

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	9
DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	10
Demonstração de Valor Adicionado	11

DFs Consolidadas

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	19
DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	20
Demonstração de Valor Adicionado	21

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

Notas Explicativas	48
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	104
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	106
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	107

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2022
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	150.000.000
Preferenciais	0
Total	150.000.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	1.014.808
Preferenciais	0
Total	1.014.808
#Error	
#Error	

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	2.970.429	2.640.272
1.01	Ativo Circulante	1.166.066	907.420
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	427.510	287.215
1.01.02	Aplicações Financeiras	442.616	323.337
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	442.616	323.337
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	442.616	323.337
1.01.03	Contas a Receber	14.923	11.340
1.01.03.01	Clientes	14.923	11.340
1.01.03.01.01	Contas a receber por incorporação de imóveis	1.982	4.215
1.01.03.01.02	Contas a receber por prestação de serviços	12.941	7.125
1.01.04	Estoques	181	181
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	181	181
1.01.06	Tributos a Recuperar	15.876	12.228
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	15.876	12.228
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	264.960	273.119
1.01.08.03	Outros	264.960	273.119
1.01.08.03.01	Partes relacionadas	113.146	132.735
1.01.08.03.02	Outros créditos	151.313	130.126
1.01.08.03.03	Contas a receber por alienação de quotas	501	10.258
1.02	Ativo Não Circulante	1.804.363	1.732.852
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	67.231	128.513
1.02.01.04	Contas a Receber	1.191	1.026
1.02.01.04.01	Clientes	1.191	1.026
1.02.01.05	Estoques	33.056	97.322
1.02.01.05.01	Estoques de terrenos a incorporar	33.056	97.322
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	32.984	30.165
1.02.01.10.03	Créditos diversos	22.764	21.247
1.02.01.10.04	Depositos Judiciais	10.220	8.918
1.02.02	Investimentos	1.618.434	1.519.013
1.02.02.01	Participações Societárias	1.618.434	1.519.013
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.561.463	1.456.702
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	56.971	62.311
1.02.03	Imobilizado	99.519	68.011
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	99.519	68.011
1.02.04	Intangível	19.179	17.315
1.02.04.01	Intangíveis	19.179	17.315

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	2.970.429	2.640.272
2.01	Passivo Circulante	503.864	199.153
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	21.224	12.649
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	21.224	12.649
2.01.02	Fornecedores	6.708	8.337
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	6.708	8.337
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.707	1.480
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.707	1.480
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias	1.707	1.480
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	303.885	134.697
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	294.756	125.358
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	294.756	125.358
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	9.129	9.339
2.01.05	Outras Obrigações	169.070	39.732
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	12.027	10.741
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	12.027	10.741
2.01.05.02	Outros	157.043	28.991
2.01.05.02.04	Contas a pagar	157.043	28.991
2.01.06	Provisões	1.270	2.258
2.01.06.02	Outras Provisões	1.270	2.258
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	1.270	2.258
2.02	Passivo Não Circulante	1.108.442	1.141.242
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.068.718	1.036.986
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.047.982	1.012.001
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.047.982	1.012.001
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	20.736	24.985
2.02.02	Outras Obrigações	35.959	100.201
2.02.02.02	Outros	35.959	100.201
2.02.02.02.03	Contas a pagar	2.028	2.028
2.02.02.02.04	Credores por imóveis compromissados	12.482	70.877
2.02.02.02.05	Adiantamento de Clientes	21.255	27.086
2.02.02.02.06	Fornecedores a pagar	194	210
2.02.04	Provisões	3.765	4.055
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3.765	4.055
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	3.765	4.055
2.03	Patrimônio Líquido	1.358.123	1.299.877
2.03.01	Capital Social Realizado	752.982	752.982
2.03.02	Reservas de Capital	169.770	172.589
2.03.02.04	Opções Outorgadas	1.829	2.259
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-9.749	-7.360
2.03.02.07	Oferta pública de ações	177.690	177.690
2.03.04	Reservas de Lucros	404.153	404.153
2.03.04.01	Reserva Legal	43.997	43.997
2.03.04.02	Reserva Estatutária	360.156	360.156
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	61.514	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-30.296	-29.847

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	2.753	17.891	7.042	26.506
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-3.994	-11.998	-2.883	-7.980
3.03	Resultado Bruto	-1.241	5.893	4.159	18.526
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	64.000	179.197	61.666	147.287
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.626	-4.965	-480	-3.153
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-33.364	-93.255	-29.414	-83.850
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	3.376	7.978	149.558	156.366
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-8.028	-15.097	-119.152	-130.316
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	103.642	284.536	61.154	208.240
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	62.759	185.090	65.825	165.813
3.06	Resultado Financeiro	505	-53.106	-18.635	-50.803
3.06.01	Receitas Financeiras	66.382	126.228	18.341	36.262
3.06.02	Despesas Financeiras	-65.877	-179.334	-36.976	-87.065
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	63.264	131.984	47.190	115.010
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	-15	-6	-31
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	63.264	131.969	47.184	114.979
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	63.264	131.969	47.184	114.979
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,43	0,89	0,32	0,79
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,42	0,88	0,32	0,79

