

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 com imensa satisfação que apresentamos, nas próximas páginas, os resultados referentes ao ano de 2022. Encerramos o exercício com a confiança necessária para entrarmos em 2023 em ritmo acelerado e com uma visão otimista em relação aos objetivos que traçamos para esse próximo ciclo.

Levando-se em consideração as perspectivas para o segmento de habitação econômica e mais especificamente o Programa Minha Casa, Minha Vida, novas conjunturas se apresentam no ano que se inicia e, com elas, inúmeras novas possibilidades para extrairmos o máximo de valor das oportunidades que aparecem adiante. Com algumas melhorias no programa habitacional do governo – que a partir de 2023, volta a se chamar Minha Casa, Minha Vida – ainda a serem amplamente implementadas, além dos novos anúncios que devem impactar o setor da construção civil, acreditamos estar bem posicionados para fazermos mais um ano de grandes conquistas. Quando encerramos o exercício de 2021, trouxemos como mensagem o fato de que havíamos conseguido transformar um período extremamente complexo no melhor ano de nossa história até então. Hoje, exatamente um ano depois, a despeito de todos os novos desafios que se apresentaram, local e globalmente, temos o imenso orgulho de afirmar que, em 2022, fomos além, superando todos os principais números que havíamos alcançado no ano anterior. O Valor Geral de Vendas (VGV) lançado em 2022 totalizou R\$ 3,6 bilhões, crescendo 16% ano contra ano. Foi o maior patamar registrado pelo Grupo Direcional desde a sua fundação. O número representa mais de 14,5 mil unidades distribuídas em todas as praças em que operamos. No mesmo sentido, 2022 marcou o maior volume de vendas líquidas da história da Companhia: R\$ 3,0 bilhões, um crescimento de 23% em relação ao ano anterior. Esse sucesso comercial foi observado tanto na marca Direcional, quanto na Riva, ambas apresentando crescimento de dois dígitos. Com isso, são ao todo mais de 13 mil famílias de baixa e média renda que adquiriram a casa própria, confiando na assertividade e qualidade dos nossos produtos. A melhoria contínua e o sucesso da operação têm ditado nosso desempenho ano após ano. A evolução dos lançamentos e vendas mostra o significativo crescimento médio anual observado no entre 2016 e 2022: +28% ao ano em termos de VGV lançado e +35% ao ano em termos de VGV líquido contratado nesse período. Ao longo do 4º trimestre de 2022, houve a incidência de dois eventos de grande relevância para o país: (i) as eleições presidenciais, que opuseram dois representantes de lados completamente distintos do espectro político nacional; e (ii) a Copa do Mundo de futebol masculino, que gera grande mobilização por parte da população brasileira. Nesse cenário, identificamos que o andamento desses dois eventos, bem como a sua concentração em um mesmo trimestre, exerceu influência na dinâmica do mercado consumidor e, como consequência, impactou também o desempenho de vendas e receita nesse trimestre em específico. A despeito disso, registramos, no acumulado de 2022, os maiores níveis de Receita Bruta e Líquida de nossa história: R\$ 2,3 bilhões de Receita Bruta e R\$ 2,2 bilhões de Receita Líquida. Como de costume, a Margem Bruta Ajustada¹ do Grupo Direcional manteve-se em um patamar extremamente resiliente durante todo o ano e encerrou o exercício em 35,6%, ainda que com a pressão inflacionária que vigorou em boa parte do ano, agravada ainda mais com os desdobramentos da guerra na Ucrânia. A assertividade de nossa estratégia de execução de obras, controle e planejamento permitiram, inclusive, um incremento na Margem Bruta Ajustada¹ do último trimestre do ano, quando o indicador atingiu 36,3%, 130 bps acima da margem do trimestre anterior. As Despesas Gerais e Administrativas somaram R\$ 152 milhões no acumulado do ano. Apesar do crescimento nominal na comparação com o observado em 2021, conseguimos diluir a representatividade da linha sobre a Receita Bruta para 6,7%. De maneira análoga, as Despesas Comerciais totalizaram R\$ 203 milhões em 2022, apresentando acréscimo nominal frente ao número de 2021, porém, tendo a representatividade diluída em relação à Receita Bruta de Incorporação para 9,2% no período. No decorrer do último trimestre do ano, nossa linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais apresentou um resultado atípico positivo de R\$ 24 milhões, impactado, sobretudo, por evento de venda de participação societária em algumas SPEs, que juntamente com algumas despesas jurídicas e constituições de provisões diversas, impactaram essa rubrica de forma não recorrente. Com isso, no acumulado de 2022, as Outras Receitas e Despesas Operacionais somaram um valor líquido negativo de R\$ 25 milhões, correspondendo a pouco mais de 1% da Receita Líquida. Vale ressaltar que essa alienação de participações em algumas SPEs teve como objetivo a captura de valor para nosso acionista, principalmente pela geração de caixa, com a redução de caixa empregado em projetos cujos terrenos haviam sido pagos em dinheiro. Adicionalmente, o caixa gerado permitiu a distribuição de novos dividendos intermediários, mantendo a Direcional como uma das melhores pagadoras de dividendos da B3, sem que houvesse impacto em sua capacidade de crescimento e com manutenção de baixo nível de alavancagem. O EBITDA Ajustado² da Direcional atingiu R\$ 438 milhões no ano, montante 16% superior ao que havia sido registrado um ano antes. Também nessa métrica trata-se do maior patamar já alcançado por nós em toda a história. A Margem EBITDA Ajustada² foi de 20,2% no período. Desse modo, encerramos o ano de 2022 com um Lucro Líquido de R\$ 209 milhões, representando um crescimento de 31% em comparação a 2021. A Margem Líquida do ano foi de 9,7%, um ganho de 70 bps sobre a margem reportada no ano anterior. É válido ressaltar que o Lucro Líquido Ajustado³, sem os impactos considerados não recorrentes, totalizou o valor de R\$ 53 milhões no 4º trimestre de 2022, sendo ajustado por (i) resultado líquido positivo de R\$ 28 milhões na rubrica de "Outras Receitas e Despesas Operacionais", principalmente impactado por lucro obtido pela venda de participação societária, conforme descrito acima, e (ii) resultados negativos de R\$ 5 milhões, na rubrica de despesas financeiras, sendo R\$ 2 milhões por operação de swap de ações e R\$ 3 milhões por despesas com operações de cessão de recebíveis. Assim, o ROE Anualizado Ajustado⁴ atingiu o patamar de 16%. Considerando também os ajustes com despesas com cessão de recebíveis e resultado de swap de ações ocorridos nos demais trimestres de 2022, tivemos R\$ 206 milhões de Lucro Líquido Ajustado³, resultando em uma Margem Líquida Ajustada³ de 9,5% no acumulado do ano. Encerramos o ano com geração de caixa de R\$ 78 milhões. Associado a isso, com o objetivo de manter nossa estrutura de capital sempre confortável para aproveitarmos com segurança e responsabilidade as oportunidades de mercado, buscamos manter nossa dívida líquida historicamente em patamares conservadores. Ao final do exercício de 2022, a dívida líquida da Companhia ficou em R\$ 202 milhões, com índice de alavancagem (dado pela Dívida Líquida Ajustada³ sobre o Patrimônio Líquido) de 12,9%. Uma estrutura de capital bem equilibrada e uma visão sempre voltada para a rentabilidade dos nossos acionistas, nos permitem figurar historicamente como um dos maiores destaques da bolsa brasileira no que se refere a retorno de capital. Nesse sentido, além do pagamento de R\$ 70 milhões em dividendos intermediários (R\$ 0,47 por ação) realizado em julho, anunciamos, no mês de dezembro, mais uma distribuição, dessa vez no valor de R\$ 0,70 por ação, perfazendo a quantia de R\$ 104 milhões, totalizando expressivos R\$ 174 milhões em dividendos distribuídos em 2022. Nossa atuação no ramo da construção civil, ao longo de mais de quatro décadas, sempre foi fundamentada no propósito de sermos um importante agente de transformação e desenvolvimento social do nosso entorno e das diversas regiões nas quais estamos presentes. Em 2022, tivemos a alegria de colher os frutos de uma iniciativa que começamos a semear há bastante tempo: a publicação do 1º Relatório Anual de Sustentabilidade do Grupo Direcional. Elaborado com a contribuição de um grande número de colaboradores e áreas diversas dentro da Companhia, e em conformidade com as normas GRI (Global Reporting Initiative) – opção Essencial, nesse relatório, contamos um pouco mais sobre nós, nossas ações e nossa visão acerca da agenda ESG, sempre levando em consideração nosso compromisso com a transparência e a comunicação direta com todos os nossos stakeholders, que também foram fundamentais para criação do material. Com a certeza de que essa é uma agenda em contínua evolução e de que o percurso a ser trilhado é uma caminhada longa, convidamos todos a conhecer o nosso relatório e as principais ações e destaques do Grupo no âmbito da sustentabilidade, considerando o ano de 2021 (saiba mais em ri.direcional.com.br/a-companhia/sustentabilidade). E seguimos trabalhando com muita energia e engajamento na confecção do relatório que trará um olhar sobre nossas práticas referentes ao ano de 2022. Chegamos ao final de mais um ano com a certeza de que entregamos números bastante positivos, que refletem uma boa assertividade de nossas decisões e que evidenciam que estamos em condições favoráveis para explorar as próximas oportunidades, sempre procurando captar valor para o nosso negócio. Agradecemos aqui a cada colaborador que não mediu esforços para elevar o Grupo Direcional ao patamar atual, preparando o terreno para entregarmos um 2023 ainda mais brilhante.

Muito obrigado,

Administração Direcional Engenharia S/A

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

2 - Ajuste excluindo resultado não recorrente na rubrica de "Outras Receitas e Despesas Operacionais", despesas com cessão de recebíveis e resultado de swap.

3 - Ajuste por saldo de contratos de operações de swap de juros.

LANÇAMENTOS

No ano de 2022, o volume total de lançamentos realizados pela Companhia atingiu a marca de R\$ 3,6 bilhões (3,1 bilhões % Companhia), estabelecendo um crescimento de 16% sobre o ano de 2021. Dessa maneira, a Direcional registrou o maior patamar de sua história nessa métrica.

2022	2021	Δ %
3.636,2	3.138,0	15,9%
3.123,7	2.677,6	16,7%
14.525	13.534	7,3%
85,9%	85,3%	1 p.p.

VENDAS CONTRATADAS

No ano de 2022, as vendas líquidas contratadas totalizaram R\$ 3,0 bilhões (R\$ 2,4 bilhões % Companhia), crescimento de 23% na comparação com o ano de 2021. Mais uma vez, a Direcional registrou o seu melhor ano em vendas líquidas na história. Em termos de mix de vendas, o segmento Direcional respondeu por 69% do VGV vendido pelo Grupo em 2022 e o segmento Riva foi responsável 31%.

2022	2021	Δ %
2.998,9	2.439,9	22,9%
2.416,0	2.017,3	19,8%
13.167	12.227	7,7%
44%	43%	0 p.p.
47%	44%	3 p.p.
39%	43%	-5 p.p.
1%	12%	-11 p.p.

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

ESTOQUE

A Direcional encerrou 2022 com 15.780 unidades em estoque, somando VGV de R\$ 4,2 bilhões (R\$ 3,4 bilhões % Companhia). Abaixo está o estoque a valor de mercado, aberto por estágio de construção e por tipo de produto. Vale destacar que apenas 2% do VGV total refere-se a unidades concluídas, sendo cerca de 1% relativo a projetos Direcional exceto Legado. Além disso, cerca de 92% do VGV em estoque está em projetos lançados a partir de 2021.

