

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019	9
DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018	10
Demonstração de Valor Adicionado	11

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	12
Balanço Patrimonial Passivo	13
Demonstração do Resultado	15
Demonstração do Resultado Abrangente	16
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	17

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019	19
DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018	20
Demonstração de Valor Adicionado	21

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

Notas Explicativas	51
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	91
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	93
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	94

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2019
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	153.398.749
Preferenciais	0
Total	153.398.749
Em Tesouraria	
Ordinárias	5.852.645
Preferenciais	0
Total	5.852.645

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
1	Ativo Total	2.691.296	2.634.725
1.01	Ativo Circulante	572.398	669.715
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	286.721	390.971
1.01.02	Aplicações Financeiras	101.292	131.397
1.01.03	Contas a Receber	33.657	14.969
1.01.03.01	Clientes	33.657	14.969
1.01.03.01.01	Contas a receber por incorporação de imóveis	3.744	2.965
1.01.03.01.02	Contas a receber por prestação de serviços	29.880	11.752
1.01.03.01.03	Contas a receber por venda de terrenos	33	252
1.01.04	Estoques	1.463	868
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	1.463	0
1.01.04.03	Estoque de imóveis em construção	0	868
1.01.06	Tributos a Recuperar	15.656	16.707
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	15.656	16.707
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	133.609	114.803
1.01.08.03	Outros	133.609	114.803
1.01.08.03.01	Partes relacionadas	79.444	75.923
1.01.08.03.02	Outros créditos	52.165	36.880
1.01.08.03.03	Contas a receber por alienação de quotas	2.000	2.000
1.02	Ativo Não Circulante	2.118.898	1.965.010
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	468.317	458.954
1.02.01.03	Contas a Receber	36.972	28.005
1.02.01.03.01	Clientes	8.557	20
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	28.415	27.985
1.02.01.04	Estoques	412.652	412.652
1.02.01.04.01	Estoques de terreno a incorporar	412.652	412.652
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	18.693	18.297
1.02.01.09.03	Créditos diversos	18.693	18.297
1.02.02	Investimentos	1.563.822	1.457.227
1.02.02.01	Participações Societárias	1.563.822	1.457.227
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.490.097	1.393.066
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	73.725	64.161
1.02.03	Imobilizado	82.442	44.844
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	43.161	44.844
1.02.03.02	Imobilizado Arrendado	39.281	0
1.02.03.02.01	Ativos de direito de uso	39.281	0
1.02.04	Intangível	4.317	3.985
1.02.04.01	Intangíveis	4.317	3.985

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
2	Passivo Total	2.691.296	2.634.725
2.01	Passivo Circulante	478.837	484.610
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	11.153	10.107
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	11.153	10.107
2.01.02	Fornecedores	15.422	11.073
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	15.422	11.073
2.01.03	Obrigações Fiscais	953	741
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	953	741
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	346.618	369.814
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	346.618	369.814
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	346.618	369.814
2.01.05	Outras Obrigações	98.782	85.546
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	16.301	17.044
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	16.301	17.044
2.01.05.02	Outros	82.481	68.502
2.01.05.02.04	Contas a pagar	76.769	68.502
2.01.05.02.05	Financiamento por arrendamento operacional	5.712	0
2.01.06	Provisões	5.909	7.329
2.01.06.02	Outras Provisões	5.909	7.329
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	5.909	7.329
2.02	Passivo Não Circulante	964.185	867.424
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	512.375	450.564
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	512.375	450.564
2.02.02	Outras Obrigações	447.298	413.639
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	700
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	700
2.02.02.02	Outros	447.298	412.939
2.02.02.02.03	Contas a pagar	412.752	412.752
2.02.02.02.04	Financiamento por arrendamento operacional	33.946	0
2.02.02.02.06	Fornecedores a pagar	600	187
2.02.03	Tributos Diferidos	85	0
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	85	0
2.02.04	Provisões	4.427	3.221
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3.682	2.753
2.02.04.02	Outras Provisões	745	468
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	745	468
2.03	Patrimônio Líquido	1.248.274	1.282.691
2.03.01	Capital Social Realizado	752.982	752.982
2.03.02	Reservas de Capital	179.102	177.804
2.03.02.04	Opções Outorgadas	13.018	11.720
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-34.296	-37.531
2.03.02.07	Oferta pública de ações	200.380	203.615
2.03.04	Reservas de Lucros	314.458	370.526
2.03.04.01	Reserva Legal	25.345	25.345
2.03.04.02	Reserva Estatutária	289.113	345.181

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	20.414	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-18.682	-18.621

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	39.043	4.971
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-30.267	-4.175
3.03	Resultado Bruto	8.776	796
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	23.799	-3.476
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.587	-136
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-25.650	-21.737
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-3.655	-1.503
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	54.691	19.900
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	32.575	-2.680
3.06	Resultado Financeiro	-11.971	-5.389
3.06.01	Receitas Financeiras	7.429	6.525
3.06.02	Despesas Financeiras	-19.400	-11.914
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	20.604	-8.069
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-190	-24
3.08.01	Corrente	-45	-24
3.08.02	Diferido	-145	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	20.414	-8.093
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	20.414	-8.093
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,14	-0,06
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,14	-0,06

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2019 à 31/03/2019	01/01/2018 à 31/03/2018
4.01	Lucro Líquido do Período	20.414	-8.093
4.03	Resultado Abrangente do Período	20.414	-8.093

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2019 à 31/03/2019	Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-39.536	-19.523
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-9.859	-14.579
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	20.604	-8.069
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	3.173	910
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-54.691	-19.900
6.01.01.04	Provisão para garantia	-1.144	34
6.01.01.05	Juros sobre encargos e financiamentos	18.331	11.456
6.01.01.06	Provisão para riscos tributários, Trabalhistas e cíveis	929	7
6.01.01.08	Impostos	-190	27
6.01.01.10	Provisão para plano de opções de ações	1.298	956
6.01.01.12	Provisão participação nos resultados	1.051	0
6.01.01.13	Ajuste a valor presente sobre arrendamento operacional	780	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-29.596	-4.944
6.01.02.01	Contas a receber	-27.225	-1.380
6.01.02.02	Estoques	-1.806	68
6.01.02.03	Créditos diversos	-15.196	2.085
6.01.02.04	Partes relacionadas	-10	-4.014
6.01.02.05	Tributos a recuperar	1.051	1.364
6.01.02.07	Fornecedores	6.877	-6.036
6.01.02.08	Obrigações Trabalhistas	-5	-224
6.01.02.09	Obrigações Tributárias	378	36
6.01.02.12	Contas a pagar	8.267	2.943
6.01.02.13	Depósitos judiciais	-484	0
6.01.02.15	Partes Relacionadas	-1.443	214
6.01.03	Outros	-81	0
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-81	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-26.575	-200.555
6.02.01	Acréscimos de investimentos (SCPs e SPEs)	-96.992	-124.589
6.02.02	Acréscimo (decréscimo) do imobilizado	-2.541	49
6.02.03	Acréscimo de intangível	-536	-78
6.02.04	Dividendos recebidos	45.088	18.992
6.02.05	Venda de participações societárias	-430	0
6.02.06	Aplicações financeiras	30.105	-94.929
6.02.07	Acréscimo de imobilizado arrendado	-1.269	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-38.139	236.825
6.03.03	Dividendos pagos	-56.068	0
6.03.04	Ingressos dos empréstimos	60.805	258.353
6.03.05	Amortizações dos empréstimos	-35.309	-15.500
6.03.06	Juros pagos	-6.928	-6.028
6.03.08	Transação com Sócios Não Controladores	-61	0
6.03.09	Juros pagos sobre arrendamento	-269	0
6.03.10	Amortização do financiamento por arrendamento	-309	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-104.250	16.747
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	390.971	221.399

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	286.721	238.146

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	752.982	177.804	351.905	0	0	1.282.691
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	177.804	351.905	0	0	1.282.691
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	1.298	-56.129	0	0	-54.831
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.298	0	0	0	1.298
5.04.06	Dividendos	0	0	-56.068	0	0	-56.068
5.04.08	Transações com acionistas não controladores	0	0	-61	0	0	-61
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	20.414	0	20.414
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	20.414	0	20.414
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	752.982	179.102	295.776	20.414	0	1.248.274

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	752.982	173.813	528.169	0	0	1.454.964
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	173.813	528.169	0	0	1.454.964
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	956	0	0	0	956
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	956	0	0	0	956
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-8.093	0	-8.093
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-8.093	0	-8.093
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	752.982	174.769	528.169	-8.093	0	1.447.827

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
7.01	Receitas	36.630	6.880
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	40.285	8.383
7.01.02	Outras Receitas	-3.655	-1.503
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-35.697	-12.735
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-25.250	-4.932
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.779	-3.336
7.02.04	Outros	-6.668	-4.467
7.03	Valor Adicionado Bruto	933	-5.855
7.04	Retenções	-3.173	-910
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-3.173	-910
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-2.240	-6.765
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	62.120	26.425
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	54.691	19.900
7.06.02	Receitas Financeiras	7.429	6.525
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	59.880	19.660
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	59.880	19.660
7.08.01	Pessoal	18.636	12.403
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.430	3.436
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	19.400	11.914
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	20.414	-8.093
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	20.414	-8.093

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
1	Ativo Total	4.798.396	4.651.685
1.01	Ativo Circulante	2.171.752	2.251.114
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	600.279	715.294
1.01.02	Aplicações Financeiras	123.444	144.050
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	123.444	144.050
1.01.02.02.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	123.444	144.050
1.01.03	Contas a Receber	447.196	394.942
1.01.03.01	Clientes	447.196	394.942
1.01.03.01.01	Clientes por incorporação	386.741	366.253
1.01.03.01.02	Clientes por prestação de serviço	57.470	27.261
1.01.03.01.03	Contas a receber por venda de terrenos	942	1.428
1.01.03.01.04	Clientes por intermediação imobiliária	2.043	0
1.01.04	Estoques	812.783	823.164
1.01.04.01	Estoque de terreno a incorporar	294.716	327.470
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	191.569	194.190
1.01.04.03	Estoque de imóveis em construção	326.498	301.504
1.01.06	Tributos a Recuperar	25.978	26.135
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	25.978	26.135
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	162.072	147.529
1.01.08.03	Outros	162.072	147.529
1.01.08.03.01	Créditos diversos	91.210	76.302
1.01.08.03.02	Partes relacionadas	70.862	71.227
1.02	Ativo Não Circulante	2.626.644	2.400.571
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	2.444.668	2.265.702
1.02.01.03	Contas a Receber	128.830	149.247
1.02.01.03.01	Clientes	100.415	121.262
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	28.415	27.985
1.02.01.04	Estoques	2.291.596	2.090.294
1.02.01.04.01	Estoques de terrenos a incorporar	2.291.596	2.090.294
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	0	649
1.02.01.08.01	Créditos com Coligadas	0	649
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	24.242	25.512
1.02.01.09.01	Ativos Não-Correntes a Venda	24.242	25.512
1.02.02	Investimentos	73.725	64.161
1.02.02.01	Participações Societárias	73.725	64.161
1.02.03	Imobilizado	103.443	66.272
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	63.634	66.272
1.02.03.02	Imobilizado Arrendado	39.809	0
1.02.04	Intangível	4.808	4.436
1.02.04.01	Intangíveis	4.808	4.436

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
2	Passivo Total	4.798.396	4.651.685
2.01	Passivo Circulante	694.202	764.158
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	28.242	26.183
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	28.242	26.183
2.01.02	Fornecedores	76.668	75.747
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	76.668	75.747
2.01.03	Obrigações Fiscais	22.857	23.305
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	22.857	23.305
2.01.03.01.02	Obrigações tributárias	13.974	15.081
2.01.03.01.03	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar Corrente	1.297	1.334
2.01.03.01.04	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar Diferido	7.586	6.890
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	355.507	448.666
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	355.507	448.666
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	355.507	448.666
2.01.05	Outras Obrigações	200.505	179.298
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	15.881	18.729
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	15.881	18.729
2.01.05.02	Outros	184.624	160.569
2.01.05.02.04	Adiantamento de clientes	19.988	12.913
2.01.05.02.05	Credores compromissados por imóveis	93.549	92.367
2.01.05.02.06	Contas a pagar	64.955	55.143
2.01.05.02.07	Financiamento por arrendamento operacional	5.986	0
2.01.05.02.08	Dividendos propostos	146	146
2.01.06	Provisões	10.423	10.959
2.01.06.02	Outras Provisões	10.423	10.959
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	10.423	10.959
2.02	Passivo Não Circulante	2.737.547	2.494.251
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	580.677	548.926
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	580.677	548.926
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	580.677	548.926
2.02.02	Outras Obrigações	2.098.221	1.890.975
2.02.02.02	Outros	2.098.221	1.890.975
2.02.02.02.03	Credores por imóveis compromissados	1.640.762	1.466.972
2.02.02.02.04	Adiantamento de clientes	395.837	396.910
2.02.02.02.05	Contas a pagar	26.000	26.000
2.02.02.02.06	Fornecedores a pagar	1.410	1.093
2.02.02.02.07	Financiamento por arrendamento operacional	34.212	0
2.02.03	Tributos Diferidos	3.523	3.740
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.523	3.740
2.02.03.01.01	Obrigações tributárias	1.818	1.895
2.02.03.01.02	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar Diferido	1.705	1.845
2.02.04	Provisões	55.126	50.610
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	32.933	31.308
2.02.04.02	Outras Provisões	22.193	19.302
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	22.193	19.302

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.366.647	1.393.276
2.03.01	Capital Social Realizado	752.982	752.982
2.03.02	Reservas de Capital	179.102	177.804
2.03.02.04	Opções Outorgadas	13.018	11.720
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-34.296	-37.531
2.03.02.07	Oferta pública de ações	200.380	203.615
2.03.04	Reservas de Lucros	334.872	370.526
2.03.04.01	Reserva Legal	25.345	25.345
2.03.04.02	Reserva Estatutária	309.527	345.181
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-18.682	-18.621
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	118.373	110.585

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	348.800	192.155
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-234.958	-141.554
3.03	Resultado Bruto	113.842	50.601
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-68.205	-49.927
3.04.01	Despesas com Vendas	-32.671	-19.631
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-28.037	-24.485
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-8.805	-4.782
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.308	-1.029
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	45.637	674
3.06	Resultado Financeiro	-11.304	-4.149
3.06.01	Receitas Financeiras	9.662	9.563
3.06.02	Despesas Financeiras	-20.966	-13.712
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	34.333	-3.475
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-7.579	-4.553
3.08.01	Corrente	-7.129	-5.122
3.08.02	Diferido	-450	569
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	26.754	-8.028
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	26.754	-8.028
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	20.414	-8.093
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	6.340	65
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,14	-0,06
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,14	-0,06

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	20.414	-8.093
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	20.414	-8.093
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	26.754	-8.028
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-6.340	-65

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2019 à 31/03/2019	Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	17.476	6.446
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	60.427	17.036
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	34.333	-3.475
6.01.01.02	Depreciação e amortizações	12.672	4.912
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-1.308	1.029
6.01.01.04	Provisão para garantia	2.354	-8.446
6.01.01.05	Juros sobre encargos e financiamentos	19.866	19.290
6.01.01.06	Provisão para riscos tributários, Trabalhistas e cíveis	1.625	2.237
6.01.01.07	Resultado com permuta física	-3.934	-108
6.01.01.08	Impostos	-7.579	-508
6.01.01.09	Ajuste a valor presente sobre contas a receber	-1.765	1.149
6.01.01.10	Provisão para plano de opções de ações	1.298	956
6.01.01.12	Provisão participação nos resultados	1.051	0
6.01.01.14	Provisão para perdas de contas a receber	1.022	0
6.01.01.15	Ajuste a valor presente sobre arrendamento operacional	792	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-35.805	-5.467
6.01.02.01	Contas a receber	-33.990	57.809
6.01.02.02	Estoques	23.660	-16.998
6.01.02.03	Créditos diversos	-14.819	1.850
6.01.02.04	Partes relacionadas	1.014	-9.392
6.01.02.05	Tributos a recuperar	157	1.248
6.01.02.07	Fornecedores	2.403	-11.775
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas	1.008	1.883
6.01.02.09	Obrigações Tributárias	6.481	597
6.01.02.10	Credores por imóveis Compromissados	-37.672	-28.604
6.01.02.11	Adiantamento de Clientes	7.807	-4.550
6.01.02.12	Contas a Pagar	9.812	223
6.01.02.13	Partes Relacionadas	-2.848	2.242
6.01.02.14	Depósitos judiciais	1.182	0
6.01.03	Outros	-7.146	-5.123
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-7.146	-5.123
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	6.140	-93.820
6.02.01	Acréscimo (decréscimo) do imobilizado	-3.842	-1.563
6.02.02	Acréscimo de intangível	-586	-156
6.02.03	Acréscimo de Investimentos (SCP's e SPE's)	-8.256	-617
6.02.04	Aplicações Financeiras	20.606	-91.595
6.02.05	Dividendos Recebidos	0	111
6.02.06	Venda de participações societárias	-431	0
6.02.07	Acréscimo (decréscimo) do imobilizado Arrendado	-1.351	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-138.631	107.062
6.03.02	Dividendos pagos	-56.068	0
6.03.03	Ingressos dos empréstimos	90.284	298.577
6.03.04	Amortização dos empréstimos	-164.770	-178.594
6.03.05	Juros Pagos	-8.892	-17.320

