b>	<b>7,6%</b>	<b>37,7%</b>	<b>173.654</b>	<b>119.903</b>	<b>44,8%</b>
IR e CSLL - corrente e diferido	-8.255	-9.448	-7.567	-12,6%	9,1%	-25.659	-21.931	17,0%
<b>Resultado líquido antes de participantes em SCs e SPes</b>	<b>58.905</b>	<b>52.980</b>	<b>41.195</b>	<b>11,2%</b>	<b>43,0%</b>	<b>147.995</b>	<b>97.972</b>	<b>51,1%</b>
Participantes em SCs e SPes	-11.721	-12.292	-12.639	-4,6%	-7,3%	-33.017	-25.469	29,6%
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>47.184</b>	<b>40.688</b>	<b>28.556</b>	<b>16,0%</b>	<b>65,2%</b>	<b>114.978</b>	<b>72.503</b>	<b>58,6%</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>35,8%</b>	<b>37,8%</b>	<b>35,6%</b>	<b>-2,0 p.p.</b>	<b>0,2 p.p.</b>	<b>36,4%</b>	<b>34,4%</b>	<b>2,0 p.p.</b>
<b>Margem Bruta Ajustada</b>	<b>36,0%</b>	<b>38,0%</b>	<b>36,2%</b>	<b>-2,0 p.p.</b>	<b>-0,2 p.p.</b>	<b>36,6%</b>	<b>35,0%</b>	<b>1,7 p.p.</b>
<b>Margem Líquida</b>	<b>10,4%</b>	<b>9,6%</b>	<b>7,6%</b>	<b>0,8 p.p.</b>	<b>2,8 p.p.</b>	<b>8,9%</b>	<b>6,7%</b>	<b>2,2 p.p.</b>



## DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA

Demonstração de Fluxo de Caixa - Consolidado (RS Mil)	30/09/2021	30/09/2020
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	173.652	119.902
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	37.625	29.532
Resultado de equivalência patrimonial	-11.299	-2.589
Provisão para garantia	21.125	19.664
Juros sobre encargos e financiamentos	75.780	41.567
Hedge accounting - Valor justo	-9.507	-
Variação Cambial sobre empréstimos e financiamentos	1.098	9.584
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	5.047	2.200
Resultado com permuta física	-13.678	-17.062
Resultado das vendas de participações societárias	-28.902	-427
Correção do contas a receber por aquisição de participações societárias	-330	-
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	7.057	4.285
Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	1.812	2.013
Ajuste a valor recuperável líquido de Estoque concluído	-501	-
Provisão para perdas de contas a receber	12.273	7.456
Provisão para perdas sobre partes relacionadas	-	5.240
Provisão para plano de opções de ações	2.688	-
Provisão para participação nos lucros	7.879	207
Acréscimos (decrécimo) em ativos		
Contas a receber	-180.536	-33.802
Estoques	89.780	119.748
Créditos diversos	-21.560	-21.982
Partes relacionadas	-6.872	3.525
Depósitos judiciais	400	-250
Tributos a recuperar	-1.302	2.349
(Decrécimo) acréscimo em passivos		
Fornecedores	-9.350	33.451
Obrigações trabalhistas	-1.900	11.616
Obrigações tributárias	730	-1.906
Credores por imóveis compromissados	-148.132	-120.753
Adiantamento de clientes	-13.629	-5.582
Contas a pagar	93.633	-8.183
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-9.247	-7.735
Partes relacionadas	-919	-1.196
Garantia de obra	-19.978	-13.952
Imposto de renda e contribuição social pagos	-25.092	-23.139
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais</b>	<b>27.845</b>	<b>153.781</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Acréscimo (Decrécimo) de investimentos (SCPs e SPEs)	-220.785	-4.059
Dividendos recebidos	8.700	1.570
Venda de participações societárias	261.450	12.123
Acréscimo do imobilizado	-8.000	-4.159
Imobilizado arrendado	-1.717	-3.246
Acréscimo de intangível	-9.700	-7.705
Aplicações financeiras	-73.763	-11.557
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento</b>	<b>-43.815</b>	<b>-17.033</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Dividendos pagos	-100.147	-
Recuperação de ações	-31.965	-
Ingresso de financiamento por arrendamento	1.717	3.107
Amortização do financiamento por arrendamento	-6.563	-6.356
Juros pagos sobre arrendamento	-521	-325
Ingressos dos empréstimos	338.637	609.190
Amortizações dos empréstimos	-204.698	-344.045
Juros pagos	-41.350	-29.535
Aumento / Redução de capital por não controladores	-5.069	-16.014
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento</b>	<b>-49.959</b>	<b>216.022</b>
<b>Aumento de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>-65.929</b>	<b>352.770</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		
No início do período	731.569	533.795
No final do período	665.640	886.565





## GLOSSÁRIO

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

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

MCMV Faixa 1	Empreendimentos populares realizados sob a forma de empreitada, no âmbito do “Programa Minha Casa, Minha Vida”, contratados diretamente com o Agente Financiador, destinados a famílias com renda mensal de até R\$ 1.600. Os imóveis deste segmento têm o preço final determinado pela Agente Financiador, nos termos da portaria Nº 435/2012 do Ministério das Cidades, e sua aquisição pode ser subsidiada pelo governo.
MCMV 2 e 3	Empreendimentos residenciais com preço médio por unidade de até R\$ 264 mil, no âmbito do “Programa Minha Casa, Minha Vida - Faixas 1.5, 2 e 3”. Até 3T15, os projetos deste segmento foram denominados “Popular”.
Riva	Empreendimento destinados a clientes de média renda, desenvolvidos nas SPEs objeto de aporte de ativos na subsidiária integral da Direcional denominada Riva Incorporadora S.A.
Médio Padrão	Empreendimentos residenciais com preço médio por Unidade acima do teto do programa MCMV, até R\$ 500 mil.
Médio-Alto Padrão	Empreendimentos residenciais com preço médio por Unidade acima de R\$ 500 mil.
MAC	Compreende os empreendimentos dos segmentos Médio Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercial.
Legado	Empreendimentos do segmento MAC desenvolvidos no modelo de incorporação e construção anterior.
Novo Modelo	Modelo de negócios consolidado a partir de 2015 para desenvolvimento dos empreendimentos residenciais da Companhia. Tem como principais características a possibilidade de repasses na planta e a adoção de construção industrializada.

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

**LTM** - Período que compreende os últimos 12 meses (*Last Twelve Months*, na sigla em inglês).

**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 (“*Percentage of Completion - PoC*”), medindo-se o progresso da obra pelos custos reais incorridos versus os gastos totais orçados para cada fase do empreendimento.

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

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

**Programa Casa Verde e Amarela (PCVA)** – Nova denominação atribuída ao programa de incentivo à habitação popular (antigo Minha Casa, Minha Vida).

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

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

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

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

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

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias  
30 de setembro de 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 1. Contexto operacional

A Direcional Engenharia S.A. (“Direcional”, “Controladora” ou “Companhia”), com sede em Belo Horizonte, Minas Gerais, é uma Companhia de capital aberto e tem suas ações negociadas na B3, sob a sigla DIRR3.

A Companhia é uma incorporadora e construtora, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares e de médio padrão através de sua subsidiária integral Riva e atuação primordialmente nas regiões norte, nordeste centro-oeste e sudeste. Durante os seus 40 anos de experiência em incorporação e construção de empreendimentos populares, desenvolveu uma estrutura verticalizada e um processo construtivo padronizado e industrial, o que tem viabilizado a construção de empreendimentos com destacada eficiência operacional.

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

Em 8 de novembro de 2021, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as Informações contábeis intermediárias e autorizou sua divulgação.

##### 1.1. Análise sobre a Covid-19

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

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

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

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação  
30 de setembro de 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 1. Contexto operacional--Continuação

##### 1.1. Análise sobre a Covid-19--Continuação

Em linhas gerais, estas medidas foram:

###### Medidas de segurança

###### *Procedimentos nos canteiros de obra*

Para manter a segurança dos nossos colaboradores nos canteiros de obra e o bom desempenho de suas funções, passou a ser obrigatório, antes do ingresso nas dependências do canteiro, medir a temperatura do colaborador (repetimos o procedimento após o almoço) ou visitante, estar usando máscara de proteção adequadamente (uso obrigatório durante todo o expediente), efetuar a higienização das mãos (insumos estes fornecidos pela Companhia), triagem diária feita pelo técnico de segurança em cada regional para avaliar a saúde dos colaboradores. Os canteiros de obras são locais arejados, espaçosos, permitindo que os colaboradores mantenham o devido distanciamento de segurança sugerido pela OMS.

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

###### *Procedimentos no escritório administrativo*

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

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

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação  
30 de setembro de 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 1. Contexto operacional--Continuação

##### 1.1. Análise sobre a Covid-19--Continuação

###### Medidas de segurança--Continuação

###### *Procedimentos no escritório administrativo--Continuação*

Além desses cuidados, a companhia faz monitoramento de casos suspeitos e confirmados até a recuperação total do colaborador com auxílio de uma equipe médica. Antes do retorno ao trabalho são realizados testes para termos a confirmação que o colaborador já está apto para retornar ao trabalho, visando controlar e evitar novas contaminações.

Durante o 1º trimestre de 2021 para conter o avanço da Covid, a cidade de Belo Horizonte entrou em *lockdown*. Na sede administrativa, aproximadamente 70% dos colaboradores migraram para o regime de trabalho via home office e permaneceram durante o 2º e 3º trimestre.

###### *Proteção de caixa*

Visando reforçar o caixa da Companhia nesse momento de instabilidade, o conselho de administração da Companhia aprovou a realização da 1ª emissão de notas promissórias comerciais no valor de R\$100.000 com prazo de 1 ano a uma taxa de CDI+4% a.a. Em 16 de junho de 2020 a companhia contraiu outra linha de crédito mais longa no valor de R\$100.000 com uma taxa mais atrativa (CDI+2,5% a.a.) e quitou as notas promissórias anteriormente contratadas. Em 21 de setembro de 2020 a Companhia realizou a 6ª emissão de Debêntures onde o valor nominal total foi de R\$250.000 com vencimento em 21 de setembro de 2025 à taxa de CDI + 2,85% a.a.

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

Até setembro de 2021, não houve necessidade de captação de crédito adicional visando proteção de caixa em função da pandemia, além do usual para manutenção das atividades da Companhia.

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação  
30 de setembro de 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 1. Contexto operacional--Continuação

##### 1.1. Análise sobre a Covid-19--Continuação

###### Medidas de segurança--Continuação

###### *Avaliação dos impactos no negócio*

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

Durante o 1º trimestre de 2021, devido ao avanço da Covid vários estados e municípios adotaram medidas mais duras para conter o avanço da Covid, dentre elas a adesão ao Lockdown. Na cidade de Manaus as obras foram paralisadas do dia 25 de janeiro a 11 de fevereiro. Na cidade de São Paulo as nossas obras foram paralisadas de 26 de março a 05 de abril. Na cidade de Ribeirão preto houve paralisação das obras de 17 a 19 de março.

No 2º e no 3º trimestre de 2021, não houve paralisação nas obras em função de *lockdown*. Acreditamos que o forte desempenho nas vendas se deve ao modelo de negócio da companhia focado no CVA - Casa Verde Amarela (antigo Programa MCMV), em que o repasse do cliente para o agente financiador acontece no momento da venda durante a obra (método associativo) e não no final do empreendimento, permitindo o encurtamento do ciclo financeiro do negócio, reduzindo os impactos no fluxo de caixa da operação. Além disso, não houve restrição de crédito bancário para o setor. Realizamos abertura gradual de nossos estandes e pontos de vendas e trabalhamos fortemente nos canais digitais de vendas online da companhia. Não houve aumento expressivo na inadimplência da companhia no período.