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	63.264	131.969	47.184	114.979
4.03	Resultado Abrangente do Período	63.264	131.969	47.184	114.979

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	74.218	-77.558
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-46.978	-36.604
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	131.984	115.010
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	16.760	16.500
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-284.536	-208.240
6.01.01.04	Provisão para garantia	1.524	530
6.01.01.05	Juros sobre encargos e financiamentos	110.140	70.212
6.01.01.06	Provisão para riscos tributários, Trabalhistas e cíveis	3.633	1.086
6.01.01.07	Hedge accounting - Valor justo	-10.025	-9.507
6.01.01.09	Receita de aplicação financeira	-28.099	-5.834
6.01.01.10	Provisão para plano de opções de ações	2.230	2.688
6.01.01.12	Provisão participação nos resultados	7.934	7.125
6.01.01.13	Resultado das vendas de participações societárias	0	-28.706
6.01.01.14	Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	1.477	1.764
6.01.01.16	Variação Cambial de Empréstimos e Financiamentos	0	1.098
6.01.01.17	Correção do contas a receber por aquisição de participações societárias	0	-330
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	121.203	-40.939
6.01.02.01	Contas a receber	-3.748	-3.234
6.01.02.02	Estoques	47	3.538
6.01.02.03	Créditos diversos	-22.704	-10.583
6.01.02.04	Partes relacionadas - Ativo	44.752	-998
6.01.02.05	Tributos a recuperar	-3.648	-374
6.01.02.07	Fornecedores	-15.957	-5.190
6.01.02.08	Obrigações Trabalhistas	641	-2.603
6.01.02.09	Obrigações Tributárias	219	58
6.01.02.11	Adiantamento de Clientes	0	-2.362
6.01.02.12	Contas a pagar	128.052	-16.525
6.01.02.13	Depósitos judiciais	-1.302	2
6.01.02.15	Partes Relacionadas - Passivo	1.286	-88
6.01.02.16	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-3.923	-701
6.01.02.17	Garantia de obra	-2.512	-1.879
6.01.03	Outros	-7	-15
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-7	-15
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	53.415	9.854
6.02.01	Acréscimos de investimentos (SCPs e SPEs)	-154.206	-198.897
6.02.02	Acréscimo do imobilizado	-26.597	-703
6.02.03	Acréscimo de intangível	-11.167	-9.572
6.02.04	Dividendos recebidos	326.808	75.425
6.02.05	Aplicações Financeiras	-91.180	-67.215
6.02.06	Venda de participações societárias	9.757	212.533
6.02.07	Imobilizado arrendado	0	-1.717
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	12.662	-130.634
6.03.03	Dividendos pagos	-69.964	-100.147

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
6.03.04	Ingressos dos empréstimos	300.000	194.786
6.03.05	Amortizações dos empréstimos	-111.770	-150.973
6.03.06	Juros pagos	-77.827	-37.173
6.03.08	Aumento / Redução de capital por não controladores	-449	-85
6.03.09	Recompra de ações	-5.539	-31.965
6.03.10	Ingresso de financiamento por arrendamento	0	1.717
6.03.11	Juros pagos sobre arrendamento	-579	-521
6.03.12	Amortização do financiamento por arrendamento	-5.656	-6.273
6.03.13	Alienação de ações em tesouraria	-1	0
6.03.14	Pagamento de Custos de estruturação de dividas	-15.553	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	140.295	-198.338
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	287.215	416.630
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	427.510	218.292

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	752.982	142.742	404.153	0	0	1.299.877
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	142.742	404.153	0	0	1.299.877
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-3.268	0	-70.455	0	-73.723
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.230	0	0	0	2.230
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-5.539	0	0	0	-5.539
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	490	0	-491	0	-1
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-69.964	0	-69.964
5.04.08	Transação com acionistas não controladores	0	-449	0	0	0	-449
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	131.969	0	131.969
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	131.969	0	131.969
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	752.982	139.474	404.153	61.514	0	1.358.123

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	752.982	141.382	331.948	0	0	1.226.312
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	141.382	331.948	0	0	1.226.312
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-25.422	-100.147	-944	0	-126.513
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.688	0	0	0	2.688
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	942	0	-944	0	-2
5.04.06	Dividendos	0	0	-100.147	0	0	-100.147
5.04.08	Recompra de ações	0	-28.967	0	0	0	-28.967
5.04.09	Transação com acionistas não controladores	0	-85	0	0	0	-85
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	114.979	0	114.979
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	114.979	0	114.979
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	752.982	115.960	231.801	114.035	0	1.214.778