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
6.03.06	Integralização de capital por não contraladores	1.388	4.399
6.03.10	Amortização do financiamento por arrendamento	-302	0
6.03.11	Juros pagos sobre arrendamento	-271	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-115.015	19.688
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	715.294	413.048
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	600.279	432.736

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	752.982	177.804	351.905	0	0	1.282.691	110.584	1.393.275
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	177.804	351.905	0	0	1.282.691	110.584	1.393.275
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	1.298	-56.129	0	0	-54.831	0	-54.831
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.298	0	0	0	1.298	0	1.298
5.04.06	Dividendos	0	0	-56.068	0	0	-56.068	0	-56.068
5.04.08	Transação com acionistas não controladores	0	0	-61	0	0	-61	0	-61
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	20.414	0	20.414	7.789	28.203
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	20.414	0	20.414	6.340	26.754
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	1.449	1.449
5.05.02.06	Redução de capital por não controladores	0	0	0	0	0	0	1.449	1.449
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	752.982	179.102	295.776	20.414	0	1.248.274	118.373	1.366.647

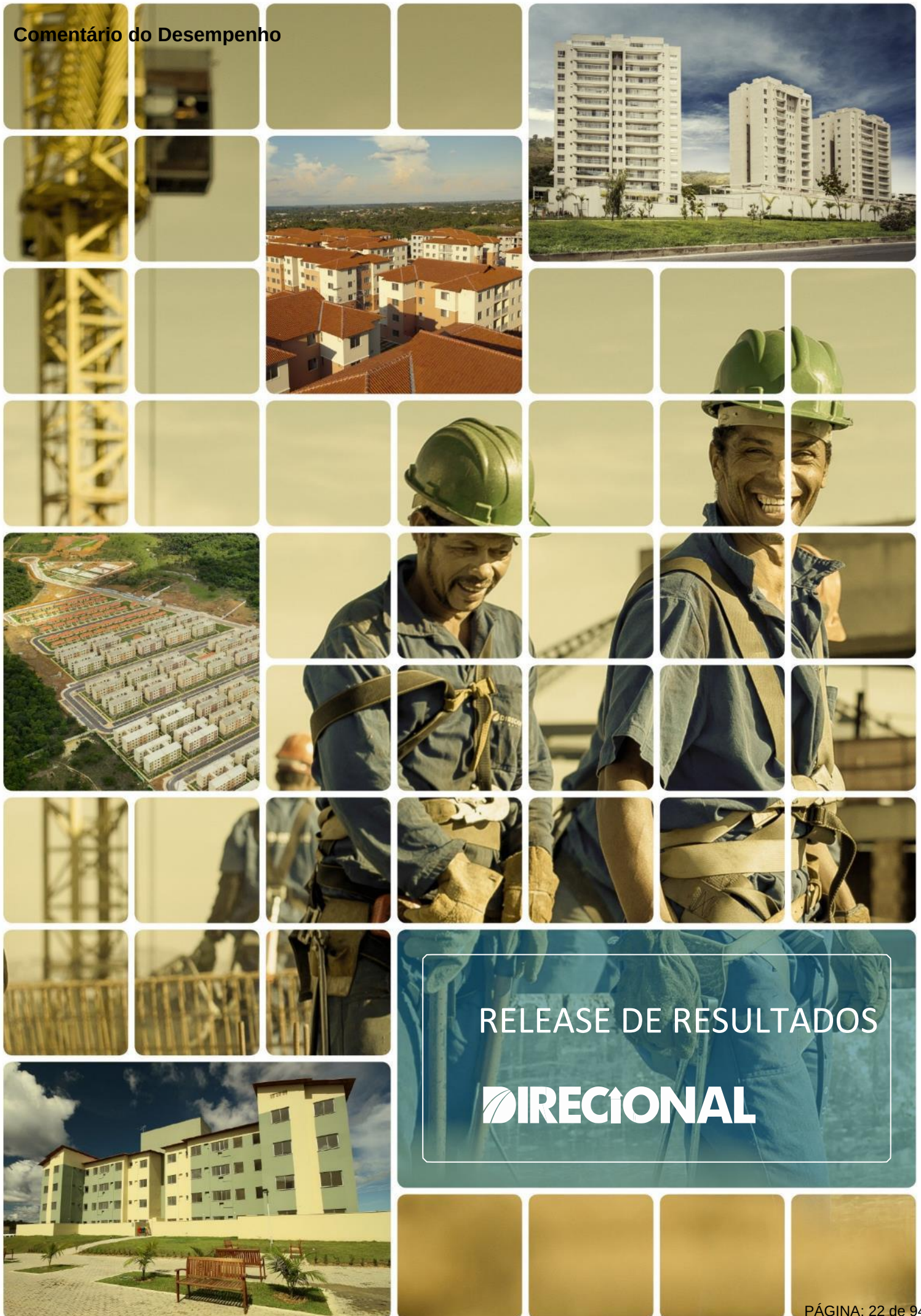
DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	752.982	173.813	528.169	0	0	1.454.964	149.351	1.604.315
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	173.813	528.169	0	0	1.454.964	149.351	1.604.315
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	956	0	0	0	956	4.399	5.355
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	4.399	4.399
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	956	0	0	0	956	0	956
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-8.093	0	-8.093	65	-8.028
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-8.093	0	-8.093	65	-8.028
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	752.982	174.769	528.169	-8.093	0	1.447.827	153.815	1.601.642

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
7.01	Receitas	357.528	205.213
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	367.355	209.995
7.01.02	Outras Receitas	-8.805	-4.782
7.01.04	Provisão/Reversão de Créd. Liquidação Duvidosa	-1.022	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-229.253	-139.792
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-187.591	-113.075
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-6.008	-5.108
7.02.04	Outros	-35.654	-21.609
7.03	Valor Adicionado Bruto	128.275	65.421
7.04	Retenções	-12.672	-4.912
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-12.672	-4.912
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	115.603	60.509
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	10.970	8.534
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.308	-1.029
7.06.02	Receitas Financeiras	9.662	9.563
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	126.573	69.043
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	126.573	69.043
7.08.01	Pessoal	51.681	33.274
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	25.113	22.393
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	23.025	21.404
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	26.754	-8.028
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	20.414	-8.093
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	6.340	65

Comentário do Desempenho



RELEASE DE RESULTADOS

DIRECIONAL

Belo Horizonte, 10 de maio de 2019 - 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 1º trimestre do exercício de 2019 (1T19). 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.

DIRECIONAL ANUNCIA CRESCIMENTO DE 82% NA RECEITA LÍQUIDA DO 1T19, EM RELAÇÃO AO 1T18. MARGEM BRUTA ATINGE 33%, MAIOR PATAMAR DESDE 2009.

1T19 - DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

- **Lucro Líquido:** No 1T19 o lucro líquido atingiu R\$ 20 milhões, melhor resultado desde o 2T16
- **ROE anualizado** de 6,5%.
- **Lançamentos e Vendas Líquidas:** nos últimos 12 meses os lançamentos totalizaram R\$ 1,8 bilhão e vendas líquidas de R\$ 1,6 bilhão.
- **Receita bruta do segmento MCMV 2 e 3** atingiu participação de 80% no 1T19.
- **Os projetos MCMV 2 e 3** apresentaram margem bruta ajustada³ de 40% no 1T19;
- **Margem bruta ajustada³ consolidada** de 33% no 1T19, ante 30% no mesmo período do ano anterior;
- **Pagamento de dividendos** no valor de R\$ 56 milhões no 1T19, representando yield na data ex-dividendos de 4%;

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

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

3 - Ajuste excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

CÓDIGO DA AÇÃO: DIRR3	TELECONFERÊNCIA <i>(em português com tradução simultânea para o inglês)</i>	CONTATOS
Cotação 09/05/2019: R\$ 8,27	Data: 13/05/2019 – segunda-feira	Carlos Wollenweber – CFO DRI
Número de Ações (Ex-Tesouraria): 147 milhões	Português 10:00 – Horário de Brasília	Equipe de RI (31) 3431-5509 (31) 3431-5511
Valor de Mercado: R\$ 1.269 milhões / US\$ 321 milhões	Inglês 08:00 – Horário de Nova Iorque	www.direcional.com.br
FreeFloat: 51%	Telefones para conexão:	ri@direcional.com.br www.direcional.com.br/ri
Volume médio diário 1T19: 844 mil ações R\$ 7.423 mil 4.035 negócios	Brasil: (+55 11) 3127 4971	Rua dos Otoni, 177 – 10º andar Belo Horizonte – MG CEP: 30.150-270
	Outros países: 1-929-3783440 SENHA: Direcional	

ÍNDICE

PRINCIPAIS INDICADORES.....	6
LANÇAMENTOS	7
VENDAS CONTRATADAS.....	8
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO).....	10
Distratos	10
ESTOQUE	11
EMPREENHIMENTOS ENTREGUES	12
REPASSES	12
BANCO DE TERRENOS	13
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO	14
Receita Operacional Bruta	14
Deduções de Receita	15
Receita Operacional Líquida	15
Lucro Bruto	16
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)	17
Despesas Comerciais	17
Ebitda.....	18
Resultado Líquido.....	18
Resultado a Apropriar	18
DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL	20
Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras	20
Contas a Receber.....	20
Endividamento	21
Geração de Caixa (<i>cash burn</i>) ¹	22
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO	24
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA	24
RECOMPOSIÇÃO DO EBITDA.....	25
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO	27
DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO	28
GLOSSÁRIO	29

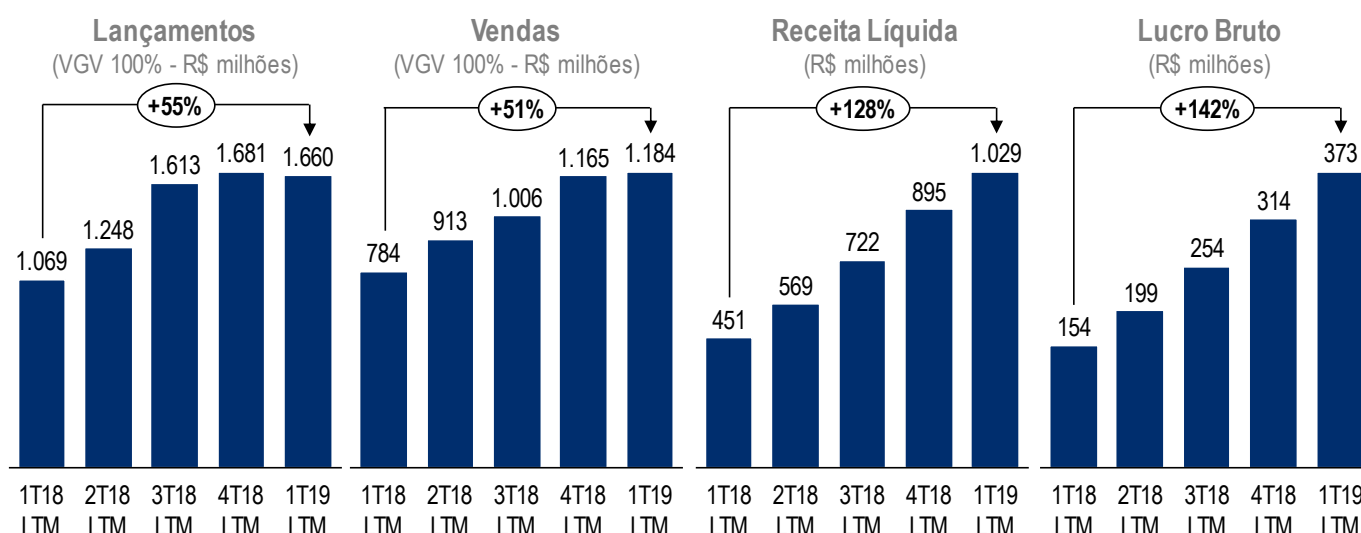
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

É com grande satisfação que a Administração da Direcional Engenharia apresenta os resultados referentes ao primeiro trimestre do exercício de 2019 (1T19).

Acreditamos que os resultados do primeiro trimestre do ano de 2019 demonstram que estamos no caminho certo para a retomada da rentabilidade, com destaque para três principais conquistas: (i) margem bruta consolidada de 33% (ii) lucro líquido de R\$ 20 milhões, o maior desde o 2T16 (iii) ROE anualizado de 6,5%.

Esse desempenho é resultado da execução da estratégia traçada, ainda em 2014, concentrando o crescimento no segmento MCMV 2 e 3 sustentado em três pilares: (i) adoção de modelo construtivo industrializado e de baixo custo, (ii) repasse dos clientes simultaneamente às vendas (Modelo Associativo), o que reduz significativamente a probabilidade de distratos e o volume de capital próprio empregado nos empreendimentos e (iii) *funding* proveniente do FGTS, que dispõe de recursos para financiar a habitação popular onde concentra a maior demanda por unidades habitacionais.

Os gráficos abaixo apresentam a evolução das principais métricas do segmento MCMV 2 e 3, em uma visão acumulada de 12 meses. Destaque para as métricas de receita líquida e lucro bruto, que apresentaram crescimentos de 128% e 142%, respectivamente, nos últimos 12 meses.



Importante mencionar que, sustentado pelo forte ritmo de lançamentos, esperamos manutenção do crescimento acelerado das demais métricas, com impacto direto na diluição de despesas e custos fixos e aumento do retorno.

No segmento MAC, esperamos a continuidade de melhora das vendas líquidas, principalmente, considerando (i) o aumento de financiamento à pessoa física concedido pelos bancos, (ii) redução das taxas de juros dos financiamentos e (iii) melhora da confiança do consumidor.

Aproveitando este cenário, no 1T19, lançamos um empreendimento em que possuímos grande volume de capital investido, no segmento MAC, de modo que seu desenvolvimento permitirá a monetização desse ativo, principalmente, considerando que este projeto será comercializado no modelo de repasse na planta, portanto com menor exposição de caixa.

Analisando o resultado financeiro, no 1T19, a receita líquida da Direcional atingiu R\$ 348 milhões, crescimento de 82% quando comparado com o 1T18 e acumulando R\$ 1,3 bilhão nos últimos 12 meses, crescimento de 128% em comparação com o mesmo período base 1T18. Este desempenho está alinhado com a evolução operacional da companhia no segmento MCMV 2 e 3.

A tabela abaixo apresenta o resultado bruto aberto por segmento e o gráfico a evolução da participação da receita bruta por segmento.

Resultados 1T19	MCMV 2 e 3	MAC	Prestação de Serviços	Consolidado
Receita Líquida	280	16	53	349
Lucro Bruto Ajustado ¹	111	2	3	116
Margem Bruta Ajustada ¹	40%	14%	5%	33%

Importante ressaltar que o segmento MCMV 2 e 3 atingiu, no 1T19, 80% do total da receita bruta apropriada pela Direcional, ate 74% no acumulado de 2018.

O crescimento de receita em um segmento de margem superior permitiu a melhora significativa do lucro bruto ajustado¹ no 1T19, que atingiu montante de R\$ 117 milhões, e margem bruta ajustada consolidada de 33%, melhor desempenho desde 2009.

No 1T19, a margem bruta ajustada do segmento MCMV 2 e 3 atingiu patamar de 40%, substancialmente superior aos demais segmentos. Este resultado é explicado, principalmente, por ajustes de orçamentos de obras que estão em fase final de conclusão e que apresentaram economias em relação ao anteriormente orçado. Considerando a dinâmica de contabilização dos resultados utilizando o POC (percentage of completion), quando há mudanças no orçamento, o impacto no resultado do trimestre corrente é potencializado pela apropriação da economia em relação ao custo incorrido em trimestres anteriores (na proporção da evolução de cada orçamento). Para os próximos trimestres, esperamos manutenção dos níveis de margens apresentados durante os últimos trimestres. Vale ressaltar que os orçamentos de nossas obras são constantemente revisados e que, quando detectadas, as variações são incorporadas ao orçamento vigente.

Como resultado desse desempenho apresentamos lucro líquido de R\$ 20 milhões no 1T19, representando o melhor desempenho desde o 2T16 e atingindo ROE anualizado da ordem de 6,5%.

No 1T19 a Direcional apresentou queima de caixa de R\$ 18 milhões, este desempenho foi impactado principalmente por (i) mudanças no fluxo de pagamentos do Faixa 1, o que aumentou o Contas a Receber da Companhia na linha Prestação de Serviços e (ii) menor volume de repasse durante o mês de janeiro impactado pela transição das regras do MCMV FGTS.

Também é importante ressaltar a sólida estrutura de capital da Direcional, que encerrou o 1T19 com índice de alavancagem de 16% (dívida líquida sobre patrimônio líquido), mesmo tendo desembolsado no período R\$ 56 milhões destinados à pagamento de dividendos.

Por fim, reafirmamos a confiança no modelo de negócios da Direcional e nosso compromisso na retomada da rentabilidade, mantendo a Companhia posicionada entre as empresas mais eficientes e sólidas do mercado, focada na geração de caixa e na criação de valor para seus clientes e acionistas.

