

Belo Horizonte, 14 de agosto de 2020 – A Direcional Engenharia S.A., uma das maiores incorporadoras e construtoras do Brasil, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares de grande porte e atuação em todas as regiões do território Nacional, divulga seus resultados operacionais e financeiros referentes ao 2º trimestre do exercício de 2020 (2T20). Exceto quando indicado de outra forma, as informações deste documento estão expressas em moeda corrente nacional (em Reais) e o Valor Geral de Vendas (“VGV”) demonstra o valor consolidado (100%). As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, baseadas na Lei das Sociedades por Ações e nas regulamentações da CVM.

## DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 2T20

### LUCRO LÍQUIDO ATINGE R\$ 34 MILHÕES E GERAÇÃO DE CAIXA R\$ 80 MILHÕES NO MELHOR TRIMESTRE DE VENDAS LÍQUIDAS DA HISTÓRIA

#### DESTAQUES

- Lucro Líquido de **R\$ 34 milhões** no 2T20, crescimento de 240% em relação ao 1T20 e 31% em relação ao 2T19, representando o melhor trimestre desde 2T15.
- ROE anualizado de **11%**.
- Geração de Caixa<sup>1</sup> de **R\$ 80 milhões** no 2T20, *cash flow yield* trimestral de 3%.
- Melhor trimestre em Vendas Líquidas da história: **R\$ 401 milhões**.
- Índice de Velocidade de Venda (VSO) do Segmento MCMV 2 e 3 atinge **17%** no 2T20.
- Margem Bruta Ajustada<sup>2</sup> do segmento MCMV foi **38%** no trimestre, em linha com 1T20.
- Receita Líquida de **408 milhões**, melhor resultado desde o 4T14.
- Dívida Líquida<sup>3</sup> sobre Patrimônio Líquido de apenas **2%**, um dos menores índices do setor.

#### CÓDIGO DA AÇÃO: DIRR3

Cotação 30/06/2020: R\$ 15,27

Número de Ações (Ex-Tesouraria):  
148 milhões

Valor de Mercado:  
R\$ 2.266 milhões / US\$ 415 milhões

FreeFloat:  
53%

Volume médio diário 2T20:  
1.659 mil ações  
R\$ 17.031 mil  
6.166 negócios

#### TELECONFERÊNCIA

(em português com tradução simultânea para inglês)

Data: 17/08/2020 – Segunda-feira

Português  
10:00 – Horário de Brasília

Inglês  
09:00 – Horário de Nova Iorque

Telefones para conexão:

Brasil:  
(+55 11) 3127 4971

Outros países:  
1-929-3783440  
SENHA: Direcional

#### CONTATOS

Henrique Paim – CFO e DRI

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

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

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

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

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

2. Margem Bruta Ajustada: excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

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

**ÍNDICE**

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO .....	3
PRINCIPAIS INDICADORES.....	5
LANÇAMENTOS .....	5
VENDAS CONTRATADAS .....	7
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO) .....	8
ESTOQUE .....	9
REPASSES.....	10
EMPREENHIMENTOS ENTREGUES.....	10
BANCO DE TERRENOS.....	11
Aquisições de Terrenos .....	11
RIVA – Destaques Operacionais .....	12
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO.....	13
Receita Operacional Bruta.....	13
Receita com Vendas de Imóveis.....	13
Receita com Prestação de Serviços .....	14
Receita Operacional Líquida .....	14
Lucro Bruto .....	15
Despesas Gerais e Administrativas (G&A) .....	16
Despesas Comerciais .....	16
Outras receitas e (despesas) operacionais .....	16
Ebitda .....	17
Resultado Líquido.....	17
Resultado a Apropriar .....	18
DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL .....	19
Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras.....	19
Contas a Receber .....	19
Endividamento.....	20
Geração de Caixa (cash burn) .....	21
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO .....	22
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA .....	24
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA .....	25
GLOSSÁRIO .....	26

## MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Para encarar os desafios impostos pela pandemia de covid-19 entramos no 2T20 com duas prioridades principais: (i) proteger e minimizar os impactos desta pandemia em nosso time, clientes, fornecedores e parceiro; e (ii) preservar a solidez e liquidez financeira de nosso balanço, principalmente via reforço da posição de liquidez e manutenção das atividades operacionais de vendas, repasses e construção, visando garantir a geração de caixa.

Analizando o desempenho deste trimestre pós pandemia acreditamos que estamos no caminho certo e que a manutenção da estratégia nos colocará em posição diferenciada pós pandemia.

O desempenho e comprometimento de nosso time, que reagiu de forma eficiente e criativa no enfrentamento dos desafios trazidos pela pandemia, foram grandes diferenciais para a conquista dos resultados extraordinários alcançados nesse período, sobretudo considerando a evolução da maioria das métricas operacionais e financeiras durante o trimestre.

Possuir uma plataforma digital de vendas com fluxograma inteiramente online, que vai desde a originação do cliente até a assinatura do contrato de venda, passando inclusive pela aprovação do crédito juntamente ao banco financiador, também foi um dos principais pilares de nosso desempenho neste cenário.

O bom resultado do 2T20 pode ser evidenciado principalmente por: (i) **recorde de vendas líquidas para um único trimestre: R\$ 401 milhões, acompanhado pela melhora significativa da VSO, que alcançou 17% no segmento MCMV e 16% na visão consolidada;** (ii) **robusta geração de caixa<sup>2</sup> de R\$ 80 milhões** e (iii) **lucro líquido de R\$ 34 milhões, o maior desde 2015, representando ROE de 11%.**

O crescimento das vendas do primeiro semestre (+12% em relação 1S19) combinado com a manutenção do nível de margem bruta recorrente, mesmo no cenário de pandemia e com redução de 49% nos lançamentos, comprovam a qualidade de nossos produtos e a assertividade das decisões estratégicas nesse período.

Outra métrica operacional que vale destaque é o percentual decrescente de vendas canceladas que no 2T20 representou 14% das vendas, ante 19% e 18% no 2T19 e 1T20, respectivamente. Este resultado, que também é o melhor desde 2015, pode ser explicado principalmente pela melhoria nos processos de vendas e repasse que resultaram em redução dos prazos e maior assertividade da venda.

As restrições impostas pela pandemia continuaram a impactar parte relevante dos cartórios e órgãos municipais e estaduais durante os primeiros meses do trimestre, com efeito na dilatação dos prazos de aprovação de projetos e no ritmo dos lançamentos, que ficaram 38% abaixo quando comparado ao mesmo período de 2019 (VGV de R\$ 351 milhões no 2T20). Vale mencionar que observamos retomada gradual no ritmo dos tramites de aprovações a partir de junho.

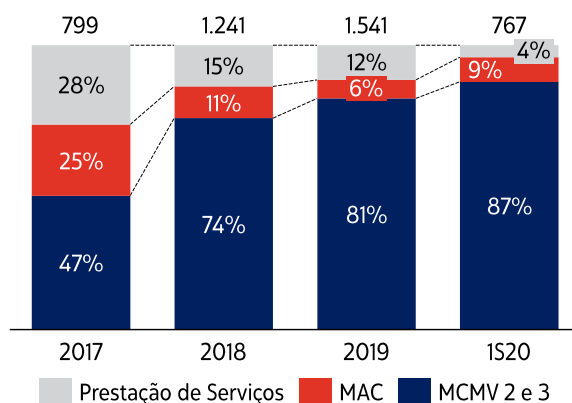
As medidas de segurança adotadas em nossos canteiros permitiram a continuidade de nossas obras em ritmo adequado e com baixo impacto no custo de construção. Importante esclarecer que tivemos obras paralisadas apenas no Estado do Ceará, com representatividade inferior a 5% do total de receitas da Direcional, essas obras foram reiniciadas durante o mês de maio.

Como resultado da boa performance operacional, a Direcional somou R\$ 451 milhões em Receita Bruta, 42% superior ao apresentado para o 1T20 e 15% acima do 2T19. Se excluirmos a Receita com Prestação de Serviços, este crescimento foi ainda maior: de 48% e 31% em relação ao 1T20 e 2T19, respectivamente. A Receita reconhecida de prestação de serviços caiu 79% em relação ao mesmo período do ano passado, uma vez que a Direcional não contratou empreendimento enquadrado no Faixa 1 do Programa MCMV desde 2018. Vale mencionar que, o segmento MCMV 2 e 3 representou 87% do total da Receita Bruta apropriada no 1S20.

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

A Receita Líquida do 2T20 foi de R\$ 408 milhões, crescimento de 9% e 40% em relação ao 2T19 e ao 1T20, respectivamente. O Lucro Bruto Ajustado<sup>1</sup> do trimestre acompanhou o crescimento da Receita Líquida e atingiu R\$ 134 milhões, resultando em Margem Bruta Ajustada<sup>1</sup> de 33%. A redução na

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



margem bruta consolidada deveu-se principalmente por (i) provisão não recorrente para perdas em projetos de empreitadas no valor de aproximadamente R\$ 5 milhões; (ii) distratos de unidades do segmento MAC relativas ao último ciclo de conclusão de obras deste segmento, cujos projetos foram comercializados no modelo de repasse após a conclusão e descontos pontuais em imóveis concluídos, visando geração de caixa durante a pandemia. **Vale ressaltar que a margem do segmento MCMV no 2T20 foi de 38%, em linha com o trimestre anterior.**

A tabela abaixo apresenta a margem bruta por segmento:

**Margem Bruta por Segmento**  
(% e R\$ milhões)

Resultados 2T20	MCMV 2 e 3	MAC	Prestação de Serviços	Consolidado
Receita Líquida	358	41	10	408
Lucro Bruto Ajustado <sup>2</sup>	136	3	-5	134
<b>Margem Bruta Ajustada</b>	<b>38%</b>	<b>8%</b>	<b>-52%</b>	<b>33%</b>

A diluição das despesas gerais, administrativas e com vendas foi outro importante fator para o resultado da Direcional no 2T20:

- (i) As Despesas Gerais e Administrativas somaram R\$ 25 milhões no trimestre (5,5% da Receita Bruta, ante 9,9% no trimestre anterior), redução de 21% em comparação ao 1T20 e de 8% em relação ao mesmo período de 2019.
- (ii) As Despesas Comerciais passaram a representar 9,1% da Receita Bruta de Incorporação no 2T20 (R\$ 40 milhões), redução de 2,6 p.p em relação ao 1T20 e de 1,8 p.p ao 2T19.

Como resultado, o **Lucro Líquido da Direcional atingiu R\$ 34 milhões no 2T20, o maior trimestral desde 2015, resultando em um ROE Anualizado de 11%.**

Encerramos o 2T20 com uma geração de caixa<sup>2</sup> de R\$ 80 milhões, valor que equivale a 6% do Patrimônio Líquido da Companhia. No acumulado dos últimos 12 meses a Direcional entregou geração de caixa de R\$ 158 milhões, o que deixa a Companhia numa situação ainda mais confortável e com um dos menores índices de alavancagem (Dívida Líquida Ajustada<sup>3</sup>/PL) do setor de 2%.

Considerando nossa capacidade de construir com eficiência diferenciada, time de vendas dedicado, utilização de financiamento com repasse na planta, dispersão geográfica única, solidez financeira e robusto banco de terrenos (em sua grande maioria, negociado via permuta), acreditamos que a Direcional e sua subsidiária Riva estão entre as empresas mais preparadas para aproveitar as oportunidades do setor, principalmente considerando o reduzido patamar dos juros.

