

## **Direcional Engenharia S.A.**

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

### **1. Contexto operacional**

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

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

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

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

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

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

#### **2.1. Apresentação das demonstrações financeiras**

##### **2.1.1. Base de preparação**

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

## **Direcional Engenharia S.A.**

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

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

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

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

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

#### **a) *Demonstrações financeiras consolidadas***

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

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

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

## **Direcional Engenharia S.A.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Direcional Engenharia S.A.**

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

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

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

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

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

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

#### **2.1.2. Consolidação**

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

##### **a) *Controladas***

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

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

## **Direcional Engenharia S.A.**

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

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

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

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

#### **2.1.2. Consolidação--Continuação**

##### **a) *Controladas*--Continuação**

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

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

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

##### **b) *Transações com participações de não controladores***

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

## Direcional Engenharia S.A.

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

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

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

#### 2.1.2. Consolidação--Continuação

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

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

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

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

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

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

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

## **Direcional Engenharia S.A.**

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

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

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

#### **2.1.2. Consolidação--Continuação**

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

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

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

#### **2.1.3. Apresentação de informações por segmentos**

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

#### **2.1.4. Moeda funcional e de apresentação**

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

## **Direcional Engenharia S.A.**

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

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

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

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

#### **2.1.5. Caixa e equivalentes de caixa**

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

#### **2.1.6. Ativos financeiros**

##### **a) *Classificação***

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

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

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

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

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

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

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



## **Direcional Engenharia S.A.**

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

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

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

#### **2.1.6. Ativos financeiros--Continuação**

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

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

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

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

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

## **Direcional Engenharia S.A.**

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

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

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

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

#### **2.1.6. Ativos financeiros--Continuação**

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

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

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

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

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

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

## Direcional Engenharia S.A.

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

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

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

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

#### 2.1.6. Ativos financeiros--Continuação

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

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

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

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

## **Direcional Engenharia S.A.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Direcional Engenharia S.A.**

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

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

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

#### **2.1.8. Estoques**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Direcional Engenharia S.A.**

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

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

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

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

#### **2.1.8. Estoques**

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

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

#### **2.1.9. Imobilizado**

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

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

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

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

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

## **Direcional Engenharia S.A.**

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

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

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

#### **2.1.9. Imobilizado--Continuação**

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

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

#### **2.1.10. Impairment de ativos não financeiros**

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

#### **2.1.11. Empréstimos e financiamentos**

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

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

## **Direcional Engenharia S.A.**

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

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

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

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

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

#### **2.1.12. Financiamentos por arrendamento**

##### **a) *Ativo de direito de uso***

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

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

##### **b) *Passivos de arrendamento***

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



## **Direcional Engenharia S.A.**

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

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

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

#### **2.1.12. Financiamentos por arrendamento--Continuação**

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

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

#### **2.1.13. Provisões**

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

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

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

##### **a) *Provisão para contingências***

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

## **Direcional Engenharia S.A.**

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

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

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

#### **2.1.13. Provisões--Continuação**

##### **a) *Provisão para contingências*--Continuação**

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

##### **b) *Provisão para garantia***

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

#### **2.1.14. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido**

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

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

## **Direcional Engenharia S.A.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Direcional Engenharia S.A.**

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

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

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

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

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

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

#### **2.1.15. Benefícios a empregados**

##### **a) *Remuneração com base em ações***

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

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

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

## **Direcional Engenharia S.A.**

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

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

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

#### **2.1.15. Benefícios a empregados--Continuação**

##### **b) *Participação nos lucros***

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

#### **2.1.16. Capital social**

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

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

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