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
7.01	Receitas	18.610	55.947
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	25.729	29.897
7.01.02	Outras Receitas	-7.119	26.050
7.01.02.01	Outras receitas e (despesas) operacionais	-7.119	26.050
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-21.153	-22.943
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-2.872	-6.244
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-6.045	-6.845
7.02.04	Outros	-12.236	-9.854
7.03	Valor Adicionado Bruto	-2.543	33.004
7.04	Retenções	-16.760	-16.500
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-16.760	-16.500
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-19.303	16.504
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	410.764	244.502
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	284.536	208.240
7.06.02	Receitas Financeiras	126.228	36.262
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	391.461	261.006
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	391.461	261.006
7.08.01	Pessoal	72.304	55.540
7.08.01.04	Outros	72.304	55.540
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	7.854	3.422
7.08.02.01	Federais	7.854	3.422
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	179.334	87.065
7.08.03.03	Outras	179.334	87.065
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	131.969	114.979
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	131.969	114.979

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	6.209.516	5.679.619
1.01	Ativo Circulante	3.285.441	2.856.340
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	693.706	723.954
1.01.02	Aplicações Financeiras	486.114	325.206
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	486.114	325.206
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	486.114	325.206
1.01.03	Contas a Receber	346.492	231.761
1.01.03.01	Clientes	346.492	231.761
1.01.03.01.01	Clientes por incorporação de imóveis	323.887	214.346
1.01.03.01.02	Clientes por prestação de serviço	19.692	15.289
1.01.03.01.03	Contas a receber por venda de terrenos	2.913	2.126
1.01.04	Estoques	1.380.506	1.230.591
1.01.04.01	Estoque de terreno a incorporar	614.756	492.280
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	67.088	77.447
1.01.04.03	Estoque de imóveis em construção	698.662	660.864
1.01.06	Tributos a Recuperar	30.866	24.462
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	30.866	24.462
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	347.757	320.366
1.01.08.03	Outros	347.757	320.366
1.01.08.03.01	Créditos diversos	285.320	220.565
1.01.08.03.02	Partes relacionadas	61.936	82.261
1.01.08.03.03	Contas a receber por alienação de investimentos	501	17.540
1.02	Ativo Não Circulante	2.924.075	2.823.279
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	2.639.315	2.587.211
1.02.01.04	Contas a Receber	305.307	244.585
1.02.01.04.01	Clientes	291.178	244.585
1.02.01.04.02	Contas a receber por alienação de quotas	14.129	0
1.02.01.05	Estoques	2.290.827	2.303.436
1.02.01.05.01	Estoques de terrenos a incorporar	2.290.827	2.303.436
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	1.581	1.636
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	1.581	1.636
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	41.600	37.554
1.02.01.10.03	Créditos diversos	24.276	21.457
1.02.01.10.04	Depósitos judiciais	17.324	16.097
1.02.02	Investimentos	128.210	117.980
1.02.02.01	Participações Societárias	128.210	117.980
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	128.210	117.980
1.02.03	Imobilizado	135.843	99.075
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	135.843	99.075
1.02.04	Intangível	20.707	19.013
1.02.04.01	Intangíveis	20.707	19.013

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	6.209.516	5.679.619
2.01	Passivo Circulante	838.374	496.841
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	49.692	31.827
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	49.692	31.827
2.01.02	Fornecedores	105.049	92.054
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	105.049	92.054
2.01.03	Obrigações Fiscais	27.585	25.094
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	27.585	25.094
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias	12.691	18.088
2.01.03.01.03	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar Corrente	1.524	1.034
2.01.03.01.04	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar Diferido	13.370	5.972
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	306.522	137.293
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	296.727	127.205
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	296.727	127.205
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	9.795	10.088
2.01.05	Outras Obrigações	319.821	182.430
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	11.900	14.600
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	11.900	14.600
2.01.05.02	Outros	307.921	167.830
2.01.05.02.04	Adiantamento de clientes	43.336	14.705
2.01.05.02.05	Credores por imóveis compromissados	69.934	62.779
2.01.05.02.06	Contas a pagar	101.989	90.346
2.01.05.02.07	Passivo de Cessão	92.662	0
2.01.06	Provisões	29.705	28.143
2.01.06.02	Outras Provisões	29.705	28.143
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	29.705	28.143
2.02	Passivo Não Circulante	3.845.724	3.723.998
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.201.635	1.139.326
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.180.793	1.114.197
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.180.793	1.114.197
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	20.842	25.129
2.02.02	Outras Obrigações	2.593.724	2.538.912
2.02.02.02	Outros	2.593.724	2.538.912
2.02.02.02.03	Credores por imóveis compromissados	2.105.100	2.060.218
2.02.02.02.04	Adiantamento de clientes	382.304	375.344
2.02.02.02.05	Contas a pagar	97.392	97.392
2.02.02.02.06	Fornecedores a pagar	8.928	5.958
2.02.03	Tributos Diferidos	11.785	9.701
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	11.785	9.701
2.02.03.01.01	Obrigações Tributárias	11.785	9.701
2.02.04	Provisões	38.580	36.059
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	23.987	24.008
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	128	102
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	4.655	7.508
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	19.204	16.398

