



DIRECIONAL

DIRR
B3 LISTED NM

DIRECIONAL ENGENHARIA S/A

Companhia Aberta de Capital Autorizado

CNPJ/MF nº 16.614.075/0001-00 - NIRE: 313.000.258-37

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

É uma imensa satisfação poder compartilhar com nossos acionistas e com o mercado em geral os nossos resultados do ano de 2023, os quais detalharemos a seguir. Se exatamente há um ano atrás falávamos sobre as inúmeras novas possibilidades que se apresentavam para podermos extrair o máximo valor das oportunidades, acreditamos que trilhamos um caminho muito assertivo nessa direção.

Olhando em retrospectiva, tivemos em 2023 o melhor ano de nossa história. Entregamos números inimagináveis até pouco tempo atrás, elevando a Companhia a novos patamares. No decorrer do ano, concluímos com sucesso nossa oferta subsequente de ações (Follow-on), contando com uma leitura muito precisa em relação ao timing e às oportunidades que se abriram diante de nós executando, com extrema eficiência, tudo aquilo que nos propusemos a fazer.

Encerramos o ano de 2023 tendo lançado mais de 17 mil novas unidades habitacionais. Esse volume correspondeu a um Valor Geral de Vendas de R\$ 4,9 bilhões (R\$ 4,3 bilhões % Companhia), um crescimento de 34% em relação aos lançamentos de 2022. Esse é o maior patamar já alcançado pelo Grupo Direcional e nos mantém firmes no caminho para atingirmos os objetivos que traçamos para os próximos anos. Também, pela primeira vez em nossa história, vendemos R\$ 4,0 bilhões em um ano (R\$ 3,1 bilhões % Companhia). Foram, ao todo, 14,785 moradias adquiridas por aqueles que nos movem a querer fazer sempre mais e melhor: nossos clientes. Destacamos aqui a contribuição fundamental tanto dos produtos da Direcional, quanto da Riva e dos empreendimentos comercializados no âmbito do Programa Pode Entrar. Esse último é uma iniciativa do município de São Paulo que objetiva a compra de imóveis a serem construídos por entidades privadas, no âmbito das políticas de habitação de interesse social da prefeitura, reduzindo custos e prazo de entrega e aumentando o número de famílias beneficiadas.

Conforme anunciamos ao mercado no final de 2023, o contrato que firmamos com a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo previu a venda de 990 unidades residenciais, somando um VGV de R\$ 206 milhões (R\$ 206 milhões % Companhia). Iniciativas como essa passaram a estar cada vez mais no radar de prefeituras e governos estaduais pelo Brasil e podem representar um grande passo para a ampliação do acesso à moradia para famílias com limitado poder aquisitivo, fomentando ainda mais o segmento de habitação popular no país.

Já havíamos entrado em 2023 com uma visão otimista em relação ao mercado e à demanda pelos nossos produtos. Não apenas aceleramos a operação ao longo do ano, tendo identificado boas janelas de oportunidade, como nos encontramos ainda mais preparados para buscar um 2024 ainda melhor.

Conforme citamos, apresentamos números expressivos para nossos lançamentos, que representam um crescimento médio anual de 29% entre o período de 2016 a 2023. Nesse sentido, acompanhando a cronologia do negócio – primeiro lançamos, depois vendemos e, por fim, construímos, com respectivo reconhecimento de receita –, vale destacar o gap existente entre o volume de lançamentos e o nível atual de receita, sugerindo que, mantido o volume de lançamentos, ao longo dos próximos trimestres, a receita deveria continuar crescendo, alcançando o volume de lançamentos.

Um ano de entregas operacionais tão significativas não poderia deixar de ter reflexo também no resultado financeiro da Companhia. Nesse sentido, vimos a nossa Receita Líquida alcançar seu maior valor anual da história, R\$ 2,4 bilhões, mesmo com parte relevante das vendas do ano tendo sido originada a partir de produtos desenvolvidos em sociedade, os quais não são consolidados no balanço da Companhia – e, portanto, contribuem para o resultado não por meio da Receita Líquida, mas, sim, pela linha de Equivalência Patrimonial.

Para avaliarmos a Receita Líquida Total* obtida a partir das vendas de produtos do Grupo Direcional, deveríamos somar a receita com vendas desses projetos não consolidados à receita com vendas contábil. Assim, a Receita Líquida Total* atingiu R\$ 3,2 bilhões em 2023 (+26% sobre 2022), correspondendo ainda a 66% do volume lançado pelo Grupo, conforme comentado acima.

Mantendo o sólido histórico de rentabilidade que temos entregue período após período, sempre focando em eficiência na precificação dos produtos e na execução das obras, alcançamos uma Margem Bruta Ajustada² de 36,7% em 2023, excluindo os juros capitalizados no custo e o efeito do Programa Pode Entrar, dadas as características particulares desse programa em relação a um projeto de incorporação tradicional. Esse crescimento de 110 bps sobre o registrado em 2022, também desconsiderando o impacto do Programa Pode Entrar, conforme citado acima, reflete a trajetória ascendente do indicador. Com isso, em 2023, o Lucro Bruto Ajustado¹ alcançou R\$ 856 milhões (+11% sobre o ano anterior).

Em termos de despesas, o G&A totalizou R\$ 175 milhões no ano, representando 5,3% da Receita Bruta Total*, uma diluição de 40 bps em relação a 2022. A mesma tônica pode ser observada em relação às Despesas Comerciais. No ano completo de 2023, a linha somou R\$ 202 milhões, valor abaixo do que havia sido registrado um ano antes em termos nominais, mesmo com um volume de vendas 33% superior! Desse modo, com o crescimento observado na Receita Bruta de Incorporação no período, a representatividade da linha caiu de 9,1% para 8,4%, uma diluição de 70 bps.

Como já comentado, houve uma contribuição relevante dos projetos das SPEs não controladas e controladas em conjunto para o resultado do ano. Conforme sabido, a venda das unidades desses empreendimentos não contribui diretamente com a linha de receita à medida que a obra evolui – como acontece com os projetos consolidados. Em vez disso, o resultado apurado é destinado à rubrica de Equivalência Patrimonial, de acordo com o nosso percentual de participação naquela SPE. Com isso, o Resultado de Equivalência Patrimonial totalizou R\$ 54 milhões no exercício, um crescimento de 147% ante 2022.

No 4º trimestre de 2023, em decorrência de mudança do entendimento contábil, realizamos uma reclassificação entre linhas da receita referente à correção sobre o reembolso de despesas relacionadas à aquisição do imóvel, devidas pelos clientes e, em certos casos, antecipadas pela Companhia – mais especificamente o ITBI (Imposto sobre Transferência de Bens Imóveis) e as despesas cartorárias relacionadas ao registro de imóveis. Consequentemente, essa receita passou a ser contabilizada na linha de Receitas Financeiras, em vez de registradas como Outras Receitas Operacionais, como era feito anteriormente.

Essa reclassificação, efetuada durante o referido trimestre, totalizou o montante de aproximadamente R\$ 40,7 milhões e considerou também os valores apropriados em trimestres anteriores. Importante salientar que as despesas relacionadas a essa antecipação que fazemos para nossos clientes continuam sendo contabilizadas como Outras Despesas Operacionais. Por fim, é relevante ressaltar que essa realocação entre as linhas da Demonstração do Resultado do Exercício não significa mudança no negócio nem acarreta nenhum impacto no resultado da Companhia, tanto para o exercício corrente quanto para os anos subsequentes.

Com isso, o Lucro Líquido do Grupo Direcional totalizou R\$ 332 milhões no ano de 2023, com uma Margem Líquida resultante de 14,1%. Com o objetivo de avaliar o que deveria ser o lucro recorrente da Companhia, sem interferências de eventos pontuais, foi calculado o Lucro Líquido Operacional³, que atingiu R\$ 324 milhões no ano, para uma Margem Líquida Operacional³ de 13,8% no período, um expressivo crescimento de mais de 500 bps na comparação com 2022. O nosso ROE Anualizado Ajustado⁴ atingiu 20,1%, considerando a atualização do Lucro Líquido Operacional³ do 4T23, mostrando uma continuidade de crescimento em relação aos trimestres anteriores, fruto do crescimento e ganho de eficiência experimentados pela nossa operação ao longo dos últimos anos.

Encerramos o ano com um perfil caixa líquido – dessa vez, com uma posição de R\$ 72 milhões. Nesse sentido, registramos um índice de alavancagem (medido pela Dívida Líquida Ajustada⁵ sobre o Patrimônio Líquido) negativo em 3,4%, seguindo a execução do planejamento que traçamos na ocasião do follow-on, sempre fiéis à mentalidade de que manter uma estrutura de capital coesa e conservadora é fator preponderante para a sustentabilidade do nosso negócio.

Apesar de ter realizado um 2023 fantástico, levando o Grupo Direcional a patamares nunca antes alcançados, realizar, por si só, nem sempre é suficiente. É necessário se posicionar com visão de futuro, buscando estar sempre alguns passos à frente. Em nosso mercado de atuação, com todas as suas complexidades e seu caráter de ciclo longo, preparar o terreno é fundamental para colher as oportunidades lá na frente. Do nosso jeito, com humildade e muita dedicação, temos buscado atuar dessa forma, e entendemos que estamos entrando em 2024 prontos para concretizar nosso planejamento e alcançar novas conquistas.

A todos aqueles que trilham genuinamente esse caminho conosco, transformando menos em mais, soluções simples em grandes resultados e, sobretudo, trabalho em equipe em conquistas históricas, deixamos aqui o nosso mais profundo agradecimento. Muito obrigado.

Administração Direcional Engenharia S/A
1 - Ajuste incluindo a receita de SPEs não consolidadas no resultado (controladas em conjunto ou não controladas).
2 - Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo.
3 - Ajuste excluindo despesas não recorrentes com cessão de recebíveis e resultado de swap de ações.
4 - Ajuste por saldo de contratos de operações de swap de juros

LANÇAMENTOS

O Grupo Direcional lançou aproximadamente R\$ 4,9 bilhões (R\$ 4,3 bilhões % Companhia) em 2023, o maior patamar já lançado em um ano pela Companhia até então. Com isso, o crescimento observado em relação ao volume lançado em 2022 foi de 34%, reforçando a franca evolução desempenhada pelo Grupo ano após ano. É válido ressaltar que, conforme Comunicado ao Mercado publicado em 27 de dezembro de 2023, a Direcional firmou contrato com a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo para a venda de 990 unidades residenciais no âmbito do programa Pode Entrar. Assim, o VGV total lançado no período, R\$ 206 milhões (R\$ 206 milhões % Companhia) referem-se ao valor global contratado junto ao programa. Em conformidade com o que vem ocorrendo ao longo do ano, é importante evidenciar o aumento da participação do Grupo Direcional nos lançamentos, alcançando 88% do total lançado em 2023 (comparado com 86% no ano de 2022) e 96% quando analisado o último trimestre do ano (comparado com 85% no último trimestre de 2022), corroborando a tendência de aumento da representatividade de projetos com participação cada vez maior da Direcional.

LANÇAMENTOS	2023	2022	Δ %
VGV Lançado - 100% (R\$ milhões)	4.857,5	3.636,2	33,6%
Direcional	2.874,1	2.235,6	28,6%
Riva	1.777,4	1.400,6	26,9%
Pode Entrar	206,0	-	n/a
VGV Lançado - % Cia (R\$ milhões)	4.295,3	3.123,7	37,5%
Direcional	2.562,3	2.029,7	26,2%
Riva	1.527,0	1.094,0	39,6%
Pode Entrar	206,0	-	n/a
Unidades Lançadas	17.180	14.525	18,3%
Direcional	12.025	10.787	11,5%
Riva	4.165	3.738	11,4%
Pode Entrar	990	-	n/a
% Companhia Médio	88,4%	85,9%	3 p.p.

VENDAS CONTRATADAS

No acumulado do ano de 2023, as Vendas Líquidas alcançaram R\$ 4,0 bilhões (R\$ 3,1 bilhões % Companhia), um crescimento de 33% em relação a 2022. Vale ressaltar o crescimento observado em todos os segmentos, com os produtos da marca Riva crescendo 50% no período, enquanto as vendas do segmento Direcional aumentaram 25%, considerando os dois projetos vendidos no âmbito do programa Pode Entrar, que contribuíram com um VGV de R\$ 206 milhões (R\$ 206 milhões % Companhia). É válido salientar também que, no decorrer do ano, parte das vendas foi originada a partir de produtos desenvolvidos em SPEs que não são consolidadas no balanço da Companhia (controladas em conjunto e não controladas). Nesse contexto, o resultado apurado não contribui com a linha de receita, mas com o Resultado de Equivalência Patrimonial. A tabela abaixo consolida as informações de Vendas Líquidas contratadas em 2023:

Vendas Líquidas Contratadas	2023	2022	Δ %
VGV Líquido Contratado - 100% (R\$ milhões)	3.991,1	2.998,9	33,1%
Direcional	2.371,7	2.057,8	15,3%
Riva	1.408,6	939,6	49,9%
Legado ¹	4,9	1,5	232,5%
Pode Entrar	206,0	-	n/a
VGV Líquido Contratado - % Cia (R\$ milhões)	3.122,6	2.416,0	29,2%
Direcional	1.871,8	1.713,2	9,3%
Riva	1.040,9	701,4	48,4%
Legado	3,9	1,4	175,7%
Pode Entrar	206,0	-	n/a
Unidades Contratadas	14.785	13.167	12,3%
Direcional	9.991	10.377	-3,7%
Riva	3.789	2.786	36,0%
Legado	15	4	275,0%
Pode Entrar	990	-	n/a
VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGV	44,0%	43,5%	0,5 p.p.
Direcional	43,7%	47,3%	-3,6 p.p.
Riva	41,4%	38,6%	2,8 p.p.
Legado	18,5%	1,3%	17,1 p.p.
VSO Consolidada sem Pode Entrar	42,7%	43,5%	-0,8 p.p.

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

Distratos

Em 2023, os distratos somaram R\$ 372 milhões (R\$ 302 milhões % Companhia), volume em linha com o observado no ano anterior. Nesse sentido, além da manutenção nominal do VGV distratado ano contra ano, destaca-se também a expressiva redução de 2,0 p.p. na sua representatividade em relação às vendas brutas do período, caindo de 10,9% para 8,9%.

ESTOQUE

O Grupo Direcional encerrou o ano de 2023 com 17.734 unidades em estoque, representando um VGV de R\$ 5,1 bilhões (R\$ 4,3 bilhões % Companhia). A tabela abaixo apresenta o estoque a valor de mercado, aberto por estágio de construção e por tipo de produto. Vale destacar que menos de 2% do VGV total refere-se a unidades concluídas, sendo menos de 1% referente a projetos Direcional excluindo Legado. Cabe destacar que cerca de 89% do VGV em estoque está em projetos lançados a partir de 2022.

Estoque a Valor de Mercado	Direcional	Riva	Legado	Total
Em andamento (R\$ milhões)	3.170	1.903	0	5.073
Concluído (R\$ milhões)	38	2	34	74
Total (R\$ milhões)	3.207	1.905	34	5.146
Total Unidades	13.127	4.507	100	17.734

BANCO DE TERRENOS

No encerramento do ano de 2023, o banco de terrenos do Grupo Direcional totalizou um VGV de R\$ 36,3 bilhões (R\$ 32,9 bilhões % Companhia), com um potencial de desenvolvimento de, aproximadamente, 182 mil unidades. O custo médio de aquisição do banco de terrenos é de 11% do VGV potencial, sendo 84% pago via permuta, com reduzido impacto no caixa antes do início do desenvolvimento dos empreendimentos. Considerando apenas as aquisições realizadas em 2023, o VGV potencial totalizou R\$ 8,9 bilhões (R\$ 8,3 bilhões % Companhia), a um custo médio de aquisição de 11%, com 89% do pagamento ocorrendo por meio de permuta.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita Bruta: No ano de 2023, a Receita Bruta alcançou R\$ 2,4 bilhões, volume 7% superior ao observado no exercício de 2022, configurando-se como a maior Receita Bruta anual já registrada pela Companhia. Em termos de mix, a linha de receita com vendas de imóveis representou 97% do total apropriado no período, com 3% de representatividade para a linha de receita com prestação de serviços. A Receita Bruta com vendas de imóveis, que consolida o montante apropriado pelas vendas de unidades sob as marcas Direcional e Riva, foi de R\$ 2,4 bilhões, um crescimento de 7% ante 2022. É válido dizer que essa linha é impactada, sobretudo, pelo volume de vendas e pela evolução de construção observados em um determinado período. Nesse sentido, ainda há um volume relevante de receita gerada por meio da venda de unidades de empreendimentos que não são consolidados no balanço da Companhia (controladas em conjunto e não controladas). Nessas casas, esse montante não impacta diretamente a linha de receita, mas sim o resultado de equivalência patrimonial. Para que se tenha uma ideia da Receita Bruta total gerada a partir das vendas de produtos do Grupo Direcional de maneira geral, somou-se a receita com vendas desses projetos não consolidados à receita com vendas contábil. Nesse contexto, a Receita Bruta total com vendas de imóveis alcançou R\$ 3,2 bilhões no ano, um crescimento de 24% sobre o observado em 2022. A Receita Bruta com prestação de serviços, composta, sobretudo, por (i) corretagem sobre vendas realizadas pelas corretoras próprias; e (ii) taxa de administração de obras, manteve-se praticamente em linha com o regis

Receita Bruta (R\$ mil)	2023	2022	Δ %
Receita Bruta (R\$ milhões)	2.440,0	2.276,6	7,2%
Com vendas de imóveis	2.368,1	2.205,2	7,4%
Com prestação de serviços	71,9	71,4	0,7%

Receita Líquida

Diante do desempenho acima apresentado, a Receita Líquida do Grupo Direcional totalizou R\$ 2,4 bilhões em 2023, um crescimento de 9% em relação ao exercício de 2022. Assim como feito para a Receita Bruta, somando-se também a receita líquida reconhecida nas empresas controladas em conjunto ou não controladas – cujo impacto contábil ocorre na linha de equivalência patrimonial, após apuração do resultado de cada SPE –, observa-se uma Receita Líquida total de R\$ 3,2 bilhões no ano, representando um crescimento de 26% sobre 2022.