Portanto, olhando para frente, trabalharemos para manter nossa capacidade operacional diferenciada com foco na geração de valor para nossos acionistas, clientes, colaboradores e sociedade.

Obrigado.

**Administração Direcional Engenharia S.A**

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

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

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

## PRINCIPAIS INDICADORES

	2T20 (a)	1T20 (b)	2T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S20 (c)	1S19 (d)	Δ % (c/d)
<b>Indicadores Financeiros</b>								
Receita Líquida (R\$ mil)	408.408	291.469	374.504	40,1%	9,1%	699.877	723.304	-3,2%
Lucro Bruto (R\$ mil)	132.139	104.086	124.859	27,0%	5,8%	236.225	238.700	-1,0%
Margem Bruta	32,4%	35,7%	33,3%	-3,4 p.p.	-1,0 p.p.	33,8%	33,0%	0,8 p.p.
Lucro Bruto Ajustado <sup>1</sup> (R\$ mil)	134.486	105.569	127.055	27,4%	5,8%	240.055	242.955	-1,2%
Margem Bruta Ajustada <sup>1</sup>	32,9%	36,2%	33,9%	-3,3 p.p.	-1,0 p.p.	34,3%	33,6%	0,7 p.p.
EBITDA Ajustado <sup>1</sup> (R\$ mil)	70.182	45.072	58.576	55,7%	19,8%	115.254	118.944	-3,1%
Margem EBITDA Ajustada <sup>1</sup>	17,2%	15,5%	15,6%	1,7 p.p.	1,5 p.p.	16,5%	16,4%	0,0 p.p.
Lucro Líquido (R\$ mil)	33.894	10.052	25.899	237,2%	30,9%	43.947	46.313	-5,1%
Margem Líquida	8,3%	3,4%	6,9%	4,9 p.p.	1,4 p.p.	6,3%	6,4%	-0,1 p.p.
<b> Lançamentos</b>								
<b> VGV Lançado - 100% (R\$ mil)</b>	<b>351.171</b>	<b>139.892</b>	<b>562.020</b>	<b>151,0%</b>	<b>-37,5%</b>	<b>491.063</b>	<b>954.228</b>	<b>-48,5%</b>
MCMV 2 e 3 <sup>2</sup> (R\$ mil)	351.171	104.942	481.342	234,6%	-27,0%	456.113	807.774	-43,5%
MAC <sup>3</sup> (R\$ mil)	0	34.950	80.678	-100,0%	-100,0%	34.950	146.454	-76,1%
<b> VGV Lançado - % Direcional (R\$ mil)</b>	<b>295.794</b>	<b>122.417</b>	<b>496.662</b>	<b>141,6%</b>	<b>-40,4%</b>	<b>418.211</b>	<b>812.725</b>	<b>-48,5%</b>
MCMV 2 e 3 (R\$ mil)	241.174	104.942	419.315	129,8%	-42,5%	346.116	669.603	-48,3%
MAC (R\$ mil)	54.619	17.475	77.346	212,6%	-29,4%	72.095	143.122	-49,6%
<b> Unidades Lançadas</b>	<b>2.132</b>	<b>852</b>	<b>3.128</b>	<b>150,2%</b>	<b>-31,8%</b>	<b>2.984</b>	<b>5.418</b>	<b>-44,9%</b>
MCMV 2 e 3	2.132	764	2.900	179,1%	-26,5%	2.896	5.074	-42,9%
MAC	0	88	228	-100,0%	-100,0%	88	344	-74,4%
% Direcional Médio	84,2%	87,5%	88,4%	-3,3 p.p.	0,0 p.p.	85,2%	85,2%	0,0 p.p.
<b> Vendas</b>								
<b> VGV Líquido Contratado - 100%</b>	<b>401.096</b>	<b>298.049</b>	<b>336.236</b>	<b>34,6%</b>	<b>19,3%</b>	<b>699.145</b>	<b>623.625</b>	<b>12,1%</b>
MCMV 2 e 3 (R\$ mil)	365.734	267.230	313.474	36,9%	16,7%	632.964	586.016	8,0%
MAC (R\$ mil)	35.362	30.820	22.763	14,7%	55,3%	66.181	37.609	76,0%
<b> VGV Líq. Contratado - % Direcional</b>	<b>344.066</b>	<b>248.005</b>	<b>291.204</b>	<b>38,7%</b>	<b>18,2%</b>	<b>592.071</b>	<b>544.994</b>	<b>8,6%</b>
MCMV 2 e 3 (R\$ mil)	317.764	224.053	272.171	41,8%	16,8%	541.817	516.805	4,8%
MAC (R\$ mil)	26.302	23.952	19.033	9,8%	38,2%	50.254	28.189	78,3%
<b> Unidades Contratadas</b>	<b>2.207</b>	<b>1.648</b>	<b>1.923</b>	<b>33,9%</b>	<b>14,8%</b>	<b>3.855</b>	<b>3.675</b>	<b>4,9%</b>
MCMV 2 e 3	2.122	1.578	1.868	34,5%	13,6%	3.700	3.576	3,5%
MAC	85	70	55	21,4%	54,5%	155	99	56,6%
VSO Consolidada - (% VGV)	15,5%	13,2%	13,7%	2,3 p.p.	1,8 p.p.	30,6%	22,7%	7,9 p.p.
VSO MCMV - (% VGV)	17,0%	15,2%	16,0%	1,8 p.p.	1,1 p.p.	33,6%	26,2%	7,4 p.p.
VSO MAC - (% VGV)	8,0%	6,1%	4,6%	2,0 p.p.	3,5 p.p.	16,3%	7,3%	9,1 p.p.
<b> Outros Indicadores</b>								
ROE Anualizado	10,6%	-78,1%	8,8%	8,1%	8,2%	6,5%	5,7%	-24,9%
Caixa e Equivalentes (R\$ mil)	835.543	798.028	729.382	820.075	766.310	723.722	859.344	806.729
Dívida Bruta (R\$ mil)	880.866	913.062	831.068	882.245	871.865	936.185	997.592	878.760
Dívida Líquida (R\$ mil)	32.917	112.682	101.686	62.170	105.555	212.463	138.248	72.031
Patrimônio Líquido Total (R\$ mil)	1.429.829	1.390.793	1.369.346	1.408.242	1.387.828	1.366.648	1.393.276	1.377.061
Geração de Caixa (cash burn) <sup>4</sup>	79.765	-10.996	34.387	43.385	106.908	-18.169	23.783	286.868
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	2,3%	8,1%	7,4%	4,4%	7,6%	15,5%	9,9%	5,2%
Estoque - 100 % (R\$ mil)	2.235.026	2.276.753	2.434.918	2.234.885	2.123.418	1.898.446	1.796.351	1.695.938
LandBank - 100 % (R\$ mil)	23.227.370	23.092.927	22.326.962	21.029.801	21.695.053	21.501.897	20.334.373	19.940.900
LandBank - Unidades	136.729	136.593	133.475	124.454	127.716	126.255	117.895	115.706

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

2. MCMV 2 e 3: empreendimentos desenvolvidos no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida Faixas 1,5; 2 e 3.

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

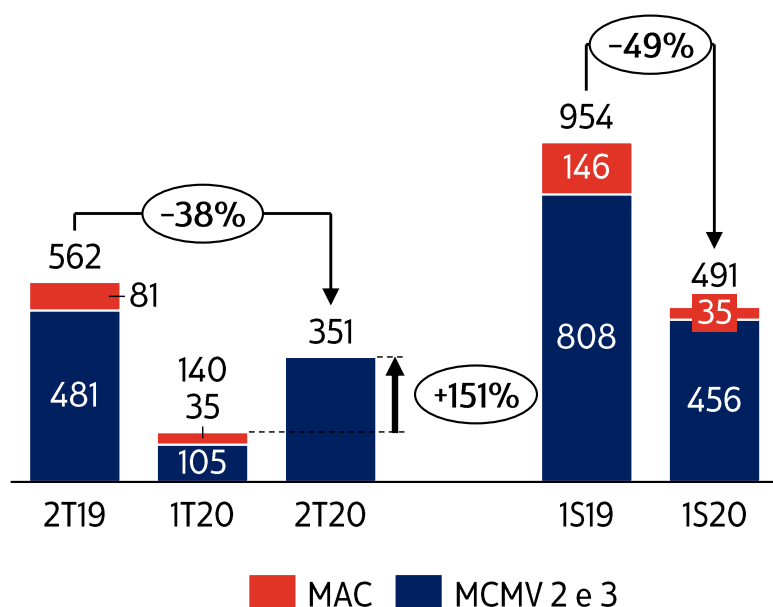
4. Geração de Caixa (Cash Burn) variação da dívida líquida ajustado por pagamento de dividendos e recompra de ações.

## LANÇAMENTOS

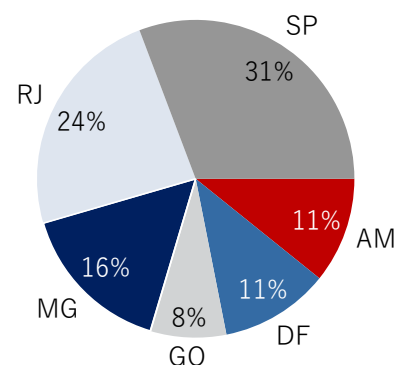
No 2T20, a Direcional lançou 06 empreendimentos/etapas que totalizaram VGV de R\$ 351 milhões (R\$ 296 milhões % Direcional), representando crescimento de 151% em relação ao trimestre anterior. Importante ressaltar que houve concentração de lançamentos no último mês do trimestre, resultado em um baixo volume de venda de lançamentos.

No 1S20, os Lançamentos atingiram R\$ 491 milhões, declínio de 49% em relação ao mesmo período do ano de 2019. Os lançamentos do semestre foram impactados pela menor velocidade de aprovações dos projetos em órgão municipais, estaduais e cartórios, como efeito das restrições impostas pela pandemia de covid-19. Vale ressaltar que observamos maior velocidade no andamento dos processos a partir do mês de junho.