###### *Colaboração social*

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

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação  
30 de setembro de 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 1. Contexto operacional--Continuação

##### 1.2. Continuidade operacional

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

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

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

As práticas contábeis nestas informações contábeis intermediárias são consistentes com as práticas descritas na Nota Explicativa nº 2 das demonstrações financeiras da Companhia do exercício findo em 31 de dezembro de 2020, arquivadas na CVM. Essas práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme nos períodos apresentados.

##### 2.1. Reapresentação das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de 30 de setembro de 2020

Em 30 de setembro de 2020, a Companhia realizou reclassificações contábeis referentes ao reconhecimento do plano matching. Conforme apresentado na nota explicativa nº 22, o plano matching é um programa para outorga do direito de compra de ações e concessão de ações de incentivo a administradores e empregados da Companhia e/ou das Sociedades de Propósito Específico em que a Companhia tenha participação ("beneficiários"), previamente selecionados pelo Conselho de Administração, com objetivo de atraí-los, motivá-los e retê-los, bem como alinhar os seus interesses com os da Companhia e de seus acionistas.

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação  
30 de setembro de 2021  
(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. Reapresentação das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de 30 de setembro de 2020--Continuação

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

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

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação  
30 de setembro de 2021  
(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. Reapresentação das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de 30 de setembro de 2020--Continuação

Para fins comparativos, estão sendo reapresentando os saldos de 30 de setembro de 2020, conforme demonstrado abaixo:

	Reserva de capital								
	Por emissão de ações/alienação			Por outorga de opções de ações			Reservas de lucro		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Saldos em 31/12/2019	198.160	10.324	208.484	15.508	(9.557)	5.951	341.032	(767)	340.265
Alienação de ações em tesouraria	(2.782)	2.782	-	-	(2.645)	(2.645)	-	(137)	(137)
Outras Mutações	-	-	-	-	-	-	71.578	-	71.578
Saldo em 30/09/2020	<b>195.378</b>	<b>13.106</b>	<b>208.484</b>	<b>15.508</b>	<b>(12.202)</b>	<b>3.306</b>	<b>412.610</b>	<b>(904)</b>	<b>411.706</b>



## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação  
30 de setembro de 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

#### 3.1. Caixa e equivalente de caixa

Descrição	Individual		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Caixa e bancos	<b>2.854</b>	1.563	<b>313.066</b>	217.303
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	<b>215.438</b>	415.067	<b>352.574</b>	514.266
Total	<b>218.292</b>	416.630	<b>665.640</b>	731.569

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 93,17% e 117,71% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento. Em 30 de setembro de 2021, a rentabilidade média bruta acumulada das aplicações financeiras da Companhia no ano de 2021 foi de 103,94% do CDI.

#### 3.2. Aplicações financeiras

	Individual		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Aplicações em letra financeira Tesouro (Títulos Públicos)	<b>227.531</b>	97.507	<b>229.087</b>	128.391
Letras financeiras (Títulos Privados)	<b>39.764</b>	96.739	<b>40.036</b>	66.969
Total	<b>267.295</b>	194.246	<b>269.123</b>	195.360

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.

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação  
30 de setembro de 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 4. Contas a receber

##### 4.1. Contas a receber operacional

Contas a receber por incorporação de imóveis	Individual		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Unidades concluídas	3.700	3.499	185.988	176.015
Unidades não concluídas	-	-	375.515	192.288
Contas a receber por venda de terrenos	-	-	2.049	1.425
(-) Provisão para perdas de contas a receber	-	-	(29.303)	(17.030)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(11.759)	(4.702)
	<b>3.700</b>	3.499	<b>522.490</b>	347.996
<b>Contas a receber por prestação de serviço</b>				
Intermediação imobiliária	-	-	1.686	923
Construção por empreitada	4.634	3.623	9.088	25.170
Outros serviços	2.205	183	3.386	1.355
	<b>6.839</b>	3.806	<b>14.160</b>	27.448
	<b>10.539</b>	7.305	<b>536.650</b>	375.444
Circulante	9.885	6.540	259.389	246.717
Não circulante	654	765	277.261	128.727

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

	31/12/2020	(-) Provisão	(+) Reversão	30/09/2021
Movimentação PDD	(17.030)	(19.294)	7.021	(29.303)

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 informações contábeis intermediárias 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 informações contábeis intermediárias.

A Companhia efetuou o cálculo a valor presente das contas a receber para unidades não concluídas e contabilizou o montante considerando a taxa média de desconto de 3,69% a.a., que é representado pela taxa média de captação de empréstimos e financiamentos pela companhia, descontada do IPCA.

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação  
30 de setembro de 2021

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

#### 4. Contas a receber--Continuação

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

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 ou taxa pré-fixada equivalente ao INCC. Após a averbação do Habite-se são atualizadas, em sua maior parte, pelo IPCA e há incidência de juros de 12% a.a. ou taxa pré-fixada equivalente ao IPCA + 12% a.a.

Em 15 de dezembro de 2020, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto a True Securitizadora S.A. O valor líquido da operação foi de R\$116.968. Em 30 de setembro de 2021, o saldo a receber referente a essa operação era de R\$43.

Em 30 de março de 2021, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um novo instrumento de Cessão de Crédito Imobiliário junto a ISEC Securitizadora S.A. O valor líquido da operação foi de R\$38.920. Em 21 de abril de 2021, o saldo foi integralmente recebido.

Em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro 2020, as contas a receber de incorporação de imóveis e prestação de serviços, que estão classificados no ativo circulante, apresentaram os seguintes vencimentos:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
A vencer		
até 3 meses	<b>154.374</b>	120.965
de 3 a 6 meses	<b>21.918</b>	25.179
de 6 a 9 meses	<b>23.776</b>	25.401
de 9 meses a 1 ano	<b>21.964</b>	36.136
	<b>222.032</b>	207.681
Vencidos		
até 1 mês	<b>2.796</b>	13.293
de 1 a 2 meses	<b>1.585</b>	917
de 2 a 3 meses	<b>980</b>	4.201
de 3 a 4 meses	<b>1.088</b>	1.671
de 4 a 6 meses	<b>4.989</b>	754
Acima de 6 meses	<b>25.919</b>	18.200
	<b>37.357</b>	39.036
	<b>259.389</b>	246.717

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação  
30 de setembro de 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 4. Contas a receber--Continuação

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

Os títulos a vencer classificados como não circulantes em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 possuem o seguinte fluxo de recebimento:

	<u>30/09/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Entre 1 e 2 anos	160.977	63.898
Até 3 anos	63.581	39.435
Até 4 anos	27.675	9.207
Após 4 anos	25.028	16.187
	<u>277.261</u>	<u>128.727</u>

##### 4.2. Outras contas a receber

	<u>Individual</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>30/09/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Contas a receber por Alienação de cotas	3.151	70.685	21.734	80.685
	<u>3.151</u>	<u>70.685</u>	<u>21.734</u>	<u>80.685</u>
Circulante	3.151	40.000	21.734	50.000
Não circulante	-	30.685	-	30.685

Abaixo a movimentação do saldo do contas a receber por alienação de cotas:

	<u>Individual</u>	<u>Consolidado</u>
31/12/2021	70.685	80.685
(+) Novas aquisições	144.669	202.169
(+/-) Correções	330	330
(-) Recebimentos	(212.533)	(261.450)
30/09/2021	<u>3.151</u>	<u>21.734</u>

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 saldo a receber por essa venda foi liquidado em 19 de agosto de 2021. Nessa mesma data a Companhia exerceu o direito de recomprar a Lago da Pedra pelo valor de R\$8.098 pagos no momento do exercício da opção. Celebrou ainda um Instrumento Particular de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças e adquiriu a totalidade das ações pertencentes à Vila Alba Participações S.A, passando a ser única sócia da Lago da Pedra.

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação  
30 de setembro de 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 4. Contas a receber--Continuação

##### 4.2. Outras contas a receber--Continuação

Em 24 de maio de 2019, a Companhia vendeu todas as quotas da empresa Linha Verde Participações Ltda. para a LMN Empreendimentos e Participações Ltda. pelo valor de R\$19.000 que serão pagos em 19 parcelas fixas de R\$1.000. As 10 últimas parcelas estão condicionadas à emissão do alvará de construção no terreno integralizado na SPE vendida, a previsão é que até o fim de 2021 o alvará tenha sido emitido. No 3º trimestre de 2021 foi realizado um acordo entre as partes e 3 parcelas das 10 remanescentes foram pagas, ficando apenas 7 condicionadas ao alvará. O saldo a receber em 30 de setembro de 2021 é de R\$7.000.

Em 30 de dezembro de 2020, a Companhia vendeu 51% da sua participação na Napoli Empreendimentos Imobiliários S.A correspondente a 23.349.751 quotas, para a BDI Realty 05 Sociedade Patrimonial Ltda., pelo valor de R\$40.000, quitado em 12 de março de 2021.

Em 10 de dezembro de 2020, a Riva Incorporadora S.A, controlada pela Companhia, vendeu 50% de sua participação na Osasco Lote 2 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda para Eztec Empreendimentos e Participações S.A pelo valor de R\$8.250. Em 30 de setembro o saldo a receber é de R\$4.743.

Em 2 de junho de 2021, realizou nova operação com a Eztec, com a venda de 50% da na Osasco Lote 2 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, pelo valor de R\$9.250. Em 30 de setembro o saldo a receber é de R\$6.840.

Em 29 de junho de 2021, a Riva Incorporadora S.A realizou a venda de 59,81% das quotas da Riva Incorporadora S/A - SCP SELETO para Grendene S.A, pelo valor de R\$40.000, quitado na data da negociação.

Em 20 de agosto de 2021, a Companhia firmou um Instrumento Particular de Compra e Venda de Quotas com a Lago da Pedra S.A, através do qual realizou a venda da integralidade das quotas das SPEs Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda, Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda, Valença Empreendimentos Imobiliários Ltda e Itaguatins Empreendimentos Imobiliários Ltda pelo valor de R\$89.617. O saldo a receber em 30 de setembro de 2021 é de R\$2.650.

Em 20 de agosto de 2021, a Companhia efetuou nova operação de venda da empresa Lago da Pedra Participações S.A para um novo fundo imobiliário pelo valor de R\$55.051. O saldo a receber em 30 de setembro de 2021 é de R\$501.

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2021

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

#### 5. Estoques

	Individual		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Imóveis concluídos	<b>954</b>	1.369	<b>103.324</b>	109.857
Imóveis em construção	-	-	<b>650.066</b>	702.778
Terrenos a incorporar	<b>35.616</b>	72.457	<b>2.806.844</b>	2.526.634
	<b>36.570</b>	73.826	<b>3.560.234</b>	3.339.269
Circulante	<b>954</b>	1.369	<b>1.100.928</b>	1.268.195
Não circulante	<b>35.616</b>	72.457	<b>2.459.306</b>	2.071.074

Em 30 de setembro de 2021, os saldos de estoques de imóveis concluídos foram submetidos a testes de valor realizável líquido. O saldo total de ajuste ao valor realizável em setembro de 2021 é de R\$3.096 (R\$3.597 em dezembro de 2020).