Lucro Bruto: Em 2023, o Lucro Bruto Ajustado¹ alcançou R\$ 856 milhões, o maior montante já registrado pela Companhia, configurando um crescimento de 11% sobre o ano anterior. Mantendo o sólido patamar de rentabilidade que o Grupo Direcional tem apresentado trimestre após trimestre, a Margem Bruta Ajustada² atingiu 36,7% no ano, excluindo os juros capitalizados no custo e o efeito do Programa Pode Entrar, dadas as características particulares do programa em relação a um projeto de incorporação tradicional. Nesse contexto, houve um crescimento de 110 bps em comparação à margem de 2022. Considerando o último trimestre do ano, a Margem Bruta Ajustada² foi de 37,1%. Cabe ressaltar também que o saldo de encargos financeiros decorrentes de operações de cessão de carteira ainda a ser reconhecido, que compõem parte da linha de Juros Capitalizados, totalizou R\$ 2,7 milhões no encerramento de 2023, os quais serão apropriados de acordo com a evolução das vendas, conforme explicado nas últimas divulgações de resultados trimestrais da Companhia.

Lucro Bruto Ajustado ¹ (R\$ milhões)	2023	2022	Δ %
Lucro Bruto do Período	805,0	733,7	9,7%
(+) Juros Capitalizados - Financiamento à Construção	21,7	8,5	155,3%
(+) Juros Capitalizados - Cessão de Recebíveis	29,5	27,9	5,7%
Lucro Bruto Ajustado¹	856,2	770,1	11,2%
Margem Bruta Ajustada²	36,4%	35,6%	0,7 p.p.
Margem Bruta Ajustada² - Ex Pode Entrar	36,7%	35,6%	1,1 p.p.

1 - Lucro Bruto e Margem Bruta ajustados: excluindo os juros capitalizados no custo.

Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

As Despesas Gerais e Administrativas totalizaram R\$ 175 milhões no ano, um incremento de 15% sobre o registrado em 2022. Dessa maneira, a representatividade do G&A sobre a Receita Bruta foi de 7,2% no período. Em relação à Receita Bruta Total*, isto é, levando-se em conta também a receita advinda de empreendimentos não consolidados no balanço, a representatividade apresentou queda de 40 bps em comparação ao ano de 2022, caindo para 5,3%. 1 - Receita Bruta Total: ajuste incluindo a receita bruta de SPEs não consolidadas no resultado (controladas em conjunto ou não controladas).

Despesas Comerciais

As Despesas Comerciais, que são compostas, principalmente, por despesas com comissões, marketing e manutenção de pontos de vendas, totalizaram R\$ 202 milhões em 2023, valor em linha com o registrado em 2022 em termos nominais. Vale destacar que as vendas cresceram 33% ano contra ano, demonstrando todo resultado proveniente da alavancagem operacional da qual a Direcional tem se beneficiado, fruto do crescimento da operação nos últimos anos. Em função disso, a representatividade da linha de Despesas Comerciais sobre a Receita Bruta de Incorporação apresentou queda, passando de 9,1% para 8,4%, uma diluição de 70 bps no período.

Resultado de Equivalência Patrimonial

Conforme ditado anteriormente neste Relatório, houve um desempenho significativo de vendas de unidades de projetos que não são consolidados no balanço da Companhia (SPEs não controladas e controladas em conjunto), e que, portanto, não contribuem diretamente com a linha de receita. Em vez disso, o resultado apurado é destinado à rubrica de Equivalência Patrimonial, de acordo com o percentual de participação detido pelo Grupo Direcional naquela respectiva SPE. Diante disso, o Resultado de Equivalência Patrimonial totalizou R\$ 54 milhões em 2023, representando um crescimento de 147% na comparação com 2022, quando a linha somou R\$ 22 milhões, evidenciando justamente esse volume maior de resultado advindo de projetos que não são consolidados.

Outras Receitas e Despesas Operacionais

A linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais encerrou o ano com um resultado líquido negativo de R\$ 59 milhões, refletindo uma representatividade de 2,5% sobre a Receita Líquida do ano. Cabe ressaltar um importante impacto nesse número: a reclassificação contábil, sem nenhum impacto no lucro líquido, no montante total de R\$ 40,7 milhões, da receita de correção sobre o reembolso de taxas que são devidas pelos clientes, mas que, em determinados casos, são pagas antecipadamente pela Companhia – quais sejam, o Imposto

sobre Transferência de Bens Imóveis (ITBI) e as despesas cartorárias relativas ao registro do imóvel –, que passou a ser contabilizada na linha de Receitas Financeiras, e não mais em Outras Receitas Operacionais. Essa reclassificação, ocorrida no último trimestre de 2023, leva em consideração também os valores de trimestres anteriores. Contudo, cabe salientar que as despesas relacionadas a essas taxas antecipadas pela Companhia (basicamente composta pela provisão para eventual inadimplência dos clientes) permanecem sendo contabilizadas na linha de Outras Despesas Operacionais. Por essas razões, observa-se, no 4T23, um valor líquido negativo na rubrica Outras Receitas e Despesas Operacionais, e um valor líquido positivo, no mesmo montante, na linha de Resultado Financeiro.

É fundamental esclarecer que essa realocação entre linhas da DRE não representa uma mudança no negócio da Companhia, assim como não gerou absolutamente nenhum impacto – para mais ou para menos – no resultado final. A mudança ocorreu unicamente em prol do alinhamento do entendimento contábil sobre a natureza da operação.

Resultado Financeiro

Somando as receitas e as despesas financeiras referentes a 2023, foi registrado um resultado líquido positivo de R\$ 14 milhões. É importante evidenciar que, conforme explicado acima com relação à rubrica de Outras Receitas e Despesas Operacionais, parte relevante desse valor ocorreu em função da reclassificação entre linhas dos valores referentes a correção sobre o reembolso de taxas cartorárias e ITBI devidas pelos clientes e antecipadas pela Companhia. Mais uma vez, vale dizer que a reclassificação, ocorrida no quarto trimestre de 2023, considera valores retroativos, e que as despesas relacionadas com essa correção permanecem sendo contabilizadas na linha de Outras Despesas Operacionais.

Além desse efeito, os demais impactos na linha de Resultado Financeiro decorreram, sobretudo, de: (i) despesas com juros e bancárias e receitas com aplicações financeiras ocorridas no período – vale destacar que a Companhia encerrou o ano com saldo de caixa maior do que seu saldo devedor, em função do montante captado no follow-on; (ii) resultado com marcação a mercado do swap referenciado em ações da Direcional; (iii) resultado dos swaps referenciados em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI); e (iv) despesas não recorrentes com operações de cessão de recebíveis.

EBITDA

O EBITDA Ajustado¹ atingiu R\$ 547 milhões em 2023, representando um crescimento de 25% em comparação a 2022. A Margem EBITDA Ajustada² foi de 23,2%, um incremento de 300 bps no período. Para cálculo dessa métrica, o referido ajuste exclui os juros capitalizados na linha de Custos e também o impacto da reclassificação das receitas que anteriormente eram reconhecidas na linha de Outras Receitas Operacionais e que passaram a ser apropriadas como Resultado Financeiro (conforme explicado acima). A tabela a seguir mostra a recomposição do EBITDA e do EBITDA Ajustado:

Recomposição do EBITDA (R\$ milhões)	2023	2022	Δ %
Lucro Líquido do Período	331,6	190,0	74,5%
(+) Depreciação e amortização	60,6	53,4	13,3%
(+) Imposto de renda e contribuição social	50,0	45,8	9,0%
(+) Participação dos acionistas minoritários	55,3	65,7	-15,8%
(+/-) Resultado financeiro	(14,1)	73,9	-119,1%
EBITDA	483,3	428,8	12,7%
Margem EBITDA	20,5%	19,8%	1 p.p.
(+) Juros capitalizados na linha de Custos	51,2	36,4	40,8%
(+) Atualização monetária e juros contratuais (reclassificação)	40,7	-	n/a
(-) Ajuste resultado não recorrente	-28,3	-28,3	0%
EBITDA ajustado¹	546,9	436,9	25,2%
Margem EBITDA ajustada²	23,2%	20,2%	3,0 p.p.

1 - EBITDA e Margem EBITDA ajustados: excluindo os juros capitalizados no custo e o impacto da reclassificação de algumas receitas que antes eram reconhecidas na linha de Outras Receitas Operacionais e que passaram a ser apropriadas no Resultado Financeiro. Nos casos do 2T23 e do 4T22 (e, portanto, dos períodos acumulados de 2023 e 2022), também há a exclusão de resultado não recorrente contido na linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais.

Participantes não controladores em SPE e SCP ("Minoritários")

Em 2023, o resultado atribuído aos participantes não controladores em SPE e SCP ("Minoritários") ficou em R\$ 55 milhões, representando uma queda de 16% sobre o período anterior, em linha com a estratégia da Companhia de contar cada vez menos com empreendimentos com participação de sócios minoritários. Destaca-se também a expressiva diluição da representatividade dos minoritários em relação à Receita Líquida, que passou a representar 2,3% no acumulado do ano, uma redução de 70 bps quando comparado a 2022. Vale dizer que o desenvolvimento de projetos em sociedade fez parte da estratégia para acelerar a expansão da Direcional no início do ciclo de crescimento, permitindo celeridade na entrada em praças estratégicas e, sobretudo, uma maior diluição das despesas com a aceleração dos lançamentos. Atualmente, entretanto, a representatividade de projetos em que não há participação de sócios minoritários tem sido cada vez maior no pipeline da Companhia.

Lucro Líquido: No ano de 2023, o Lucro Líquido Operacional³ somou R\$ 324 milhões, marcando o maior patamar já alcançado pelo Grupo Direcional nessa linha. A métrica considera os ajustes por (i) resultado em operação de swap de ações; e



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
31 DE DEZEMBRO DE 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Direcional Engenharia S.A. ("Direcional", "Controladora" ou "Companhia"), com sede em Belo Horizonte, Minas Gerais, é uma Companhia de capital aberto e tem suas ações negociadas na B3, sob a sigla DIRR3. A Companhia é uma incorporadora e construtora, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares e de médio padrão. A Riva, incorporadora subsidiária integral da Direcional, é responsável pela execução dos projetos de médio padrão. Com relação aos empreendimentos do segmento popular, a Companhia opera por meio de controladas e coligadas, sendo que a atuação está concentrada primordialmente nas regiões norte, nordeste, centro-oeste e sudeste. Durante os seus 43 anos de experiência em incorporação e construção de empreendimentos populares, a Companhia desenvolveu uma estrutura verticalizada e um processo construtivo padronizado e industrial, o que tem viabilizado a construção de empreendimentos com destacada eficiência operacional. A Companhia desenvolve suas atividades de incorporação e construção por meio de Sociedades em Conta de Participação ("SCPs") e Sociedades de Propósito Específicas ("SPEs"), no curso normal dos negócios, como forma de viabilizar a formação de parcerias, permitir o acompanhamento individualizado dos empreendimentos, facilitar a obtenção de financiamentos à produção e o controle financeiro contábil. As SCPs e as SPEs têm atuação exclusiva no setor imobiliário e, na maioria dos casos, estão vinculadas a um empreendimento específico. Em 11 de março de 2024, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as Informações trimestrais e autorizou sua divulgação. **1.1. Continuidade operacional:** A administração da Companhia avaliou a capacidade da continuidade de seus negócios para o próximo exercício, e com base em seu plano de negócios e nas informações que são de conhecimento hoje, está confortável quanto sua posição financeira e operacional. A diretoria não tem conhecimento de nenhuma incerteza significativa que possa colocar sua capacidade operacional em risco. A Companhia está atenta aos cenários políticos internos, as políticas econômicas, as oscilações da taxa de juros e inflação. Dessa forma, essas demonstrações financeiras foram preparadas com base no pressuposto de continuidade.

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRS"), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) (atualmente denominada pela Fundação IFRS como "normas contábeis IFRS" (IFRS Accounting Standards)), incluindo as interpretações emitidas pelo IFRS Interpretations Committee (IFRIC Interpretations) ou pelo órgão antecessor, Standing Interpretations Committee (SIC Interpretations), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela diretoria na sua gestão. **2.1. Apresentação das demonstrações financeiras:** 2.1.1. **Base de preparação:** As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo. A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 2.2. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRS") aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), as quais consideram, adicionalmente, a Norma Brasileira de Contabilidade, NBC TG 47 (IFRS 15), que dispõe sobre a receita de contrato com cliente, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, conforme descrito em detalhes na Nota Explicativa nº 2.1.18. As sociedades controladas incluídas no processo de consolidação estão detalhadas na Nota Explicativa nº 7. A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas. As IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras. A Companhia participa de empreendimentos imobiliários por meio de Sociedades em Conta de Participação ("SCPs") e Sociedades de Propósito Específico ("SPEs"). As operações das SCPs são efetuadas em nome do sócio ostensivo que geralmente é o líder do projeto. Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas, coligadas e as operações em conjunto com ou sem personalidade jurídica são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial. As demonstrações financeiras das controladas, controladas em conjunto e coligadas, para fins de equivalência patrimonial, são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia e, quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia. A participação societária no resultado das controladas, controladas em conjunto e coligadas são demonstradas no resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido da investida atribuível aos controladores. **2.2. Consolidação:** As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas. a) **Controladas:** Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades estruturadas), com ou sem personalidade jurídica, nas quais a Companhia detém o controle. O Grupo controla uma entidade quando está exposto ou tem direito a retorno variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos de modo que exerce sobre a entidade. As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que a Companhia deixa de ter o controle. A Companhia usa o método de aquisição para contabilizar as combinações de negócios. A contraprestação transferida para a aquisição de uma controlada é o valor justo dos ativos transferidos, passivos incorridos e instrumentos patrimoniais emitidos pela Companhia. A contraprestação transferida inclui o valor justo de ativos e passivos resultantes de um contrato de contraprestação contingente, quando aplicável. Custos relacionados com aquisição são contabilizados no resultado do exercício conforme incorridos. Os ativos identificáveis adquiridos os passivos e passivos contingentes assumidos em uma combinação de negócios são mensurados inicialmente pelos valores justos na data da aquisição. A Companhia reconhece a participação não controladora na aquisição, tanto pelo seu valor justo como pela parcela proporcional da participação não controladora no valor justo de ativos líquidos da adquirida. A mensuração da participação não controladora é determinada em cada aquisição realizada. O excesso: (i) de contraprestação transferida, (ii) do valor da participação de não controladores na adquirida, e (iii) do valor justo na data da aquisição de qualquer participação patrimonial anterior na adquirida, em relação ao valor justo da participação da Companhia nos ativos líquidos identificáveis adquiridos é registrado como ágio (goodwill). Quando o total da contraprestação transferida, a participação dos não controladores reconhecida e a mensuração da participação mantida anteriormente forem menores que o valor justo dos ativos líquidos da controlada adquirida, a diferença é reconhecida diretamente na demonstração do resultado do exercício. Transações, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas da Companhia são eliminados. b) **Transações com participações de não controladores:** A Companhia trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos da Companhia. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido, na conta "Ajustes de avaliação patrimonial". c) **Perda de controle em controladas:** Quando a Companhia deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é mensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil para subsequente contabilização da participação retida em uma coligada, uma joint venture ou um ativo financeiro. Além disso, quaisquer valores previamente reconhecidos em outros resultados abrangentes relativos àquela entidade são contabilizados como se a companhia tivesse alienado diretamente os ativos ou passivos relacionados. Isso pode significar que os valores reconhecidos previamente em outros resultados abrangentes são reclassificados para o resultado. d) **Coligadas e empreendimentos controlados em conjunto:** Coligadas são todas as entidades sobre as quais a Companhia tem influência significativa, mas não o controle, geralmente por meio de uma participação societária de 20% a 50% dos direitos de voto. Acordos em conjunto são todas as entidades sobre as quais a Companhia tem controle compartilhado com uma ou mais partes. Os investimentos em acordos em conjunto são classificados como operações em conjunto (joint operations) ou empreendimentos controlados em conjunto (joint ventures) dependendo dos direitos e das obrigações contratuais de cada investidor. Os investimentos em coligadas e joint ventures são contabilizados pelo método de equivalência patrimonial e são, inicialmente, reconhecidos pelo seu valor de custo. O investimento da Companhia em coligadas e joint ventures inclui o ágio identificado na aquisição, líquido de qualquer perda por impairment acumulada. A participação da Companhia nos lucros ou prejuízos de suas coligadas e joint ventures é reconhecida na demonstração do resultado e a participação nas mudanças das reservas é reconhecida nas reservas da Companhia. Quando a participação da Companhia nas perdas de uma coligada ou joint venture for igual ou superior ao valor contábil do investimento, incluindo quaisquer outros recebíveis, a Companhia não reconhece perdas adicionais, a menos que tenha incorrido em obrigações ou efetuado pagamentos em nome da coligada ou controlada em conjunto. Os ganhos não realizados das operações entre a Companhia e suas coligadas e joint ventures são eliminados na proporção da participação da Companhia. As perdas não realizadas também são eliminadas, a menos que a operação forneça evidências de uma perda (impairment) do ativo transferido. As políticas contábeis das coligadas são alteradas, quando necessário, para assegurar consistência com as políticas adotadas pela Companhia. Se a participação societária na coligada for reduzida, mas for retida influência significativa, somente uma parte proporcional dos valores anteriormente reconhecidos em outros resultados abrangentes será reclassificada para o resultado, quando apropriado. Os ganhos e as perdas de diluição, ocorridos em participações em coligadas, são reconhecidos na demonstração do resultado. **2.1.3. Apresentação de informações por segmentos:** Segmentos operacionais são definidos como componentes de um empreendimento por meio das quais informações financeiras separadas estão disponíveis e são avaliadas de forma regular pelo principal tomador de decisões operacionais na decisão sobre como alocar recursos para um segmento individual e na avaliação do desempenho do segmento. A administração da Companhia baseia os seus relatórios internos gerenciais para tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas, ou seja, apenas um segmento considerado internamente como "Negócios Imobiliários". **2.1.4. Moeda funcional e de apresentação:** Os itens