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



**Lançamentos 1S20**  
Segmentação Geográfica (% VGV - 100%)



A tabela abaixo fornece maiores informações sobre os empreendimentos lançados no 2T20:

Lançamentos (VGV - R\$ mil)	2T20 (a)	1T20 (b)	2T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S20 (c)	1S19 (d)	Δ % (c/d)
<b>VGV Lançado - 100%</b>	<b>351.171</b>	<b>139.892</b>	<b>562.020</b>	<b>151,0%</b>	<b>-37,5%</b>	<b>491.063</b>	<b>954.228</b>	<b>-48,5%</b>
MCMV 2 e 3 <sup>2</sup>	351.171	104.942	481.342	234,6%	-27,0%	456.113	807.774	-43,5%
MAC	0	34.950	80.678	-100,0%	-100,0%	34.950	146.454	-76,1%
<b>VGV Lançado - % Direcional</b>	<b>295.794</b>	<b>122.417</b>	<b>496.662</b>	<b>141,6%</b>	<b>-40,4%</b>	<b>418.211</b>	<b>812.725</b>	<b>-48,5%</b>
MCMV 2 e 3	295.794	104.942	419.315	181,9%	-29,5%	400.736	669.603	-40,2%
MAC	0	17.475	77.346	-100,0%	-100,0%	17.475	143.122	-87,8%
<b>Unidades Lançadas</b>	<b>2.132</b>	<b>852</b>	<b>3.128</b>	<b>150,2%</b>	<b>-31,8%</b>	<b>2.984</b>	<b>5.418</b>	<b>-44,9%</b>
MCMV 2 e 3	2.132	764	2.900	179,1%	-26,5%	2.896	5.074	-42,9%
MAC	0	88	228	-100,0%	-100,0%	88	344	-74,4%
% Direcional Médio	84,2%	87,5%	88,4%	-3,3 p.p.	-4,1 p.p.	85,2%	85,2%	0,0 p.p.
Preço Médio (R\$/unidade)	164.714	164.193	179.674	0,3%	-8,3%	164.565	176.122	-6,6%
MCMV 2 e 3	164.714	137.359	165.980	19,9%	-0,8%	157.498	159.199	-1,1%
MAC	n/a	397.164	353.853	n/a	n/a	397.164	425.739	-6,7%

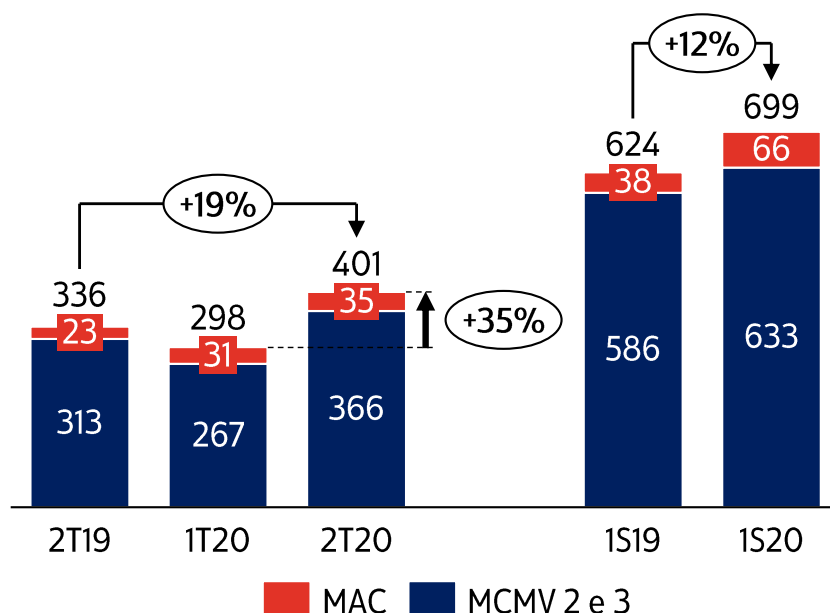
## VENDAS CONTRATADAS

No 2T20, as vendas líquidas atingiram o **marco histórico** de R\$ 401 milhões, crescimento de 35% em relação ao trimestre anterior e de 19% em relação ao 2T19. É importante ressaltar que o **2T19 foi o melhor trimestre de vendas líquidas da Direcional**.

Cabe ressaltar que este resultado foi alcançado mesmo considerando o baixo volume de vendas de lançamentos, que totalizaram apenas R\$17 milhões, devido a concentração dos lançamentos nas últimas semanas dos trimestres.

O primeiro semestre de 2020 acumulou R\$ 699 milhões em vendas líquidas, volume 12% maior do que o mesmo período de 2019. Este resultado foi alcançado mesmo com volume de lançamentos 59% menor no mesmo período.

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



A tabela abaixo consolida as informações para o 2T20 e 1S20:

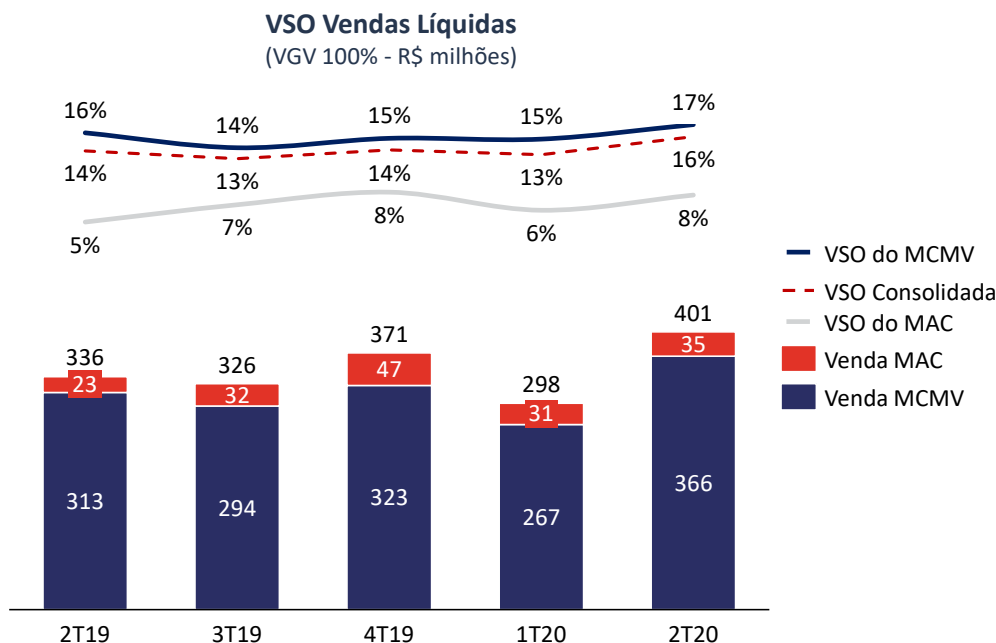
Vendas Líquidas Contratadas	2T20 (a)	1T20 (b)	2T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S20 (d)	1S19 (e)	Δ % (d/e)
<b>VGV Líquido Contratado 100% (R\$ mil)</b>	<b>401.096</b>	<b>298.049</b>	<b>336.236</b>	<b>34,6%</b>	<b>19,3%</b>	<b>699.145</b>	<b>623.625</b>	<b>12,1%</b>
MCMV 2 e 3	365.734	267.230	313.474	36,9%	16,7%	632.964	586.016	8,0%
MAC	35.362	30.820	22.763	14,7%	-55,3%	66.181	37.609	76,0%
<b>VGV Líquido Contratado % Direcional (R\$ mil)</b>	<b>344.066</b>	<b>248.005</b>	<b>291.204</b>	<b>38,7%</b>	<b>18,2%</b>	<b>592.071</b>	<b>544.994</b>	<b>8,6%</b>
MCMV 2 e 3	317.764	224.053	272.171	41,8%	16,8%	541.817	516.805	4,8%
MAC	26.302	23.952	19.033	9,8%	-38,2%	50.254	28.189	78,3%
<b>Unidades Contratadas</b>	<b>2.207</b>	<b>1.648</b>	<b>1.923</b>	<b>33,9%</b>	<b>14,8%</b>	<b>3.855</b>	<b>3.675</b>	<b>4,9%</b>
MCMV 2 e 3	2.122	1.578	1.868	34,5%	13,6%	3.700	3.576	3,5%
MAC	85	70	55	21,4%	54,5%	155	99	56,6%
<b>Preço Médio (R\$/unidade)</b>	<b>181.738</b>	<b>180.855</b>	<b>174.850</b>	<b>0,5%</b>	<b>3,9%</b>	<b>181.361</b>	<b>169.694</b>	<b>6,9%</b>
MCMV 2 e 3	172.354	169.347	167.812	1,8%	2,7%	171.071	163.875	4,4%
MAC	416.022	440.280	413.871	-5,5%	0,5%	n/a	n/a	n/a
<b>VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGV</b>	<b>16%</b>	<b>13%</b>	<b>14%</b>	<b>2 p.p.</b>	<b>2 p.p.</b>	<b>31%</b>	<b>23%</b>	<b>8 p.p.</b>
MCMV 2 e 3	17%	15%	16%	2 p.p.	1 p.p.	34%	26%	0%
MAC <sup>1</sup>	8%	6%	5%	2 p.p.	3 p.p.	16%	7%	0%



## VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

A velocidade de vendas líquidas do 2T20, medida pelo indicador VSO (Vendas Líquidas sobre Oferta), atingiu índice de 16%. Importante destacar que a VSO de lançamentos ficou em 5%, tendo sido impactada pela concentração de lançamentos no final do trimestre. Já a VSO de estoque atingiu índice de 17%.

A VSO do segmento MCMV 2 e 3, alcançou 17%. A VSO de estoque do MCMV atingiu 20% no trimestre.

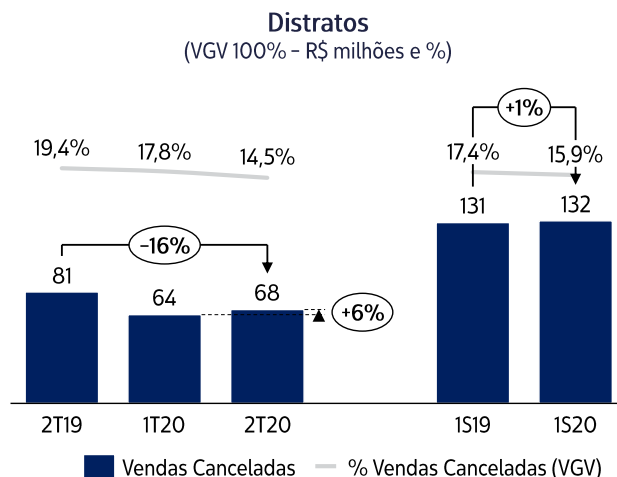


## Distratos

No 2T20, os distratos ficaram em R\$ 68 milhões (R\$ 61 milhões % Direcional), representando 14,5% das vendas brutas do trimestre, redução de 5 p.p quando comparado com o mesmo período de 2019.

No acumulado de 2020, os distratos totalizaram R\$ 132 milhões, em linha com o mesmo período do ano anterior. Entretanto o percentual de vendas canceladas passou de 17,4% no 1S19 para 15,9% no 1S20.

A tabela abaixo consolida as informações para o 2T20 e 1S20:



Distratos (R\$ mil)	2T20 (a)	1T20 (b)	2T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S20 (c)	1S19 (d)	Δ % (c/d)
Distratos (100 %)	-68.028	-64.366	-80.750	5,7%	-15,8%	-132.394	-131.160	0,9%
VGV Bruto Contratado (100 %)	469.124	362.415	416.987	29,4%	12,5%	831.539	754.785	10,2%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	14,5%	17,8%	19,4%	-3,3 p.p.	-4,9 p.p.	15,9%	17,4%	-1,5 p.p.
Distratos (% Direcional)	-61.108	-57.726	-71.392	5,9%	-14,4%	-118.834	-117.055	1,5%
VGV Bruto Contratado	405.173	305.732	362.596	32,5%	11,7%	710.905	662.049	7,4%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	15,1%	18,9%	19,7%	-3,8 p.p.	-4,6 p.p.	16,7%	17,7%	-1,0 p.p.

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



ESTOQUE

A Direcional encerrou o 2T20 com 11.649 unidades em estoque, totalizando VGV de R\$ 2,2 bilhões.

A tabela abaixo apresenta o estoque a valor de mercado aberto por estágio de construção e tipo de produto. Vale destacar que o segmento **MCMV** possui apenas R\$ 13 milhões em VGV de unidades concluídas, 1% do total do estoque.