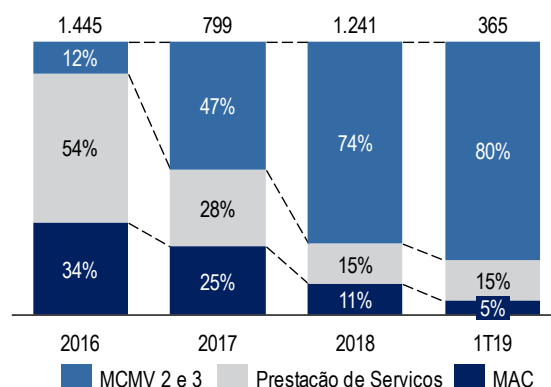
Obrigado.

Administração Direcional Engenharia S.A

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

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

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



PRINCIPAIS INDICADORES

	1T19 (a)	4T18 (b)	1T18 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Indicadores Financeiros					
Receita Líquida (R\$ mil)	348.800	393.071	192.155	-11,3%	81,5%
Lucro Bruto (R\$ mil)	113.842	109.485	50.601	4,0%	125,0%
Margem Bruta	32,6%	27,9%	26,3%	4,8 p.p.	6,3 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ¹ (R\$ mil)	115.901	114.991	58.293	0,8%	98,8%
Margem Bruta Ajustada ¹	33,2%	29,3%	30,3%	4,0 p.p.	2,9 p.p.
EBITDA Ajustado ¹ (R\$ mil)	60.368	42.130	13.278	43,3%	354,6%
Margem EBITDA Ajustada ¹	17,3%	10,7%	6,9%	6,6 p.p.	10,4 p.p.
Lucro Líquido (R\$ mil)	20.414	18.197	-8.093	12,2%	-352,2%
Margem Líquida	5,9%	4,6%	-4,2%	1,2 p.p.	10,1 p.p.
Lançamentos					
VGv Lançado - 100% (R\$ mil)	392.208	528.679	481.559	-25,8%	-18,6%
MCMV Faixa 1 (R\$ mil)	0	41.395	135.033	-100,0%	-100,0%
MCMV 2 e 3 ² (R\$ mil)	326.432	487.284	346.526	-33,0%	-5,8%
MAC ³ (R\$ mil)	65.776	0	0	n/a	n/a
VGv Lançado - % Direcional (R\$ mil)	316.063	468.984	436.559	-32,6%	-27,6%
MCMV Faixa 1 (R\$ mil)	0	41.395	135.033	-100,0%	-100,0%
MCMV 2 e 3 (R\$ mil)	250.288	427.589	301.526	-41,5%	-17,0%
MAC (R\$ mil)	65.776	0	0	n/a	n/a
Unidades Lançadas	2.290	3.307	3.193	-30,8%	-28,3%
MCMV Faixa 1	0	440	1.361	-100,0%	-100,0%
MCMV 2 e 3	2.174	2.867	1.832	-24,2%	18,7%
MAC	116	0	0	n/a	n/a
% Direcional Médio	80,6%	88,7%	90,7%	-8,1 p.p.	-10,1 p.p.
Vendas					
VGv Líquido Contratado - 100%	287.389	427.865	384.658	-32,8%	-25,3%
MCMV Faixa 1 (R\$ mil)	0	41.395	135.033	-100,0%	-100,0%
MCMV 2 e 3 (R\$ mil)	272.543	359.450	254.046	-24,2%	7,3%
MAC (R\$ mil)	14.846	27.020	-4.421	-45,1%	-435,8%
VGv Contratado - % Direcional	253.790	375.919	364.792	-31,7%	-29,6%
MCMV Faixa 1 (R\$ mil)	0	41.395	135.033	-100,0%	-100,0%
MCMV 2 e 3 (R\$ mil)	244.603	313.770	232.055	-21,1%	6,7%
MAC (R\$ mil)	9.156	20.753	-2.296	-55,9%	-498,7%
Unidades Contratadas	1.752	2.700	2.995	-35,1%	-41,5%
MCMV Faixa 1	0	440	1.361	-100,0%	-100,0%
MCMV 2 e 3	1.708	2.188	1.619	-21,9%	5,5%
MAC	44	72	15	-38,9%	193,3%
Preço Médio (R\$/unidade)	164.035	158.469	128.433	3,5%	27,7%
VSO Consolidada - (% VGv)	13,1%	17,7%	12,5%	-4,6 p.p.	0,6 p.p.
Outros Indicadores					
	1T19	4T18	3T18	2T18	1T18
ROE Anualizado ⁴	6,5%	5,7%	3,6%*	-1%	-2,2%
Caixa e Equivalentes (R\$ mil)	723.723	859.344	806.729	634.066	595.040
Dívida Bruta (R\$ mil)	936.184	997.592	878.760	992.965	1.018.142
Dívida Líquida (R\$ mil)	212.461	138.248	72.031	358.899	423.102
Patrimônio Líquido Total (R\$ mil)	1.366.647	1.393.276	1.377.061	1.569.607	1.604.315
Gerção de Caixa (Cash Burn) ⁵	-18.169	23.783	286.868	64.203	-12.908
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	15,5%	9,9%	5,2%	22,9%	26,4%
Estoque - 100 % (R\$ milhões)	1.898	1.796	1.696	1.742	1.705
LandBank - 100 % (R\$ milhões)	21.502	20.334	19.941	16.722	16.847
LandBank - Unidades	126.255	117.895	115.706	98.513	100.809

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

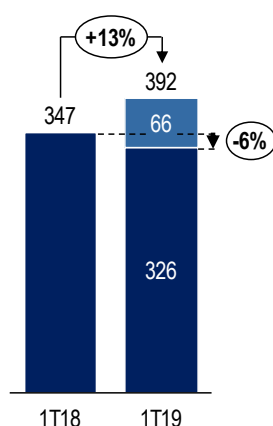
LANÇAMENTOS

No 1T19, a Direcional lançou 9 empreendimentos/etapas, 8 destes no âmbito do Programa MCMV e um no segmento Média Renda (MAC). O VGV total de lançamentos foi de R\$ 392 milhões (R\$ 316 milhões % Direcional). O crescimento nos lançamentos de Incorporação, que desconsidera o segmento Faixa 1, foi de 13% em relação ao mesmo período do ano anterior.

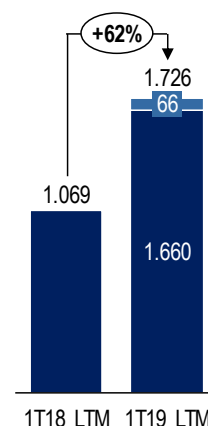
No trimestre a Direcional lançou um projeto no segmento MAC, com VGV de R\$ 66 milhões. Importante ressaltar que este produto será financiado no modelo Associativo, portanto com baixa exposição de caixa.

No acumulado dos últimos 12 meses os lançamentos de incorporação atingiram R\$ 1,7 bilhão, 62% maior do que o 1T18 LTM.

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



**Evolução 12 últimos meses de Lançamentos
(Incorporação)**
(VGV 100% - R\$ milhões)



■ MAC ■ MCMV 2 e 3

A tabela abaixo apresenta informações dos lançamentos do 1T19 comparados com períodos anteriores.

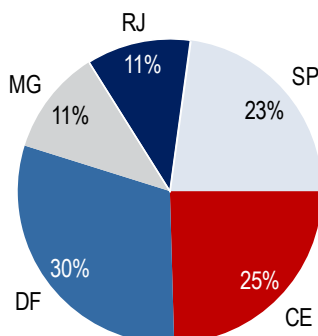
Lançamentos (VGV - R\$ mil)	1T19 (a)	4T18 (b)	1T18 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
VGV Lançado - 100%	392.208	528.679	481.559	-25,8%	-18,6%
MCMV Faixa 1	0	41.395	135.033	-100,0%	-100,0%
MCMV 2 e 3 ¹	326.432	487.284	346.526	-33,0%	-5,8%
MAC ²	65.776	0	0	n/a	n/a
VGV Lançado - % Direcional	316.063	468.984	436.559	-32,6%	-27,6%
MCMV Faixa 1	0	41.395	135.033	-100,0%	-100,0%
MCMV 2 e 3	250.288	427.589	301.526	-41,5%	-17,0%
MAC	65.776	0	0	n/a	n/a
Unidades Lançadas	2.290	3.307	3.193	-30,8%	-28,3%
MCMV Faixa 1	0	440	1.361	-100,0%	-100,0%
MCMV 2 e 3	2.174	2.867	1.832	-24,2%	18,7%
MAC	116	0	0	n/a	n/a
% Direcional Médio	80,6%	88,7%	90,7%	-8,1 p.p.	-10,1 p.p.

1. MCMV 2 e 3: empreendimentos desenvolvidos no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida Faixas 1,5; 2 e 3.
2. MAC: Compreende os empreendimentos dos segmentos Médio-Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercial

Segmentação dos Lançamentos

As segmentações geográfica e econômica dos lançamentos está detalhada nos gráfico a seguir:

Lançamentos 1T19
Segmentação Geográfica (% VGV - 100%)

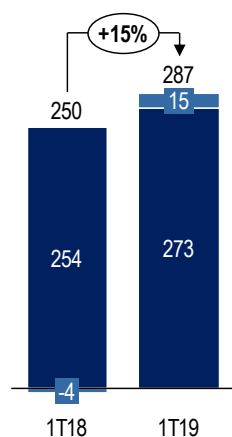


VENDAS CONTRATADAS

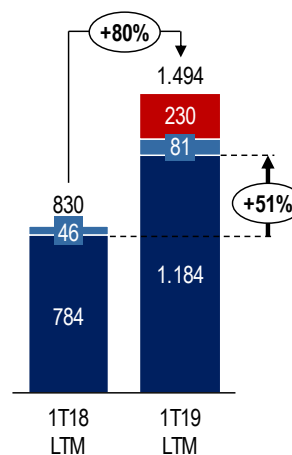
No 1T19, as vendas líquidas atingiram R\$ 287 milhões, crescimento de 15% em relação ao 1T18 quando comparado com o total de vendas de Incorporação, que desconsidera o segmento Faixa 1. O segmento MCMV 2 e 3 atingiu R\$ 273 milhões de vendas líquidas, crescimento de 7% em relação ao 1T18.

Analisando o desempenho nos últimos 12 meses, o volume de vendas atingiu R\$ 1,5 bilhão, valor que representa crescimento de 80% tendo o mesmo período do ano passado como comparativo. Vale destacar que, do total de vendas líquidas do acumulado dos últimos 12 meses (1T19 LTM), R\$ 230 milhões referem-se à venda em bloco de empreendimentos realizada no mês de setembro para o FII DMAC11, conforme fato relevante de 03/09/2018.

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



Evolução 12 últimos meses das Vendas Líquidas
(Incorporação)
(VGV 100% - R\$ milhões)

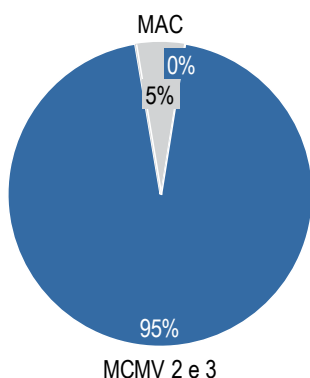


■ Estoje Alienado para FII ■ MAC² ■ MCMV 2 e 3

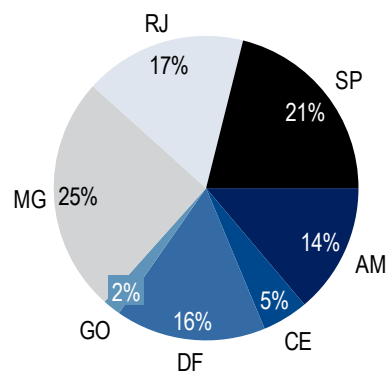
Segmentação das Vendas Líquidas

Avaliando a segmentação geográfica, vale destacar a diversificação das vendas dentre as regiões onde a companhia atua, com destaque para os estados fora do eixo RJ-SP que juntos contabilizaram 62% das vendas líquidas no 1T19.

Venda Líquidas – 1T19 (Incorporação)
Segmentação Econômica (% VGV - 100%)



Vendas Líquidas – 1T19 (Incorporação)
Segmentação Geográfica (% VGV - 100%)



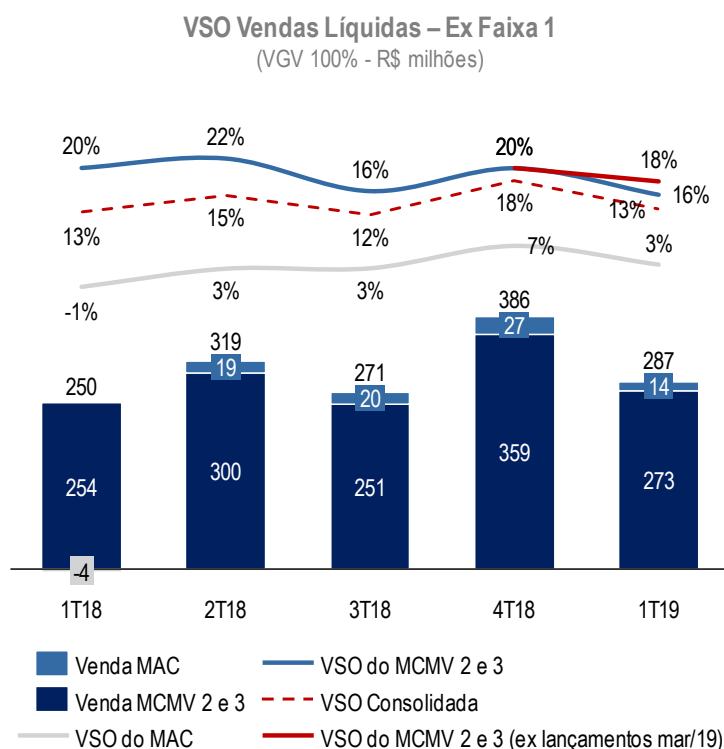
A tabela abaixo consolida informações das vendas do 1T19.

Vendas Líquidas Contratadas	1T19 (a)	4T18 (b)	1T18 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
VGV Líquido Contratado 100% (R\$ mil)	287.389	427.865	384.658	-32,8%	-25,3%
MCMV Faixa 1	0	41.395	135.033	-100,0%	-100,0%
MCMV 2 e 3	272.543	359.450	254.046	-24,2%	7,3%
MAC	14.846	27.020	-4.421	-45,1%	435,8%
VGV Líquido Contratado % Direcional (R\$ mil)	253.790	375.919	364.792	-31,7%	-29,6%
MCMV Faixa 1	0	41.395	135.033	-100,0%	-100,0%
MCMV 2 e 3	244.603	313.770	232.055	-21,1%	6,7%
MAC	9.156	20.753	-2.296	-55,9%	498,7%
Unidades Contratadas	1.752	2.700	2.995	-35,1%	-41,5%
MCMV Faixa 1	0	440	1.361	-100,0%	-100,0%
MCMV 2 e 3	1.708	2.188	1.619	-21,9%	5,5%
MAC	44	72	15	-38,9%	193,3%
Preço Médio (R\$/unidade)	164.035	158.469	128.433	3,5%	27,7%
MCMV Faixa 1	n/a	94.080	99.216	n/a	n/a
MCMV 2 e 3	159.568	164.283	156.915	-2,9%	1,7%
MAC	337.409	375.279	n/a	-10,1%	n/a
VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGV - Ex Faixa 1	13,1%	17,7%	12,5%	-4,6 p.p.	0,6 p.p.
MCMV 2 e 3	15,6%	20,2%	20,2%	-4,6 p.p.	-4,7 p.p.
MAC	3,4%	6,7%	-0,6%	-3,3 p.p.	4,0 p.p.

VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

A velocidade de vendas líquidas do 1T19, medida pelo indicador VSO (Vendas Líquidas sobre Oferta), atingiu índice de 13%. Esse indicador foi impactado, principalmente, por (i) concentração de lançamentos no último mês do trimestre; (ii) redução na conversão de propostas em vendas, decorrente de mudanças nas características do programa e análise de crédito por parte dos bancos (iii) sazonalidade do desempenho de vendas impactado por período de férias e carnaval tardio.

A VSO do segmento MCMV 2 e 3, alcançou 16%. Desconsiderando os projetos lançados no último mês, a VSO teria atingido 18%.



1- VSO = Vendas Líquidas do Período / (Estoque Inicial + Lançamentos do Período).

Distratos

No 1T19, os distratos ficaram em R\$ 50 milhões (R\$ 46 milhões % Direcional), redução de 45% em relação ao trimestre anterior.

A tabela abaixo consolida as informações para o 1T19.

Distratos (R\$ mil)	1T19 (a)	4T18 (b)	1T18 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Distratos (100 %)	-50.409	-90.886	-93.249	-44,5%	-45,9%
VGV Bruto Contratado (100 %) - Ex. MCMV Faixa 1	337.798	477.356	342.874	-29,2%	-1,5%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	14,9%	19,0%	27,2%	-4,1 p.p.	-12,3 p.p.
Distratos (% Direcional)	-45.663	-83.057	-80.070	-45,0%	-43,0%
VGV Bruto Contratado - Ex. MCMV Faixa 1	302.394	417.581	309.829	-27,6%	-2,4%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	15,1%	19,9%	25,8%	-4,8 p.p.	-10,7 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 1T19 com 9.418 unidades em estoque, totalizando VGV de R\$ 1,9 bilhão.

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 2 e 3 possui apenas R\$ 26 milhões em VGV de unidades concluídas, representando 1% do total do estoque.