Direcional	Riva	Legado	Total
2.492	1.623	0	4.115
60	2	26	88
2.551	1.625	26	4.203
11.190	4.500	90	15.780

BANCO DE TERRENOS

No encerramento de 2022, o banco de terrenos da Direcional totalizou um potencial de desenvolvimento de 171 mil unidades e VGV de R\$ 32 bilhões (R\$ 30 bilhões % Companhia). O custo médio de aquisição do banco de terrenos é de 11% do VGV potencial, sendo que 81% será pago via permuta, com reduzido impacto no caixa antes do início de desenvolvimento do empreendimento.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita Operacional Bruta

No ano de 2022, o Grupo Direcional apresentou uma Receita Operacional Bruta de R\$ 2,3 bilhões, representando um crescimento de 19% em relação à receita registrada em 2021. O incremento é devido, principalmente, ao desempenho da linha de vendas de imóveis ao longo do ano. A Receita Bruta com vendas de imóveis, que consolida os resultados das vendas dos produtos Direcional, Riva e do Legado, totalizou R\$ 2,2 bilhões em 2022, superando em 20% a receita atendida dessa linha de negócio em 2021. Assim, o segmento respondeu por 97% da receita anual total. O desempenho dessa linha está atrelado, sobretudo, ao volume de vendas e à evolução de construção observados em determinado período.

A Receita Bruta do segmento de prestação de serviços totalizou R\$ 71 milhões no exercício de 2022, volume 12% menor que em 2021. A representatividade dessa linha de negócio no mix de receita foi de apenas 3% no período. A rubrica é composta, principalmente, por (i) corretagem sobre vendas realizadas pelas corretoras próprias; e (ii) taxa de administração de obras.

2022	2021	Δ %
2.276,6	1.915,3	18,9%
2.205,2	1.833,7	20,3%
71,4	81,5	-12,5%

Receita Operacional Líquida

A Receita Líquida do Grupo Direcional totalizou R\$ 2,2 bilhões em 2022, representando um crescimento de 22% quando comparada à receita de 2021. Cabe ressaltar que, dadas as já citadas vendas de participações societárias ocorridas no final do ano, com as SPEs sendo integralmente desconsolidadas do resultado, a Direcional deixou de reconhecer cerca de R\$ 10 milhões em termos de Receita Líquida, que seriam advindas desses projetos.

Lucro Bruto

Em 2022, o Lucro Bruto Ajustado¹ alcançou R\$ 770 milhões, montante 18% superior ao registrado em 2021. A Margem Bruta Ajustada¹ considerando o ano completo foi de 35,6%. Nesse sentido, é fundamental ressaltar a resiliência da Margem Bruta do Grupo Direcional ao longo de um período tão desafiador como foram os últimos anos. A Companhia segue constantemente focada em sua estratégia de elevada eficiência na execução de obras, gestão de estoques de suprimentos, rigoroso acompanhamento orçamentário dos projetos e diligente aplicação da política de precificação das unidades.

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

Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

As Despesas Gerais e Administrativas somaram R\$ 152 milhões em 2022, um crescimento de 14% em comparação ao ano de 2021 em termos nominais. Entretanto, a representatividade sobre a Receita Bruta foi de 6,7% no ano, o que correspondeu a uma diluição de 0,2 p.p. no período.

Despesas Comerciais

Em 2022, as Despesas Comerciais, que são compostas, sobretudo, por despesas com comissões, marketing e manutenção de pontos de vendas, somaram R\$ 203 milhões, um acréscimo de 6% em relação ao número de 2021. Dessa maneira, a representatividade em relação à Receita Bruta de Incorporação foi de 9,2%, o que também configurou uma importante diluição de 1,2 p.p. em comparação a 2021.

Outras Receitas e Despesas Operacionais

A linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais encerrou o ano com um resultado líquido negativo de R\$ 25 milhões. Vale ressaltar que essa linha foi impactada de forma não recorrente no valor R\$ 28 milhões, principalmente, pelas operações societárias ocorridas no final de 2022. Desconsiderando os efeitos não recorrentes, a rubrica de Outras Receitas e Despesas Operacionais teria totalizado o valor negativo recorrente de R\$ 54 milhões em 2022.

EBITDA

O EBITDA atingiu R\$ 457 milhões em 2022, um crescimento de 22% sobre o registrado em 2021. A Margem EBITDA do período foi de 21,2%. Considerando o ajuste pelos juros capitalizados de financiamento à produção, que compõem a linha de Custos, assim como o ajuste pelos resultados não recorrentes que impactaram a linha de Outras Receitas e Despesas, conforme citado acima, foi calculado também o EBITDA Ajustado¹, que atingiu R\$ 438 milhões, valor 16% superior ao ano de 2021. Trata-se do recorde absoluto para essa métrica na história da Companhia. A Margem EBITDA Ajustada¹ resultante chegou a 20,2% no período.

2022	2021	Δ %
208,8	159,5	30,9%
457,5	374,2	22,3%
21,2%	21,1%	0 p.p.
437,6	378,2	15,7%
20,2%	21,3%	-1 p.p.

1 - EBITDA e Margem EBITDA ajustados: excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção e resultado não recorrente contido na linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais.

Resultado Financeiro

O Resultado Financeiro do ano de 2022 apresentou valor líquido negativo de R\$ 82 milhões, impactado principalmente: (i) pelo patamar da taxa Selic, que esteve entre 9,25% e 13,75% ao ano durante 2022; (ii) pelo resultado não recorrente advindo da marcação a mercado do swap referenciado em ações de emissão da Direcional; e (iii) pelas despesas decorrentes das operações de cessão de recebíveis realizadas no ano.

Resultado antes de participantes minoritários

Em 2022, o Resultado antes dos participantes não controladores em SPE e SCP ("Minoritários") totalizou R\$ 277 milhões, um crescimento de 32% em comparação ao resultado de 2021, quando a linha somou R\$ 209 milhões. A Margem antes de Minoritários foi de 12,8% no ano, representando um incremento de 100 bps em relação ao ano anterior.

Vale ressaltar que o desenvolvimento de projetos em sociedade fez parte da estratégia para acelerar a expansão da Companhia no início do ciclo de crescimento, permitindo maior diluição das despesas. Atualmente, a representatividade dos projetos onde não há participação de sócios minoritários tem sido cada vez maior.

Lucro Líquido

O Lucro Líquido do Grupo Direcional alcançou R\$ 209 milhões em 2022, um crescimento de 31% em relação ao resultado de 2021. Dessa maneira, a Margem Líquida do ano foi de 9,7%, representando um incremento de 70 bps em comparação com a margem reportada no ano anterior. Analisando também o Lucro Líquido desconsiderando efeitos não recorrentes do resultado de swap indexado às ações da Direcional, bem como as despesas referentes às operações de cessão de recebíveis e os resultados não recorrentes contidos na linha de "Outras Receitas e Despesas Operacionais", foi calculada a métrica do Lucro Líquido Ajustado¹. Nesse contexto, considerando o impacto acumulado das operações no ano, o Lucro Líquido Ajustado¹ de 2022 alcançou R\$ 206 milhões, um incremento de 24% sobre 2021, resultando em uma Margem Líquida Ajustada¹ de 9,5%. 1 - Ajuste excluindo resultados não recorrentes no valor de R\$ 28,3 milhões na rubrica de Outras Receitas e Despesas Operacionais e despesas financeiras de R\$ 5 milhões com cessão de recebíveis e swap de ações.

DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL

Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras

O saldo de Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras totalizou R\$ 1,2 bilhão no encerramento do exercício de 2022. Dessa maneira, o Grupo Direcional mantém sua posição de caixa em um patamar confortável para suportar o crescimento das operações e permitir a manutenção de uma sólida política de retorno de capital para os acionistas.

Contas a Receber

Ao final de 2022, o saldo contábil de Contas a Receber¹ foi de R\$ 678 milhões, representando um incremento de 42% em comparação ao saldo de 2021. Segundo as regras contábeis atuais, o reconhecimento de Contas a Receber é proporcional ao índice de execução das respectivas obras (Percentage of Completion - PoC). Desse modo, o saldo de Contas a Receber das unidades vendidas de incorporação e ainda não construídas não está integralmente refletido nas Demonstrações Contábeis. Nesse sentido, cabe ressaltar que o saldo total de Contas a Receber da Direcional no encerramento do exercício de 2022 era de R\$ 1,7 bilhão.

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

Endividamento

O saldo bruto de Empréstimos e Financiamentos foi de R\$ 1,4 bilhão no encerramento de 2022, valor 12% acima do saldo encerrado em 2021. É importante evidenciar que a posição atual de caixa mostra-se mais que suficiente para cobrir os próximos 4 anos de amortização do endividamento bruto total. O índice de alavancagem, medido pela Dívida Líquida Ajustada² em relação ao Patrimônio Líquido, encerrou o ano em 12,9%, com aproximadamente 78% do endividamento total sendo de longo prazo. O prazo médio ponderado de vencimento foi de 48 meses.

O característico perfil conservador da Companhia a mantém em posição confortável para suportar seu crescimento nos próximos anos e aproveitar as oportunidades que aparecerem adiante.

2022	2021	Δ %
1.389,8	1.241,4	12,0%
1.187,4	1.049,2	13,2%
9,0	-3,7	-346,1%
193,4	195,9	-1,3%
12,9%	13,4%	-0,5 p.p.

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

DIVIDENDOS

No decorrer de 2022, o Conselho de Administração da Direcional anunciou duas aprovações de pagamento de dividendos intermediários – a primeira, realizada em julho, no valor de R\$ 0,47 por ação, totalizando R\$ 70 milhões; e a segunda, anunciada em dezembro e paga em janeiro de 2023, no valor de R\$ 0,70 por ação, perfazendo a quantia de R\$ 104 milhões.

Dessa maneira, a Companhia totalizou o montante distribuído de mais de R\$ 174 milhões em um período de 6 meses. Cabe ressaltar que, considerando dividendos e recompra de ações, a Direcional superou a marca de R\$ 1,1 bilhão em capital retornado para o acionista desde o seu IPO, ocorrido em 2009, sendo o ano de 2022 o melhor de sua história também nessa métrica.

RIVA – Destaques Operacionais

O volume total de lançamentos realizados em 2022 pela Riva (subsidiária do Grupo Direcional com operação focada no segmento médio) alcançou R\$ 1,4 bilhão (R\$ 1,1 bilhão % Companhia), um incremento de 8% em relação a 2021. Em relação às vendas líquidas, houve crescimento de 21% sobre o volume registrado em 2021, totalizando R\$ 940 milhões (R\$ 701 milhões % Companhia) no ano. O estoque do segmento encerrou o ano em R\$ 1,6 bilhão (R\$ 1,3 bilhão % Companhia), dos quais menos de 1% é referente a produtos concluídos.