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2.02.04.02	Outras Provisões	14.593	12.051
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	14.593	12.051
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.525.418	1.458.780
2.03.01	Capital Social Realizado	752.982	752.982
2.03.02	Reservas de Capital	169.770	172.589
2.03.02.04	Opções Outorgadas	1.829	2.259
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-9.749	-7.360
2.03.02.07	Oferta pública de ações	177.690	177.690
2.03.04	Reservas de Lucros	404.153	404.153
2.03.04.01	Reserva Legal	43.997	43.997
2.03.04.02	Reserva Estatutária	360.156	360.156
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	61.514	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-30.296	-29.847
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	167.295	158.903

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	574.411	1.628.631	453.362	1.289.409
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-375.869	-1.057.766	-291.148	-819.945
3.03	Resultado Bruto	198.542	570.865	162.214	469.464
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-106.019	-293.370	-75.378	-241.430
3.04.01	Despesas com Vendas	-52.788	-150.416	-49.549	-137.776
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-39.730	-111.447	-33.785	-97.953
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	6.088	18.475	149.710	214.614
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-27.960	-67.407	-147.813	-231.614
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	8.371	17.425	6.059	11.299
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	92.523	277.495	86.836	228.034
3.06	Resultado Financeiro	-257	-58.617	-19.676	-54.382
3.06.01	Receitas Financeiras	70.823	141.357	20.725	42.449
3.06.02	Despesas Financeiras	-71.080	-199.974	-40.401	-96.831
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	92.266	218.878	67.160	173.652
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-12.246	-34.622	-8.255	-25.659
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	80.020	184.256	58.905	147.993
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	80.020	184.256	58.905	147.993
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	63.264	131.969	47.184	114.979
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	16.756	52.287	11.721	33.014
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,43	0,89	0,32	0,79
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,42	0,88	0,32	0,79

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	80.020	184.256	58.905	147.993
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	80.020	184.256	58.905	147.993
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	63.264	131.969	47.184	114.979
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	16.756	52.287	11.721	33.014

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	152.045	21.975
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	392.634	281.819
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	218.878	173.652
6.01.01.02	Depreciação e amortizações	40.657	37.625
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-17.425	-11.299
6.01.01.04	Provisão para garantia	17.115	21.125
6.01.01.05	Juros sobre encargos e financiamentos	120.739	75.780
6.01.01.06	Provisão para riscos tributários, Trabalhistas e cíveis	11.382	5.047
6.01.01.07	Resultado com permuta física	-10.876	-13.678
6.01.01.09	Ajuste a valor presente sobre contas a receber	5.149	7.057
6.01.01.10	Provisão para plano de opções de ações	2.230	2.688
6.01.01.11	Provisão para perdas de contas a receber	7.572	12.273
6.01.01.12	Provisão participação nos resultados	8.865	7.879
6.01.01.14	Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	1.515	1.812
6.01.01.15	Ajuste a valor recuperável líquido de estoque concluído	117	-501
6.01.01.16	Hedge accounting - Valor justo	-10.025	-9.507
6.01.01.17	Resultado das vendas de participações societárias	-886	-28.902
6.01.01.19	Variação Cambial sobre empréstimos e financiamentos	0	1.098
6.01.01.20	Correção do contas a receber por aquisição de participações societárias	-2.373	-330
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-207.127	-234.752
6.01.02.01	Contas a Receber	-174.045	-180.536
6.01.02.02	Estoques	140.691	89.780
6.01.02.03	Créditos diversos	-67.574	-21.560
6.01.02.04	Partes relacionadas - Ativo	23.405	-6.872
6.01.02.05	Tributos a recuperar	-6.404	-1.302
6.01.02.06	Receita de aplicações financeiras	-32.469	-5.870
6.01.02.07	Fornecedores	634	-9.350
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas	9.000	-1.900
6.01.02.09	Obrigações Tributárias	3.415	730
6.01.02.10	Credores por imóveis Compromissados	-188.229	-148.132
6.01.02.11	Adiantamento de Clientes	8.485	-13.629
6.01.02.12	Contas a Pagar	104.305	93.633
6.01.02.13	Partes Relacionadas - Passivo	-2.700	-919
6.01.02.14	Depósitos judiciais	-1.227	400
6.01.02.15	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-11.403	-9.247
6.01.02.16	Garantia de obra	-13.011	-19.978
6.01.03	Outros	-33.462	-25.092
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-33.462	-25.092
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-165.361	-37.945
6.02.01	Acréscimo do imobilizado	-36.392	-8.000
6.02.02	Acréscimo de intangível	-13.894	-9.700
6.02.03	Acréscimo de Investimentos (SCP's e SPE's)	-4.163	-220.785
6.02.04	Aplicações Financeiras	-128.439	-67.893