Abertura do Estoque a Valor de Mercado (% Total - R\$ milhões)	MCMV 2 e 3	MAC ¹	Consolidado (% Total)	Consolidado (% Direcional)
Em andamento	1.453	98	1.551	1.311
% Total	77%	5%	82%	81%
Concluído	26	321	348	298
% Total	1%	17%	18%	19%
Total	1.479	419	1.898	1.609
% Total	78%	22%	100%	100%
Total Unidades	8.519	899	9.418	9.418
% Total Unidades	90%	10%	100%	100%

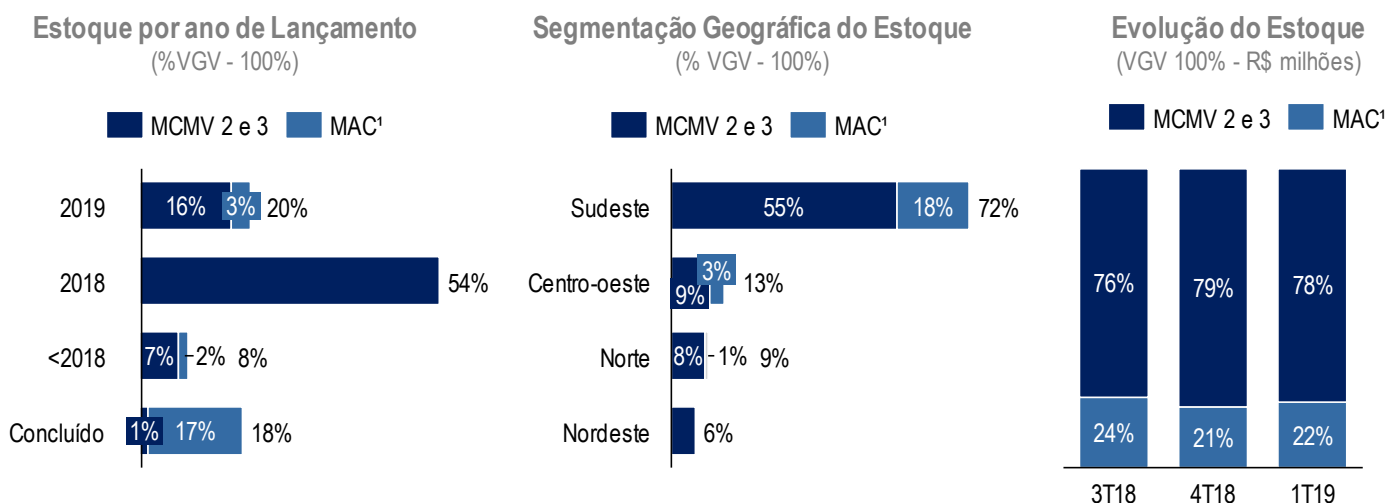
A tabela a seguir apresenta a evolução do estoque a valor de mercado por segmento no 1T19:

Evolução do Estoque (% Direcional - R\$ milhões)	Estoque em 2018	Lançamentos 1T19	Vendas 1T19	Ajuste ¹	Estoque 1T19	VSO %
MCMV 2 e 3	1.426	326	273	0	1.479	16%
MAC ²	370	66	15	-2	419	3%
Total	1.796	392	287	-2	1.898	13%

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

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

Os gráficos a seguir apresentam maiores informações sobre a abertura e evolução do estoque. Os principais destaques são: (i) 74% do VGV em estoque está em projetos lançados em 2018 e 2019 e (ii) 72% localizado na região sudeste.



EMPREENDEIMENTOS ENTREGUES

A Direcional entregou 3 empreendimentos/etapas durante o 1T19, totalizando 1.008 unidades e VGV de R\$ 148 milhões, todos no segmento MCMV 2 e 3.

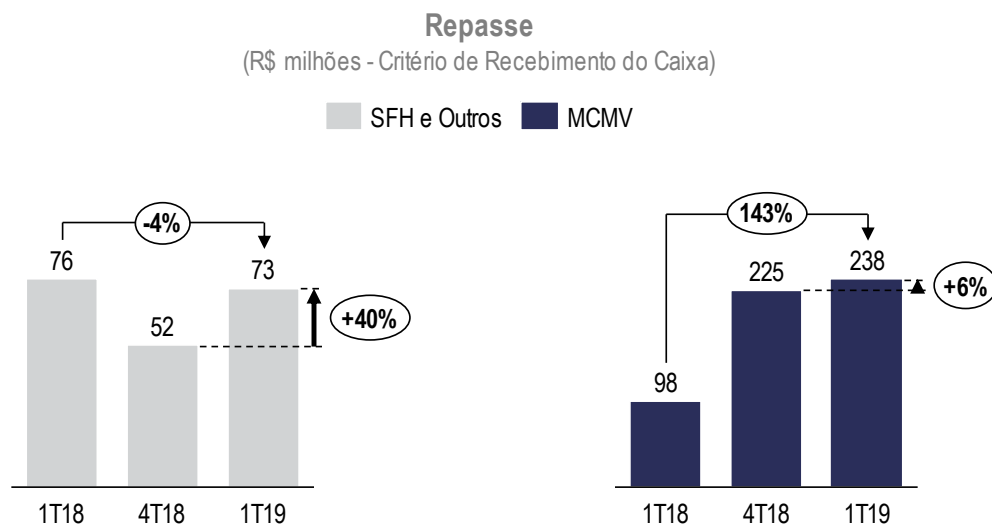
A tabela abaixo fornece maiores detalhes dos empreendimentos entregues durante o 1T19.

Empreendimentos Entregues	Mês	Região	VGV Total (R\$ mil)	VGV % Direcional (R\$ mil)	Unid.	Segmento
Conquista Premium Aleixo - 1ª Etapa	Fevereiro	Manaus - AM	28.800	28.771	160	MCMV Faixa 2 e 3
Conquista Premium Aleixo - 2ª Etapa	Fevereiro	Manaus - AM	43.200	43.157	240	MCMV Faixa 2 e 3
Conquista Jurema	Fevereiro	Caucaia - CE	75.856	37.928	608	MCMV Faixa 2 e 3
Total 1T19			147.856	109.856	1.008	

REPASSES

No 1T19, o volume de entrada de caixa por repasses na modalidade Associativo totalizou R\$ 238 milhões, 6% maior do que o trimestre anterior e 143% quando comparado com o mesmo período de 2018. Mesmo apresentando bom desempenho, a entrada de caixa vinda do Repasse Associativo foi impactada por contingências no orçamento do Programama MCMV nos meses de janeiro e fevereiro.

A entrada de caixa de repasses no modelo SFH e outros recebimentos somou R\$ 73 milhões no 1T19, número 40% maior do que o apresentado no 4T18, que pode ser justificado pelo recebimento de vendas realizadas no evento "Black Friday" em Novembro de 2018, dado prazo médio de 90 dias para registro de contrato junto aos bancos.



A tabela abaixo consolida informações de repasse.

Repasse (R\$ mil)	1T19 (a)	4T18 (b)	1T18 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Repasse Total	310.852	277.487	174.241	12,02%	78,40%
Repasse Associativo	237.676	225.248	97.744	5,52%	143,16%
SFH e outros	73.175	52.239	76.497	40,08%	-4,34%

BANCO DE TERRENOS

O banco de terrenos da Direcional encerrou o trimestre com potencial de desenvolvimento de 126.255 unidades e VGV de R\$ 22 bilhões (R\$ 19 bilhões % Direcional).

Os terrenos destinados ao segmento MCMV 2 e 3 totalizaram VGV potencial de R\$ 17 bilhões (R\$ 14,9 bilhões % Direcional), e 112.738 unidades.

O custo de aquisição médio do banco de terrenos é de 11% relativo ao VGV potencial, sendo que 86% será pago via permuta, com reduzido impacto no caixa antes do início de desenvolvimento do empreendimento.

Banco de Terrenos (VGV Total - R\$ milhões)	Terrenos 2018	Aquisições 1T19	Lançamentos 1T19	Ajustes ²	Terrenos 1T19	% VGV	Unidades	% Unidades
MCMV 2 e 3	15.787	1.509	326	50	17.020	79%	112.738	89%
MAC ¹	4.548	0	66	0	4.482	21%	13.517	11%
Total	20.335	1.509	392	50	21.502	100%	126.255	100%

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

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

Banco de Terrenos (VGV Total - R\$ milhões)	MCMV 2 e 3	Médio	Médio-Alto	Comercial	Terrenos 1T19	% VGV	Unidades	% Unidades
Sudeste	10.700	2.586	443	492	14.221	66%	75.620	60%
Centro-Oeste	2.987	690	0	87	3.764	18%	26.255	21%
Norte	2.722	185	0	0	2.907	14%	20.164	16%
Nordeste	610	0	0	0	610	3%	4.216	3%
Total	17.020	3.461	443	578	21.502	100%	126.255	100%

Aquisições de Terrenos

No 1T19, foram adquiridos onze terrenos voltados ao segmento MCMV 2 e 3, com potencial de construção de 10.352 unidades e VGV de R\$ 1,5 bilhão (nenhum dos terrenos possui parceiro).

Estes terrenos estão localizados nos estados do Amazonas, São Paulo, Ceará, Pernambuco, Rio de Janeiro e Minas Gerais. O custo médio de aquisição foi equivalente a 10% do VGV potencial, sendo que 91% do pagamento se dará via permuta, que não causa impacto no caixa da Companhia no curto prazo.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

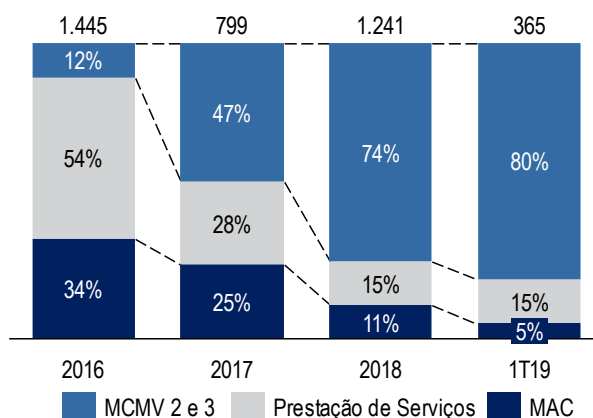
Receita Operacional Bruta

A receita bruta da Direcional somou R\$ 365 milhões no 1T19, aumento de 73% quando comparado com 1T18.

O crescimento da receita é reflexo da performance do segmento MCMV 2 e 3, cuja receita atingiu R\$ 292 milhões no 1T19. Este segmento representou 80% de toda receita apropriada no trimestre.

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

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

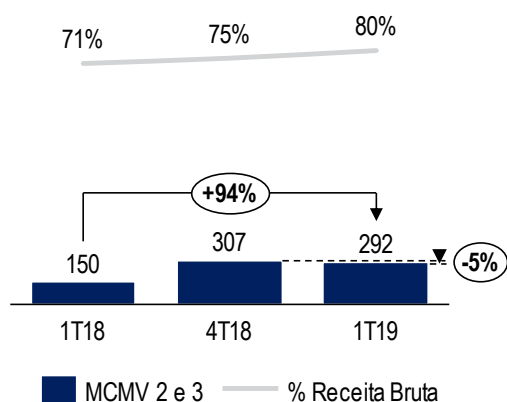


Receita Bruta (R\$ mil)	1T19 (a)	4T18 (b)	1T18 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receita operacional bruta	364.569	409.598	211.144	-11,0%	72,7%
Com vendas de imóveis	310.102	346.909	176.190	-10,6%	76,0%
Com prestação de serviços	54.467	62.689	34.954	-13,1%	55,8%

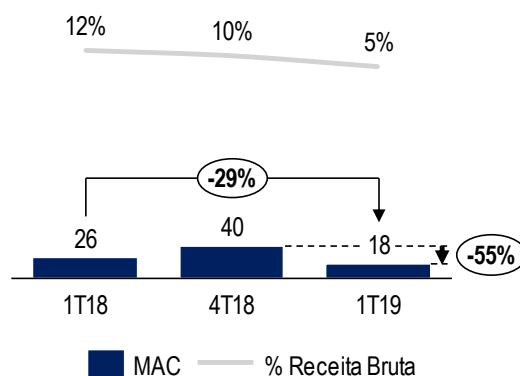
• Receita com Vendas de Imóveis:

A receita bruta com vendas de imóveis, que consolida os segmentos MCMV 2 e 3 e MAC, atingiu R\$ 310 milhões no 1T19, crescimento de 76% em relação ao mesmo período do ano anterior. Esse desempenho deveu-se, principalmente, ao maior volume de unidades vendidas no MCMV 2 e 3, bem como a aceleração na construção das unidades já comercializadas.

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



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



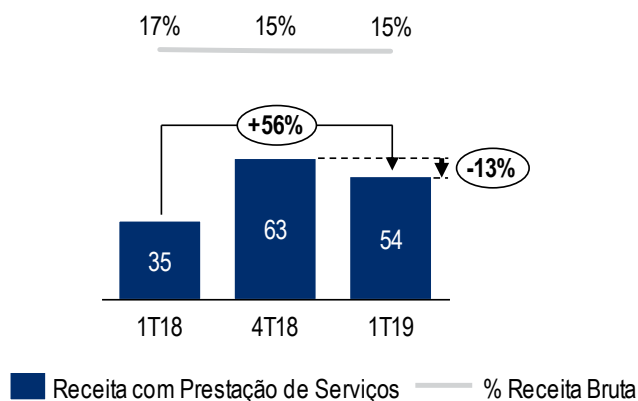
Receita com Prestação de Serviços:

A receita bruta do segmento de prestação de serviços, que representou 15% do total de receita reconhecida no 1T19, 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 auferida pela corretora própria.

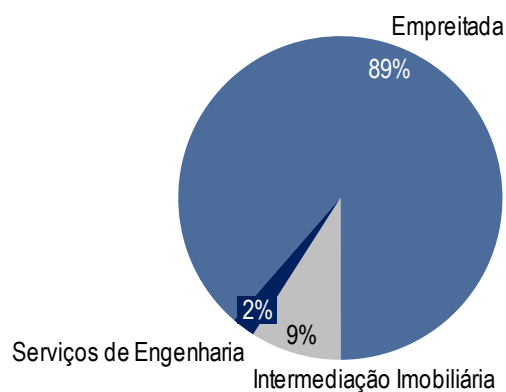
No 1T19, esta receita atingiu volume de R\$ 54 milhões, crescimento de 56% em relação ao 1T18.

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



Deduções de Receita

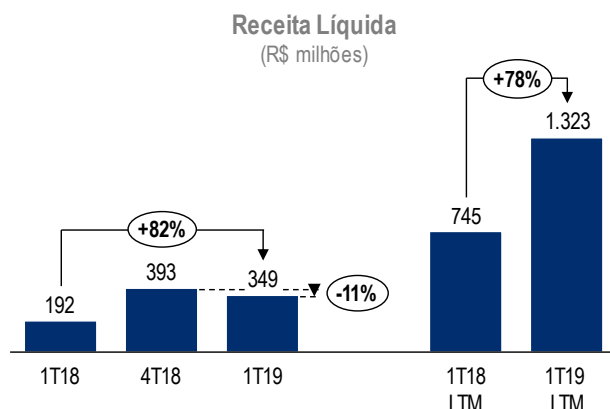
No 1T19, as deduções da receita totalizaram R\$ 16 milhões, redução de 5% em relação ao apresentado no trimestre anterior e de 17% comparado com o mesmo período do ano passado.

Deduções da Receita (R\$ mil)	1T19 (a)	4T18 (b)	1T18 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Deduções da Receita	-15.769	-16.527	-18.989	-4,6%	-17,0%
Ajuste a Valor Presente	1.764	-1.509	-1.149	-216,9%	-253,6%
Impostos incidentes sobre vendas	-8.169	-8.225	-4.805	-0,7%	70,0%
Vendas Canceladas	-9.364	-6.793	-13.035	37,9%	-28,2%
% Deduções / Receita Bruta	4,3%	4,0%	9,0%	0,3 p.p.	-4,7 p.p.

Receita Operacional Líquida

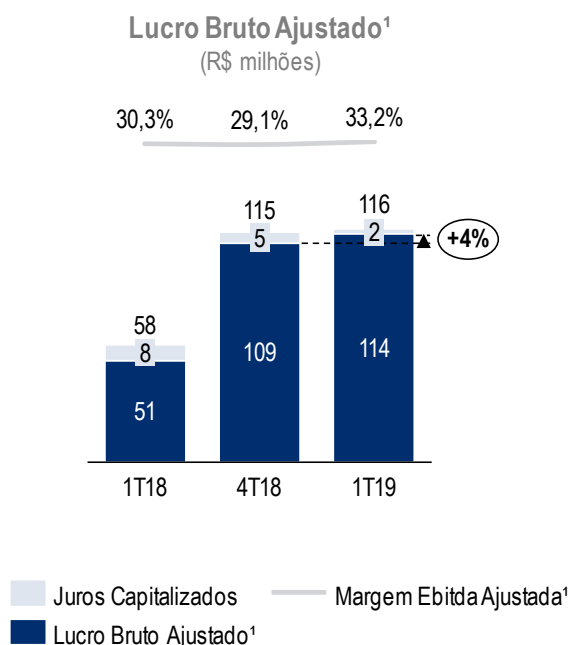
No 1T19, a receita líquida atingiu R\$ 349 milhões, aumento de 82% em relação ao 1T18. Conforme já comentado, esse desempenho está relacionado principalmente ao desempenho operacional do segmento MCMV 2 e 3, que apresentou forte crescimento nos últimos trimestres.