incluídos nas demonstrações financeiras de cada uma das empresas da Companhia são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a empresa atua ("a moeda funcional"). As demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas em Reais Brasileiros, que é a moeda funcional da Companhia e, também, a moeda de apresentação da Companhia. **2.1.5. Caixa e equivalentes de caixa:** Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses, e com risco insignificante de mudança de valor, sendo o saldo apresentado líquido de saldos de contas garantidas na demonstração dos fluxos de caixa. As contas garantidas são demonstradas no balanço patrimonial como "Empréstimos e financiamentos", no passivo circulante. **2.1.6. Ativos financeiros:** a) **Classificação:** A Companhia classifica seus ativos financeiros, no reconhecimento inicial, sob as seguintes categorias: Custo amortizado, Valor justo por meio do resultado, e, Valor justo por meio dos outros resultados abrangentes. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. i) **Ativos financeiros ao custo amortizado:** São classificados como ativos financeiros, os ativos mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios da companhia. ii) **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:** Os ativos financeiros classificados como valor justo por meio do resultado são os que não possuem definição específica quanto à manutenção para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou para realizar a venda desses ativos no modelo de negócios da companhia. iii) **Ativos financeiros ao valor justo por meio dos outros resultados abrangentes:** Os ativos financeiros classificados como valor justo por meio dos outros resultados abrangentes são todos os outros ativos não classificados nas categorias acima. b) **Reconhecimento e mensuração:** Os instrumentos financeiros são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a Companhia tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios de propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado em "Outras receitas e (despesas) operacionais" no período em que ocorrem. Os dividendos de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado, como exemplo as ações, são reconhecidos na demonstração do resultado como parte de outras receitas, quando é estabelecido o direito da Companhia de receber dividendos. Os valores justos dos investimentos com cotação pública são baseados nos preços atuais de compra. Se o mercado de um ativo financeiro (e de títulos não listados em Bolsa) não estiver ativo, a Companhia estabelece o valor justo através de técnicas de avaliação. Essas técnicas incluem o uso de operações recentes tratadas com terceiros, referência a outros instrumentos que são substancialmente similares, análise de fluxos de caixa descontados e modelos de precificação de opções que fazem o maior uso possível de informações geradas pelo mercado e contam o mínimo possível com informações geradas pela administração da própria entidade. c) **Compensação de instrumentos financeiros:** Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de inadimplência, insolvência ou falência da empresa ou da contraparte. d) **Impairment de ativos financeiros:** A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por impairment são incorridas somente se há evidência objetiva de impairment como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos ("evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável. Os critérios que a Companhia usa para determinar se há evidência objetiva de uma perda por impairment incluem: (i) Dificuldade financeira relevante do emissor ou devedor; (ii) Uma quebra de contrato, como inadimplência ou mora no pagamento dos juros ou principal; (iii) A Companhia, por razões econômicas ou jurídicas relativas à dificuldade financeira do tomador de empréstimo, estende ao tomador uma concessão que um credor normalmente não consideraria; (iv) Torna-se provável que o tomador declare falência ou outra reorganização financeira; (v) O desaparecimento de um mercado ativo para aquele ativo financeiro devido às dificuldades financeiras; ou (vi) Dados observáveis indicando que há uma redução mensurável nos futuros fluxos de caixa estimados a partir de uma carteira de ativos financeiros desde o reconhecimento inicial daqueles ativos, embora a diminuição não possa ainda ser identificada com os ativos financeiros individuais na carteira, incluindo: • Mudanças adversas na situação do pagamento dos tomadores de empréstimo na carteira; • Condições econômicas nacionais ou locais que se correlacionam com as inadimplências sobre os ativos na carteira. O montante da perda por impairment é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se um empréstimo ou investimento mantido até o vencimento tiver uma taxa de juros variável, a taxa de desconto para medir uma perda por impairment é a atual taxa efetiva de juros determinada de acordo com o contrato. Como um expediente prático, a Companhia pode mensurar o impairment com base no valor justo de um instrumento utilizando um preço de mercado observável. Se, num período subsequente, o valor da perda por impairment diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o impairment ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão dessa perda reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado. **2.1.7. Contas a receber por incorporação de imóveis e por prestação de serviços:** O Contas a receber está substancialmente representado pelos créditos a receber (circulante e não circulante), e são provenientes das vendas de unidades imobiliárias residenciais (denominadas "contas a receber por incorporação de imóveis"), e da execução de serviços por administração de obras (denominadas "contas a receber por prestação de serviços"). O Contas a receber de clientes, de unidades lançadas, porém não concluídas, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (atualização monetária), deduzindo-se as parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas for superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como adiantamento de clientes, no passivo. O saldo de contas a receber de clientes de imóveis não concluídos encontra-se demonstrado pelo seu valor presente líquido, isto é, descontado ao valor presente pela diferença dos juros contratuais cobrados posterior a entrega do imóvel e a taxa de correção das prestações quando da construção do imóvel (INCC). Se o prazo de recebimento do equivalente ao saldo de contas a receber é de um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, a parcela excedente está apresentada no ativo não circulante. As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a Provisão para Créditos de Liquidação Dúvidosa ("PCLD" ou impairment). **2.1.8. Estoques:** a) **Estoque de terrenos a incorporar:** Os estoques de terrenos são registrados pelo custo histórico de formação, que incluem todos os gastos correlacionados, diretamente vinculados e mensuráveis, inclusive operações de permuta calculadas pelo seu valor justo. Os terrenos podem ser adquiridos através de parcerias com os proprietários dos terrenos (permutas físicas e permutas financeiras). **Permuta física:** o valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes, no momento da assinatura do instrumento particular ou quando as condições constantes nas cláusulas resolutivas do contrato forem satisfeitas. As receitas decorrentes de operações de permutas são apropriadas ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos. **Permuta financeira:** nas permutas financeiras, a Companhia repassa aos vendedores do terreno uma percentagem sobre o valor das vendas. Esse valor é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a contas a pagar, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação. Os estoques de terrenos a incorporar são classificados de acordo com a expectativa de lançamento do empreendimento. Caso o empreendimento, cujo terreno está atrelado, tenha expectativa de lançamento nos próximos 12 meses, o terreno é classificado no ativo circulante. Caso contrário, o terreno é classificado no ativo não circulante. b) **Estoque de imóveis em construção:** Os estoques de imóveis em construção são demonstrados como parcela em estoque correspondendo ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, ajustados ao valor líquido de realização, quando menor do que o custo incorrido. O custo compreende o custo de aquisição do terreno, gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento, incorridos durante o período de construção). **2.1.9. Imobilizado:** O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens. O custo histórico também inclui os custos de financiamento relacionados com a aquisição de ativos qualificados. Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando for provável que fluam benefícios econômicos futuros associados a esses custos e que possam ser mensurados com segurança. O valor contábil de itens ou peças substituídas é baixado. Todos os outros reparos e manutenções são lançados em contrapartida ao resultado do exercício, quando incorridos. A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear considerando os seus custos e seus valores residuais durante a sua vida útil. Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos resultados com o seu valor contábil e são reconhecidos em "Outras receitas e (despesas) operacionais" na demonstração do resultado. **2.1.10. Impairment de ativos não financeiros:** Os ativos que estão sujeitos a amortização são revisados para a verificação de impairment sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por impairment é reconhecida quando o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável, o qual representa o maior valor entre o valor justo de um ativo menos

seus custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do impairment, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existem fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGCs)). Os ativos não financeiros, exceto o ágio, que tenham sido ajustados por impairment, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do impairment na data do balanço. **2.1.11. Fornecedores e operações de risco sacado:** As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante. Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. A Companhia oferece aos seus fornecedores a opção de recebimento por meio de uma operação de risco sacado (reverse finance operation) por uma instituição financeira. Essa modalidade é disponibilizada com o intuito de facilitar os procedimentos administrativos para que seus fornecedores adiantem recebíveis relacionados às compras de rotina das empresas da Companhia. Nesta operação, a instituição financeira paga antecipadamente os fornecedores em troca de um desconto e, quando contratado entre o banco e o fornecedor (a decisão de aderir a esta transação é única e exclusivamente do fornecedor), a Companhia paga à instituição financeira na data de pagamento original o valor nominal total da obrigação originária. Portanto, esta operação não altera os valores, natureza e temporeidade do passivo (incluindo prazos, preços e condições previamente pactuados) e não afeta a Companhia com os encargos financeiros praticados pela instituição financeira, ao realizar uma análise criteriosa de fornecedores por categoria. Não há nenhuma garantia concedida pela Companhia. Adicionalmente, os pagamentos realizados pela Companhia representam compras de bens e serviços, são diretamente relacionados às faturas dos fornecedores e não alteram seus fluxos de caixa. Dessa forma, a Companhia continua reconhecendo os fornecedores operacionais nas demonstrações dos fluxos de caixa. **2.1.12. Empréstimos e financiamentos:** Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros. Os custos de empréstimos e financiamentos gerais e específicos são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a entidade e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos. **2.1.13. Instrumentos financeiros derivativos e contabilidade de hedge:** A Companhia utiliza instrumentos financeiros derivativos, como contratos de SWAP de taxa de juros para se proteger contra riscos de taxas de juros. Esses instrumentos derivativos são inicialmente reconhecidos pelo valor justo e, subsequentemente, remensurados ao valor justo. Os derivativos são registrados no ativo quando o valor justo é positivo e como passivos quando negativo. Para fins de contabilidade de hedge, os instrumentos de proteção são classificados como: (a) **Hedge de valor justo,** quando destinados à proteção da exposição à alteração no valor justo de um ativo ou passivo reconhecido ou de um compromisso firme; (b) **Hedge de fluxo de caixa,** quando destinados à proteção da exposição à variabilidade nos fluxos de caixa que seja atribuível a um risco específico associado a um ativo ou passivo reconhecido ou a uma transação prevista altamente provável, ou ao risco de moeda estrangeira em um compromisso firme não reconhecido; ou (c) **Hedge de um investimento líquido** em uma operação no exterior. No início de um relacionamento de hedge, a Companhia formalmente designa e documenta a relação de hedge a qual deseja aplicar a contabilidade de hedge e o objeto e a estratégia de gerenciamento de risco para qual realiza o hedge. **2.1.14. Financiamentos por arrendamento:** a) **Ativo de direito de uso:** A Companhia reconhece seus ativos de direito de uso ao valor de custo deduzidos de qualquer depreciação, perda ou redução do valor recuperável e ajustado por qualquer mensuração do passivo. O custo do ativo de direito de uso compreende o valor inicial da mensuração do passivo de arrendamento, pagamentos de arrendamento efetuados até a data de início, custos iniciais incorridos e a estimativa de custos a serem incorridos para desmobilização do ativo. A Companhia deprecia seus ativos de direito de uso linearmente pelo prazo do arrendamento. b) **Passivos de arrendamento:** Na data de início do arrendamento, a Companhia reconhece os passivos de arrendamento ao valor presente dos pagamentos, utilizando a taxa de incremental sobre seus empréstimos porque a taxa de juros implícita no arrendamento não é facilmente determinável. A taxa incremental de financiamento foi calculada pela média ponderada pelo saldo devedor dos contratos de financiamentos ativos da Companhia. c) **Arrendamentos de curto prazo e de ativos de baixo valor:** A Companhia aplica a isenção de reconhecimento de arrendamentos de curto prazo (aqueles em que o prazo seja igual ou inferior a 12 meses) ou de baixo valor. Os pagamentos desses arrendamentos são reconhecidos como despesa. **2.1.15. Provisões:** As provisões para garantia e provisão para ações judiciais (trabalhista, civil e tributária) são reconhecidas quando: (i) a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos já ocorridos; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor a pagar é estimado com segurança. Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena. As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes dos efeitos tributários, a qual reflete as avaliações atuais de mercado do valor do dinheiro no tempo e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira. a) **Provisão para riscos tributários, trabalhistas e civis:** A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. b) **Provisão para garantia:** A Companhia constitui provisão para garantia com a finalidade de cobrir gastos com reparos em empreendimentos durante o período previsto em seus contratos, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo dos imóveis vendidos), à medida que os custos de unidades vendidas são incorridos. Eventuais saldos remanescentes não utilizados da provisão são revertidos após o prazo contratual da garantia. O prazo médio da garantia é de aproximadamente 5 anos após a entrega do empreendimento imobiliário. **2.1.16. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido:** As despesas de imposto de renda e contribuição social do período compreendem os impostos corrente e diferido. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido. Nesse caso, o imposto também é reconhecido no patrimônio líquido. O encargo de imposto de renda e a contribuição social corrente e diferido é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas apurações de impostos sobre a renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações; e estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais. A Companhia estrutura suas operações em entidades em propósitos específicos (Sociedades de Propósitos Específicos - SPE e Sociedades em Conta de Participação - SCP), que tem como objeto social a construção e venda de unidades imobiliárias. A Companhia realiza a apuração e o recolhimento da tributação das receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias pelo regime de caixa, não pelo regime de competência, conforme está estabelecido pela Instrução Normativa emitida pela Secretaria da Receita Federal de nº 84/79. Adicionalmente, essas sociedades de propósitos específicos são tributadas pelo lucro presumido, e a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços), a da contribuição social à razão de 12% (incorporação imobiliária) e 30% (prestação de serviços) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. A Companhia vem optando pelo Regime Especial de Tributação (RET) aplicado às incorporadoras. Para isto, se faz necessário o atendimento a algumas normas relativas ao patrimônio de afetação conforme IN RFB 1.435 de 30 de dezembro de 2013. Essa norma nos permite ter uma carga tributária que chega a 4% para as incorporações. A Direcional Engenharia S.A. ("holding") é tributada pelo lucro real, e o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios contábeis estabelecidos pela legislação vigente. O imposto de renda e a contribuição social corrente são apresentados líquidos, por entidade contribuinte, no passivo quando houver montantes a pagar, ou no ativo quando os montantes antecipadamente pagos excedem o total devido na data do relatório. O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Uma das principais diferenças temporárias corresponde a diferença de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e pelo regime societário (competência). O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativos são reconhecidos somente na proporção da probabilidade de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual as diferenças temporárias possam ser usadas. Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são apresentados pelo líquido no balanço quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, em geral relacionado com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal. Dessa forma, impostos diferidos ativos e passivos em diferentes entidades em geral são apresentados em separado, e não pelo líquido. **2.1.17. Benefícios a empregados:** a) **Remuneração com base em ações:** A Companhia opera dois planos de remuneração com base em ações, liquidados com ações, segundo os quais a entidade recebe os serviços dos empregados como contraprestação por instrumentos de patrimônio líquido (opções) da Companhia. O valor justo dos serviços do empregado, recebidos em troca da outorga de opções, é reconhecido como despesa. O valor total a ser reconhecido é determinado mediante referência ao valor justo das opções outorgadas, excluindo o impacto de quaisquer condições de aquisição de direitos com base no serviço. O valor total da despesa é reconhecido durante o período no qual o direito é adquirido; período durante o qual as condições específicas de aquisição de direitos devem ser atendidas. Na data do balanço, a entidade revisa suas estimativas da quantidade de opções cujos direitos devem ser adquiridos com base nas condições de aquisição de direitos que não são do mercado. Esta reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais, se houver, na demonstração do resultado,