	31/12/2020	(+) Ajuste a	(-) Reversão	30/09/2021
		Valor recuperável Líquido	de Ajuste a valor recuperável Líquido	
Individual	-	-	-	-
Controladas	(3.597)	(6)	507	(3.096)
Consolidado	(3.597)	(6)	507	(3.096)

#### 5.1. Juros capitalizados

Os juros incorridos referentes aos financiamentos à produção estão contabilizados nas rubricas de "Imóveis em construção" e "Imóveis concluídos" de acordo com o OCPC 01, e estes são apropriados ao resultado em decorrência das vendas. Em 30 de setembro de 2021 foram capitalizados nas contas de estoques, juros no montante de R\$1.364 (R\$2.473 para o período findo em 31 de dezembro de 2020), ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$7.168 (R\$8.402 em 31 de dezembro de 2020), referente às unidades não vendidas. A taxa média utilizada para a capitalização dos juros foi de 8,21% em setembro de 2021 (5,98% no exercício findo em 31 de dezembro de 2020). Em 30 de setembro de 2021 e em 31 de dezembro de 2020 não havia financiamento à produção na controladora.

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação  
30 de setembro de 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 6. Partes relacionadas

### 6.1. Empresas ligadas

Ativo	Individual		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Créditos junto a sócios de empreendimentos (a)	6.187	25.166	32.259	33.505
Conta corrente com empreendimentos (b)	140.325	22.251	22.509	5.494
	<b>146.512</b>	<b>47.417</b>	<b>54.768</b>	<b>38.999</b>
Circulante	146.512	47.417	53.132	37.363
Não circulante	-	-	1.636	1.636
Passivo	Individual		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Passivo junto a sócios de empreendimentos (a)	3.825	3.825	20.345	23.022
Conta corrente com empreendimentos (b)	28.938	29.026	1.758	-
	<b>32.763</b>	<b>32.851</b>	<b>22.103</b>	<b>23.022</b>
Circulante	14.517	14.605	22.103	23.022
Não circulante	18.246	18.246	-	-

- (a) Créditos e passivos juntos a sócios de empreendimentos: A Companhia realiza operações de mútuos com alguns parceiros de empreendimentos, geralmente acionistas não controladores das referidas SPEs. Essas operações se liquidam no encerramento da construção. Tais operações são corrigidas pelo CDI acrescido de *spread* de até 4,13% a.a. ou pelo IGPM acrescido de *spread* de até 1% a.m. Essas operações estão garantidas pelo resultado obtido nos empreendimentos, de forma que os direitos de participação no resultado dos sócios estão condicionados à liquidação das operações. No exercício de 2020 a companhia reconheceu uma provisão para perda no valor de R\$5.240 referente ao crédito junto a um parceiro específico. Não houve provisão adicional em 30 de setembro de 2021.
- (b) Conta corrente com empreendimentos: tais operações são exclusivamente relacionadas ao aporte de recursos para a construção, sobre as quais não incide remuneração. Em 17 de fevereiro de 2021 a Riva realizou redução de capital social para restituição de capital aos acionistas no valor de R\$86.531, sendo R\$85.666 em favor da companhia. Em 30/06/2021 foram pagos R\$40.000 do saldo da redução de capital realizada em 17 de fevereiro de 2021 em favor da companhia.

### Resultado

A Companhia realiza o fretamento de aeronaves da ALVG Investimentos e Participações Ltda. ("ALVG") para locomoção dos executivos durante a realização das atividades relacionadas aos negócios. Durante o período findo em 30 de setembro de 2021 foram pagos valores médios mensais de R\$174 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 informações contábeis intermediárias--Continuação  
30 de setembro de 2021

(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 período findo em 30 de setembro de 2021 foram pagos valores médios mensais de R\$589 (31 de dezembro de 2020 - valores mensais de R\$563) 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) proposta pela administração da Companhia para deliberação da AGO realizada no dia 29 de abril de 2021, e (ii) realizada no período de 2020.

Proposta para o exercício de 2021	2021			Total
	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Diretoria estatutária	
Número de membros (*)	7	3	6	16
Remuneração fixa anual (R\$)	1.600	200	3.600	5.400
Remuneração variável (R\$)	400	-	2.400	2.800
Remuneração baseada em opções de ações (R\$) (**)	40	-	3.160	3.200
	<b>2.040</b>	<b>200</b>	<b>9.160</b>	<b>11.400</b>



## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação  
30 de setembro de 2021  
(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 2020	2020			Total
	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Diretoria estatutária	
Número de membros (*)	7	3	5	15
Remuneração fixa anual (R\$)	1.378	141	2.555	4.074
Remuneração variável (R\$)	-	-	416	416
Remuneração baseada em opções de ações (R\$) (**)	13	-	1.028	1.041
	<u>1.391</u>	<u>141</u>	<u>3.999</u>	<u>5.531</u>

(\*) O número de membros do Conselho de Administração, Conselho Fiscal e da Diretoria Estatutária da Companhia foi calculado em linha com as disposições do Ofício-Circular CVM/SEP nº 02/2020.

(\*\*) A remuneração baseada em opções de ações da Riva é realizada mediante outorga do plano de opções de ações da Companhia. O Valor da remuneração em 2020 foi de R\$323. Para o exercício de 2021 foi proposta uma remuneração de R\$340.

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

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação  
30 de setembro de 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 7. Investimentos

### a) Abaixo a movimentação dos saldos mais relevantes de 31 de dezembro de 2020 para 30 de setembro de 2021

Empresas controladas	Participação	31/12/2020	Dividendos/ amortização	Equivalência patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC (a)	30/09/2021
CANARIO ENGENHARIA LTDA.	100,00%	76.872	-	1.422	6.270	84.564
ITAPEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	99,90%	31.981	-	24.228	11.108	67.317
DIRECIONAL TAGUATINGA ENGENHARIA LTDA.	100,00%	43.339	(13.429)	12.145	16.502	58.557
RIVA INCORPORADORA S/A (b)	91,77%	157.432	-	(8.862)	(83.030)	65.540
BELLA MOEDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	100,00%	44.443	-	(1)	23	44.465
RIACHO BRANCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	95,87%	26.696	(4.889)	14.807	(1.020)	35.594
TARAUACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,90%	34.804	-	(2.063)	2.327	35.068
MANAUARA VII EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.	100,00%	21.127	-	1.436	10.811	33.374
AZURITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,90%	35.891	-	(948)	(1.854)	33.089
RIO LARGO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,90%	30.440	-	3.177	(1.852)	31.765
DIRECIONAL SANTO ANTÔNIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	100,00%	26.153	-	(10)	288	26.431
ARAGUACEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,90%	14.290	-	4.313	6.939	25.542
AMATURA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,90%	25.419	(8.920)	8.701	331	25.531
CONSTANTINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,90%	24.949	-	1.104	(1.079)	24.974
NOVA DIAMANTINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,90%	27.192	-	11.759	(15.219)	23.732
ARANTINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,90%	9.728	-	1.896	11.328	22.952
ARARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,90%	8.027	-	3.957	9.737	21.721
ALTOS PILARES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	100,00%	10.840	-	9.031	852	20.723
ALTO SANTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,90%	26.472	-	6.838	(13.269)	20.041
SANTA INES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,90%	5.767	-	10.118	3.420	19.305
Outras controladas	-	702.617	(39.487)	95.372	37.430	795.932
Total Controladas:	-	1.384.479	(66.725)	198.420	43	1.516.217
Controladas em Conjunto (na controladora)	-	72.579	(8.700)	9.820	(2.775)	70.924
<b>Total Controladora</b>	-	1.457.058	(75.425)	208.240	(2.732)	1.587.141
Controladas em Conjunto (na Controladora)	-	72.579	(8.700)	9.820	(2.775)	70.924
Controladas em Conjunto (em Controladas)	-	485	-	1.479	50.293	52.257
<b>Total Consolidado</b>	-	73.064	(8.700)	11.299	47.518	123.181

(a) As vendas de participações societárias no período resultaram em uma baixa de R\$115.963 no individual e R\$173.267 no consolidado que refere-se ao custo dos investimentos vendidos.

(b) Conforme mencionado na nota 6.1 item b, o capital social da Riva foi reduzido e R\$85.666 foram provisionados para devolução ao sócios em momento oportuno.

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação  
30 de setembro de 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 7. Investimentos--Continuação

b) Abaixo a composição dos saldos das controladas e controladas em conjunto de 30 de setembro de 2021

Empresas Controladas	Participação	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido
		Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante	
Canario Engenharia Ltda.	100,00%	114.735	752	14.302	16.621	84.564
Riva Incorporadora S/A	91,77%	102.177	246.647	119.016	158.392	71.416
Itapema Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	99,90%	62.126	65.669	9.694	50.717	67.384
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	100,00%	58.051	30.399	17.838	12.055	58.557
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	44.468	3	-	44.465
Riacho Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	95,87%	23.536	27.373	4.014	9.961	36.934
Tarauaca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	32.690	6.576	4.002	161	35.103
Jardim Amaralina Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	50,00%	50.451	2.732	19.592	344	33.247
Manauara Vii Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100,00%	29.136	5.311	1.231	290	32.926
Rio Largo Empreendimento Imobiliários Ltda.	99,90%	35.961	2.416	5.341	1.239	31.797
Bello Villarinho Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	50,00%	22.759	6.250	1.208	423	27.378
Direcional Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	26.432	2	-	26.431
Araguacema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	23.161	5.061	2.225	430	25.567
Amatura Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	26.488	27.808	3.390	25.350	25.556
Parque Das Cerejeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda.	75,00%	29.732	1.715	2.913	3.308	25.226
Constantina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	28.092	1.602	4.369	326	24.999
Nova Diamantina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	22.564	3.009	1.680	137	23.756
Arantina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	15.485	12.632	1.549	3.593	22.975
Arari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	24.817	9.415	3.652	8.837	21.743
Alto Bunitis Participações Societárias Ltda.	60,00%	4.819	17.331	517	-	21.633
Altos Pilares Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19.471	1.259	7	-	20.723
Alto Santo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	29.441	27.802	5.333	31.849	20.061
Novo Hamburgo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	18.990	18.498	2.432	15.644	19.412
Santa Ines Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	26.781	70.371	3.395	74.433	19.324
Outras Controladas	-	1.066.745	1.947.434	255.939	1.906.983	851.257
<b>TOTAL CONTROLADAS</b>		<b>1.868.209</b>	<b>2.608.961</b>	<b>483.643</b>	<b>2.321.092</b>	<b>1.672.435</b>
<b>CONTROLADAS EM CONJUNTO</b>		<b>161.295</b>	<b>125.659</b>	<b>57.203</b>	<b>15.522</b>	<b>214.229</b>

Em 30 de setembro de 2021 e em 31 de dezembro de 2020, 50,83% e 48%, respectivamente, dos ativos da Companhia estão inseridos na estrutura de segregação patrimonial, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931/04.