No acumulado dos últimos 12 meses a receita líquida da Direcional somou R\$ 1,3 bilhão, crescimento de 78% quando comparado ao mesmo período do ano anterior.



Lucro Bruto

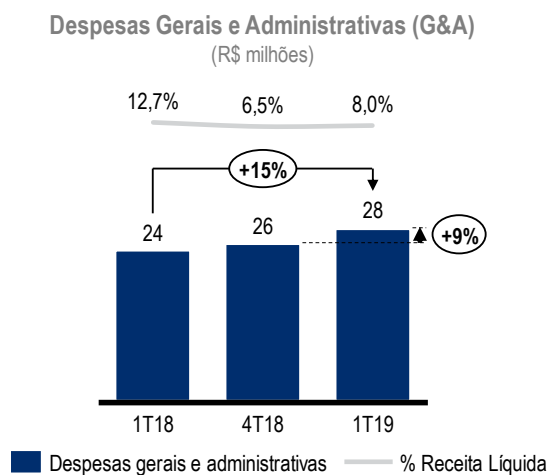
O lucro bruto ajustado¹ do 1T19 totalizou R\$ 116 milhões, resultando em uma margem bruta ajustada¹ de 33,2% no trimestre, 2,9 p.p. acima do apresentado no 1T18. Este desempenho pode ser explicado, principalmente, pelo aumento da participação do segmento MCMV 2 e 3, cuja receita representou 80% do total apropriado no período, bem como pelo aumento da margem bruta ajustada deste segmento que atingiu 39,6% no trimestre. Vale ressaltar que o aumento das margens do segmento MCMV 2 e 3 decorreu principalmente do reconhecimento de economia de obras que estão em fase final de conclusão e fazem parte do primeiro ciclo de entregas de projetos deste segmento. Desta forma, não se deve esperar manutenção das margem nos níveis atuais.



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

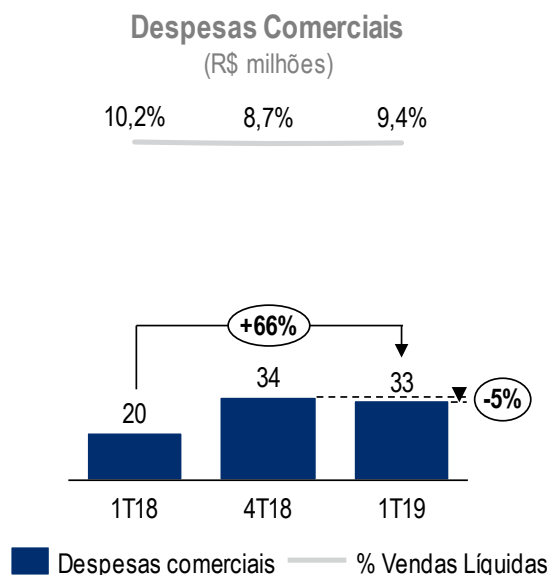
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

As despesas gerais e administrativas somaram R\$ 28 milhões no 1T19, crescimento de 9% em relação ao trimestre anterior e de 15% em relação ao mesmo período do ano passado.



Despesas Comerciais

No 1T19, as despesas comerciais somaram R\$ 33 milhões, redução de 5% quando comparado com 4T18 e aumento de 66% em relação ao mesmo período do ano anterior. A redução em relação ao trimestre anterior está relacionado ao menor volume de lançamentos e vendas deste trimestre em relação ao 4T18. Já o aumento em relação ao mesmo período do ano anterior, de forma análoga, está em linha com o crescimento de vendas líquidas.



Ebitda

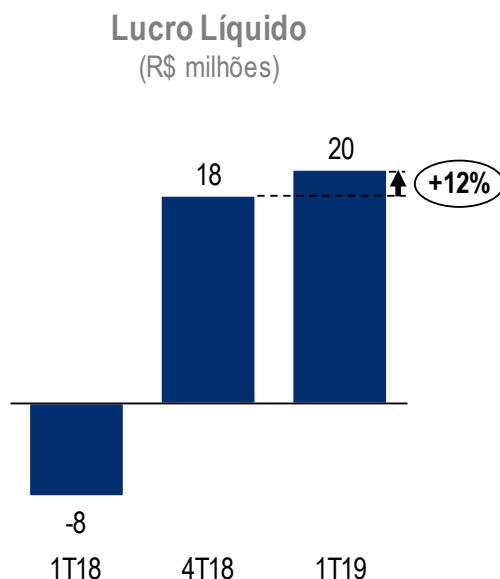
No 1T19, o Ebitda Ajustado¹ atingiu R\$ 60 milhões, crescimento de 43% em relação ao 4T18. A margem Ebitda alcançou 18%.

A melhora do Ebitda deveu-se, principalmente, pelo aumento significativo do lucro bruto, conforme comentado acima, bem como por uma maior diluição das despesas operacionais.

Recomposição do EBITDA (R\$ mil)	1T19 (a)	4T18 (b)	1T18 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Lucro Líquido do Período	20.413	18.197	(8.093)	12%	-352%
(+) Depreciação e amortização	12.672	6.233	4.912	103%	158%
(+) Imposto de renda e contribuição social	7.579	7.463	4.553	2%	66%
(+) Participação dos acionistas minoritários	6.340	194	65	3166%	9654%
(+/-) Resultado financeiro	11.304	4.537	4.149	149%	172%
(+) Custo financiamento da produção	2.059	5.506	7.692	-63%	-73%
EBITDA ajustado	60.368	42.130	13.278	43%	355%
Margem EBITDA ajustada¹	17%	11%	7%	7 p.p.	21 p.p.

Resultado Líquido

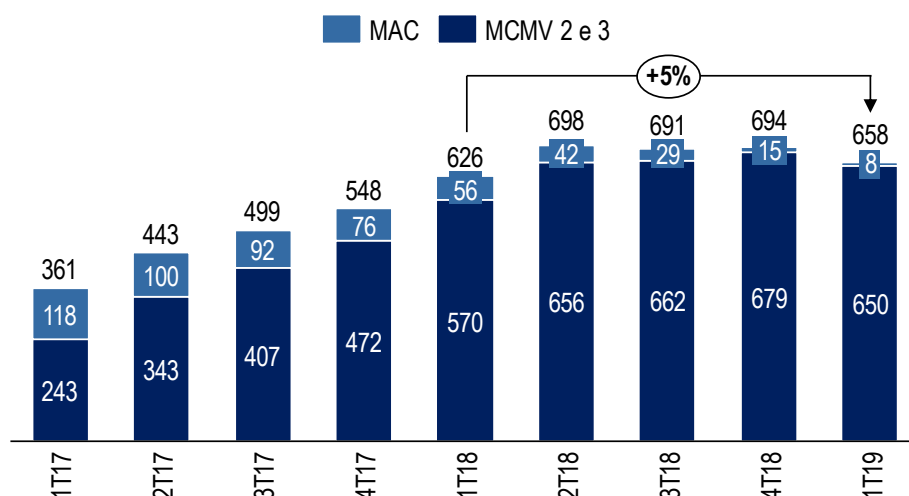
Com o resultado do desempenho comentado acima, no 1T19, a Companhia obteve lucro de R\$ 20 milhões, crescimento de 12% em relação ao trimestre anterior. Vale destacar que com este resultado representa um ROE anualizado de 6,5%, representando o melhor desempenho desde 1T16.



Resultado a Apropriar

Ao final do 1T19, a receita a apropriar (REF) do segmento de incorporação totalizou R\$ 658 milhões, sendo que a maior parte (98%) se refere a empreendimentos do segmento MCMV 2 e 3, enquanto 2% se refere ao segmento MAC. A redução na Receita a Apropriar de empreendimentos do segmento MAC deve-se aos projetos deste segmento estarem concluídos ou em fase de conclusão.

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



A tabela abaixo apresenta a evolução do resultado a apropriar.

Resultado a Apropriar (R\$ milhões)	1T19 (a)	4T18 (b)	1T18 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receitas a apropriar Consolidado (1+2)	1.518	1.601	1.570	-5,2%	-3,3%
Custo a Incurrir (1+2)	-1.043	-1.128	-1.105	-7,5%	-5,6%
Resultado a Apropriar Consolidado (1+2)	474	473	465	0,3%	2,1%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	31,3%	29,5%	29,6%	1,7 p.p.	1,7 p.p.
Receitas a apropriar Incorporação (1)	658	694	626	-5,2%	5,1%
Custo a Incurrir (1)	-392	-423	-383	-7,4%	2,1%
Resultado a Apropriar Incorporação (1)	266	271	243	-1,7%	9,7%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	40,5%	39,0%	38,8%	1,4 p.p.	1,7 p.p.
Receitas a apropriar Obras de Empreitada (2)	859	907	944	-5,2%	-8,9%
Custo a Incurrir Obras de Empreitada (2)	-651	-705	-722	-7,6%	-9,7%
Resultado a Apropriar Obras de Empreitada (2)	208	202	222	3,0%	-6,2%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	24,2%	22,3%	23,5%	1,9 p.p.	0,7 p.p.

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 1T19, com saldo de caixa, equivalentes e aplicações financeiras de R\$ 724 milhões, aumento de 22% em relação ao mesmo período do ano anterior e redução de 16% em relação ao 4T18. Em março a Direcional pagou o montante de R\$ 56 milhões em dividendos aos seus acionistas. Adicionalmente, durante o 1T19 houve redução da dívida bruta da companhia da ordem de R\$ 136 milhões.

Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras (R\$ mil)	1T19 (a)	4T18 (b)	1T18 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Caixa e bancos	600.279	715.294	73.338	-16,1%	718,5%
Aplicações Financeiras	123.444	144.050	521.702	-14,3%	-76,3%
Total	723.723	859.344	595.040	-15,8%	21,6%

Contas a Receber

A Direcional encerrou o 1T19 com saldo contábil de contas a receber de R\$ 548 milhões, 6% maior do que o 4T18 e 29% inferior em relação ao mesmo período do ano anterior.

A redução do contas a receber de venda de imóveis durante dos últimos 12 meses, mesmo com aumento do volume de receitas no mesmo período deve-se (i) a venda em bloco de empreendimentos realizada no mês setembro de 2018 para o FII DMAC11, conforme publicado em fato relevante no dia 03/09/2018; e (ii) ao aumento do giro do contas a receber em relação ao volume de receitas, função da adoção do repasse na planta para as vendas dos imóveis no segmento MCMV 2 e 3.

Já o saldo de contas a receber do segmento de prestação de serviços ficou em R\$ 72 milhões, 54% superior ao trimestre anterior e 31% ao 4T17. Este aumento está relacionado principalmente ao atraso no recebimento de faturas de obras realizadas no âmbito do Faixa 1, em que houve contingenciamento de orçamento durante os três primeiros meses de 2019. **Contudo, conforme noticiado, a expectativa é que os pagamentos sejam normalizados a partir do mês de maio de 2019.**

Contas a Receber (R\$ mil)	1T19 (a)	4T18 (b)	1T18 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Venda de Imóveis	475.028	468.109	718.302	1,5%	-33,9%
Prestação de Serviços	71.623	46.630	54.804	53,6%	30,7%
Venda de Terreno	960	1.465	3.321	-34,5%	-71,1%
Total	547.611	516.204	776.427	6,1%	-29,5%
Parcela Circulante	447.196	394.942	648.731	13,2%	-31,1%
Parcela Não-Circulante	100.415	121.262	127.696	-17,2%	-21,4%

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

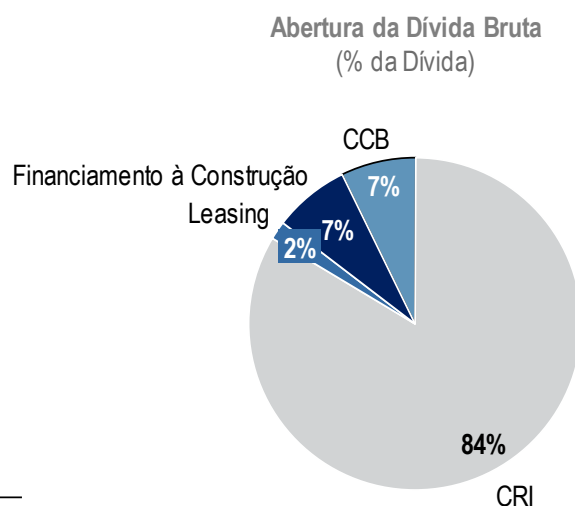
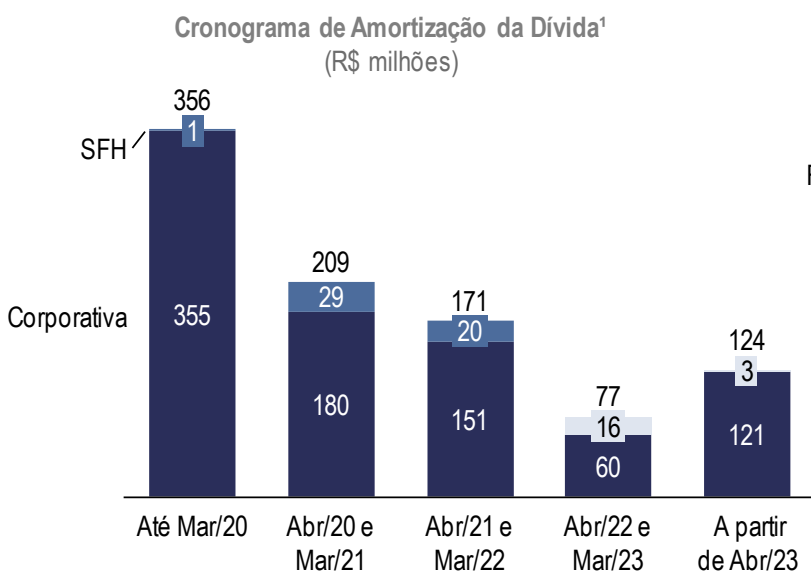
Segundo regras contábeis atuais, o reconhecimento de contas a receber é proporcional ao índice de execução das respectivas obras (Percentage of Completion - PoC). Deste modo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas de incorporação e ainda não construídas não está integralmente refletido nas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

Endividamento

O saldo bruto de empréstimos e financiamentos encerrou o trimestre em R\$ 936 milhões, redução de 6% em relação ao último trimestre e de 8% em relação ao mesmo período do ano anterior.

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

Endividamento (R\$ mil)	1T19 (a)	4T18 (b)	1T18 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Empréstimos e Financiamentos	936.184	997.592	1.018.142	-6,2%	-8,0%
CRI	782.051	705.725	473.995	10,8%	65,0%
Financiamento à Produção	69.101	169.496	355.280	-59,2%	-80,6%
CCB	68.302	105.885	176.699	-35,5%	-61,3%
FINAME e Leasing	16.730	16.486	12.168	1,5%	37,5%
Caixa e Equivalentes	723.723	859.344	595.040	-15,8%	21,6%
Dívida Líquida	212.461	138.248	423.102	53,7%	-49,8%
Dívida Líquida/ Patrimônio Líquido	15,5%	9,9%	26,4%	5,6 p.p.	-10,8 p.p.
Empréstimos e Financiamentos por indexador	936.184	997.592	1.018.142	-6,2%	-8,0%
TR	69.101	169.496	355.280	-59,2%	-80,6%
IPCA	270.095	184.470	0	46,4%	n/a
CDI	596.988	643.626	662.862	-7,2%	-9,9%



1. O cronograma de amortização da dívida é baseado exclusivamente no prazo de amortização pactuado nos contratos de financiamento com os bancos. Na prática, a liquidação do financiamento poderá ocorrer em prazo mais curto, à medida que haja o repasse da parcela de financiamento dos clientes para os bancos financiadores.

Geração de Caixa (*cash burn*)¹

No 1T19 a Direcional apresentou queima de caixa de R\$ 18 milhões, este desempenho foi impactado principalmente por (i) mudanças no fluxo de pagamentos do Faixa 1, o que aumentou o Contas a Receber da Companhia na linha Prestação de Serviços e (ii) menor volume de repasse durante o mês de janeiro impactado pela transição das regras do MCMV.

Importante ressaltar que, conforme informações veiculadas na mídia, espera-se a regularização dos pagamentos no âmbito do MCMV Faixa 1 a partir do mês de maio/2019.

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

PAGAMENTO DE DIVIDENDOS

Durante o 1T19, a Direcional realizou a distribuição de dividendos conforme aprovado em reunião do Conselho de Administração, realizada em 11 de março de 2019. O valor distribuído totalizou a quantia de R\$ 56.046.012,66 (cinquenta e seis milhões, quarenta e seis mil e doze reais), 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. Fizeram jus ao recebimento de dividendos os acionistas detentores de ações da Companhia na data base de 14 de março de 2019.