DIRECIONAL

DIRR
B3 LISTED NM

BALANÇOS PATRIMONIAIS 31 DE DEZEMBRO DE 2022 (Em milhares de reais)

	Nota	Individual		Consolidado			Nota	Individual		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021			31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ativo circulante						Passivo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3.1	453.095	287.215	733.124	723.954	Empréstimos e financiamentos	9.1	308.408	125.358	309.722	127.205
Aplicações financeiras	3.2	401.582	323.337	454.248	325.206	Fornecedores	10	10.446	8.337	112.474	77.052
Contas a receber	4.1	12.810	11.340	363.372	231.761	Fornecedores - Risco Sacado	10	-	-	10.220	15.002
Estoques	5	181	181	952.782	1.230.591	Obrigações trabalhistas	11	18.835	12.649	39.233	31.827
Crédito com partes relacionadas	6.1	113.852	132.735	64.551	82.261	Obrigações tributárias	12	1.565	1480	28.690	25.094
Tributos a recuperar	-	14.649	12.228	29.562	24.462	Financiamento por arrendamento	9.2	10.687	9.339	11.324	10.088
Contas a receber por alienação de investimentos	4.2	501	10.258	501	17.540	Cretores por imóveis compromissados	13	-	-	113.361	62.779
Outros créditos	4.3	133.896	130.126	259.303	220.565	Adiantamento de clientes	14	-	-	28.540	14.705
Total do ativo circulante		1.130.566	907.420	2.857.443	2.856.340	Outras contas a pagar	15	46.625	28.991	84.799	90.346
						Dividendos propostos	17.4	104.287	-	104.287	-
						Passivo de cessão	15.1	-	-	88.320	-
						Provisão para garantia	16.1	1.233	2.258	28.392	28.143
						Débitos com partes relacionadas	6.1	27.595	10.741	33.348	14.600
						Total do passivo circulante		529.681	199.153	992.710	496.841
						Passivo não circulante					
Ativo não circulante						Empréstimos e financiamentos	9.1	964.717	1.012.001	1.080.104	1.114.197
Contas a receber	4.1	987	1.026	314.813	244.585	Fornecedores	10	191	210	9.471	5.958
Estoques	5	169.821	97.322	3.018.121	2.303.436	Provisão para garantia	16.1	-	-	13.887	12.051
Créditos com partes relacionadas	6.1	-	-	-	1.636	Obrigações tributárias	12	-	-	12.737	9.701
Depósitos judiciais	-	10.513	8.918	17.367	16.097	Financiamento por arrendamento	9.2	19.728	24.985	19.821	25.129
Contas a receber por alienação de investimentos	4.2	-	-	7.129	-	Cretores por imóveis compromissados	13	169.637	70.877	2.388.485	2.060.218
Outros créditos	4.3	12.967	21.247	14.210	21.457	Adiantamento de clientes	14	380	27.086	398.915	375.344
Investimentos	7	1.578.383	1.519.013	144.462	117.980	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	16.2	3.764	4.055	26.198	24.008
Imobilizado	8	97.239	68.011	140.115	99.075	Outras contas a pagar	15	2.028	2.028	97.392	97.392
Intangível	-	19.461	17.315	20.948	19.013	Total do passivo não circulante		1.160.445	1.141.242	4.047.010	3.723.998
Total do ativo não circulante		1.889.371	1.732.852	3.677.165	2.823.279	Patrimônio líquido					
						Capital social	17.1	752.982	752.982	752.982	752.982
						Reservas de capital	17.3	177.690	177.690	177.690	177.690
						Outorga de opção de ações	-	2.513	2.259	2.513	2.259
						Ajuste de avaliação patrimonial	-	(31.880)	(29.847)	(31.880)	(29.847)
						Ações em tesouraria	-	(9.749)	(7.360)	(9.749)	(7.360)
						Reservas de lucros	17.4	438.255	404.153	438.255	404.153
						Total do passivo e patrimônio líquido		1.329.811	1.299.877	1.329.811	1.299.877
						Participação dos não controladores	-	-	-	165.077	158.903
						Total do ativo		3.019.937	2.640.272	6.534.608	5.679.619

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota	Individual		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita líquida	18	20.883	40.264	2.162.616	1.776.390
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	19	(14.109)	(11.736)	(1.400.965)	(1.129.274)
Lucro bruto		6.774	28.528	761.651	647.116
Recargas (despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	19	(128.136)	(112.482)	(151.631)	(132.511)
Despesas comerciais	19	(7.479)	(4.779)	(203.082)	(190.902)
Resultado com equivalência patrimonial	7	382.586	289.413	22.483	17.559
Outras receitas e (despesas) operacionais	-	30.688	28.424	(25.357)	(18.387)
Despesas financeiras		277.659	200.576	(357.587)	(324.241)
Recargas financeiras	20	(250.590)	(140.404)	(277.148)	(159.174)
Resultado financeiro	20	175.017	70.841	195.489	80.632
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	20	(75.573)	(69.563)	(81.659)	(78.542)
Imposto de renda e contribuição social	21	(16)	(37)	(45.846)	(35.563)
Resultado líquido do exercício		208.844	159.504	208.844	159.504
Resultado líquido atribuível					
Direcional Engenharia S.A.	-	208.844	159.504	208.844	159.504
Participantes não controladores em SPEs e SCPs	-	-	67.715	49.256	-
Resultado líquido por ação		1,40	1,10	1,40	1,09
Básico		1,40	1,10	1,40	1,09
Diluído		1,40	1,09	1,40	1,09

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 (Em milhares de reais)

	Individual		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Resultado líquido do exercício	208.844	159.504	276.559	208.760
Total de resultado abrangente do exercício	208.844	159.504	276.559	208.760
Atribuível a				
Acionista da Companhia	-	-	208.844	159.504
Participação dos acionistas não controladores	-	67.715	49.256	-
Total			276.559	208.760

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO EXERCÍCIOS FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 (Em milhares de reais)

	Individual		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receitas				
Vendas de imóveis e prestação de serviços	31.881	45.917	2.262.957	1.924.099
Outras receitas e (despesas) operacionais	30.688	28.424	(25.357)	(18.387)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (constituição) reversão	-	-	(4.039)	(20.177)
Total	62.569	74.341	2.233.561	1.885.535
Insumos adquiridos de terceiros				
Matérias-primas consumidas	(3.537)	(7.664)	(1.150.190)	(924.105)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(10.141)	(9.281)	(25.276)	(23.269)
Outros	(16.432)	(15.110)	(211.043)	(203.859)
Total	(30.110)	(32.055)	(1.386.509)	(1.151.233)
Valor adicionado bruto	32.459	42.286	847.052	734.302
Depreciação e amortização, líquidas	(22.287)	(22.574)	(53.425)	(51.287)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	10.172	19.712	793.627	683.015
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	382.586	289.413	22.483	17.559
Receitas financeiras	175.017	70.841	195.489	80.632
Total	557.603	360.254	217.972	98.191
Valor adicionado total a distribuir	567.775	379.966	1.011.599	781.206
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal	97.327	74.362	307.279	246.086
Impostos, taxas e contribuições	11.014	5.689	142.148	163.105
Remuneração de capitais de terceiros	250.590	140.411	285.613	163.255
Lucros/prejuízos retidos	208.844	159.504	208.844	159.504
Parcela do resultado atribuído a acionistas não controladores	-	67.715	49.256	-
Total	567.775	379.966	1.011.599	781.206

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 (Em milhares de reais)

Notas	Capital social	Ações em tesouraria	Reservas de capital			Reservas de lucro			Patrimônio líquido individual	Participação não controladores	Patrimônio líquido consolidado
			Por emissão de ações/alienação	Por outorga de opções de ações	Ajuste de avaliação patrimonial	Legal	Para investimento	Lucros / prejuízos acumulados			
Saldos em 31 de dezembro de 2020	752.982	(52.129)	208.484	4.050	(19.023)	36.022	295.926	1.226.312	113.686	1.339.998	
Opções outorgadas reconhecidas	-	-	-	3.284	-	-	-	3.284	-	3.284	
Cancelamento de ações mantidas em tesouraria	-	30.749	(30.749)	-	-	-	-	-	-	-	
Redução de capital por não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.039)	(4.039)	
Resultado do exercício	-	-	-	-	-	-	159.504	159.504	49.256	208.760	
Dividendos propostos	17.4.3	-	-	-	-	-	(100.147)	(100.147)	-	(100.147)	
Alienação de ações em tesouraria - Plano Matching	17.2	-	(45)	(5.075)	-	-	-	(45)	-	(45)	
Alienação de ações em tesouraria - Mercado	-	36.635	-	-	-	-	-	36.635	-	36.635	
Recompra de ações	-	(28.967)	-	-	-	-	-	(28.967)	-	(28.967)	
Constituição de reservas	17.4.1	-	-	-	-	7.975	164.377	(172.352)	-	-	
Transação com acionistas não controladores	-	-	-	-	(10.824)	-	-	(10.824)	-	(10.824)	
Saldos em 31 de dezembro de 2021	752.982	(7.360)	177.690	2.259	(29.847)	43.997	360.156	1.299.877	158.903	1.458.780	
Opções outorgadas reconhecidas	-	-	-	2.914	-	-	-	2.914	-	2.914	
Redução de capital por não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	(61.541)	(61.541)	
Resultado do exercício	-	-	-	-	-	-	-	208.844	67.715	276.559	
Dividendos propostos	17.4.3	-	-	-	-	-	(174.251)	(174.251)	-	(174.251)	
Alienação de ações em tesouraria	17.2	-	3.151	(2.660)	-	-	-	(491)	-	(491)	
Recompra de ações	17.2	-	(5.540)	-	-	-	-	(5.540)	-	(5.540)	
Constituição de reservas	-	-	-	-	-	10.442	197.911	(208.353)	-	-	
Transação com acionistas não controladores	17.6	-	-	-	(2.033)	-	-	(2.033)	-	(2.033)	
Saldos em 31 de dezembro de 2022	752.982	(9.749)	177.690	2.513	(31.880)	54.439	383.816	1.329.811	165.077	1.494.888	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS 31 DE DEZEMBRO DE 2022
(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 e os empreendimentos do segmento popular a companhia opera por meio de controladas e coligadas, nossa atuação está primordialmente nas regiões norte, nordeste centro-oeste e sudeste. Durante os seus 42 anos de experiência em incorporação e construção de empreendimentos populares, desenvolveu uma estrutura verticalizada e um processo construtivo padronizado e industrial, o que tem viabilizado a construção de empreendimentos com destacada eficiência operacional. A Companhia desenvolve suas atividades de incorporação e construção por meio de Sociedades em Conta de Participação ("SCPs") e Sociedades de Propósito Específicas ("SPEs"), no curso normal dos negócios, como forma de viabilizar a formação de parcerias, permitir o acompanhamento individualizado dos empreendimentos, facilitar a obtenção de financiamentos à produção e o controle financeiro contábil. As SCPs e as SPEs têm atuação exclusiva no setor imobiliário e, na maioria dos casos, estão vinculadas a um empreendimento específico. Em 13 de março de 2023, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as Demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e autorizou sua divulgação. 1.1. **Análise sobre a Covid-19:** A Companhia continua atenta aos comunicados dos órgãos de saúde e entes governamentais, para poder se posicionar de forma correta e preventiva, visando o bem estar e a saúde de todos os colaboradores e parceiros de negócios. Apesar de ainda se manter o estado de pandemia da COVID-19, não mais existe restrições de circulação ou de funcionamento de atividades, muito se deve a medidas de segurança adotadas e principalmente a vacinação, hoje a pandemia de COVID-19 já não produz efeitos significativos na economia, dessa forma não tem causado impacto nos negócios da companhia. 1.2. **Análise sobre os impactos do conflito entre Rússia e Ucrânia:** Desde fevereiro/2022 a Companhia vem acompanhando atentamente o conflito entre Rússia e Ucrânia, em especial pela tensão que tem causado nos mercados e por uma consequência direta no aumento de preços de alguns insumos afetados diretamente pelo conflito, seja por impossibilidade de importação ou exportação por consequência direta da guerra, ou por restrições impostas pelos países aliados. Esse novo cenário de escassez de produtos e aumento de preços tem aumentado a preocupação com a inflação no mercado interno e também global. A Companhia conseguiu repassar parte do aumento de custos nos nossos produtos, aumentando gradativamente o preço de venda. O excelente desempenho das vendas contribui para manter nossas margens estáveis, confirmando o que bem posicionada está a Companhia no mercado, e evidencia que a estratégia de lançamentos e vendas tem sido assertiva. A Companhia opta por um posicionamento conservador na elaboração dos orçamentos, considerando os impactos do passado, a situação atual e projeções futuras. Essa resiliência vem do conservadorismo e profissionalismo na gestão do dia a dia do negócio. A Direcional tem sido capaz de passar por momentos turbulentos e de muitas dificuldades, sempre com muita humildade e pé no chão. É uma longa caminhada que começa desde a escolha assertiva do terreno e a melhor forma de pagamento, a aprovação da viabilidade econômica do projeto, estratégia de marketing e vendas, e desenvolvimento do orçamento e execução do projeto. Toda e qualquer mudança de cenário econômico, de elevação de taxas de juros, aumento de inflação, e até mesmo o cenário político está sendo acompanhada atentamente pelos administradores. 1.3. **Continuidade operacional:** A diretoria da companhia avaliou a capacidade da continuidade de seus negócios para os próximos exercícios, 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. Estamos atentos aos cenários políticos internos, as políticas econômicas, as oscilações da taxa de juros e inflação. Dessa forma, essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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), 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 de 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 ajustada na proporção devida nos direitos e nas obrigações contratuais do Grupo. As demonstrações financeiras das controladas, coligadas e 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. 2.1.2. **Consolidação:** As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas. a) **Controladas:** Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades estruturadas com ou sem personalidade jurídica) nas quais 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 devido ao poder 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 adquirida, tanto pelo seu valor justo como pela parcela proporcional da participação não controlada 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 subseqüente 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 para os quais informações financeiras separadas estão disponíveis e são avaliadas de forma regular pelo principal tomador de decisões operacionais na decisão sobre como alocar recursos para um segmento individual e na avaliação do desempenho do segmento. A administração da Companhia baseia os seus relatórios internos 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 de outros resultados abrangentes:** Os ativos financeiros classificados como valor justo por meio de outros resultados abrangentes são todos os outros ativos não classificados nas categorias acima. 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 do 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 e de instrumentos de patrimônio líquido disponíveis para venda, como exemplo as ações, são reconhecidos na demonstração do resultado como parte de outras receitas, quando é estabelecido o direito 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 contratadas com terceiros, referência a outros instrumentos que são substancialmente similares, análise de fluxos de caixa descontados e modelos de precificação de opções que fazem o maior uso possível de informações geradas pelo mercado e contêm 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 o 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 (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável. Os critérios que 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) Toma-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 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 taxa 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 Duvidosa ("PCLD" ou *impairment*). 2.1.8. **Estoque de terrenos a incorporar:** Os estoques de terrenos são registrados pelo custo histórico de formação, que incluem todos os custos 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 vida útil estimada descritas na Nota 8. Para a depreciação das formas de alumínio utilizadas no processo construtivo das unidades, a Companhia utiliza o método de depreciação por unidade produzida que resulta em despesa baseada na produção realizada. Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício. As despesas com estande de vendas, incluindo a sua construção, decoração, mobiliária e manutenção, são reconhecidas como ativo imobilizado, desde que o prazo de vida útil estimado não seja inferior a 12 meses, e a sua depreciação é apropriada ao resultado como despesa comercial durante a sua vida útil. Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos resultados com o seu valor contábil e são reconhecidos em "Outras receitas e (despesas) operacionais" na demonstração do resultado. 2.1.10. **Impairment de ativos não financeiros:** Os ativos que estão sujeitos à amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida quando o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável, o qual representa o maior valor entre o valor justo de um ativo menos seus custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existem fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGCs)). Os ativos não financeiros, exceto o ágio, que tenham sido ajustados por *impairment*, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data do balanço. 2.1.11. **Empréstimos e financiamentos:** Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros. Os custos de empréstimos e financiamentos gerais e específicos que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a entidade e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos. 2.1.12. **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 a 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 realizar o *hedge*. 2.1.13. **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 despesas. 2.1.14. **Provisões:** As provisões para garantia e provisão para ações judiciais (trabalhistas, civis e tributárias) 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 puder ser estimado com segurança. Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena. As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes dos efeitos tributários, a qual 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. 2.1.15. **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 aplicações 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 32% (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 ativo são reconhecidos somente na proporção da probabilidade de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual as diferenças temporárias possam ser usadas. Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são apresentados pelo líquido no balanço quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, em geral relacionado com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal. Dessa forma, impostos diferidos ativos e passivos em diferentes entidades em geral são apresentados em separado, e não pelo líquido. 2.1.16. **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