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação  
30 de setembro de 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 8. Imobilizado

### Individual

	Máquinas e equipamentos	Formas de alumínio	Móveis e utensílios	Veículos	Equipamentos de informática	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Ativos de direito de uso	Outros	Total imobilizado
Taxas de depreciação	10%	(b)	10%	20%	20%	8,33%	(c)	-	-
Custo									
Saldo em 31/12/2020	12.161	116.092	3.540	779	7.071	9.152	50.294	225	199.314
Adições	13	14.577	1	-	526	40	1.717	-	16.874
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	(24)	(24)
Saldo em 30/09/2021	<b>12.174</b>	<b>130.669</b>	<b>3.541</b>	<b>779</b>	<b>7.597</b>	<b>9.192</b>	<b>52.011</b>	<b>201</b>	<b>216.164</b>
Depreciação									
Saldo em 31/12/2020	(11.267)	(99.310)	(2.252)	(734)	(4.104)	(4.449)	(14.414)	(201)	(136.731)
Depreciação do período	(368)	(12.400)	(209)	(14)	(612)	(597)	(5.851)	(21)	(20.072)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	3	3
Saldo em 30/09/2021	<b>(11.635)</b>	<b>(111.710)</b>	<b>(2.461)</b>	<b>(748)</b>	<b>(4.716)</b>	<b>(5.046)</b>	<b>(20.265)</b>	<b>(219)</b>	<b>(156.800)</b>
Valor contábil									
Em 31/12/2020	894	16.782	1.288	45	2.967	4.703	35.880	24	62.583
Em 30/09/2021	<b>539</b>	<b>18.959</b>	<b>1.080</b>	<b>31</b>	<b>2.881</b>	<b>4.146</b>	<b>31.746</b>	<b>(18)</b>	<b>59.364</b>

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação  
30 de setembro de 2021  
(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 31/12/2020	23.936	120.448	8.005	2.458	12.698	9.221	79.890	51.761	1.262	309.679
Adições	167	14.577	391	-	1.008	160	16.825	1.717	1	34.846
Baixas	(206)	-	(10)	-	(48)	-	(1.747)	-	(24)	(2.035)
Saldo em 30/09/2021	23.897	135.025	8.386	2.458	13.658	9.381	94.968	53.478	1.239	342.490
Depreciação										
Saldo em 31/12/2020	(20.705)	(102.200)	(5.573)	(2.392)	(8.052)	(4.472)	(60.686)	(14.795)	(1.210)	(220.085)
Depreciação do período	(777)	(13.021)	(436)	(20)	(1.011)	(607)	(14.592)	(6.314)	(21)	(36.799)
Baixas	102	-	3	-	27	-	1.009	-	16	1.157
Saldo em 30/09/2021	(21.380)	(115.221)	(6.006)	(2.412)	(9.036)	(5.079)	(74.269)	(21.109)	(1.215)	(255.727)
Valor contábil										
Em 31/12/2020	3.231	18.248	2.432	66	4.646	4.749	19.204	36.966	52	89.594
Em 30/09/2021	2.517	19.804	2.380	46	4.622	4.302	20.699	32.369	24	86.763

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

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

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

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação  
30 de setembro de 2021

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

### 8. Imobilizado--Continuação

#### Consolidado--Continuação

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

A Companhia e suas controladas possuem 29 contratos de arrendamento mercantil financeiro, relativos à aquisição de formas de alumínio. O valor contábil do imobilizado mantido sob compromisso de arrendamento mercantil financeiro em 30 de setembro de 2021 foi de R\$135.025 (R\$120.448 em 31 de dezembro de 2020). Ocorreram adições de imobilizado no período de itens cujo compromisso está vinculado à alienação fiduciária, no montante de R\$14.577, que são garantidos pelos próprios objetos dos contratos.

### 9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos

#### 9.1. Empréstimos e financiamentos

	Individual		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Financiamento à construção	-	-	<b>44.161</b>	12.607
FINAME e <i>leasing</i> financeiro de equipamentos	<b>9.786</b>	12.196	<b>12.118</b>	15.641
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	<b>735.415</b>	602.123	<b>795.257</b>	602.123
Cédula de Crédito Bancário	<b>100.284</b>	48.999	<b>100.284</b>	48.999
Capital de giro	-	100.165	-	100.165
Debêntures	<b>249.381</b>	251.633	<b>249.381</b>	251.633
Total geral	<b>1.094.866</b>	1.015.116	<b>1.201.201</b>	1.031.168
Circulante	<b>149.997</b>	217.365	<b>151.780</b>	219.061
Não circulante	<b>944.869</b>	797.751	<b>1.049.421</b>	812.107

#### Financiamento à construção

Essa modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção. As taxas de juros aplicáveis a esses empréstimos variam, conforme a operação, entre 8,3% e 9,75% ao ano, com correção pela TR e também entre 127% e 137% do CDI. Essas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos.

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação  
30 de setembro de 2021

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

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

### 9.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação

#### Leasing

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

#### Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI

*107ª Série:* consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário dos CRIs desde a data de emissão dos CRIs, é composta por juros remuneratórios de 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. O título foi liquidado em abril de 2021.

*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 de 5,08% 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. O prazo de vencimento dessa emissão é em dezembro de 2024.

Em março de 2021 foi contratado um instrumento financeiro derivativo (SWAP), de mesmo prazo (até dezembro de 2024), para proteção de sua exposição a taxa IPCA. Tal operação tem como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos das mudanças nas taxas através da substituição IPCA por CDI menos 1,45% ao ano. Os efeitos dessa transação estão evidenciados na Nota 21.

*193ª Série:* consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário dos CRIs desde a data de emissão dos CRIs, é composta por juros remuneratórios 104,00% da variação acumulada da Taxa DI. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRIs, os quais não contarão também com garantia flutuante da Emissora. O prazo de vencimento dessa emissão é em julho de 2025.

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação  
30 de setembro de 2021  
(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--Continuação

*356ª e 357ª 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. Trata-se da 1ª emissão da subsidiária Riva Incorporadora S/A. realizada em duas séries e possui a Direcional como fiadora no âmbito da escritura de emissão. Para cada série foram emitidas 30.000 (trinta mil) debêntures simples. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário desde a data de emissão, é composta por juros remuneratórios de 3,60% e 3,40% a.a., respectivamente, somados a 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. O prazo de vencimento dessa emissão será em julho de 2033 e em julho de 2032, respectivamente.

*371ª 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. Trata-se da 7ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, de espécie quirografária da Direcional. Foram emitidas 200.000 (duzentas mil) debêntures. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário desde a data de emissão, é composta por juros remuneratórios de 4,8444% ao ano somados a 100% da variação acumulada do IPCA. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRIs, os quais não contarão também com garantia flutuante da Emissora. O prazo de vencimento dessa emissão será em abril de 2028.

Ato contínuo à emissão, foi contratado um outro instrumento financeiro derivativo (SWAP), de mesmo prazo (até abril de 2028), para proteção de sua exposição ao IPCA. Tal operação tem como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos de volatilidade no índice de preços. Com isso, a exposição à remuneração das debêntures passou a ser atrelada à variação do CDI mais 1,4522% ao ano. Os efeitos dessa transação estão evidenciados na Nota 21.



## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação  
30 de setembro de 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

### 9.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação

#### Capital de giro

Empréstimo externo emitida junto ao Banco Itaú, no âmbito da linha de crédito Loan 4131, no valor de EUR 7.497.656,98 (sete milhões, quatrocentos e noventa e sete mil, seiscentos e cinquenta e seis euros e noventa e oito centavos). A taxa de câmbio fechada para a operação foi R\$5,3350 o que resultou em um valor de captação em reais igual a R\$39.999.999,99 (trinta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa e nove centavos). A emissão ocorreu em março de 2020 e terá vencimento em um ano. A taxa de juros contratada nessa modalidade foi de 2,3625% a.a. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre este empréstimo, os quais não contarão também com garantia flutuante da Emissora. Para essa operação, foi feito um instrumento financeiro derivativo (SWAP), de mesmo prazo (março de 2020 a março de 2021), para proteção de sua exposição a moeda estrangeira. Tal operação tem como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos das mudanças nas taxas de câmbio através da substituição BRL/EUR por CDI mais spread fixo de 4% ao ano. Esse contrato foi liquidado em março de 2021.

#### Cédula de Crédito Bancário Empresário

CCB Compror emitida junto ao Banco Santander no valor de R\$100.000,00 (cem milhões de reais). A taxa de juros praticada nessa modalidade 2,50% a.a. acrescidos da Taxa CDI, calculadas e divulgadas pela CETIP ("Taxa DI"). Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre esta CCB Compror, os quais não contarão também com garantia flutuante da Emissora. O prazo de vencimento dessa emissão é em será em julho de 2023.

#### Debênture

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

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação  
30 de setembro de 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

### 9.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Os contratos de debêntures e CRIs estão sujeitos a covenant financeiro, que pode ser calculado através da fórmula abaixo. Os vencimentos serão antecipados somente se ultrapassarem esse limite, que em 30 de setembro de 2021 era de 0,19.

$$\frac{\text{Dívida Líquida corporativa}}{\text{Patrimônio Líquido}} < 0,5$$

A parcela não circulante dos empréstimos em 30/09/2021 tem os seguintes vencimentos:

Período	30/09/2021	
	Individual	Consolidado
Outubro de 2022 a setembro de 2023	285.104	285.806
Outubro de 2023 a setembro de 2024	232.854	247.114
Outubro de 2024 a setembro de 2025	233.426	242.136
A partir de outubro de 2025	193.485	274.365
	<b>944.869</b>	<b>1.049.421</b>

### 9.2. Financiamentos por arrendamento

A Companhia possui arrendamentos de imóveis e veículos. O prazo dos arrendamentos de imóveis varia entre 1 e 6 anos, e o de veículos tem prazo de 1 ano.

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

Abaixo a composição do arrendamento:

	30/09/2021	
	Individual	Consolidado
Saldo em 31/12/2020	38.389	39.566
Pagamentos principal	(6.273)	(6.563)
Pagamento juros	(521)	(521)
Correção	1.717	1.717
AVP (Juros apropriados)	1.764	1.812
Saldo em 30/09/2021	<b>35.076</b>	<b>36.011</b>
Curto Prazo	8.707	9.471
Longo Prazo	26.369	26.540

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação  
30 de setembro de 2021

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

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

### 9.2. Financiamentos por arrendamento--Continuação

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

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

	30/09/2021	
	Individual	Consolidado
Vencimento até 1 ano	<b>8.707</b>	<b>9.471</b>
Vencimento entre 1 e 2 anos	<b>6.910</b>	<b>6.983</b>
Vencimento entre 2 e 3 anos	<b>6.195</b>	<b>6.245</b>
Vencimento acima de 3 anos	<b>13.264</b>	<b>13.312</b>
	<u><b>35.076</b></u>	<u><b>36.011</b></u>

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

Consolidado	Contraprestação (sem inflação futura)	Contraprestação (com inflação futura)	Inflação não incorporada nas contratações
1º ano	9.471	9.955	484
2º ano	6.982	7.369	387
3º ano	6.245	6.593	348
4º ano	5.785	6.112	327
5º ano	5.384	5.692	308
6º ano	2.144	2.269	125
	<u>36.011</u>	<u>37.990</u>	<u>1.979</u>

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação  
30 de setembro de 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 10. Obrigações trabalhistas

Composição do saldo de obrigações trabalhistas:

Descrição	Individual		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Salários e retiradas a pagar	2.482	1.431	6.303	5.019
Provisões trabalhistas	10.831	5.879	26.066	16.221
Outros	846	2.327	1.863	7.013
	<b>14.159</b>	<b>9.637</b>	<b>34.232</b>	<b>28.253</b>

#### 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:

	Individual		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
<b>Impostos correntes</b>				
PIS	57	75	140	118
COFINS	284	384	667	581
Regime especial de tributação	-	-	4.992	11.358
IRPJ	-	-	349	205
CSLL	-	-	190	100
Outros	386	204	3.071	2.598
	<b>727</b>	<b>663</b>	<b>9.409</b>	<b>14.960</b>
<b>Impostos diferidos</b>				
PIS	4	3	2.047	1.437
COFINS	20	16	9.335	6.219
AVP	-	-	(485)	(199)
IRPJ	14	11	6.892	4.632
CSLL	8	6	3.610	2.426
Outros	-	-	(690)	(654)
	<b>46</b>	<b>36</b>	<b>20.709</b>	<b>13.861</b>
	<b>773</b>	<b>699</b>	<b>30.118</b>	<b>28.821</b>
Circulante	773	663	19.105	25.227
Não circulante	-	36	11.013	3.594

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação  
30 de setembro de 2021

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

### 12. Credores por imóveis comprometidos

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.