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

ATIVO	31/03/2019	31/12/2018
Ativo circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	600.279	715.294
Aplicações financeiras	123.444	144.050
Contas a receber	447.196	394.942
Estoques	812.783	823.164
Créditos com partes relacionadas	70.862	71.227
Tributos a recuperar	25.978	26.135
Contas a receber por alienação de investimentos	2.014	2.013
Outros créditos	89.196	74.289
Total do ativo circulante	2.171.752	2.251.114
Ativo não circulante		
Contas a receber	100.415	121.262
Estoques	2.291.596	2.090.294
Créditos com partes relacionadas	-	649
Depósitos judiciais	13.961	15.143
Contas a receber por alienação de investimentos	28.415	27.985
Outros créditos	10.281	10.369
Investimentos	73.725	64.161
Imobilizado	63.634	66.272
Imobilizado arrendado	39.809	-
Intangível	4.808	4.436
Total do ativo não circulante	2.626.644	2.400.571
Total do ativo	4.798.396	4.651.685
PASSIVO		
Passivo circulante		
Empréstimos e financiamentos	355.507	448.666
Fornecedores	76.668	75.747
Obrigações trabalhistas	28.242	26.183
Obrigações tributárias	22.857	23.305
Financiamento por arrendamento operacional	5.986	-
Credores por imóveis compromissados	93.549	92.367
Adiantamento de clientes	19.988	12.913
Dividendos propostos	146	146
Outras contas a pagar	64.955	55.143
Provisão para garantia	10.423	10.959
Débitos com partes relacionadas	15.881	18.729
Total do passivo circulante	694.202	764.158
Passivo não circulante		
Empréstimos e financiamentos	580.677	548.926
Fornecedores	1.410	1.093
Provisão para garantia	22.193	19.302
Obrigações tributárias	3.523	3.740
Financiamento por arrendamento operacional	34.212	-
Credores por imóveis compromissados	1.640.762	1.466.972
Adiantamento de clientes	395.837	396.910
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	32.933	31.308
Outras contas a pagar	26.000	26.000
Débitos com partes relacionadas	-	-
Total do passivo não circulante	2.737.547	2.494.251
Patrimônio líquido		
Capital social	752.982	752.982
Reservas de capital	201.679	203.615
Outorga de opção de ações	11.719	11.720
Ajuste de avaliação patrimonial	-18.682	-18.621
Ações em tesouraria	-34.296	-37.531
Reservas de lucros	334.872	370.526
	1.248.274	1.282.691
Participação dos não controladores	118.373	110.585
	1.366.647	1.393.276
Total do passivo e patrimônio líquido	4.798.396	4.651.685

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA

IFRS

Demonstração de Resultados - Consolidada R\$ mil	1T19 (a)	4T18 (b)	1T18 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receita com venda de imóveis	310.102	346.909	176.190	11,9%	76,0%
Receita com prestação de serviços	54.467	62.689	34.954	15,1%	55,8%
Receita bruta	364.569	409.598	211.144	12,4%	72,7%
Deduções da receita - impostos incidentes e outros	-15.769	-16.527	-18.989	4,8%	-17,0%
Receita operacional líquida	348.800	393.071	192.155	12,7%	81,5%
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	234.958	283.586	141.554	20,7%	66,0%
Lucro bruto	113.842	109.485	50.601	-3,8%	125,0%
Despesas gerais e administrativas	-28.037	-25.633	-24.485	-8,6%	14,5%
Despesas comerciais	-32.671	-34.381	-19.631	5,2%	66,4%
Resultado com equivalência patrimonial	1.308	501	-1.029	-61,7%	-227,1%
Outras receitas e despesas operacionais	-8.805	-19.581	-4.782	122,4%	84,1%
Receitas (despesas) operacionais	-68.205	-79.094	-49.927	16,0%	36,6%
Despesas financeiras	-20.966	-14.281	-13.712	-31,9%	52,9%
Receitas financeiras	9.662	9.744	9.563	0,8%	1,0%
Resultado financeiro	-11.304	-4.537	-4.149	-59,9%	172,5%
Resultado antes do imposto de renda e CSSL	34.333	25.854	-3.475	-24,7%	1088,0%
Imposto de renda e contribuição social - corrente e diferido	-7.579	-7.463	-4.553	-1,5%	66,5%
Resultado líquido antes dos participantes em SCPs e SPEs	26.754	18.391	-8.028	-31,3%	-433,3%
Participantes em SCPs e SPEs	-6.340	-194	-65	-96,9%	9654,3%
Lucro líquido do período	20.414	18.197	-8.093	-10,9%	-352,2%
Margem Bruta	32,6%	27,9%	26,3%	-4,8 p.p.	6,3 p.p.
Margem Bruta Ajustada¹	33,2%	29,3%	30,3%	-3,9 p.p.	2,9 p.p.
Margem Líquida	5,9%	4,6%	-4,2%	-1,2 p.p.	10,1 p.p.

RECOMPOSIÇÃO DO EBITDA

IFRS

Recomposição do EBITDA (R\$ mil)	1T19 (a)	4T18 (b)	1T18 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Lucro Líquido do Período	20.414	18.197	(8.093)	12%	-352%
(+) Depreciação e amortização	12.672	6.233	4.912	103%	158%
(+) Imposto de renda e contribuição social	7.579	7.463	4.553	2%	66%
(+) Participação dos acionistas minoritários	6.340	194	65	3166%	9654%
(+/-) Resultado financeiro	11.304	4.537	4.149	149%	172%
(+) Custo financiamento da produção	2.059	5.506	7.692	-63%	-73%
EBITDA ajustado	60.368	42.130	13.278	43%	355%
Margem EBITDA ajustada¹	17%	11%	7%	7 p.p.	10 p.p.

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO

IFRS

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA	31/03/2019	31/03/2018
Das atividades operacionais		
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	34.333	-3.475
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	12.672	4.912
Resultado de equivalência patrimonial	-1.308	1.029
Provisão para garantia	2.354	-8.446
Juros sobre encargos e financiamentos	19.866	19.290
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	1.625	2.237
Resultado com permuta física	-3.934	-108
Impostos	-7.579	-508
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	-1.765	1.149
Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento operacional	792	-
Provisão para perdas de contas a receber	1.022	-
Provisão para plano de opções de ações	1.298	956
Provisão para participação nos Lucros	1.051	-
Acréscimos (decréscimo) em ativos		
Contas a receber	-33.990	57.809
Estoques	23.660	-16.998
Créditos diversos	-14.819	1.850
Partes relacionadas	1.014	-9.392
Depósitos judiciais	1.182	-
Tributos a recuperar	157	1.248
Despesas antecipadas	-	-
(Decréscimo) acréscimo em passivos		
Fornecedores	299	-11.775
Obrigações trabalhistas	1.008	1.883
Obrigações tributárias	6.481	597
Financiamento por arrendamento operacional	-1.924	-
Credores por imóveis compromissados	-36.672	-28.604
Adiantamento de clientes	7.807	-4.550
Contas a pagar	9.812	223
Partes relacionadas	-2.848	2.242
Imposto de renda e contribuição social pagos	-7.146	-5.123
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	13.448	6.446
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Acréscimo de investimentos (SPCs e SPEs)	-4.099	-617
Dividendos recebidos	-4.157	111
Venda de participações societárias	-431	-
Acréscimo do imobilizado	-3.842	-1.563
Acréscimo do imobilizado arrendado	-	-
Acréscimo de intangível	-586	-156
Aplicações financeiras	20.606	-91.595
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	7.491	-93.820
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Alienação de ações em tesouraria	-	-
Dividendos pagos	-56.068	-
Ingressos dos empréstimos	92.388	298.577
Amortizações dos empréstimos	-164.770	-178.594
Juros pagos	-8.892	-17.320
Aumento de capital por não controladores	1.388	4.399
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	-135.954	107.062
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	-115.015	19.688
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	715.294	413.048
No final do exercício	600.279	432.736

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO

IFRS

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO	31/03/2019	31/03/2018
Receitas		
Vendas de imóveis e prestação de serviços	367.355	209.995
Outras receitas e (despesas) operacionais	-8.805	-4.782
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (constituição) reversão	-1.022	-
	357.528	205.213
Insumos adquiridos de terceiros		
Matérias-primas consumidas	-187.591	-113.075
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	-6.008	-5.108
Outros	-35.654	-21.609
	-229.253	-139.792
Valor adicionado bruto	128.275	64.421
Depreciação e amortização, líquidas	-12.672	-4.912
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	115.603	60.509
Valor adicionado recebido em transferência		
Resultado de equivalência patrimonial	1.308	-1.029
Receitas financeiras	9.662	9.563
	10.970	8.534
Valor adicionado total a distribuir	126.573	69.043
Distribuição do valor adicionado		
Pessoal	51.681	33.274
Impostos, taxas e contribuições	25.113	22.393
Remuneração de capitais de terceiros	23.025	21.404
Prejuízos retidos	20.414	-8.093
Parcela do resultado atribuído a acionistas não controladores	6.340	65
	126.573	69.043

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 excluimos esta receita (despesa) no cálculo do EBITDA Ajustado. O EBITDA Ajustado não é uma medida de desempenho financeiro segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, tampouco deve ser considerado isoladamente, ou como alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez. O EBITDA Ajustado funciona como indicador de nosso desempenho econômico geral, que não é afetado por flutuações nas taxas de juros, alterações da carga tributária do Imposto de Renda e da Contribuição Social ou dos níveis de depreciação e amortização.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias

31 de março de 2019

(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 38 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 10 de maio de 2019, 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 Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram preparadas de acordo com o CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e a IAS 34 - Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board - IASB, contemplando os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB)), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das informações intermediárias, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

As práticas contábeis nestas informações contábeis intermediárias são consistentes com as práticas descritas na Nota Explicativa nº 2 das demonstrações financeiras da Companhia do exercício findo em 31 de dezembro de 2018, arquivadas na CVM. Essas práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme nos períodos apresentados.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias—Continuação

31 de março de 2019

(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. Novas normas e interpretações contábeis

Pronunciamento	Descrição	Vigência
CPC 06 (R2) - Arrendamento Mercantil	Correlação as 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 1 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.

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

	Adoção CPC 06 (R2) / IFRS 16					
	Ativo (NE 8)	Passivo	Individual Resultado	Ativo (NE 8)	Passivo	Consolidado Resultado
Adoção Inicial	39.456	39.456	-	39.980	39.980	-
Adições	1.269	1.269	-	1.351	1.351	-
Depreciação	(1.444)	-	(1.444)	(1.522)	-	(1.522)
Pagamentos	-	(1.847)	-	-	(1.925)	-
Juros	-	780	(780)	-	792	(792)
Saldo em 31/03/2019	39.281	39.658	(2.224)	39.809	40.198	(2.314)

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias—Continuação

31 de março de 2019

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

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.

2.2. Reapresentação das informações financeiras de 2018

Em 31 de março de 2018, a Companhia realizou reclassificações contábeis e, para fins comparativos, está reapresentando os saldos conforme demonstrado abaixo:

	Individual 31/03/2018		
	Originalmente Apresentado	Reclassificações	Reapresentado
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(19.523)	-	(19.523)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Outros fluxos de caixa das atividades de investimento	(105.626)	-	(105.626)
Aplicações financeiras	-	(94.929)	(94.929)
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	(105.626)	(94.929)	(200.555)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	236.825	-	236.825
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	111.676	(94.929)	16.747
Caixa e equivalentes de caixa			
No início do período	275.094	(53.695)	221.399
No final do período	386.770	(148.624)	238.146

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias—Continuação
31 de março de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

3.1. Caixa e equivalente de caixa

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Caixa e bancos	4.464	5.478	240.153	253.253
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	282.257	385.493	360.126	462.041
Total	286.721	390.971	600.279	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 72,6% e 102% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento. Em 31 de março de 2019, a rentabilidade média bruta nos últimos 12 meses das aplicações financeiras da Companhia foi de 99% do CDI.

3.2. Aplicações financeiras

	Individual		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Aplicações em Letra Financeira do Tesouro (Títulos públicos)	74.969	107.810	91.364	118.191
Letras Financeiras (Títulos privados)	26.323	23.587	32.080	25.859
Total	101.292	131.397	123.444	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 constituídos possuem o propósito de acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), realizando aplicações em títulos de renda fixa, títulos públicos de outras instituições financeiras e fundos de investimentos abertos, que privilegiem liquidez e possibilitem o melhor retorno financeiro dentro dos limites de riscos preestabelecidos.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias—Continuação

31 de março de 2019

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

4. Contas a receber

4.1. Contas a receber operacional

Contas a receber por incorporação de imóveis	Individual		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Unidades concluídas	3.745	2.980	165.659	187.513
Unidades não concluídas	-	-	327.248	299.218
Contas a receber por venda de terrenos	50	256	960	1.465
(-) Provisão para perdas de contas a receber	-	-	(12.824)	(11.802)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(5.056)	(6.820)
	3.795	3.236	475.988	469.574
Contas a receber por prestação de serviço				
Administração de obra	-	598	-	598
Intermediação imobiliária	-	-	2.043	3.411
Construção por empreitada	38.419	11.155	68.851	41.892
Outros serviços	-	-	729	729
	38.419	11.753	71.623	46.630
	42.214	14.989	547.611	516.204
Circulante	33.657	14.969	447.196	394.942
Não circulante	8.557	20	100.415	121.262

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 4,78%, 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.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias—Continuação

31 de março de 2019

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

4. Contas a receber--Continuação

4.1. Contas a receber operacional--Continuação

Em 31 de março 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	
	31/03/2019	31/12/2018
A vencer		
até 90 dias	280.320	200.706
de 91 a 180 dias	38.723	37.772
de 181 a 270 dias	78.472	56.809
de 271 a 360 dias	10.158	41.744
	407.673	337.031
Vencidos		
Até 30 dias	2.158	19.188
De 31 a 60 dias	1.161	613
De 61 a 90 dias	517	460
De 91 a 120 dias	4.573	3.401
De 121 a 180 dias	755	2.122
Acima de 180 dias	30.359	32.127
	39.523	57.911
	447.196	394.942

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

	31/03/2019	31/12/2018
Entre 1 e 2 anos	56.903	78.052
Até 3 anos	28.102	27.586
Até 4 anos	5.689	4.998
Após 4 anos	9.721	10.626
	100.415	121.262

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias—Continuação

31 de março de 2019

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

4. Contas a receber--Continuação

4.2. Outras contas a receber

Em 03 de setembro de 2018, a Companhia vendeu a empresa Lago da Pedra participações S.A. para um fundo de investimento imobiliário pelo valor de R\$183.156. O valor a receber por essa venda em 31 de março de 2019 é de R\$28.415. Este valor refere-se a parcela complementar, observado os termos e condições previstos no contrato referente ao ajuste de preço inicial, atualizado pela taxa DI.

	Individual		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Contas a receber por				
Alienação de cotas	30.415	29.985	30.429	29.998
	30.415	29.985	30.429	29.998
Circulante	2.000	2.000	2.014	2.013
Não circulante	28.415	27.985	28.415	27.985

5. Estoques

	Individual		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Terrenos a incorporar	412.652	412.652	2.586.312	2.417.764
Imóveis concluídos	1.463	-	191.569	194.190
Imóveis em construção	-	868	326.498	301.504
	414.115	413.520	3.104.379	2.913.458
Circulante	1.463	868	812.783	823.164
Não circulante	412.652	412.652	2.291.596	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 março de 2019 foram capitalizados nas contas de estoques, juros no montante de R\$1.671 (R\$25.113 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018), ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$22.907(R\$23.294 em 31 de dezembro de 2018), referente às unidades não vendidas. A taxa média utilizada para a capitalização dos juros foi de 8,36% em março de 2019 (8,90% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018). Em 31 de março de 2019 e em 31 de dezembro de 2018 não havia financiamento à produção na controladora.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias—Continuação

31 de março de 2019

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

6. Partes relacionadas

6.1. Empresas ligadas

Ativo

	Individual		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Créditos junto a sócios de empreendimentos (a)	10.142	10.119	52.890	49.564
Conta corrente com empreendimentos (b)	69.302	65.804	17.972	22.312
	79.444	75.923	70.862	71.876
Circulante	79.444	75.923	70.862	71.227
Não circulante	-	-	-	649

Passivo

	Individual		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Passivo junto a sócios de empreendimentos (a)	325	325	15.881	18.729
Conta corrente com empreendimentos (b)	15.976	17.419	-	-
	16.301	17.744	15.881	18.729
Circulante	16.301	17.044	15.881	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 Participações e Locações Ltda. ("ALVG") para locomoção dos executivos durante a realização das atividades relacionadas aos negócios. Durante o exercício findo em 31 de março de 2019 foram pagos valores mensais de R\$298 referente à locação de aeronaves. A ALVG é uma empresa controlada pelo mesmo grupo de controle da Direcional.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias—Continuação
31 de março de 2019
(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 este imóvel. Essa operação foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia e realizada a valor de mercado, conforme avaliação efetuada pela CB Richard Ellis (CBRE). Durante o período findo em 31 de março de 2019 foram pagos valores mensais de R\$526 (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 IFRS 16, identificamos que o contrato de locação do imóvel atente 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 contra partida ao passivo a pagar de arrendamentos. O montante do imóvel na adoção da norma é de R\$ 38.158. No 1º trimestre de 2019 foi reconhecido a título de: pagamento R\$ 1.580, depreciação R\$ 1.168 e juros R\$ 732.

