Índice

Dados da Empresa	
Composição do Capital	
DFs Individuais	
Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa	
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	
DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	
DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020	
Demonstração do Valor Adicionado	11
DFs Consolidadas	
Balanço Patrimonial Ativo	12
Balanço Patrimonial Passivo	
Demonstração do Resultado	
Demonstração do Resultado Abrangente	
Demonstração do Fluxo de Caixa	
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	
DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	19
DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020	20
Demonstração do Valor Adicionado	21
Comentário do Desempenho	22
Notas Explicativas	50
Pareceres e Declarações	
Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	94
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	96
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	97

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2021	
Do Capital Integralizado		
Ordinárias	153.398.749	
Preferenciais	0	
Total	153.398.749	
Em Tesouraria		
Ordinárias	7.807.331	
Preferenciais	0	
Total	7.807.331	

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	2.441.110	2.445.356
1.01	Ativo Circulante	797.517	789.752
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	389.378	416.630
1.01.02	Aplicações Financeiras	172.388	194.246
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	172.388	194.246
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	172.388	194.246
1.01.03	Contas a Receber	9.272	6.540
1.01.03.01	Clientes	9.272	6.540
1.01.03.01.01	Contas a receber por incorporação de imóveis	3.622	3.499
1.01.03.01.02	Contas a receber por prestação de serviços	5.650	3.041
1.01.04	Estoques	577	1.369
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	577	1.369
1.01.06	Tributos a Recuperar	11.676	11.051
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	11.676	11.051
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	214.226	159.916
1.01.08.03	Outros	214.226	159.916
1.01.08.03.01	Partes relacionadas	146.221	47.417
1.01.08.03.02	Outros créditos	68.005	72.499
1.01.08.03.03	Contas a receber por alienação de quotas	0	40.000
1.02	Ativo Não Circulante	1.643.593	1.655.604
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	115.679	122.975
1.02.01.04	Contas a Receber	31.501	31.450
1.02.01.04.01	Clientes	674	765
1.02.01.04.02	Contas a receber por alienação de quotas	30.827	30.685
1.02.01.05	Estoques	64.869	72.457
1.02.01.05.01	Estoques de terrenos a incorporar	64.869	72.457
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	19.309	19.068
1.02.01.10.03	Créditos diversos	19.309	19.068
1.02.02	Investimentos	1.451.731	1.457.058
1.02.02.01	Participações Societárias	1.451.731	1.457.058
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.379.266	1.384.479
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	72.465	72.579
1.02.03	Imobilizado	58.430	62.583
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	58.430	62.583
1.02.04	Intangível	17.753	12.988
1.02.04.01	Intangíveis	17.753	12.988
1.02.04.01.02	Intangíveis	17.753	12.988

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	2.441.110	2.445.356
2.01	Passivo Circulante	305.236	288.210
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	13.112	9.637
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	13.112	9.637
2.01.02	Fornecedores	6.096	5.615
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	6.096	5.615
2.01.03	Obrigações Fiscais	668	663
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	668	663
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias	668	663
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	200.545	226.555
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	191.687	217.365
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	191.687	217.365
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	8.858	9.190
2.01.05	Outras Obrigações	81.986	42.053
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	15.608	14.605
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	15.608	14.605
2.01.05.02	Outros	66.378	27.448
2.01.05.02.04	Contas a pagar	66.378	25.086
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	0	2.362
2.01.06	Provisões	2.829	3.687
2.01.06.02	Outras Provisões	2.829	3.687
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	2.829	3.687
2.02	Passivo Não Circulante	902.618	930.834
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	809.155	826.950
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	781.339	797.751
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	781.339	797.751
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	27.816	29.199
2.02.02	Outras Obrigações	88.881	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	70.635	80.716
2.02.02.02.03	Contas a pagar	7.922	8.844
2.02.02.02.04	Credores por imóvies compromissados	62.000	69.577
2.02.02.02.05	Adiantamento de Clientes	380	380
2.02.02.02.06	Fornecedores a pagar	333	1.915
2.02.03	Tributos Diferidos	45	36
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	45	36
2.02.03.01.01	Obrigações Tributárias	45	36
2.02.04	Provisões	4.537	4.886
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3.500	4.329
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	2.459	2.583
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	1.041	1.746
2.02.04.02	Outras Provisões	1.037	557
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	1.037	557
2.03	Patrimônio Líquido	1.233.256	1.226.312
2.03.01	Capital Social Realizado	752.982	752.982

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2.03.02	Reservas de Capital	140.610	160.405
2.03.02.04	Opções Outorgadas	982	4.050
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-68.856	-52.129
2.03.02.07	Oferta pública de ações	208.484	208.484
2.03.04	Reservas de Lucros	331.948	331.948
2.03.04.01	Reserva Legal	36.022	36.022
2.03.04.02	Reserva Estatutária	295.926	295.926
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	26.186	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-18.470	-19.023

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	12.646	11.665
3.01.01	Receita de Bens e Serviços	12.646	11.665
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-2.511	-7.178
3.02.01	Custo dos Bens e Serviços	-2.511	-7.178
3.03	Resultado Bruto	10.135	4.487
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	34.754	16.933
3.04.01	Despesas com Vendas	-529	-1.541
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-25.317	-28.164
3.04.02.01	Despesas Gerias e Administrativas	-25.317	-28.164
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.345	-2.478
3.04.05.01	Outras Despesas	-3.236	-4.230
3.04.05.02	Outras Receitas	891	1.752
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	62.945	49.116
3.04.06.01	Resultado com equivalência patrimonial	62.945	49.116
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	44.889	21.420
3.06	Resultado Financeiro	-17.768	-11.256
3.06.01	Receitas Financeiras	7.433	7.610
3.06.01.01	Receita Financeira	7.433	7.610
3.06.02	Despesas Financeiras	-25.201	-18.866
3.06.02.01	Despesa Financeira	-25.201	-18.866
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	27.121	10.164
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-15	-112
3.08.01	Corrente	-15	-112
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	27.106	10.052
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	27.106	10.052
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,19000	0,07000
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,18000	0,07000

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	27.106	10.052
4.03	Resultado Abrangente do Período	27.106	10.052

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	21.629	-37.052
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-9.035	-17.842
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	27.121	10.164
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	4.798	4.122
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-62.945	-49.116
6.01.01.04	Provisão para garantia	86	-401
6.01.01.05	Juros sobre encargos e financiamentos	18.007	15.273
6.01.01.06	Provisão para riscos tributários, Trabalhistas e cíveis	-655	-531
6.01.01.07	Variação Cambial sobre empréstimos e financiamentos	1.098	0
6.01.01.10	Provisão para plano de opções de ações	541	0
6.01.01.12	Provisão participação nos resultados	2.454	2.305
6.01.01.13	Ajuste a valor presente sobre arrendamento operacional	602	679
6.01.01.16	Resultado das vendas de participações societárias	-142	-337
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	30.664	-19.113
6.01.02.01	Contas a receber	-2.641	-1.649
6.01.02.02	Estoques	798	489
6.01.02.03	Créditos diversos	4.366	-6.178
6.01.02.04	Partes relacionadas	-8.698	10.417
6.01.02.05	Tributos a recuperar	-625	633
6.01.02.07	Fornecedores	-1.816	-12.147
6.01.02.08	Obrigações Trabalhistas	1.021	-327
6.01.02.09	Obrigações Tributárias	-1	-3
6.01.02.11	Adiantamento de Clientes	-2.362	-2.142
6.01.02.12	Contas a pagar	40.370	-6.848
6.01.02.13	Depósitos judiciais	-113	-166
6.01.02.14	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-174	0
6.01.02.15	Partes Relacionadas	1.003	-1.192
6.01.02.16	Garantia de obra	-464	0
6.01.03	Outros	0	-97
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	0	-97
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	37.555	30.074
6.02.01	Acréscimos de investimentos (SCPs e SPEs)	-60.306	7.441
6.02.02	Acréscimo (decréscimo) do imobilizado	-153	246
6.02.03	Acréscimo de intangível	-6.756	3.833
6.02.04	Dividendos recebidos	42.912	38.612
6.02.05	Venda de participações societárias	40.000	8.900
6.02.06	Aplicações financeiras	21.858	-27.917
6.02.07	Acréscimo de imobilizado arrendado	0	-1.041
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-86.436	32.550
6.03.04	Ingressos dos empréstimos	-7	42.386
6.03.05	Amortizações dos empréstimos	-53.079	-2.074
6.03.06	Juros pagos	-10.332	-6.271
6.03.08	Transação com Sócios Não Controladores	553	-408
6.03.09	Juros pagos sobre arrendamento	-127	-67
6.03.10	Amortização do financiamento por arrendamento	-2.190	-2.057

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
6.03.11	Ingresso de financiamento por arrendamento	0	1.041
6.03.12	Recompra de Ações	-21.254	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-27.252	25.572
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	416.630	337.067
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	389.378	362.639

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	752.982	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	-19.242	0	-920	0	-20.162
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	541	0	0	0	541
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	918	0	-920	0	-2
5.04.08	Recompra de ações	0	-21.254	0	0	0	-21.254
5.04.09	Transação com acionistas não controladores	0	553	0	0	0	553
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	27.106	0	27.106
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	27.106	0	27.106
5.07	Saldos Finais	752.982	122.140	331.948	26.186	0	1.233.256

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	752.982	163.680	340.265	0	0	1.256.927
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	163.680	340.265	0	0	1.256.927
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-271	0	-137	0	-408
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	-2.645	0	0	0	-2.645
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	2.782	0	-137	0	2.645
5.04.08	Transações com acionistas não controladores	0	-408	0	0	0	-408
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	9.128	0	9.128
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	10.052	0	10.052
5.05.03	Reclassificações para o Resultado	0	0	0	-924	0	-924
5.05.03.02	Ajuste resultado anos anteriores	0	0	0	-924	0	-924
5.07	Saldos Finais	752.982	163.409	340.265	8.991	0	1.265.647

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
7.01	Receitas	11.704	10.398
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	14.049	12.876
7.01.02	Outras Receitas	-2.345	-2.478
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-6.925	-14.182
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-2.484	-5.792
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.932	-3.707
7.02.04	Outros	-2.509	-4.683
7.03	Valor Adicionado Bruto	4.779	-3.784
7.04	Retenções	-4.798	-4.122
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-4.798	-4.122
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-19	-7.906
7.06	VIr Adicionado Recebido em Transferência	70.378	56.726
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	62.945	49.116
7.06.02	Receitas Financeiras	7.433	7.610
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	70.359	48.820
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	70.359	48.820
7.08.01	Pessoal	16.634	18.580
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.418	1.322
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	25.201	18.866
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	27.106	10.052
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	27.106	10.052

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	5.150.107	5.101.409
1.01	Ativo Circulante	2.734.759	2.666.332
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	801.483	731.569
1.01.02	Aplicações Financeiras	173.497	195.360
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	173.497	195.360
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	173.497	195.360
1.01.03	Contas a Receber	253.720	246.717
1.01.03.01	Clientes	253.720	246.717
1.01.03.01.01	Clientes por incorporação de imóveis	236.182	231.643
1.01.03.01.02	Clientes por prestação de serviço	16.041	13.650
1.01.03.01.03	Contas a receber por venda de terrenos	1.497	1.424
1.01.04	Estoques	1.317.059	1.268.195
1.01.04.01	Estoque de terreno a incorporar	570.365	455.560
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	106.001	109.857
1.01.04.03	Estoque de imóveis em construção	640.693	702.778
1.01.06	Tributos a Recuperar	22.247	21.185
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	22.247	21.185
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	166.753	203.306
1.01.08.03	Outros	166.753	203.306
1.01.08.03.01	Créditos diversos	114.882	115.943
1.01.08.03.02	Partes relacionadas	41.871	37.363
1.01.08.03.03	Contas a receber por alienação de investimentos	10.000	50.000
1.02	Ativo Não Circulante	2.415.348	2.435.077
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	2.234.037	2.258.264
1.02.01.04	Contas a Receber	206.465	159.412
1.02.01.04.01	Clientes	175.638	128.727
1.02.01.04.02	Contas a receber por alienação de quotas	30.827	30.685
1.02.01.05	Estoques	1.999.969	2.071.074
1.02.01.05.01	Estoques de terrenos a incorporar	1.999.969	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	25.967	26.142
1.02.01.10.03	Créditos diversos	25.967	26.142
1.02.02	Investimentos	77.661	73.064
1.02.02.01	Participações Societárias	77.661	73.064
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	77.661	73.064
1.02.03	Imobilizado	84.771	89.594
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	84.771	89.594
1.02.04	Intangível	18.879	14.155
1.02.04.01	Intangíveis	18.879	14.155
1.02.04.01.02	-	18.879	14.155

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	5.150.107	5.101.409
2.01	Passivo Circulante	555.949	572.132
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	31.737	28.253
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	31.737	28.253
2.01.02	Fornecedores	80.266	90.086
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	80.266	90.086
2.01.03	Obrigações Fiscais	21.877	25.227
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	21.877	25.227
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias	15.458	19.278
2.01.03.01.03	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar Corrente	304	305
2.01.03.01.04	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar Diferido	6.115	5.644
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	203.213	228.948
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	193.649	219.061
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	193.649	219.061
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	9.564	9.887
2.01.05	Outras Obrigações	191.251	172.241
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	18.588	23.022
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	18.588	23.022
2.01.05.02	Outros	172.663	149.219
2.01.05.02.04	Adiantamento de clientes	20.672	22.249
2.01.05.02.05	Credores por imóvies compromissados	79.438	77.434
2.01.05.02.06	Contas a pagar	72.553	49.536
2.01.06	Provisões	27.605	27.377
2.01.06.02	Outras Provisões	27.605	27.377
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	27.605	27.377
2.02	Passivo Não Circulante	3.245.171	3.189.279
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	911.724	841.786
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	883.530	812.107
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	883.530	812.107
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	28.194	29.679
2.02.02	Outras Obrigações	2.291.002	2.303.227
2.02.02.02	Outros	2.291.002	2.303.227
2.02.02.02.03	Credores por imóveis compromissados	1.879.443	1.878.215
2.02.02.02.04	Adiantamento de clientes	373.026	372.800
2.02.02.02.05	Contas a pagar	33.922	34.844
2.02.02.02.06	Fornecedores a pagar	4.611	17.368
2.02.03	Tributos Diferidos	3.849	3.594
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.849	3.594
2.02.03.01.01	Obrigações Tributárias	3.849	3.594
2.02.04	Provisões	38.596	40.672
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	26.278	29.142
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	112	112
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	10.512	11.501
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	15.654	17.529
2.02.04.02	Outras Provisões	12.318	11.530
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	12.318	11.530

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.348.987	1.339.998
2.03.01	Capital Social Realizado	752.982	752.982
2.03.02	Reservas de Capital	140.610	160.405
2.03.02.04	Opções Outorgadas	982	4.050
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-68.856	-52.129
2.03.02.07	Oferta pública de ações	208.484	208.484
2.03.04	Reservas de Lucros	331.948	331.948
2.03.04.01	Reserva Legal	36.022	36.022
2.03.04.02	Reserva Estatutária	295.926	295.926
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	26.186	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-18.470	-19.023
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	115.731	113.686

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	413.885	291.469
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-266.217	-187.383
3.03	Resultado Bruto	147.668	104.086
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-83.320	-69.773
3.04.01	Despesas com Vendas	-42.750	-34.711
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-30.477	-31.324
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-12.797	-4.480
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	2.704	742
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	64.348	34.313
3.06	Resultado Financeiro	-20.282	-10.693
3.06.01	Receitas Financeiras	8.829	9.304
3.06.02	Despesas Financeiras	-29.111	-19.997
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	44.066	23.620
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-7.956	-5.897
3.08.01	Corrente	-6.988	-6.458
3.08.02	Diferido	-968	561
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	36.110	17.723
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	36.110	17.723
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	27.106	10.052
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	9.004	7.671
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,19000	0,07000
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,18000	0,07000

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	36.110	17.723
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	36.110	17.723
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	27.106	10.052
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	9.004	7.671

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	25.405	-12.492
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	83.924	52.746
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	44.066	23.620
6.01.01.02	Depreciação e amortizações	12.168	9.276
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-2.704	-742
6.01.01.04	Provisão para garantia	6.027	888
6.01.01.05	Juros sobre encargos e financiamentos	19.919	16.917
6.01.01.06	Provisão para riscos tributários, Trabalhistas e cíveis	1.009	-4.570
6.01.01.07	Resultado com permuta física	-6.984	-318
6.01.01.09	Ajuste a valor presente sobre contas a receber	2.436	744
6.01.01.10	Provisão para plano de opções de ações	541	0
6.01.01.12	Provisão participação nos resultados	3.089	2.305
6.01.01.14	Provisão para perdas de contas a receber	2.864	4.265
6.01.01.15	Ajuste a valor presente sobre arrendamento operacional	616	684
6.01.01.16	Resultado das vendas de participações societárias	-142	-323
6.01.01.18	Variação Cambial sobre empréstimos e financiamentos	1.098	0
6.01.01.19	Ajuste a valor recuperável líquido de Estoque concluído	-79	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-49.081	-56.836
6.01.02.01	Contas a receber	-59.214	9.943
6.01.02.02	Estoques	71.187	-5.013
6.01.02.03	Créditos diversos	934	-9.141
6.01.02.04	Partes relacionadas	-4.257	8.208
6.01.02.05	Tributos a recuperar	-1.062	544
6.01.02.07	Fornecedores	-23.720	-16.856
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas	395	1.929
6.01.02.09	Obrigações Tributárias	-1.613	-1.773
6.01.02.10	Credores por imóveis Compromissados	-39.942	-50.467
6.01.02.11	Adiantamento de Clientes	-868	14.341
6.01.02.12	Contas a Pagar	22.095	-2.865
6.01.02.13	Depósitos Judiciais	302	-554
6.01.02.14	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-3.873	0
6.01.02.15	Partes Relacionadas	-4.434	-5.132
6.01.02.16	Garantia de obra	-5.011	0
6.01.03	Outros	-9.438	-8.402
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-9.438	-8.402
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	50.791	2.542
6.02.01	Acréscimo (decréscimo) do imobilizado	-2.392	6
6.02.02	Acréscimo de intangível	-6.787	3.890
6.02.03	Acréscimo de Investimentos (SCP's e SPE's)	-6.788	731
6.02.04	Aplicações Financeiras	21.863	-10.935
6.02.05	Dividendos Recebidos	4.895	296
6.02.06	Venda de participações societárias	40.000	9.900
6.02.07	Acréscimo (decréscimo) do imobilizado Arrendado	0	-1.346
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-6.282	67.661
6.03.03	Ingressos dos empréstimos	100.438	113.520