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
6.02.05	Dividendos Recebidos	5.115	8.700
6.02.06	Venda de participações societárias	12.412	261.450
6.02.07	Imobilizado arrendado	0	-1.717
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-16.932	-49.959
6.03.02	Dividendos pagos	-69.964	-100.147
6.03.03	Ingressos dos empréstimos	518.407	338.637
6.03.04	Amortização dos empréstimos	-304.807	-204.698
6.03.05	Juros Pagos	-88.737	-41.350
6.03.06	Aumento/redução de capital por não controladores	-44.344	-5.069
6.03.09	Recompra de Ações	-5.539	-31.965
6.03.10	Ingresso de financiamento arrendado	0	1.717
6.03.11	Juros pagos sobre arrendamento	-579	-521
6.03.12	Amortização do financiamento por arrendamento	-5.815	-6.563
6.03.13	Alienação de ações em tesouraria	-1	0
6.03.14	Pagamento de Custos de estruturação de dividas	-15.553	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-30.248	-65.929
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	723.954	731.569
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	693.706	665.640

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	752.982	142.742	404.153	0	0	1.299.877	158.903	1.458.780
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	142.742	404.153	0	0	1.299.877	158.903	1.458.780
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-3.268	0	-70.455	0	-73.723	-43.895	-117.618
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.230	0	0	0	2.230	0	2.230
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-5.539	0	0	0	-5.539	0	-5.539
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	490	0	-491	0	-1	0	-1
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-69.964	0	-69.964	0	-69.964
5.04.08	Transação com acionistas não controladores	0	-449	0	0	0	-449	0	-449
5.04.09	Redução de capital por não controladores	0	0	0	0	0	0	-43.895	-43.895
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	131.969	0	131.969	52.287	184.256
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	131.969	0	131.969	52.287	184.256
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	752.982	139.474	404.153	61.514	0	1.358.123	167.295	1.525.418

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	752.982	141.382	331.948	0	0	1.226.312	113.686	1.339.998
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	141.382	331.948	0	0	1.226.312	113.686	1.339.998
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-25.422	-100.147	-944	0	-126.513	-4.984	-131.497
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.688	0	0	0	2.688	0	2.688
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	942	0	-944	0	-2	0	-2
5.04.06	Dividendos	0	0	-100.147	0	0	-100.147	0	-100.147
5.04.08	Recompra de ações	0	-28.967	0	0	0	-28.967	0	-28.967
5.04.09	Transação com acionistas não controladores	0	-85	0	0	0	-85	0	-85
5.04.10	Redução de capital por não controladores	0	0	0	0	0	0	-4.984	-4.984
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	114.979	0	114.979	33.014	147.993
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	114.979	0	114.979	33.014	147.993
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	752.982	115.960	231.801	114.035	0	1.214.778	141.716	1.356.494

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
7.01	Receitas	1.653.340	1.361.839
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.709.844	1.390.641
7.01.02	Outras Receitas	-48.932	-17.000
7.01.02.01	Outras receitas e (despesas) operacionais	-48.932	-17.000
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-7.572	-11.802
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.043.591	-835.005
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-868.419	-671.559
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-16.753	-17.447
7.02.04	Outros	-158.419	-145.999
7.03	Valor Adicionado Bruto	609.749	526.834
7.04	Retenções	-40.657	-37.625
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-40.657	-37.625
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	569.092	489.209
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	158.782	53.748
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	17.425	11.299
7.06.02	Receitas Financeiras	141.357	42.449
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	727.874	542.957
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	727.874	542.957
7.08.01	Pessoal	229.723	180.240
7.08.01.04	Outros	229.723	180.240
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	108.263	115.089
7.08.02.01	Federais	108.263	115.089
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	205.632	99.635
7.08.03.03	Outras	205.632	99.635
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	184.256	147.993
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	131.969	114.979
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	52.287	33.014



Belo Horizonte, 07 de novembro de 2022 - A Direcional Engenharia S.A., uma das maiores incorporadoras e construtoras do Brasil, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares e de médio padrão e atuação em diversas regiões do território Nacional, divulga seus resultados operacionais e financeiros referentes ao 3º trimestre do exercício de 2022 (3T22). Exceto quando indicado de outra forma, as informações deste documento estão expressas em moeda corrente nacional (em Reais) e o Valor Geral de Vendas ("VGV") demonstra o valor consolidado (100%). As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, baseadas na Lei das Sociedades por Ações e nas regulamentações da CVM.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 3T22