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 2018:

Aprovada para o exercício de 2019	2019			Total
	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Diretoria estatutária	
Número de membros (*)	7	3	4,9	14,9
Remuneração fixa anual (R\$)	1.200	180	3.100	4.480
Remuneração variável (R\$)	-	-	2.400	2.400
Remuneração baseada em opções de ações (R\$)	50	-	2.600	2.650
	1.250	180	8.100	9.530

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias—Continuação
31 de março de 2019
(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 2018	2018			Total
	Conselho de administração	Conselho Fiscal	Diretoria estatutária	
Número de membros (*)	7	3	4	14
Remuneração fixa anual (R\$)	792	130	1.904	2.826
Remuneração baseada em opções de ações (R\$)	78	-	2.284	2.362
	870	130	4.188	5.188

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

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

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias—Continuação
31 de março de 2019
(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 março de 2019:

	Participação	31/12/2018	Dividendos/ amortização	Equivalência patrimonial	Subscrição (redução), de capital/AFAC e baixas de investimentos	31/03/2019
Jequia Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	135.225	-	(975)	51.366	185.616
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	100,00%	88.880	(4.086)	7.112	14.644	106.550
Canário Engenharia Ltda.	99,90%	60.474	-	(15)	3	60.462
Anapu Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	43.089	-	8.186	(3.486)	47.789
Nova Campinas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	22337	(4.137)	3.336	24.073	45.609
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	32.636	-	-	11.507	44.143
Coral Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	46.135	-	267	(5.248)	41.154
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	30.946	-	(180)	8.492	39.258
Barreirinha Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,90%	36.615	-	(2.114)	3.150	37.651
Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	29.007	-	3.589	4.354	36.950
Tarauaca Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	36.517	-	(439)	(1.001)	35.077
Napoli Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	25.244	-	-	9.192	34.436
Constantina Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	26.853	-	2.996	3.881	33.730
Manauara Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	44.356	-	3.094	(17.603)	29.847
Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	31.708	-	346	(3.423)	28.631
Gtis Lx Participações S.A.	35,00%	16.529	-	201	8.372	25.102
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	31.734	(8.897)	4.579	(2.525)	24.891
Direcional Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	24.363	-	(3)	163	24.523
Portal Das Rosas Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	31104	-	3.644	(10.776)	23.972
Riachos Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	21.438	-	-	49	21.487
Alto Santo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	16.396	-	3.326	273	19.995
Outras controladas	-	561.480	(32.125)	16.433	(2.564)	543.224
Total controladas		1.393.066	(49.245)	53.383	92.893	1.490.097
Controladas em conjunto (Consolidado)	-	64.161	-	1.308	8.256	73.725
Total Controladora		1.457.227	(49.245)	54.691	101.149	1.563.822

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias—Continuação
31 de março de 2019
(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 31/03/2019:

Empresas Controladas	Participação	Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	
Jequia Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	145.332	75.629	20.846	14.313	185.802
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	100,00%	87.070	68.882	16.069	33.333	106.550
Canário Engenharia Ltda.	99,90%	122	128.752	34	68.318	60.522
Anapu Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	44.719	12.182	6.678	2.387	47.836
Nova Campinas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	48.116	1.734	2.963	1.232	45.655
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	45	44.142	-	-	44.187
Coral Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	40.231	1.926	771	191	41.195
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	37.577	3.424	947	757	39.297
Barreirinha Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,90%	39.956	127	2.259	136	37.688
Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	19.145	21.580	2.286	1.452	36.987
Direcional Spl Jordão Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	15.528	21.302	429	14	36.387
Tarauaca Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	27.703	7.992	172	411	35.112
Napoli Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	36.605	-	134	2.000	34.471
Constantina Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	45.000	5.510	12.374	4.372	33.764
Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	11.154	24.711	2.268	1.785	31.812
Qrtz5 Incorporações De Imóveis Spe Ltda	60,00%	38.103	1.723	7.472	581	31.773
Manauara Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	42.632	1.840	11.211	3.384	29.877
Jardim Amaralina Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	50,00%	65.526	667	34.777	2.348	29.068
Ouro Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda	70,00%	44.857	1.055	17.394	71	28.447
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	38.819	1.493	4.482	10.939	24.891
Direcional Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	2	24.554	33	-	24.523
Portal Das Rosas Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	28.756	2.738	5.651	1.847	23.996
Riachos Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	80	21.409	2	-	21.487
Outras controladas	-	807.247	1.538.968	160.059	1.623.467	562.689
Total controladas		1.664.325	2.012.340	309.311	1.773.338	1.594.016
Controladas em conjunto (Consolidado)		46.399	115.147	17.406	630	143.510

Em 31 de março de 2019 e em 31 de dezembro de 2018, 36,04% e 38,56%, respectivamente, dos ativos da Companhia estão inseridos na estrutura de segregação patrimonial, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931/04.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias—Continuação

31 de março de 2019

(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	-	-	-	-	-	-	39.456	-	39.456
Adições	207	2.104	16	-	128	-	1.269	16	3.740
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/03/2019	12.058	100.665	3.416	919	4.274	8.615	40.725	222	170.894
Depreciação									
Saldo em 31/12/2018	(9.231)	(65.049)	(1.665)	(837)	(3.102)	(2.782)	-	(188)	(82.854)
Depreciação do período	(287)	(3.484)	(64)	(4)	(104)	(209)	(1.444)	(2)	(5.598)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/03/2019	(9.518)	(68.533)	(1.729)	(841)	(3.206)	(2.991)	(1.444)	(190)	(88.452)
Valor contábil									
Em 31/12/2018	2.620	33.512	1.735	82	1.044	5.833	-	18	44.844
Em 31/03/2019	2.540	32.132	1.687	78	1.068	5.624	39.281	32	82.442

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	98.561	7.504	2.710	8.166	8.614	57.177	-	1.275	207.702
Adoção IFRS 16	-	-	-	-	-	-	-	39.980	-	39.980
Adições	233	2.104	67	-	202	20	2.073	1.351	-	6.050
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/03/2019	23.928	100.665	7.571	2.710	8.368	8.634	59.250	41.331	1.275	253.732
Depreciação										
Saldo em 31/12/2018	(17.199)	(65.049)	(4.236)	(2.586)	(6.285)	(2.782)	(42.162)	-	(1.131)	(141.430)
Depreciação do período	(551)	(3.484)	(164)	(8)	(186)	(209)	(2.722)	(1.522)	(13)	(8.859)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/03/2019	(17.750)	(68.533)	(4.400)	(2.594)	(6.471)	(2.991)	(44.884)	(1.522)	(1.144)	(150.289)
Valor contábil										
Em 31/12/2018	6.496	33.512	3.268	124	1.881	5.832	15.015	-	144	66.272
Em 31/03/2019	6.178	32.132	3.171	116	1.897	5.643	14.366	39.809	131	103.443

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias—Continuação

31 de março de 2019

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

8. Imobilizado—Continuação

Consolidado--Continuação

- (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.

O ativo de direito de uso da companhia é composto por imóveis, veículos e máquinas e equipamentos. O ativo arrendado de maior relevância é o prédio onde a companhia estabelece sua sede.

A Companhia e suas controladas possuem 28 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 março de 2019 foi de R\$100.665 (R\$98.561 em 31 de dezembro de 2018). Ocorreram adições de imobilizado no exercício de itens cujo compromisso está vinculado à alienação fiduciária, no montante de R\$2.104, que são garantidos pelos próprios objetos dos contratos.

9. Empréstimos e financiamentos

	Individual		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Financiamento à construção	-	-	69.101	169.496
FINAME e <i>leasing</i> financeiro de equipamentos	16.730	16.487	16.730	16.486
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	782.051	705.725	782.051	705.725
Cédula de Crédito Bancário	60.212	98.166	68.302	105.885
Total geral	858.993	820.378	936.184	997.592
Circulante	346.618	369.814	355.507	448.666
Não circulante	512.375	450.564	580.677	548.926

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

Financiamento à construção

Esta modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção. As taxas de juros aplicáveis a estes empréstimos variam, conforme a operação, entre 8,3% e 11,04% ao ano, com correção pela TR. Somente com o Banco ABC é que temos a taxa corrigida pelo CDI + 1,95% ao ano. Estas operações são garantidas por

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias—Continuação
31 de março de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias—Continuação

31 de março de 2019

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

9. Empréstimos e financiamentos--Continuação

FINAME e *leasing*

Estas modalidades de empréstimos têm por finalidade financiar investimentos em máquinas e equipamentos. As taxas de juros aplicáveis a estes empréstimos são: (i) para FINAME, conforme a operação, juros fixos de 6,0% ao ano e (ii) para Leasing, conforme a operação, juros variáveis com margens sobre o CDI de 1,50% a 3,43% ao ano. Estas operações são garantidas pelas próprias máquinas e equipamentos adquiridos com os empréstimos.

Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI

341ª 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. O saldo do valor nominal unitário dos CRI's não será corrigido monetariamente. A remuneração dos CRI's, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário dos CRI desde a data de emissão dos CRI's, é composta por juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada da taxa DI. Esta operação é garantida pelos recursos financeiros presentes nas contas vinculadas à operação e pela cessão fiduciária de direitos creditórios das empresas: Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda., Flourita Empreendimentos Imobiliários Ltda., SCP Direcional/ACR - Lago, Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários Ltda., SCP Direcional/DAN/Gontijo Fernandes - Jacundá e Trincheiras Empreendimentos Imobiliários Ltda.

379ª 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. O saldo do valor nominal unitário dos CRI's não será corrigido monetariamente. A remuneração dos CRI's, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário dos CRI's desde a data de emissão dos CRI's, é composta por juros remuneratórios 0,70% ao ano mais à variação acumulada da Taxa DI. A Direcional constituirá, em favor da securitizadora a alienação fiduciária de quotas e direitos emergentes destas quotas, de emissão de (i) Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Porto Acre") e (ii) Tarauacá Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Tarauacá" e, em conjunto com Porto Acre, as "SPE Intervenientes") e de titularidade da Direcional ("Alienação Fiduciária").

25ª 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 CRI's, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário dos CRI's desde a data de emissão dos CRI's, é composta por juros remuneratórios 0,90% ao ano mais à variação acumulada da Taxa DI. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI's, os quais não contarão também com garantia flutuante da Emissora.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias—Continuação

31 de março de 2019

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

9. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI--Continuação

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 CRI's, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário dos CRI's desde a data de emissão dos CRI's, 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 CRI's, 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 CRI's, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário dos CRI's desde a data de emissão dos CRI's, é composta por juros remuneratórios 4,00% ao ano mais à variação IPCA. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI's, os quais não contarão também com garantia flutuante da Emissora.

Cédula de Crédito Bancário

Esta modalidade de empréstimo tem por finalidade financiar a necessidade de capital de giro da Companhia. A taxa de juros praticada nesta modalidade de empréstimo é de 112%, 114% e 130% do CDI a.m.

Cédula de Crédito Bancário Empresário

CCB Plano Empresário Final emitida junto ao Banco ABC no Valor de R\$32.828 (trinta e dois milhões, oitocentos e vinte e oito mil). A taxa de Juros praticada nesta modalidade 0,1241% a.m. acrescidos da Taxa CDI, calculadas e divulgadas pela CETIP ("Taxa DI").

A parcela não circulante dos empréstimos em 31/03/2019 tem os seguintes vencimentos:

Período	31/03/2019	
	Individual	Consolidado
Entre 1 e 2 anos	179.562	208.845
Entre 2 e 3 anos	151.117	170.790
Entre 3 e 4 anos	60.451	76.870
Após 4 anos	121.245	124.172
	512.375	580.677

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias—Continuação

31 de março de 2019

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

10. Obrigações trabalhistas

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Salários e retiradas a pagar	1.457	2.668	4.356	5.934
Encargos trabalhistas e previdenciários	1.187	1.296	4.171	4.603
Provisões trabalhistas	8.113	5.402	18.928	14.234
Outros	396	741	787	1.412
	11.153	10.107	28.242	26.183

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	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
PIS	19	38	22	44
COFINS	111	197	125	221
Regime especial de tributação	0	83	4.041	5.318
IRPJ	6	4	618	977
CSLL	4	3	679	498
Outros	480	304	2.269	2.475
	620	629	7.754	9.533
Impostos diferidos				
PIS	38	10	1.792	1.707
COFINS	183	49	8.155	7.780
AVP	-	-	(216)	(318)
IRPJ	130	35	6.113	5.734
CSLL	67	18	3.178	3.001
Outros	-	-	(396)	(392)
	418	112	18.626	17.512
	1.038	741	26.380	27.045
Circulante	953	741	22.857	23.305
Não circulante	85	-	3.523	3.740

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias—Continuação

31 de março de 2019

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

12. Credores por imóveis compromissados

Demonstra as contas a pagar decorrentes da aquisição de terrenos para incorporação de empreendimentos imobiliários, sendo os próprios terrenos parte da garantia. Estes contratos são corrigidos pelos mesmos índices de correção dos contratos de compra e vendas das unidades incorporadas nos respectivos terrenos.

	31/12/2018	(+) Aquisições	(-) Pagamentos	(+/-) Revisões	31/03/2019
Individual	412.752	-	-	-	412.752
	412.752	-	-	-	412.752
Circulante	-				-
Não circulante	412.752				412.752

	31/12/2018	(+) Aquisições	(-) Pagamentos	(+/-) Revisões	31/03/2019
Consolidado	1.559.339	210.940	(37.672)	1.704	1.734.311
	1.559.339	210.940	(37.672)	1.704	1.734.311
Circulante	92.367				93.549
Não circulante	1.466.972				1.640.762

	Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018
<i>Aging list:</i>		
Até 1 ano	93.549	92.367
Entre 1 e 2 anos	929.784	944.237
Entre 2 e 3 anos	459.182	333.723
Entre 3 e 4 anos	92.957	60.464
Após 4 anos	158.839	128.548
	1.734.311	1.559.339

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias—Continuação

31 de março de 2019

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

13. Adiantamento de clientes

Consolidado

	31/12/2018	(+) Aquisições/ recebimentos	(-) Amortizações	31/03/2019
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	395.117	5.455	(3.934)	396.638
Adiantamento por recebimento (ii)	14.706	7.807	(3.326)	19.187
Total adiantamentos	409.823	13.262	(7.260)	415.825
Circulante	12.913			19.988
Não circulante	396.910			395.837

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

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

14. Outras contas a pagar

	Individual		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Débitos com clientes	11.244	1.390	16.660	6.221
Débitos com parceiros (a)	-	-	26.920	26.920
Contas a pagar por aquisições de participações societárias (b)	37.169	37.533	37.169	37.533
Passivo a descoberto (c)	26.791	28.314	3	3
Outros	1.565	1.265	10.203	10.466
Total	76.769	68.502	90.955	81.143
Circulante	76.769	68.502	64.955	55.143
Não circulante	-	-	26.000	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) Em setembro de 2016 a Companhia adquiriu da Trisul S.A. 50% das quotas da SPE Jardim Amaralina por R\$21.000. Essa SPE será responsável pela construção e incorporação do empreendimento popular Jardim Amaralina na cidade de São Paulo.

(c) Está representado nessa rubrica o saldo de investimentos em controladas ou controladas em conjunto que estão com patrimônio líquido negativo.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias—Continuação

31 de março de 2019

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

15. Provisões

15.1. Provisão para garantia

	Individual	Consolidado
Saldo 31/12/2018	7.797	30.261
(+) Provisões	765	9.134
(-) Pagamentos	(1.908)	(6.779)
Saldo 31/03/2019	6.654	32.616

	Individual		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Circulante	5.909	7.329	10.423	10.959
Não circulante	745	468	22.193	19.302

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 2,34% e para as obras de serviços 0,94% em março 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	-	1.506	1.658	3.164
Reversões	-	(1.299)	(936)	(2.235)
Saldo em 31 de março de 2019	-	2.025	1.657	3.682

	Consolidado			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2018	81	10.668	20.559	31.308

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias—Continuação

31 de março de 2019

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

Provisões	2	3.212	5.084	8.298
Reversões	-	(2.695)	(3.978)	(6.673)
Saldo em 31 de março de 2019	83	11.185	21.665	32.933

A Companhia está envolvida em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível. Em 31 de março de 2019, os valores são: de trabalhista R\$ 31.842, tributário R\$ 9.340 e cível R\$ 137.722. Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes

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 147.546.104 em circulação e 5.852.645 em tesouraria.

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

Durante o período de três meses encerrado em 31 de março de 2019, foram cedidas 552.064 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	552.064	(552.064)	-
31 de março de 2019	147.546.104	5.852.645	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\$59.420.903, ao preço médio de R\$6,76 por ação.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias—Continuação

31 de março de 2019

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

16.3. Reservas de capital

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

Conforme divulgado na Nota 22, a Companhia reconhece na referida rubrica os serviços recebidos em contrapartida da outorga de opções de compra de ações. Concomitantemente ao exercício das opções de ações, a reserva é transferida para lucros retidos.

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.

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 04 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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias—Continuação

31 de março de 2019

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

financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2018, no montante de R\$ 56.068, correspondendo a R\$ 0,38 por ação (desconsiderando as ações mantidas pela Companhia em tesouraria). Os dividendos foram pagos no dia 25 de março de 2019, sem atualização monetária ou juros. Fizeram jus ao recebimento de dividendos os acionistas detentores de ações da Companhia na data base de 14 de março de 2019.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias—Continuação

31 de março de 2019

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

16.5. Lucro (prejuízo) por ação

O cálculo do lucro/prejuízo por ação para os períodos findo em 31 de março de 2019 e 2018 podem ser assim demonstrados:

	31/03/2019	31/03/2018
Lucro (prejuízo) do período	20.414	(8.093)
Média ponderada do número de ações	146.377.654	146.836.517
Lucro (prejuízo) líquido básico por ação - R\$	0,14	(0,06)

Para os períodos findos em 31 de março de 2019 e de 2018 o cálculo do lucro (prejuízo) por ação básico e diluído mantém-se o mesmo devido ao prejuízo apurado do exercício.