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
6.03.04	Amortização dos empréstimos	-65.538	-42.686
6.03.05	Juros Pagos	-11.098	-7.002
6.03.10	Amortização do financiamento por arrendamento	-2.297	-2.100
6.03.11	Juros pagos sobre arrendamento	-127	-67
6.03.12	Aumento/ Redução de capital por não controladores	-6.406	4.650
6.03.13	Ingresso de financiamento por arrendamento	0	1.346
6.03.14	Recompra de ações	-21.254	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	69.914	57.711
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	731.569	533.795
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	801.483	591.506

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021

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	-19.242	0	-920	0	-20.162	-6.959	-27.121
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	541	0	0	0	541	0	541
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	918	0	-920	0	-2	0	-2
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	-21.254	0	-21.254
5.04.08	Recompra de ações	0	-21.254	0	0	0	0	0	0
5.04.09	Transação com acionistas não controladores	0	553	0	0	0	553	0	553
5.04.10	Redução de capital por não controladores	0	0	0	0	0	0	-6.959	-6.959
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	27.106	0	27.106	9.004	36.110
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	27.106	0	27.106	9.004	36.110
5.07	Saldos Finais	752.982	122.140	331.948	26.186	0	1.233.256	115.731	1.348.987

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	752.982	163.680	340.265	0	0	1.256.927	112.417	1.369.344
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	163.680	340.265	0	0	1.256.927	112.417	1.369.344
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-271	0	-137	0	-408	5.058	4.650
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	-2.645	0	0	0	-2.645	0	0
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	2.782	0	-137	0	2.645	0	0
5.04.08	Transações com sócios não controladores	0	-408	0	0	0	-408	5.058	4.650
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	9.128	0	9.128	7.671	16.799
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	10.052	0	10.052	7.671	17.723
5.05.03	Reclassificações para o Resultado	0	0	0	-924	0	-924	0	-924
5.05.03.02	Ajuste resultado anos anteriores	0	0	0	-924	0	-924	0	-924
5.07	Saldos Finais	752.982	163.409	340.265	8.991	0	1.265.647	125.146	1.390.793

DFs Consolidadas / Demonstração do Valor Adicionado

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
7.01	Receitas	428.650	311.489
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	444.311	320.234
7.01.02	Outras Receitas	-12.797	-4.480
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-2.864	-4.265
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-262.595	-193.712
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-212.952	-149.938
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-5.831	-5.857
7.02.04	Outros	-43.812	-37.917
7.03	Valor Adicionado Bruto	166.055	117.777
7.04	Retenções	-12.168	-9.276
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-12.168	-9.276
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	153.887	108.501
7.06	VIr Adicionado Recebido em Transferência	11.533	10.046
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	2.704	742
7.06.02	Receitas Financeiras	8.829	9.304
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	165.420	118.547
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	165.420	118.547
7.08.01	Pessoal	63.395	48.947
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	35.517	30.397
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	30.398	21.480
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	36.110	17.723
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	27.106	10.052
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	9.004	7.671

1**T21**





Belo Horizonte, 10 de maio 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 1º trimestre do exercício de 2021 (1T21). 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 1T21

- ✓ LUCRO LÍQUIDO CRESCE 170% EM RELAÇÃO AO 1T20
- ✓ MELHOR TRIMESTRE EM VENDAS BRUTAS DA HISTÓRIA DA DIRECIONAL (R\$ 579 MILHÕES)
- ✓ MELHOR 1º TRIMESTRE EM VENDAS LÍQUIDAS (R\$ 515 MILHÕES), AUMENTO DE 73% SOBRE O 1T20
 ✓ MARGEM BRUTA AJUSTADA¹ DE 36,0% NO 1T20, 0,5p.p. ACIMA DA MARGEM DE 2020
- ✓ RIVA CRESCE 141% EM VENDAS LIQUIDAS SOBRE O 1T20, REPRESENTANDO 24% DO GRUPO
- ✓ REDUÇÃO DAS DESPESAS ADMINISTRATIVAS COM DILUIÇÃO DE 3,3p.p. EM RELAÇÃO AO 1T20

✓ PAGAMENTO EXTRAORDINÁRIO DE DIVIDENDOS NO VALOR DE R\$ 100 MILHÕES, TOTALIZANDO R\$220 MILHÕES EM 7 MESES. SHAREHOLDERS YIELD DE 14% NOS 7 MESES, CONSIDERANDO OS R\$ 51 MILHÕES DE AÇÕES RECOMPRADAS DESDE A APROVAÇÃO DO PROGRAMA, EM NOVEMBRO DE 2020.

DESTAQUES

- Lançamentos cresceram 311% em relação ao 1T20, totalizando VGV de R\$ 575 milhões.
- Recorde de vendas, mesmo com todas as restrições impostas pelos Estados relacionadas ao isolamento social, com o agravamento da pandemia (2ª onda).
- Índice de Velocidade de Vendas (VSO) de <u>17%</u> no trimestre.
- EBITDA Ajustado¹ atingiu <u>R\$ 78 milhões</u>, um incremento de <u>73%</u> sobre o 1T20.
- Geração de Caixa² de <u>R\$ 15 milhões</u> no trimestre, acumulando <u>R\$ 172 milhões</u> nos últimos 12 meses (FCF yield de 9%).
- Recompra de ações² de R\$ 21 milhões no 1T21 e acumulado de R\$ 51 milhões.
- Cancelamento de 3,4 milhões de ações em tesouraria.
- Elevação do ratina da Companhia para brAAA pela S&P.

RIVA

Confirmando a expressiva aceleração da operação da Riva:

- Crescimento de <u>141%</u> nas Vendas Líquidas em relação ao 1T20 e de <u>29%</u> em relação ao 4T20.
- No 1T21, as vendas de Riva já representaram <u>24%</u> do total vendido pelo Grupo Direcional.
- VSO da Riva atingiu <u>20%</u> no trimestre, maior patamar da história do segmento.

 $^{^{\}rm 1}$ Ajuste excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

² 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.

DIRR B3 LISTED NM

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

DIRECIONAL

ÍNDICE

DESTAQUES	
RIVA	
ÍNDICE	
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	
PRINCIPAIS INDICADORES	
VENDAS CONTRATADAS	
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)	
Distratos	
ESTOQUE	10
REPASSES	
EMPREENDIMENTOS ENTREGUES	11
BANCO DE TERRENOS	
Aquisições de Terrenos	
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO	
Receita Operacional Bruta	
Receita com Vendas de Imóveis	
Receita com Prestação de Serviços	14
Receita Operacional Líquida	14
Lucro Bruto	15
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)	15
Despesas Comerciais	16
Outras Receitas e Despesas Operacionais	16
Resultado Financeiro	16
EBITDA	17
Resultado antes de participantes minoritários	17
Lucro Líquido	18
Resultado a Apropriar	18
DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL	19
Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras	19
Contas a Receber	19
Endividamento	20
Geração de Caixa (cash burn)¹	21
DIVIDENDOS, RECOMPRA E CANCELAMENTO DE AÇÕES	21
RATING CORPORATIVO	
RIVA – Destaques Operacionais	
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO	
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA	
CI OSSÁDIO	ا ک 20





MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O início do ano de 2021 trouxe consigo uma perspectiva otimista, com o começo da vacinação contra o novo coronavírus no Brasil – um passo importante na direção da retomada da normalidade, mesmo que de maneira gradativa. Ainda assim, o que se observou ao longo do trimestre foi uma nova onda de restrições e fechamentos em diversas cidades e estados.

Apesar de rápidas paralisações em algumas de nossas obras e da impossibilidade de abertura de nossos estandes de vendas durante o período mais crítico dessa nova onda, o 1º trimestre de 2021 confirmou de maneira ainda mais incisiva o que já havíamos observado no decorrer de 2020: a resiliência de nossas operações e a continuidade da forte demanda vivida pelo setor de construção civil.

Nesse sentido, o mês de março de 2021 superou novembro de 2020 como o melhor mês de vendas da história da Direcional. Esse resultado contribuiu para o atingimento de mais dois importantes recordes: (i) o 1T21 ficou marcado como o melhor trimestre da Companhia em Vendas Brutas, representando um total de R\$ 579 milhões; (ii) foi também o melhor 1º trimestre em Vendas Líquidas já registrado, alcançando um total de R\$ 515 milhões. É importante salientar que cerca de 24% das Vendas Líquidas são advindos da operação da Riva, corroborando a consistência de nossa estratégia de crescimento no segmento de média-baixa renda.

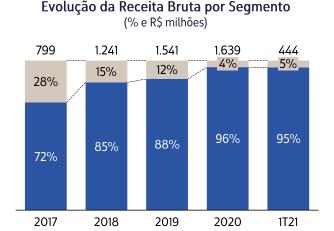
Todas essas marcas expressivas não poderiam ter vindo em um momento mais representativo, pois premiam nossa solidez e comprometimento exatamente no trimestre em que completamos 40 anos de atuação. A disposição e a maturidade que nos trouxeram até aqui nos fazem sentir orgulhosos do caminho que percorremos e nos dão a confiança de que esse é só o início de uma caminhada muito maior.

Olhando para outras métricas atingidas no 1T21, destacamos: (i) o relevante crescimento de 311% dos Lançamentos em relação ao 1º trimestre de 2020, totalizando Valor Geral de Vendas de R\$ 575 milhões, com cerca de 2,5 mil unidades habitacionais lançadas no período; (ii) a VSO consolidada de 17%, com a VSO da Riva atingindo 20%, o maior patamar da história do segmento; (iii) a Margem Bruta Ajustada¹ de 36,0% no trimestre; (iv) o Lucro Líquido apresentando 170% de incremento em comparação com o 1T20, totalizando R\$ 27 milhões; e (v) o EBITDA Ajustado² de R\$ 78 milhões, com margem de 18.8%.

O sólido desempenho operacional do 1T21 refletiu também no incremento de 40% da Receita Bruta em relação ao 1º trimestre de 2020, somando R\$ 444 milhões. Na mesma direção, a Receita Líquida cresceu 42% no período, acumulando um total de R\$ 414 milhões.

É válido ressaltar também a baixa representatividade que a linha de Receita com Prestação de Serviços possui no *mix* da Companhia. Esse resultado esperado reflete o fato de a Companhia não ter contratado nenhum empreendimento enquadrado na Faixa 1 do Programa MCMV desde 2019. Por sua vez, a Receita com Venda de Imóveis representou 95% do total da Receita Bruta no trimestre.

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



Prestação de Serviços Venda de Imóveis

1T21



DIRECIONAL

A Direcional apresentou um Lucro Bruto Ajustado¹ de R\$ 149 milhões no 1T21, montante 41% superior em relação ao mesmo período de 2020. Dessa forma, ainda que a pressão nos custos seja uma realidade que vem afetando a economia de maneira geral, conseguimos mais uma vez demonstrar a nossa resiliência, apresentando uma Margem Bruta Ajustada¹ de 36,0%, o que reflete a eficiência operacional já característica de nosso método construtivo e de nossos processos.

Por sua vez, as linhas de despesas gerais, administrativas e comerciais mantiveram-se em patamares similares aos registrados no trimestre anterior, mantendo também os mesmos níveis de representatividade sobre a Receita Bruta observados no 4T20 – quando houve relevante diluição nessas métricas. Assim como naquela ocasião, reafirmamos nossa crença de que o controle estrito dessas rubricas é um dos principais fatores para a continuidade de bons resultados para a Companhia.

O Lucro Líquido da Direcional atingiu R\$ 27 milhões no trimestre, um crescimento de 170% quando comparado ao primeiro trimestre de 2020. Considerando o resultado antes dos participantes minoritários, o total foi de R\$ 36 milhões no período.

É importante ressaltar que o resultado do trimestre sofreu também o impacto de despesas financeiras elevadas decorrentes da exposição de parte da nossa dívida ao IPCA. Com a aceleração desse índice observada nos últimos meses, optamos pela contratação de um *swap* no mês de março, visando a minimização da volatilidade do resultado financeiro da empresa decorrente da exposição às flutuações do IPCA. Dessa forma, "swapamos" o IPCA para CDI, sendo o instrumento derivativo contabilizado por meio de marcação a mercado (MtM). Apenas a título de ilustração, se estivéssemos expostos ao CDI desde o início do trimestre ao invés do IPCA e desconsiderássemos o MtM do *swap*, nossa despesa financeira teria sido R\$ 9 milhões inferior. Cabe ressaltar também que, dada a contabilização do *swap* via MtM, somente no mês de abril, registramos um resultado positivo desse *swap* de cerca de R\$ 2 milhões. Nesse sentido, é importante enfatizar que os resultados financeiros, positivos ou negativos, que eventualmente ocorrerem em função da marcação a mercado desse *swap* não devem ser considerados recorrentes. O real objetivo da contratação do derivativo é, como dissemos, a proteção de nosso balanço e a minimização de incertezas.

Para enxergar nosso desempenho operacional de fato, destacamos que o EBITDA Ajustado² da Direcional totalizou R\$ 78 milhões no 1T21, representando um crescimento de 73% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. A Margem EBITDA Ajustada² foi de 18,8%, um incremento de 3 p.p. no período. Acreditamos que o resultado corrobora nosso foco na eficiência operacional e na busca contínua por melhoria.

A geração de caixa³ no 1T21 foi de R\$ 15 milhões, na contramão do que costuma ser a lógica do setor em primeiros trimestres, quando o mais comum é registrar queima de caixa. Com isso, a Companhia acumulou um total de R\$ 172 milhões em termos de geração de caixa nos últimos 12 meses, mesmo com o já comentado crescimento das operações.

Ao fim do 1T21, a posição de caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras foi de R\$ 975 milhões. Mais uma vez reiterando nossa postura conservadora e visão sustentável do negócio no longo prazo, nosso índice de alavancagem, medido pela Dívida Líquida Ajustada⁴ sobre o Patrimônio Líquido, foi de apenas 7,7% no encerramento do trimestre. Após o encerramento do 1T21, concluímos mais uma emissão de dívida, captando um montante total de R\$ 200 milhões, com um custo correspondente a CDI+1,45% a.a., o que nos permitiu reforçar ainda mais o caixa e alongar o prazo médio de nosso endividamento para além de 40 meses, um dos prazos mais longos do setor. Acreditamos que esse perfil de alavancagem nos mantém em uma posição confortável para suportar o crescimento da Companhia nos próximos anos e aproveitar as oportunidades que nos aparecerem adiante.

Além disso, sempre visando potencializar a geração de valor para os nossos acionistas, permaneceu em curso o nosso programa de recompra de ações, que teve início ainda no final de 2020. No encerramento do 1T21, o volume total adquirido desde o começo do programa correspondeu a R\$ 45 milhões em ações. Considerando apenas o 1º trimestre de 2021, o valor recomprado foi de R\$ 21 milhões.

Gostaríamos de compartilhar com todos os nossos *stakeholders* a imensa satisfação com a obtenção de mais um marco histórico em nossa trajetória, ocorrido ainda durante o 1T21. No mês de março, a agência de classificação de risco Standard and Poor's Global Ratings (S&P) elevou o *rating* da Direcional para brAAA. A conquista do *Triple A* premia a seriedade e o empenho que sempre pautaram a atuação da Companhia ao longo de suas 4 décadas de existência e, assim, reforça o compromisso com a manutenção de uma gestão responsável, com reconhecido foco na eficiência operacional e visão de longo prazo.

Além de todos os marcos relevantes já citados, queremos destacar também a assertividade de nossa operação no segmento de média-baixa renda, por meio da Riva. A demanda que observamos por parte dessa faixa de clientes, que durante muito tempo ficou reprimida por falta de produtos adequados e pelas taxas de financiamento imobiliário nada atrativas, vem mostrando

1T21





grande aquecimento em todas as praças onde atuamos. No 1T21, as Vendas Líquidas apresentaram crescimento de 29% em relação ao 4T20 e expressivos 141% em relação ao 1T20. Conforme já citamos, 24% do VGV vendido no trimestre são relativos a produtos Riva, com uma velocidade de vendas de 20% no período, o maior patamar registrado pelo segmento.

O banco de terrenos destinados a projetos da Riva conta, atualmente, com um VGV de R\$ 5 bilhões – incluindo R\$ 0,9 bilhão decorrentes da nossa parceria com a Lucio, na cidade de São Paulo – e totaliza um potencial para o lançamento de aproximadamente 20 mil unidades.

Vimos reforçando a cada trimestre a acertada estratégia de crescimento por meio da Riva, mirando levá-la a um tamanho muito próximo do que é a operação da própria Direcional já nos próximos anos. O *pipeline* de projetos que temos dentro de casa e o desempenho que estamos observando nos mostram, a cada trimestre, que estamos no caminho certo.