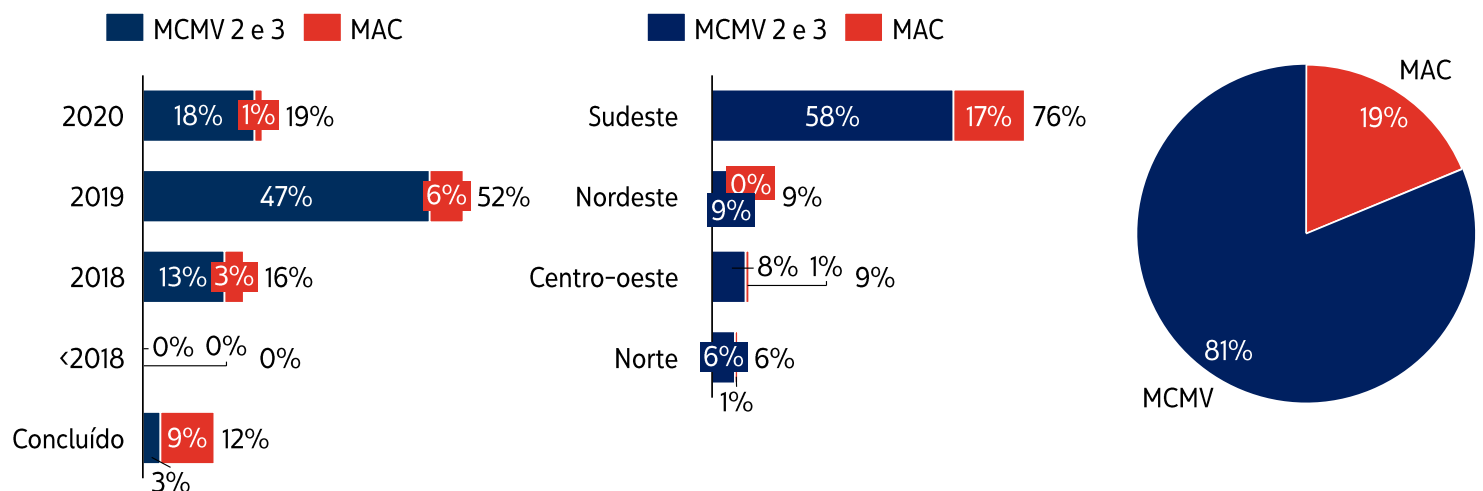
	VGV Total			VGV % Direcional		
Abertura do Estoque a Valor de Mercado (R\$ milhões)	MCMV 2 e 3	MAC <sup>1</sup>	Consolidado (% Total)	MCMV 2 e 3	MAC <sup>1</sup>	Consolidado (% Total)
<b>Em andamento</b>	1.770	205	1.975	1.558	183	1.740
% Total	79%	9%	88%	70%	8%	78%
<b>Concluído</b>	13	247	260	12	215	228
% Total	1%	11%	12%	1%	10%	10%
<b>Total</b>	<b>1.783</b>	<b>452</b>	<b>2.235</b>	<b>1.570</b>	<b>398</b>	<b>1.968</b>
% Total	80%	20%	100%	70%	18%	88%
<b>Total Unidades</b>	<b>10.638</b>	<b>1.011</b>	<b>11.649</b>	<b>10.638</b>	<b>1.011</b>	<b>11.649</b>
% Total Unidades	91%	9%	100%	91%	9%	100%

Os gráficos a seguir apresentam maiores informações sobre a abertura e evolução do estoque. Os principais destaques são: (i) 88% do VGV em estoque está em projetos lançados a partir de 2018; (ii) 76% localizado na região sudeste.

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

Segmentação Geográfica do Estoque  
(% VGV - 100%)

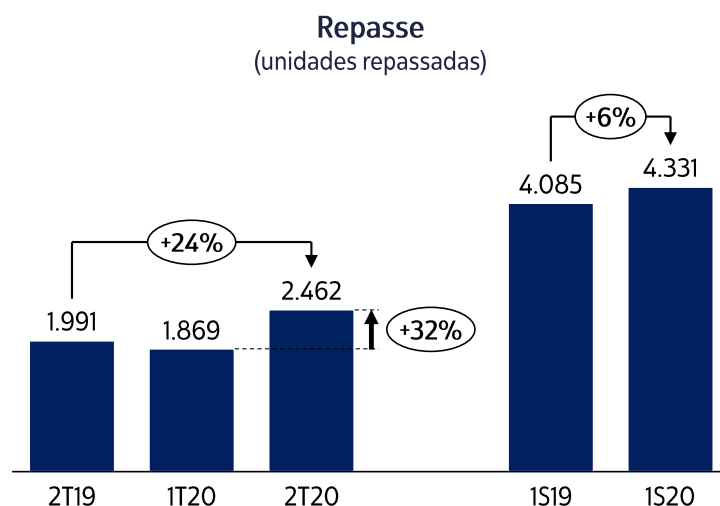
Abertura do Estoque  
(VGV 100% - R\$ milhões)



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

## REPASSES

No 2T20, a Direcional repassou 2.462 unidades, crescimento de 32% em relação ao trimestre anterior e de 24% comparado ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano, o volume de repasses atingiu 4.331 unidades, +6% em relação ao 1S19.



## EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

A Direcional entregou 03 empreendimentos/etapas durante o 2T20, totalizando 1.024 unidades; todos enquadrados no Programa MCMV 2 e 3.

## BANCO DE TERRENOS

A Direcional encerrou o 2T20 com banco de terrenos com potencial de desenvolvimento de 136.729 unidades e VGV de R\$ 23 bilhões (R\$ 21 bilhões % Direcional).

Os terrenos destinados ao segmento MCMV 2 e 3 totalizaram VGV potencial de R\$ 19 bilhões (R\$ 17 bilhões % Direcional), e 122.568 unidades. Os terrenos voltados para o segmento MAC somaram R\$ 4 bilhões em VGV potencial.

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

Banco de Terrenos (VGV Total - R\$ milhões)	Terrenos 2019	Aquisições 1S19	Lançamentos 1S19	Ajustes <sup>2</sup>	Terrenos 1S20	% VGV	Unidades	% Unidades
MCMV 2 e 3	17.957	1.152	-456	-227	18.426	79%	121.224	90%
MAC	4.370	467	-35	-1	4.801	21%	15.515	10%
<b>Total</b>	<b>22.327</b>	<b>1.619</b>	<b>-491</b>	<b>-227</b>	<b>23.227</b>	<b>100%</b>	<b>136.729</b>	<b>100%</b>

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

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

Banco de Terrenos (VGV Total - R\$ milhões)	MCMV 2 e 3	Médio	Médio-Alto	Comercial	Terrenos 1S20	% VGV	Unidades	% Unidades
Sudeste	10.347	2.584	358	424	13.714	59%	72.570	53%
Centro-Oeste	4.152	690	0	87	4.929	21%	34.115	25%
Norte	3.125	497	0	0	3.622	16%	24.190	18%
Nordeste	801	161	0	0	962	4%	5.854	4%
<b>Total</b>	<b>18.426</b>	<b>3.933</b>	<b>358</b>	<b>510</b>	<b>23.227</b>	<b>100%</b>	<b>136.729</b>	<b>100%</b>

## Aquisições de Terrenos

No 2T20, foram adquiridos cinco terrenos voltados aos segmentos **MCMV 2 e 3 (4)** e **MAC (1)**, com potencial de construção de 4 mil unidades e VGV de R\$716 milhões.

O custo médio de aquisição foi equivalente a 12% do VGV potencial, sendo que 63% do pagamento se dará via permuta, que não causa impacto no caixa da Companhia no curto prazo.

No acumulado dos seis primeiros meses de 2020, as aquisições de terrenos totalizaram VGV potencial de R\$ 1,6 bilhão, com custo médio de 14% e 79% com pagamento via permuta.

**RIVA – Destaques Operacionais**

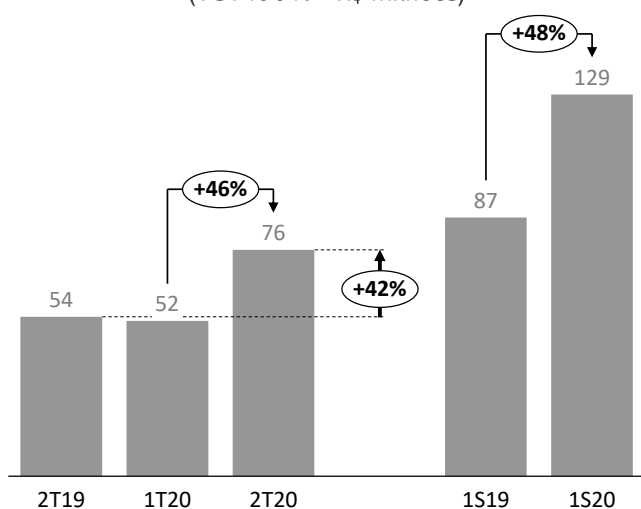
**Vendas Líquidas e VSO**

No 2T20 as vendas líquidas consolidadas da Riva e das SPEs que fazem parte do contrato de compra e venda de quotas atingiram R\$ 76 milhões, crescimento de 46% em relação ao trimestre anterior e 42% quando comparado ao mesmo período de 2019.

No 2T20, a velocidade de vendas medida pelo indicador de VSO atingiu o patamar de 16%.

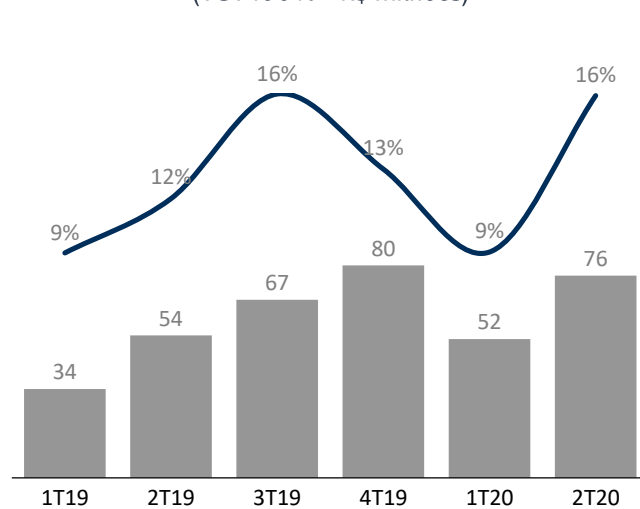
**Evolução das Vendas Líquidas**

(VGV 100% - R\$ milhões)



**Evolução das Vendas Líquidas e VSO**

(VGV 100% - R\$ milhões)



— VSO ■ Vendas Líquidas

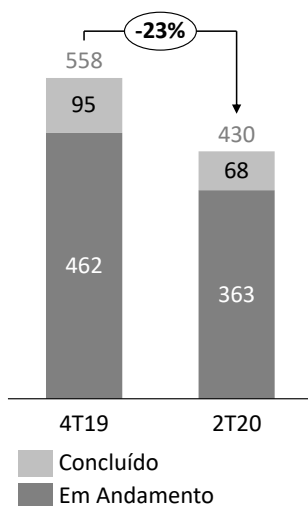
**Estoque**

No encerramento do 2T20 o VGV em estoque totalizava R\$ 430 milhões, redução de 23% em relação ao encerramento do ano de 2019.

Os gráficos a seguir apresentam maiores informações sobre a abertura e evolução do estoque.