	31/12/2020	(+) Aquisições	(-) Pagamentos	(+/-) Revisões	(+/-) Transferência para SPEs	30/09/2021
Individual	69.577	<b>60.563</b>	-	-	<b>(94.263)</b>	<b>35.877</b>
Circulante	-					-
Não circulante	69.577					<b>35.877</b>
		(+) Aquisições	(-) Pagamentos	(+/-) Revisões	(-) Cancelamento de contrato	30/09/2021
Consolidado	1.955.649	<b>471.659</b>	<b>(148.132)</b>	<b>(23.636)</b>	<b>(116.537)</b>	<b>2.139.003</b>
Circulante	77.434					<b>81.492</b>
Não circulante	1.878.215					<b>2.057.511</b>

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
<i>Aging list:</i>		
Até 1 ano	<b>81.492</b>	77.434
Entre 1 e 2 anos	<b>1.194.592</b>	932.308
Entre 2 e 3 anos	<b>471.826</b>	575.383
Entre 3 e 4 anos	<b>205.369</b>	134.342
Após 4 anos	<b>185.724</b>	236.182
	<b>2.139.003</b>	1.955.649

### 13. Adiantamento de clientes

Individual	31/12/2020	(+) Aquisições/ recebimentos	(-) Amortizações	(-) Transferência para SPE	30/09/2021
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	380	-	-	-	<b>380</b>
Adiantamento por recebimento (ii)	2.362	-	<b>(2.362)</b>	-	-
Total adiantamentos	<b>2.742</b>	-	<b>(2.362)</b>	-	<b>380</b>
Circulante	2.362				-
Não circulante	380				<b>380</b>

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação  
30 de setembro de 2021

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

### 13. Adiantamento de clientes--Continuação

Consolidado	31/12/2020	(+) Aquisições/ recebimentos	(-) Amortizações	(+/-) Revisões	(-) Baixas/ cancelamentos	30/09/2021
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	374.392	62.956	(13.678)	1.805	(84.149)	341.326
Adiantamento por recebimento (ii)	20.657	16.402	(30.031)	-	-	7.028
Total adiantamentos	395.049	79.358	(43.709)	1.805	(84.149)	348.354
Circulante	22.249					7.087
Não circulante	372.800					341.267

- (i) Compromisso de entrega de unidades prontas e acabadas de empreendimentos imobiliários, decorrentes das aquisições de terrenos por meio de permuta que consiste na troca do terreno por unidades a construir;
- (ii) Adiantamentos recebidos de clientes decorrentes de vendas de unidades imobiliárias.

### 14. Outras contas a pagar

	Individual		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Débitos com clientes	5.571	4.202	7.968	6.236
Débitos com parceiros (a)	-	-	26.920	26.920
Contas a pagar por aquisições de participações societárias (b)	2.279	8.844	120.325	32.371
Passivo a descoberto (c)	2.298	10.888	25	-
Derivativos a pagar	2.720	-	2.720	-
Débitos com clientes	1.539	9.996	17.057	18.853
Total	14.407	33.930	175.015	84.380
Circulante	12.127	25.086	77.373	49.536
Não circulante	2.280	8.844	97.642	34.844

- (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. Em 15 de junho de 2021, a Companhia adquiriu 83,33% da participação da Jardim Santo Antonio Incorporação Imobiliária SPE Ltda pelo valor de R\$4.607, a ser pago em parcela única com vencimento em 15 de junho de 2024. Em 05 de maio de 2021, a Riva Incorporadora S.A., controlada da Direcional, adquiriu 100% da participação da empresa BFRE Assessoria Empresarial e Participações Ltda pelo valor de R\$86.564. O saldo a pagar em 30 de setembro era de R\$76.364. Em 02 de junho de 2021, a Riva adquiriu 100% das cotas da Osasco Lote 3 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., pelo valor de R\$18.500, sujeito a correção das parcelas pelo IPCA. O saldo devedor em 30 de setembro era de R\$15.404. Em 23 de agosto de 2021, a Companhia adquiriu a integralidade das quotas das empresas Muqui, Mirante, Guarinos, Arapiraca, Mar Turmalina e Lagoa pelo valor de R\$28.163, quitado na mesma data.
- (c) Está representado nessa rubrica o saldo de investimentos em controladas ou controladas em conjunto que estão com patrimônio líquido negativo.

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação  
30 de setembro de 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 15. Provisões

### 15.1. Provisão para garantia

	Individual	Consolidado		
Saldo 31/12/2020	4.244	38.907		
(+) Provisões	1.060	21.736		
(-) Reversão/baixas	(530)	(611)		
(-) Pagamentos	(1.879)	(19.978)		
<b>Saldo 30/09/2021</b>	<b>2.895</b>	<b>40.054</b>		
			Individual	Consolidado
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Circulante	2.551	3.687	27.738	27.377
Não circulante	344	557	12.316	11.530
	<b>2.895</b>	4.244	<b>40.054</b>	38.907

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 o custo orçado de cada empreendimento em média para as obras de incorporação 1,30% e para as obras de serviços 0,97% em setembro de 2021.

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

	Individual			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2020	-	2.583	1.746	4.329
Provisões	-	-	1.213	1.213
Reversões	-	(127)	-	(127)
Pagamentos	-	(477)	(224)	(701)
<b>Saldo em 30 de setembro de 2021</b>	-	<b>1.979</b>	<b>2.735</b>	<b>4.714</b>
	Consolidado			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2020	112	11.501	17.529	29.142
Provisões	-	143	9.654	9.797
Reversões	-	(1.036)	(3.714)	(4.750)
Pagamentos	-	(2.799)	(6.448)	(9.247)
<b>Saldo em 30 de setembro de 2021</b>	<b>112</b>	<b>7.809</b>	<b>17.021</b>	<b>24.942</b>

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação  
30 de setembro de 2021

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

### 15. Provisões--Continuação

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

A Companhia está envolvida em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível. Em 30 de setembro de 2021, os valores consolidados são: trabalhista R\$22.968, tributário R\$15.149 e cível R\$179.888. Conseqüentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

### 16. Patrimônio líquido

#### 16.1. Capital social

Em maio de 2021, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia o cancelamento de 3.398.749 (três milhões, trezentas e noventa e oito mil, setecentas e quarenta e nove) ações ordinárias mantidas em tesouraria. Dessa maneira, o capital social da Companhia que é de R\$752.982, totalmente subscrito e integralizado, passa a ser dividido em 150.000.000 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, sendo 145.006.184 em circulação e 4.993.816 em tesouraria.

O capital autorizado na data da divulgação de nossas informações contábeis intermediárias é de R\$1.200.000.

Durante o período encerrado em 30 de setembro de 2021, foram cedidas 543.265 ações que estavam em tesouraria no âmbito dos Programas I e II de *Matching* de Ações e Programa 1 de Opções de Ações.

	Quantidade de ações	Ações em tesouraria	Total
<b>31 de dezembro de 2017</b>	146.437.554	6.961.195	153.398.749
Ações em tesouraria cedidas	556.486	(556.486)	-
<b>31 de dezembro de 2018</b>	146.994.040	6.404.709	153.398.749
Ações em tesouraria cedidas	930.970	(930.970)	-
<b>31 de dezembro de 2019</b>	147.925.010	5.473.739	153.398.749
Ações em tesouraria cedidas	663.209	(663.209)	-
Recuperação de ações	(1.882.500)	1.882.500	-
<b>31 de dezembro de 2020</b>	146.705.719	6.693.030	153.398.749
Cancelamento de ações em tesouraria	-	(3.398.749)	-
Ações em tesouraria cedidas	<b>543.265</b>	<b>(543.265)</b>	-
Recuperação de ações	<b>(2.242.800)</b>	<b>2.242.800</b>	-
<b>30 de setembro de 2021</b>	<b>145.006.184</b>	<b>4.993.816</b>	<b>150.000.000</b>



## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação  
30 de setembro de 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 16. Patrimônio líquido--Continuação

### 16.2. Ações em tesouraria

O Conselho de Administração aprovou cinco programas de recompra de ações de emissão da própria Companhia entre os anos de 2011 e 2021, 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 12.769.705 ações, com desembolso de R\$110.416, ao preço médio de R\$8,65 por ação. Em maio de 2021, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o cancelamento de 3.398.749 (três milhões, trezentas e noventa e oito mil, setecentas e quarenta e nove) ações ordinárias mantidas em tesouraria.

### 16.3. Reservas de capital

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

Conforme divulgado na Nota 22, a Companhia reconhece na referida rubrica os serviços recebidos em contrapartida da outorga de opções de compra de ações. Concomitantemente ao período das opções de ações.

### 16.4. Reserva de lucro

#### 16.4.1. Reserva legal

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

#### 16.4.2. Reserva de retenção de lucros

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

#### 16.4.3. Distribuição de dividendos

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

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação  
30 de setembro de 2021  
(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 5 de outubro de 2020, Conselho de Administração aprovou a distribuição de dividendos intermediários, no montante estimado de R\$120.204, equivalentes à quantia de R\$0,81 (oitenta e um centavos) por ação, considerando a posição de 148.399.721 ações na data em questão, não incluídas as ações em tesouraria.

Fizeram jus ao recebimento de dividendos os acionistas detentores de ações da Companhia na data-base de 09 de outubro de 2020. Os dividendos foram pagos no dia 20 de outubro de 2020, no valor total de R\$120.364, mantidas a equivalência de R\$0,81 (oitenta e um centavos) por ação. A variação entre o montante estimado e o pago deve-se às transferências de ações realizadas no âmbito do “Programa de Matching”, o qual se configura no Plano de opção de compra de ações e de incentivo atrelado a ações da Companhia.

Em 10 de maio de 2021, Conselho de Administração aprovou a distribuição de dividendos intermediários, no montante estimado de R\$100.152, equivalentes à quantia de R\$0,69 (sessenta e nove centavos) por ação, considerando a posição de 145.147.118 ações na data em questão, não incluídas as ações em tesouraria.

Fizeram jus ao recebimento de dividendos os acionistas detentores de ações da Companhia na data-base de 19 de maio de 2021. Os dividendos foram pagos em junho de 2021, no valor total de R\$100.135, mantidas a equivalência de R\$0,69 (sessenta e nove centavos) por ação. No 3º trimestre de 2021 foi pago R\$ 12 mantidas a equivalência de R\$0,69 (sessenta e nove centavos) por ação totalizando R\$100.147 de dividendos pagos. A variação entre o montante estimado e o pago deve-se às transferências de ações realizadas no âmbito do “Programa de Matching”, o qual se configura no Plano de opção de compra de ações e de incentivo atrelado a ações da Companhia.

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação  
30 de setembro de 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 16. Patrimônio líquido--Continuação

### 16.5. Lucro por ação

Os cálculos de lucro por ação para o período findo em 30 de setembro de 2021 e 2020 podem ser assim demonstrados:

	<u>30/09/2021</u>	<u>30/09/2020</u>
Lucro do período	114.979	72.502
Média ponderada do número de ações	<u>145.420.284</u>	<u>148.363.470</u>
Lucro líquido básico por ação - R\$	0,79	0,49
Média ponderada do número de ações	<u>146.541.404</u>	<u>149.289.332</u>
Lucro líquido diluído por ação - R\$	0,79	0,49

### 16.6. Participações não controladores

No período findo em 30 de setembro de 2021, as variações no patrimônio líquido das controladas geraram uma redução de R\$4.984 no patrimônio líquido dos não controladores. No mesmo período, a participação dos acionistas não controladores no resultado foi de R\$33.014.