DIRECIONAL



DIRR
B3 LISTED NM

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 reconhecida o impacto da revisão das estimativas iniciais, se houver, na demonstração do resultado, com um ajuste correspondente no patrimônio. Os valores recebidos, líquidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis, são creditados no capital social (valor nominal) e na reserva de ágio, se aplicável, quando as opções são exercidas. As contribuições sociais a pagar em conexão com a concessão das opções de ações são consideradas parte integrante da própria concessão, e a cobrança será tratada como uma transação liquidada em dinheiro. **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. **2.1.17. Capital social:** As ações ordinárias e as preferenciais são classificadas no patrimônio líquido. Os custos incrementais diretamente atribuíveis à emissão de novas ações ou opções são demonstrados no patrimônio líquido como uma dedução do valor captado, líquida de impostos. Quando alguma empresa 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 atribuível aos acionistas da Companhia até que as ações sejam canceladas ou reemitidas. Quando essas ações são subsequentemente reemitidas, qualquer valor recebido, líquido de quaisquer custos adicionais da transação diretamente atribuíveis e dos respectivos efeitos do imposto de renda e da contribuição social, é incluído no patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia. **2.1.18. Reconhecimento da receita:** A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções 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 descrição a seguir. **a) Unidades imobiliárias concluídas:** Nas vendas a prazo de unidades concluídas, 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 vendas 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 da receita 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, a 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 contrato 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, a 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. **2.1.19. Distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio:** A distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras 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. **2.1.20. Normas e interpretações emitidas, mas ainda não vigentes**

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 atuarão 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 contas a receber vendidas a mais de 360 dias. **f) Provisão para Distrato:** 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 distrato 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 2022 e concluiu que não há expectativa de perda com distratos, com isso, não houve a necessidade de provisão. **2.3. Representação das Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas de 31/12/2021:** Em 31 de dezembro de 2021, a companhia realizou reclassificações contábeis referentes a abertura da receita de aplicação financeira no fluxo de caixa. Abaixo a valores após a reclassificação:

Originalmente apresentado	Individual		Consolidado	
	Ajustes	(reapresentado)	Ajustes	(reapresentado)
Das atividades operacionais				
Receita de aplicações financeiras	-	(13.316)	(13.316)	-
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	(70.415)	(13.316)	(83.731)	103.610
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aplicações financeiras	(129.091)	13.316	(115.775)	(129.846)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	27.991	13.316	41.307	(100.947)

A representação não impactou o balanço patrimonial, demonstrações do resultado do exercício, demonstrações do resultado abrangente, demonstrações de mutações do patrimônio líquido, demonstrações do valor adicionado ou as atividades de financiamento do fluxo de caixa.

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Caixa e bancos	1.384	1.332	161.298	239.215
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	451.711	285.883	571.826	484.739
Total	453.095	287.215	733.124	723.954

As aplicações financeiras da Companhia são realizadas por meio de fundos de investimento ou em operações realizadas diretamente com instituições financeiras de primeira linha. A Companhia tem por política aplicar seus recursos em fundos ou diretamente, em instrumentos financeiros de natureza conservadora e de alta liquidez. Essas aplicações financeiras têm rendimento atrelado ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI), com remuneração que varia entre 92,76% e 105,22% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento. Em 31 de dezembro de 2022, a rentabilidade média bruta nos últimos 12 meses das aplicações financeiras da Companhia foi de 103,01% do CDI.

3.2. Aplicações financeiras

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Aplicações em letra financeira do Tesouro (Títulos Públicos)	373.815	251.412	422.432	252.985
Letras financeiras (Títulos Privados)	27.767	71.925	31.816	72.221
Total	401.582	323.337	454.248	325.206

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

4. Contas a receber

4.1. Contas a receber operacional

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Contas a receber por incorporação de imóveis	3.077	4.215	202.248	170.034
Unidades concluídas	-	-	516.271	329.174
Unidades não concluídas	-	-	4.008	2.126
Contas a receber por venda de terrenos	-	-	(29.365)	(25.536)
(-) Provisão para perdas de contas a receber	-	-	(32.340)	(14.741)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	-	-
Total	3.077	4.215	660.622	461.057

Contas a receber por prestação de serviço

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Intermediação imobiliária	-	-	1.097	1.476
Construção por empreitada	8.934	5.802	14.389	11.323
Outros serviços	1.786	2.349	2.077	2.450
Total	10.720	8.151	17.563	15.249

Circulante 12.810 11.340 363.372 231.761
Não circulante 987 1.026 314.813 244.585

A Companhia reconhece provisão para perda sobre o seu contas a receber sobre as parcelas de financiamento direto com o cliente, abaixo a movimentação do saldo da provisão para perda:

31/12/2021(-) Provisão Reversão	Individual		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
(25.536) (25.386)	21.357	(19.565)		

Em decorrência dos critérios de reconhecimento de receita, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas. 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 6,98% a.a., que é representado pela taxa média de captação de empréstimos e financiamentos pela companhia, descontada do IPCA. 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 ao IPCA + 12% a.a. Em 15 de dezembro de 2020, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto a True Securitizadora S.A. O valor líquido da operação foi de R\$116.968. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo a receber referente a essa operação era de R\$156. 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 operação foi de R\$100.789. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo a receber era de R\$336. Em 23 de junho de 2022, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um Instrumento de Direitos Creditórios Imobiliários junto a True Securitizadora S.A. O valor líquido da operação foi de R\$43.281. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo a receber era de R\$1.132. No terceiro trimestre 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 30 de setembro de 2022. Para esse item constituímos um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15. Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, as contas a receber de incorporação de imóveis e prestação de serviços, que estão classificados no ativo circulante, apresentaram os seguintes vencimentos:

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
A vencer		
até 3 meses	128.569	97.924
de 3 a 6 meses	82.955	26.915
de 6 a 9 meses	34.288	27.090
de 9 meses a 1 ano	81.547	38.572
Total	327.359	190.501
Vencidos		
até 1 mês	4.986	8.847
de 1 a 2 meses	1.973	1.486
de 2 a 3 meses	1.327	936
de 3 a 4 meses	1.135	1.066
de 4 a 6 meses	2.126	1.309
Acima de 6 meses	24.466	27.616
Total	36.013	41.260
Total	363.372	231.761

Os títulos a vencer classificados como não circulantes em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 possuem o seguinte fluxo de recebimento:

	31/12/2022		31/12/2021	
	Entre 1 e 2 anos	Até 3 anos	Entre 1 e 2 anos	Até 3 anos
Entre 1 e 2 anos	180.487	153.089		
Até 3 anos	56.051	52.957		
Até 4 anos	27.480	12.548		
Após 4 anos	50.795	25.991		
Total	314.813	244.585		

4.2. Outras contas a receber

Contas a receber por	Individual		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Alienação de cotas	501	10.258	7.630	17.540
Total	501	10.258	7.630	17.540
Circulante	501	10.258	501	17.540
Não circulante	-	-	7.129	-

Originalmente apresentado	Individual		Consolidado	
	Ajustes	(reapresentado)	Ajustes	(reapresentado)
31/12/2021				
Abaixamento do saldo do contas a receber por alienação de quotas:				
31/12/2021				
(+) Alienações			10.258	17.540
(-) Correções			-	2.373
(-) Recebimentos			(166.209)	(200.016)
Total			501	7.630