DIRR
B3 LISTED NM

com um ajuste correspondente no patrimônio. Os valores recebidos, líquidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis, são creditados no capital social (valor nominal) e na reserva de ágio, se aplicável, quando as opções são exercidas. As contribuições sociais a pagar em conexão com a concessão das opções de ações são consideradas parte integrante da própria concessão, e a cobrança será tratada como uma transação liquidada em dinheiro. b) **Participação nos lucros:** A Companhia reconhece um passivo e uma despesa de participação nos resultados com base em metodologia, que leva em conta o lucro atribuído aos acionistas da Companhia após certos ajustes. A Companhia reconhece uma provisão quando estiver contratualmente obrigado ou quando houver uma prática anterior que tenha gerado uma obrigação não formalizada. 2.1.18. **Capital social:** As ações ordinárias e as preferências são classificadas no patrimônio líquido. Os custos incrementais diretamente atribuíveis à emissão de novas ações ou opções são demonstrados no patrimônio líquido como uma dedução do valor captado, líquida de impostos. Quando alguma empresa da Companhia compra ações do capital da Companhia (ações em tesouraria), o valor pago, incluindo quaisquer custos adicionais diretamente atribuíveis (líquidos do imposto de renda), é deduzido do patrimônio líquido atribuído aos acionistas da Companhia até que as ações sejam canceladas ou reemitidas. Quando essas ações são subsequentemente reemitidas, qualquer valor recebido, líquido de quaisquer custos adicionais da transação diretamente atribuíveis e dos respectivos efeitos do imposto de renda e da contribuição social, é incluído no patrimônio líquido atribuído aos acionistas da Companhia. 2.1.19. **Reconhecimento da receita:** A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações das vendas entre empresas da Companhia. A Companhia reconhece a receita quando o valor da receita pode ser mensurado com segurança, é provável que benefícios econômicos futuros fluirão para a entidade e quando critérios específicos tiverem sido atendidos para cada uma das atividades da Companhia, conforme descrito a seguir. a) **Unidades imobiliárias concluídas:** Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento da assinatura da promessa de compra e venda, nesse momento os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Os juros prefixados e a variação monetária são apropriados de forma *pro rata temporis* ao resultado, na rubrica "Receitas financeiras", observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento. b) **Unidades imobiliárias em construção:** A Companhia adotou a metodologia de reconhecimento de receitas pelo POC por entender que essa sistemática é a melhor forma de demonstrar os resultados do segmento, pois é possível acompanhar os resultados durante o processo de construção, isso permite uma análise concreta do resultado dos empreendimentos. Para garantir que não haja distorções relevantes nesse processo, a Companhia utiliza ERP robusto onde são registradas todas as transações financeiras, todo o processo de suprimento também é informatizado, desde a cotação até o acompanhamento das entregas, todas as operações de pagamentos são realizadas mediante definições de alçadas, todo o processo de fechamento contábil é informatizado, realizamos mensalmente comitê para validação dos orçamentos e definições de desvios apontados, os orçamentos somente são enviados para a contabilidade após a validação desse comitê, dessa forma a Companhia entende ter segurança nas informações para a aplicação do POC. Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo Pronunciamento CPC 47 "Receita de contrato com cliente" para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada de riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade. Os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas das unidades em construção. O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado. É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das operações efetuadas em permuta de terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, o qual prevê a atualização monetária dos valores a receber de acordo com o Índice Nacional da Construção Civil (INCC), sendo assim determinado o montante da receita de venda a ser reconhecida. Os montantes da receita de venda apuradas, incluindo a atualização monetária do contas a receber, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável. O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na maior taxa identificada na comparação entre a taxa média de captação de empréstimos e financiamentos da Companhia, expurgada a inflação, e a taxa da NTN-B, desde o momento da assinatura do contrato até a data prevista para a entrega do imóvel. A partir da entrega do imóvel, sobre as contas a receber passa a incidir juros de 12% ao ano, acrescido de atualização monetária pelo IPCA. A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado o POC. Os juros e encargos financeiros, de financiamento de obras e aquisição de terrenos, são apropriados ao custo do empreendimento, sendo apropriados ao resultado de acordo com as unidades alienadas, não interferindo na determinação do percentual do custo incorrido em relação ao custo total orçado (POC). c) **Receita financeira:** A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa efetiva de juros. Quando uma perda (*impairment*) é identificada em relação a um contas a receber, a Companhia reduz o valor contábil para seu valor recuperável, que corresponde ao fluxo de caixa futuro estimado, descontado à taxa efetiva de juros original do instrumento. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados às contas a receber, em contrapartida de receita financeira. Essa receita financeira é calculada pela mesma taxa efetiva de juros utilizada para apurar o valor recuperável, ou seja, a taxa original do instrumento. 2.1.20. **Distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio:** A distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio que se relaciona com o direito de uso que ele mantém. A distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras da Companhia ao final do exercício, com base no estatuto social da Companhia. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas em assembleia geral. O benefício fiscal dos juros sobre capital próprio é reconhecido na demonstração de resultado. 2.1.21. **Normas e interpretações emitidas, mas ainda não vigentes:**

Pronunciamento	Descrição	Vigência
IFRS 16	Especifica os requisitos que um vendedor-arrendatário utiliza na mensuração da responsabilidade de locação decorrente de uma transação de venda e arrendamento de volta, a fim de garantir que o vendedor-arrendatário não reconheça qualquer quantidade do ganho ou perda que se relaciona com o direito de uso que ele mantém.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2024.
IAS 1	Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante. Esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como Passivo Circulante ou Passivo Não-Circulante.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2024.
IAS 7 e IFRS 7	Esclarece as características de acordos de financiamento de fornecedores e exige divulgações adicionais desses acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreender os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2024.

Não se espera que essas alterações tenham impacto significativo sobre as demonstrações financeiras da Companhia. 2.1.22. **Normas e interpretações emitidas, adotadas pela Companhia**

Pronunciamento	Descrição
IAS 1/CPC 26(R1)	Alteração do termo "políticas contábeis significativas" para "políticas contábeis materiais". A alteração também define o que é "informação de política contábil material", explica como identificá-las e esclarece que informações materiais de política contábil não precisam ser divulgadas, mas caso o sejam, que não devem obscurecer as informações contábeis relevantes. O "IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgments", também alterado, fornece orientação sobre como aplicar o conceito de materialidade às divulgações de política contábil.
IAS 8/CPC 23	Esclarece como as entidades devem distinguir as mudanças nas políticas contábeis de mudanças nas estimativas contábeis, uma vez que mudanças nas estimativas contábeis são aplicadas prospectivamente a transações futuras e outros eventos futuros, mas mudanças nas políticas contábeis são geralmente aplicadas retrospectivamente a transações anteriores e outros eventos anteriores, bem como ao período atual.
IAS 12/CPC 32	Requer que as entidades reconheçam o imposto diferido sobre as transações que, no reconhecimento inicial, dão origem a montantes iguais de diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis. Isso normalmente se aplica a transações de arrendamentos (ativos de direito de uso e passivos de arrendamento) e obrigações de descomissionamento e restauração, como exemplo, e exige o reconhecimento de ativos e passivos fiscais diferidos adicionais.

As alterações mencionadas acima não geraram impactos materiais para a Companhia. 2.2. **Estimativas e julgamentos contábeis críticos:** As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas a seguir. a) **Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias em construção:** Para fins de aplicação da política contábil de reconhecimento de receita de unidades imobiliárias em construção, a administração segue a CPC 47 - Receita de Contrato com Cliente. A Companhia e suas controladas usam o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso do método POC requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos. A receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelo valor justo da receita das vendas já contratadas. Dessa forma, a receita é reconhecida continuamente ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária. Essa determinação requer um julgamento significativo por parte da administração. b) **Custo orçado das obras:** Os custos orçados totais, compostos pelos

custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são revisados periodicamente no decorrer das obras, e o efeito destas revisões nas estimativas afeta o resultado da Companhia e suas controladas, como descrito acima na Nota 2.1.17 (b) Reconhecimento da receita. c) **Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis:** A Companhia reconhece provisão para demandas tributárias, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarem a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais. d) **Teste de recuperabilidade do estoque:** Anualmente a Companhia submete seu estoque de unidades concluídas ao teste de recuperabilidade, para avaliar se o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. O valor recuperável da unidade é determinado pelo preço de mercado atual de venda das unidades similares às que estão sendo objeto do teste, deduzido do valor estimado do custo para realização da venda dessa unidade. Se o valor recuperável for inferior ao valor de custo, a Companhia realiza a baixa do excedente. e) **Provisão para Perda Esperada de Crédito de Liquidação Duvidosa:** A Companhia avalia periodicamente seu contas a receber a fim de identificar valores que não serão realizados, valores já identificados como perda ou valores que podem não se realizar no futuro. A Companhia utiliza o método de perda potencial para determinar o valor da provisão para perda estimada, avaliando as vendas que possuem conta a receber vencido a mais de 360 dias. f) **Provisão para Distrito:** A Companhia realiza análises periódicas sobre as unidades vendidas e ainda não repassadas, com o objetivo de identificar eventuais riscos de cancelamentos de vendas. Essas análises são realizadas levando-se em conta o atual cenário econômico, taxas de juros, políticas habitacionais, além de reavaliar a condição financeira do comprador. Uma vez identificada a incapacidade do cliente em conseguir o financiamento bancário, e o mesmo não ter recursos próprios para quitar a unidade, é feita a rescisão contratual. O modelo de negócios da companhia tem como foco a construção de unidades habitacionais de baixa renda com foco no PMCMV (Programa Minha Casa Minha Vida) com valor comercial de unidades de até R\$264 e uma faixa logo acima, fora do programa, que vai até R\$550. Nesse modelo de negócios o repasse das unidades vendidas é feito durante a construção do empreendimento, pelo modelo associativo, junto a instituição financeira. Esse tipo de financiamento permite que o cliente assine o contrato com a instituição financeira logo após a assinatura da PCV (Promessa de Compra e Venda), e a companhia recebe os direitos econômicos provenientes da venda de acordo com a construção do empreendimento. Para as vendas em que o financiamento é direto com a construtora, a unidade só é transferida para o cliente ao final do empreendimento e somente quando o mesmo já tenha quitado todo o fluxo financeiro com a companhia. Em caso de distrito dessa venda, a unidade volta para o estoque e a companhia pode reter até 50% dos valores pagos para cobrir custos e despesas já incorridas. A Companhia realizou suas análises para 31 de dezembro de 2023 e concluiu que não há expectativa de perda com distritos, com isso, não houve a necessidade de provisão.

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

3.1. Caixa e equivalente de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Caixa e bancos	1.350	1.384	156.295	161.298
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	442.010	451.711	477.683	571.826
Total	443.360	453.095	633.978	733.124

Os saldos de caixa e equivalentes de caixa referem-se às aplicações diretamente em CDB que acompanham o CDI, com resgate em D+0 e que não estão sujeitos à mudança relevante de valor. Em 31 de dezembro de 2023, a rentabilidade média bruta nos últimos 12 meses foi de 100,45% do CDI (103,68% em 31 de dezembro de 2022).

3.2. Aplicações financeiras

Aplicações em Letra Financeira do Tesouro (Títulos Públicos)	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Letras financeiras (Títulos Privados)	488.200	373.815	517.386	422.432
Total	70.958	27.767	175.807	31.816
	559.158	401.582	693.193	454.248

As aplicações financeiras da Companhia têm rendimento atrelado ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI), com remuneração que varia entre 94,00% e 106,49% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento. Em 31 de dezembro de 2023, a rentabilidade média bruta nos últimos 12 meses foi de 100,45% do CDI (103,68% em 31 de dezembro de 2022).

4. Contas a receber

4.1. Contas a receber operacional

Contas a receber por incorporação de imóveis	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Unidades concluídas	1.058	3.077	237.317	202.248
Unidades não concluídas	-	-	804.545	516.271
Contas a receber por venda de terrenos	-	-	4.050	4.008
(-) Provisão para perdas de contas a receber	-	-	(36.057)	(29.565)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(39.426)	(32.340)
Total	1.058	3.077	970.429	660.622

Contas a receber por prestação de serviço

Administração de obras	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Intermediação imobiliária	859	-	859	-
Construção por empreitada	8.934	8.934	12.349	14.389
Outros serviços	460	1.786	575	2.077
Total	10.253	10.720	15.552	17.563
	11.311	13.797	985.981	678.185

Circulante 10.671 12.810 521.946 363.372
Não circulante 640 987 464.035 314.813

A Companhia reconhece provisão para perda sobre o contas a receber referente às parcelas de financiamento direto com o cliente de caráter pró-soluto. O valor é contabilizado em contrapartida de uma conta redutora do grupo de outras despesas operacionais no resultado. Vide abaixo a movimentação do saldo da provisão para perda:

Movimentação PDD	Saldo a receber da cessão		Passivo de cessão	
	31/12/2022	(-) Provisão	(+) Reversão	alienação de investimentos
	(29.565)	(25.234)	17.541	1.201
				(36.057)

Em decorrência dos critérios de reconhecimento de receita, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas Informações trimestrais, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. Na Nota 18 (a) são apresentados os saldos a receber não reconhecidos nas Informações trimestrais. 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 5,68% a.a., que é representado pela taxa média de captação de empréstimos e financiamentos pela Companhia, descontado do IGPM. As contas a receber de venda de imóveis são atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a averbação do Habite-se ou taxa pré-fixada equivalente ao INCC. Após a averbação do Habite-se são atualizadas, em sua maior parte, pelo IPCA e há incidência de juros de 12% a.a. ou taxa pré-fixada equivalente. **Cessão de carteira de crédito:** A Companhia celebra, através de suas controladas, instrumentos de Cessão de Crédito imobiliário para melhor gestão de recursos de forma a antecipar recebíveis. Abaixo destacamos as operações realizadas:

Securitizadora	Data da Operação	Valor líquido negociado	Saldo a receber da cessão		Passivo de cessão	
			31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
True Securitizadora S.A. (i)	12/12/2020	116.968	156	-	-	-
True Securitizadora S.A. (ii)	13/12/2021	100.789	336	336	-	-
True Securitizadora S.A. (iii)	23/06/2022	43.281	-	1.132	-	-
Banco XP S.A. (iv)	30/09/2022	113.520	-	-	61.097	88.320
Banco XP S.A. (v)	21/03/2023	59.999	-	-	40.240	-
True Securitizadora S.A. (vi)	19/12/2023	110.246	602	-	85.849	-
Total			1.094	1.624	187.186	88.320

(i) Em 12 de dezembro de 2020, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto a True Securitizadora S.A. O valor líquido da operação foi de R\$116.968. Em 31 de dezembro de 2023, o saldo a receber referente a essa operação era de R\$156. (ii) Em 13 de dezembro de 2021, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um novo Instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto a True Securitizadora S.A. O valor líquido da cessão foi de R\$100.789. Em 31 de dezembro de 2023, o saldo a receber era de R\$336. (iii) Em 23 de junho de 2022, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um Instrumento de Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários junto a True Securitizadora S.A. O valor líquido da operação foi de R\$43.281. Não há saldos ainda a receber em 31 de dezembro de 2023. (iv) Em 30 de setembro de 2022, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto ao Banco XP S.A. O valor líquido da operação foi de R\$113.520, recebido integralmente em 31 de dezembro de 2022. Para esse item constituímos um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15. (v) Em 21 de março de 2023, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um novo Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto ao Banco XP S.A. O valor líquido da operação foi de R\$59.999, recebido integralmente na data da operação. Para esse item foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1. (vi) Em 19 de dezembro de 2023, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto a True Securitizadora S.A. O valor líquido da operação foi de R\$110.246. Em 31 de dezembro de 2023, o saldo a receber referente a essa operação era de R\$602. Em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, as contas a receber de incorporação de imóveis e prestação de serviços, que estão classificadas no ativo circulante, apresentaram os seguintes vencimentos:

	Consolidado	
	2023	2022
A vencer até 3 meses	181.011	128.569
de 3 a 6 meses	120.052	82.955
de 6 a 9 meses	42.394	34.288
de 9 meses a 1 ano	127.971	81.547
Total	471.428	327.359
Vencidos até 1 mês	11.743	4.986
de 1 a 2 meses	2.886	1.973
de 2 a 3 meses	2.513	1.327
de 3 a 4 meses	2.181	1.135
de 4 a 6 meses	3.614	2.126
Acima de 6 meses	27.581	24.466
Total	50.518	36.013
Total	521.946	363.372

Os títulos a vencer classificados como não circulantes em 31 de dezembro 2023 e 31 de dezembro de 2022 possuem o seguinte fluxo de recebimento:

	2023	2022
Entre 1 e 2 anos	205.420	180.487
Entre 2 e 3 anos	95.273	56.051
Entre 3 e 4 anos	49.293	27.480
Acima de 4 anos	114.049	50.795
Total	464.035	314.813

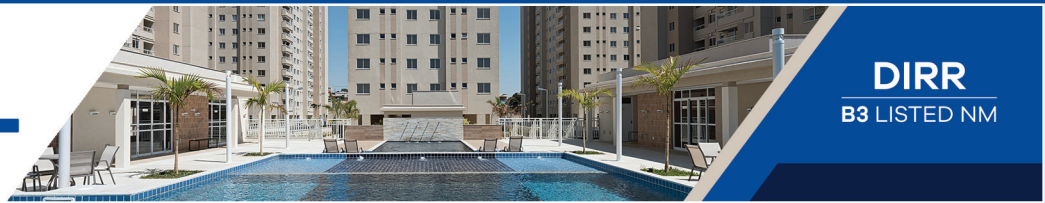
4.2. Contas a receber por alienação de investimentos: Abaixo a movimentação do saldo do contas a receber por alienação de quotas:

Objeto	Data da operação	% Negociado	Alienação de quotas	
			(+) 31/12/2022	(-) Recebimentos 31/12/2023
Lago da Pedra Participações S/A (i)	20/08/2021	90,00%	501	-
Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iv)	30/06/2023	90,00%	-	45.731
Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iv)	30/06/2023	100,00%	-	18.585
Parque Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iv)	30/06/2023	100,00%	-	15.591
Morelia Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iv)	30/06/2023	90,00%	-	28.164
Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iv)	30/06/2023	90,00%	-	32.810
Total Controladora			501	140.881
Riva Incorporadora S/A - SCP Riva Barra (iii)	21/06/2022	35,00%	5.297	-
Braga Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	28/04/2022	25,00%	1.832	-
Malagueta Empreendimentos Imobiliários Ltda. (v)	30/06/2023	90,00%	-	16.650
Grauna Incorporadora S.A. (v)	30/06/2023	100,00%	-	10.300
Total Controladas			7.129	26.950
Total Consolidado			7.630	167.831

Curto Prazo	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Longo Prazo	-	501	-	501
Total	501	-	7.630	7.129

(i) Em 20 de agosto de 2021, a Companhia efetuou operação de venda da empresa Lago da Pedra Participações S.A. para um fundo imobiliário, vendendo 90% das quotas pelo valor de R\$55.051. O saldo a receber em 31 de dezembro 2023 é de R\$501. (ii) Em 28 de abril de 2022, a Riva Incorporadora S.A. realizou a venda de 25% das quotas Braga Empreendimentos Imobiliários Ltda para Balandria Desenvolvimento Imobiliário Ltda. pelo valor de R\$1.832, sendo esse o saldo a receber em 31 de dezembro 2023. O saldo será quitado no momento em que a SPE distribuir lucro aos sócios. (iii) Em 21 de junho de 2022, a Riva Incorporadora S.A. realizou a venda de 35% das quotas Riva Incorporadora S/A - SCP Riva Barra para Ager Projeto 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda. pelo valor de R\$5.297, sendo esse o saldo a receber em 31 de dezembro 2023. O saldo será quitado no momento em que a SPE distribuir lucro aos sócios. (iv) Em 30 de junho de 2023, a Direcional realizou a venda de 100% das quotas das SPEs Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Parque Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda. para a Lago da Pedra Participações S/A. Na mesma data, efetuou a venda de 90% das quotas das SPEs Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda., Morelia Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda. também para a Lago da Pedra Participações S/A. O valor total da operação foi de R\$140.881, sendo R\$100.000 recebidos na data da alienação e o saldo restante de R\$40.881 recebido em setembro de 2023. (v) Em 30 de junho de 2023, a Riva Incorporadora S/A realizou a venda de 100% das quotas da Grauna Incorporadora S.A. e 90% das quotas da Malagueta Empreendimentos Imobiliários Ltda. para a Lago da Pedra S/A pelo montante de R\$26.950, sendo esse o saldo recebido em setembro de 2023. Na mesma data, efetuou a venda de 10% das quotas da Malagueta para a Direcional, pelo valor de R\$1.832. Para maiores informações a respeito do ganho ou perda gerados em cada operação, vide nota 7.4.3. **Outros Créditos**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Contas a receber por venda de imobilizado	9.212	8.225	9.267	8.280
Adiantamentos diversos	17.700	17.700	18.553	24.953
Créditos junto a cliente (i)	141.516	50.021	160.563	79.205
Derivativos a receber	67.951	17.457	67.951	17.457
Mútuos a receber	10.760	12.964	10.931	14.004
Dividendos a receber	55.670	18.773	-	-
Despesas comerciais antecipadas	-	28	41.992	33.669
Demais créditos	12.327	21.695	24.619	44.744
Total</				



(a) Créditos e passivos juntos a sócios de empreendimentos: a Companhia realiza operações de mútuos com alguns parceiros de empreendimentos. Essas operações são 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: (i) A Companhia realiza o fretamento de aeronaves da ALVG Investimentos e Participações Ltda. ("ALVG") para locomoção dos executivos durante a realização das atividades relacionadas aos negócios. Durante o exercício findo em 31 de dezembro 2023 foi pago o valor médio mensal de R\$168 referente à locação de aeronaves. A ALVG é uma empresa controlada pela mesma Companhia de controle da Direcional. (ii) A Companhia realizou em 10 de dezembro de 2014 a alienação e locação do imóvel onde instalou sua sede social através de um contrato com vigência de 12 anos, firmado com o Fundo de Investimentos BRL Edifícios Comerciais que adquiriu esse imóvel. Essa operação foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia e realizada a valor de mercado, conforme avaliação efetuada pela CB Richard Ellis (CBRE). Durante o exercício findo em 31 de dezembro 2023 foram pagos valores médios mensais de R\$689 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 - valores mensais de R\$646) referente à locação do imóvel. O referido fundo de investimento é controlado pela mesma Companhia de controle da Direcional. Durante a avaliação dos contratos de arrendamento para a adoção do CPC 06 (R2) / IFRS 16, identificamos que o contrato de locação do imóvel atendia aos requisitos da norma, sendo assim, foi contabilizado o valor da dívida líquida descontada a taxa incremental dos empréstimos da Companhia no imobilizado de direito de uso em contrapartida ao passivo a pagar de arrendamentos. 6.2. Remuneração da administração e do Conselho Fiscal: As tabelas abaixo demonstram a remuneração anual total para os administradores e conselheiros (i) realizada no exercício de 2023 e (ii) realizada em 2022.

	2023			Total
	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Diretoria estatutária	
(i) Realizada no exercício de 2023				
Número de membros (*)	7	3	8	18
Remuneração fixa anual	1.910	157	4.140	6.207
Remuneração variável	328	-	2.086	2.414
Remuneração baseada em opções de ações (**)	2.238	157	3.682	12.303
			9.006	
				2022
(ii) Realizada no exercício de 2022				
Número de membros (*)	7	3	7	17
Remuneração fixa anual	1.680	157	3.751	5.588
Remuneração variável	255	-	1.462	1.717
Remuneração baseada em opções de ações (**)	1.935	157	1.325	6.300

(*) O número de membros do Conselho de Administração, Conselho Fiscal e da Diretoria Estatutária da Companhia foi calculado em linha com as disposições do Ofício-Circular CVM/SEP nº 02/2020. (**) A remuneração baseada em opções de ações da Riva é realizada mediante outorga do plano de opções de ações da Companhia. O valor da remuneração em 2023 foi de R\$696. 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.

7. Investimentos

a) Abaixo a movimentação dos saldos mais relevantes de 31 de dezembro de 2022 para 31 de dezembro 2023

Empresas Controladas	Participação	31/12/2022	Dividendos	Equivalência Patrimonial		Subscrição (redução) de capital		Alienação de participação societária		31/12/2023
				AFAC	AFAC	AFAC	AFAC			
Riva Incorporadora S/A	94,50%	353.318	-	155.358	(37.158)	-	-	-	-	476.516
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	44.768	-	(17)	625	-	-	-	-	45.376
Pitangui Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	43.555	-	(52)	-	-	-	-	-	43.503
Itapema Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	61.044	(45.288)	20.936	3.349	-	-	-	-	40.041
Mangabeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	16.695	-	(112)	16.228	-	-	-	-	32.811
Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	30.392	(9.621)	14.724	(4.994)	-	-	-	-	30.501
Caxias Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	(40)	30.000	-	-	-	-	29.960
Saquarema Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	17.804	(5.015)	9.526	(586)	-	-	-	-	21.729
Maratazes Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	3.481	-	6.857	11.220	-	-	-	-	21.558
Vista Serrana Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	29.721	(4.908)	9.382	(12.993)	-	-	-	-	21.202
Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	19.309	(3.600)	7.841	(4.112)	-	-	-	-	19.438
Alcobaca Construções e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	18.901	-	(6)	268	-	-	-	-	19.163
Água Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	14.882	(87)	1.443	2.463	-	-	-	-	18.701
Arraial Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	6.899	(895)	12.737	(726)	-	-	-	-	18.015
Santa Helena Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	5.823	-	8.148	4.024	-	-	-	-	17.995
Rio Real Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	14.239	-	(10)	2.668	-	-	-	-	16.897
Direcional Feijó Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	15.378	-	10	27	-	-	-	-	15.415
Santa Margarida Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	100,00%	13.574	-	-	-	-	-	-	-	13.574
São Tome Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	5.704	-	229	7.525	-	-	-	-	13.458
Araguaçema Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	15.837	(4.078)	2.578	(987)	-	-	-	-	13.350
Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	12.961	-	367	(376)	-	-	-	-	12.950
Vila Afênas Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	60	-	(28)	12.583	-	-	-	-	12.615
Abrantes Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	31.590	(16.224)	20.051	(22.942)	-	-	-	-	12.475
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda	100,00%	29.807	(3.420)	(2.613)	(11.496)	-	-	-	-	12.778
Onix Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	11.499	-	(929)	366	-	-	-	-	10.936
Nova Olinda Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	5.826	(11.176)	9.438	6.618	-	-	-	-	10.706
Parque Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	-	12.284	-	9.334	3.911	(25.529)	-	-	-	-
Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	-	7.699	(4.759)	6.075	419	(9.434)	-	-	-	-
Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	-	15.419	-	6.119	3.120	(24.658)	-	-	-	-
Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	-	11.674	-	3.524	(540)	(14.658)	-	-	-	-
Moreira Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	-	11.561	-	(28)	(893)	(10.640)	-	-	-	-
Outras Controladas	-	562.180	(202.539)	106.008	(23.127)	-	-	-	-	442.522
Total Controladas:		1.448.884	(311.610)	406.848	(15.518)	(84.919)				1.443.685

Empresas Controladas	Participação	31/12/2022	Dividendos	Equivalência Patrimonial		Subscrição (redução) de capital		Alienação de participação societária		31/12/2023
				AFAC	AFAC	AFAC	AFAC			
Contagem Mall S.A.	35,91%	-	-	(2)	22.000	-	-	-	-	21.998
Napoli Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,00%	14.806	-	5.787	(1.004)	-	-	-	-	17.628
GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.	35,00%	19.327	(2.100)	1.829	(1.428)	-	-	-	-	15.081
Lago da Pedra Participações S/A	10,00%	11.747	(3.645)	3.697	3.282	-	-	-	-	11.577
Canário Engenharia Ltda.	20,00%	18.415	(150)	11.060	(17.748)	-	-	-	-	6.990
Bom Sucesso Incorporação e Investimentos Imobiliários S.A. (i)	28,00%	6.948	-	1.588	-	-	-	-	-	3.355
Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00%	5.261	(159)	1.588	-	-	-	-	-	4.690
SCP - Direcional/Aterra - Barra	45,00%	3.868	(773)	260	-	-	-	-	-	3.355
Outras coligadas e controladas em conjunto	-	9.297	(3.946)	7.585	1.950	-	-	-	-	14.886
Controladas em Conjunto (na controladora)		89.669	(10.773)	31.804	7.052					117.752
Total Controladora		1.538.553	(322.383)	438.652	(8.466)	(84.919)				1.561.437
Controladas em Conjunto (na controladora)	-	89.669	(10.773)	31.804	7.052	-	-	-	-	117.752
Controladas em Conjunto (em controladas)	-	54.048	(21.721)	21.897	(2.601)	-	-	-	-	51.623
Total Consolidado		1.437.177	(324.944)	53.701	4.451					1.693.376

(i) SPE's que não auferiram resultado no período pois ainda se encontram em fase pré-operacional.
(ii) A Companhia realizou a venda dessas empresas conforme detalhes na nota explicativa 4.2.

b) Abaixo a composição dos saldos das mais relevantes controladas, coligadas e controladas em conjunto em 31 de dezembro 2023:

Empresas Controladas	Participação	Balanço Patrimonial - 31/12/2023				Resultado Líquido (Prejuízo)	
		Ativo Circulante	Ativo Não Circulante	Passivo Circulante	Passivo Não Circulante		
Riva Incorporadora S/A	94,50%	277.536	418.358	131.487	60.392	339.618	164.397
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	45.877	501	-	45.393	(17)
Pitangui Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	16.391	12.624	2.819	1.000	(52)
Itapema Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	58.383	47.558	16.317	49.543	19.124	20.957
Mangabeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	19.143	52.633	16.311	22.621	32.956	(112)
Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	45.688	19.576	30.214	4.519	15.793	14.738
Caxias Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	51.960	2.789	8.443	16.346	30.000	(40)
Saquarema Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	24.164	31.272	11.949	21.737	12.215	9.535
Maratazes Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	35.306	8.923	3.731	18.940	14.701	6.857
Vista Serrana Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	27.537	42.716	12.492	36.538	11.832	9.391
Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	2.677	16.881	101	-	11.608	7.849
Alcobaca Construções e Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,90%	20	178.067	149	158.756	19.188	(6)
Água Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	592	31.126	2.772	10.245	17.258	1.443
Arraial Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	34.064	1.793	9.596	8.227	5.284	12.750
Santa Helena Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	13.669	4.343	17	-	9.847	8.148
Rio Real Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	13	17.315	414	-	16.924	(10)
Direcional Feijó Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	16	17.735	19	2.301	15.421	10
Santa Margarida Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	13.574	-	-	13.574	-
São Tome Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	32.415	2.642	14.064	7.536	13.228	229
Araguaçema Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	12.033	3.312	1.608	374	10.783	2.580
Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	12.975	43	55	1	12.595	367
Vila Afênas Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	13	17.753	5.104	34	12.656	(28)
Abrantes Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	38.945	42.288	21.021	47.724	(7.583)	20.271
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda	100,00%	4.051	24.678	1.468	1.983	14.891	(2.813)
Onix Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1.525	11.108	691	1.006	11.865	(929)
Nova Olinda Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	52.810	15.200	24.359	32.934	1.269	9.448
Outras Controladas	-	2.076.170	3.006.064	1.101.725	2.979.668	632.740	368.101
TOTAL CONTROLADAS		2.821.705	4.090.015	1.440.232	3.484.244	1.334.180	653.064

Empresas Coligadas e controladas em conjunto	Participação	Balanço Patrimonial - 31/12/2023				Resultado Líquido (Prejuízo)	
		Ativo Circulante	Ativo Não Circulante	Passivo Circulante	Passivo Não Circulante		
Contagem Mall S.A.	35,91%	44.000	11.225	647	20	54.564	(6)
Napoli Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,00%	54.617	10.388	9.279	15.747	28.169	11.810
GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.	35,00%	11.446	37.820	2.350	-	41.690	5.226
Lago da Pedra Participações S/A	10,00%	92.559	295.769	91.500	146.014	113.848	36.966
Canário Engenharia Ltda.	20,00%	217.238	22.728	112.065	70.017	2.585	55.299
Bom Sucesso Incorporação e Investimentos Imobiliários S.A.	28,00%	207	27.992	3.385	-	24.814	-
Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00%	36.837	4.247	13.666	10.693	12.755	3.970
SCP - Direcional/Aterra - Barra	45,00%	4.012	4.787	1.344	-	6.877	-
Outras Controladas em conjunto	-	238.147	198.450	114.749	143.153	64.542	114.153
CONTROLADAS EM CONJUNTO		699.063	613.406	348.985	385.644	349.844	227.996

Em 31 de dezembro 2023 e em 31 de dezembro de 2022, 55,17% e 54,84%, respectivamente, dos ativos da Companhia estão inseridos na estrutura de segregação patrimonial, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931/04.