Seguimos também em nosso propósito de manter o olhar cada vez mais voltado para a frente da **sustentabilidade**. Nesse sentido, destacamos a criação de um comitê para acompanhamento da pauta ESG na Companhia e seus diversos desdobramentos, dadas a amplitude e a pluralidade que envolvem o tema. As ações que estão surgindo a partir dessa iniciativa visam a aprimorar algumas das boas práticas que já fazem parte do nosso dia-a-dia e a dar sinal verde para outras que pretendemos acelerar. O engajamento de todas as áreas da Direcional é um elemento que consideramos essencial para caminharmos sempre mais em direção ao que acreditamos ser benéfico para a sociedade, para a perenidade da instituição e todo o seu entorno.

Queremos também agradecer a entrega e o empenho de todos os nossos colaboradores, que são parte fundamental para o atingimento dos resultados que conseguimos alcançar. Toda essa dedicação contribui para tornar a Direcional uma empresa cada dia melhor.

Continuamos a visualizar oportunidades para o desenvolvimento de nossos negócios, a despeito da complexidade do cenário que ainda vigora. Seguiremos em nosso propósito de encantar nossos clientes e de gerar valor para nossos acionistas. Estamos certos de que a força e a eficiência que nos acompanharam nos últimos 40 anos vêm se renovando a cada dia e irão nos permitir seguir em frente por muitas décadas mais.

Muito obrigado,

Administração Direcional Engenharia S.A

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

² EBITDA e Margem EBITDA ajustados: excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

³⁻ Geração de Caixa: variação da dívida líquida ajustada por pagamento de dividendos, recompra de ações e variação no saldo de contratos de operações de swap de juros.

^{4.} Dívida Líquida: ajustado por saldo de contratos de operações de swap de juros.



PRINCIPAIS INDICADORES

	1T21 (a)	4T20 (b)	1T20 (c)	Δ% (a/b)	Δ% (a/c)
Indicadores Financeiros	(3)	(2)	(3)	(0, 2)	(ar e)
Receita Líquida (R\$ mil)	413.885	425.314	291.469	-2,7%	42,0%
Lucro Bruto (R\$ mil)	147.668	152.615	104.086	-3,2%	41,9%
Margem Bruta	35,7%	35,9%	35,7%	-0,2 p.p.	0,0 p.p.
Lucro Bruto Ajustado¹ (R\$ mil)	148.955	157.440	105.569	-5,4%	41,1%
Margem Bruta Ajustada¹	36,0%	37,0%	36,2%	-1,0 p.p.	
					-0,2 p.p.
EBITDA Ajustado ¹² (R\$ mil)	77.803	101.234	45.072	-23,1%	72,6%
Margem EBITDA Ajustada ¹²	18,8%	23,8%	15,5%	-5,0 p.p.	3,3 p.p.
Lucro Líquido (R\$ mil)	27.106	40.569	10.052	-33,2%	169,6%
Margem Líquida	6,5%	9,5%	3,4%	-3,0 p.p.	3,1 p.p.
Lançamentos					
VGV Lançado - 100% (R\$ mil)	575.485	697.307	139.892	-17,5%	311,4%
Direcional (R\$ mil)	449.288	465.813	139.892	-3,5%	221,2%
Riva (R\$ mil)	126.197	231.494	0	-45,5%	n/a
VGV Lançado - % Companhia (R\$ mil)	452.753	650.259	122.417	-30,4%	269,8%
Direcional (R\$ mil)	326.556	418.765	122.417	-22,0%	166,8%
Riva (R\$ mil)	126.197	231.494	0	-45,5%	n/a
Unidades Lançadas	2.471	3.701	852	-33,2%	190,0%
Direcional	2.009	2.749	852	-26,9%	135,8%
Riva	462	952	0	-51,5%	n/a
Vendas					
VGV Líquido Contratado - 100% (R\$ mil)	514.964	522.749	298.049	-1,5%	72,8%
Direcional (R\$ mil)	385.068	412.117	246.070	-6,6%	56,5%
Riva (R\$ mil)	122.150	94.723	50.739	29,0%	140,7%
Legado ³ (R\$ mil)	7.747	15.909	1.240	-51,3%	524,9%
VGV Líq. Contratado - % Comp. (R\$ mil)	438.944	446.741	248.005	-1,7%	77,0%
Direcional (R\$ mil)	323.468	352.909	200.935	-8,3%	61,0%
Riva (R\$ mil)	110.017	83.158	46.623	32,3%	136,0%
Legado (R\$ mil)	5.459	10.675	446	-48,9%	1122,6%
Unidades Contratadas	2.702	2.749	1.648	-1,7%	64,0%
Direcional	2.250	2.401	1.451	-6,3%	55,1%
Riva	430	303	197	41,9%	118,3%
Legado	22	45	0	-51,1%	n/a
VSO Consolidada - (% VGV)	17%	17%	12%	-1 p.p.	5 p.p.
VSO Direcional - (% VGV)	17%	18%	13%	-2 p.p.	4 p.p.
VSO Riva - (% VGV)	20%	16%	10%	4 p.p.	10 p.p.
VSO Legado - (% VGV)	5%	9%	1%	-4 p.p.	4 p.p.
Outros Indicadores	1T21	4T20	3T20	2T20	1T20
ROE Anualizado Ajustado ²	9%	13%	9%	11%	3%
Caixa, Equivalentes e Aplicações (R\$ mil)	974.980	926.929	1.093.709	835.543	798.028
Dívida Bruta (R\$ mil)	1.077.179	1.031.168	1.121.350	880.866	913.062
Dívida Líquida (R\$ mil)	104.208	97.234	18.614	32.917	112.682
Patrimônio Líquido Total (R\$ mil)	1.348.987	1.339.998	1.450.377	1.429.829	1.390.793
Geração de Caixa (Cash Burn) ⁴	14.735	62.704	14.319	79.765	-10.997
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	7,7%	7,3%	1,3%	2,3%	8,1%
Estoque - 100 % (R\$ mil)	2.555.989	2.502.447	2.328.376	2.235.027	2.276.753
LandBank - 100 % (R\$ mil)	24.936.829	24.799.480	24.506.867	23.227.370	23.092.927
LandBank - Unidades	144.223	143.844	142.379	136.729	136.593

¹ Ajuste excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

² Ajuste desconsiderando as despesas não recorrentes com IPO cancelado da Riva no valor de R\$ 7,5 milhões, ocorridas em 2020.

³ Legado: Compreende os empreendimentos dos segmentos Médio-Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercial desenvolvidos no modelo antigo.

⁴ Geração de Caixa (*Cash Burn*): variação da dívida líquida ajustada por pagamento de dividendos, recompra de ações e variação no saldo de contratos de operações de swap de juros.

Versão : 1 DIRR B3 LISTED NM

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

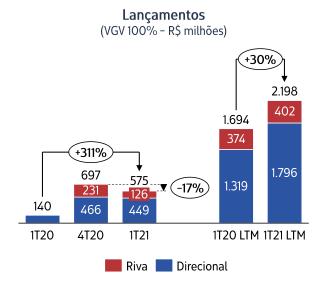


LANÇAMENTOS

No 1T21, a Companhia lançou 8 novos empreendimentos/etapas, que totalizaram VGV de R\$ 575 milhões (R\$ 453 milhões % Companhia), crescimento de 311% na comparação entre o 1T21 e o 1T20.

Comparando os últimos 12 meses encerrados no 1T21 (1T21 LTM) com o acumulado de 12 meses encerrados em 1T20 (1T20 LTM), o volume de Lançamentos cresceu 30%.

É válido ressaltar que ainda foi observado algum efeito da redução na velocidade de aprovações de licenças/alvarás por parte dos órgãos públicos, dados os desdobramentos das restrições impostas no enfrentamento da pandemia do Covid-19. Contudo, assim como aconteceu no decorrer de 2020, o ritmo de aprovações vem apresentando uma gradual retomada em direção a sua normalidade.



A tabela abaixo fornece maiores informações sobre os Lançamentos do 1T21:

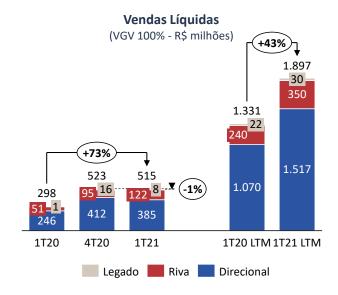
Lançamentos	1T21 (a)	4T20 (b)	1T20 (c)	Δ % (a/b)	Δ% (a/c)
VGV Lançado - 100% (R\$ mil)	575.485	697.307	139.892	-17,5%	311,4%
Direcional	449.288	465.813	139.892	-3,5%	221,2%
Riva	126.197	231.494	0	-45,5%	n/a
VGV Lançado - % Companhia (R\$ mil)	452.753	650.259	122.417	-30,4%	269,8%
Direcional	326.556	418.765	122.417	-22,0%	166,8%
Riva	126.197	231.494	0	-45,5%	n/a
Unidades Lançadas	2.471	3.701	852	-33,2%	190,0%
Direcional	2.009	2.749	852	-26,9%	135,8%
Riva	462	952	0	-51,5%	n/a
% Companhia Médio	78,7%	93,3%	87,5%	-14,6 p.p.	-8,8 p.p.
Preço Médio (R\$/unidade)	232.896	188.410	164.193	23,6%	41,8%
Direcional	223.637	169.448	164.193	32,0%	36,2%
Riva	273.155	243.166	n/a	12,3%	n/a



VENDAS CONTRATADAS

No 1T21, as Vendas Líquidas contratadas totalizaram VGV de R\$ 515 milhões, **um crescimento de 73%** em relação ao mesmo trimestre de 2020, e em linha com o registrado no 4T20. Cabe ressaltar que o mês de março/2021 foi **o melhor mês de Vendas da história da Direcional**, indicando a continuidade da forte demanda que já vinha sendo observada no decorrer de 2020, mesmo com todas as restrições impostas em decorrência da pandemia.

Analisando o 1T21 LTM, as Vendas Líquidas registraram incremento de 43% em confronto com o 1T20 LTM, com crescimento nos três segmentos do *mix*.



A tabela abaixo consolida as informações de Vendas Líquidas contratadas no 1T21:

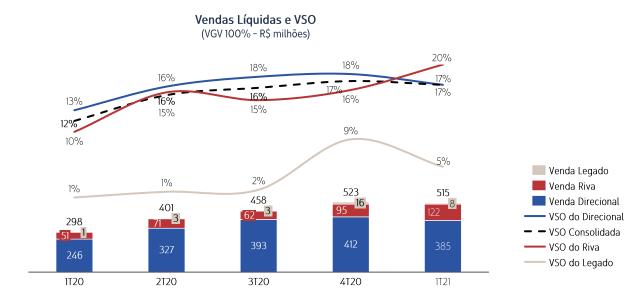
Vendas Líquidas Contratadas	1T21 (a)	4T20 (b)	1T20 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
VGV Líquido Contratado 100% (R\$ mil)	514.964	522.749	298.049	-1,5%	72,8%
Direcional	385.068	412.117	246.070	-6,6%	56,5%
Riva	122.150	94.723	50.739	29,0%	140,7%
Legado ¹	7.747	15.909	1.240	-51,3%	524,9%
VGV Líquido Contratado % Companhia (R\$ mil)	438.944	446.741	248.005	-1,7%	77,0%
Direcional	323.468	352.909	200.935	-8,3%	61,0%
Riva	110.017	83.158	46.623	32,3%	136,0%
Legado	5.459	10.675	446	-48,9%	1122,6%
Unidades Contratadas	2.702	2.749	1.648	-1,7%	64,0%
Direcional	2.250	2.401	1.451	-6,3%	55,1%
Riva	430	303	197	41,9%	118,3%
Legado	22	45	0	-51,1%	n/a
Preço Médio (R\$/unidade)	190.586	190.160	180.855	0,2%	5,4%
Direcional	171.141	171.644	169.587	-0,3%	0,9%
Riva	284.069	312.618	257.560	-9,1%	10,3%
Legado	352.115	353.539	n/a	-0,4%	n/a
VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGV	17%	17%	12%	-1 p.p.	5 p.p.
Direcional	17%	18%	13%	-2 p.p.	4 p.p.
Riva	20%	16%	10%	4 p.p.	10 p.p.
Legado	5%	9%	1%	-4 p.p.	4 p.p.





VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

A velocidade de Vendas Líquidas do 1T21, medida pelo indicador VSO (Vendas Líquidas sobre Oferta), manteve-se em 17% na visão consolidada. A VSO dos projetos da Direcional, excluindo o Legado, foi de 17% no trimestre. Por sua vez, **a VSO do segmento Riva atingiu 20%, maior patamar da história do segmento**.



Distratos

Os distratos totalizaram R\$ 64 milhões (R\$ 58 milhões % Companhia) no 1T21, um incremento de 23% sobre o 4T20, e permanecendo em linha com o valor registrado no 1T20. Com isso, os distratos representaram 11,1% das Vendas Brutas contratadas no trimestre.

Considerando os últimos 12 meses encerrados com o 1T21, os distratos somaram R\$ 265 milhões (R\$ 237 milhões % Companhia), volume 17% inferior ao acumulado de 12 meses encerrados no 1T20. Dessa maneira, o índice de vendas canceladas sobre Vendas Brutas passou de 19,4% no 1T20 LTM para 12,3% no 1T21 LTM.

A tabela abaixo consolida as informações referentes ao 1T21:

Distratos (VGV 100% - R\$ milhões e %) 19,4% 17,8% 12,3% 11,1% 9.1% 319 265 (0% 64 52 (+23%) 1T20 4T20 1T21 1T20 LTM 1T21 LTM

Vendas Canceladas —

Distratos ^l	1 T21 (a)	4T20 (b)	1T20 (c)	Δ% (a/b)	∆% (a/c)
Distratos - 100% (R\$ mil)	-64.176	-52.330	-64.366	22,6%	-0,3%
VGV Bruto Contratado (100%)	579.141	575.079	362.415	0,7%	59,8%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	11,1%	9,1%	17,8%	2 p.p.	-7 p.p.
Distratos - % Companhia (R\$ mil)	-57.598	-46.289	-57.726	24,4%	-0,2%
VGV Bruto Contratado (% Companhia)	496.543	493.030	305.732	0,7%	62,4%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	11,6%	9,4%	18,9%	2 p.p.	-7 p.p.

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

% Vendas Canceladas (VGV)







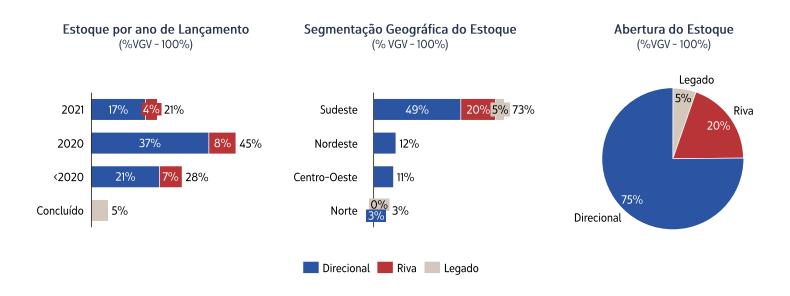
ESTOQUE

A Direcional encerrou o 1T21 com 13.112 unidades em Estoque, totalizando VGV de R\$ 2,6 bilhões (R\$ 2,2 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\$ 12 milhões em VGV de unidades concluídas de projetos Direcional exceto Legado, **representando menos de 1% do total do Estoque**.

	VGV Total			VGV % Companhia				
Estoque a Valor de Mercado	Direcional	Riva	Legado	Total	Direcional	Riva	Legado	Total
Em andamento (R\$ milhões)	1.909	492	1	2.402	1.642	442	1	2.085
% Total	75%	19%	0%	94%	74%	20%	0%	94%
Concluído (R\$ milhões)	12	7	135	154	12	6	122	141
% Total	0%	0%	5%	6%	1%	0%	5%	6%
Total (R\$ milhões)	1.921	499	136	2.556	1.654	448	123	2.226
% Total	75%	20%	5%	100%	74%	20%	6%	100%
Total Unidades	10.861	1.890	361	13.112	10.861	1.890	361	13.112
% Total Unidades	83%	14%	3%	100%	83%	14%	3%	100%

Os gráficos a seguir apresentam maior detalhamento sobre evolução e segmentação do Estoque, sendo os principais destaques: (i) 66% do VGV em Estoque está em projetos lançados a partir de 2020; e (ii) 73% está localizado na região Sudeste.



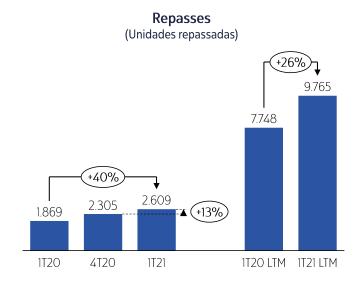




REPASSES

Considerando apenas o 1T21, a Direcional repassou 2.609 unidades, um incremento de 13% frente ao registrado no 4T20. Já em relação ao mesmo período do ano anterior, a variação foi mais expressiva, chegando a 40% de crescimento.

No acumulado de 12 meses, o volume de repasses atingiu um total de 9.765 unidades no 1T21 LTM, 26% acima da quantidade registrada nos 12 meses encerrados no 1T20.



EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

A Direcional entregou 2 empreendimentos/etapas durante o 1T21, correspondendo a um total de 816 unidades habitacionais, todas no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela (PCVA).





BANCO DE TERRENOS

A Direcional encerrou o 1T21 com banco de terrenos somando um potencial de desenvolvimento de 144 mil unidades e VGV de R\$ 25 bilhões (R\$ 23 bilhões % Companhia).

Os terrenos destinados a projetos da Direcional totalizaram VGV potencial de R\$ 21 bilhões (R\$ 19 bilhões % Companhia) e 127 mil unidades. O *landbank* voltado para o segmento Riva somou R\$ 4 bilhões em VGV potencial e 18 mil unidades.

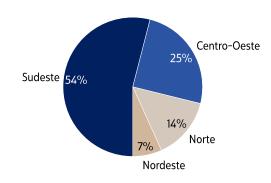
O custo de aquisição médio do banco de terrenos é de 11% do VGV potencial, sendo que 81% será pago via permuta, com reduzido impacto no caixa antes do início de desenvolvimento do empreendimento.