Em 24 de maio de 2019, a Companhia vendeu todas as quotas da empresa Linha Verde Participações Ltda. para a LMN Empreendimentos e Participações Ltda. pelo valor de R\$19.000 que serão pagos em 19 parcelas fixas de R\$1.000. As 10 últimas parcelas estavam condicionadas à emissão do alvará de construção no terreno integralizado na SPE vendida. No 3º trimestre de 2021 foi realizado um acordo entre as partes e 3 parcelas das 10 remanescentes foram pagas, ficando apenas 7 condicionadas ao alvará. O saldo de R\$7.000 foi quitado em dezembro de 2022. Em 10 de dezembro de 2020, a Riva Incorporadora S.A. controlada pela Companhia, vendeu 50% de sua participação na Osasco Lote 2 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda para Etecz Empreendimentos e Participações S.A pelo valor de R\$8.250. Em 31 de dezembro de 2021 o saldo a receber era de R\$4.089. Esse saldo foi quitado em 23 de fevereiro de 2022. Em 2 de junho de 2021, realizou nova operação com a Etecz, com a venda de 50% da na Osasco Lote 3 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. pelo valor de R\$9.250. O saldo foi quitado no dia 23 de julho de 2022. Em 20 de agosto de 2021, a Companhia efetuou nova operação de venda da empresa Lago da Pedra Participações S.A. para um novo fundo imobiliário, vendendo 90% das cotas pelo valor de R\$55.051. O saldo a receber em 31 de dezembro de 2022 é de R\$501. Em 03 de fevereiro de 2021, a Companhia realizou a venda de 100% das quotas da SPE Braga Empreendimentos Imobiliários Ltda. pelo valor de R\$6.822, quitado em 06 de junho de 2022. Em 13 de abril de 2021, a Companhia realizou a venda de 100% das quotas da SPE Nova Brasília Empreendimentos Imobiliários Ltda. pelo valor de R\$8, quitado em 06 de junho de 2022. Em 09 de março de 2021, a Companhia realizou a venda de 100% das quotas da SPE Verona Empreendimentos Imobiliários Ltda. pelo valor de R\$2.927, quitado em 06 de junho de 2022. 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 de 2022. 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 de 2022. Em 30 de novembro de 2022, a Direcional realizou a venda de 80% das quotas da Canário Engenharia Ltda. pelo valor de R\$140.457, e 60% da Sobralia Empreendimentos Ltda. por R\$15.996. Em 31 de dezembro de 2022 não havia saldo a receber. Na mesma data, a Riva Incorporadora S.A. também efetuou a venda para Lago da Pedra S.A. de 100% das quotas Bella Carioca Empreendimentos SPE Ltda., pelo valor de R\$24.151. Em 31 de dezembro de 2022 não havia saldo a receber.

4.3. Outros Créditos

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Contas a receber por venda de imobilizado	8.225	7.272	8.280	7.272
Adiantamentos diversos	17.700	14.700	24.953	18.020
Créditos junto a cliente	50.021	39.736	79.205	49.155
Derivativos a receber	17.457	-	17.457	-
Mútuos a receber	12.964	21.243	14.004	21.243
Prospecção para novos negócios	10.065	6.470	23.391	8.927
Despesas comerciais antecipadas	28	27	33.069	26.638
Despesas financeiras antecipadas	-	-	51.802	32.891
Demais créditos	30.403	58.925	21.352	77.876
Total	146.863	151.373	273.513	242.022
Curto Prazo	133.896	130.126	259.303	220.565
Longo Prazo	12.967	21.247	14.210	21.457

5. Estoques

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Imóveis concluídos	181	181	62.138	77.447
Imóveis em construção	-	-	679.517	660.864
Terrenos a incorporar	169.821	97.322	3.229.248	2.795.716
Total	170.002	97.503	3.970.903	3.534.027

Circulante 181 181 952.782 1.230.591
Não circulante 169.821 97.322 3.018.121 2.303.436

Em 31 de dezembro de 2022, os saldos de estoques de imóveis concluídos foram submetidos a testes de valor realizável líquido. O saldo total de ajuste ao valor realizável em dezembro de 2022 é de R\$3.173



DIRECIONAL

DIRR
B3 LISTED NM

de 2022 foram pagos valores médios mensais de R\$174 referente à locação de aeronaves. AALV é uma empresa controlada pela mesma Companhia de controle da Direcional. A Companhia realizou em 10 de dezembro de 2021 a alienação e locação do imóvel onde instalou sua sede social através de um contrato com vigência de 12 anos, firmado com o Fundo de Investimentos BRL Edifícios Comerciais que adquiriu esse imóvel. Essa operação foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia e realizada a valor de mercado, conforme avaliação efetuada pela CB Richard Ellis (CBRE). Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram pagos valores médios mensais de R\$646 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 - valores mensais de R\$591) 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 atende aos requisitos da norma, sendo assim, foi contabilizado o valor da dívida líquida descontada a taxa incremental dos empréstimos da Companhia no imobilizado de direito de uso em contrapartida ao passivo a pagar de arrendamentos. **6.2. Remuneração da administração e do Conselho Fiscal:** As tabelas abaixo mostram a remuneração anual total para os administradores e conselheiros (i) realizada no exercício de 2022, e (ii) realizada no exercício de 2021.

	2022			
	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Diretoria estatutária	Total
Realizada no exercício de 2022	7	3	7	17
Número de membros (*)	1.680	157	3.751	5.588
Remuneração fixa anual	255	-	1.462	1.717
Remuneração variável	-	-	1.325	1.325
Remuneração baseada em opções de ações (**)	1.935	157	6.538	8.630

	2021			
	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Diretoria estatutária	Total
Realizada no exercício de 2021	7	3	6	16
Número de membros (*)	1.610	157	3.320	5.087
Remuneração fixa anual	337	-	1.871	2.208
Remuneração variável	42	-	716	758
Remuneração baseada em opções de ações (**)	1.989	157	5.907	8.053

(*) 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 2021 foi de R\$386. Já para o exercício de 2022, o valor de remuneração foi de R\$271. 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 2021 para 31 de dezembro de 2022

Empresas Controladas	Participação	31/12/2021	Dividendos/ Amortização		Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	31/12/2022
			31/12/2021	31/12/2022			
RIVA INCORPORADORA S/A	94,50%	305.477	(18.379)	77.387	76	364.561	
ITAPEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	99,90%	55.643	(36.554)	38.684	5.437	63.210	
BELLA MOEDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	44.467	-	(171)	472	44.768	
ITANGUI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	-	-	-	43.555	43.555	
DIRECIONAL TAGUATINGA ENGENHARIA LTDA	100,00%	53.184	(29.546)	11.412	(3.130)	31.920	
VISTA SERRANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	18.118	-	10.375	3.257	31.750	
ABRANTES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	2.402	-	8.247	20.941	31.590	
ARAPUA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	8.692	-	2.796	18.904	30.392	
AZURIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	30.879	-	(716)	(1.373)	28.790	
NOVA ALMENARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	17.052	-	9.799	(1.762)	25.089	
ALCOBAÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	16.952	-	2.248	109	19.309	
ALCOBAÇA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	100,00%	18.761	-	1	139	18.901	
COLINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	100,00%	20.198	(1.777)	13.168	(12.953)	18.636	
SQUAREMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	23.933	(2.107)	17.956	(21.167)	18.615	
MANGABEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	6.086	-	-	10.609	16.695	
ARAGUACEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	27.251	(12.313)	14.081	(12.578)	16.441	
NOVO HAMBURGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	50,00%	13.144	(3.669)	7.369	(920)	15.924	
SANTA ETELVINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	9.056	-	1.118	5.245	15.419	
DIRECIONAL FEJÓ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	15.314	-	-	64	15.378	
CANÁRIO ENGENHARIA LTDA. (a)	20,00%	92.444	(1.003)	19.577	(92.606)	18.412	
SOBRALIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (a)	40,00%	12.129	-	(104)	(6.764)	5.261	
Outras Controladas	-	665.520	(276.866)	138.282	87.159	614.095	
Total Controladas:	-	1.456.702	(382.214)	371.509	42.714	1.488.711	
Controladas em Conjunto (na controladora)	-	62.311	(4.921)	11.077	21.202	89.669	
Total Controladora	-	1.519.013	(387.135)	382.586	63.919	1.578.383	
Controladas em Conjunto (na controladora)	-	62.311	(4.921)	11.077	21.202	89.669	
Controladas em Conjunto (em controladas)	-	55.669	(3.572)	11.406	(8.710)	54.793	
Total Consolidado	-	117.980	(8.493)	22.483	12.492	144.462	

(a) A Companhia realizou venda parcial de participação societária conforme detalhado na nota explicativa 4.2.

b) Abaixo a composição dos saldos das controladas e controladas em conjunto de 31 de dezembro de 2022

Empresas Controladas	Participação	Ativo		Passivo	
		Circulante	Patrimônio Líquido	Circulante	Patrimônio Líquido
Riva Incorporadora S/A	94,50%	108.516	498.383	89.398	132.916
Itapema Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	48.879	66.420	13.331	38.695
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	4.541	45.046	278	-
Alto Bunitis Participações Societárias Ltda	62,00%	4.474	32.050	3.359	33.323
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda	100,00%	15.314	26.461	6.830	21.451
Novo Hamburgo Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	42.608	3.017	1.829	11.948
Vista Serrana Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	22.225	56.220	6.478	40.186
Abrantes Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	38.175	23.837	5.402	24.989
Altos Pilares Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	34.826	123	3.635	-
Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	22.898	18.230	3.690	7.016
Coroados Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	33.182	6.609	6.881	2.689
Manauara Vii Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	37.371	8.918	17.241	712
Direcional Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1	27.943	25	-
Nova Habira Empreendimentos Imobiliários Ltda - Scp Confisco	50,00%	25.930	6.282	4.070	951
Santa Ines Empreendimentos Imobiliários Ltda	65,00%	46.136	45.824	40.948	23.846
Nova Almenara Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	34.862	5.557	5.532	9.773
Viçosa Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1.182	20.555	7	-
Bfe Assessoria Empresarial E Participações Ltda	100,00%	-	20.683	148	-
Riva Incorporadora S/A - Scp Riva Barra	65,00%	28	24.670	4.198	-
Lajeado Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	26.639	1.710	4.823	3.537
Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	8.668	11.751	1.090	-
Alcobaça Construções E Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	20	177.799	143	158.756
Colina Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	32.565	7.184	6.932	14.181
Outras Controladas	-	1.339.586	2.554.530	475.240	2.414.013
TOTAL CONTROLADAS	-	1.923.578	3.690.402	701.508	2.886.659
CONTROLADAS EM CONJUNTO	-	330.841	174.468	148.476	94.034

Em 31 de dezembro de 2022 e em 31 de dezembro de 2021, 54,84% e 51,23%, respectivamente, dos ativos da Companhia estão inseridos na estrutura de segregação patrimonial, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931/04.