#### **2.1.17. Reconhecimento da receita**

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

## **Direcional Engenharia S.A.**

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

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

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

#### **2.1.17. Reconhecimento da receita--Continuação**

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

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

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

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

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

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

## **Direcional Engenharia S.A.**

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

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

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

#### **2.1.17. Reconhecimento da receita--Continuação**

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

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

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

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

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

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

## **Direcional Engenharia S.A.**

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

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

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

#### **2.1.17. Reconhecimento da receita--Continuação**

##### **c) *Receita financeira***

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

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

#### **2.1.18. Distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio**

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

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



## Direcional Engenharia S.A.

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

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

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

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

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

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

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

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

## Direcional Engenharia S.A.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Direcional Engenharia S.A.**

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

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

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

### **2.2. Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

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

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

#### **a) Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias em construção**

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

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

#### **b) Custo orçado das obras**

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

## Direcional Engenharia S.A.

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

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

### 2.2. Estimativas e julgamentos contábeis críticos--Continuação

#### c) Provisão para contingências

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

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

### 3.1. Caixa e equivalente de caixa

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

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

## Direcional Engenharia S.A.

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

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

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

#### 3.2. Aplicações financeiras

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

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

### 4. Contas a receber

#### 4.1. Contas a receber operacional

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

## Direcional Engenharia S.A.

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

### 4. Contas a receber--Continuação

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

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

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

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

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

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

## Direcional Engenharia S.A.

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

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

### 4. Contas a receber--Continuação

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

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

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

#### 4.2. Outras contas a receber

Em 3 de setembro de 2018, a Companhia vendeu a empresa Lago da Pedra participações S.A. para um fundo de investimento imobiliário pelo valor de R\$183.156. O valor a receber por essa venda em 31 de dezembro de 2019 é de R\$29.722. Esse valor refere-se à parcela complementar, observados os termos e condições previstos no contrato referente ao ajuste de preço inicial, atualizado pela taxa DI.

Em 24 de maio de 2019, a Companhia vendeu todas as quotas da empresa Linha Verde Participações Ltda. para a LMN Empreendimentos e Participações Ltda. pelo valor de R\$19.000 que serão pagos em 19 parcelas fixas de R\$1.000. O saldo a receber em 31 de dezembro de 2019 é de R\$11.000.

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

Em 23 de outubro de 2019, a Companhia cindiu a empresa Âmbor Empreendimentos Ltda., e vendeu 100% das quotas da empresa Viseu Empreendimentos Imobiliários Ltda., resultado da cisão, pelo valor de R\$4.800. O valor será pago de forma parcelada, sendo uma parcela sinal de R\$200, cinco parcelas de R\$800 e uma parcela final no valor de R\$600. O saldo a receber em 31 de dezembro é de R\$3.000.

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

## Direcional Engenharia S.A.

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

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

### 4. Contas a receber--Continuação

#### 4.2. Outras contas a receber

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

### 5. Estoques

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

#### 5.1. Juros capitalizados

Os juros incorridos referentes aos financiamentos à produção estão contabilizados nas rubricas de "Imóveis em construção" e "Imóveis concluídos" de acordo com o OCPC 01, e estes são apropriados ao resultado em decorrência das vendas. Em 31 de dezembro de 2019 foram capitalizados nas contas de estoques, juros no montante de R\$7.153 (R\$25.113 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018), ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$19.126 (R\$44.250 em 31 de dezembro de 2018), referente às unidades não vendidas. A taxa média utilizada para a capitalização dos juros foi de 7,07% em dezembro de 2019 (8,90% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018). Em 31 de dezembro de 2019 e em 31 de dezembro de 2018 não havia financiamento à produção na controladora.



## Direcional Engenharia S.A.

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

### 6. Partes relacionadas

#### 6.1. Empresas ligadas

##### Ativo

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

##### Passivo

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

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

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

##### Resultado

A Companhia realiza o fretamento de aeronaves da ALVG Investimentos e Participações Ltda. ("ALVG") para locomoção dos executivos durante a realização das atividades relacionadas aos negócios. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram pagos valores mensais de R\$276 referente à locação de aeronaves. A ALVG é uma empresa controlada pelo mesmo grupo de controle da Direcional.

## Direcional Engenharia S.A.

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

### 6. Partes relacionadas--Continuação

#### 6.1. Empresas ligadas--Continuação

##### Resultado--Continuação

A Companhia realizou em 10 de dezembro de 2014 a alienação e locação do imóvel onde instalou sua sede social através de um contrato com vigência de 12 anos, firmado com o Fundo de Investimentos BRL Edifícios Comerciais que adquiriu esse imóvel. Essa operação foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia e realizada a valor de mercado, conforme avaliação efetuada pela CB Richard Ellis (CBRE). Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram pagos valores mensais de R\$542 (31 de dezembro de 2018 - valores mensais de R\$523) referente à locação do imóvel. O referido fundo de investimento é controlado pelo mesmo grupo de controle da Direcional.

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

#### 6.2. Remuneração da Administração e do Conselho Fiscal

As tabelas abaixo mostram a remuneração anual total para os administradores e conselheiros (i) aprovada para o exercício de 2019; (ii) realizada no exercício de 2019 e (iii) realizada no exercício de 2018:

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

## Direcional Engenharia S.A.

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

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

### 6. Partes relacionadas--Continuação

#### 6.2. Remuneração da Administração e do Conselho Fiscal--Continuação

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

  

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

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

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

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

## Direcional Engenharia S.A.

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

### 7. Investimentos

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

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

## Direcional Engenharia S.A.

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

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

### 7. Investimentos--Continuação

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

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

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

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

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

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

## **Direcional Engenharia S.A.**

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

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

### **7. Investimentos--Continuação**

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

Em 31 de dezembro de 2019 e em 31 de dezembro de 2018, 35,72% e 38,56%, respectivamente, dos ativos da Companhia estão inseridos na estrutura de segregação patrimonial, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931/04.

## Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

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

### 8. Imobilizado

#### Individual

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

## Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

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

### 8. Imobilizado--Continuação

#### Consolidado

	Máquinas e equipamentos	Formas de alumínio	Móveis e utensílios	Veículos	Equipamentos de informática	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Estande de vendas	Ativos de direito de uso	Outros	Total imobilizado
Taxas de depreciação	10%	(b)	10%	20%	20%	8%	(a)	(c)	-	
Custo										
Saldo em 31/12/2018	23.695	98.560	7.505	2.710	8.166	8.614	57.177	-	1.275	207.702
Adoção IFRS 16	-	-	-	-	-	-	-	39.980	-	39.980
Adições	262	7.416	248	-	1.913	555	12.978	7.814	71	31.257
Baixas	-	-	-	(252)	-	-	-	-	-	(252)
Saldo em 31/12/2019	23.957	105.976	7.753	2.458	10.079	9.169	70.155	47.794	1.346	278.687
Depreciação										
Saldo em 31/12/2018	(17.199)	(65.050)	(4.236)	(2.586)	(6.285)	(2.782)	(42.162)	-	(1.130)	(141.430)
Depreciação do exercício	(2.044)	(16.602)	(691)	(30)	(799)	(835)	(7.334)	(7.157)	(45)	(35.537)
Baixas	-	-	-	252	-	-	-	-	-	252
Saldo em 31/12/2019	(19.243)	(81.652)	(4.927)	(2.364)	(7.084)	(3.617)	(49.496)	(7.157)	(1.175)	(176.715)
Valor contábil										
Em 31/12/2018	6.496	33.510	3.269	124	1.881	5.832	15.015	-	145	66.272
Em 31/12/2019	4.714	24.324	2.826	94	2.995	5.552	20.659	40.637	171	101.972

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

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

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



## Direcional Engenharia S.A.

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

### 8. Imobilizado--Continuação

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

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

### 9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos

#### 9.1. Empréstimos e financiamentos

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

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

#### Financiamento à construção

Essa modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção. As taxas de juros aplicáveis a esses empréstimos variam, conforme a operação, entre 8,3% e 9,75% ao ano, com correção pela TR. Somente com o Banco ABC é que temos a taxa corrigida pelo CDI + 1,95% ao ano. Essas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos.

#### Leasing

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

## **Direcional Engenharia S.A.**

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

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

#### **9.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação**

##### Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI

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

*175ª Série:* consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário dos CRIs desde a data de emissão dos CRIs, é composta por juros remuneratórios 5% ao ano mais IPCA. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRIs, os quais não contarão também com garantia flutuante da Emissora.

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

##### Cédula de Crédito Bancário Empresário

CCB Plano Empresário Final emitida junto ao Banco ABC no valor de R\$2.660 (dois milhões seiscientos e sessenta mil). A taxa de juros praticada nessa modalidade 2,00% a.a. acrescidos da Taxa CDI, calculadas e divulgadas pela CETIP ("Taxa DI").

## Direcional Engenharia S.A.

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

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

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

#### 9.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação

A parcela não circulante dos empréstimos em 31/12/2019 tem os seguintes vencimentos:

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

#### 9.2. Financiamentos por arrendamento

A Companhia possui arrendamentos de imóveis e veículos. O prazo dos arrendamentos de imóveis varia entre 1 e 8 anos, e o de veículos tem prazo de 1 ano.

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

Abaixo a composição do arrendamento:

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

## Direcional Engenharia S.A.

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

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

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

#### 9.2. Financiamento por arrendamento--Continuação

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

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

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

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

### 10. Obrigações trabalhistas

Composição do saldo de obrigações trabalhistas:

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

## Direcional Engenharia S.A.

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

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

### 11. Obrigações tributárias

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

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

### 12. Credores por imóveis compromissados

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

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

## Direcional Engenharia S.A.

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

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

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

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

  

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
<i>Aging list:</i>		
Até 1 ano	94.094	92.367
Entre 1 e 2 anos	857.733	944.237
Entre 2 e 3 anos	501.386	333.723
Entre 3 e 4 anos	135.784	60.464
Após 4 anos	144.206	128.548
	1.733.203	1.559.339