Evolução do Banco de Terrenos (VGV Total - R\$ milhões)	Terrenos 2020	Aquisições 2021	Lançamentos 2021	Ajustes ¹	Terrenos 2021	VGV % Cia. 2021
Direcional	20.559	583	(449)	(10)	20.682	19.062
Riva	4.240	239	(126)	(98)	4.254	3.975
Total	24.799	822	(575)	(109)	24.937	23.037

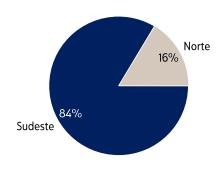
Unidades	% Unidades
126.575	88%
17.648	12%
144.223	100%

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





Banco de Terrenos Riva (%VGV - 100%)



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

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

Aquisições de Terrenos

Durante o 1T21, foram adquiridos 8 terrenos, com potencial de construção de 4,1 mil unidades e VGV de R\$ 822 milhões (R\$ 770 milhões % Companhia). É importante mencionar que, do *landbank* adquirido no trimestre, cerca de R\$ 239 milhões são destinados a empreendimentos do segmento Riva.

O custo médio de aquisição no trimestre foi equivalente a 14% do VGV potencial, sendo que 63% do pagamento se dará via permuta, com reduzido impacto no caixa da Companhia no curto prazo.







DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita Operacional Bruta

No 1T21, a Receita Bruta da Direcional totalizou R\$ 444 milhões, valor que ficou 3% abaixo do patamar observado no 4T20, mas que representou crescimento de 40% na comparação com o 1T20.

A composição da Receita Bruta do trimestre evidencia que não houve variação relevante em termos de Receita com Prestação de Serviços, seja na comparação trimestral, seja na anual.

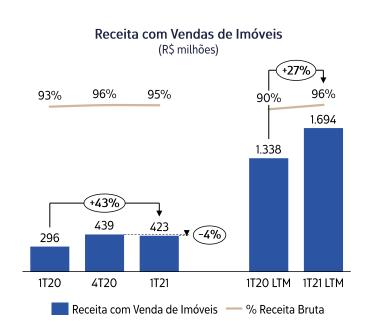
Com isso, o expressivo crescimento da Receita Bruta total na comparação entre primeiros trimestres foi guiado pela performance da Receita com Venda de Imóveis, que aumentou 43% no 1T21 ante o 1T20. A representatividade da rubrica foi de 95% do total de receitas apropriadas o trimestre.

Receita Bruta (R\$ mil)	1 T21 (a)	4T20 (b)	1T20 (c)	∆% (a/b)	∆% (a/c)
Receita Operacional Bruta	443.882	459.165	316.712	-3,3%	40,2%
Com vendas de imóveis	423.180	438.683	295.652	-3,5%	43,1%
Com prestação de serviços	20.702	20.482	21.060	1,1%	-1,7%

Receita com Vendas de Imóveis

A Receita Bruta com Vendas de Imóveis, que consolida os resultados dos projetos lançados no Novo Modelo (Direcional + Riva) e os projetos do Legado, atingiu R\$ 423 milhões no 1T21, retração de 4% sobre o 4T20 e crescimento de 43% sobre o 1T20. Esse desempenho deveu-se, principalmente, ao volume consideravelmente maior de unidades vendidas no 1º trimestre de 2021 em confronto com o mesmo período de 2020.

No acumulado de 12 meses encerrados no 1T21, a Receita Bruta com Vendas de Imóveis somou R\$ 1,7 bilhão, correspondendo a um incremento de 27% em relação ao 1T20 LTM. Destaque para a representatividade das vendas de imóveis no total da Receita Bruta, que foi de 95% no trimestre e de 96% no acumulado de 12 meses.



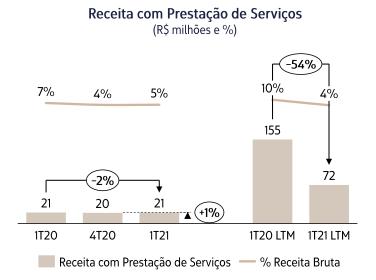




Receita com Prestação de Serviços

A Receita Bruta do segmento de Prestação de Serviços, que contribuiu com 5% do total reconhecido no 1T21, é composta por (i) reconhecimento de receitas das obras em regime de empreitada (MCMV Faixa 1); (ii) taxa de administração de obras; e (iii) corretagem sobre vendas realizadas pela corretora própria.

No trimestre, essa receita foi de R\$ 21 milhões, em linha com o registrado no 4T20 e no 1T20, e no acumulado de 12 meses encerrados no 1T21, o total foi de R\$ 72 milhões, uma redução de 54% em relação ao 1T20 LTM. Conforme já tratado em divulgações anteriores, esse é um resultado esperado, dado que a Companhia não contratou novos projetos na Faixa 1 do MCMV desde 2019.

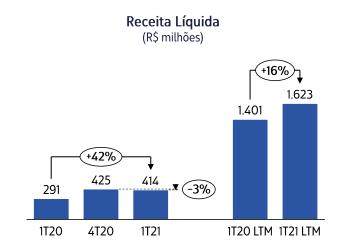


Receita Operacional Líquida

A Receita Operacional Líquida do trimestre atingiu R\$ 414 milhões, um crescimento de 42% em relação ao 1T20.

No período de 12 meses encerrados no 1T21, a Receita Líquida da Direcional totalizou R\$ 1,6 bilhão, superando em 16% o total observado no 1T20 LTM.

Conforme detalhado acima, esse desempenho é decorrente basicamente do crescimento das vendas líquidas no segmento de incorporação imobiliária, que representa a parcela mais significativa do mix de receitas.



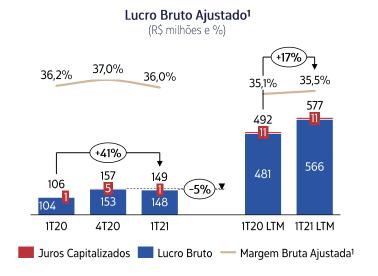




Lucro Bruto

O Lucro Bruto Ajustado¹ do 1T21 atingiu R\$ 149 milhões, ficando apenas 5% abaixo do Lucro Bruto Ajustado do 4T20, e crescendo 41% em relação ao 1T20. Com isso, a Margem Bruta Ajustada¹ do trimestre foi de 36,0%, em linha com a margem de um ano antes, e 1,0 p.p. abaixo da margem registrada no 4T20.

No acumulado de 12 meses, o Lucro Bruto Ajustado chegou a R\$ 577 milhões no 1T21 LTM, acréscimo de 17% em relação ao 1T20 LTM. A Margem Bruta Ajustada do período foi de 35,5%, 0,4 p.p. superior à do 1T20 LTM.



 $^{^{1}}$ Lucro Bruto e Margem Bruta ajustados: excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção de financiamento 2

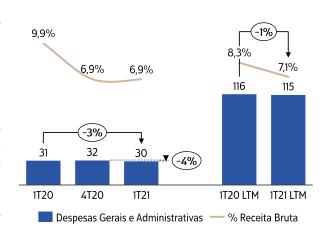
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

As Despesas Gerais e Administrativas somaram R\$ 30 milhões no 1T21, representando redução de 4% em relação ao 4T20 e de 3% em relação ao 1T20.

No trimestre, a representatividade do G&A sobre a Receita Bruta ficou em 6,9% no 1T21, em linha com o trimestre anterior, e 3,0 p.p. abaixo da representatividade registrada no mesmo trimestre do ano anterior.

Nos 12 meses encerrados no 1T21, as Despesas Gerais e Administrativas totalizaram R\$ 115 milhões, em linha com o registrado em igual período encerrado no 1T20. Contudo, é importante ressaltar que a representatividade sobre a Receita Bruta no 1T21 LTM diminuiu 1,2 p.p. em relação ao 1T20 LTM, chegando a 7,1%. Esse movimento confirma a estratégia da Companhia de também buscar aumento do resultado por meio de diluição das despesas.

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





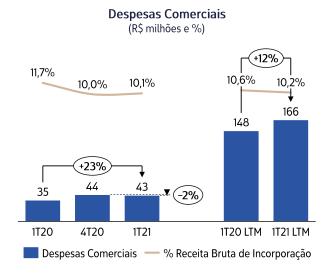


Despesas Comerciais

As Despesas Comerciais, que são compostas basicamente por despesas com comissões e marketing, totalizaram R\$ 43 milhões no 1T21, valor em linha com o observado no 4T20.

Na comparação com o primeiro trimestre de 2020, o total foi 23% maior, variação consideravelmente inferior ao crescimento da Receita Bruta de Incorporação no mesmo período. Com isso, houve diluição na representatividade das Despesas Comerciais sobre as receitas de incorporação, caindo de 11,7% para 10,1%.

No acumulado de 12 meses encerrados no 1T21, as Despesas Comerciais totalizaram R\$ 166 milhões, volume 12% superior aos R\$ 148 milhões do 1T20 LTM. Entretanto, a representatividade das Despesas Comerciais do período sobre a Receita Bruta de Incorporação foi de 10,2%, uma diluição de 0,4 p.p. frente aos 10,6% do 1T20 LTM.



Outras Receitas e Despesas Operacionais

No 1T21, as Outras Receitas e Despesas Operacionais registraram um resultado líquido negativo de R\$ 13 milhões. Os principais destaques nessa linha são: (i) pagamento de taxa de administração de obra e *fee* de sucesso por economia de obra, no valor aproximado de R\$ 6 milhões; e (ii) amortização de ágio por aquisição de participações societárias e constituição de provisões jurídicas, totalizando R\$ 4 milhões.

Resultado Financeiro

O Resultado Financeiro apresentou valor líquido negativo de R\$ 20 milhões no 1T21, impactado principalmente por despesas financeiras elevadas decorrentes da exposição de parte da nossa dívida ao IPCA. Com a aceleração desse índice observada nos últimos meses, foi realizada a contratação de um *swap* no mês de março, visando a minimização da volatilidade do resultado financeiro da Companhia, decorrente da exposição às flutuações do IPCA. Dessa forma, foi realizado o *swap* de IPCA para CDI, sendo o instrumento derivativo contabilizado por meio de marcação a mercado (MtM).

Apenas a título de ilustração, se estivéssemos expostos ao CDI desde o início do trimestre ao invés do IPCA e desconsiderássemos o MtM do *swap*, a despesa financeira teria sido R\$ 9 milhões inferior. Cabe ressaltar também que, dada a contabilização do *swap* via MtM, somente no mês de abril, registramos um resultado positivo desse *swap* de cerca de R\$ 2 milhões.

Nesse sentido, é importante enfatizar que os resultados financeiros, positivos ou negativos, que eventualmente ocorrerem em função da marcação a mercado desse *swap* não devem ser considerados recorrentes. Conforme já exposto, o real objetivo da contratação do derivativo é a proteção de nosso balanço e a minimização de incertezas.





EBITDA

No 1T21, o EBITDA atingiu R\$ 77 milhões, ficando 76% acima do registrado no 1T20 e 18% abaixo do 4T20. A Margem EBITDA foi de 18,5%. No acumulado de 12 meses encerrados no 1T21, o EBITDA somou R\$ 296 milhões, resultado 38% superior ao 1T20 LTM, com Margem EBITDA de 18,2% no período.

O EBITDA Ajustado¹ foi calculado considerando o ajuste pelos juros capitalizados de financiamento à produção, que compõem a linha de Custos, e pelas despesas não recorrentes do processo de IPO da Riva – que ocorreram em trimestres anteriores, como o 4T2O, por exemplo.

Dessa forma, o EBITDA Ajustado no 1T21 foi de R\$ 78 milhões, representando um crescimento de 73% em relação ao 1T20. A Margem EBITDA Ajustada¹ atingiu 18,8%, um incremento de 3 p.p. no período.

Considerando o 1T21 LTM, o EBITDA Ajustado acumulou R\$ 314 milhões, 40% a mais que o acumulado no 1T20 LTM, representando uma Margem EBITDA Ajustada de 19,3% no período.

Esses resultados corroboram o foco da Companhia na eficiência operacional e na busca contínua por melhoria.

Recomposição do EBITDA (R\$ mil)	1T21 (a)	4T20 (b)	1T20 (c)	∆% (a/b)	∆% (a/c)
Lucro Líquido do Período	27.106	40.569	10.052	-33%	170%
(+) Depreciação e amortização	12.168	11.913	9.275	2%	31%
(+) Imposto de renda e contribuição social	7.956	9.178	5.897	-13%	35%
(+) Participação dos acionistas minoritários	9.005	11.592	7.671	-22%	17%
(+/-) Resultado financeiro	20.282	20.117	10.693	1%	90%
EBITDA	76.516	93.370	43.589	-18%	76%
Margem EBITDA	18,5%	22,0%	15,0%	-3 p.p.	4 p.p.
(+) Custo financiamento da produção	1.287	4.825	1.483	-73%	-13%
(+) Despesas Não Recorrentes IPO Riva	0	3.039	0	-100%	n/a
EBITDA ajustado ¹	77.803	101.234	45.072	-23%	73%
Margem EBITDA ajustada ¹	18,8%	23,8%	15,5%	-5 p.p.	3 p.p.

¹ EBITDA e Margem EBITDA ajustados: excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção e as despesas não recorrentes com IPO da Riva, ocorridas em 2020.

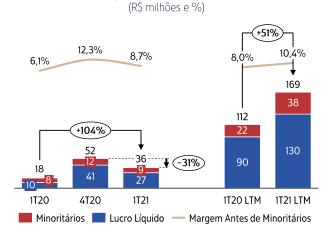
Resultado antes de participantes minoritários

No 1T21, o Resultado antes dos participantes não controladores em SPE e SCP ("Minoritários") foi de R\$ 36 milhões, crescimento de 104% em relação ao 1T20, levando a uma Margem Líquida de 8,7%.

Considerando o 1T21 LTM, o Resultado antes dos Minoritários atingiu R\$ 169 milhões, valor 51% acima do observado no 1T20 LTM.

É importante 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 Antes de Minoritários







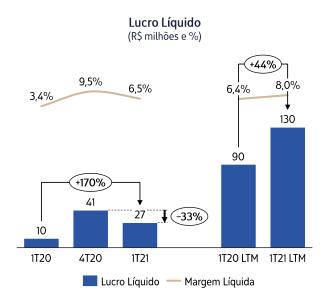
Lucro Líquido

No 1T21, a Direcional registrou Lucro Líquido de R\$ 27 milhões. Na comparação com o 4º trimestre de 2020, houve redução de 33% no resultado. Por sua vez, a comparação entre primeiros trimestres evidencia um crescimento de 170% no 1T21 contra o 1T20.

Analisando o período acumulado de 12 meses, nota-se que o Lucro Líquido totalizou R\$ 130 milhões, resultado 44% superior ao 1T20 LTM.

Ajustando o Lucro Líquido pelo já citado efeito não recorrente derivado da exposição de parte da nossa dívida ao IPCA e da marcação a mercado do *swap* contratado no mês de março, a Companhia apresentou um Lucro Líquido Ajustado de R\$ 36 milhões no 1T21. Nesse caso, a Margem Líquida Ajustada foi de 8,7%.

O Lucro Líquido Ajustado dos últimos 12 meses encerrados no 1T21, considerando também, portanto, as despesas do processo de IPO da Riva ocorridas em 2020, totalizou R\$ 147 milhões, representando uma Margem Líquida Ajustada de 9,0%.



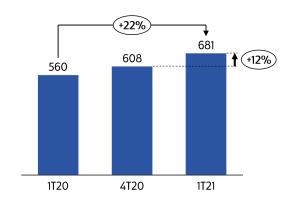
Resultado a Apropriar

Ao final do 1T21, a Receita a Apropriar (REF) do segmento de incorporação totalizou R\$ 681 milhões, um incremento de 12% em relação ao trimestre anterior e de 22% em comparação com o mesmo trimestre do ano anterior.

Nesse sentido, é importante ressaltar que o crescimento registrado nas Vendas Líquidas contratadas, sobretudo com o já mencionado recorde mensal registrado em março, não foi integralmente refletido nas receitas reconhecidas no trimestre. A parte não apropriada ainda no 1T21 passou a compor o Resultado a Apropriar. Com isso, essa parcela fará parte do resultado reconhecido nos próximos trimestres.

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

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



Resultado a Apropriar (R\$ milhões)	1T21 (a)	4T20 (b)	1T20 (c)	Δ% (a/b)	Δ% (a/c)
Receitas a Apropriar - Consolidado (1+2)	1.357	1.288	1.255	5,4%	8,2%
Custo a Incorrer - Consolidado (1+2)	-917	-868	-903	5,6%	1,6%
Resultado a Apropriar Consolidado (1+2)	440	419	352	5,0%	25,1%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	32,4%	32,6%	28,0%	-0,1 p.p.	4,4 p.p.
Receitas a Apropriar Incorporação (1)	681	608	560	12,0%	21,7%
Custo a Incorrer (1)	-414	-363	-338	14,1%	22,4%
Resultado a Apropriar Incorporação (1)	267	246	222	8,9%	20,6%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	39,2%	40,4%	39,6%	-1,1 p.p.	-0,4 p.p.
Receitas a Apropriar Obras de Empreitada (2)	676	679	695	-0,5%	-2,7%
Custo a Incorrer Obras de Empreitada (2)	-503	-506	-565	-0,5%	-10,9%
Resultado a Apropriar Obras de Empreitada (2)	173	173	130	-0,5%	32,7%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	25,5%	25,5%	18,7%	0,0 p.p.	6,8 p.p.

¹ Resultado a Apropriar de Obras de Empreitada: aproximadamente R\$ 665 milhões correspondem a obras ainda não iniciadas, em que, no momento, a Companhia está trabalhando para ajustar parâmetros contratuais, finalizar eventuais processos de regularização e negociar datas de início das construções.





DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL

Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras

A Direcional encerrou o 1º trimestre de 2020 com saldo de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras de R\$ 975 milhões, um incremento de 5% em relação ao saldo registrado ao final do 4T20, e de 22% em comparação com o 1T20. O crescimento observado em relação ao exercício encerrado em 2020 é devido, principalmente, à emissão de CRI ocorrida em janeiro de 2021, cujo valor atingiu R\$ 60 milhões.

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 de pagamento de dividendos e recompra de ações.

Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras (R\$ mil)	1T21 (a)	4T20 (b)	1T2O (c)	Δ % (a/b)	Δ% (a/c)
Caixa e Equivalentes de Caixa	801.483	731.569	591.506	9,6%	35,5%
Aplicações Financeiras	173.497	195.360	206.522	-11,2%	-16,0%
Total	974.980	926.929	798.028	5,2%	22,2%

Contas a Receber

O saldo contábil de Contas a Receber¹ no encerramento do 1T21 foi de R\$ 429 milhões, incremento de 14% sobre o 4T20 e de 5% sobre o 1T20. Considerando o saldo de Contas a Receber por Venda de Imóveis, bem como a Receita Operacional Liquida referente a esse segmento, o indicador de Dias de Contas a Receber² foi de 91 dias, 18% acima do trimestre anterior e de 27% a menos que no mesmo trimestre de 2020.

Contas a Receber¹ (R\$ mil)	1T21 (a)	4T2O (b)	1T2O (c)	Δ% (a/b)	Δ % (a/c)
Venda de Imóveis	398.580	346.571	377.800	15,0%	5,5%
Prestação de Serviços	29.281	27.449	30.923	6,7%	-5,3%
Venda de Terreno	1.497	1.425	1.225	5,1%	22,2%
Total	429.358	375.444	409.948	14,4%	4,7%
Parcela Circulante	253.720	246.717	294.958	2,8%	-14,0%
Parcela Não-Circulante	175.638	128.727	114.990	36,4%	52,7%
Contas a Receber – Venda de Imóveis	398.580	346.571	377.800	15,0%	5,5%
Receita Operacional Líquida – Venda de Imóveis	395.647	407.226	272.651	-2,8%	45,1%
Dias de Contas a Receber ²	91	77	125	18,4%	-27,3%

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

Segundo 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 1T21 era de R\$ 1,1 bilhão.

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





Endividamento

O saldo bruto de Empréstimos e Financiamentos encerrou o ano em R\$ 1,1 bilhão, montante 4% superior ao que foi observado no encerramento do 4T20, e 18% superior ao saldo do 1T20. Os principais destaques do trimestre foram a emissão de CRI, cujo valor atingiu R\$ 60 milhões, com prazo médio de vencimento de 11 anos, e o vencimento da linha de crédito *Loan* 4131 (Capital de Giro), com liquidação também do instrumento de *swap* que havia sido contratado para *hedge* desse passivo.

O índice de alavancagem, medido pela Dívida Líquida Ajustada² em relação ao Patrimônio Líquido, encerrou o trimestre em 7,7%, corroborando o perfil conservador da Companhia em relação a sua estrutura de capital, sendo que 82% do nosso endividamento total é de longo prazo. O prazo médio ponderado de vencimento da dívida ao final do 1º trimestre de 2021 foi de 37 meses.

Após o encerramento do 1T21, concluímos mais uma bem sucedida emissão de dívida, captando um montante total de R\$ 200 milhões em CRIs, com prazo médio de 6 anos, taxa final do *bookbuilding* de IPCA + 4,84% a.a. e a contratação de um *swap* para que a exposição à remuneração dessa dívida passe a ser indexada a CDI + 1,45% a.a., um dos custos de captação mais baixos do setor em operações equivalentes. Esse movimento nos permitiu reforçar ainda mais o caixa e alongar o prazo médio de nosso endividamento para além de 40 meses. Acreditamos que esse perfil de baixa 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.

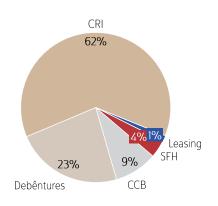
Endividamento (R\$ mil)	1T21 (a)	4T20 (b)	1T20 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Empréstimos e Financiamentos	1.077.179	1.031.168	913.063	4,5%	18,0%
CRI	672.821	602.123	776.561	11,7%	-13,4%
Debêntures	249.078	251.633	0	-1,0%	n/a
Financiamento à Produção	41.271	12.608	77.488	227,3%	-46,7%
CCB	100.194	100.163	42.412	0,0%	136,2%
Capital de Giro	0	48.999	0	-100,0%	n/a
FINAME e Leasing	13.815	15.641	16.602	-11,7%	-16,8%
Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	974.980	926.929	798.028	5,2%	22,2%
Dívida Líquida ¹	102.199	104.239	115.035	-2,0%	-11,2%
Posição de contratos de swap	-2.009	7.005	2.352	-128,7%	-185,4%
Dívida Líquida ajustada²	104.208	97.234	112.683	7,2%	-7,5%
Dívida Líquida Ajustada / Patrimônio Líquido	7,7%	7,3%	8,1%	0,5 p.p.	-0,4 p.p.
Empréstimos e Financiamentos por indexador	1.077.179	1.031.168	913.063	4,5%	18,0%
TR	2.810	5.782	77.488	-51,4%	-96,4%
IPCA	276.259	265.461	258.654	4,1%	6,8%
CDI	798.110	759.924	576.921	5,0%	38,3%

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

Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)



Abertura da Dívida Bruta (% da Dívida)



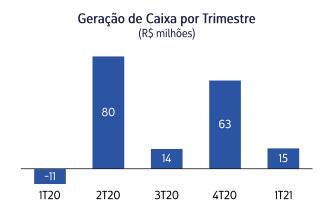
² Dívida Líquida ajustada: Dívida líquida somada ao saldo das posições em aberto de contratos de swaps para proteção de flutuações de taxas de juros.





Geração de Caixa (cash burn)¹

No 1º trimestre de 2021, a Direcional apresentou Geração de Caixa de R\$ 15 milhões. Nos últimos 12 meses encerrados no 1T21, a geração acumulada foi R\$ 172 milhões. O resultado representou um *Free Cash Flow yield* de 9%.





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

DIVIDENDOS, RECOMPRA E CANCELAMENTO DE AÇÕES

O Conselho de Administração da Companhia aprovou, nada data de publicação deste *release*, o pagamento extraordinário de dividendos no valor de R\$ 0,69 por ação, totalizando um montante aproximado de R\$ 100 milhões. Levando em consideração a última distribuição, ocorrida em outubro de 2020, são mais de R\$ 220 milhões em dividendos em um período de 7 meses.

Além disso, mantendo o objetivo de administrar os recursos disponíveis da Companhia para potencializar a geração de valor para os acionistas, a Direcional deu início, ainda no curso do 4T20, ao seu programa de recompra de ações.

Até a data de publicação deste *release*, havia sido adquirido um volume total correspondente a R\$ 51 milhões em ações desde a aprovação do programa, em novembro de 2020. Apenas no 1T21, foram recomprados R\$ 21 milhões.

Dessa maneira, considerando os pagamentos de dividendos e o total de ações já recomprado desde o início do programa, o *Shareholders Yield* corresponde a 14% nos 7 meses, consolidando a Direcional como uma das maiores expoentes da bolsa em termos de geração de valor para os acionistas.

Também na data de publicação deste *release*, o Conselho de Administração deliberou a favor do cancelamento de cerca de 3,4 milhões de ações que estavam em tesouraria.

RATING CORPORATIVO

No 1T21, a agência de classificação de risco Standard and Poor's Global Ratings (S&P) elevou o *rating* da Direcional para **brAAA** na Escala Nacional Brasil.

Em seu relatório, a agência destacou que a elevação deveu-se a um reconhecimento da sólida atuação da Companhia, pautada principalmente pelas fortes vendas reportadas, pela robusta geração de caixa, pelos níveis de margem bruta superiores aos de seus concorrentes, e pela perspectiva de crescimento da Riva no segmento de média-baixa renda, entre outros fatores.

Versão : 1 DIRR B3 LISTED NM

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS



RIVA – Destaques Operacionais

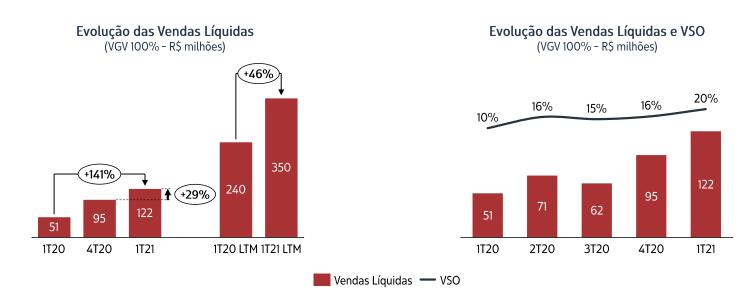
Corroborando com a estratégia de aceleração do crescimento e de diversificação do portfólio de produtos, abrangendo clientes de média-baixa renda, os resultados de nossa subsidiária Riva vêm apresentando expressiva evolução em todas as métricas operacionais, conforme detalhado abaixo.



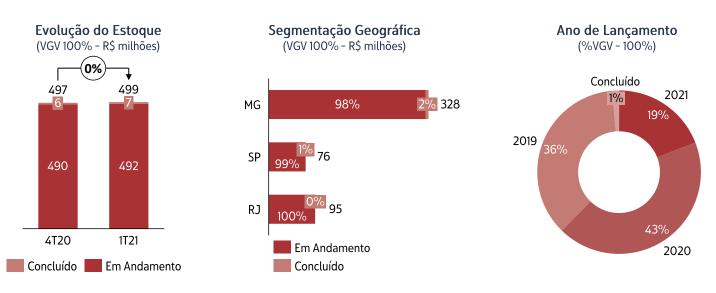
Ao longo do 1T21, houve o lançamento de um empreendimento no segmento Riva, representando um VGV de R\$ 126 milhões (R\$ 126 milhões % Companhia), localizado no Rio de Janeiro.

As Vendas Líquidas do segmento atingiram VGV de R\$ 122 milhões no 1T21, crescimento de 29% sobre o trimestre anterior e de 141% na comparação com o 1T20, ratificando a continuidade da aceleração da operação da Riva. Com isso, a velocidade de vendas, medida pelo indicador de VSO, chegou a 20% no trimestre, maior patamar na história do segmento.

No acumulado de 12 meses, as Vendas Líquidas do segmento no 1T21 LTM foram 46% maiores que o volume do 1T20 LTM.



Ao final do trimestre, o VGV em estoque do segmento totalizava R\$ 499 milhões. Os gráficos a seguir apresentam maiores informações sobre a evolução e a abertura do Estoque.



1T21





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 31/03/2021: R\$ 12,42

Número de Ações (Ex-Tesouraria): 146 milhões

Valor de Mercado: R\$ 1.808 milhões / US\$ 317 milhões

> Free Float. 49%

Volume médio diário 1T21: 1.505 mil ações R\$ 20.188 mil 5.266 negócios CONFERÊNCIA DE RESULTADOS (em português com tradução simultânea para inglês)

Data: 11/05/2021 - Terça-feira

10:00 - Horário de Brasília 09:00 - Horário de Nova Iorque

Conexão via:

Plataforma Zoom (https://zoom.us/j/99806987741?pwd=aG w0bjU4Rjh5Ykk5dDV2M1llamNKZz09)

Canal da Direcional no YouTube (https://youtu.be/NmyEfQa-GRg)

CONTATOS

Equipe de RI

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

ri@direcional.com.br www.direcional.com.br/ri

www.direcional.com.br

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







BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

IFRS

Balanço Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	31/03/2021	31/12/2020	Δ%
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	801.483	731.569	10%
Aplicações financeiras	173.497	195.360	-11%
Contas a receber	253.720	246.717	3%
Estoques	1.317.059	1.268.195	4%
Crédito com partes relacionadas	41.871	37.363	12%
Tributos a recuperar	22.247	21.185	5%
Contas a receber por alienação de investimentos	10.000	50.000	-80%
Outros créditos	114.882	115.943	-1%
Total do ativo circulante	2.734.759	2.666.332	3%
Ativo não circulante			
Contas a receber	175.638	128.727	36%
Estoques	1.999.969	2.071.074	-3%
Créditos com partes relacionadas	1.636	1.636	-
Depósitos judiciais	15.626	15.928	-2%
Contas a receber por alienação de investimentos	30.827	30.685	0%
Outros créditos	10.341	10.214	1%
Investimentos	77.661	73.064	6%
Imobilizado	84.771	89.594	-5%
Intangível	18.879	14.155	33%
Total do ativo não circulante	2.415.348	2.435.077	-1%
Total do ativo	5.150.107	5.101.409	1%

1T21





Balanço Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	31/03/2021	31/12/2020	Δ%
Passivo circulante			
Empréstimos e financiamentos	193.649	219.061	-12%
Fornecedores	80.266	90.086	-11%
Obrigações trabalhistas	31.737	28.253	12%
Obrigações tributárias	21.877	25.227	-13%
Financiamento por arrendamento	9.564	9.887	-3%
Credores por imóveis compromissados	79.438	77.434	3%
Adiantamento de clientes	20.672	22.249	-7%
Outras contas a pagar	72.553	49.536	46%
Provisão para garantia	27.605	27.377	1%
Débitos com partes relacionadas	18.588	23.022	-19%
Total do passivo circulante	555.949	572.132	-3%
Passivo não circulante			
Empréstimos e financiamentos	883.530	812.107	9%
Fornecedores	4.611	17.368	-73%
Provisão para garantia	12.318	11.530	7%
Obrigações tributárias	3.849	3.594	7%
Financiamento por arrendamento	28.194	29.679	-5%
Credores por imóveis compromissados	1.879.443	1.878.215	0%
Adiantamento de clientes	373.026	372.800	0%
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	26.278	29.142	-10%
Outras contas a pagar	33.922	34.844	-3%
Débitos com partes relacionadas	-	0	-
Total do passivo não circulante	3.245.171	3.189.279	2%
Patrimônio líquido			
Capital social	752.982	752.982	_
Reservas de capital	208.484	208.484	_
Outorga de opção de ações	982	4.050	-76%
Ajuste de avaliação patrimonial	-18.470	-19.023	-3%
Ações em tesouraria	-68.856	-52.129	32%
Reservas de lucros	358.134	331.948	8%
Neservas de lucios	1.233.256	1.226.312	1%
	1.233.230	1.220.312	170
Participação dos não controladores	115.731	113.686	2%
Total do patrimônio líquido	1.348.987	1.339.998	1%
Total do passivo e patrimônio líquido	5.150.107	5.101.409	1%







DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA

Demonstração de Resultados - Consolidada R\$ mil	1T21 (a)	4T20 (b)	1T20 (c)	∆% (a/b)	∆% (a/c)
Receita com venda de imóveis	423.180	438.683	295.652	-3,5%	43,1%
Receita com prestação de serviços	20.702	20.482	21.060	1,1%	-1,7%
Receita bruta	443.882	459.165	316.712	-3,3%	40,2%
Deduções da receita - impostos incidentes e outros	-29.997	-33.851	-25.244	-11,4%	18,8%
Receita operacional líquida	413.885	425.314	291.469	-2,7%	42,0%
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	-266.217	-272.699	-187.383	-2,4%	42,1%
Lucro bruto	147.668	152.615	104.086	-3,2%	41,9%
Despesas gerais e administrativas	-30.477	-31.596	-31.324	-3,5%	-2,7%
Despesas comerciais	-42.750	-43.724	-34.711	-2,2%	23,2%
Resultado com equivalência patrimonial	2.704	875	742	209,0%	264,7%
Outras receitas e despesas operacionais	-12.797	3.286	-4.478	-489,4%	185,7%
Receitas (despesas) operacionais	-83.320	-71.158	-69.772	17,1%	19,4%
Despesas financeiras	-29.111	-30.567	-19.997	-4,8%	45,6%
Receitas financeiras	8.829	10.450	9.304	-15,5%	-5,1%
Resultado financeiro	-20.282	-20.117	-10.693	0,8%	89,7%
Resultado antes do imposto de renda e CSLL	44.067	61.339	23.620	-28,2%	86,6%
IR e CSLL - corrente e diferido	-7.956	-9.178	-5.897	-13,3%	34,9%
Resultado líquido antes de participantes em SCPs e SPEs	36.110	52.161	17.723	-30,8%	103,7%
Participantes em SCPs e SPEs	-9.005	-11.592	-7.671	-22,3%	17,4%
Lucro líquido do período	27.106	40.569	10.052	-33,2%	169,6%
Margem Bruta	35,7%	35,9%	35,7%	0,2 p.p.	0,0 p.p.
Margem Bruta Ajustada	36,0%	37,0%	36,2%	1,0 p.p.	-0,2 p.p.
Margem Líquida	6,5%	9,5%	3,4%	3,0 p.p.	3,1 p.p.