- ✓ MARGEM BRUTA AJUSTADA¹ DE 35,0% NO 3T22 E DE 35,4% NO 9M22
- ✓ LUCRO LÍQUIDO AJUSTADO² DE R\$ 62 MILHÕES NO 3T22, CRESCIMENTO DE 12% SOBRE O 2T22 E DE 31% SOBRE O 3T21
- ✓ MARGEM LÍQUIDA AJUSTADA² DE 10,7% NO TRIMESTRE, UM INCREMENTO DE 1,3 P.P. SOBRE O 2T22
- ✓ ROE ANUALIZADO AJUSTADO² DE 18% NO 3T22

DESTAQUES

- Recorde de Lançamentos no 3T22: R\$ 1,2 bilhão, crescimento de 50% sobre o 2T22 e de 10% sobre o 3T21.
- Melhor trimestre de Vendas Líquidas da Companhia: R\$ 847 milhões, crescendo 32% sobre o 3T21.
- No período de 12 meses encerrados em setembro de 2022 (3T22 LTM), as Vendas Líquidas totalizaram R\$ 3,0 bilhões.
- Índice de Velocidade de Vendas (VSO) de 19% no trimestre na visão consolidada e no segmento Direcional.
- No 9M22, o Lucro Líquido Ajustado² alcançou R\$ 152 milhões, crescimento de 33% sobre o 9M21.
- Pagamento de dividendos de R\$ 0,47 por ação, totalizando R\$ 70 milhões.

RIVA

- Recorde de Vendas Líquidas no segmento Riva no 3T22: R\$ 326 milhões, crescimento de 38% sobre o 2T22 e o 3T21.
- No 9M22, as Vendas Líquidas totalizaram R\$ 733 milhões, crescimento de 36% sobre o 9M21.
- VSO da Riva atingiu 19% no trimestre, 2 p.p. acima do 2T22.

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

2 - Ajuste excluindo despesas com cessão de recebíveis e resultado de swap.

**ÍNDICE**

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO.....	3
PRINCIPAIS INDICADORES.....	6
LANÇAMENTOS.....	7
VENDAS CONTRATADAS.....	8
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO).....	9
Distratos.....	9
ESTOQUE.....	10
REPASSES.....	11
EMPREENHIMENTOS ENTREGUES.....	11
BANCO DE TERRENOS.....	11
Aquisições de Terrenos.....	11
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO.....	12
Receita Operacional Bruta.....	12
Receita com Vendas de Imóveis.....	12
Receita com Prestação de Serviços.....	12
Receita Operacional Líquida.....	13
Lucro Bruto.....	13
Despesas Gerais e Administrativas (G&A).....	14
Despesas Comerciais.....	14
Resultado de Equivalência Patrimonial.....	14
Outras Receitas e Despesas Operacionais.....	15
Resultado Financeiro.....	15
EBITDA.....	15
Resultado antes de participantes minoritários.....	16
Lucro Líquido.....	16
Resultado a Apropriar de Incorporação.....	17
DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL.....	18
Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras.....	18
Contas a Receber.....	18
Endividamento.....	19
Geração de Caixa ¹	20
DIVIDENDOS.....	20
RIVA – Destaques Operacionais.....	20
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO.....	22
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA.....	24
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA.....	25
GLOSSÁRIO.....	26



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

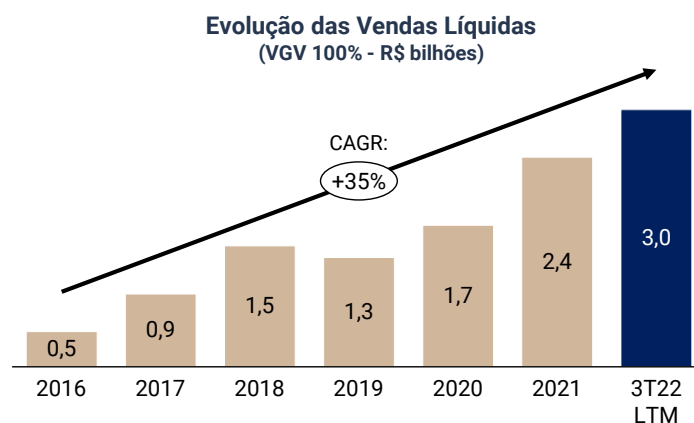
Executar a operação buscando sempre a excelência é um passo fundamental para o atingimento de boas métricas e resultados consistentes. Estamos muito orgulhosos em reportar os números do terceiro trimestre de 2022, que materializam nosso destacado desempenho observado até aqui e nos deixa confiantes em relação ao que ainda falta para alcançarmos os objetivos traçados para o ano. Assim, seguimos avançando na execução do planejamento com a mesma energia e o mesmo empenho do início da caminhada.