8. Imobilizado

a) Abaixo a movimentação dos saldos de 2022 e 2023

Controladora	Máquinas e equipamentos		Formas de alumínio		Móveis e utensílios		Veículos		Equipamentos de informática		Benefetórias em imóveis de terceiros		Ativos de direito de uso		Outros	Total imobilizado
	10%	(b)	10%	20%	20%	20%	8,33%	(c)	(c)	(c)	(c					

DIRECIONAL

DIRR
B3 LISTED NM

(c) Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI: 175ª Série: consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário dos CRIs desde a data de emissão dos CRIs, é composta por juros remuneratórios de 5,08% ao ano mais IPCA. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRIs, os quais não contarão também com garantia fluente da Emissora. O prazo de vencimento dessa emissão é em dezembro de 2024. Em março de 2021 foi contratado um instrumento financeiro derivativo (SWAP), de mesmo prazo (até dezembro de 2024), para proteção de sua exposição à taxa IPCA. Tal operação tinha como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos das mudanças nas taxas através da substituição de IPCA por CDI menos 1,45% ao ano. Em dezembro de 2021, esse swap foi liquidado, para que fosse possível, a partir de uma nova contratação de swap na mesma data, efetuar a contabilização da operação pela metodologia de hedge accounting. O objetivo dessa movimentação possui caráter puramente contábil, para proteger o balanço da Companhia de possíveis oscilações decorrentes da marcação a mercado (MTM), ao mesmo tempo em que se preza pela continuidade da proteção em relação à variação do IPCA. A contratação permitiu a substituição do IPCA por CDI menos 0,89% ao ano. Os efeitos dessa transação estão evidenciados na Nota 22. 19ª Série: consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário dos CRIs desde a data de emissão dos CRIs, é composta por juros remuneratórios de 104% da variação acumulada da Taxa DI. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRIs, os quais não contarão também com garantia fluente da Emissora. O prazo de vencimento dessa emissão é em julho de 2025. 37ª Série: consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. Trata-se da 7ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, de espécie quirográfrica da Direcional. Foram emitidas 200.000 (duzentas mil) debêntures. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário desde a data de emissão, é composta por juros remuneratórios de 4,8444% ao ano somados a 100% da variação acumulada do IPCA. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRIs, os quais não contarão também com garantia fluente da Emissora. O prazo de vencimento dessa emissão será em abril de 2028. Ato contínuo à emissão, foi contratado um outro instrumento financeiro derivativo (SWAP), de mesmo prazo (até abril de 2028), para proteção de sua exposição ao IPCA. Tal operação tem como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos de volatilidade do índice de preços. Com isso, a exposição à remuneração das debêntures passou a ser atrelada à variação do CDI mais 1,4522% ao ano. Os efeitos dessa transação estão evidenciados na Nota 22. 2ª Série 001: consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. Trata-se da 9ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, de espécie quirográfrica da Direcional. Foram emitidas 300.000 (trezentas mil) debêntures. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário desde a data de emissão, é composta por juros remuneratórios de 6,4899% ao ano somados a 100% da variação acumulada do IPCA. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRIs, os quais não contarão também com garantia fluente da Emissora. O prazo de vencimento dessa emissão será em junho de 2032. Ato contínuo à emissão, foi contratado um outro instrumento financeiro derivativo (SWAP), de mesmo prazo (até junho de 2032), para proteção de sua exposição ao IPCA. Tal operação tem como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos de volatilidade do índice de preços. Com isso, a exposição à remuneração das debêntures passou a ser atrelada à variação do CDI mais 1,22% ao ano. 24ª Série: consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. Trata-se da 10ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, de espécie quirográfrica, em até 3 séries da Direcional. Foram emitidas 250.000 (duzentas e cinquenta mil) debêntures. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário desde a data de emissão, é composta por juros remuneratórios de (i) 0,7% ao ano somados a 100% da variação acumulada da Taxa DI, na primeira série; (ii) 106,5% da variação acumulada da Taxa DI, na segunda série; (iii) 11,8% ao ano, na terceira série. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRIs, os quais não contarão também com garantia fluente da Emissora. O prazo de vencimento dessa emissão será em novembro de 2028. (d) Debêntures: 6ª Emissão: Em setembro de 2020, a Companhia realizou a 6ª Emissão de Debêntures Simples, as quais não são conversíveis em ações, de Espécie Quirográfrica, em Série Única, para distribuição pública e com esforços restritos de distribuição. As Debêntures possuem prazo de vencimento de cinco anos, contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em setembro de 2025. Foram emitidas 250.000 (duzentas e cinquenta mil) debêntures, cujo valor unitário na data da emissão foi de R\$1.000,00 (mil reais). Sobre a remuneração, incidem sobre o valor nominal unitário das debêntures juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 2,85% (dois inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre as debêntures, as quais não contarão também com garantia fluente da Emissora. No entanto, esses títulos foram integralmente liquidados de maneira antecipada em dezembro de 2023. A liquidação antecipada correspondeu a um total de R\$172.594 (cento e setenta e dois milhões quinhentos e noventa e quatro mil reais). 8ª Emissão: Em outubro de 2021, a Companhia realizou sua 8ª Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, de Espécie Quirográfrica, em Série Única, para distribuição pública e com esforços restritos de distribuição. O prazo de vencimento das Debêntures é de cinco anos, contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em outubro de 2026. Foram emitidas 100.000 (cem mil) debêntures, cujo valor unitário na data da emissão foi de R\$1.000,00 (mil reais). Em relação à remuneração aos investidores, incidirão sobre o valor nominal unitário das debêntures juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre as debêntures, que também não contam com garantia fluente da Emissora. Garantias e fianças oferecidas em operações de coligadas: A Companhia avaliou através de fiança à sua coligada Lago da Pedra Participações S.A. (e controladas da Lago da Pedra) para as emissões de dívidas conforme demonstrado abaixo:

Data	Tipo da emissão	Série	Montante envolvido
Coligadas			
dez/23	Notas Comerciais	2ª (Segunda) Emissão Da Lago Da Pedra Participações S.A.	100.000
ago/23	Financiamento à Produção	Contrato - 878771791425 - Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda	24.592
jul/23	Financiamento à Produção	Contrato - 878771752916 - Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	16.972
jul/23	Financiamento à Produção	Contrato - 178770246002 - Canario Engenharia Ltda.	59.529
jun/23	Debêntures	3ª (Terceira) Emissão Da Lago Da Pedra Participações S.A.	51.000
abr/23	Financiamento à Produção	Contrato - 178770230421 - Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda	23.094
mar/23	Notas Comerciais	1ª (Primeira) Emissão Da Lago Da Pedra Participações S.A.	40.000
jan/23	Financiamento à Produção	Contrato - 878771609471 - Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda	25.000
dez/22	Financiamento à Produção	Contrato - 878771588743 - Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	13.304
out/22	Financiamento à Produção	Contrato - 178770205653 - Canario Engenharia Ltda.	32.000
ago/22	Financiamento à Produção	Contrato - 878771485346 - Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda	24.000
mai/22	Financiamento à Produção	Contrato - 178770210273 - Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda	44.000
mai/22	Financiamento à Produção	Contrato - 178770176753 - Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda	24.500
fev/22	Financiamento à Produção	Contrato - 178770154236 - Canario Engenharia Ltda.	29.266
dez/21	Financiamento à Produção	Contrato - 178770149264 - Canario Engenharia Ltda.	65.000
			572.257

Data	Tipo da emissão	Série	Montante envolvido
Controladas de Coligadas			
nov/22	Financiamento à Produção	Contrato - 878771560959 - Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	17.000
nov/22	Financiamento à Produção	Contrato - 878771562289 - Parque Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda	32.000
jul/22	Financiamento à Produção	Contrato - 178770189184 - Itaguatins Empreendimentos Imobiliários Ltda	16.000
jun/22	Financiamento à Produção	Contrato - 878771429341 - Agua Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	14.948
abr/22	Financiamento à Produção	Contrato - 1001348 - Valença Empreendimentos Imobiliários Ltda	26.600
abr/22	Financiamento à Produção	Contrato - 178770169978 - Itaguatins Empreendimentos Imobiliários Ltda	18.500
mar/22	Financiamento à Produção	Contrato - 178770164294 - Grauna Incorporadora S/A	29.576
fev/22	Financiamento à Produção	Contrato - 878771349477 - Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	23.113
dez/21	Financiamento à Produção	Contrato - 178770144358 - Itaguatins Empreendimentos Imobiliários Ltda	16.000
nov/21	Financiamento à Produção	Contrato - 178770144355 - Grauna Incorporadora S/A	12.000
jul/21	Financiamento à Produção	Contrato - 178770119257 - Itaguatins Empreendimentos Imobiliários Ltda	16.000
mar/21	Financiamento à Produção	Contrato - 178770097926 - Parque Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda	25.000
mar/21	Financiamento à Produção	Contrato - 178770088649 - Agua Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.000
			256.737

Análise das cláusulas contratuais restritivas ("covenants financeiros"): Os contratos de debêntures e CRIs estão sujeitos a covenant financeiro, que pode ser calculado através da fórmula abaixo, considerando

os valores das demonstrações financeiras consolidadas da Direcional Engenharia S.A.. Os vencimentos serão antecipados somente se ultrapassarem esse limite. Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia não descumprira nenhuma cláusula restritiva.

Dívida líquida corporativa (Empréstimos e Financiamentos menos Caixa e aplicação) < 0,5 Patrimônio líquido

Dívida Líquida Corporativa: corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços - FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras. Patrimônio Líquido: corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Devedora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver. A parcela não circulante dos empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2023 possui os seguintes vencimentos:

Período	Controladora	Consolidado
2025	128.858	136.843
2026	112.848	167.111
2027	62.976	137.012
A partir de 2028	600.851	647.145
	905.533	1.088.111

9.2. Financiamentos por arrendamento: A Companhia possui arrendamentos de imóveis e veículos. O prazo dos arrendamentos de imóveis varia entre 1 e 4 anos, e o de veículos possui prazo de 1 ano. Os principais arrendamentos da Companhia são: a) o prédio onde está estabelecida sua sede; b) imóveis para as sedes regionais e c) os veículos que compõem sua frota. A Companhia efetuou o cálculo a valor presente de seus arrendamentos e contabilizou o montante considerando a taxa média de desconto de 6,55% a.a.. Abaixo a composição do arrendamento:

Período	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2022	30.415	31.145
Pagamentos de principal	(8.210)	(8.275)
Baixas	(2.033)	(2.639)
Pagamento de juros	(772)	(772)
AVP (Juros apropriado)	1.605	1.645
Saldo em 31/12/2023	21.005	21.104
Curto Prazo	7.397	7.456
Longo Prazo	13.608	13.648

Período	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2021	34.324	35.217
Adições	2.439	2.439
Pagamentos de principal	(7.506)	(7.718)
Pagamento de juros	(772)	(772)
AVP (Juros apropriados)	1.930	1.979
Saldo em 31/12/2022	30.415	31.145
Curto Prazo	10.687	11.324
Longo Prazo	19.728	19.821

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

Período	Controladora	Consolidado
Vencimento até 1 ano	7.397	7.456
Vencimento entre 1 e 2 anos	6.513	6.555
Vencimento entre 2 e 3 anos	6.113	6.112
Vencimento acima de 3 anos	982	981
	21.005	21.104

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

Consolidado	Contraprestação (sem inflação futura)	Contraprestação (com inflação futura)	Inflação não incorporada nas contratações
1º ano	7.456	7.761	305
2º ano	6.554	6.837	283
3º ano	6.112	6.389	277
4º ano	982	1.028	46
	21.104	22.015	911

10. Fornecedores e Risco sacado

	Controladora	Consolidado
Fornecedores de insumos de obra	1.100	513
Fornecedores de Marketing e Propaganda	159	159
Fornecedores de insumos e serviços administrativos	9.884	7.718
Outros fornecedores	1.028	2.247
Total geral	12.223	10.637
Fornecedores	12.114	10.637
Fornecedores Convênio - Risco sacado (a)	109	-
Total geral	12.223	10.637

Circulante 12.039 10.446 129.531 122.694

Não circulante 184 191 10.004 9.471

(a) A Companhia mantém convênios firmados com bancos parceiros com o intuito dar fôlego de caixa para o fornecedor via antecipação de recebíveis, caso seja necessário. Caso os fornecedores optem pela antecipação, os direitos de recebimentos sobre os títulos antecipados passam a ser do banco, que passa a ser o credor da operação e a Companhia efetua a liquidação do título na mesma data originalmente acordada com seu fornecedor. O banco paga uma comissão pela intermediação e confirmação dos títulos a pagar, entretanto a Companhia optou por converter essa comissão em alongamento no prazo de pagamento. Em dezembro de 2023, o prazo médio de alongamento dos fornecedores foi de 19 dias (31 dias em dezembro de 2022).

11. Obrigações trabalhistas

Composição do saldo de obrigações trabalhistas:

	Controladora	Consolidado
Salários e retiradas a pagar	3.440	3.254
Encargos trabalhistas e previdenciários	2.384	2.374
Provisões trabalhistas	13.409	11.528
Outros	2.325	1.679
	21.558	18.835

12. 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:

	Controladora	Consolidado
Impostos correntes	2023	2022
PIS	82	133
COFINS	465	775
Regime especial de tributação	-	-
IRPJ	-	-
CSLL	17	-
Outros	629	567
	1.193	1.475

Impostos diferidos

	Controladora	Consolidado
PIS	8	8
COFINS	39	39
AVP	-	-
IRPJ	28	28
CSLL	14	15
Outros	-	-
	89	90
	1.282	1.565
	1.282	1.565

Circulante 1.282 1.565 36.179 28.690

Não circulante - - 18.589 12.737

Objeto	Data da operação	% Negociado	31/12/2022	(+) Aquisição de quotas	(-) Pagamentos	(+) Correção	(-) Baixa	31/12/2023
SCP - Direcional/DAN/Gontijo Fernandes - Jacundá	01/10/2008	30,00%	28	-	-	-	-	28
Santa Margarida, Sodalita, São Primiano, Petiolar	11/03/2014	100,00%	2.000	-	-	-	(2.000)	-
Novo Hamburgo Empreend. Imob. Ltda - SCP Castelhão	21/11/2022	40,00%	411	-	(411)	-	-	-
Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31/12/2023	10,00%	-	1.823	(1.823)	-	-	-
Total Controladora			2.439	1.823	(2.234)	-	(2.000)	28
Circulante			2.411	-	-	-	-	28
Não circulante			28	-	-	-	-	-

Objeto	Data da operação	% Negociado	31/12/2022	(+) Aquisição de quotas	(-) Pagamentos	(+) Correção	(-) Baixa	31/12/2023
Jardim Santo Antonio Incorporação Imobiliária SPE Ltda. (i)	15/06/2021	83,33%	1.226	-	(1.226)	-	-	-
Jardim Bela Vista Incorporação Imobiliária SPE Ltda. (i)	15/06/2021	83,33%	5.109	-	-	-	(5.109)	-
BFRE Assessoria Empresarial e Participações Ltda. (ii)	05/05/2021	100,00%	74.298	-	(8.632)	3.130	-	68.796
Diorama Empreendimentos Imobiliário Ltda. (iii)	27/07/2022	100,00%	4.550	-	-	-	-	4.550
Ática Desenvolvimento Imobiliário Ltda	14/09/2022	75,00%	1	-	(1)	-	-	-
QRTZ26 Incorporações de Imóveis SPE Ltda (iv)	22/12/2022	60,00%	1.970	-	(1.970)	-	-	-
Japariba Empreendimentos Imobiliário Ltda (v)	19/12/2023	43,74%	-	2.886	(735)	-	-	2.151
Itatiaia Participações Ltda (vi)	19/12/2023	7,98%	-	1.239	(465)	-	-	774
Total Controladas			87.154	4.125	(13.029)	3.130	(5.109)	76.271
Eliminação de aquisições intercompany			(411)	(1.823)	2.234	-	-	-
Total Consolidado			89.182	4.125	(13.029)	3.130	(7.109)	76.299
Circulante			12.162	-	-	-	-	17.303
Não Circulante			77.020	-	-	-	-	58.996

13. Credores por imóveis comprometidos

Demonstra as contas a pagar decorrentes da aquisição de terrenos para incorporação de empreendimentos imobiliários, sendo os próprios terrenos parte da garantia. Esses contratos são corrigidos pelas variações dos preços de venda das unidades dos respectivos empreendimentos.

	Controladora	Consolidado
31/12/2022	169.637	2.501.846
(+) Aquisições	23.000	686.475
(-) Pagamentos	-	(223.118)
(-) Revisões	-	43.320
(-) Transferência para SPEs	(192.637)	-
(-) Cancelamento de contrato	-	(181.380)
(-) Venda de SPE	-	(12.226)
31/12/2023	-	2.814.917

	Controladora	Consolidado
31/12/2021	70.877	2.122.997
(+) Aquisições	195.220	629.349
(-) Pagamentos	-	(226.341)
(-) Revisões	-	31.926
(-) Transferência para SPEs	(96.460)	-
(-) Cancelamento de contrato	-	(56.085)
31/12/2022	169.637	2.501.846

	Controladora
--	--------------

DIRECIONAL

DIRR
B3 LISTED NM

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Aging list:				
Até 1 ano	-	2.411	17.303	12.162
Entre 1 e 2 anos	28	28	9.856	8.582
Entre 2 e 3 anos	-	-	9.828	8.554
Entre 3 e 4 anos	-	-	9.828	8.554
Após 4 anos	-	-	29.484	51.330
	28	2.439	76.299	89.182

(i) Em 15 de junho de 2021, a Companhia adquiriu 83,33% da participação da Jardim Santo Antonio Incorporação Imobiliária SPE Ltda pelo valor de R\$4.607, quitado em 25 de janeiro de 2023. Na mesma data, a Companhia adquiriu 83,33% da participação da Jardim Bela Vista Incorporação Imobiliária SPE Ltda pelo valor de R\$5.109, mas retirou-se da sociedade em 05 de outubro de 2023. (ii) Em 05 de maio de 2021, a Riva adquiriu 100% da participação da empresa BFRE Assessoria Empresarial e Participações Ltda pelo valor de R\$86.564. O saldo a pagar em 31 de dezembro era de R\$568.796. (iii) Em 27 de julho de 2022, a Riva adquiriu 100% das quotas da Diorama Empreendimentos Imobiliários Ltda, pelo valor de R\$4.550, sendo esse o saldo em 31 de dezembro de 2022. (iv) Em 22 de dezembro de 2022, a Riva adquiriu 60% das quotas da empresa QRTZ26 Incorporações de Imóveis Ltda pelo valor de R\$1.971, quitado em 05 de janeiro de 2023. (v) Em junho de 2023, a Direcional adquiriu 10% das quotas da Malauquita Empreendimentos Imobiliários Ltda, pelo valor de R\$1.823, quitado em 07 de novembro de 2023. (vi) Em 19 de dezembro de 2023, a Riva adquiriu 43,74% das quotas da Japaraíba Empreendimentos Imobiliários Ltda por R\$2.886, sendo o saldo a pagar em 31 de dezembro de 2023 de R\$2.151. Na mesma data, adquiriu 7,98% da Itatiaia Participações Ltda pelo valor de R\$1.239, com saldo a pagar de R\$774 em dezembro de 2023. d) Está representado nessa rubrica o saldo de investimentos em controladas ou controladas em conjunto que estão com patrimônio líquido negativo.