As aquisições de participações junto aos acionistas não controladores geraram uma redução de R\$85 registrada diretamente no patrimônio líquido da controladora.

## 17. Receita líquida

	<u>Individual</u>			
	<u>01/01/2021 a</u> <u>30/09/2021</u>	<u>01/07/2021 a</u> <u>30/09/2021</u>	<u>01/01/2020 a</u> <u>30/09/2020</u>	<u>01/07/2020 a</u> <u>30/09/2020</u>
Receita bruta de vendas	910	-	3.544	1.634
Receita bruta de serviços	<u>28.987</u>	<u>8.106</u>	31.188	9.549
Receita bruta total	<u>29.897</u>	<u>8.106</u>	34.732	11.183
Impostos incidentes sobre vendas	<u>(3.284)</u>	<u>(1.021)</u>	(3.149)	(1.107)
Vendas canceladas	<u>(107)</u>	<u>(43)</u>	(1.594)	(390)
Receita operacional líquida	<u>26.506</u>	<u>7.042</u>	29.989	9.686

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2021

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

### 17. Receita líquida--Continuação

	Consolidado			
	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2020 a 30/09/2020
Receita bruta de vendas	1.330.435	462.751	1.128.074	393.597
Receita bruta de serviços	56.775	18.022	51.524	18.578
Receita bruta total	1.387.210	480.773	1.179.598	412.175
Ajuste a valor presente	(8.370)	(2.776)	(4.328)	(2.690)
Impostos incidentes sobre vendas	(34.769)	(12.064)	(29.502)	(10.436)
Vendas canceladas	(54.662)	(12.571)	(70.359)	(23.517)
Receita operacional líquida	1.289.409	453.362	1.075.409	375.532

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 Casa Verde e Amarela (PCVA) para unidades até R\$100.

A Companhia reconheceu também como receita bruta do período referente aos empreendimentos em construção o montante de R\$13.678 em 30 de setembro de 2021 e R\$17.062 em 30 de setembro de 2020 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 informações contábeis intermediárias, estão demonstrados a seguir:

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação  
30 de setembro de 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

<b>I) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas</b>	<b>824.884</b>
<i>Empreendimentos em construção</i>	
<b>a) Receita de vendas contratadas</b>	<b>3.107.364</b>
<b>b) Receita de vendas apropriadas líquidas</b>	<b>2.282.480</b>
<i>Receitas de vendas apropriadas</i>	2.371.493
<i>Distratos - receitas estornadas</i>	(89.013)
<b>II) Receitas de indenizações por distratos</b>	<b>3.254</b>
<b>III) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas (a - b - c)</b>	<b>503.654</b>
<i>Empreendimentos em construção</i>	
<b>a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)</b>	<b>1.855.635</b>
<b>b) Custo de construção incorrido</b>	<b>1.408.534</b>
<i>Encargos financeiros apropriados</i>	2.641
<b>c) Distratos - custo de construção</b>	<b>(56.553)</b>
<i>Distratos - encargos financeiros</i>	(81)
<b>Drive Cl/CO (sem encargos financeiros)</b>	<b>72,86%</b>
<b>IV) Custo orçado a apropriar em estoque (a - b)</b>	<b>927.262</b>
<i>Empreendimentos em construção</i>	
<b>a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)</b>	<b>1.577.702</b>
<b>b) Custo de construção incorrido</b>	<b>649.918</b>
<i>Encargos financeiros apropriados</i>	522
<i>Unidades vendidas</i>	18.521

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação  
30 de setembro de 2021

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

### 17. Receita líquida--Continuação

#### b) Resultado apropriado

Resultado apropriado de	01/01/2021 a 30/09/2021		01/07/2021 a 30/09/2021		01/01/2020 a 30/09/2020		01/09/2020 a 30/09/2020	
	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas
Individual								
Serviços	910	(792)	-	-	2.846	(15.688)	8.057	(3.608)
Incorporação - imóveis concluídos	25.596	(7.188)	7.042	(2.883)	27.143	(1.689)	1.629	(1.199)
Total Individual	26.506	(7.980)	7.042	(2.883)	29.989	(17.377)	9.686	(4.807)
Controladas								
Incorporação - imóveis concluídos	239.904	(158.428)	49.908	(35.751)	150.264	(115.075)	40.406	(27.038)
Incorporação - imóveis em construção	996.612	(622.924)	386.868	(242.094)	877.083	(541.673)	316.764	(197.935)
Serviços	26.067	(29.829)	9.544	(10.420)	18.073	(31.329)	8.676	(12.022)
Terreno	320	(784)	-	-	-	-	-	-
Total Controladas	1.262.903	(811.965)	446.320	(288.265)	1.045.420	(688.077)	365.846	(236.995)
Total Consolidado	1.289.409	(819.945)	453.362	(291.148)	1.075.409	(705.454)	375.532	(241.802)

### 18. Custos e despesas por natureza

Descrição	Individual			
	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2020 a 30/09/2020
Matéria-prima, e materiais de uso e consumo	(6.215)	(2.007)	(14.167)	(3.944)
Despesas com pessoal	(55.540)	(19.753)	(51.917)	(18.392)
Depreciação e amortização	(16.500)	(5.863)	(11.336)	(3.343)
Serviços de terceiros	(5.181)	(1.595)	(7.907)	(2.353)
Energia elétrica, água e telefone	(1.693)	(658)	(2.080)	(973)
Comissão de vendas	-	-	(1.238)	-
Outras despesas	(9.854)	(2.901)	(6.094)	(1.704)
	(94.983)	(32.777)	(94.739)	(30.709)
<b>Classificados como</b>				
Custos dos imóveis vendidos	(1.824)	(603)	(2.286)	(1.541)
Custos de serviços prestados	(6.156)	(2.280)	(15.091)	(3.266)
Despesas comerciais	(3.153)	(480)	(1.975)	(178)
Despesas gerais e administrativas	(83.850)	(29.414)	(75.387)	(25.724)
	(94.983)	(32.777)	(94.739)	(30.709)

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação  
30 de setembro de 2021

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

### 18. Custos e despesas por natureza--Continuação

Descrição	Consolidado			
	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2020 a 30/09/2020
Matéria-prima, e materiais de uso e consumo	(671.526)	(246.684)	(570.421)	(191.338)
Despesas com pessoal	(180.240)	(55.378)	(160.563)	(59.459)
Juros Capitalizados	(2.805)	(826)	(5.930)	(2.100)
Depreciação e amortização	(37.625)	(13.004)	(29.532)	(10.611)
Serviços de terceiros	(13.783)	(4.033)	(12.656)	(3.535)
Energia elétrica, água e telefone	(3.696)	(1.275)	(3.318)	(1.204)
Despesas gerais com vendas	(52.314)	(20.546)	(37.223)	(12.104)
Comissão de vendas	(75.579)	(28.261)	(66.813)	(23.471)
Outras despesas	(18.106)	(4.475)	(17.295)	(5.601)
	<b>(1.055.674)</b>	<b>(374.482)</b>	<b>(903.751)</b>	<b>(309.423)</b>
<b>Classificados como</b>				
Custos dos imóveis vendidos	(785.060)	(279.549)	(660.440)	(227.920)
Custos de serviços prestados	(34.885)	(11.599)	(45.014)	(13.882)
Despesas comerciais	(137.776)	(49.549)	(114.321)	(39.705)
Despesas gerais e administrativas	(97.953)	(33.785)	(83.976)	(27.916)
	<b>(1.055.674)</b>	<b>(374.482)</b>	<b>(903.751)</b>	<b>(309.423)</b>

### 19. Resultado financeiro

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

	Individual			
	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2020 a 30/09/2020
<b>Receitas financeiras</b>				
Rendimento de aplicações financeiras	12.916	5.575	10.879	2.562
Ganho hedge accounting	9.507	9.507	-	-
Atualização monetária e juros contratuais	2.015	618	1.854	555
Receita com derivativos	10.400	2.642	16.635	4.230
Variação cambial	1.424	-	-	-
	<b>36.262</b>	<b>18.342</b>	<b>29.368</b>	<b>7.347</b>
<b>Despesas financeiras</b>				
Despesas com juros	(70.418)	(30.575)	(36.343)	(10.249)
Variação cambial	(2.521)	-	(9.584)	(3.875)
Despesas bancárias	(1.128)	(275)	(1.877)	(657)
Juros sobre arrendamento	(2.166)	(712)	(2.101)	(594)
Despesas com derivativos	(10.832)	(5.415)	(580)	(108)
	<b>(87.065)</b>	<b>(36.977)</b>	<b>(50.485)</b>	<b>(15.483)</b>
Resultado financeiro líquido	<b>(50.803)</b>	<b>(18.635)</b>	<b>(21.117)</b>	<b>(8.136)</b>

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação  
30 de setembro de 2021

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

### 19. Resultado financeiro--Continuação

	Consolidado			
	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2020 a 30/09/2020
<b>Receitas financeiras</b>				
Rendimento de aplicações financeiras	16.913	7.589	12.953	3.105
Ganho <i>hedge accounting</i>	9.508	9.508	-	-
Atualização monetária e juros contratuais	4.204	986	4.078	1.046
Receita com derivativos	10.400	2.642	16.635	4.230
Variação cambial	1.424	-	-	-
	<b>42.449</b>	<b>20.725</b>	<b>33.666</b>	<b>8.381</b>
<b>Despesas financeiras</b>				
Despesas com juros	(74.102)	(32.395)	(36.696)	(10.115)
Variação cambial	(2.522)	-	(9.584)	(3.875)
Despesas bancárias	(4.698)	(1.385)	(4.689)	(1.599)
Despesa com venda de carteira	(2.402)	(460)	-	-
Juros sobre arrendamento	(2.275)	(746)	(2.120)	(601)
Despesas com derivativos	(10.832)	(5.415)	(580)	(107)
	<b>(96.831)</b>	<b>(40.401)</b>	<b>(53.669)</b>	<b>(16.297)</b>
Resultado financeiro líquido	<b>(54.382)</b>	<b>(19.676)</b>	<b>(20.003)</b>	<b>(7.916)</b>

### 20. Imposto de renda e contribuição social

	Individual			
	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2020 a 30/09/2020
<b>Lucro antes do IRPJ e CSLL</b>	115.010	47.190	72.672	28.579
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
<b>Despesa estimada com IRPJ e CSLL</b>	<b>39.103</b>	<b>16.045</b>	<b>24.709</b>	<b>9.718</b>
<b>Empresas tributadas pelo Lucro Real</b>				
Adições e Exclusões	31.468	13.215	7.083	3.580
Adição (exclusão) equivalência patrimonial	208.549	61.462	(173.081)	(61.812)
Base de tributação	323.574	108.666	(93.324)	(29.651)
<b>Empresas tributadas pelo Lucro Presumido</b>				
Base de tributação	16	5	-	-
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	2,28%	2,28%	2,28%	2,28%
Despesa com imposto	-	-	-	-
Despesa com imposto diferido	-	-	-	-
<b>Empresas tributadas pelo RET (1%)</b>				
Base de tributação	6.559	1.262	36.131	5.231
Alíquotas aplicáveis ao Regime Especial de Tributação	0,47%	0,47%	0,47%	0,47%
Despesa com imposto	15	-	101	2
Despesa com imposto diferido	16	6	69	23
<b>Empresas tributadas pelo RET (4%)</b>				
Base de tributação	-	-	-	-
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	-	-	-	-
Despesa com imposto diferido	-	-	-	-
Despesa com IRPJ e CSLL do período	31	6	170	25
<b>Alíquota efetiva</b>	<b>0,03%</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,23%</b>	<b>0,09%</b>



## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação  
30 de setembro de 2021

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

### 20. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

	Consolidado			
	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2020 a 30/09/2020
<b>Lucro antes do IRPJ e CSLL</b>	<b>173.652</b>	<b>67.160</b>	119.902	48.761
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
<b>Despesa estimada com IRPJ e CSLL</b>	<b>59.042</b>	<b>22.834</b>	40.767	16.579
<b>Empresas tributadas pelo Lucro Real</b>				
Adições e Exclusões	-	-	-	-
Adição (exclusão) equivalência patrimonial	-	-	-	-
Base de tributação	-	-	-	-
<b>Empresas tributadas pelo Lucro Presumido</b>				
Base de tributação	9.946	17.862	23.764	6.723
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	2,28%	2,28%	2,28%	2,28%
Despesa com imposto	56	243	490	27
Despesa com imposto diferido	171	164	52	127
<b>Empresas tributadas pelo RET (1%)</b>				
Base de tributação	34.890	(3.422)	165.543	37.084
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	0,47%	0,47%	0,47%	0,47%
Despesa com imposto	231	59	785	160
Despesa com imposto diferido	(67)	(75)	(7)	14
<b>Empresas tributadas pelo RET (4%)</b>				
Base de tributação	1.316.060	409.551	1.073.507	377.031
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	22.075	7.828	20.612	7.292
Despesa com imposto diferido	3.193	36	(1)	(53)
Despesa com IRPJ e CSLL do período	25.659	8.255	21.931	7.567
<b>Alíquota efetiva</b>	<b>14,78%</b>	<b>12,29%</b>	18,29%	15,52%

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos períodos findos em 30 de setembro de 2021 e 2020 demonstra a diferença temporal entre o regime de caixa utilizado pelas SCPs e SPEs, tributadas pelo Lucro Presumido e RET (Regime Especial de Tributação), e a provisão de imposto sobre o saldo de contas a receber. A Companhia (controladora) possui saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social e imposto de renda, sobre os quais não foram constituídos tributos diferidos ativos por não haver perspectiva de realização através de lucros tributáveis futuros devido à sua característica de *holding*. Devido ao regime de tributação das SCPs e SPEs (Lucro Presumido ou RET), elas não apresentam diferenças temporárias e os lucros apurados nas SPEs não são passíveis de compensação com o prejuízo apurado pela *Holding*.

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação  
30 de setembro de 2021

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

## 21. Instrumentos financeiros

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

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

### Risco de taxas de juros

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

Para gerenciar parte do risco de taxas de juros, a Companhia contrata diferentes swaps que objetivam trocar a variação do IPCA pelo CDI, com base no valor nocional referente aos CRIs indexados ao índice de preços. Esses instrumentos derivativos visam unicamente dar proteção às obrigações de dívida objeto do *hedge*.

### Risco de liquidez

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

	Consolidado				Total
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	
Em 30 de setembro de 2021					
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	151.780	285.806	247.114	516.501	1.201.201
Fornecedores	108.310	5.089	-	-	113.399
Partes relacionadas (Nota 6.1)	22.103	-	-	-	22.103
Credores por imóveis compromissados (Nota 12)	81.492	1.194.592	471.826	391.093	2.139.003
Adiantamento por recebimento (Nota 13)	7.028	-	-	-	7.028

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.

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação  
30 de setembro de 2021

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

### 21. Instrumentos financeiros--Continuação

Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínua de análises de crédito.

Em 30 de setembro de 2021, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. Hoje a maior parte do contas a receber de clientes é repassada durante a construção do empreendimento por meio de financiamento associativo, as parcelas de vendas diretas, em sua maioria, são garantidas pelas próprias unidades. A parcela que não é garantida por meio da unidade, a companhia realiza provisão para perda estimada com base no seu histórico de inadimplência para essas parcelas.

#### Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria

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

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

Nota	Individual		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
<b>Ativos financeiros</b>				
Custo amortizado	<b>21.129</b>	88.001	<b>566.145</b>	466.345
Contas a receber	4.1 <b>10.539</b>	7.305	<b>536.650</b>	375.444
Contas a receber por alienação de investimentos	<b>3.151</b>	70.685	<b>21.734</b>	80.685
Outras contas a receber	- <b>7.439</b>	10.011	<b>7.761</b>	10.216
Valor justo pelo resultado (*)	<b>488.506</b>	617.881	<b>937.682</b>	933.934
Caixa e bancos	3.1 <b>2.854</b>	1.563	<b>313.066</b>	217.303
Equivalente de caixa	3.1 <b>215.438</b>	415.067	<b>352.574</b>	514.266
Aplicações financeiras	3.2 <b>267.295</b>	194.246	<b>269.123</b>	195.360
Derivativos a receber	<b>2.919</b>	7.005	<b>2.919</b>	7.005
<b>Total dos ativos financeiros</b>	<b>509.635</b>	705.882	<b>1.503.827</b>	1.400.279
<b>Passivos financeiros</b>				
Custo amortizado	<b>1.185.583</b>	1.161.366	<b>3.657.749</b>	3.222.330
Credores por imóveis compromissados	12 <b>35.877</b>	69.577	<b>2.139.003</b>	1.955.649
Adiantamento por recebimento	13 -	2.362	<b>7.028</b>	20.657
Empréstimos e financiamentos	9 <b>1.094.866</b>	1.015.116	<b>1.201.201</b>	1.031.168
Fornecedores	- <b>7.670</b>	7.530	<b>113.399</b>	107.454
Partes relacionadas	6.1 <b>32.763</b>	32.851	<b>22.103</b>	23.022
Outras contas a pagar	14 <b>14.407</b>	33.930	<b>175.015</b>	84.380
<b>Passivos financeiros</b>	<b>1.185.583</b>	1.161.366	<b>3.657.749</b>	3.222.330

(\*) Ativos financeiros reconhecidos nas informações contábeis intermediárias pelo valor justo pelo resultado com mensuração de Nível 2 na hierarquia de valor justo.

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação  
30 de setembro de 2021

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

### 21. Instrumentos financeiros--Continuação

#### Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria--Continuação

Em 30/09/2021 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	21.129	21.129	-	566.145	566.145	-
Contas a receber	10.539	10.539	-	536.650	536.650	-
Contas a receber por alienação de investimentos	3.151	3.151	-	21.734	21.734	-
Outras contas a receber	7.439	7.439	-	7.761	7.761	-
Valor justo por meio de resultado	488.506	488.506	-	937.682	937.682	-
Caixa e bancos	2.854	2.854	-	313.066	313.066	-
Equivalente de caixa	215.438	215.438	-	352.574	352.574	-
Aplicações financeiras	267.295	267.295	-	269.123	269.123	-
Derivativos a receber	2.919	2.919	-	2.919	2.919	-
Total dos ativos financeiros	509.635	509.635	-	1.503.827	1.503.827	-
Passivos financeiros						
Custo amortizado	1.185.583	1.300.418	(114.835)	3.657.749	3.666.249	(8.500)
Credores por imóveis compromissados	35.877	35.877	-	2.139.003	2.139.003	-
Adiantamento por recebimento	-	-	-	7.028	7.028	-
Empréstimos e financiamentos	1.094.866	1.209.701	(114.835)	1.201.201	1.209.701	(8.500)
Fornecedores	7.670	7.670	-	113.399	113.399	-
Partes relacionadas	32.763	32.763	-	22.103	22.103	-
Outras contas a pagar	14.407	14.407	-	175.015	175.015	-
Passivos financeiros	1.185.583	1.300.418	(114.835)	3.657.749	3.666.249	(8.500)

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação  
30 de setembro de 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 21. Instrumentos financeiros--Continuação

#### Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria--Continuação

Em 31/12/2020 o valor justo dos instrumentos financeiros está demonstrado conforme tabela abaixo:

	Individual			Consolidado		
	Valor contábil	Valor justo	Diferença	Valor contábil	Valor justo	Diferença
Ativos financeiros						
Custo amortizado	88.001	88.001	-	466.345	466.345	-
Contas a receber	7.305	7.305	-	375.444	375.444	-
Contas a receber por alienação de investimentos	70.685	70.685	-	80.685	80.685	-
Outras contas a receber	10.011	10.011	-	10.216	10.216	-
Valor justo por meio de resultado	617.881	617.881	-	933.934	933.934	-
Caixa e bancos	1.563	1.563	-	217.303	217.303	-
Equivalente de caixa	415.067	415.067	-	514.266	514.266	-
Aplicações financeiras	194.246	194.246	-	195.360	195.360	-
Derivativos a receber	7.005	7.005	-	7.005	7.005	-
Total dos ativos financeiros	705.882	705.882	-	1.400.279	1.400.279	-
Passivos financeiros						
Custo amortizado	1.161.366	1.166.958	(5.592)	3.222.330	3.227.946	(5.616)
Credores por imóveis compromissados	69.577	69.577	-	1.955.649	1.955.649	-
Adiantamento por recebimento	2.362	2.362	-	20.657	20.657	-
Empréstimos e financiamentos	1.015.116	1.020.708	(5.592)	1.031.168	1.036.784	(5.616)
Fornecedores	7.530	7.530	-	107.454	107.454	-
Partes relacionadas	32.851	32.851	-	23.022	23.022	-
Outras contas a pagar	33.930	33.930	-	84.380	84.380	-
Passivos financeiros	1.161.366	1.166.958	(5.592)	3.222.330	3.227.946	(5.616)

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

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

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação  
30 de setembro de 2021

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

### 21. Instrumentos financeiros--Continuação

#### Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria--Continuação

A Companhia contratou um derivativo, *SWAP*, para se proteger de uma dívida contraída em Euro. Esse derivativo tem por objetivo minimizar, ou mitigar, o risco da exposição da Companhia ao Câmbio através da substituição do Câmbio pelo CDI. Em março de 2021 a dívida vinculada ao Euro foi liquidada e o *SWAP* desmobilizado. Abaixo a posição no fechamento da operação:

<i>Hedge</i> de valor justo	Valor Notional	Taxas	Valor justo	MTM (marcação a mercado) - resultado
Cédula de Crédito Bancário (Item Protegido)	40.000	BRL-EUR + 2,36% a.a.	50.479	-
Operação de <i>SWAP</i> :	<b>Ponta ativa</b>	BRL-EUR + 2,36% a.a.	50.479	10.479
	<b>Ponta passiva</b>	CDI + 4% a.a.	(42.557)	(2.557)
Posição líquida <i>SWAP</i> - derivativo a receber			<u>7.922</u>	<u>7.922</u>

Em março de 2021 a companhia contratou 2 contratos novos de *SWAP* para se proteger da variação da inflação medida pelo IPCA que inside sobre suas dívidas.