8. Imobilizado

Individual

	Máquinas e equipamentos		Formas de alumínio		Móveis e utensílios		Veículos		Equipamentos de informática		Beneficiários em imóveis de terceiros		Ativos de direito de uso		Outros	Total imobilizado
	10%	(b)	10%	(b)	10%	(b)	20%	(b)	20%	(b)	8,33%	(c)	(c)			
Taxas de depreciação	10%	(b)	10%	(b)	10%	(b)	20%	(b)	20%	(b)	8,33%	(c)	(c)	-	-	
Custo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Saldo em 31/12/2021	12.186	144.516	3.568	779	8.122	9.353	52.806	227	231.557							
Adições	4	53.943	139	-	1.167	532	2.439	-	58.224							
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-							
Saldo em 31/12/2022	12.190	198.459	3.707	779	9.289	9.885	55.245	227	289.781							
Depreciação	(11.729)	(116.088)	(2.531)	(753)	(4.952)	(5.251)	(22.022)	(220)	(163.546)							
Saldo em 31/12/2021	(138)	(19.437)	(282)	(15)	(1.068)	(843)	(7.208)	(5)	(28.996)							
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-							
Saldo em 31/12/2022	(11.867)	(135.525)	(2.813)	(768)	(6.020)	(6.094)	(29.230)	(225)	(192.542)							
Valor contábil	Em 31/12/2021	457	28.428	1.037	26	3.170	4.102	30.784	7	68.011						
Em 31/12/2022	323	62.934	894	11	3.269	3.791	26.015	2	97.239							

	Máquinas e equipamentos		Formas de alumínio		Móveis e utensílios		Veículos		Equipamentos de informática		Beneficiários em imóveis de terceiros		Ativos de direito de uso		Outros	Total imobilizado
	10%	(b)	10%	(b)	10%	(b)	20%	(b)	20%	(b)	8%	(a)	(c)			
Taxas de depreciação	10%	(b)	10%	(b)	10%	(b)	20% <td>(b)</td> <td>20% <td>(b)</td> <td>8% <td>(a)</td> <td>(c)</td> <td>-</td> <td>-</td> </td></td>	(b)	20% <td>(b)</td> <td>8% <td>(a)</td> <td>(c)</td> <td>-</td> <td>-</td> </td>	(b)	8% <td>(a)</td> <td>(c)</td> <td>-</td> <td>-</td>	(a)	(c)	-	-	
Custo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Saldo em 31/12/2021	23.970	148.871	8.629	2.458	14.538	9.903	100.011	54.271	1.260	363.911						
Adições	108	63.469	552	-	2.819	659	14.746	2.439	-	84.592						
Baixas	-	-	-	-	-	-	(59.718)	-	-	(59.718)						
Saldo em 31/12/2022	24.078	212.340	9.181	2.458	17.157	10.562	55.039	56.710	1.260	388.785						
Depreciação	(21.600)	(119.601)	(6.156)	(2.419)	(9.392)	(5.313)	(76.117)	(23.016)	(1.222)	(264.836)						
Saldo em 31/12/2021	(684)	(19.438)	(612)	(24)	(1.879)	(954)	(12.411)	(7.538)	(12)	(43.552)						
Baixas	-	-	-	-	-	-	(59.718)	-	-	(59.718)						
Saldo em 31/12/2022	(22.284)	(139.039)	(6.768)	(2.443)	(11.271)	(6.267)	(28.810)	(30.554)	(1.234)	(248.670)						
Valor contábil	Em 31/12/2021	2.370	29.270	2.473	39	5.146	4.590	23.894	31.255	38	99.075					
Em 31/12/2022	1.794	73.301	2.413	15	5.886	4.295	26.229	26.156	26	140.115						

(b) Os estandes de vendas são decorrentes de acordo com o fluxo estimado de venda de cada empreendimento, baixado ou por desativação deste. (c) Para a depreciação das formas de alumínio utilizadas no processo construtivo das unidades, a Companhia utiliza o método de depreciação por unidade

produzida que resulta em despesa baseada na produção realizada. (d) Os ativos de direito de uso são depreciados de forma linear de acordo com o prazo de vigência de cada contrato de arrendamento. O ativo de direito de uso da Companhia é composto por imóveis, veículos e máquinas e equipamentos. O ativo arrendado de maior relevância é a sede administrativa da Companhia. A Companhia e suas controladas possuem 22 contratos de arrendamento mercantil financeiro, relativos à aquisição de formas de alumínio. O valor contábil do imobilizado mantido sob compromisso de arrendamento mercantil financeiro em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$42.698(R\$148.871 em 31 de dezembro de 2021). Ocorreram adições de imobilizado no exercício de itens cujo compromisso está vinculado à alienação fiduciária, no montante de R\$14.657, que são garantidos pelos próprios objetos dos contratos.

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos

9.1. Empréstimos e financiamentos

	Individual		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Financiamento à construção	-	-	115.006	42.172
FINAME e leasing	8.554	10.800	10.249	12.768
financieiro de equipamentos	-	-	-	-
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	925.631	681.229	925.631	741.374
Cédula de Crédito Bancário	-	100.445	-	100.445
Debêntures	363.937	358.784	363.937	358.784
Total da dívida	1.298.122	1.151.258	1.414.823	1.255.543
Custo de emissão / estruturação	-	-	-	-
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(23.553)	(12.248)	(23.553)	(12.490)
Debêntures	(1.444)	(1.651)	(1.444)	(1.651)
Total dos custos com emissão / estruturação	(24.997)	(13.899)	(24.997)	(14.141)
Total geral	1.273.125	1.137.359	1.389.826	1.241.402
Circulante	308.408	125.358	309.722	127.205
Não circulante	964.717	1.012.001	1.080.104	1.114.197

A Companhia incorreu em custos para emissão e estruturação de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI e Debêntures. O montante incorrido no exercício de 2022 foi de R\$15.618 (R\$6.096 no exercício de 2021), houve ainda amortizações no montante de R\$4.762 no exercício de 2022 (R\$4.037 no exercício de 2021). Financiamento à construção: Essa modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção. As taxas de juros aplicáveis a esses empréstimos variam, conforme a operação, entre 8,3% e 9,75% ao ano, com correção pela TR, entre 127% e 137% do CDI e



DIRECIONAL

DIRR
B3 LISTED NM

Impostos correntes	Individual		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
PIS	133	157	218	238
COFINS	775	853	1.168	1.228
Regime especial de tributação	-	-	6.533	11.027
IRPJ	-	-	1.305	703
CSLL	-	-	618	331
Outros	567	411	5.313	3.093
Impostos correntes com recolhimento diferido	1.475	1.421	15.155	16.620

Impostos correntes com recolhimento diferido	Individual		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
PIS	8	6	2.669	1.783
COFINS	39	26	12.278	8.176
AVP	-	-	(1.299)	(605)
IRPJ	28	18	9.052	6.031
CSLL	15	9	4.741	3.159
Outros	-	-	(1.169)	(369)
Total	90	59	26.272	18.175
Total consolidado	1.565	1.480	41.427	34.795

Circulante
Não circulante

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 pelo INCC.

	Individual		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
31/12/2021			70.877	2.122.997
(+) Aquisições			195.220	629.349
(-) Pagamentos			-	(237.683)
(+/-) Revisões			-	41.268
(+/-) Transferência para SPEs			(96.460)	(54.085)
31/12/2022			169.637	2.501.846

	Individual		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Circulante	-	-	113.361	62.779
Não circulante	169.637	70.877	2.388.485	2.060.218

Aging list:

	Individual	Consolidado
Até 1 ano	113.361	62.779
Entre 1 e 2 anos	1.369.341	1.289.516
Entre 2 e 3 anos	425.267	446.073
Entre 3 e 4 anos	208.495	105.703
Após 4 anos	385.382	218.926
Total	2.501.846	2.122.997

14. Adiantamento de clientes

	Individual		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	27.086	20.875	-	(47.581)
Total adiantamentos	27.086	20.875	-	(47.581)
Circulante	-	-	-	-
Não circulante	27.086	-	-	-

	Individual		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Adiantamento por permuta física de terreno (ii)	377.060	79.263	(28.781)	(3.104)
Adiantamento por recebimento (iii)	12.989	27.043	(22.010)	-
Total adiantamentos	390.049	106.306	(50.791)	(3.104)
Circulante	14.705	-	-	28.540
Não circulante	375.344	-	-	398.915

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

15. Outras contas a pagar

	Individual		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Débitos com clientes	16.824	6.571	21.653	9.760
Débitos com parceiros (a)	-	-	26.920	26.920
Contas a pagar por aquisições de participações societárias (b)	2.439	2.028	89.182	116.129
Passivo a descoberto (c)	13.782	8.904	-	-
Derivativos a pagar	8.430	3.669	8.430	3.669
Outros	7.178	9.847	36.006	31.260
Total	48.653	31.019	182.191	187.738
Circulante	46.625	28.991	84.779	90.346
Não circulante	2.028	2.028	97.392	97.392

(a) Em 20 de abril de 2011, a Companhia realizou acordo comercial com investidor para desenvolvimento de projetos que serão realizados em quatro terrenos localizados no Distrito Federal, em troca de R\$44.300 recebidos em dinheiro sobre o qual não incide qualquer remuneração. Em dezembro 2012, foi viabilizado o projeto de um dos terrenos envolvidos no acordo comercial, o montante de R\$10.380 foi capitalizado na SPE Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários, responsável pela incorporação, construção e vendas do empreendimento a ser construído. Em abril de 2014 foi capitalizado R\$7.000 na SPE Ouro Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda., responsável pela construção e vendas do segundo empreendimento a ser construído. (b) Está representado nessa rubrica o saldo de contas a pagar pela aquisição de participação societária em empresas em que a Companhia mantém investimentos. Em 10 de dezembro de 2020, a Riva, controlada da Direcional, adquiriu 100% das quotas da Grauna Incorporadora Ltda, pelo valor de R\$11.400, quitado em 05 de julho de 2022. 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, sendo R\$1.226 o saldo em dezembro de 2022. Na mesma data, a Companhia adquiriu 83,33% da participação da Jardim Bela Vista Incorporação Imobiliária SPE Ltda pelo valor de R\$3.109, com vencimento em 15 de junho de 2025. 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\$74.298. Em 02 de junho de 2021, a Riva adquiriu 100% das quotas da Osasco Lote 3 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., pelo valor de R\$18.500, sujeito a correção das parcelas pelo IPCA. O saldo foi quitado em 29 de julho de 2022. Em 23 de agosto de 2021, a Companhia adquiriu a integralidade das quotas das empresas Muqui, Mirante, Guarinos, Arapiraca, Mar Turmalina e Lagoa pelo valor de R\$28.163, quitado na mesma data. Em 27 de julho, 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. Em 22 de junho de 2022, a Companhia adquiriu as quotas das empresas Resedas, Dream, Jupia, Parque das Cerejeiras, Santorini, Florence e Limoeiro, pelo valor de R\$1.420, quitado em 27 de junho de 2022. 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, sendo esse o saldo a pagar em 31 de dezembro. (c) Está representado nessa rubrica o saldo de investimentos em controladas ou controladas em conjunto que estão com patrimônio líquido negativo.

15.1. Passivo de Cessão

Crédito cessão de recebíveis - Venda de carteira	Individual		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
	-	-	88.320	-

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 registrou 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 recebe nenhum benefício do contas a receber objeto da cessão. Como os recebíveis ora cedidos ainda não estão performados, não foi 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

	Individual		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldo 31/12/2021			2.258	40.194
(+) Provisões			1.802	17.214
(-) Reversão/baixas			(414)	(1.288)
(-) Pagamentos			(2.413)	(13.841)
Saldo 31/12/2022			1.233	42.279

	Individual		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Circulante	1.233	2.258	28.392	28.143
Não circulante	-	-	13.887	12.051
Total	1.233	2.258	42.279	40.194

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 1,07% e para as obras de serviços 0,97% em dezembro de 2022.