Versão : 1 DIRR B3 LISTED NM

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS



DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA

Demonstração de Fluxo de Caixa - Consolidado (RS Mil)	31/03/2021	31/03/2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	44.066	23.620
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais Depreciações e amortizações	12.168	9.276
Resultado de equivalência patrimonial	-2.704	-742
Provisão para garantia	6.027	888
Juros sobre encargos e financiamentos	19.919	16.917
Variação Cambial sobre empréstimos e financiamentos	1.098	=
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	1.009	-4.570
Resultado com permuta física	-6.984	-318
Resultado das vendas de participações societárias	-142	-323
Ajuste a valor presente sobre contas a receber Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	2.436 616	744 684
Ajuste a valor presente sobre infanciamento por arrendamento Ajuste a valor recuperável líquido de Estoque concluído	-79	- 004
Provisão para perdas de contas a receber	2.864	4.265
Provisão para plano de opções de ações	541	-
Provisão para participação nos Lucros	3.089	2.305
Acréscimos (decréscimo) em ativos	FO 214	0.042
Contas a receber Estoques	-59.214 71.187	9.943 -5.013
Créditos diversos	934	-9.141
Partes relacionadas	-4.257	8.208
Depósitos judiciais	302	-554
Tributos a recuperar	-1.062	544
(Decréscimo) acréscimo em passivos Fornecedores	22.720	16.056
Obrigações trabalhistas	-23.720 395	-16.856 1.929
Obrigações tributárias	-1.613	-1.773
Credores por imóveis compromissados	-39.942	-50.467
Adiantamento de clientes	-868	14.341
Contas a pagar	22.095	-2.865
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-3.873	=
Partes relacionadas	-4.434	-5.132
Garantia de obra	-5.011	=
Imposto de renda e contribuição social pagos	-9.438	-8.402
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	25.405	-12.492
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Acréscimo (Decréscimo) de investimentos (SCPs e SPEs)	-6.788	731
Dividendos recebidos	4.895	296
Venda de participações societárias	40.000	9.900
Acréscimo do imobilizado	-2.392	6
Imobilizado arrendado Acréscimo de intangível	-6.787	-1.346 3.890
Aplicações financeiras	21.863	-10.935
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	50.791	2.542
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	-21.254	
Recompra de Ações Ingresso de financiamento por arrendamento	-21.254	1.346
Amortização do financiamento por arrendamento	-2.297	-2.100
Juros pagos sobre arrendamento	-127	-67
Ingressos dos empréstimos	100.438	113.520
Amortizações dos empréstimos	-65.538	-42.686
Juros pagos	-11.098	-7.002
Aumento / Redução de capital por não controladores	-6.406	4.650
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	-6.282	67.661
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	69.914	57.711
Caixa e equivalentes de caixa	704.555	500 75
No início do período	731.569	533.795
No final do período	801.483	591.506

1T21





GLOSSÁRIO

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

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

MCMV Faixa 1	Empreendimentos populares realizados sob a forma de empreitada, no âmbito do "Programa Minha Casa, Minha Vida", contratados diretamente com o Agente Financiador, destinados a famílias com renda mensal de até R\$ 1.600,00. Os imóveis deste segmento têm o preço final determinado pela Agente Financiador, nos termos da portaria N° 435/2012 do Ministério das Cidades, e sua aquisição pode ser subsidiada pelo governo.
MCMV 2 e 3	Empreendimentos residenciais com preço médio por Unidade de até R\$ 240,0 mil, no âmbito do "Programa Minha Casa, Minha Vida - Faixas 1.5, 2 e 3". Até 3T15, os projetos deste segmento foram denominados "Popular".
Riva	Empreendimento destinados a clientes de média renda, desenvolvidos nas SPEs objeto de aporte de ativos na subsidiária integral da Direcional denominada Riva Incorporação S.A.
Médio Padrão	Empreendimentos residenciais com preço médio por Unidade acima do teto do programa MCMV, até R\$ 500,00 mil.
Médio-Alto Padrão	Empreendimentos residenciais com preço médio por Unidade acima de R\$ 500,0 mil.
MAC	Compreende os empreendimentos dos segmentos Médio Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercial.
Legado	Empreendimentos do segmento MAC desenvolvidos no modelo de incorporação e construção anterior.
Novo Modelo	Modelo de negócios consolidado a partir de 2015 para desenvolvimento dos empreendimentos residenciais da Companhia. Esse modelo tem como principais características a possibilidade de repasses na planta e 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 ("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 anteriormente conhecido como "Programa 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.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias 31 de março 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 10 de maio de 2021, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as Informações contábeis intermediárias e autorizou sua divulgação.

1.1. Análise sobre o COVID-19

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

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

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

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação 31 de março de 2021 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

1.1. Análise sobre o COVID-19--Continuação

Em linhas gerais, estas medidas são:

Medidas de segurança

Procedimentos nos canteiros de obra

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

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

Procedimentos no escritório administrativo

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

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

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação 31 de março de 2021 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

1.1. Análise sobre o COVID-19--Continuação

Medidas de segurança--Continuação

Procedimentos no escritório administrativo--Continuação

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

Proteção de caixa

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

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

No primeiro trimestre 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.

Avaliação dos impactos no negócio

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

Durante o 1º trimestre de 2021, devido ao avanço da COVID vários estados e município

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação 31 de março de 2021 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

1.1. Análise sobre o COVID-19--Continuação

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 ouve paralisação das obras de 17 a 19 de março.

Medidas de segurança--Continuação

Avaliação dos impactos no negócio--Continuação

No primeiro trimestre de 2021, as vendas líquidas da Companhia aumentaram 44% se comparadas com as vendas líquidas do mesmo período de 2020. 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.

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.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação 31 de março de 2021 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

As práticas contábeis nestas informações contábeis intermediárias são consistentes com as práticas descritas na Nota Explicativa nº 2 das demonstrações financeiras da Companhia do exercício findo em 31 de dezembro de 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 31 de março de 2020

Em 31 de março de 2021, a Companhia realizou reclassificações contábeis referentes ao reconhecimento do plano matching. Conforme apresentado na nota explicativa nº 22, o plano matching é um programa para outorga do direito de compra de ações e concessão de ações de incentivo a administradores e empregados da Companhia e/ou das Sociedades de Propósito Específico em que a Companhia tenha participação ("beneficiários"), previamente selecionados pelo Conselho de Administração, com objetivo de atraí-los, motivá-los e retê-los, bem como alinhar os seus interesses com os da Companhia e de seus acionistas.

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

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

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação 31 de março de 2021 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação ۲i

Reapresentação das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de 31 de março de 2020--Continuação 2.1.

Para fins comparativos, estão sendo reapresentando os saldos de 31 de março de 2020, conforme demonstrado abaixo:

				Re	Reserva de Capital	apital			
					Por outorg	Por outorga de opções de		Reservas de	
	P	or emissão c	Por emissão de ações / alienação			ações		lucro	
	Original mente	Ainetoe	Obetacocacaco	Originalmente	Aineton	Originalmente	Originalmente	Ainstor	o posta o social o o
	apresentado	Ajastes	Neapi eselliado	apresentado	Ajustes	neapi eseillauo		Ajastes	neapi esemiado
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 Outras Mutações	(2.782)	2.782			(2.645)	(2.645)	9.128	(137)	(137) 9.128
Saldo em 31/03/2020	195.378	13.106	208.484	15.508	(12.202)	3.306	350.160	(904)	349.256

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação 31 de março 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

	Individual		Consc	olidado
Descrição	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Caixa e bancos	1.808	1.563	268.571	217.303
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	387.570	415.067	532.912	514.266
Total	389.378	416.630	801.483	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 85% e 109,92% do CDI em 31 de março de 2021. A rentabilidade média bruta nos últimos 12 meses das aplicações financeiras da Companhia foi de 97,97% do CDI.

3.2. Aplicações financeiras

	Indiv	ridual	Conso	lidado
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Aplicações em letra financeira Tesouro (Títulos Públicos)	133.527	97.507	134.386	128.391
Letras financeiras (Títulos Privados)	38.861	96.739	39.111	66.969
Total	172.388	194.246	173.497	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.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação 31 de março de 2021 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber

4.1. Contas a receber operacional

Indiv	idual	Consc	olidado
31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
	0.400	400	470.045
4.296	3.499		176.015
-	-	264.836	192.288
-	-	1.497	1.425
-	-	(19.894)	(17.030)
-	-	(7.138)	(4.702)
4.296	3.499	400.077	347.996
-	_	912	923
4.492	3.623	27.079	25.170
1.158	183	1.290	1.355
5.650	3.806	29.281	27.448
9.946	7.305	429.358	375.444
9.272 674	6.540 765	253.720 175.638	246.717 128.727
	31/03/2021 4.296 - - 4.296 4.492 1.158 5.650 9.946	4.296 3.499 4.296 3.499 4.296 3.499 4.492 3.623 1.158 183 5.650 3.806 9.946 7.305	31/03/2021 31/12/2020 31/03/2021 4.296 3.499 160.776 - - 264.836 - - 1.497 - - (19.894) - - (7.138) 4.296 3.499 400.077 - - 912 4.492 3.623 27.079 1.158 183 1.290 5.650 3.806 29.281 9.946 7.305 429.358 9.272 6.540 253.720

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	31/03/2021	
Movimentação PDD	(17.030)	(4.594)	1.730	(19.894)	

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 da inflação.

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

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação 31 de março de 2021 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber -- Continuação

4.1. Contas a receber operacional--Continuação

Em 15 de dezembro 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 31 de março de 2021 o saldo a receber referente a essa operação era de R\$156.

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 31 de março 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 apresentam os seguintes vencimentos:

	Consc	lidado
	31/03/2021	31/12/2020
A vencer		
até 3 meses	116.526	120.965
de 3 a 6 meses	43.227	25.179
de 6 a 9 meses	48.423	25.401
de 9 meses a 1 ano	11.520	36.136
	219.696	207.681
Vencidos		
Até 1 mês	9.870	13.293
De 1 a 2 meses	905	917
De 2 a 3 meses	935	4.201
De 3 a 4 meses	1.599	1.671
De 4 a 6 meses	844	754
Acima de 6 meses	19.871	18.200
	34.024	39.036
	253.720	246.717

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

	31/03/2021	31/12/2020
Entre 1 e 2 anos	106.590	63.898
Até 3 anos	44.676	39.435
Até 4 anos	11.036	9.207
Após 4 anos	13.336	16.187
•	175.638	128.727

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação 31 de março de 2021 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber--Continuação

4.2. Outras contas a receber

	Indiv	idual	Conso	lidado
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Contas a receber por				
Alienação de cotas	30.827	70.685	40.827	80.685
-	30.827	70.685	40.827	80.685
Circulante	-	40.000	10.000	50.000
Não circulante	30.827	30.685	30.827	30.685

Em 3 de setembro de 2018, a Companhia vendeu a empresa Lago da Pedra participações S.A. para um fundo de investimento imobiliário pelo valor de R\$183.156. O valor a receber por essa venda em 31 de março de 2021 é de R\$30.827. Esse valor refere-se à parcela complementar, observados os termos e condições previstos no contrato referente ao ajuste de preco inicial, atualizado pela taxa DI.

Em 24 de maio de 2019, a Companhia vendeu todas as quotas da empresa Linha Verde Participações Ltda. para a LMN Empreendimentos e Participações Ltda. pelo valor de R\$19.000 que serão pagos em 19 parcelas fixas de R\$1.000. As 10 últimas parcelas estão condicionadas à emissão do alvará de construção no terreno integralizado na SPE vendida, a previsão é que até o fim de 2021 o alvará tenha sido emitido. O saldo a receber em 31 de março de 2021 é de R\$10.000.

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.

5. Estoques

	Indiv	ridual	Consc	lidado
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Imóveis concluídos	577	1.369	106.001	109.857
Imóveis em construção	-	-	640.693	702.778
Terrenos a incorporar	64.869	72.457	2.570.334	2.526.634
	65.446	73.826	3.317.028	3.339.269
Circulante	577	1.369	1.317.059	1.268.195
Não circulante	64.869	72.457	1.999.969	2.071.074

Em 31 de março 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 março de 2021 é de R\$3.518 (R\$3.597 em dezembro de 2020).

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação 31 de março de 2021

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

5. Estoques--Continuação

	31/12/2020	(+) Ajuste a Valor recuperável líquido	(-) Reversão de Ajuste a valor recuperável líquido	31/03/2021
Individual	-	-	<u>-</u>	-
Controladas	(3.597)	(4)	83	(3.518)
Consolidado	(3.597)	(4)	83	(3.518)

5.1. Juros capitalizados

Os juros incorridos referentes aos financiamentos à produção estão contabilizados nas rubricas de "Imóveis em construção" e "Imóveis concluídos" de acordo com o OCPC 01, e estes são apropriados ao resultado em decorrência das vendas. Em 31 de março de 2021 foram capitalizados nas contas de estoques, juros no montante de R\$256 (R\$2.473 para o período findo em 31 de dezembro de 2020), ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$7.371 (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 5,94% em março de 2021 (5,98% no exercício findo em 31 de dezembro de 2020). Em 31 de março de 2021 e em 31 de dezembro de 2020 não havia financiamento à produção na controladora.

6. Partes relacionadas

6.1. Empresas ligadas

Ativo	Indiv	ridual	Consc	lidado
-	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Créditos junto a sócios de empreendimentos (a)	28.827	25.166	34.285	33.505
Conta corrente com empreendimentos (b)	117.394	22.251	9.222	5.494
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	146.221	47.417	43.507	38.999
Circulante	146.221	47.417	41.871	37.363
Não circulante	-	-	1.636	1.636
Passivo	Indiv	idual	Conso	lidado
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Passivo junto a sócios de empreendimentos (a)	3.825	3.825	18.566	23.022
Conta corrente com empreendimentos (b)	30.029	29.026	22	-
- · · · · · ·	33.854	32.851	18.588	23.022
Circulante	15.608	14.605	18.588	23.022

⁽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 31 de março 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.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação 31 de março de 2021 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Partes relacionadas -- Continuação

6.1. Empresas ligadas--Continuação

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 31 de março de 2021 foram pagos valores médios mensais de R\$114 referente à locação de aeronaves. A ALVG é uma empresa controlada pelo mesmo grupo de controle da Direcional.

A Companhia realizou em 10 de dezembro de 2014 a alienação e locação do imóvel onde instalou sua sede social através de um contrato com vigência de 12 anos, firmado com o Fundo de Investimentos BRL Edifícios Comerciais que adquiriu esse imóvel. Essa operação foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia e realizada a valor de mercado, conforme avaliação efetuada pela CB Richard Ellis (CBRE). Durante o período findo em 31 de março de 2021 foram pagos valores médios mensais de R\$569 (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 que será realizada no próximo dia 29 de abril de 2021, e (ii) realizada no período de 2020.

		20	021	
Proposta para o exercício de 2021	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Diretoria estatutária	Total
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
	2.040	200	9.160	11.400

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação 31 de março 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

		2	020	
Realizada no exercício de 2020	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Diretoria estatutária	Total
Número de membros (*)	7	3	5	15
Remuneração fixa anual (R\$) Remuneração variável (R\$) Remuneração baseada em opções de ações	1.378 -	141 -	2.555 416	4.074 416
(R\$) (**)	13 1.391	- 141	1.028 3.999	1.041 5.531

^(*) 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 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.

^(**) 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.

Directional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação 31 de março de 2021 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Investimentos

a

Empresas Controladas	Participação	31/12/2020	Dividendos / Amortização	Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	31/03/2021
CANARIO ENGENHARIA LTDA.	%00'66	76.872	,	762	(846)	76.788
RIVA INCORPORADORA S/A	100,00%	157.432		(969.9)	(85.666)	65.070
RIO LARGO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	30.440			18.581	49.082
BELLA MOEDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	44.443	•	Ξ	ß	44.447
ÁGUA MARINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	%00,06	37.273		(416)	(65)	36.792
AZURITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	35.891		(435)	149	35.605
ITAPEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	%06'66	31.981		8.006	(4.830)	35.157
DIRECIONAL TAGUATINGA ENGENHARIA LTDA	100,00%	43.339	(13.429)	4.824	(1.714)	33.020
RIACHO BRANCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	95,87%	26.696	•	4.097	1.049	31.842
NOVA DIAMANTINA EMPREENDIMENTOS LTDA	100,00%	27.192		4.198	(218)	31.172
TARAUACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	34.804		(2.095)	(2.248)	30.461
CONSTANTINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	%06'66	24.949		1.480	2.514	28.943
DIRECIONAL SANTO ANTÔNIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	26.153		4)	119	26.268
ALTO SANTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100,00%	26.472		682	(1.756)	25.398
ALTOS PILARES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	10.840		2.156	11.367	24.363
MANAUARA VII EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPELTDA	100,00%	21.127		(27)	302	21.402
ARAGUACEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	14.290		1.081	5.776	21.147
JARDIM AMARALINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	20,00%	24.604	(1.475)	1.285	(4.243)	20.171
ALCOBAÇA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	100,00%	18.761		•		18.761
SAO GOTARDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	25.337		3.507	(10.301)	18.543
Outras Controladas		645.583	(23.113)	37.895	44.469	704.834
Total Controladas:	•	1.384.479	(38.017)	60.360	(27.556)	1.379.266
Controladas em Conjunto (na controladora)		72.579	(4.895)	2.585	2.196	72.465
Total Controladora		1.457.058	(42.912)	62.945	(25.360)	1.451.731
Controladas em Conjunto (na controladora)	•	72.579	(4.895)	2.585	2.196	72.465
Controladas em Conjunto (em controladas)		485	•	119	4.592	5.196
77.7.7.7.7.7.7.7.7.7.7.7.7.7.7.7.7.7.7.7						

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação 31 de março de 2021 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Investimentos--Continuação

Abaixo a composição dos saldos das controladas e controladas em conjunto de 31/03/2021 q