Analisar os resultados da Direcional e compartilhar a nossa visão com acionistas, clientes, colaboradores, fornecedores e demais stakeholders trimestralmente gera uma possibilidade ímpar de avaliarmos o cenário em que estamos inseridos e refletirmos acerca dos rumos de nossas operações e das oportunidades que temos olhando para frente. A cada ciclo de fechamento de resultados, vimos reafirmando a nossa confiança no modelo de negócios do Grupo Direcional e o nosso compromisso com a visão focada no *core business* de incorporação e construção de imóveis para a baixa renda (Direcional) e média renda (Riva), com muita proximidade da execução da operação, reforçando nossa busca incansável por mais eficiência e rentabilidade, mantendo a Companhia posicionada entre as empresas mais destacadas e sólidas do mercado de *real estate* no Brasil.

Lançamos 4.113 unidades no 3T22, compondo o maior Valor Geral de Vendas (VGV) já lançado pelo Grupo Direcional em um trimestre: R\$ 1,2 bilhão, um crescimento de 50% em relação ao volume do trimestre passado e de 10% em comparação ao mesmo trimestre de 2021. Além do cumprimento do planejamento estratégico desenhado para o ano, os lançamentos vêm sendo acompanhados de um ritmo adequado de vendas, demonstrando a assertividade do nosso time de novos negócios na prospecção de oportunidades únicas nas praças em que atuamos.

Assim, mais uma vez, a Direcional registrou seu maior patamar trimestral de vendas líquidas contratadas, alcançando R\$ 847 milhões. No acumulado do ano até setembro, atingimos R\$ 2,3 bilhões nessa métrica, marca 30% maior do que o registrado em igual período do ano anterior, com crescimento tanto nos produtos Direcional, quanto nos produtos Riva. Com isso, em ambos os segmentos, bem como na visão consolidada, a velocidade de vendas, medida pela VSO, foi de 19% no 3T22. Cabe ressaltar a resiliência do nosso segmento de média renda, a despeito de um cenário macroeconômico, em teoria, menos favorável. Ao longo do 3T22, importantes praças de atuação da Riva tiveram seu melhor desempenho histórico mensal em vendas.

Analisando o período de 12 meses encerrados no 3T22, as vendas líquidas do Grupo Direcional somaram R\$ 3,0 bilhões, evidenciando a expressiva evolução operacional dos últimos anos, com destaque para o crescimento médio anual de 35%:

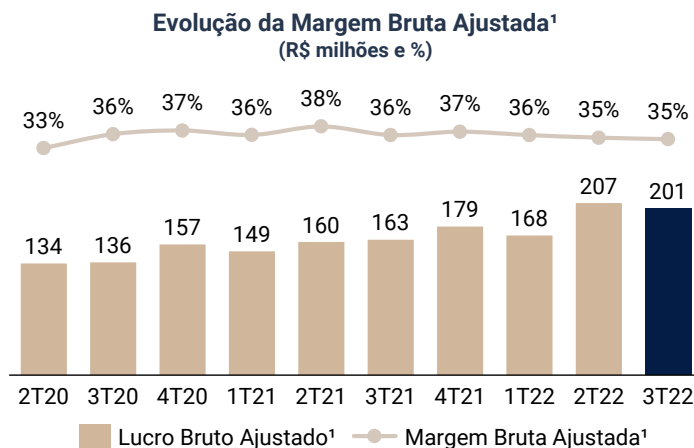


Conforme detalharemos mais adiante, a composição do *mix* de vendas do trimestre mostrou alta participação de unidades mais próximas do lançamento – portanto, em menor estágio de avanço de obra – e de unidades de projetos que não consolidamos em nosso balanço, isto é, de empreendimentos que controlamos em conjunto com sócios. Como efeito, no 3T22, houve crescimento tanto do Resultado de Exercícios Futuros (REF), que impactará nosso resultado contábil à medida que as obras evoluírem, quanto do Resultado de Equivalência Patrimonial. Desse modo, a Receita Bruta com Vendas de Imóveis e a Receita Líquida do trimestre, ficaram em linha com o observado no 2T22, período no qual registramos o maior nível de receita de nossa história.

Avaliando a Margem Bruta do trimestre, conseguimos entregar novamente um indicador bem enquadrado nos parâmetros que consideramos saudáveis para remunerar o capital do nosso acionista. O olhar atento à demanda e à nossa capacidade de



precificar adequadamente nossos produtos, associado à diligência e à granularidade na análise orçamentária mensal de cada projeto, nos permitiu encerrar o 3T22 com um Lucro Bruto Ajustado¹ de R\$ 201 milhões e uma Margem Bruta Ajustada¹ de 35,0%. Considerando o 9M22, a linha de Lucro Bruto Ajustado totalizou R\$ 577 milhões, com Margem Bruta Ajustada de 35,4%.



As Despesas Comerciais do trimestre permaneceram estáveis em comparação ao total observado no 2T22, mantendo, portanto, a mesma representatividade sobre a Receita Bruta de Incorporação vista no trimestre passado, isto é, 9%. O número acumulado até setembro de 2022 mostra um total de R\$ 150 milhões para a rubrica, com uma diluição de 130 *bps* em relação ao mesmo período de 2021, chegando a 9,1% sobre a Receita Bruta de Incorporação.