	2023	2022
Alterosa Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.259	-
Direcional Barreirinhas Empreend. Imob. Ltda	2.782	-
Spe Jardim Amaralina	1.438	968
Scp Parque Carioca	1.410	-
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.324	1.036
Anapu Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.018	786
Direcional Tsc Jatuarana Emp. Imob. Ltda	999	337
Scp Direcional/Acr Maura Valadares	980	980
Genebra Empreendimentos Imobiliários Ltda	807	-
Spe Direcional Ambar Empreendimentos Ltda	691	910
Santa Gisela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	688	492
Direcional Tsc Jamari Emp. Imob. Ltda	578	190
Direcional Riachos Empreendimentos Imob. Ltda	556	398
Bujari Empreendimentos Imobiliários Ltda	511	178
Scp Viver Melhor Marituba	488	73
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda	477	-
Scp Parque Paraná	465	-
Ibero Stella Empreendimentos Imobiliários Ltda	407	61
Direcional Tsc Rio Madeira Emp. Imob. Ltda	399	275
Outras empresas	5.097	7.098
	24.374	13.782

e) Crédito de Cessão de Recebíveis: Referem-se aos valores recebidos pela Companhia e que ainda não foram repassados para as SPE's envolvidas na operação.

15.1. Passivo de Cessão: Abaixo a movimentação do saldo em 31 de dezembro de 2023 e em 31 de dezembro de 2022:

Consolidado	31/12/2021	Cessão de Recebíveis		Despesas (-) baixas/Despesas (-) Devoluções com cessão venda SPE		31/12/2022
		(+) Pagamentos	(-) Devoluções	(-) baixas/Despesas (-) Devoluções	(-) baixas/Despesas (-) Devoluções	
Cessão de recebíveis	92.662	(4.813)	471	-	-	88.320

Consolidado	31/12/2022	Cessão de Recebíveis		Despesas (-) baixas/Despesas (-) Devoluções com cessão venda SPE		31/12/2023
		(+) Pagamentos	(-) Devoluções	(-) baixas/Despesas (-) Devoluções	(-) baixas/Despesas (-) Devoluções	
Cessão de recebíveis	88.320	135.218	(29.937)	2.582	(8.997)	187.186

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Crédito cessão de recebíveis - Venda de carteira	-	-	187.186	88.320
Circulante	-	-	58.926	13.826
Não circulante	-	-	128.260	74.494

A Companhia e suas controladas realizaram Cessão de Recebíveis Imobiliários, conforme descrito na nota 4, para a qual não realizou o desreconhecimento do contas a receber por ainda participar dos riscos envolvidos na operação. Consequentemente foi registrado um passivo de cessão. Desde a data da cessão, o cessionário usufrui de seus benefícios e já possui o direito de receber os valores de acordo com o fluxo acordado. A Companhia não retém nenhum benefício do contas a receber objeto da cessão. Como os recebíveis ora cedidos ainda não estão performados, não é possível transferir todos os riscos para a cessionária. Dessa forma, a Companhia está exposta a um pequeno risco em caso de uma eventual inadimplência ou distrato da unidade, sendo obrigada a ressarcir a cessionária do respectivo valor. Esse risco se extingue no momento em que as unidades forem alienadas a favor do cessionário.

16. Provisões

16.1. Provisão para garantia

	Controladora	Consolidado
Saldo 31/12/2021	2.258	40.194
(+) Provisões	1.802	17.214
(-) Reversões/baixas	(414)	(1.288)
(-) Pagamentos	(2.413)	(13.841)
Saldo 31/12/2022	1.233	42.279
(+) Provisões	2.641	19.960
(-) Reversões	(355)	(825)
(-) Baixas por venda de SPE's	(2.744)	(19.246)
(-) Pagamentos	(775)	(40.562)
Saldo 31/12/2023	775	40.562

	Controladora	Consolidado
Circulante	775	1.233
Não circulante	-	16.303
	775	17.536

A Companhia constitui provisões para gastos com as garantias durante o período de construção, apenas para unidades já comercializadas, de forma que eventuais custos incorridos com manutenção, após a entrega das chaves das unidades imobiliárias, serão deduzidos da provisão constituída. As constituições das provisões para garantia de obra estão fundamentadas nas avaliações das saídas históricas de caixa, referentes a gastos com manutenções, que representam o custo orçado de cada empreendimento em média para as obras de incorporação em 0,83% e para as obras de serviços em 0,97% em dezembro de 2023 (1,07% e 0,97% em 31 de dezembro de 2022, respectivamente).

16.2. Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

	Controladora			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2021	-	1.771	2.284	4.055
Provisões	316	28	5.410	5.754
Reversões	-	(159)	(1.542)	(1.701)
Pagamentos	-	(1.212)	(3.132)	(4.344)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	316	428	3.020	3.764
Provisões	-	994	9.359	10.353
Reversões	(286)	(191)	(2.372)	(2.849)
Pagamentos	-	(574)	(87)	(661)
Saldo em 31 de dezembro 2023	30	657	9.920	10.607

	Consolidado			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2021	102	7.508	16.398	24.008
Provisões	316	7.797	20.036	28.149
Reversões	(87)	(3.700)	(6.472)	(10.259)
Pagamentos	-	(4.952)	(10.748)	(15.700)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	331	6.653	19.214	26.198
Provisões	-	9.639	30.283	39.922
Reversões	(296)	(4.966)	(9.195)	(14.457)
Pagamentos	-	(8.243)	(15.763)	(24.006)
Saldo em 31 de dezembro 2023	35	3.083	24.539	27.657

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. No entanto, é fundamental ressaltar que esses casos ainda estão em fase de análise do acervo probatório e teses jurídicas, o que os mantém sob a classificação de perdas possíveis. Devido à natureza dinâmica do sistema judiciário, não podemos determinar um cronograma definitivo para a resolução dessas demandas, pois isso está sujeito à velocidade e às decisões do poder judiciário. Em 31 de dezembro 2023, os valores consolidados são: trabalhista R\$32.495 (referem-se principalmente a ações de funcionários de empreiteiros pleiteando responsabilidade solidária da Companhia), tributário R\$19.732 (questionamento de ISS para liberação do habite-se e cobrança indevida de IPTU retroativo) e cível R\$365.067 (referem-se principalmente a ações de vício construtivo em empreendimentos do PMCMV - Faixa 1 e atrasos na entrega de empreendimentos). Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

17. Patrimônio líquido

17.1. Capital social: Em maio de 2021, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia o cancelamento de 3.398.749 (três milhões, trezentas e noventa e oito mil, setecentas e quarenta e nove) ações ordinárias mantidas em tesouraria. Já em dezembro de 2021, com o objetivo de monetizar as ações da Companhia mantidas em tesouraria, o Conselho de Administração aprovou a contratação de uma operação de derivativos referenciada em ações. O derivativo foi realizado na forma de um SWAP em que a Companhia está na posição ativa no preço de suas ações acrescido de eventuais proventos e na posição passiva no CDI mais spread. Para essa operação foram alienadas 4.000.000 de ações. Essa contratação foi celebrada com instituição financeira de primeira linha e terá duração máxima de 18 (dezoito) meses. Em abril de 2023, a operação foi encerrada e, em reunião do Conselho de Administração da Companhia, foi aprovada uma nova contratação de operação de derivativos, nos mesmos moldes da anterior, isto é, celebrada com instituição financeira de primeira linha, com duração máxima de 18 (dezoito) meses e envolvendo a quantidade de 4.000.000 de ações. Em 28 de junho de 2023, o Conselho de Administração aprovou o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do seu capital autorizado, passando de R\$ 752.982 para R\$ 1.181.857, um aumento, portanto, no montante de R\$ 428.875, mediante a emissão de 23.500.000 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal da Companhia, em decorrência de oferta pública de distribuição primária de ações. Dessa maneira, o capital social da Companhia passa a ser dividido em 173.500.000 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, resultando em 172.693.506 ações em circulação e 806.494 ações em tesouraria. A integralização das ações ocorreu em 04 de julho de 2023 através da liquidação da oferta pública. Os gastos com emissões de ações envolvendo esta operação totalizaram o montante de R\$ 21.994. O capital autorizado na data da divulgação destas demonstrações financeiras é de R\$ 1.200.000.

17.2. Ações em tesouraria: Durante o período encerrado em 31 de dezembro 2023, foram cedidas 208.314 ações que estavam em tesouraria no âmbito dos Programas I e II de Matching de Ações, remanesecendo um saldo de 1.680.022 ações do Programa.

	Quantidade de ações	Ações em tesouraria	Total
31 de dezembro de 2021	149.196.408	803.592	150.000.000
Ações em tesouraria alienadas/cedidas	337.784	(337.784)	-
Recuperação de ações	(549.000)	549.000	-
31 de dezembro 2022	148.985.192	1.014.808	150.000.000
Ações em tesouraria alienadas/cedidas	208.314	(208.314)	-
Recuperação de ações	23.500.000	-	23.500.000
Subscrição de ações	-	-	-
31 de dezembro 2023	172.693.506	806.494	173.500.000

17.3. Reservas de capital: 17.3.1. Reserva de capital por outorga de opções de compra de ações: Conforme divulgado na Nota 23, a Companhia reconhece na referida rubrica os serviços recebidos em contrapartida da outorga de opções de compra de ações concomitantemente ao período das opções de ações. 17.4. Reserva de lucro: 17.4.1. 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. 17.4.2. 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). 17.4.3. 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.

	2023	2022
Lucro líquido do exercício	331.560	190.020
Constituição da reserva legal (5%)	(16.578)	(9.501)
Base de cálculo dos dividendos	314.982	180.519
Dividendo mínimo obrigatório (25%)	(78.746)	(45.130)
Dividendo adicional proposto pago ou a pagar	(2.416)	(129.121)
Total de dividendos	(81.162)	(174.251)
Porcentagem sobre o lucro líquido do exercício	24%	92%

Em 08 de dezembro de 2022, a Companhia aprovou a distribuição de dividendos intermediários, equivalente à quantia de R\$0,70 (setenta centavos de reais) por ação, o que totaliza o montante de R\$104.287 para o qual foi realizado o pagamento em 09 de janeiro de 2023. Em 29 de novembro de 2023, a Companhia aprovou a distribuição de dividendos intermediários, equivalente à quantia de R\$0,47 (quarenta e sete centavos de reais) por ação, o que totaliza o montante de R\$81.162 para o qual foi realizado o pagamento em 03 de janeiro de 2024. 17.5. Lucro por ação: Os cálculos de lucro por ação para o exercício findo em 31 de dezembro 2023 e 2022 podem ser assim demonstrados:

	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido do período	331.560	190.020
Média ponderada do número de ações	161.044.999	149.092.079
Lucro líquido básico por ação - R\$	2,06	1,27
Efeito diluidor das opções de compra de ações	2.059.031	652.726
Média ponderada do número de ações (diluída)	163.104.030	149.744.805
Lucro líquido diluído por ação - R\$	2,03	1,27

17.6. Participações de não controladores: No exercício findo em 31 de dezembro 2023, as variações no patrimônio líquido das controladas geraram uma redução de R\$469 no patrimônio líquido dos não controladores. No mesmo período, a participação dos acionistas não controladores no resultado foi de R\$55.317, além disso foram pagos R\$57.381 referente a Dividendos aos não controladores. Até dezembro de 2023, houve aquisições de participações junto aos acionistas não controladores, que resultaram em um aumento de R\$120 no patrimônio líquido da controladora.

18. Receita líquida

	Controladora	Consolidado
Receita bruta de vendas	-	2.205.211
Receita bruta de serviços	25.919	31.881
Receita bruta total	25.919	31.881
Ajuste a valor presente	-	(10.926)
Impostos incidentes sobre vendas	(3.675)	(9.335)
Vendas canceladas	(14)	(1.663)
Receita operacional líquida	22.230	20.883

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 aos construtores e incorporadoras, e (0,09% e 0,44%) para as receitas vinculadas ao Minha Casa Minha Vida (MCMV) para unidades de até R\$100 mil. A Companhia reconhece também, como receita bruta do exercício referente aos empreendimentos em construção, o montante de R\$31.500 em 31 de dezembro 2023 (R\$28.781 em 31 de dezembro de 2022) referentes à apropriação de permutas por unidades a construir por terrenos. a) Resultado a apropriar: Os custos orçados a incorrer das unidades vendidas em construção e a receita de vendas de imóveis a apropriar, oriundos dos empreendimentos em andamento, não refletidos nas demonstrações financeiras, estão demonstrados a seguir:

	2023	2022
I) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas	1.707.761	-
Empreendimentos em Construção	-	-
a) Receita de Vendas Contratadas	4.495.753	-
b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	2.787.992	-
Receitas de Vendas Apropriadas	2.901.183	-
Distratos - Receitas estomadas	(113.191)	-
II) Receitas de Indenizações por distratos	1.734	-
III) Custo Orçado a Apropriar de unidades Vendidas	981.423	-
Empreendimentos em Construção	-	-
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	2.706.144	-
b) Custo de Construção Incorrido	1.724.721	-
Encargos Financeiros Apropriados	46.941	-
c) Distratos - Custo de Construção	(66.119)	-
Distratos - Encargos Financeiros	(1.234)	-
Drive CI / CO (sem encargos financeiros) (%)	63.73%	-
IV) Custo Orçado a Apropriar em Estoque	1.966.724	-
Empreendimentos em Construção	-	-
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	2.817.235	-
b) Custo de Construção Incorrido	850.511	-
Encargos Financeiros Apropriados	13.938	-
Unidades Vendidas	18.006	-

	31/12/2023	31/12/2022
Receitas de unidades vendidas	22.230	(8.497)
Receitas de unidades em construção	(8.497)	20.883
Total Controladora	22.230	20.883
Controladas	-	-
Serviços	38.947	(29.692)
Terreno	548	-
Incorporação - imóveis concluídos	333.204	(242.663)
Incorporação - imóveis em construção	1.960.254	(1.269.356)
Total Controladas	2.332.953	(1.541.711)
Total Consolidado	2.355.183	(1.550.208)

Resultado apropriado de Controladora

19. Custos, despesas e outras receitas e despesas operacionais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Materia-prima, e materiais de uso e consumo	(1.069)	(3.537)	(1.207.079)	(1.150.190)
Despesas com pessoal	(103.955)	(87.327)	(330.063)	(296.237)
Juros capitalizados ao estoque	-	-	(51.227)	(36.391)
Depreciação e amortização	(23.749)	(22.287)	(60.555)	(53.425)
Serviços de terceiros	(11.955)	(7.892)	(28.796)	(19.785)
Energia elétrica, água e telefone	(2.381)	(2.249)	(5.437)	(5.493)
Despesas gerais com vendas	(3.901)	(3.183)	(72.914)	(68.729)
Comissão de vendas	-	-	(111.127)	(114.129)
Provisão para plano de opções de ações	(6.038)	(2.914)	(6.038)	(2.914)
Provisão para garantia de obra	(2.641)	-	(19.960)	-
Provisão para PLR	(10.721)	(9.999)	(10.821)	(11.042)
Outras despesas	(12.408)	(10.336)	(23.143)	(25.269)
	(178.818)	(149.724)	(1.927.160)	(1.783.604)
Classificados como				
Custos dos imóveis vendidos	(1.636)			

DIRECIONAL

DIRR
B3 LISTED NM

histórico de inadimplência para essas parcelas. Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria: Pressupõe-se que os saldos das contas a receber de clientes e contas a pagar aos fornecedores pelo valor contábil, menos a perda (impairment) no caso de contas a receber, estejam próximos de seus valores justos. A hierarquia dos ativos e passivos a valor justo da Companhia e suas controladas está divulgada abaixo:

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Ativos financeiros					
Custo amortizado		162.758	23.637	1.165.969	696.137
Contas a receber	4.1	11.311	13.797	985.981	678.185
Contas a receber por alienação de investimentos	4.2	501	501	7.630	7.630
Outras contas a receber	4.3	141.516	-	160.563	-
Créditos junto a Clientes	-	9.430	9.339	11.795	10.322
Outras contas a receber (*)	-	1.070.469	872.134	1.395.122	1.204.829
Caixa e bancos	3.1	1.350	1.384	156.295	161.298
Equivalente de caixa	3.1	442.010	451.711	447.683	571.826
Aplicações financeiras	3.2	559.158	401.582	693.193	454.248
Derivativos a receber	4.3	67.951	17.457	67.951	17.457
Total dos ativos financeiros		1.233.227	895.771	2.561.091	1.900.966
Passivos financeiros					
Custo amortizado		1.471.239	1.376.577	2.011.623	1.852.240
Adiantamento por recebimento	14	-	-	56.630	9.823
Empréstimos e financiamentos	9	1.166.495	1.298.122	1.350.297	1.414.823
Fornecedores e Risco Sacado	10	12.223	10.637	139.535	132.165
Partes relacionadas	6.1	78.993	27.595	87.822	33.348
Outras contas a pagar	15	213.528	40.223	190.153	173.761
Passivo de cessão	15.1	-	-	187.186	88.320
Valor justo por meio de resultado	-	-	178.067	2.814.917	2.510.276
Credores por imóveis compromissados	13	-	169.637	2.814.917	2.501.846
Derivativos a pagar	15	-	8.430	-	8.430
Total dos passivos financeiros		1.471.239	1.554.644	4.826.540	4.362.516