	•	At	Ativo		Passivo	
			Não		Não	Patrimônio
Empresas Controladas	Participação	Circulante	Circulante	Circulante	Circulante	Liquido
Connerio Englesia - + + + + + + + + + + + + + + + + + +	400 00%	408 363	707	44.632	47.438	26 799
	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	10000	9	100:11	8 !	
Kiva Incorporadora S/A	100,00%	189.764	113.434	142.914	94.557	65.727
Rio Largo Empreendimento Imobiliários Ltda	100,00%	55.361	1.017	6.536	711	49.131
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%		44.451	4	•	44.447
Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	%00'06	23.705	20.560	3.079	306	40.880
Jardim Amaralina Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	20,00%	59.975	2.593	21.124	1.550	39.894
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	35.862	540	742	70	35.640
Tarauacá Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	26.173	6.948	2.423	206	30.492
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda	100,00%	49.355	22.612	14.111	24.836	33.020
Riacho Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda	95,87%	32.141	17.031	5.759	11.051	32.362
Constantina Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	32.785	1.538	5.036	315	28.972
Itapema Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	42.494	54.419	8.376	53.345	35.192
Nova Diamantina Empreendimentos Ltda	100,00%	32.193	1.512	2.091	411	31.203
Direcional Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	26.280	13	•	26.268
Alto Santo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	40.083	25.166	8.383	31.443	25.423
Altos Pilares Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	18.330	10.190	4.157		24.363
Bello Villarinho Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	20,00%	20.302	7.703	2.489	1.821	23.695
Manauara Vii Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	20.088	878	27	-	20.938
Araguacema Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	22.546	1.941	3.069	249	21.169
Parque Das Cerejeiras Incorporação Imobiliária Spe Ltda	75,00%	22.144	1.725	3.299	394	20.176
Alcobaça Construções E Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	20	177.517	7	158.756	18.779
Colina Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	19.660	9.435	2.697	9.778	16.620
Alto Buritis Participações Societárias Ltda	%00'09	2.248	92.389	96	77.590	16.951
Direcional Feijo Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	17	17.627	14	2.301	15.329
Outras Controladas		1.254.695	1.495.422	215.995	1.791.182	742.940
Total controladas		2.108.304	2.153.424	467.068	2.278.261	1.516.399
Controladas em conjunto		76.731	65.804	20.575	3.078	118.882

Em 31 de março de 2021 e em 31 de dezembro de 2020, 48,9% e 48%, respectivamente, dos ativos da Companhia estão inseridos na estrutura de segregação patrimonial, conforme estabelecido pela Lei $\,$ no $^{\circ}$ 10.931/04.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação 31 de março de 2021 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Imobilizado

	_
	₫
	긎
•	읟
	≤
	ဍ
	ᆂ

<u>o</u>						
Total imobilizado	•	199.314 2.855	202.169	(136.731) (7.008)	(143.739)	62.583 58.430
Outros	,	225	225	(201) (20)	(221)	24 4
Ativos de direito de uso	(c)	50.294	50.294	(14.414) (1.974)	(16.388)	35.880 33.906
Benfeitorias em imóveis de terceiros	8,33%	9.152	9.152	(4.449) (200)	(4.649)	4.703 4.503
Equipamentos de informática	20%	7.071 81	7.152	(4.104) (196)	(4.300)	2.967 2.852
Veículos	20%	977	4179	(734) (4)	(738)	45 41
Móveis e utensílios	10%	3.540	3.541	(2.252) (70)	(2.322)	1.288 1.219
Formas de alumínio	(q)	116.092 2.768	118.860	(99.310) (4.422)	(103.732)	16.782 15.128
Máquinas e equipamentos	10%	12.161 5	12.166	(11.267) (122)	(11.389)	894 777
	Taxas de depreciação	Custo Saldo em 31/12/2020 Adições Baixas	Saldo em 31/03/2021	Depreciação Saldo em 31/12/2020 Depreciação do período Baixas	Saldo em 31/03/2021	Valor contábil Em 31/12/2020 Em 31/03/2021

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação 31 de março de 2021 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Imobilizado--Continuação

Consolidado

opi				_				_				
Total imobilizado		0000	5.519	(110)	315.088		(220.085)	(10.334) 102	(230.317)	704 08	84.771	
Outros		4 262	707:		1.262		(1.210)	(27)	(1.237)	C U	52	ì
Ativos de direito de uso	(0)	64 764	- '	•	51.761		(14.795)	(2.127)	(16.922)	360 96	34.839)
Estande de vendas	(a)	000 02	2.363	'	82.253		(989.09)	(2.156)	(62.842)	700 00	19.411	
Benfeitorias em imóveis de terceiros	%8	2000	- 77:0		9.221		(4.472)	(203)	(4.675)	4 740	4.546	?
Equipamentos de informática	20%	42,600	237	•	12.935		(8.052)	(327)	(8.379)	979	4.556)));
Veículos	20%	2.450) ' !		2.458		(2.392)	<u>6</u> '	(2.399)	9	6 5	;
Móveis e utensílios	10%	900 8	69	'	8.074		(5.573)	(151)	(5.724)	0 430	2.350	i
Formas de alumínio	(q)	120 440	2.768	'	123.216		(102.200)	(5.044)	(107.244)	970	15.972	
Máquinas e equipamentos	10%	95 056	82	(110)	23.908		(20.705)	(292) 102	(20.895)	60	3.013	?
	Taxas de depreciação	Custo	Adicões	Baixas	Saldo em 31/03/2021	Depreciação	Saldo em 31/12/2020	Depreciação do período Baixas	Saldo em 31/03/2021	Valor contábil	Em 31/03/2021	

⁽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

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

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação 31 de março 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 31 contratos de arrendamento mercantil financeiro, relativos à aquisição de formas de alumínio. O valor contábil do imobilizado mantido sob compromisso de arrendamento mercantil financeiro em 31 de março de 2021 foi de R\$123.216 (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\$2.768, que são garantidos pelos próprios objetos dos contratos.

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos

9.1. Empréstimos e financiamentos

_	Individual		Consc	olidado
_	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Financiamento à construção FINAME e <i>leasing</i> financeiro de equipamentos	- 10.745	- 12.196	41.271 13.815	12.607 15.641
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	613.008	602.123	672.821	602.123
Cédula de Crédito Bancário	100.194	48.999	100.194	48.999
Capital de giro Debêntures	- 249.079	100.165 251.633	- 249.078	100.165 251.633
Total geral	973.026	1.015.116	1.077.179	1.031.168
Circulante Não circulante	191.687 781.339	217.365 797.751	193.649 883.530	219.061 812.107

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

Financiamento à construção

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

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação 31 de março 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 3,27% 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 prazo de vencimento dessa emissão é 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 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 feito um outro 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.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação 31 de março 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.

Capital de Giro

Empréstimo externo emitida junto ao Banco Itaú, no âmbito da linha de crédito Loan 4131, no valor de EUR 7.497.656,98 (sete milhões, quatrocentos e noventa e sete mil, seiscentos e cinquenta e seis euros e noventa e oito centavos). A taxa de câmbio fechada para a operação foi R\$5,3350 o que resultou em um valor de captação em reais igual a R\$39.999.999,99 (trinta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa e nove centavos). A emissão ocorreu em março de 2020 e terá vencimento em um ano. A taxa de juros contratada nessa modalidade foi de 2,3625% a.a. Para essa operação, foi feito um instrumento financeiro derivativo (SWAP), de mesmo prazo (março de 2020 a março de 2021), para proteção de sua exposição a moeda estrangeira. Tal operação tem como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos das mudanças nas taxas de câmbio através da substituição BRL/EUR por CDI mais spread fixo de 4% 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"). O prazo de vencimento dessa emissão é em será em julho de 2023.

<u>Debênture</u>

Em 21 de setembro de 2020, a Companhia realizou a 6ª Emissão de Debêntures Simples, as quais não são conversíveis em ações, de Espécie Quirografária, em Série Única, para distribuição pública e com esforços restritos de distribuição. As Debêntures possuem prazo de vencimento de cinco anos, contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação 31 de março de 2021

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

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

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Debênture--Continuação

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.

A parcela não circulante dos empréstimos em 31/03/2021 tem os seguintes vencimentos:

	31/03/2021		
Período	Individual	Consolidado	
Abril de 2022 a Março de 2023	175.841	178.248	
Abril de 2023 a Março de 2024	249.264	250.525	
Abril de 2024 a Março de 2025	231.688	246.872	
A partir de Abril de 2025	124.546	207.885	
·	781.339	883.530	

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:

	31/03/2021	
	Individual	Consolidado
Saldo em 31/12/2020	38.388	39.566
Adições	-	-
Baixas/cancelamentos	-	-
Pagamentos principal	(2.189)	(2.297)
Pagamento juros	(127)	(127)
Correção	-	-
AVP (juros apropriados)	602	616
Saldo em 31/03/2021	36.674	37.758
Curto prazo	8.858	9.564
Longo prazo	27.816	28.194

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação 31 de março de 2021 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.2. Financiamentos por arrendamento--Continuação

	31/1:	2/2020
	Individual	Consolidado
Saldo em 31/12/2019 Adições Baixas/cancelamentos Pagamentos principal Pagamento juros Correção AVP (juros apropriados)	41.559 1.767 (32) (8.507) (452) 1.445 2.609	41.933 3.063 (353) (8.717) (452) 1.445 2.647
Saldo em 31/12/2020	38.389	39.566
Curto prazo Longo prazo	9.190 29.199	9.887 29.679

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

	31/03/2021		
	Individual	Consolidado	
Vencimento até 1 ano	8.858	9.564	
Vencimento entre 1 e 2 anos	6.798	7.056	
Vencimento entre 2 e 3 anos	6.031	6.082	
Vencimento acima de 3 anos	14.987	15.056	
	36.674	37.758	

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

Consolidado	Contra Prestação (sem inflação futura)	Contra Prestação (com inflação futura)	Inflação não incorporada nas Contratações
1º ano	9.564	10.038	474
2º ano	7.055	7.379	324
3º ano	6.082	6.374	292
4º ano	5.501	5.776	275
5º ano	5.141	5.404	263
6º ano	4.415	4.645	230
	37.758	39.616	1.858

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação 31 de março de 2021 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Obrigações trabalhistas

Composição do saldo de obrigações trabalhistas:

	Indiv	ridual	Consolidado	
Descrição	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Salários e retiradas a pagar	2.005	1.431	5.210	5.019
Encargos trabalhistas e previdenciários	1.411	1.839	4.416	5.557
Provisões trabalhistas	9.542	5.879	21.576	16.221
Outros	154	488	535	1.456
	13.112	9.637	31.737	28.253

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		Consc	lidado
Impostos correntes	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
PIS COFINS Regime especial de tributação IRPJ CSLL	80 382 - -	75 384 - -	122 577 6.260 202 102	118 581 11.358 205 100
Outros	206	204	2.636	2.598
Callos	668	663	9.899	14.960
Impostos diferidos				
PIS COFINS AVP IRPJ CSLL Outros	4 20 - 14 7 - 45 713	3 16 - 11 6 - 36 699	1.656 7.091 (286) 5.293 2.772 (699) 15.827 25.726	1.437 6.219 (199) 4.632 2.426 (654) 13.861 28.821
Circulante Não circulante	668 45	663 36	21.877 3.849	25.227 3.594

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação 31 de março de 2021

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

12. Credores por imóveis compromissados

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

	31/12/2020	(+) Aquisiçõe	es Pagan		ransferência para SPE	31/03/2021
Individual	69.577	20.761		-	(28.338)	62.000
Circulante Não circulante	69.577					62.000
<u>.</u>	31/12/2020	(+) Aquisições	(-) Pagamentos	(+/-) Revisões	(-) Cancelamento de contrato	31/03/2021
Consolidado	1.955.649	78.909	(39.942)	557	(36.292)	1.958.881
Circulante Não circulante	77.434 1.878.215					79.438 1.879.443
				_	Consolid 31/03/2021	lado 31/12/2020
Aging list: Até 1 ano Entre 1 e 2 anos Entre 2 e 3 anos Entre 3 e 4 anos Após 4 anos				_	79.438 1.140.581 478.066 118.089 142.707	77.434 932.308 575.383 134.342 236.182 1.955.649

13. Adiantamento de clientes

Individual	31		Aquisições/ cebimentos	(-) Amortizações	(-) Transferência para SPE	31/03/2021
Adiantamento por permuta física de terreno (i)		380	_	_	-	380
Adiantamento por recebimento (ii)		2.362	-	(2.362)	-	-
Total adiantamentos		2.742	-	(2.362)	-	380
Circulante		2.362				_
Não circulante		380				380
<u>Consolidado</u>	31/12/2020	(+) aquisições recebimentos		ies (+/-) revisõe	(-) baixas/ s cancelamentos	31/03/2021
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	374.392	4.696	(6.984)	1.805	-	373.909
Adiantamento por recebimento (ii)	20.657	12.547	(13.415)	-	-	19.789
Total adiantamentos	395.049	17.243	(20.399)	1.805	-	393.698
Circulante	22.249					20.672
Não circulante	372.800					373.026

⁽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.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação 31 de março de 2021

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

14. Outras contas a pagar

	Individual		Consc	olidado
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Débitos com clientes	4.873	4.202	7.085	6.236
Débitos com parceiros (a)		-	26.920	26.920
Contas a pagar por aquisições de participações				
societárias (b)	7.922	8.844	34.897	32.371
Passivo a descoberto (c)	10.573	10.888	-	-
Derivativos a pagar	2.009	-	2.009	-
Cessão de recebíveis (d)	44.606	-	19.009	-
Outros	4.317	9.996	16.555	18.853
Total	74.300	33.930	106.475	84.380
Circulante	66.378	25.086	72.553	49.536
Não circulante	7.922	8.844	33.922	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.
- (c) Está representado nessa rubrica o saldo de investimentos em controladas ou controladas em conjunto que estão com patrimônio líquido negativo.
- (d) 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. Os valores da operação serão repassados às SPEs em abril de 2021.

15. Provisões

15.1. Provisão para garantia

	Individual		Consolidado	
Saldo 31/12/2020	4.24	4.244		7
(+) Provisões	8	6	6.02	7
(-) Pagamentos	(46	(464)		1)
Saldo 31/03/2021	3.86	3.866		3
	Individual		Individual Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Circulante Não circulante	2.829 1.037	3.687 557	27.605 12.318	27.377 11.530
	3.866	4.244	39.923	38.907

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação 31 de março de 2021 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Provisões--Continuação

15.1. Provisão para garantia--Continuação

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

As constituições das provisões para garantia de obra estão fundamentadas nas avaliações das saídas históricas de caixa, referentes a gastos com manutenções, que representam do custo orçado de cada empreendimento em média para as obras de incorporação 1,30% e para as obras de serviços 0,97% em março de 2021.

Individual

15.2. Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

			auu.		
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total	
Saldo em 31 de dezembro de 2020	-	2.583	1.746	4.329	
Provisões	-	-	462	462	
Reversões	-	(3)	(1.114)	(1.117)	
Pagamentos		(121)	(53)	(174)	
Saldo em 31 de março de 2021	-	2.459	1.041	3.500	
	Consolidado				
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total	
Saldo em 31 de dezembro de 2020	112	11.501	17.529	29.142	
Provisões	-	1	1.177	1.178	
Reversões	-	(169)	-	(169)	
Pagamentos	-	(821)	(3.052)	(3.873)	
Saldo em 31 de março de 2021	112	10.512	15.654	26.278	

A Companhia está envolvida em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível. Em 31 de março de 2021, os valores consolidados são: trabalhista R\$21.114, tributário R\$11.382 e cível R\$159.700. Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação 31 de março de 2021 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Patrimônio líquido

16.1. Capital social

O capital social da Companhia é de R\$752.982, totalmente subscrito e integralizado, dividido em 153.398.749 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, sendo 145.591.418 em circulação e 7.807.331 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 31 de março de 2021, foram cedidas 474.711 ações que estavam em tesouraria no âmbito dos Programas I e II de *Matching* de Ações e Programa 1 de Opções de Ações.

	Quantidade de ações	Ações em tesouraria	Total
31 de dezembro de 2017	146.437.554	6.961.195	153.398.749
Ações em tesouraria cedidas	556.486	(556.486)	-
31 de dezembro de 2018	146.994.040	6.404.709	153.398.749
Ações em tesouraria cedidas	930.970	(930.970)	-
31 de dezembro de 2019	147.925.010	5.473.739	153.398.749
Ações em tesouraria cedidas	663.209	(663.209)	-
Recompra de ações	(1.882.500)	1.882.500	-
31 de dezembro de 2020	146.705.719	6.693.030	153.398.749
Ações em tesouraria cedidas	534.199	(534.199)	-
Recompra de ações	(1.648.500)	1.648.500	-
31 de março de 2021	145.591.418	7.807.331	153.398.749

16.2. Ações em tesouraria

O Conselho de Administração aprovou cinco programas de recompra de ações de emissão da própria Companhia entre os anos de 2011 e 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 12.325.405 ações, com desembolso de R\$104.615, ao preço médio de R\$8,49 por ação.

16.3. Reservas de capital

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

Conforme divulgado na Nota 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.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação 31 de março de 2021 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Patrimônio líquido--Continuação

16.4. Reserva de lucro

16.4.1. Reserva legal

A reserva legal é constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada 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.

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.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação 31 de março 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 31 de março de 2021 e 2020 podem ser assim demonstrados:

	31/03/2021	31/03/2020
Lucro do período	27.106	10.052
Média ponderada do número de ações	145.985.110	148.291.363
Lucro líquido básico por ação - R\$	0,19	0,07
Lucro líquido diluído por ação - R\$	0,18	0,07

16.6. Participações não controladores

No período findo em 31 de março de 2021, as variações no patrimônio líquido das controladas geraram uma redução de R\$6.959 no patrimônio líquido dos não controladores. No mesmo período, a participação dos acionistas não controladores no resultado foi de R\$9.004.

As aquisições de participações junto aos acionistas não controladores geraram um aumento de R\$553 registrada diretamente no patrimônio líquido da controladora.