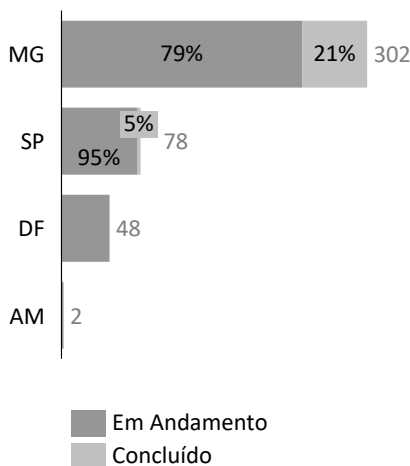
**Evolução do Estoque**

(VGV 100% - R\$ milhões)



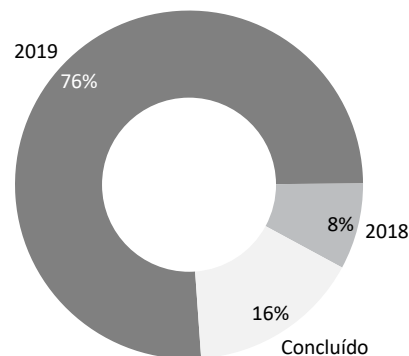
**Segmentação Geográfica**

(VGV 100% - R\$ milhões)



**Por ano de Lançamento**

(% VGV 100%)



DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

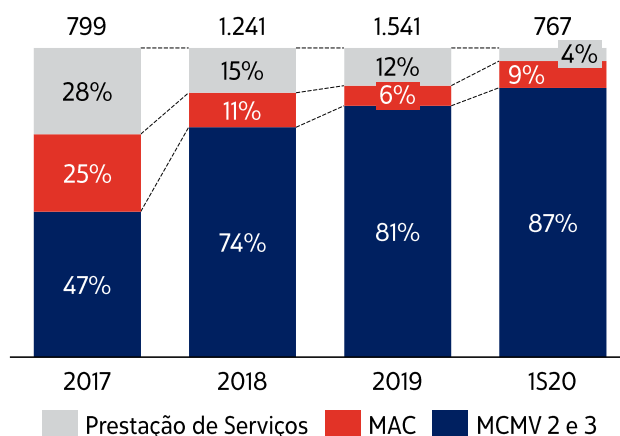
Receita Operacional Bruta

A Receita Bruta da Direcional somou R\$ 451 milhões no 2T20, representando crescimento de 42% em relação ao trimestre anterior e de 15% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Mesmo com o decréscimo de 79% da Receita Bruta com Prestação de Serviços em relação ao 2T19, a Direcional apresentou crescimento na Receita Bruta total, o que é reflexo da performance da Receita com Venda de Imóveis, cuja Receita Bruta atingiu R\$ 439 milhões no 2T20, aumento de 48% quando comparado ao 1T20 e 31% em relação ao mesmo período do ano anterior, passando a representar 87% do total de receitas apropriadas da Direcional no 1S20. O aumento da Receita Bruta com Venda de Imóveis é decorrente do crescimento das vendas líquidas e evolução das obras.

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

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

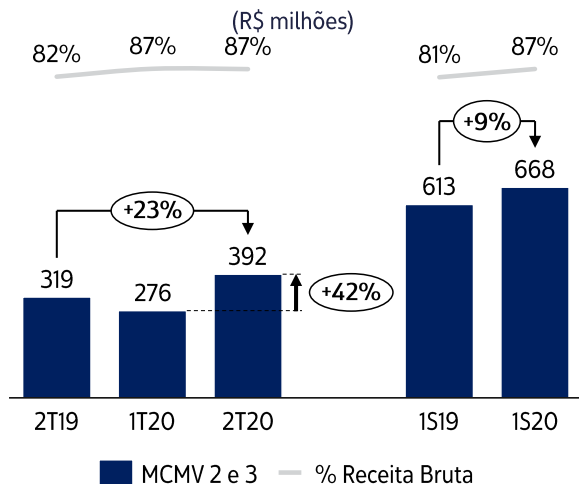


Receita Bruta (R\$ mil)	2T20 (a)	1T20 (b)	2T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S20 (c)	1S19 (d)	Δ % (c/d)
<b>Receita operacional bruta</b>	<b>450.711</b>	<b>316.712</b>	<b>391.492</b>	<b>42,3%</b>	<b>15,1%</b>	<b>767.423</b>	<b>756.060</b>	<b>1,5%</b>
Com vendas de imóveis	438.825	295.652	335.248	48,4%	30,9%	734.477	645.350	13,8%
Com prestação de serviços	11.886	21.060	56.244	-43,6%	-78,9%	32.946	110.711	-70,2%

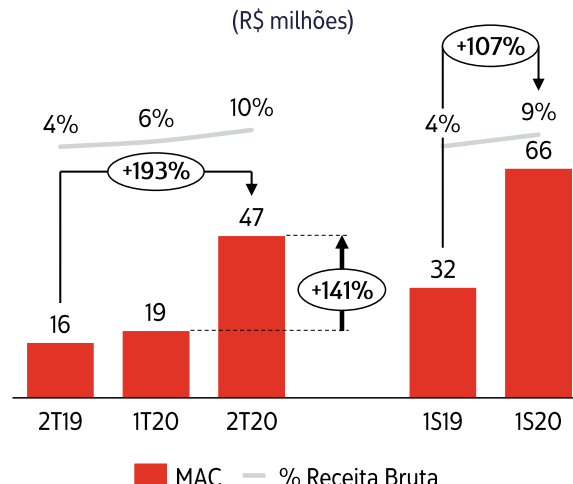
Receita com Vendas de Imóveis

A Receita Bruta com Vendas de Imóveis, que consolida os segmentos MCMV 2 e 3 e MAC, atingiu R\$ 439 milhões no 2T20, crescimento de 31% em relação ao mesmo período do ano anterior e 48% em relação ao 1T20. Esse desempenho deveu-se, principalmente, ao maior volume de unidades vendidas, bem como a aceleração na construção das unidades já comercializadas. A Receita Bruta do segmento MCMV somou R\$ 668 milhões no 1S20, representando crescimento de 9% em relação a 1S19. Outro ponto a ser destacado é o desempenho do segmento MAC, cuja receita atingiu R\$ 47 milhões no 2T20, crescimento de 193%, quando comparado com mesmo período do ano anterior.

Receita com Vendas de Imóveis – MCMV 2 e 3



Receita com Vendas de Imóveis – MAC



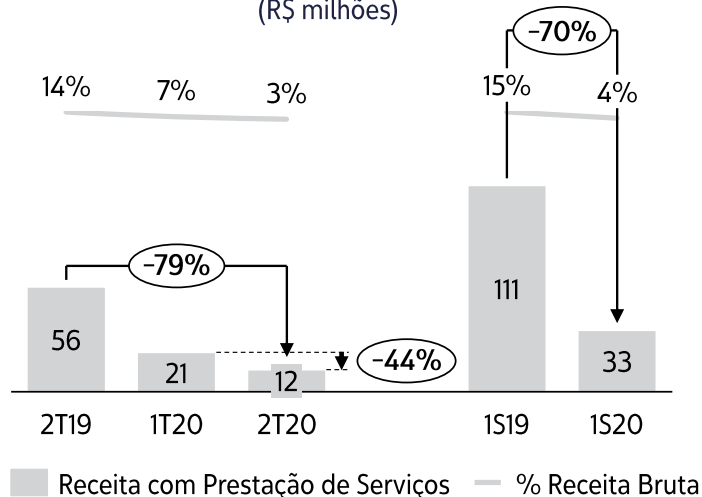
## Receita com Prestação de Serviços

A Receita Bruta do segmento de prestação de serviços, que representou 3% do total de receita reconhecida no 2T20, é composta por (i) reconhecimento de receitas das obras em regime de empreitada (MCMV Faixa 1); (ii) taxa de administração de obras e (iii) corretagem sobre vendas realizadas pela corretora própria.

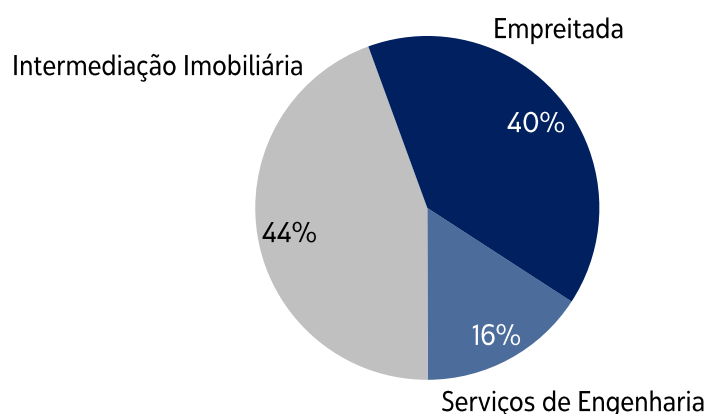
No 2T20, esta receita atingiu volume de R\$ 12 milhões, redução de 79% em relação ao 2T19 e de 44% em relação ao trimestre anterior. No acumulado do ano, a Receita com Prestação de Serviços atingiu R\$ 33 milhões, representando redução de 70% em relação ao mesmo período do ano de 2019. A redução do volume de construção das obras nos projetos contratados no Faixa 1 do MCMV, e consequente redução de apropriação de receita de empreitada, é o principal motivo para o declínio na Receita de Prestação de Serviços, uma vez que a Companhia não contratou novos projetos neste segmento desde 2019.

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

**Receita com Prestação de Serviços**  
(R\$ milhões)



**Decomposição de Receita por Prestação de Serviço 1S20**

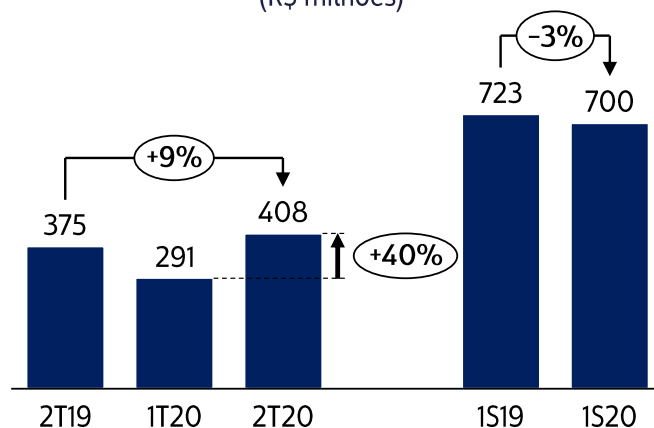


## Receita Operacional Líquida

No 2T20, a Receita Líquida atingiu R\$ 408 milhões, crescimento de 9% e 40% em relação ao 2T19 e ao 1T20, respectivamente.

No acumulado do ano, a Receita Líquida da Direcional somou R\$ 700 milhões, redução de 3% quando comparado ao 1S19. Conforme já comentado, esse desempenho deve-se ao menor volume de receita oriunda da Prestação de Serviços.

**Receita Líquida**  
(R\$ milhões)



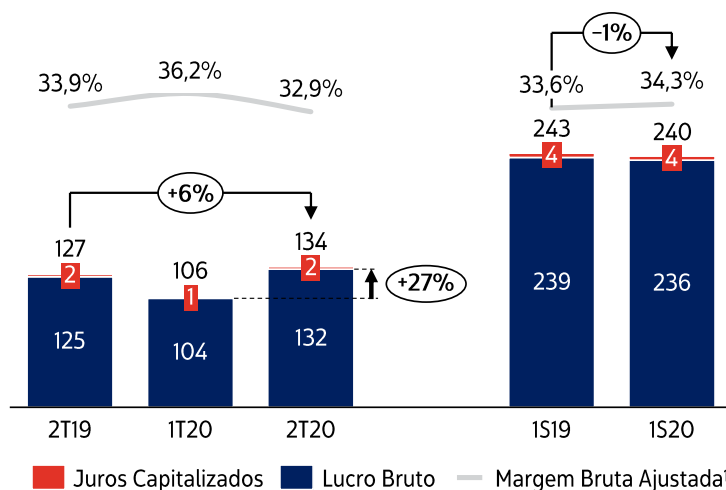
## Lucro Bruto

O Lucro Bruto ajustado<sup>1</sup> do 2T20 totalizou R\$ 134 milhões, resultando em uma Margem Bruta Ajustada<sup>1</sup> de 32,9% no trimestre e crescimento de 6% em relação ao mesmo período do ano anterior e de 27% quando comparado ao 1T20.