(*) Ativos financeiros reconhecidos nas Informações trimestrais, pelo valor justo pelo resultado com mensuração de Nível 2 na hierarquia de valor justo. Em 31 de dezembro 2023 o valor justo dos instrumentos financeiros está demonstrado conforme tabela abaixo:

	Controladora			Consolidado		
	Valor contábil	Valor justo	Diferença	Valor contábil	Valor justo	Diferença
Ativos financeiros						
Custo amortizado	162.758	162.758	-	1.165.969	1.165.969	-
Contas a receber	11.311	11.311	-	985.981	985.981	-
Contas a receber por alienação de investimentos	501	501	-	7.630	7.630	-
Outras contas a receber	141.516	141.516	-	160.563	160.563	-
Caixa e bancos	9.430	9.430	-	11.795	11.795	-
Valor justo por meio de resultado	1.070.469	1.070.469	-	1.395.122	1.395.122	-
Caixa e bancos	1.350	1.350	-	156.295	156.295	-
Equivalente de caixa	442.010	442.010	-	447.683	447.683	-
Aplicações financeiras	559.158	559.158	-	693.193	693.193	-
Derivativos a receber	67.951	67.951	-	67.951	67.951	-
Total dos ativos financeiros	1.233.227	1.233.227	-	2.561.091	2.561.091	-
Passivos financeiros						
Custo amortizado	1.471.239	1.450.461	20.778	2.011.623	1.990.912	20.711
Adiantamento por recebimento	-	-	-	56.630	56.630	-
Empréstimos e financiamentos	1.166.495	1.145.717	20.778	1.350.297	1.329.586	20.711
Fornecedores	12.223	12.223	-	139.535	139.535	-
Partes relacionadas	78.993	78.993	-	87.822	87.822	-
Outras contas a pagar	213.528	213.528	-	190.153	190.153	-
Passivo de cessão	-	-	-	187.186	187.186	-
Valor justo por meio de resultado	-	-	-	2.814.917	2.814.917	-
Credores por imóveis compromissados	-	-	-	2.814.917	2.814.917	-
Derivativos a pagar	-	-	-	-	-	-
Total dos passivos financeiros	1.471.239	1.450.461	20.778	4.826.540	4.802.588	20.711

Em 31 de dezembro de 2022 o valor justo dos instrumentos financeiros está demonstrado conforme tabela abaixo:

	Controladora			Consolidado		
	Valor contábil	Valor justo	Diferença	Valor contábil	Valor justo	Diferença
Ativos financeiros						
Custo amortizado	23.637	23.637	-	696.137	696.137	-
Contas a receber	13.797	13.797	-	678.185	678.185	-
Contas a receber por alienação de investimentos	501	501	-	7.630	7.630	-
Outras contas a receber	9.339	9.339	-	10.322	10.322	-
Valor justo por meio de resultado	872.134	872.134	-	1.204.829	1.204.829	-
Caixa e bancos	1.384	1.384	-	161.298	161.298	-
Equivalente de caixa	451.711	451.711	-	571.826	571.826	-
Aplicações financeiras	401.582	401.582	-	454.248	454.248	-
Derivativos a receber	17.457	17.457	-	17.457	17.457	-
Total dos ativos financeiros	895.771	895.771	-	1.900.966	1.900.966	-
Passivos financeiros						
Custo amortizado	1.351.580	1.378.306	(26.726)	1.826.567	1.853.065	(26.498)
Adiantamento por recebimento	-	-	-	9.823	9.823	-
Empréstimos e financiamentos	1.273.125	1.299.851	(26.726)	1.389.826	1.416.324	(26.498)
Fornecedores	10.637	10.637	-	132.165	132.165	-
Partes relacionadas	27.595	27.595	-	33.348	33.348	-
Outras contas a pagar	40.223	40.223	-	173.085	173.085	-
Passivo de cessão	-	-	-	88.320	88.320	-
Valor justo por meio de resultado	178.067	178.067	-	2.510.276	2.510.276	-
Credores por imóveis compromissados	169.637	169.637	-	2.501.846	2.501.846	-
Derivativos a pagar	8.430	8.430	-	8.430	8.430	-
Total dos passivos financeiros	1.529.647	1.556.373	(26.726)	4.336.843	4.363.341	(26.498)

A Administração entende que os instrumentos financeiros não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores justos. Abaixo a posição no fechamento da operação:

Operação de SWAP:	Valor Nocial	Taxes	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado	
				Valor justo	Resultado
Empréstimos e Financiamentos: Cédula de Crédito Bancário (Item Protegido)	200.000	IPCA	223.760	23.760	(991)
Operação de SWAP:	Ponta ativa	IPCA	223.760	23.760	(991)
	Ponta Passiva	CDI -1,45%	(200.991)	-	-
Posição líquida SWAP			22.769	22.769	-
(+/-) Hedge accounting de valor justo			14.636	14.636	-
Empréstimos e Financiamentos: Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido)	229.554	IPCA + 4,8444%	85.042	(144.512)	7.762
Operação de SWAP:	Ponta ativa	IPCA + 4,8444%	85.042	(144.512)	7.762
	Ponta Passiva	CDI + 1,4522%	(77.280)	-	-
Posição líquida SWAP			7.762	7.762	-
(+/-) Hedge accounting de valor justo			582	582	-
Empréstimos e Financiamentos: Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido)	300.000	IPCA+6,4899%	322.332	22.332	(1.313)
Operação de SWAP:	Ponta ativa	IPCA+6,4899%	322.332	22.332	(1.313)
	Ponta Passiva	CDI + 1,22%	(301.313)	-	-
Posição líquida SWAP			21.019	21.019	-
(+/-) Hedge accounting de valor justo			(6.987)	(6.987)	-
Ações DIRR3	22.787	DIRR3+Proventos	30.478	7.691	(2.224)
Operação de SWAP:	Ponta ativa	DIRR3+Proventos	30.478	7.691	(2.224)
	Ponta Passiva	CDI + 0,50%	(25.011)	-	-
Posição líquida SWAP			5.467	5.467	-
Ações DIRR3	22.787	DIRR3+Proventos	30.478	7.691	(2.224)
Operação de SWAP:	Ponta ativa	DIRR3+Proventos	30.478	7.691	(2.224)
	Ponta Passiva	CDI + 0,50%	(25.011)	-	-
Posição líquida SWAP			5.467	5.467	-

Em 31 de dezembro 2023 a posição dos contratos de SWAP é como segue:

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nocial	Ponta Ativa	Ponta Passiva	Ganho (perda) na operação - Resultado	
							Hedge	Hedge
SWAP (b)	abr/21	IPCA + 4,8444% / CDI + 1,4522%	abr/28	200.000	223.760	200.991	22.769	14.636
SWAP (b)	dez/21	IPCA+4,00% / CDI - 0,8900%	dez/24	229.554	85.042	77.280	7.762	582
SWAP (b)	jul/22	IPCA+6,4899% / CDI + 1,22%	jun/32	300.000	322.332	301.313	21.019	(6.987)
SWAP (a)	abr/23	DIRR3+Proventos / CDI + 0,50%	set/24	22.787	30.478	25.011	5.467	-
SWAP (a)	abr/23	DIRR3+Proventos / CDI + 0,50%	set/24	22.787	30.478	25.011	5.467	-
SWAP (a)	abr/23	DIRR3+Proventos / CDI + 0,50%	set/24	22.787	30.478	25.011	5.467	-

(a) Derivativos não designados como instrumentos de hedge: Em 14 abril de 2023 a companhia contratou um SWAP, onde se comprometeu a pagar CDI +0,50% a.a. em troca da variação do preço de suas ações acrescido dos proventos eventualmente pagos no período de vigência do SWAP. (b) Derivativos designados como instrumentos de Hedge de Valor Justo: Em 31 de dezembro 2023, a Companhia mantém contrato de SWAP de taxa de juros com o valor notional de R\$200.000, que prevê que a Companhia receba taxas de juros de IPCA+4,8444% a.a. e pague uma taxa de CDI+1,4522% a.a. sobre o valor Notional, com o valor notional de R\$229.554, que prevê que a Companhia receba taxas de juros de IPCA+4,0000% a.a. e pague uma taxa de CDI-0,8900% a.a. sobre o valor Notional e, com o valor notional de R\$300.000, que prevê que a Companhia receba taxas de juros de IPCA+6,4899% a.a. e pague uma taxa de CDI+1,2200% a.a. sobre o valor Notional. Os Swaps estão sendo usados como hedge de exposição no valor justo do empréstimo. Há uma relação econômica entre o item protegido e os instrumentos de hedge, uma vez que os termos de swap de taxa de juros correspondem aos termos do empréstimo (ou seja, montante, notional, prazo e pagamento). A Companhia estabeleceu o índice de cobertura de 100% para as relações de hedge considerando que o risco do swap é idêntico ao componente de risco protegido. Para testar a efetividade do hedge, a Companhia usa o método do derivativo hipotético e compara as alterações no valor justo do instrumento de hedge com alterações no valor justo do item protegido. A inefetividade do hedge pode surgir de: 1) Curva de taxa de juros diferente aplicada para descontar item protegido e o instrumento de hedge; 2) Diferenças temporais nos fluxos de caixa dos itens protegidos e dos instrumentos de hedge; 3) Diferença no Risco de Crédito das contrapartes e os movimentos do valor justo do instrumento de hedge e item protegido. Análise de sensibilidade: A Companhia e suas controladas devem apresentar uma análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado originado por instrumentos financeiros e considerados relevantes pela Administração ao qual a Companhia esteja exposta na data de encerramento de cada período. A exposição se dá apenas com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira decorrente das aplicações financeiras quanto à despesa financeira decorrente dos empréstimos. Portanto, os instrumentos financeiros ativos da Companhia e suas controladas estão livres de risco relevantes já que eles são remunerados a spread fixo e acrescidos da Taxa CDI, ou da TR, ou da Poupança, ou do IPCA, sendo que para esse último, temos swaps de taxas atrelados ao CDI. Para fazer a análise de sensibilidade, a Companhia se baseou em projeções do mercado financeiro para o ano de 2023, considerando-o como cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos. O cenário provável adotado pela Companhia corresponde às projeções apontadas acima, ou seja, à expectativa que o mercado financeiro possui para o CDI, para o IPCA, para Poupança e para o INCC, sendo que segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Ativos e Passivos Líquidos (em milhares de reais)	Saldo Líquido em 31/12/2023				
	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	(166.439)	(1.363)	(2.044)	(3.407)	(4.088)
CDI	773.942	45.082	67.623	90.164	135.246
IPCA	(1.073.750)	(24.804)	(37.205)	(49.607)	(74.411)
POUP	(16.521)	(510)	(765)	(1.019)	(1.529)
INCC	(1.393.659)	(24.319)	(36.479)	(48.639)	(60.798)
Total	(1.876.427)	-	-	-	-

Indexador

	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	0,82%	1,23%	1,64%	2,05%	2,46%
CDI	5,83%	8,74%	11,65%	14,56%	17,48%
IPCA	2,31%	3,47%	4,62%	5,78%	6,93%
POUP	3,09%	4,63%	6,17%	7,71%	9,26%
INCC	1,75%	2,62%	3,49%	4,36%	5,24%

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. Gestão do capital social: O risco de gestão do capital advém da escolha da Companhia em adotar uma estrutura de financiamentos para suas operações. A Companhia administra sua estrutura de capital, a qual consiste em uma relação entre a dívida financeira e o capital próprio (patrimônio líquido, lucros acumulados e reservas de lucros), baseada em políticas internas e benchmarks. Os indicadores chave relacionados a esse objetivo são: WACC (Custo Médio Ponderado do Capital), Dívida Líquida/EBITDA e Dívida Líquida/Patrimônio Líquido. A Dívida Total é formada pelos Empréstimos e Financiamentos (Nota Explicativa nº 9). A Companhia pode alterar sua estrutura de capital, conforme condições econômico-financeiras, visando aperfeiçoar sua alavancagem financeira e sua gestão de dívida. A Companhia inclui dentro da estrutura de Dívida Líquida: empréstimos e financiamentos menos caixa e equivalente de caixa conforme tabela abaixo:

	Consolidado	
	2023	2022
Empréstimos e financiamentos	1.323.044	1.389.826
(-) Caixa e equivalente de caixa	(633.978)	(733.124)
(-) Aplicações financeiras	(693.193)	(454.248)
(-) Derivativos	(67.951)	(9.027)
Dívida líquida	(72.078)	193.427
Patrimônio líquido	2.110.586	1.449.695
Dívida líquida sobre o patrimônio líquido	(3,41%)	13,34%
Transações com sócios:		
	Consolidado	
	2023	2022
Pagamento de dividendos	104.287	69.964
Recompra de ações	-	5.540
Emissão de ações	(408.109)	-

Ativos dados em garantia: Os ativos dados em garantia relativos aos empréstimos e financiamentos estão divulgados nas Notas Explicativa nº 9. A Companhia e suas controladas mantêm depósitos judiciais em 31 de dezembro 2023 no montante de R\$18.



DIRR B3 LISTED NM

24. Seguros

A Companhia 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 de dezembro 2023, está demonstrada a seguir:

Table with 3 columns: Itens, Tipo de cobertura, Importância segurada. Rows include Seguro de construção, Seguro garantia pós entrega, Responsabilidade civil (Obras em construção), Seguro infraestrutura, Seguro empresarial, Responsabilidade civil (Administradores), Responsabilidade civil (Administradores).

25. Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa

Table with 4 columns: Atividade de financiamento, Atividades de investimento, 2023, 2022, Consolidado. Rows include Financiamento do Direito de Uso, Capitalização de juros, Correção venda de participação societária, Aquisição de imobilizado - arrendamentos.

DIRETORIA

- Ricardo Ribeiro Valadares Gontijo - CEO Diretor-Presidente
Laura Ribeiro Henriques - Diretora Jurídica
Guilherme de Rezende Castanheira - Diretor de Engenharia
João Adriano Ponciano Nobre - Diretor Comercial
Rafael Passos Valadares - Diretor de Engenharia Técnica
Eduardo Ferreira Quintella - Diretor Comercial
Henrique Assunção Palm - Diretor Financeiro
Paulo Henrique Martins de Sousa - Diretor de Relações com Investidores

Contador Responsável
Manoel Rodrigues Neto - CRC/MG 85.100

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO CVM Nº80/22

Declaramos, na qualidade de diretores da Direcional Engenharia S/A sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, na Rua dos Otoni, nº 177, CEP 30150-270, inscrita no CNPJ/MF nº 16.614.075/0001-00 ("Companhia"), nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, bem como que as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao período encerrado em 31 de dezembro 2023 refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondentes ao período apresentado.

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

A PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda ("PwC") não prestou qualquer outro tipo de serviços que não de Auditoria Independente. Assim, no exercício de 2023, foram prestados exclusivamente serviços de auditoria externa independente. A política da Companhia assegura que não haja conflito de interesses, ausência de independência ou objetividade.

CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

Em conformidade com o artigo 57 do Estatuto Social da Direcional Engenharia S/A, a Companhia, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal (se instalado), obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Arbitragem, do Regulamento de Sanções e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da Direcional Engenharia S/A, em cumprimento às disposições legais e estatutárias, examinou o Relatório da Administração e Demonstrações Financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2023. Com base nos exames efetuados, considerando, ainda, o parecer dos auditores independentes (PwC) sem ressalvas e sem ajustes até o momento, bem como as informações e esclarecimentos recebidos no decorrer do exercício, opina que os referidos documentos estão em condições de serem apreciados pela Assembleia Geral Ordinária da Companhia. Belo Horizonte, 08 de março de 2024.

- Bruno Lage de Araujo Paulino
Paulo Sávio Bicalho
Sergio Lisa de Figueiredo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Administradores e Acionistas
Direcional Engenharia S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da Direcional Engenharia S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia e da Companhia e suas controladas em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa, bem como o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, 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 Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras 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, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



Table with 2 columns: Porque é um PAA, Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria. Rows include Reconhecimento da receita de venda das unidades imobiliárias em construção, Provisões para contingências, and Outros assuntos.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado

As Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria, com data de 21 de junho de 2023, sem ressalvas.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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, e pelos controles internos que ela determinar como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia e suas controladas, em seu conjunto, continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas, em seu conjunto, ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e não consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso: • Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais. • Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas. • Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração. • Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas, em seu conjunto. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas, em seu conjunto, a não mais se manter em continuidade operacional. • Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. • Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos. Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, inclusive, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Belo Horizonte, 11 de março de 2024.

PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP00160/O-5
Guilherme Campos e Silva
Contador CRC 1SP218254/O-1



Transformando vidas, construindo um futuro melhor.

DIRECIONAL, há 43 anos realizando o sonho da casa própria de milhares de brasileiros.

Apartamentos com lazer para toda a família

Chame a gente no WhatsApp. (31) 4020-0400

direcional.com.br



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/8BF7-22E2-496C-BCF3> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 8BF7-22E2-496C-BCF3



Hash do Documento

pEhPDRvMyly/50Y5z7P3ndmk7zDCQQEOdxZoz3bJcIM=

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 11/03/2024 é(são) :

Ruy Adriano Borges Muniz (ADMINISTRADOR) - 464.189.546-53

em 11/03/2024 21:56 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital - EDIMINAS S A EDITORA GRAFICA

INDUSTRIAL DE MINAS - 19.207.588/0001-87