16.6. Participações não controladores

No período findo em 31 de março de 2019, as alterações de participações societárias da Companhia em controladas geraram um aumento de acionistas não controladores de R\$7.789 e não gerou resultado para os acionistas da Controladora, registradas diretamente no patrimônio líquido.

17. Receita líquida

	Individual		Consolidado	
	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018
Receita bruta de vendas	805	-	310.102	176.190
Receita bruta de serviços	39.480	8.383	54.467	34.954
Receita bruta total	40.285	8.383	364.569	211.144
Ajuste a valor presente	-	-	1.764	(1.149)
Impostos incidentes sobre vendas	(915)	(538)	(8.169)	(4.805)
Vendas canceladas	(327)	(2.874)	(9.364)	(13.035)
Receita operacional líquida	39.043	4.971	348.800	192.155

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.

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias—Continuação

31 de março de 2019

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

17. Receita líquida--Continuaçãoa) 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:

I) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	1.529.230
Empreendimentos em construção	
a) Receita de vendas contratadas	3.536.794
b) Receita de vendas apropriadas líquidas	2.007.564
Receitas de vendas apropriadas	2.028.010
Distratos - Receitas estornadas	(20.446)
II) Receitas de indenizações por distratos	1.641
III) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas	1.032.688
Empreendimentos em construção	
a) Custo orçado das unidades (Sem encargos financeiros)	2.304.475
b) Custo de construção incorrido	1.274.872
Encargos financeiros apropriados	10.561
c) Distratos - Custo de construção	(13.523)
Distratos - Encargos financeiros	(123)
Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a - b - c)	1.043.126
Drive Cl / CO (sem encargos financeiros)	54,73%
IV) Custo orçado a apropriar em estoque	1.084.462
Empreendimentos em construção	
a) Custo orçado das unidades (Sem encargos financeiros)	1.477.936
b) Custo de construção incorrido	392.640
Encargos financeiros apropriados	834
Unidades vendidas	29.478

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias—Continuação
31 de março de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Receita líquida--Continuação**b) Resultado apropriado**

Resultado apropriado de	01/01/2019 a 31/03/2019		01/01/2018 a 31/03/2018	
	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas
Individual				
Serviços	38.238	(30.190)	5.002	(4.175)
Incorporação - imóveis concluídos	805	(77)	(31)	-
Total Individual	39.043	(30.267)	4.971	(4.175)
Controladas				
Serviços	14.338	(20.131)	7.072	(3.931)
Incorporação - imóveis concluídos	17.503	(14.960)	6.198	(18.369)
Incorporação - imóveis em construção	277.916	(169.599)	173.914	(115.079)
Total Controladas	309.757	(204.690)	187.184	(137.379)
Total Consolidado	348.800	(234.958)	192.155	(141.554)

18. Custos e despesas por natureza

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018
Matéria-prima, e materiais de uso e consumo	(25.250)	(4.932)	(187.591)	(113.075)
Despesas com pessoal	(18.636)	(12.403)	(51.681)	(33.274)
Juros capitalizados	-	-	(2.059)	(7.692)
Depreciação e amortização	(3.173)	(910)	(12.672)	(4.912)
Serviços de terceiros	(3.330)	(2.865)	(5.053)	(4.273)
Energia elétrica, água e telefone	(449)	(471)	(955)	(835)
Despesas gerais com vendas	(794)	(238)	(9.195)	(8.009)
Comissão de vendas	(513)	102	(19.889)	(7.756)
Outras despesas	(5.359)	(4.331)	(6.571)	(5.844)
	(57.504)	(26.048)	(295.666)	(185.670)
Classificados como				
Custos dos imóveis vendidos	(571)	-	(185.131)	(116.273)
Custos de serviços prestados	(29.696)	(4.175)	(49.827)	(25.281)
Despesas comerciais	(1.587)	(136)	(32.671)	(19.631)
Despesas gerais e administrativas	(25.650)	(21.737)	(28.037)	(24.485)
	(57.504)	(26.048)	(295.666)	(185.670)

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias—Continuação

31 de março de 2019

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

19. Resultado financeiro

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

	Individual		Consolidado	
	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	6.369	5.570	8.655	7.629
Atualização monetária e juros contratuais	1.060	955	1.007	1.934
	7.429	6.525	9.662	9.563
Despesas financeiras				
Despesas com juros	(17.764)	(11.461)	(18.337)	(12.282)
Juros sobre arrendamentos	(972)	-	(792)	-
Despesas bancárias	(664)	(453)	(1.837)	(1.430)
	(19.400)	(11.914)	(20.966)	(13.712)
Resultado financeiro líquido	(11.971)	(5.389)	(11.304)	(4.149)

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias—Continuação

31 de março de 2019

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

20. Imposto de renda e contribuição social

	Individual		Consolidado	
	01/01/2019 a 31/03/2019	01/01/2018 a 31/03/2018	01/01/2019 a 31/03/2019	01/01/2018 a 31/03/2018
Resultado antes do IRPJ e da CSLL	20.604	(8.069)	34.333	(3.475)
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	7.005	(2.743)	11.673	(1.182)
Empresas tributadas pelo lucro real				
Adições e exclusões	5.360	4.044	-	-
Adição (exclusão) equivalência patrimonial	(54.691)	(19.900)	-	-
Base de tributação	(28.727)	(23.925)	-	-
Empresas tributadas pelo lucro presumido				
Base de tributação	-	-	62.126	55.435
Alíquotas aplicáveis ao lucro presumido	2,28%	2,28%	2,28%	2,28%
Despesa com imposto	-	-	965	817
Despesa com imposto diferido	-	-	452	447
Empresas tributadas pelo RET (1%)				
Base de tributação	40.338	5.029	198.967	142.301
Alíquotas aplicáveis ao Regime Especial de Tributação	0,47%	0,47%	0,47%	0,47%
Despesa com imposto	46	-	786	664
Despesa com imposto diferido	144	24	148	4
Empresas tributadas pelo RET (4%)				
Base de tributação	-	-	272.282	136.460
Alíquotas aplicáveis ao Regime Especial de Tributação	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	-	-	5.377	3.641
Despesa com imposto diferido	-	-	(149)	(1.020)
Despesa com IRPJ e CSLL do período	190	24	7.579	4.553
Alíquota efetiva	0,92%	(-0,30%)	22,07%	(131,02%)

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias—Continuação

31 de março de 2019

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

20. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos períodos encerrados em 31 de março de 2019 e 31 de março 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.

21. Instrumentos financeiros

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

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

Risco de taxas de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, substancialmente a 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:

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias—Continuação

31 de março de 2019

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Risco de liquidez--Continuação

	Consolidado				Total
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	
Em 31 de março de 2019					
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	355.507	208.845	170.790	201.042	936.184
Fornecedores	76.668	1.410	-	-	78.078
Partes relacionadas (Nota 6.1)	15.881	-	-	-	15.881
Credores por imóveis compromissados (Nota 12)	93.549	929.784	459.182	251.796	1.734.311
Adiantamento por recebimento (Nota 13)	19.187	-	-	-	19.187

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

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias—Continuação
31 de março de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria--Continuação

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

	Nota	Individual		Consolidado	
		31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Ativos financeiros					
Custo amortizado		54.513	27.176	560.539	528.992
Contas a receber	4.1	42.214	14.989	547.611	516.204
Outras contas a receber	-	12.299	12.187	12.928	12.788
Valor justo pelo resultado (*)		418.428	552.353	754.152	889.342
Caixa e bancos	3.1	4.464	5.478	240.153	253.253
Equivalente de caixa	3.1	282.257	385.493	360.126	462.041
Aplicações financeiras	3.2	101.292	131.397	123.444	144.050
Contas a receber por alienação de investimentos	4.2	30.415	29.985	30.429	29.998
Total dos ativos financeiros		472.941	579.529	1.314.691	1.418.334
Passivos financeiros					
Custo amortizado		1.380.837	1.330.636	2.874.596	2.748.349
Credores por imóveis compromissados	12	412.752	412.752	1.734.311	1.559.339
Adiantamento por recebimento	13	-	-	19.187	14.706
Empréstimos e financiamentos	9	858.993	820.378	936.184	997.592
Fornecedores	-	16.022	11.260	78.078	76.840
Partes relacionadas	6.1	16.301	17.744	15.881	18.729
Outras contas a pagar	14	76.769	68.502	90.955	81.143
Passivos financeiros		1.380.837	1.330.636	2.874.596	2.748.349

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias—Continuação

31 de março de 2019

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros

Em 31/03/2019 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	54.513	54.513	-	560.539	560.539	-
Contas a receber	42.214	42.214	-	547.611	547.611	-
Outras contas a receber	12.299	12.299	-	12.928	12.928	-
Valor justo por meio de resultado	418.428	418.428	-	754.152	754.152	-
Caixa e bancos	4.464	4.464	-	240.153	240.153	-
Equivalente de caixa	282.257	282.257	-	360.126	360.126	-
Aplicações financeiras	101.292	101.292	-	123.444	123.444	-
Contas a receber por alienação de investimentos	30.415	30.415	-	30.429	30.429	-
Total dos ativos financeiros	472.941	472.941	-	1.314.691	1.314.691	-
Passivos financeiros						
Custo amortizado	1.380.837	1.380.837	-	2.874.596	2.874.596	-
Credores por imóveis compromissados	412.752	412.752	-	1.734.311	1.734.311	-
Adiantamento por recebimento	-	-	-	19.187	19.187	-
Empréstimos e financiamentos	858.993	858.993	-	936.184	936.184	-
Fornecedores	16.022	16.022	-	78.078	78.078	-
Partes relacionadas	16.301	16.301	-	15.881	15.881	-
Outras contas a pagar	76.769	76.769	-	90.955	90.955	-
Passivos financeiros	1.380.837	1.380.837	-	2.874.596	2.874.596	-

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias—Continuação

31 de março de 2019

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

21. 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	-

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias—Continuação

31 de março de 2019

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

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 (%)	6,40%	8,00%	9,60%

Variável de risco	Risco	Cenário I	Cenário II	Cenário III
CDI	Aumento do CDI	23.911	29.889	35.867
Despesas financeiras adicionais em se confirmando o cenário		-	5.978	11.956

Variável de risco	Cenário I	Cenário II	Cenário III
IPCA (%)	3,80%	4,75%	5,70%

Variável de risco	Risco	Cenário I	Cenário II	Cenário III
IPCA	Redução do IPCA	5.981	7.477	8.972
Redução nas receitas financeiras em se confirmando o cenário		-	1.495	2.991

Variável de risco	Cenário I	Cenário II	Cenário III
INCC (%)	4,10%	5,13%	6,15%

Variável de risco	Risco	Cenário I	Cenário II	Cenário III
INCC	Redução do INCC	10.097	12.621	15.145
Redução nas receitas financeiras em se confirmando o cenário		-	2.524	5.048

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias—Continuação

31 de março de 2019

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Gerenciamento de riscos do negócio

Sistema de controle de risco

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

Controle da exposição máxima de caixa

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

Gerenciamento de risco de demanda

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

Riscos operacionais

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias—Continuação

31 de março de 2019

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Gestão do capital social

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

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

	Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018
Empréstimos e financiamentos	936.184	997.592
(-) Caixa e equivalente de caixa	600.279	715.294
(-) Aplicações financeiras	123.444	144.050
Dívida líquida	212.461	138.248
Patrimônio líquido	1.366.647	1.393.276
Dívida líquida sobre o patrimônio líquido	15,55%	9,92%

No período encerrado em 31/03/2019 a Companhia apresentou um consumo de caixa de R\$ 74.213 ante uma geração de caixa no exercício de 2018 de R\$ R\$271.947.

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 março de 2019 no montante de R\$13.961 (31 de dezembro de 2018 - R\$15.143) como parte de discussão de seus passivos contingentes.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias—Continuação

31 de março de 2019

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

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

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 22 de dezembro de 2009, os acionistas da Companhia aprovaram um plano de opção de compra de ações, estabelecendo as regras e condições para outorga de opções a empregados, administradores, executivos e colaboradores, com objetivo de atraí-los, motivá-los e retê-los, bem como alinhar os seus interesses com os da Companhia e de seus acionistas.

Foram criados dois programas, englobando um total de 8.674.673 de opções, correspondendo a idêntico número de ações.

O Conselho de Administração já outorgou 8.799.978 opções, das quais foram efetivamente exercidas 3.596.117 e 5.183.861 foram canceladas.

A tabela a seguir apresenta a movimentação das opções:

Ano de outorga	Programa 1	Programa 2
	2009 a 2015	2009 a 2015
Quantidade total de opções (A)	3.963.301	4.711.372
Preço de exercício	R\$1,20	(*) R\$13,40
Prazo de aquisição (<i>vesting period</i>)	20% ao ano	20% ao ano
Movimentação das opções		
Opções outorgadas (B)	4.259.978	4.540.000
Opções exercidas	(3.238.117)	(368.000)
Opções canceladas (C)	(1.011.861)	(4.164.000)
Opções em circulação	10.000	8.000
Saldo de opções a outorgar (**)	-	-

(*) Preço de exercício considera correção do preço de emissão pelo IPCA até 31 de dezembro de 2017, bem como ajustes devidos aos pagamentos de dividendos no exercício.

(**) O Conselho de Administração não pode outorgar novas opções nos Planos 1 ou 2, dado que o prazo de vigência expirou em 31 de dezembro de 2015.

O valor justo das últimas opções outorgadas foi calculado com base na metodologia Black & Scholes, considerando uma volatilidade histórica de 33,29%, taxa de juros de 9,00% a.a., e os preços de exercício respectivos de cada programa. O valor justo médio das opções do Programa 1 foi estimado em R\$9,97 e as do Programa 2 em R\$5,32 cada.

Caso os beneficiários do total das opções do Programa 1 e 2 já outorgadas e ainda não exercidas exerçam suas opções, a diluição máxima da participação dos atuais acionistas será de 0,1%.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias—Continuação

31 de março de 2019

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

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

Remuneração baseada em ações ("Programa de Matching")

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 15 de maio de 2015 foi aprovado o regulamento do 1º Programa de incentivo atrelado a ações da Direcional Engenharia S.A. ("Programa de Matching"), conforme alterado em reunião realizada em 21 de julho de 2015.

E em reunião do Conselho Administração realizada em 20 de março de 2017 foi aprovado o regulamento do 2º Programa de incentivo atrelado a ações da Direcional Engenharia S.A. ("Programa de Matching").

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 1º Programa de Matching a Companhia outorgará aos Beneficiários duas ações ordinárias da Companhia, já no âmbito do 2º Programa de Matching 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.

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	123.724	251.576	69.500
1º Matching	2017	4 anos	2018	450.000	86.056	20.000	85.986	257.958
2º Matching	2017	4 anos	2018	1.760.000	0	0	830.000	930.000
2º Matching	2018	4 anos	2019	300.000	0	0	0	300.000
2º Matching	2018	3 anos	2020	164.993	0	0	39.564	125.429
2º Matching	2019	3 anos	2020	13.628	0	0	0	13.628
2º Matching	2019	3 anos	2020	56.253	0	0	0	56.253
Total				3.250.874	147.256	143.724	1.207.126	1.752.768

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias—Continuação

31 de março de 2019

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

23. Seguros

O grupo adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31/03/2019, está demonstrado a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro	2.184.283
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	40.755
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	277.840
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para aos processos de licenciamento dos empreendimentos em construção	156.726
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, grevbe e lock out, vendaval até fumaça.	58.500
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O)	50.000

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório do auditor independente sobre a revisão de informações contábeis intermediárias

Aos
Acionistas, Conselheiros e Administradores da

Direcional Engenharia S.A.
Belo Horizonte - MG

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Direcional Engenharia S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2019, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas. A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 - Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board - IASB, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 - Interim Financial Reporting aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR e às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Ênfases

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

Conforme descrito na nota explicativa 2, as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG (IFRS 15). Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Reapresentação das informações contábeis intermediárias correspondentes

Conforme mencionado na nota explicativa 2.2, a demonstração dos fluxos de caixa do trimestre findo nessa data, contida nas informações contábeis intermediárias referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2018, apresentada para fins de comparação, foi ajustada e está sendo reapresentada como previsto no CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro e CPC 26(R1) – Apresentação das Demonstrações Contábeis. Nossa conclusão não contém modificação relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2019, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão

conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte, 10 de maio de 2019.

ERNST & YOUNG

Auditores Independentes S.S.

CRC-2SP015199/O-6

Rogério Xavier Magalhães

Contador CRC-1MG080613/O-1

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

PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº480/09

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

JOSE CARLOS WOLLENWEBER FILHO

DIRETOR FINANCEIRO E RELAÇÕES COM NVESTIDORES

Belo Horizonte, 10 de maio de 2019.

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

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº480/09

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

JOSE CARLOS WOLLENWEBER FILHO

DIRETOR FINANCEIRO E RELAÇÕES COM NVESTIDORES

Belo Horizonte, 10 de maio de 2019.