No acumulado dos seis primeiros meses de 2020, o Lucro Bruto Ajustado atingiu R\$ 240 milhões, em linha com o mesmo período de 2019. A Margem Bruta Ajustada do 1S20 alcançou 34,3%, 0,7 p.p superior ao 1S19, quando o resultado foi de 33,6%.

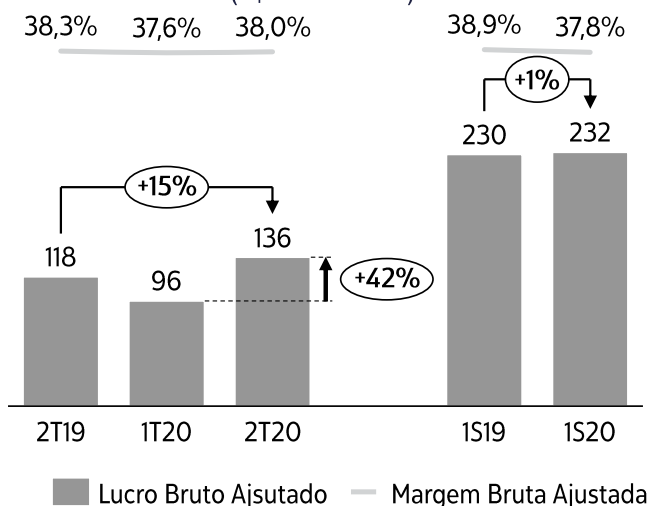
A redução na Margem Bruta consolidada deveu-se principalmente por (i) provisão não recorrente para perdas em projetos de empreitadas no valor de aproximadamente R\$ 5 milhões; (ii) distratos de unidades do segmento MAC relativas ao último ciclo de conclusão de obras deste segmento, cujos projetos foram comercializados no modelo de repasse após a conclusão e descontos pontuais em imóveis concluídos, visando geração de caixa durante a pandemia.

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



Por fim, conforme pode ser visto no gráfico abaixo, vale ressaltar que a margem do segmento MCMV no 2T20 foi de 38%, em linha com os trimestres anteriores.

### Lucro Bruto Ajustado – MCMV 2 e 3 (R\$ milhões e %)



1- Lucro bruto e margem bruta ajustados: excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.



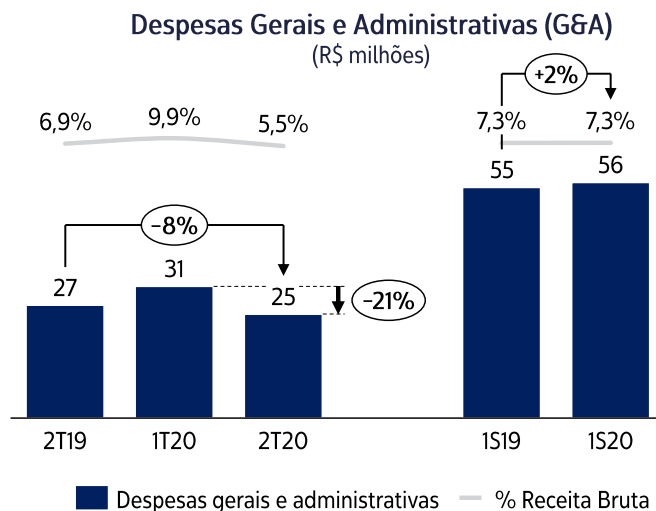
## Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

As Despesas Gerais e Administrativas somaram R\$ 25 milhões no 2T20, retração de 21% em relação ao trimestre anterior e 8% em relação ao mesmo período do ano passado, mesmo considerando as despesas não recorrentes ocorridas durante o trimestre visando minimizar os impactos do COVID-19 em colaboradores e clientes.

A redução do G&A é explicada parcialmente por (i) medidas de contenção de despesas adotadas durante a pandemia; (ii) outro fator relevante a ser destacado é o resultado dos investimentos na melhoria de processo e sistemas, principalmente com foco na digitalização de atividades repetitivas, com aumento significativo de produtividade dos colaboradores e redução de materiais.

Por fim, importante ressaltar que a redução das despesas e aumento das receitas neste trimestre resultaram em diluição relevante do G&A sobre a Receita Bruta, representando uma redução de 1,4 p.p e de 4,4 p.p quando comparado ao 2T19 e 1T20, respectivamente.

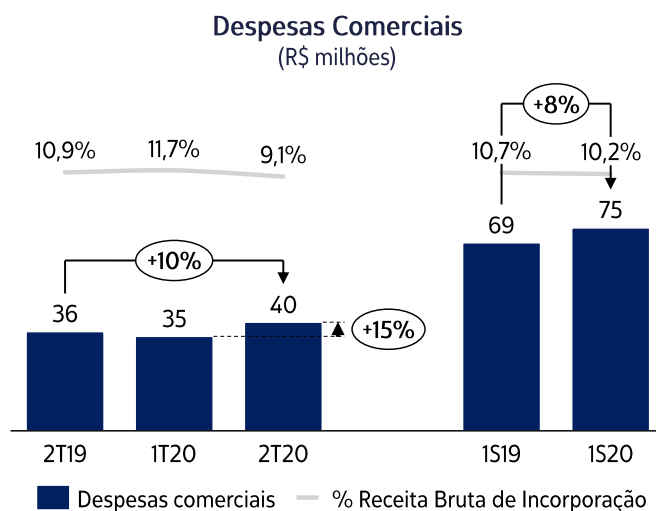
No 1S20, as Despesas Gerais e Administrativas totalizaram R\$ 56 milhões, aumento de 2% em relação ao 1S19.



## Despesas Comerciais

No 2T20, as Despesas Comerciais somaram R\$ 40 milhões, aumento de 15% quando comparado com o 1T20 e 10% em relação ao mesmo período do ano anterior, sendo inferior ao crescimento da Receita Bruta de Incorporação. A diluição das despesas comerciais, que são compostas basicamente por despesas com comissões e marketing, pode ser explicada em sua maior parte (i) pela redução dos distratos; (ii) por otimização do processo de venda, principalmente, maior utilização do canal digital de vendas; (iii) maior assertividade nas campanhas de marketing com aumento significativo de canais digitais.

Nos seis primeiros meses de 2020, as Despesas Comerciais ficaram em R\$ 75 milhões, 8% superior aos R\$ 69 milhões apresentados para o 1S19. Entretanto, vale ressaltar que, no 1S20 as Despesas Comerciais representaram 10,2% da Receita Bruta de Incorporação, versus 10,7% no primeiro semestre de 2019.



## Outras receitas e (despesas) operacionais

No 2T20, as outras receitas e (despesas) operacionais totalizaram resultado líquido negativo de R\$ 17,5 milhões, impactada principalmente por (i) provisões com demandas jurídicas no valor de R\$ 3 milhões; (ii) provisão para perdas de contas a receber no valor de R\$ 3 milhões, principalmente relacionado ao crescimento da carteira; (iii) amortização de ágio por compra de participações no valor de aproximadamente 2 milhões e (iv) outras despesas não recorrentes, tais como, projetos descontinuados, despesas e doações relacionadas ao combate e minimização dos impactos da Covid-19, dentre outras, no valor aproximado de R\$ 9 milhões.

## Ebitda

No 2T20, o Ebitda Ajustado<sup>1</sup> atingiu R\$ 61 milhões, **crescimento de 4% em relação ao 2T19 e de 35% em relação ao trimestre anterior**. A margem Ebitda alcançou 15%.

A melhora do Ebitda deveu-se, principalmente, pelo aumento significativo do Lucro Bruto, gerando uma maior diluição das despesas operacionais.

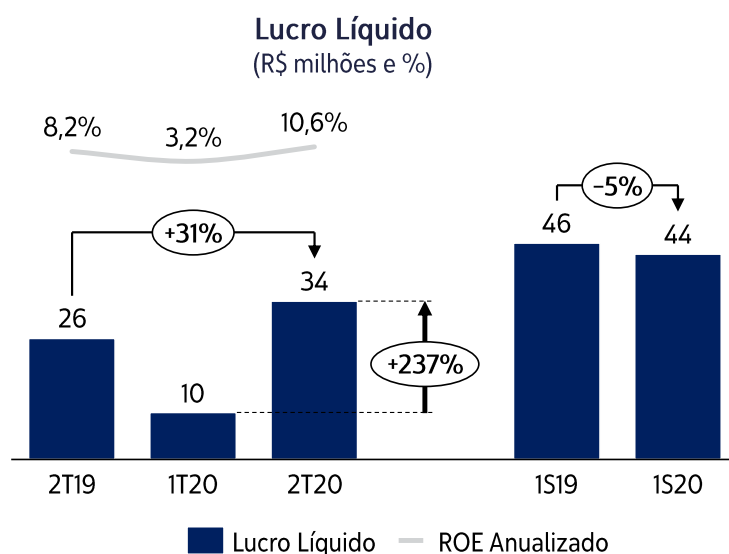
Recomposição do EBITDA (R\$ mil)	2T20 (a)	1T20 (b)	2T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S20 (c)	1S19 (d)	Δ % (c/d)
<b>Lucro Líquido do Período</b>	<b>33.894</b>	<b>10.052</b>	<b>25.899</b>	<b>237%</b>	<b>31%</b>	<b>43.946</b>	<b>46.313</b>	<b>-5%</b>
(+) Depreciação e amortização	9.646	9.275	6.142	4%	57%	18.921	18.814	1%
(+) Imposto de renda e contribuição social	8.468	5.897	7.560	44%	12%	14.365	15.139	-5%
(+) Participação dos acionistas minoritários	5.159	7.671	6.059	-33%	-15%	12.830	12.399	3%
(+/-) Resultado financeiro	1.393	10.693	10.720	-87%	-87%	12.087	22.024	-45%
(+) Custo financiamento da produção	2.347	1.483	2.196	58%	7%	3.830	4.255	-10%
<b>EBITDA ajustado</b>	<b>60.906</b>	<b>45.072</b>	<b>58.576</b>	<b>35%</b>	<b>4%</b>	<b>105.978</b>	<b>118.944</b>	<b>-11%</b>
<b>Margem EBITDA ajustada<sup>1</sup></b>	<b>14,9%</b>	<b>15,5%</b>	<b>15,6%</b>	<b>-1 p.p.</b>	<b>-1 p.p.</b>	<b>15%</b>	<b>(2%)</b>	<b>17 p.p.</b>

1- Ebitda e margem Ebitda ajustados: excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção

## Resultado Líquido

Como resultado, no 2T20, a Direcional obteve lucro líquido de R\$ 34 milhões, crescimento de 237% em relação ao trimestre anterior e 31% quando comparado com o 2T19. Vale destacar que com este resultado representa um ROE anualizado de 11% no 2T20.