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

Tipo	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor notional	Ponta Ativa	Ponta Passiva	Efeito acumulado no Resultado	
							Marcação a Mercado	Ganho (perda) na operação
SWAP (a)	mar/21	IPCA + 0,00% / CDI -1,45%	dez/24	279.170	278.389	275.470	2.919	-
SWAP (b)	abr/21	IPCA + 4,8444% / CDI + 1,4522%	abr/28	200.000	198.055	200.774	(2.719)	9.507

- a) Derivativos não designados como instrumentos de hedge: Em março de 2021 a companhia contratou um *SWAP* para se proteger da variação do IPCA, índice que remunerar uma de suas dívidas. Em setembro de 2021 o valor notional era de R\$279.170 (não havia saldo em dezembro de 2020), e prevê que a Companhia receba taxas de juros de IPCA+0 % a.a. e pague uma taxa de CDI-1,45% a.a. sobre o valor Notional.
- b) Derivativos designados como instrumentos de Hedge de Valor Justo: Em 30 de setembro de 2021, a Companhia mantinha contrato de *SWAP* de taxa de juros com o valor notional de R\$200.000 (não havia saldo em dezembro de 2020), que prevê que a Companhia receba taxas de juros de IPCA+4,8444% a.a. e pague uma taxa de CDI+1,4522% a.a. sobre o valor Notional. O *Swap* está sendo usado como *hedge* de exposição no valor justo do empréstimo. Há uma relação economia entre o item protegido e o instrumento de *hedge*, uma vez que o termo de *swap* de taxa de juros corresponde aos termos do empréstimo (ou seja, montante, notional, prazo e pagamento). O Gruppo estabeleceu o índice de cobertura de 100% para as relações de *hedge* considerando que o risco do *swap* é idêntico ao componente de risco protegido. Para testar a efetividade do hedge, a Companhia usa o método do derivativo hipotético e compara as alterações no valor justo do instrumento de hedge com as alterações no valor justo do item protegido. A inefetividades do hedge pode surgir de: 1) Curva de taxa de juros diferente aplicada para descontar item protegido e o instrumento de hedge. 2) Diferenças temporais nos fluxos de caixa dos itens protegidos e dos instrumentos de hedge. 3) Diferença no Risco de Crédito das contrapartes e os movimentos do valor justo do instrumento de hedge e item protegido.

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2021

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

### 21. 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 período. 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 a *spread* fixo e acrescidos da Taxa CDI, ou da TR, ou do IPCA, sendo que para esse último, temos um *swap* de taxas atrelado ao CDI. A Companhia liquidou em março de 2021 seu empréstimo em moeda estrangeira (Euro), no entanto não havia exposição a sua variação cambial (risco de moeda estrangeira) uma vez que a Companhia também possuía um *swap* de taxas atrelado ao CDI, de mesmo vencimento, para sua proteção. Para este último contrato, a Companhia entende que não havia efeito real analisar o risco atrelado à moeda estrangeira e por esse motivo considerava, para a análise de sensibilidade, o contrato de *swap* atrelado ao CDI.

Para fazer a análise de sensibilidade, a Companhia se baseou em projeções do mercado financeiro para o ano de 2021, considerando-o como cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos. O cenário provável adotado pela Companhia corresponde às projeções apontadas acima, ou seja, à expectativa que o mercado Financeiro possui para o CDI, para o IPCA e para o INCC, sendo que segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Ativos e passivos líquidos (em milhares de reais)	Saldo líquido em 30/09/2021	Queda 50%	Queda 25%	Cenário provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	(105)	-	-	-	-	-
CDI	(88.715)	(3.494)	(5.241)	(6.989)	(8.736)	(10.483)
IPCA	(1.013.281)	(44.200)	(66.300)	(88.399)	(110.499)	(132.599)
INCC	(1.040.928)	(71.086)	(106.629)	(142.172)	(177.715)	(213.258)
<b>Total</b>	<b>(2.143.029)</b>					
		-50%	-25%		25%	50%
Indexador	Queda 50%	Queda 25%	Cenário provável	Aumento 25%	Aumento 50%	
TR	0,00%	0,00%	<b>0,00%</b>	0,00%	0,00%	
CDI	3,94%	5,91%	<b>7,88%</b>	9,85%	11,82%	
IPCA	4,36%	6,54%	<b>8,72%</b>	10,91%	13,09%	
INCC	6,83%	10,24%	<b>13,66%</b>	17,07%	20,49%	

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação  
30 de setembro de 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 21. Instrumentos financeiros--Continuação

##### 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.

##### 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.



## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação  
30 de setembro de 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 21. Instrumentos financeiros--Continuação

#### Gestão do capital social

O risco de gestão do capital advém da escolha da Companhia em adotar uma estrutura de financiamentos para suas operações. A Companhia administra sua estrutura de capital, a qual consiste em uma relação entre a dívida financeira e o capital próprio (patrimônio líquido, lucros acumulados e reservas de lucros), baseada em políticas internas e *benchmarks*. Os indicadores chave relacionados a esse objetivo são: WACC (Custo Médio Ponderado do Capital), Dívida Líquida/EBITDA e Dívida Líquida/Patrimônio Líquido. A Dívida Total é formada pelos Empréstimos e Financiamentos (Nota Explicativa nº 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>30/09/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Empréstimos e financiamentos	<b>1.201.201</b>	1.031.168
(-) Caixa e equivalente de caixa	<b>665.640</b>	731.569
(-) Aplicações financeiras	<b>269.123</b>	195.360
(-) Derivativos	<b>200</b>	7.005
Dívida líquida	<b>266.238</b>	97.234
Pagamento de dividendos	<b>100.147</b>	120.364
Recompra de ações	<b>31.965</b>	20.961
Patrimônio líquido	<b>1.356.494</b>	1.339.976
Dívida líquida sobre o patrimônio líquido	<b>19,63%</b>	7,25%

No período findo em 30/09/2021, a Companhia apresentou um consumo de caixa de R\$36.892 ante uma geração de caixa no exercício de 2020 de R\$145.777 (ajustado por derivativos, pagamentos de dividendos e recompra de ações).

#### Ativos dados em garantia

Os ativos dados em garantia relativos aos empréstimos e financiamentos estão divulgados nas Notas Explicativa nºs 8 e 9. A Companhia e suas controladas mantêm depósitos judiciais em 30 de setembro de 2021 no montante de R\$15.528 (31 de dezembro de 2020 - R\$15.928) como parte de discussão de seus passivos contingentes.

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2021

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

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

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

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

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

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

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

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação  
30 de setembro de 2021

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

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

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

Durante o período de 2020, a Companhia concedeu aos beneficiários do plano de remuneração baseado em ações o montante de R\$3.886 correspondente a 663.209 ações. Até setembro de 2021, a Companhia concedeu aos beneficiários do Plano o montante de R\$ 3.580, correspondente a 543.265 ações. As quantidades de ações outorgadas, prazos de carência e período, aprovados pelo Conselho de Administração, estão comentados a seguir:

Programa	Ano de outorga	Prazo para transferência das ações	Início	Ações outorgadas (a)	Outorgas ativadas	Outorgas não ativadas (b)	Outorgas canceladas (c)	Ações transferidas (d)	Outorgas vigentes (a-b-c-d)
1º Matching	2015	4 anos	2017	506.000	444.800	61.200	127.557	317.243	-
1º Matching	2017	4 anos	2018	450.000	363.944	86.056	47.058	253.450	63.436
2º Matching	2017	4 anos	2018	1.760.000	1.760.000	-	100.000	1.660.000	-
2º Matching	2018	4 anos	2019	360.000	360.000	-	-	180.000	180.000
2º Matching	2018	4 anos	2020	170.923	170.923	-	10.768	139.352	20.803
1º Matching	2019	1 anos	2020	13.628	13.628	-	1.286	9.703	2.639
2º Matching	2019	3 anos	2020	58.985	58.985	-	4.559	46.214	8.212
1º Matching	2019	3 anos	2020	9.662	9.662	-	804	6.192	2.666
2º Matching	2019	3 anos	2020	52.888	52.888	-	4.620	39.887	8.381
1º Matching	2020	4 anos	2020	60.000	60.000	-	-	15.000	45.000
2º Matching	2020	4 anos	2020	340.000	340.000	-	-	85.000	255.000
1º Matching	2020	4 anos	2020	8.105	8.105	-	106	1.346	6.653
2º Matching	2020	4 anos	2020	55.947	55.947	-	-	28.653	27.294
1º Matching	2020	4 anos	2021	378.000	367.600	10.400	4.400	-	363.200
2º Matching	2021	4 anos	2021	26.804	26.804	-	236	466	26.102
2º Matching	2021	4 anos	2021	26.853	26.853	-	-	-	26.853
Total				4.277.795	4.120.139	157.656	301.394	2.782.506	1.036.239

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação  
30 de setembro de 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 23. Seguros

O grupo adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 30/09/2021, está demonstrado a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro	4.043.867
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	83.012
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	598.360
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para ao processos de licenciamento dos empreendimentos em construção	191.509
Seguro empresarial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos no imóvel comercial locado, eventos tais como incêndio, queda de raio e explosão de qualquer natureza e alagamento, tumultos, greve e lock out, vendaval até fumaça.	58.500
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O)	60.000
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de seguro "Compreensivo de Riscos Cibernéticos"	16.000

## Notas Explicativas

### Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2021

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

#### 24. Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa

	Individual		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
<b>Atividade de financiamento</b>	<b>1.717</b>	5.958	<b>1.717</b>	6.933
Financiamento do Direito de Uso	<b>1.717</b>	3.180	<b>1.717</b>	4.155
Aquisições de ações - ações em tesouraria	-	2.778	-	2.778
<b>Atividades de investimento</b>	<b>2.047</b>	45.781	<b>2.047</b>	46.867
Venda de participação societária	-	41.623	-	41.623
Correção venda de participação societária	<b>330</b>	963	<b>330</b>	949
Aquisição de imobilizado - arrendamentos	<b>1.717</b>	3.195	<b>1.717</b>	4.295

#### 25. Eventos Subsequentes

Em Reunião do Conselho de Administração, realizada em 13 de outubro de 2021, foi aprovada a realização da 8ª (oitava) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para distribuição pública, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, de 100.000 (cem mil) debêntures, com valor nominal unitário de R\$1 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo o montante total de R\$100.000 (cem milhões de reais) ("Debêntures", "Emissão" e "Oferta Restrita", respectivamente), nos termos da "Instrumento Particular de Escritura da 8ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, da Direcional Engenharia S.A." ("Escritura de Emissão").

A Emissão foi realizada em série única, no dia 15 de outubro de 2021 ("Data de Emissão") sendo as Debêntures com prazo de vencimento de 05 (cinco) anos, contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 15 de outubro de 2026 ("Data de Vencimento").

Sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo" ("Taxa DI"), expressas na forma percentual ao ano-base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>), acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano-base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração").

## Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

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

### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Direcional Engenharia S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente dos três meses e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com a NBC TG 21 Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

### Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias 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

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 e o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

### Ênfase

Reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

### Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte, 8 de novembro de 2021.

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

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

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

### **DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº480/09**

Declaro, na qualidade de diretor Financeiro da Direcional Engenharia S.A. sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, na Rua dos Otoni, nº 177, CEP 30.150-270, inscrita no CNPJ/MF nº 16.614.075/0001-00 ("Companhia"), nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, que juntamente com os demais diretores da Companhia: (i) revi, discuti e concordei com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia; e, (ii) revi, discuti e concordei com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao período encerrado em 30 de setembro de 2021.

HENRIQUE ASSUNÇÃO PAIM.

DIRETOR FINANCEIRO.

Belo Horizonte, 08 de novembro de 2021.



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

### **DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº480/09**

Declaro, na qualidade de diretor Financeiro e de Relações com Investidores da Direcional Engenharia S.A. sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, na Rua dos Otoni, nº 177, CEP 30.150-270, inscrita no CNPJ/MF nº 16.614.075/0001-00 ("Companhia"), nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, que juntamente com os demais diretores da Companhia: (i) revi, discuti e concordei com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia; e, (ii) revi, discuti e concordei com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao período encerrado em 30 de setembro de 2021.

HENRIQUE ASSUNÇÃO PAIM.

DIRETOR FINANCEIRO.

Belo Horizonte, 08 de novembro de 2021.