### 13. Adiantamento de clientes

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

  

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

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

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

## Direcional Engenharia S.A.

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

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

### 14. Outras contas a pagar

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

- (a) Em 20 de abril de 2011, a Companhia realizou acordo comercial com investidor para desenvolvimento de projetos que serão realizados em quatro terrenos localizados no Distrito Federal, em troca de R\$44.300 recebidos em dinheiro sobre o qual não incide qualquer remuneração. Em dezembro 2012, foi viabilizado o projeto de um dos terrenos envolvidos no acordo comercial, o montante de R\$10.380 foi capitalizado na SPE Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários, responsável pela incorporação, construção e vendas do empreendimento a ser construído. Em abril de 2014 foi capitalizado R\$7.000 na SPE Ouro Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda., responsável pela construção e vendas do segundo empreendimento a ser construído.
- (b) Está representado nessa rubrica o saldo de contas a pagar pela aquisição de participação societária em empresas em que o grupo mantém investimentos.
- (c) Está representado nessa rubrica o saldo de investimentos em controladas ou controladas em conjunto que estão com patrimônio líquido negativo.

### 15. Provisões

#### 15.1. Provisão para garantia

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

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

## Direcional Engenharia S.A.

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

### 15. Provisões--Continuação

#### 15.1. Provisão para garantia--Continuação

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

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

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

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

  

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

A Companhia está envolvida em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível. Em 31 de dezembro de 2019, os valores são: de trabalhista R\$25.908, tributário R\$9.418 e cível R\$130.828. Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.



## Direcional Engenharia S.A.

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

### 16. Patrimônio líquido

#### 16.1. Capital social

O capital social da Companhia é de R\$752.982, totalmente subscrito e integralizado, dividido em 153.398.749 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, sendo 147.925.010 em circulação e 5.473.739 em tesouraria.

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

Durante o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019, foram cedidas 930.970 ações que estavam em tesouraria no âmbito dos Programas I e II de Matching de Ações e Programa 1 de Opções de Ações.

	Quantidade 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

#### 16.2. Ações em tesouraria

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

#### 16.3. Reservas de capital

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

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

## Direcional Engenharia S.A.

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

### 16. Patrimônio líquido--Continuação

#### 16.4. Reserva de lucro

##### 16.4.1. Reserva legal

A reserva legal é constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social. Em 2019 foi constituído R\$5.025 a título de reserva legal.

##### 16.4.2. Reserva de retenção de lucros

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

##### 16.4.3. Distribuição de dividendos

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

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

Em 11 de março de 2019, o Conselho de Administração aprovou a distribuição de dividendos intercalares à conta de "Reserva de lucros", conforme demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2018, no montante de R\$56.068, correspondendo a R\$0,38 por ação (desconsiderando as ações mantidas pela Companhia em tesouraria). Os dividendos foram pagos no dia 25 de março de 2019, sem atualização monetária ou juros. Fizeram jus ao recebimento de dividendos os acionistas detentores de ações da Companhia na data-base de 14 de março de 2019.

## Direcional Engenharia S.A.

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

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

### 16. Patrimônio líquido--Continuação

#### 16.4. Reserva de lucro--Continuação

##### 16.4.3. Distribuição de dividendos--Continuação

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

#### 16.5. Lucro (prejuízo) por ação

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

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

#### 16.6. Participações não controladores

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

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

## Direcional Engenharia S.A.

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

### 17. Receita líquida

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

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

A Companhia reconheceu também como receita bruta do exercício referente aos empreendimentos em construção o montante de R\$6.593 em 31 de dezembro de 2019 e R\$8.987 em 31 de dezembro de 2018 referentes à apropriação de permutas por unidades a construir por terrenos.

#### a) Resultado a apropriar

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

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

## Direcional Engenharia S.A.

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

### 17. Receita líquida--Continuação

#### a) Resultado a apropriar--Continuação

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

#### b) Resultado apropriado

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

## Direcional Engenharia S.A.

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

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

### 18. Custos e despesas por natureza

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

### 19. Outras receitas e despesas operacionais

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

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

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

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

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

## Direcional Engenharia S.A.

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

### 20. Resultado financeiro

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

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

### 21. Imposto de renda e contribuição social

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

## Direcional Engenharia S.A.

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

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

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

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

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

### 22. Instrumentos financeiros

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

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



## Direcional Engenharia S.A.

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

## 22. Instrumentos financeiros--Continuação

### Risco de taxas de juros

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

### Risco de liquidez

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

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

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

Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínua de análises de crédito. Em 31 de dezembro de 2019, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. As contas a receber de clientes são garantidas pelos próprios imóveis, sendo que a posse sobre o imóvel é transferida somente após sua quitação.

### Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria

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

## Direcional Engenharia S.A.

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

### 22. Instrumentos financeiros--Continuação

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

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

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

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

## Direcional Engenharia S.A.

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

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

### 22. Instrumentos financeiros--Continuação

#### Valor justo dos instrumentos financeiros

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

	Individual			Consolidado		
	Valor contábil	Valor justo	Diferença	Valor contábil	Valor justo	Diferença
Ativos financeiros						
Custo amortizado	14.879	14.879	-	455.648	455.648	-
Contas a receber	3.512	3.512	-	444.117	444.117	-
Outras contas a receber	11.367	11.367	-	11.531	11.531	-
Valor justo por meio de resultado	538.509	538.509	-	781.618	781.618	-
Caixa e bancos	13.385	13.385	-	135.808	135.808	-
Equivalente de caixa	323.682	323.682	-	397.987	397.987	-
Aplicações financeiras	160.220	160.220	-	195.587	195.587	-
Contas a receber por alienação de investimentos	41.222	41.222	-	52.236	52.236	-
Total dos ativos financeiros	553.388	553.388	-	1.237.266	1.237.266	-
Passivos financeiros						
Custo amortizado	889.042	889.042	-	2.743.774	2.743.774	-
Credores por imóveis compromissados	20.227	20.227	-	1.733.203	1.733.203	-
Adiantamento por recebimento	19.253	19.253	-	33.619	33.619	-
Empréstimos e financiamentos	782.714	782.714	-	831.068	831.068	-
Fornecedores	9.970	9.970	-	64.699	64.699	-
Partes relacionadas	14.333	14.333	-	18.767	18.767	-
Outras contas a pagar	42.545	42.545	-	62.418	62.418	-
Passivos financeiros	889.042	889.042	-	2.743.774	2.743.774	-

## Direcional Engenharia S.A.

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

### 22. Instrumentos financeiros--Continuação

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

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

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

## Direcional Engenharia S.A.

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

## 22. Instrumentos financeiros--Continuação

### Análise de sensibilidade

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

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

## Direcional Engenharia S.A.

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

## 22. Instrumentos financeiros--Continuação

### Análise de sensibilidade--Continuação

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

### Gerenciamento de riscos do negócio

#### *Sistema de controle de risco*

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

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

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

### Gerenciamento de risco de demanda

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

## Direcional Engenharia S.A.

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

## 22. Instrumentos financeiros--Continuação

### Riscos operacionais

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

### Gestão do capital social

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

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

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

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

## **Direcional Engenharia S.A.**

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

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

### **22. Instrumentos financeiros--Continuação**

#### Ativos dados em garantia

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

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

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

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

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

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



## Direcional Engenharia S.A.

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

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

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

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

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

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	252.743	64.500
1º Matching	2017	4 anos	2018	450.000	86.056	42.908	170.862	150.174
2º Matching	2017	4 anos	2018	1.760.000	-	100.000	980.000	680.000
2º Matching	2018	4 anos	2019	360.000	-	-	90.000	270.000
2º Matching	2018	3 anos	2020	170.923	-	9.880	63.278	97.765
1º Matching	2019	3 anos	2020	13.628	-	1.113	3.581	8.934
2º Matching	2019	3 anos	2020	58.985	-	4.559	10.982	43.444
1º Matching	2019	3 anos	2020	9.662	-	628	-	9.034
2º Matching	2019	3 anos	2020	52.888	-	4.584	4.586	43.718
<b>Total</b>				<b>3.382.086</b>	<b>147.256</b>	<b>291.229</b>	<b>1.576.032</b>	<b>1.367.569</b>

### 24. Seguros

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

## Direcional Engenharia S.A.

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

### 24. Seguros--Continuação

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	2.860.545
Seguro garantia pós entrega	Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregue por até 5 anos, sobre os danos previstos no código do consumidor	54.280
Responsabilidade civil (obras em construção)	Garante indenizar até o limite máximo da importância segurada, as quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros	379.280
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para aos processos de licenciamento dos empreendimentos em construção	212.727
Seguro empresarial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos no imóvel comercial locado, eventos tais como incêndio, queda de raio e explosão de qualquer natureza e alagamento, tumultos, <i>grevbe</i> e <i>lock out</i> , vendaval até fumaça	58.500
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O)	50.000

### 25. Eventos Subsequentes

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

## **Direcional Engenharia S.A.**

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

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

### **25. Eventos Subsequentes--Continuação**

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

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