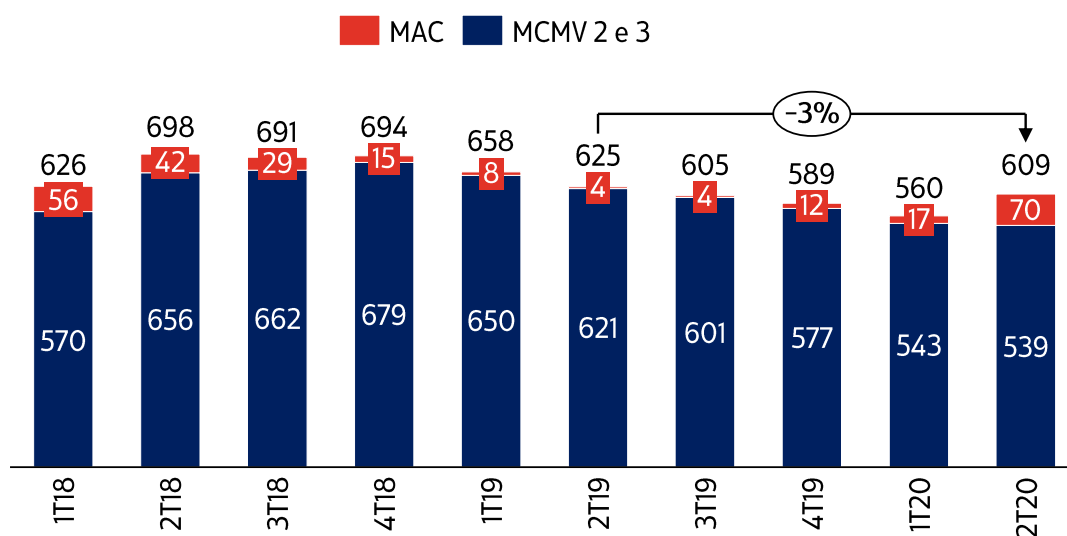
No acumulado dos primeiros 6 meses do ano, a Direcional acumulou R\$ 44 milhões de Lucro Líquido.



## Resultado a Apropriar

Ao final do 2T20, a receita a apropriar (REF) do segmento de incorporação totalizou R\$ 609 milhões, sendo que a maior parte (89%) se refere a empreendimentos do segmento MCMV 2 e 3, enquanto 11% se refere ao segmento MAC. O crescimento ocorrido no saldo desta conta reflete o aumento das vendas ocorridas durante o 2T20.

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



A tabela abaixo apresenta a evolução do resultado a apropriar.

Resultado a Apropriar (R\$ milhões)	2T20 (a)	1T20 (b)	2T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receitas a apropriar - Consolidado (1+2)	1.297	1.255	1.434	3,3%	-9,6%
Custo a Incorrer – Consolidado (1+2)	-877	-903	-980	-2,9%	-10,6%
<b>Resultado a Apropriar Consolidado (1+2)</b>	<b>420</b>	<b>352</b>	<b>454</b>	<b>19,3%</b>	<b>-7,5%</b>
<b>Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)</b>	<b>32,4%</b>	<b>28,0%</b>	<b>31,6%</b>	<b>4,3 p.p.</b>	<b>0,7 p.p.</b>
Receitas a apropriar Incorporação (1)	609	560	625	8,8%	-2,6%
Custo a Incorrer (1)	-362	-338	-370	6,9%	-2,2%
<b>Resultado a Apropriar Incorporação (1)</b>	<b>247</b>	<b>222</b>	<b>255</b>	<b>11,6%</b>	<b>-3,2%</b>
<b>Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)</b>	<b>40,6%</b>	<b>39,6%</b>	<b>40,9%</b>	<b>1,0 p.p.</b>	<b>-0,2 p.p.</b>
Receitas a apropriar Obras de Empreitada (2)	688	695	809	-1,1%	-15,0%
Custo a Incorrer Obras de Empreitada (2)	-515	-565	-611	-8,8%	-15,6%
<b>Resultado a Apropriar Obras de Empreitada (2)</b>	<b>172</b>	<b>130</b>	<b>199</b>	<b>32,5%</b>	<b>-13,2%</b>
<b>Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)</b>	<b>25,1%</b>	<b>18,7%</b>	<b>24,5%</b>	<b>6,3 p.p.</b>	<b>0,5 p.p.</b>

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

DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL

Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras

A Direcional encerrou o 2T20 com saldo de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras de R\$ 836 milhões, aumento de 5% em relação ao 1T20 e de 9% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras (R\$ mil)	2T20 (a)	1T20 (b)	2T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Caixa e Equivalentes de Caixa	611.617	591.506	617.198	3,4%	-0,9%
Aplicações Financeiras	223.926	206.522	149.112	8,4%	50,2%
<b>Total</b>	<b>835.543</b>	<b>798.028</b>	<b>766.310</b>	<b>4,7%</b>	<b>9,0%</b>

Contas a Receber

A Direcional encerrou o 2T20 com saldo contábil de contas a receber de R\$ 434 milhões, montante 6% superior ao 1T20 e 10% inferior em relação ao 2T19. Importante ressaltar que, apesar do aumento do contas a receber em decorrência do maior volume de vendas, o crescimento foi inferior ao aumento de receitas, o que confirma a continuidade da tendência de redução dos dias de recebimento da Direcional.

Contas a Receber (R\$ mil)	2T20 (a)	1T20 (b)	2T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Venda de Imóveis	405.022	377.800	442.502	7,2%	-8,5%
Prestação de Serviços	28.021	30.923	38.102	-9,4%	-26,5%
Venda de Terreno	1.274	1.225	1.146	4,0%	11,2%
<b>Total</b>	<b>434.318</b>	<b>409.948</b>	<b>481.749</b>	<b>5,9%</b>	<b>-9,8%</b>
Parcela Circulante	296.633	294.958	389.115	0,6%	-23,8%
Parcela Não-Circulante	137.685	114.990	92.634	19,7%	48,6%

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

Segundo regras contábeis atuais, o reconhecimento de Contas a Receber é proporcional ao índice de execução das respectivas obras (Percentage of Completion - PoC). Deste modo, o saldo de Contas a Receber das unidades vendidas de incorporação e ainda não construídas não está integralmente refletido nas Demonstrações Contábeis. Neste sentido, cabe ressaltar que o saldo total de Contas a Receber da Direcional no encerramento do 2T20 era de R\$ 1,1 bilhão.

## Endividamento

O saldo bruto de Empréstimos e Financiamentos encerrou o trimestre em R\$ 881 milhões, 4% inferior ao trimestre anterior e 1% superior em relação ao mesmo período do ano passado.

Vale ressaltar o baixo índice de alavancagem medido pela Dívida Líquida Ajustada<sup>2</sup> em relação ao Patrimônio Líquido, que encerrou o 2T20 em 2,3% um dos menores do setor.

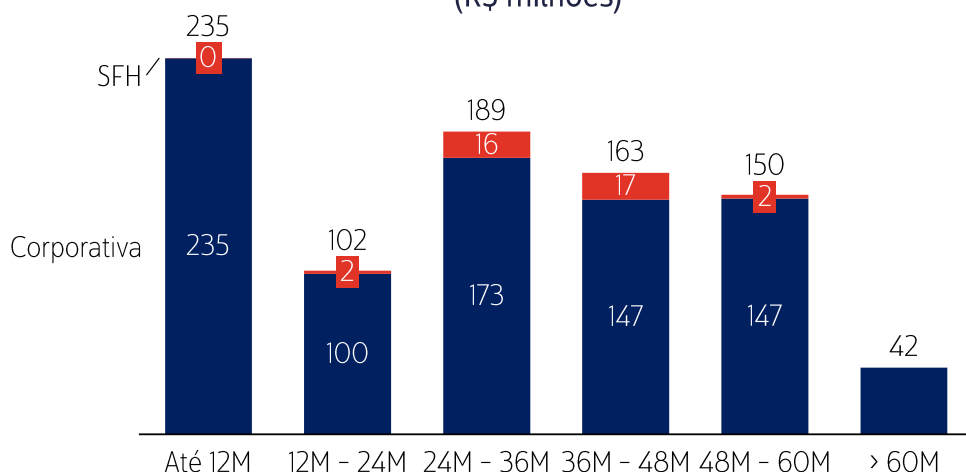
A tabela a seguir e os gráficos abaixo apresentam a abertura do endividamento, bem como seu cronograma de amortização.

Endividamento (R\$ mil)	2T20 (a)	1T20 (b)	2T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
<b>Empréstimos e Financiamentos</b>	<b>880.866</b>	<b>913.062</b>	<b>871.865</b>	<b>-3,5%</b>	<b>1,0%</b>
CRI	682.867	776.561	757.694	-12,1%	-9,9%
Financiamento à Produção	37.288	77.488	53.877	-51,9%	-30,8%
CCB	146.703	42.411	45.306	245,9%	223,8%
FINAME e Leasing	14.008	16.602	14.988	-15,6%	-6,5%
<b>Caixa e Equivalentes</b>	<b>835.543</b>	<b>798.028</b>	<b>766.310</b>	<b>4,7%</b>	<b>9,0%</b>
<b>Dívida Líquida<sup>1</sup></b>	<b>45.323</b>	<b>115.034</b>	<b>105.555</b>	<b>-62,6%</b>	<b>-59,3%</b>
Posição de contratos de swap	12.406	2.352	0	-62,6%	-59,3%
<b>Dívida Líquida ajustada<sup>2</sup></b>	<b>32.917</b>	<b>112.683</b>	<b>105.555</b>	<b>-62,6%</b>	<b>-59,3%</b>
<b>Dívida Líquida Ajustada/ Patrimônio Líquido</b>	<b>2,3%</b>	<b>8,1%</b>	<b>7,6%</b>	<b>-5,3 p.p.</b>	<b>-4,6 p.p.</b>

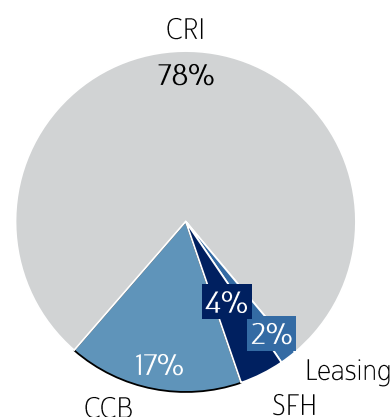
<b>Empréstimos e Financiamentos por indexador</b>	<b>880.866</b>	<b>913.063</b>	<b>871.865</b>	<b>-3,5%</b>	<b>1,0%</b>
TR	37.288	77.488	31.272	-51,9%	19,2%
IPCA	256.168	258.654	259.104	-1,0%	n/a
CDI	587.411	576.921	581.489	1,8%	1,0%

1. Dívida Líquida: Saldo total das linhas de Empréstimos e Financiamentos reduzido pelo saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa.
2. Dívida Líquida ajustada: Dívida Líquida somado ao saldo das posições em aberto de contrato de swaps para proteção de flutuações de taxas de juros.

Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)



Abertura da Dívida Bruta (% da Dívida)

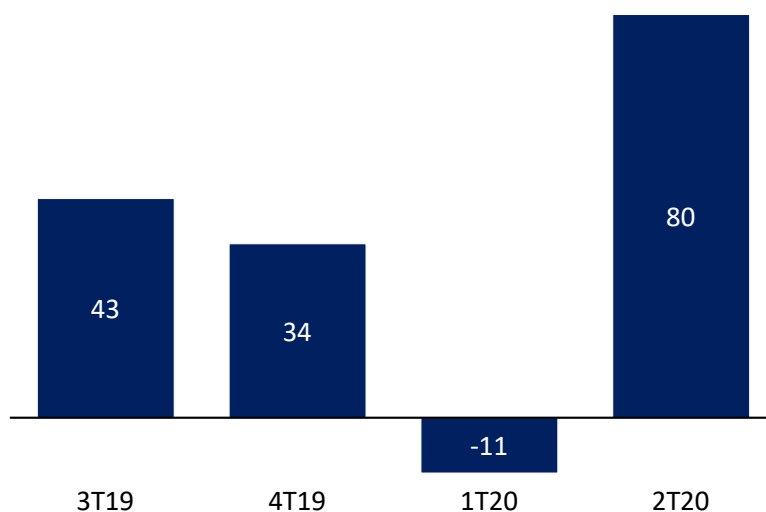


O prazo médio ponderado de vencimento da dívida no fechamento do 2T20 foi de 36 meses.

### Geração de Caixa (*cash burn*)

A Direcional encerrou o 2T20 somando R\$ 80 milhões em Geração de Caixa, representando 6% do Patrimônio Líquido da Direcional. No acumulado do ano, a Geração de Caixa totalizou R\$ 69 milhões.

Geração de Caixa  
(R\$ milhões)



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

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

## BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

IFRS

	Nota	Consolidado	
		30/06/2020	31/12/2019
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3.1	611.617	533.795
Aplicações financeiras	3.2	223.926	195.587
Contas a receber	4.1	296.633	347.538
Estoques	5	1.076.421	1.080.672
Crédito com partes relacionadas	6.1	39.236	44.973
Tributos a recuperar		22.613	24.560
Contas a receber por alienação de investimentos	4.2	11.623	22.514
Outros créditos		103.025	83.786
Total do ativo circulante		2.385.094	2.333.425
Ativo não circulante			
Contas a receber	4.1	137.685	96.579
Estoques	5	2.102.014	2.008.992
Créditos com partes relacionadas	6.1	1.636	-
Depósitos judiciais		17.812	16.472
Contas a receber por alienação de investimentos	4.2	30.340	29.722
Outros créditos		11.110	10.854
Investimentos	7	40.526	48.885
Imobilizado	8	94.357	101.972
Intangível		9.286	7.815
Total do ativo não circulante		2.444.766	2.321.291
Total do ativo		4.829.860	4.654.716



	Nota	Consolidado	
		30/06/2020	31/12/2019
Passivo circulante			
Empréstimos e financiamentos	9.1	<b>235.054</b>	212.514
Fornecedores		<b>85.270</b>	51.601
Obrigações trabalhistas	10	<b>40.213</b>	30.640
Obrigações tributárias	11	<b>22.146</b>	22.968
Financiamento por arrendamento	9.2	<b>9.397</b>	8.468
Credores por imóveis compromissados	12	<b>88.431</b>	94.094
Adiantamento de clientes	13	<b>26.710</b>	37.745
Outras contas a pagar	14	<b>17.459</b>	19.015
Provisão para garantia	15.1	<b>22.022</b>	20.752
Débitos com partes relacionadas	6.1	<b>15.614</b>	18.767
Total do passivo circulante		<b>562.316</b>	516.564
Passivo não circulante			
Empréstimos e financiamentos	9.1	<b>645.812</b>	618.554
Fornecedores		<b>6.474</b>	13.098
Provisão para garantia	15.1	<b>18.414</b>	15.347
Obrigações tributárias	11	<b>5.072</b>	3.924
Financiamento por arrendamento	9.2	<b>32.180</b>	33.465
Credores por imóveis compromissados	12	<b>1.648.795</b>	1.639.109
Adiantamento de clientes	13	<b>403.249</b>	368.161
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	15.2	<b>28.559</b>	33.747
Outras contas a pagar	14	<b>49.160</b>	43.403
Total do passivo não circulante		<b>2.837.715</b>	2.768.808
Patrimônio líquido			
Capital social	16.1	<b>752.982</b>	752.982
Reservas de capital	16.3	<b>195.378</b>	198.160
Outorga de opção de ações		<b>15.508</b>	15.508
Ajuste de avaliação patrimonial		<b>(19.087)</b>	(18.679)
Ações em tesouraria		<b>(29.294)</b>	(32.076)
Reservas de lucros	16.4	<b>384.055</b>	341.032
		<b>1.299.542</b>	1.256.927
Participação dos não controladores		<b>130.287</b>	112.417
		<b>1.429.829</b>	1.369.344
Total do passivo e patrimônio líquido		<b>4.829.860</b>	4.654.716

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA

Demonstração de Resultados Consolidada (R\$ mil)	2T20 (a)	1T20 (b)	2T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S20 (d)	1S19 (e)	Δ % (d/e)
Receita com venda de imóveis	438.825	295.652	335.248	48,4%	30,9%	734.477	645.350	13,8%
Receita com prestação de serviços	11.886	21.060	56.244	-43,6%	-78,9%	32.946	110.711	-70,2%
<b>Receita bruta</b>	<b>450.711</b>	<b>316.712</b>	<b>391.492</b>	<b>42,3%</b>	<b>15,1%</b>	<b>767.423</b>	<b>756.060</b>	<b>1,5%</b>
Deduções da receita - impostos incidentes e outros	-42.303	-25.244	-16.987	67,6%	149,0%	-67.547	-32.757	106,2%
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>408.408</b>	<b>291.469</b>	<b>374.504</b>	<b>40,1%</b>	<b>9,1%</b>	<b>699.877</b>	<b>723.304</b>	<b>-3,2%</b>
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	-276.269	-187.383	-249.646	47,4%	10,7%	-463.652	-484.604	-4,3%
<b>Lucro bruto</b>	<b>132.140</b>	<b>104.086</b>	<b>124.859</b>	<b>27,0%</b>	<b>5,8%</b>	<b>236.225</b>	<b>238.700</b>	<b>-1,0%</b>
Despesas gerais e administrativas	-24.736	-31.324	-26.838	-21,0%	-7,8%	-56.060	-54.875	2,2%
Despesas comerciais	-39.904	-34.711	-36.432	15,0%	9,5%	-74.616	-69.104	8,0%
Resultado com equivalência patrimonial	-1.059	742	1.100	-242,8%	-196,2%	-317	2.408	-113,2%
Outras receitas e despesas operacionais	-17.526	-4.478	-12.450	291,4%	40,8%	-22.004	-21.255	3,5%
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>	<b>-83.225</b>	<b>-69.772</b>	<b>-74.621</b>	<b>19,3%</b>	<b>11,5%</b>	<b>-152.997</b>	<b>-142.825</b>	<b>7,1%</b>
Despesas financeiras	-17.375	-19.997	-19.842	-13,1%	-12,4%	-37.372	-40.808	-8,4%
Receitas financeiras	15.982	9.304	9.122	71,8%	75,2%	25.286	18.784	34,6%
<b>Resultado financeiro</b>	<b>-1.393</b>	<b>-10.693</b>	<b>-10.720</b>	<b>-87,0%</b>	<b>-87,0%</b>	<b>-12.087</b>	<b>-22.024</b>	<b>-45,1%</b>
<b>Resultado antes do imposto de renda e CSSL</b>	<b>47.521</b>	<b>23.620</b>	<b>39.518</b>	<b>101,2%</b>	<b>20,3%</b>	<b>71.141</b>	<b>73.851</b>	<b>-3,7%</b>
Imposto de renda e contribuição social - corrente e diferido	-8.468	-5.897	-7.560	43,6%	12,0%	-14.365	-15.139	-5,1%
<b>Resultado líquido antes dos participantes em SCPs e SPEs</b>	<b>39.054</b>	<b>17.723</b>	<b>31.958</b>	<b>120,4%</b>	<b>22,2%</b>	<b>56.777</b>	<b>58.712</b>	<b>-3,3%</b>
Participantes em SCPs e SPEs	-5.159	-7.671	-6.059	-32,7%	-14,9%	-12.830	-12.399	3,5%
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>33.895</b>	<b>10.052</b>	<b>25.899</b>	<b>237,2%</b>	<b>30,9%</b>	<b>43.947</b>	<b>46.313</b>	<b>-5,1%</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>32,4%</b>	<b>35,7%</b>	<b>33,3%</b>	<b>3,4 p.p.</b>	<b>-1,0 p.p.</b>	<b>33,8%</b>	<b>33,0%</b>	<b>0,8 p.p.</b>
<b>Margem Bruta Ajustada<sup>1</sup></b>	<b>32,9%</b>	<b>36,2%</b>	<b>33,9%</b>	<b>3,3 p.p.</b>	<b>-1,0 p.p.</b>	<b>34,3%</b>	<b>33,6%</b>	<b>0,7 p.p.</b>
<b>Margem Líquida</b>	<b>8,3%</b>	<b>3,4%</b>	<b>6,9%</b>	<b>-4,9 p.p.</b>	<b>1,4 p.p.</b>	<b>6,3%</b>	<b>6,4%</b>	<b>-0,1 p.p.</b>

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA

	Consolidado	
	30/06/2020	30/06/2019
Das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	71.142	73.851
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	18.921	18.814
Resultado de equivalência patrimonial	317	(2.408)
Provisão para garantia	4.340	5.663
Juros sobre encargos e financiamentos	29.817	40.272
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	(5.188)	3.902
Resultado com permuta física	(15.304)	(5.069)
Impostos	-	(15.139)
Resultado das vendas de participações societárias	(227)	-
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	1.638	(2.859)
Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	1.434	682
Provisão para perdas de contas a receber	8.215	5.372
Provisão para plano de opções de ações	-	2.287
Provisão para participação nos Lucros	2.305	2.245
Acréscimos (decrécimo) em ativos		
Contas a receber	(29.114)	22.874
Estoques	49.777	77.231
Créditos diversos	(19.495)	(12.933)
Partes relacionadas	7.438	1.606
Depósitos judiciais	(1.340)	711
Tributos a recuperar	1.947	(1.271)
(Decréscimo) acréscimo em passivos		
Fornecedores	14.074	4.964
Obrigações trabalhistas	7.268	4.276
Obrigações tributárias	3.044	13.205
Credores por imóveis compromissados	(86.255)	(73.856)
Adiantamento de clientes	18.897	12.247
Contas a pagar	4.201	(3.469)
Partes relacionadas	(3.153)	15.691
Imposto de renda e contribuição social pagos	(17.083)	(14.654)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	67.616	174.235
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Acréscimo (decrécimo) de investimentos (SPCs e SPEs)	7.493	(6.069)
Dividendos recebidos	549	-
Venda de participações societárias	10.500	(17.854)
Acréscimo do imobilizado	459	(4.613)
Acréscimo do imobilizado arrendado	(2.797)	(4.825)
Acréscimo de intangível	-	(1.150)
Aplicações financeiras	(28.339)	(5.062)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	(12.135)	(39.573)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Dividendos pagos	-	(56.069)
Ingresso de financiamento por arrendamento	2.657	958
Amortização do financiamento por arrendamento	(4.249)	-
Juros pagos sobre arrendamento	(198)	(69)
Ingressos de empréstimos	358.576	123.731
Amortizações dos empréstimos	(316.277)	(268.470)
Juros pagos	(22.800)	(22.462)
Aumento (redução) de capital por não controladores	4.632	(10.377)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	22.341	(232.758)
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	77.822	(98.096)
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	533.795	715.294
No final do período	611.617	617.198

## GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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