	Individual			
	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

	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

A Companhia está envolvida em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível. Em 31 de dezembro de 2022, os valores consolidados são: trabalhista R\$30.038, tributário R\$14.521 e cível R\$357.537. 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, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a contratação de uma operação de derivativos referenciada em ações da Companhia, o que resultou em 4.000.000 de ações alienadas para a consumação dessa operação. Essa contratação foi celebrada com instituição financeira de primeira linha e terá duração máxima de 18 (dezoito) meses. Dessa maneira, o capital social da Companhia que é de R\$752.982, totalmente subscrito e integralizado, passa a ser dividido em 150.000.000 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, resultando em 148.985.192 ações em circulação e 1.014.808 ações em tesouraria. O capital autorizado na data da divulgação de nossas demonstrações financeiras individuais e consolidadas é de R\$1.200.000. **17.2. Ações em tesouraria:** Durante o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, foram cedidas 337.784 ações que estavam em tesouraria no âmbito dos Programas I e II de Matching de Ações, remanescendo um saldo de 522.290 ações. A despesa reconhecida referente às ações em tesouraria cedidas foi de R\$3.151 e o custo médio da aquisição das ações cedidas foi de R\$2.660, gerando dessa forma uma perda de R\$491 reconhecida diretamente na conta de lucros e prejuízos acumulados. Durante o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, foram recompradas 549.000 ações a valor de mercado que totalizou R\$5.540, resultando em 148.985.192 ações em circulação e 1.014.808 ações em tesouraria.

	Quantidade de ações	Ações em tesouraria	Total
31 de dezembro de 2017	146.437.554	6.961.195	153.398.749
Ações em tesouraria cedidas	556.486	(556.486)	-
31 de dezembro de 2018	146.994.040	6.404.709	153.398.749
Ações em tesouraria cedidas	930.970	(930.970)	-
31 de dezembro de 2019	147.925.010	5.473.739	153.398.749
Ações em tesouraria cedidas	663.209	(663.209)	-
Recompra de ações	(1.882.500)	1.882.500	-
31 de dezembro de 2020	146.705.719	6.693.030	153.398.749
Cancelamento de ações em tesouraria	-	(3.398.749)	(3.398.749)
Ações em tesouraria alienadas/cedidas	4.733.489	(4.733.489)	-
Recompra de ações	(2.242.800)	2.242.800	-
31 de dezembro de 2021	149.196.408	803.592	150.000.000
Cancelamento de ações em tesouraria	-	-	-
Ações em tesouraria alienadas/cedidas	337.784	(337.784)	-
Recompra de ações	(549.000)	549.000	-
31 de dezembro de 2022	148.985.192	1.014.808	150.000.000

O Conselho de Administração aprovou cinco programas de recompra de ações de emissão da própria Companhia entre os anos de 2011 e 2021, objetivando a manutenção em tesouraria e posterior cancelamento ou alienação, sem redução do capital social, com o fim de maximizar valor para os acionistas. Foi adquirido o total de 12.769.705 ações, com desembolso de R\$110.416, no preço médio de R\$8,65 por ação. Em maio de 2021, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o cancelamento de 3.398.749 (três milhões, trezentas e noventa e oito mil, setecentas e quarenta e nove) ações ordinárias mantidas em tesouraria. Em dezembro de 2021, foi aprovado, pelo Conselho de Administração da Companhia, a contratação de uma operação de derivativos referenciada em ações da Companhia, o que resultou em 4.000.000 de ações alienadas para a consumação dessa operação e 803.592 ações em tesouraria. O valor total da operação foi de R\$50.760. **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 período 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. Em 11 de julho de 2022, a Companhia aprovou a distribuição de dividendos intermediários equivalentes à quantia de R\$0,47 (quarenta e sete centavos) por ação, o que totaliza o montante a ser distribuído de R\$69.964. Os dividendos foram pagos no dia 22 de julho de 2022. 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 a ser distribuído de R\$104.287, com pagamento em 09 de janeiro de 2023. **17.5. Lucro por ação:** Os cálculos de lucro por ação para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 podem ser assim demonstrados:

	31/12/2022	31/12/2021
Lucro do exercício	208.844	159.504
Média ponderada do número de ações	149.092.079	145.377.671
Lucro líquido básico por ação - R\$	1.40	1.10
Média ponderada do número de ações (diluída)	149.744.805	146.464.216
Lucro líquido diluído por ação - R\$	1.40	1.09

17.6. Participações não controladoras: No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, as variações no patrimônio líquido das controladas geraram uma redução de R\$61.541 no patrimônio líquido dos não controladores. No mesmo exercício, a participação dos acionistas não controladores no resultado foi de R\$67.715. As aquisições de participações junto aos acionistas não controladores geraram uma redução de R\$2.033 registrado diretamente no patrimônio líquido da controladora.

18. Receita líquida

	Individual		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita bruta de vendas	1.373	2.205	1.833	725
Receita bruta de serviços	31.881	44.543	11.390	81.549
Receita bruta total	31.881	45.916	2.276.601	1.915.274
Ajuste a valor presente	-	-	(17.683)	(11.353)
Impostos incidentes sobre vendas	(9.335)	(5.278)	(60.604)	(48.326)
Vendas canceladas	(1.663)	(374)	(35.698)	(79.215)
Receita operacional líquida	20.883	40.264	2.162.616	1.776.380

Os impostos incidentes sobre as vendas e serviços consistem no Programa de Integração Social - (PIS) e na Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) sendo (1,65% e 7,6%) para as receitas auferidas sob o regime da não cumulatividade, (0,65% e 3%) para as receitas auferidas sob o regime da cumulatividade, (0,37% e 1,71%) para as receitas auferidas sob o regime de tributação especial aplicado as construtoras e incorporadoras, e (0,09% e 0,44%) para as receitas vinculadas ao Programa Casa Verde e Amarela (PCVA) para unidades até R\$100. A Companhia reconheceu também como receita bruta do exercício referente aos empreendimentos em construção o montante de R\$28.781 em 31 de dezembro de 2022 (R\$18.930 em 31 de dezembro de 2021) 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 individuais e consolidadas, estão demonstrados a seguir:

	Individual		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
I) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas			1.070.595	
Empreendimentos em Construção				
a) Receita de Vendas Contratadas			3.551.490	2.480.895
b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas				



DIRECIONAL

DIRR
B3 LISTED NM

necessidades. A seguir estão as exposições contratuais de passivos financeiros:

	Consolidado				Total
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	
Em 31 de dezembro de 2022					
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	309.722	246.040	224.063	610.001	1.389.826
Fornecedores	122.694	9.471	-	-	132.165
Partes relacionadas (Nota 6.1)	33.348	-	-	-	33.348
Credores por imóveis compromissados (Nota 13)	113.361	1.369.341	425.267	593.877	2.501.846
Adiantamento por recebimento (Nota 14)	9.823	-	-	-	9.823

Não é esperado que fluxos de caixa incluídos nas análises de maturidade da Companhia e suas controladas, possam ocorrer significativamente mais cedo ou em montantes significativamente diferentes. Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínua de análises de crédito. Em 31 de dezembro de 2022, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. Hoje a maior parte das contas a receber de clientes é repassada durante a construção do empreendimento por meio de financiamento associativo, as parcelas de vendas diretas, em sua maioria, são garantidas pelas próprias unidades. A parcela que não é garantida por meio da unidade, a companhia realiza provisão para perda estimada com base no seu histórico de inadimplência para essas parcelas. Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria: Pressupõe-se que os saldos das contas a receber de clientes e contas a pagar aos fornecedores pelo valor contábil, menos a perda (impairment) no caso de contas a receber, estejam próximos de seus valores justos. A hierarquia dos ativos e passivos a valor justo da Companhia e suas controladas está divulgada abaixo:

	Nota	Individual		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ativos financeiros					
Custo amortizado		23.637	30.044	696.137	501.579
Contas a receber	4.1	13.797	12.366	678.185	476.346
Contas a receber por alienação de investimentos		501	10.258	7.630	17.540
Outras contas a receber		9.339	7.420	10.322	7.693
Valor justo pelo resultado (*)		872.134	610.552	1.204.829	1.049.160
Caixa e bancos	3.1	1.384	1.332	161.298	239.215
Equivalente de caixa	3.1	451.711	285.883	571.826	484.739
Aplicações financeiras	3.2	401.582	323.337	454.248	325.206
Derivativos a receber		17.457	-	17.457	-
Total dos ativos financeiros		895.771	640.596	1.900.966	1.550.739
Passivos financeiros					
Custo amortizado		1.521.217	1.258.543	4.328.413	3.677.738
Credores por imóveis compromissados	13	169.637	70.877	2.501.846	2.122.997
Adiantamento por recebimento	14	-	-	9.823	12.989
Empréstimos e financiamentos	9	1.273.125	1.137.359	1.389.826	1.241.402
Fornecedores		10.637	8.547	132.165	98.012
Partes relacionadas	6.1	27.595	10.741	33.348	14.600
Outras contas a pagar	15	40.223	31.019	173.085	187.738
Passivo de cessão	15.1	-	-	88.320	-
Valor justo por meio de resultado		8.430	3.669	8.430	3.669
Derivativos a pagar	15	8.430	3.669	8.430	3.669
Passivos financeiros		1.529.647	1.258.543	4.336.843	3.677.738

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

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

	Individual			Consolidado		
	Valor contábil	Valor justo	Diferença	Valor contábil	Valor justo	Diferença
Ativos financeiros						
Custo amortizado	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	1.521.217	1.547.943	(26.726)	4.240.093	4.266.591	(26.498)
Credores por imóveis compromissados	169.637	169.637	-	2.501.846	2.501.846	-
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	8.430	8.430	-	8.430	8.430	-
Derivativos a pagar	8.430	8.430	-	8.430	8.430	-
Passivos financeiros	1.529.647	1.556.373	(26.726)	4.336.843	4.363.341	(26.498)

Em 31 de dezembro de 2021 o valor justo dos instrumentos financeiros está demonstrado conforme tabela abaixo:

	Individual			Consolidado		
	Valor contábil	Valor justo	Diferença	Valor contábil	Valor justo	Diferença
Ativos financeiros						
Custo amortizado	30.044	30.044	-	501.579	501.579	-
Contas a receber	12.366	12.366	-	476.346	476.346	-
Contas a receber por alienação de investimentos	10.258	10.258	-	17.540	17.540	-
Outras contas a receber	7.420	7.420	-	7.693	7.693	-
Valor justo por meio de resultado	610.552	610.552	-	1.049.160	1.049.160	-
Caixa e bancos	1.332	1.332	-	239.215	239.215	-
Equivalente de caixa	285.883	285.883	-	484.739	484.739	-
Aplicações financeiras	323.337	323.337	-	325.206	325.206	-
Total dos ativos financeiros	640.596	640.596	-	1.550.739	1.550.739	-
Passivos financeiros						
Custo amortizado	1.258.543	1.266.561	(8.018)	3.677.738	3.683.542	(5.804)
Credores por imóveis compromissados	70.877	70.877	-	2.122.997	2.122.997	-
Adiantamento por recebimento	-	-	-	12.989	12.989	-
Empréstimos e financiamentos	1.137.359	1.145.377	(8.018)	1.241.402	1.247.206	(5.804)
Fornecedores	8.547	8.547	-	98.012	98.012	-
Partes relacionadas	10.741	10.741	-	14.600	14.600	-
Outras contas a pagar	31.019	31.019	-	187.738	187.738	-
Passivos financeiros	1.258.543	1.266.561	(8.018)	3.677.738	3.683.542	(5.804)

A Administração entende que os instrumentos financeiros, não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores justos. A Companhia contratou um derivativo, SWAP, para se proteger de uma dívida contraída em Euro. Esse derivativo tem por objetivo minimizar, ou mitigar, o risco da exposição da Companhia ao Câmbio através da substituição do Câmbio pelo CDI. Em março de 2021 a dívida vinculada ao Euro foi liquidada e o SWAP desmobilizado. Abaixo a posição no fechamento da operação:

Hedge de valor Justo	Valor Nominal	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Cédula de Crédito Bancário (Item Protegido)	200.000	IPCA	204.137	-
Operação de SWAP:	Ponta ativa	IPCA + 4,8444%	204.137	4.137
	Ponta Passiva	CDI - 1,45%	(201.463)	(1.463)
Posição líquida SWAP (+/-) Hedge accounting de valor justo			2.674	2.674
			23.142	23.142

Hedge de valor Justo	Valor Nominal	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido)	229.554	IPCA + 4,8444%	160.797	-
Operação de SWAP:	Ponta ativa	IPCA + 4,8444%	160.797	(68.757)
	Ponta Passiva	CDI + 1,4522%	(154.814)	74.740
Posição líquida SWAP (+/-) Hedge accounting de valor justo			5.983	5.983
			2.454	2.454

Operação de SWAP	Valor Nominal	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Alienação de ações em tesouraria	16.920	DIRR3+Proventos	22.449	-
Operação de SWAP:	Ponta ativa	DIRR3+Proventos	22.449	5.529
	Ponta Passiva	CDI + 1,75%	(19.516)	(2.596)
Posição líquida SWAP			2.933	2.933

Operação de SWAP	Valor Nominal	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Alienação de ações em tesouraria	16.920	DIRR3+Proventos	22.449	-
Operação de SWAP:	Ponta ativa	DIRR3+Proventos	22.449	5.529
	Ponta Passiva	CDI + 1,75%	(19.516)	(2.596)
Posição líquida SWAP			2.933	2.933

Hedge de valor Justo	Valor Nominal	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido)	300.000	IPCA+6,4899%	293.563	-
Operação de SWAP:	Ponta ativa	IPCA+6,4899%	293.563	(6.437)
	Ponta Passiva	CDI + 1,22%	(301.993)	(1.993)
Posição líquida SWAP (+/-) Hedge accounting de valor justo			(8.430)	(8.430)
			7.112	7.112

Em 31 de dezembro de 2022 a posição dos contratos de SWAP é como segue:

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta Ativa	Ponta Passiva	Ganho (perda) na operação - Resultado	Hedge
SWAP (b)	abr/21	IPCA + 4,8444% / CDI + 1,4522%	abr/28	200.000	204.137	201.463	2.674	23.142
SWAP (b)	jul/22	IPCA+4,00% / CDI - 0,8900%	dez/24	229.554	160.797	154.814	5.983	2.454
SWAP (a)	dez/21	DIRR3+Proventos / CDI + 1,75%	mai/23	16.920	22.449	19.516	2.933	-
SWAP (a)	dez/21	DIRR3+Proventos / CDI + 1,75%	jun/23	16.920	22.449	19.516	2.933	-
SWAP (a)	dez/21	DIRR3+Proventos / CDI + 1,75%	jun/23	16.920	22.449	19.516	2.933	-
SWAP (b)	abr/22	IPCA+6,4899% / CDI + 1,22%	jun/32	300.000	293.563	301.993	(8.430)	7.112

(a) Derivativos não designados como instrumentos de hedge: Em dezembro de 2021 a companhia realizou a venda de 4.000.000 (quatro milhões) de ações que eram mantidas em tesouraria pelo valor de R\$50.760. Na mesma data a companhia contratou um SWAP, onde se comprometeu a pagar CDI + 1,75% 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 de 2022, 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, 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 as 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. A Companhia liquidou em março de 2021 seu empréstimo em moeda estrangeira (Euro), no entanto não havia exposição a sua variação cambial (risco de moeda estrangeira) uma vez que a Companhia também possuía um swap de taxas atrelado ao CDI, de mesmo vencimento, para sua proteção. Para este último contrato, a Companhia entende que não havia efeito real analisar o risco atrelado à moeda estrangeira e por esse motivo considerava, para a análise de sensibilidade, o contrato de swap atrelado ao CDI. Para fazer a análise de sensibilidade, a Companhia se baseou em projeções do mercado financeiro para o ano de 2022, 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 a 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 31/12/2022	Queda 50%		Cenário Provável		Aumento 25%		Aumento 50%	
		Saldo	Variação	Saldo	Variação	Saldo	Variação	Saldo	Variação
TR	(102.148)	(833)	(1.249)	(1.665)	(2.081)	(2.498)			
CDI	426.818	29.130	43.695	58.261	72.826	87.391			
IPCA	(1.189.736)	(38.488)	(57.732)	(76.976)	(96.220)	(115.464)			
POUP	(12.858)	(397)	(595)	(793)	(992)	(1.190)			
INCC	(1.267.089)	(42.017)	(63.025)	(84.034)	(105.042)	(126.051)			
Total	(2.145.013)								

Indexador	-50%		-25%		25%		50%	
	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%			
TR	0,82%	1,22%	1,63%	2,04%	2,45%			
CDI	6,83%	10,24%	13,65%	17,06%	20,48%			
IPCA	3,24%	4,85%	6,47%	8,09%	9,71%			
POUP	3,09%	4,63%	6,17%	7,71%	9,26%			
INCC	3,32%	4,97%	6,63%	8,29%				



DIRECIONAL

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 de 2022, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro	3.554.139
Seguro garantia pós entrega	Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregue por até 5 anos, sobre os danos previstos no código do consumidor	115.524
Responsabilidade civil (Obras em construção)	Garante indenizar até o limite máximo da importância segurada, as quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros	535.607
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para o processo de licenciamento dos empreendimentos em construção	117.412
Seguro empresarial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos no imóvel comercial locado, eventos tais como incêndio, queda de raio e explosão de qualquer natureza e alagamento, tumultos, greve e lock out, vendaval até fumaça.	58.500
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O)	60.000
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de seguro "Compreensivo de Riscos Cibernéticos"	16.000

25. Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa

	Individual		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Atividade de financiamento	2.439	2.512	11.831	2.510
Financiamento do Direito de Uso	2.439	2.512	2.439	2.510
Capitalização de juros	-	-	9.392	-
Atividades de investimento	2.439	2.842	4.812	2.840
Correção venda de participação societária	-	330	2.373	330
Aquisição de imobilizado - arrendamentos	2.439	2.512	2.439	2.510

26. Eventos subsequentes

Em 15 de dezembro de 2022 os acionistas da Companhia aprovaram, através de uma AGE, a autorização para cancelamento do registro de companhia aberta junto à CVM da sua subsidiária Riva Incorporadora S.A. Em 27 de fevereiro de 2023 a Companhia efetuou junto a CVM a solicitação de cancelamento do registro e aguarda deferimento. No dia 08 de fevereiro de 2023, o Supremo Tribunal Federal concluiu o julgamento dos Temas 881 e 885 no sentido da perda dos efeitos de decisões individuais transitadas em julgado, a partir de mudança posterior de entendimento da corte, em questões tributárias. A Companhia e suas controladas realizaram uma avaliação e não foi identificado nenhum caso, que tenha efeito sobre suas operações.

DIRETORIA

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

Contador Responsável
Manoel Rodrigues Neto – CRCMG 85.100

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INTRUÇÃO CVM Nº480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da Direcional Engenharia S/A sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, na Rua dos Ottoni, 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 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, bem como que as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao período encerrado 31 de dezembro 2022 refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondentes ao período apresentado.

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

A Ernst & Young Auditores Independentes não prestou qualquer outro tipo de serviços que não de Auditoria Independente. Assim, no exercício de 2022, 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 2022. Com base nos exames efetuados, considerando, ainda, o parecer dos auditores independentes (EY) 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, 13 de março de 2022.

Bruno Lage de Araújo Paulino Paulo Sávio Bicalho Sérgio Lisa de Figueiredo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Administradores e Acionistas da
Direcional Engenharia S.A.
Belo Horizonte - MG

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

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Direcional Engenharia S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 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, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Direcional Engenharia S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e 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 a seguir 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 2.1.1, 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.

Principal assunto de auditoria

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado 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 esse assunto. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas", incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia. Reconhecimento de receitas de unidades imobiliárias não concluídas e de serviços de construção: Conforme mencionado nas Notas Explicativas 2.1.18, 2.2 (a) e 18, a Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas e as receitas de prestação de serviços de construção utilizando-se do método de Percentagem de Conclusão - "POC (Percentage of Completion)". O método POC requer que a diretoria da Companhia estime os custos a incorrer até a conclusão da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias vendidas dos empreendimentos de incorporação imobiliária e de cada etapa dos serviços de construção. A partir daí, com base nos custos incorridos e nas condições contratuais, estima-se o valor justo das receitas de vendas e serviços que serão reconhecidas em cada período, na proporção em relação ao que foi estimado. Devido à relevância, complexidade e julgamentos envolvidos na determinação das receitas de vendas e serviços de construção a serem reconhecidas, e o risco de impactos relevantes no resultado de cada período que essas mudanças de estimativas podem trazer, consideramos este assunto significativo para nossa auditoria. Como nossa auditoria conduziu esse assunto: Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a avaliação do desenho dos processos e controles internos chaves relacionados ao reconhecimento da receita de venda de unidades imobiliárias não concluídas e prestação de serviços de construção, que compreendem a elaboração, revisão e aprovação tempestiva dos orçamentos de custos a incorrer, bem como a comparação e teste por amostragem dos custos incorridos, onde foram inspecionados contratos, pagamentos realizados e documentos que corroboravam essas transações. Adicionalmente, envolvemos nossos especialistas em avaliação patrimonial com o objetivo de nos auxiliar na identificação de evidências contrárias à estimativa de custos a incorrer, analisando os estágios de execução de determinadas obras, e verificando se o período previsto para conclusão das mesmas nos respectivos orçamentos da Companhia e suas controladas correspondiam à realidade das operações. Além de confrontarmos os registros auxiliares do POC com os saldos contábeis, considerando os diversos sistemas que suportam essas transações, calculamos de forma independente os valores das receitas de venda de unidades imobiliárias não concluídas e serviços de construção e inspecionamos, por amostragem, os documentos que suportavam as unidades vendidas consideradas no POC. Efetuamos procedimentos analíticos para avaliar mudanças significativas nas margens e orçamentos dos empreendimentos imobiliários para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 em comparação ao exercício anterior, bem como avaliamos as divulgações efetuadas pela Companhia e suas controladas e sua conformidade 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"). Baseados nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados, que estão consistentes com a avaliação da Diretoria, consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela Diretoria relacionadas aos saldos das receitas de venda de unidades imobiliárias não concluídas e prestação de serviços de construção, assim como as respectivas divulgações nas Notas Explicativas 2.1.18, 2.2 (a) e 18, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, 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 NBC TG 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 nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

A diretoria 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 diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis 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 determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia 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 ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas 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 contábeis 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 detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são 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 contábeis. 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 obtivemos 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. • Obtivemos 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 diretoria. • Concluímos sobre a adequação do uso, pela diretoria, 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. 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 nosso relatório, 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 a não mais se manter em continuidade operacional. • Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. • Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos 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, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis 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, determinarmos 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, 13 de março de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S. Ltda.
CRC-SP015199/O
Rogério Xavier Magalhães
Contador CRC-MG080613/O

DIRECIONAL
Há 42 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/0B48-BF97-EE7D-6C46> 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: 0B48-BF97-EE7D-6C46



Hash do Documento

VzO/+LkFd0fhNjH39mYN6BEmoifm2Nhf+08qMV6ZFfk=

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 13/03/2023 é(são) :

Ruy Adriano Borges Muniz (ADMINISTRADOR) - 464.189.546-53

em 13/03/2023 20:30 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital - EDIMINAS S A EDITORA GRAFICA

INDUSTRIAL DE MINAS - 19.207.588/0001-87