17. Receita líquida

	Individual		Consc	lidado
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Receita bruta de vendas	910	1.041	423.180	295.652
Receita bruta de serviços	13.139	11.835	20.702	21.060
Receita bruta total	14.049	12.876	443.882	316.712
Ajuste a valor presente	-	-	(2.435)	(743)
Impostos incidentes sobre vendas	(1.339)	(866)	(10.917)	(7.745)
Vendas canceladas/descontos	(64)	(345)	(16.645)	(16.755)
Receita operacional líquida	12.646	11.665	413.885	291.469

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.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação 31 de março de 2021 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Receita líquida--Continuação

A Companhia reconheceu também como receita bruta do período referente aos empreendimentos em construção o montante de R\$6.984 em 31 de março de 2021 e R\$318 em 31 de março 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:

I) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas	1.357.347
Empreendimentos em Construção a) Receita de Vendas Contratadas	3.860.922
 b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas Receitas de Vendas Apropriadas Distratos - Receitas estornadas 	2.503.575 2.532.212 (28.637)
II) Receitas de Indenizações por distratos	546
III) Custo Orçado a Apropriar de unidades Vendidas	904.635
Empreendimentos em Construção a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	2.364.587
b) Custo de Construção Incorrido Encargos Financeiros Apropriados	1.464.377 3.087
c) Distratos - Custo de Construção Distratos - Encargos Financeiros	(17.072) (24)
Custo orçado a Apropriar no Resultado (sem encargos financeiros) (a - b - c)	917.282
Drive CI / CO (sem encargos financeiros) IV) Custo Orçado a Apropriar em Estoque	61,21% 950.926
Empreendimentos em Construção a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	1.591.618
b) Custo de Construção Incorrido Encargos Financeiros Apropriados	640.220 472
Unidades Vendidas (dos empreendimentos em construção)	28.245

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação 31 de março de 2021 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Receita líquida--Continuação

b) Resultado apropriado

	31/03/2021		31/03	3/2020
Resultado apropriado de	Receitas de unidades vendidas	(-) custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) custo das unidades vendidas
Individual	40.040	(0.544)	10.010	(0.000)
Serviços	12.646	(2.511)	10.618	(6.688)
Incorporação - imóveis concluídos	-	-	1.047	(490)
Total Individual	12.646	(2.511)	11.665	(7.178)
Controladas				
Serviços	6.502	(9.593)	8.193	(9.779)
Incorporação - imóveis concluídos	38.092	(30.613)	20.161	(18.824)
Incorporação - imóveis em construção	356.645	(223.500)	251.450	(151.602)
Total Controladas	401.239	(263.706)	279.804	(180.205)
Total Consolidado	413.885	(266.217)	291.469	(187.383)

18. Custos e despesas por natureza

	Individual		Consc	lidado	
Descrição	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020	
Matéria-prima, e materiais de uso e consumo	(2.484)	(5.792)	(212.952)	(149.941)	
Despesas com pessoal	(16.634)	(18.580)	(63.395)	(48.947)	
Juros Capitalizados	-	-	(1.287)	(1.483)	
Depreciação e amortização	(4.798)	(4.122)	(12.168)	(9.276)	
Serviços de terceiros	(1.544)	(3.160)	`(4.756)	(4.856)	
Energia elétrica, água e telefone	(388)	(547)	(1.075)	(1.001)	
Despesas gerais com vendas	68	48	(15.590)	(12.085)	
Comissão de vendas	-	(1.238)	(22.281)	(20.838)	
Outras despesas	(2.577)	(3.492)	(5.940)	(4.991)	
	(28.357)	(36.883)	(339.444)	(253.418)	
Classificados como					
Custos dos imóveis vendidos	(868)	(490)	(254.982)	(170.917)	
Custos de serviços prestados	(1.643)	(6.688)	(11.235)	(16.466)	
Despesas comerciais	(529)	(1.541)	(42.750)	(34.711)	
Despesas gerais e administrativas	(25.317)	(28.164)	(30.477)	(31.324)	
-	(28.357)	(36.883)	(339.444)	(253.418)	

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação 31 de março de 2021

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

19. Resultado financeiro

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

	Indiv	/idual	Consolidado		
Receitas financeiras	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020	
Rendimento de aplicações financeiras	2.939	4.484	3.624	5.472	
Atualização monetária e juros contratuais	618	774	1.329	1.480	
Receita com derivativos	2.453	2.352	2.453	2.352	
Variação cambial	1.423	-	1.423	-	
3	7.433	7.610	8.829	9.304	
Despesas financeiras				-	
Despesas com juros	(18.014)	(15.257)	(19.290)	(15.588)	
Variação cambial	(2.521)	(2.385)	(2.521)	(2.385)	
Despesas bancárias	` (381)	` (506)	(1.513)	(1.301)	
Despesa com venda de carteira	` -	` -	(1.475)	` -	
Juros sobre arrendamento	(713)	(718)	(740)	(723)	
Despesas com derivativos	(3.572)	-	(3.572)	-	
·	(25.201)	(18.866)	(29.111)	(19.997)	
Resultado financeiro líquido	(17.768)	(11.256)	(20.282)	(10.693)	

20. Imposto de renda e contribuição social

	Individual		Consc	olidado
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Lucro antes do IRPJ e CSLL IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	27.121 34%	10.164 34%	44.066 34%	23.620 34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	9.221	3.456	14.982	8.031
Empresas tributadas pelo Lucro Real Adições e Exclusões Adição (exclusão) equivalência patrimonial Base de tributação	5.591 (62.945) (30.223)	1.400 (49.116) (37.552)	:	- - -
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido Base de tributação Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido Despesa com imposto Despesa com imposto diferido	2,28% - -	- 2,28% - -	389 2,28% 7 2	(2.302) 2,28% 20 (72)
Empresas tributadas pelo RET (1%) Base de tributação Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação Despesa com imposto Despesa com imposto diferido	3.231 0,47% - 15	23.743 0,47% 95 17	22.688 0,47% 92 15	87.501 0,47% 418 (7)
Empresas tributadas pelo RET (4%) Base de tributação Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação Despesa com imposto Despesa com imposto diferido	1,92% - -	- 1,92% - -	408.373 1,92% 6.889 951	288.453 1,92% 6.019 (481)
Despesa com IRPJ e CSLL do período Alíquota efetiva	15 0,06%	112 1,10%	7.956 18,06%	5.897 24,97%

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação 31 de março de 2021 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos Períodos findos em 31 de março 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*.

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.

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:

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação 31 de março de 2021 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Risco de liquidez--Continuação

	Consolidado				
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	Total
Em 31 de março de 2021					
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	193.649	178.248	250.525	454.757	1.077.179
Fornecedores	80.266	4.611	-	-	84.877
Partes relacionadas (Nota 6.1)	18.588	-	-	-	18.588
Credores por imóveis compromissados (Nota 12)	79.438	1.140.581	478.066	260.796	1.958.881
Adiantamento por recebimento (Nota 13)	19.789	-	-	-	19.789

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

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

Em 31 de março 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 contrução 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.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação 31 de março 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 hierarquia dos ativos e passivos a valor justo da Companhia e suas controladas está divulgada abaixo:

		Individual		Conso	lidado
	Nota	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Ativos financeiros					
Custo amortizado		50.812	88.001	480.509	466.345
Contas a receber	4.1	9.946	7.305	429.358	375.444
Contas a receber por alienação de investimentos		30.827	70.685	40.827	80.685
Outras contas a receber	-	10.039	10.011	10.324	10.216
Valor justo pelo resultado (*)		561.766	617.881	974.980	933.934
Caixa e bancos	3.1	1.808	1.563	268.571	217.303
Equivalente de caixa	3.1	387.570	415.067	532.912	514.266
Aplicações financeiras	3.2	172.388	194.246	173.497	195.360
Derivativos a receber		-	7.005	-	7.005
Total dos ativos financeiros		612.578	705.882	1.455.489	1.400.279
Passivos financeiros					
Custo amortizado		1.149.609	1.161.366	3.265.789	3.222.330
Credores por imóveis compromissados	12	62.000	69.577	1.958.881	1.955.649
Adiantamento por recebimento	13	-	2.362	19.789	20.657
Empréstimos e financiamentos	9	973.026	1.015.116	1.077.179	1.031.168
Fornecedores	-	6.429	7.530	84.877	107.454
Partes relacionadas	6.1	33.854	32.851	18.588	23.022
Outras contas a pagar	14	74.300	33.930	106.475	84.380
Passivos financeiros		1.149.609	1.161.366	3.265.789	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.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação 31 de março 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 31/03/2021 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	50.812	50.812	-	480.509	480.509	-
Contas a receber	9.946	9.946	-	429.358	429.358	
Contas a receber por alienação de investimentos	30.827	30.827	-	40.827	40.827	-
Outras contas a receber	10.039	10.039	-	10.324	10.324	-
Valor justo por meio de resultado	561.766	561.766	-	974.980	974.980	-
Caixa e bancos	1.808	1.808		268.571	268.571	-
Equivalente de caixa	387.570	387.570	-	532.912	532.912	-
Aplicações financeiras	172.388	172.388	-	173.497	173.497	-
Derivativos a receber	-	-	-	-	-	
Total dos ativos financeiros	612.578	612.578	<u> </u>	1.455.489	1.455.489	<u> </u>
Passivos financeiros						
Custo amortizado	1.149.609	1.161.583	(11.974)	3.265.789	3.277.782	(11.993)
Credores por imóveis compromissados	62.000	62.000	-	1.958.881	1.958.881	-
Adiantamento por recebimento	-	-	-	19.789	19.789	-
Empréstimos e financiamentos	973.026	985.000	(11.974)	1.077.179	1.089.172	(11.993)
Fornecedores	6.429	6.429	·	84.877	84.877	` <u>-</u>
Partes relacionadas	33.854	33.854	-	18.588	18.588	-
Outras contas a pagar	74.300	74.300	-	106.475	106.475	-
Passivos financeiros	1.149.609	1.161.583	(11.974)	3.265.789	3.277.782	(11.993)

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)

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação 31 de março 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 Administração entende que os instrumentos financeiros, não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores justos.

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

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

Hedge de valor Justo	Valor Nocional	Taxas	Valor justo	MTM (marcação a mercado) - Resultado
Cédula de Crédito Bancário (Item Protegido)				
<i>3</i> ,	40.000	BRL-EUR + 2,36% a.a.	50.479	
Operação de SWAP:	Ponta ativa Ponta Passiva	BRL-EUR + 2,36% a.a. CDI + 4% a.a	50.479 (42.557)	10.479 (2.557)
Posição líquida <i>SWAP</i> - Derivativo a l	Receber		7.922	7.922

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.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação 31 de março 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 de março a posição dos contratos de SWAP é como segue:

Hedge de valor Justo	Valor Nocional	Taxas	Valor justo	MTM (marcação a mercado) - Resultado
Cédula de Crédito Bancário (Item Protegido)	279.170	IPCA+0%	269.167	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	IPCA+0% CDI - 1,45%	269.167	(10.003)
	Ponta Passiva	a.a.	(270.949)	8.221
Posição líquida <i>SWAP</i> - Derivativo a Pagar	-		(1.782)	(1.782)

Hedge de valor Justo	Valor Nocional	Taxas (a)	Valor justo	MTM (marcação a mercado) - Resultado
Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido)	200.000	NTNB+1,45 a.a.	215.548	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	NTNB+1,45 a.a. CDI + 1,68%	215.548	15.548
	Ponta Passiva	a.a.	(215.776)	(15.776)
Posição líquida <i>SWAP</i> - Derivativo a pagar			(228)	(228)

⁽a) Conforme nota explicativa 25, em abril, após o procedimento de *Bookbuilding*, as taxas negociadas para esse instrumento foram alteradas para: ponta ativa: IPCA+4,8444% a.a. e ponta passiva para CDI+1,4522% a.a.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação 31 de março 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:

Indexador	Ativo financeiro exposto	Passivo financeiro exposto	Saldo líquido em 31/03/2021	Queda 50%	Queda 25%	Cenário provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	_	(2.810)	(2.810)		_			
CDI	706.409	(1.290.660)	(584.251)	(15.753)	(23.630)	(31.507)	(39.383)	(47.260)
IPCA	147.509	(954.563)	(807.054)	(18.989)	(28.484)	(37.978)	(47.473)	(56.967)
INCC	263.494	(1.202.152)	(938.658)	(29.523)	(44.285)	(59.047)	(73.808)	(88.570)
			Indexador	Queda 50%	Queda 25%	Cenário provável	Aumento 25%	Aumento 50%
						-		
			TR	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
			CDI	2,70%	4,04%	5,39%	6,74%	8,09%
			IPCA	2,35%	3,53%	4,71%	5,88%	7,06%
			INCC	3,15%	4,72%	6,29%	7,86%	9,44%

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação 31 de março 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.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação 31 de março 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 9). A Companhia pode alterar sua estrutura de capital, conforme condições econômico-financeiras, visando aperfeiçoar sua alavancagem financeira e sua gestão de dívida.

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

	Consolidado		
	31/03/2021	31/12/2020	
Empréstimos e financiamentos	1.077.179	1.031.168	
(-) Caixa e equivalente de caixa	801.483	731.569	
(-) Aplicações financeiras	173.497	195.360	
(-) Derivativos a receber (a pagar)	(2.009)	7.005	
Dívida líquida	104.208	97.234	
Pagamento de dividendos	-	120.364	
Recompra de ações	21.705	20.961	
Patrimônio líquido	1.348.987	1.339.976	
Dívida líquida sobre o patrimônio líquido	7,72%	7,25%	

No período findo em 31/03/2021 a Companhia apresentou uma geração de caixa de R\$14.731 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 8 e 9. A Companhia e suas controladas mantêm depósitos judiciais em 31 de março de 2021 no montante de R\$15.626 (31 de dezembro de 2020 - R\$15.928) como parte de discussão de seus passivos contingentes.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação 31 de março 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 Programas de Matching.

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.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação 31 de março 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

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 Não Ativadas (b)	Outorgas Canceladas (c)	Ações Transferidas (d)	Outorgas Vigentes (a-b-c-d)
1º Matching	2015	4 anos	2017	506.000	61.200	127.557	317.243	-
1º Matching	2017	4 anos	2018	450.000	86.056	45.408	245.950	72.586
2º Matching	2017	4 anos	2018	1.760.000	-	100.000	1.660.000	-
2º Matching	2018	4 anos	2019	360.000	-	-	180.000	180.000
2º Matching	2018	4 anos	2020	170.923	-	10.768	139.352	20.803
1º Matching	2019	1 anos	2020	13.628	-	1.217	9.391	3.020
2º Matching	2019	3 anos	2020	58.985	-	4.559	46.214	8.212
1º Matching	2019	3 anos	2020	9.662	-	734	5.878	3.050
2º Matching	2019	3 anos	2020	52.888	-	4.620	39.887	8.381
1º Matching	2020	4 anos	2020	60.000	-	-	15.000	45.000
2º Matching	2020	4 anos	2020	340.000	-	-	85.000	255.000
1º Matching	2020	4 anos	2020	8.105	-	-	872	7.233
2º Matching	2020	4 anos	2020	55.947	-	-	28.653	27.294
Total				3.846.138	147.256	294.863	2.773.440	630.579

23. Seguros

O grupo adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31/03/2021, 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	3.527.106
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	74.328
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	525.632
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para ao processos de licenciamento dos empreendimentos em construção	190.400
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
Seguro empresarial / Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de seguro "Compreensivo de Riscos Cibernéticos"	16.000

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação 31 de março de 2021 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

24. Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa

	Individual		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Atividade de Financiamento Financiamento do Direito de Uso Aquisições de Ações – Ações em Tesouraria	2.343 - 2.343	3.180 3.180 2.778	2.778 - 2.778	4.155 4.155 2.778
Atividades de Investimento Venda de Participação Societária Correção Venda de participação Societária	142 - 142	45.781 41.623 963	142 - 142	46.867 41.623 949
Aquisição (cancelamentos) de Imobilizado - Arrendamentos	-	3.195	-	4.295

25. Eventos subsequentes

Conforme comunicado ao mercado divulgado no dia 20 de abril de 2021, a companhia concluiu o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores ("Procedimento de Bookbuilding") da 371ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A. A Oferta será composta por 200.000 (duzentos mil) CRI lastreados nos direitos creditórios decorrentes da 7ª (sétima) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada ("Debêntures"), realizada pela Companhia, no valor de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), com vencimento em 13 de abril de 2028 e amortizações em três parcelas anuais consecutivas, sendo que a primeira parcela será devida em 14 de abril de 2026.

Sobre o saldo do valor nominal unitário atualizado das Debêntures, incidirão juros remuneratórios correspondentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo("IPCA"), expressa na forma percentual ao ano, calculada e divulgada mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), disponível em sua página na internet (https://www.ibge.gov.br), acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 4,8444% (quatro inteiros e oito mil, quatrocentos e quarenta e quatro décimos de milésimo por cento) ao ano ("Remuneração")

Ato continuo, a Companhia contratou operação de swap para que sua exposição à Remuneração das Debêntures passe a ser atrelada à 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis acrescida de sobretaxa de 1,4522% ao ano.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório do auditor independente sobre as Informações contábeis intermediárias

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 31 de março de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com a NBC TG 21 - Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com a NBC TG 21 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, consequentemente, 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 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.

Ênfases

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, foram elaboradas de acordo com a 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 Entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, 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 três meses findo em 31 de março 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 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 no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte, 10 de maio 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 INTRUÇÃO 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 31 de março de 2021.

HENRIQUE ASSUNÇÃO PAIM.

DIRETOR FINANCEIRO.

Belo Horizonte, 10 de maio de 2021.

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

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INTRUÇÃO CVM Nº480/09

Declaro, na qualidade de diretor Financeiro e de Relações com Investidores da Direcional Engenharia S.A. sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, na Rua dos Otoni, nº 177, CEP 30.150-270, inscrita no CNPJ/MF nº 16.614.075/0001-00 ("Companhia"), nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, que juntamente com os demais diretores da Companhia: (i) revi, discuti e concordei com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia; e, (ii) revi, discuti e concordei com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao período encerrado em 31 de março de 2021.

HENRIQUE ASSUNÇÃO PAIM.

DIRETOR FINANCEIRO.

Belo Horizonte, 10 de maio de 2021.