Por sua vez, as Despesas Gerais e Administrativas (G&A) do 3T22 apresentaram elevação de 9% em relação ao 2T22, perfazendo um total de R\$ 40 milhões, em virtude, principalmente, de ocorrências como o provisionamento para o pagamento de PLR e dissídios em algumas praças nas quais trabalhamos. No 9M22, o G&A somou R\$ 111 milhões, representando 6,5% da Receita Bruta do período, uma diluição de 50 *bps* em relação ao 9M21. Desse modo, ressaltamos que a diluição do G&A, assim como das Despesas Comerciais, permanece sendo um de nossos principais focos, conforme indicam os números acumulados do ano.

Adicionalmente, despesas jurídicas, despesas relacionadas a cessões de recebíveis, despesas decorrentes de operações societárias – tais como aquisições e vendas de participações – e constituições de provisões diversas, contribuíram para um incremento na linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais, que totalizou um valor líquido negativo de R\$ 22 milhões no trimestre. É válido ressaltar que, em relação à constituição de provisões e baixas de contas a receber relacionadas à inadimplência da carteira de recebíveis pró-soluto, houve um impacto de cerca de R\$ 6 milhões no 3T22. Nesse sentido, temos buscado usar nossos melhores esforços para combater eventuais aumentos nessa linha, apesar de estarmos vivenciando um período desafiador para o nosso público alvo nesse momento do nosso país. Assim, permanecemos constantemente atentos às condições da economia brasileira e à capacidade de crédito dos participantes do nosso mercado endereçável, a fim de mantermos a saúde do contas a receber de clientes em nosso balanço.

Além dos fatores acima descritos, observamos também um efeito não recorrente na linha de Resultado Financeiro que vale ser destacado. Diferentemente dos exercícios passados, a rubrica apresentou valor líquido negativo de R\$ 0,3 milhão no trimestre, sobretudo em decorrência de: (i) ganho financeiro advindo do *swap* referenciado em nossas ações, em função da forte valorização dos papéis no trimestre; (ii) despesas financeiras com juros e com os *swaps* de juros atrelados aos títulos de dívida; (iii) receitas financeiras com aplicações financeiras; e (iv) despesas decorrentes de cessão de recebíveis.

Diante dos valores ligeiramente acima do patamar recorrente de G&A e de Outras Despesas Operacionais, além do Resultado Financeiro atípico, o EBITDA Ajustado¹ do trimestre somou R\$ 108 milhões, 9% abaixo do registrado no 2T22. A Margem EBITDA Ajustada¹, nesse caso, foi de 18,8%. Considerando o acumulado do ano até setembro, o EBITDA Ajustado totalizou R\$ 324 milhões, um crescimento de 21% em relação ao 9M21, com Margem EBITDA Ajustada de 19,9%.

Com tudo o que foi comentado até aqui, reportamos um Lucro Líquido de R\$ 63 milhões no trimestre, um expressivo crescimento de 53% em comparação ao 2T22 e de 34% em relação ao 3T21. A Margem Líquida, portanto, atingiu 11,0% no período, um incremento de 400 *bps* sobre o trimestre anterior. No 9M22, a linha somou R\$ 132 milhões, crescendo 15% sobre o 9M21 e gerando uma Margem Líquida de 8,1%.



A exemplo do que fizemos nas últimas publicações, visando a analisar o Lucro Líquido desconsiderando os impactos relacionados aos resultados de *swap* e às despesas com cessão de recebíveis, observamos um Lucro Líquido Ajustado² de R\$ 62 milhões no 3T22. O valor menor em relação ao Lucro Líquido contábil é decorrente dos efeitos da já citada receita financeira gerada pelo *swap* referenciado nas ações da Direcional, no valor de R\$ 24,8 milhões, além das despesas financeiras advindas dos *swaps* de taxa de juros vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), no montante de R\$ 19,7 milhões, e das despesas com cessão de recebíveis, no valor de R\$ 3,4 milhões, conforme detalhado na tabela abaixo:

Lucro Líquido Ajustado ² (R\$ milhões)	3T22
Lucro Líquido	63,3
Resultado com <i>swap</i> de ações	-24,8
Resultado com <i>swap</i> de taxa de juros	19,7
Despesas com cessão de recebíveis	3,4
Lucro Líquido Ajustado ²	61,6
Margem Líquida Ajustada ²	10,7%

Nesse cenário, o crescimento em relação ao Lucro Líquido Ajustado do 2T22 foi de 12%, com uma Margem Líquida Ajustada² de 10,7%, representando um ganho de 130 *bps*. Com isso, o ROE Anualizado Ajustado² atingiu o patamar de 18,1% no 3T22. No 9M22, o Lucro Líquido Ajustado totalizou R\$ 152 milhões e a Margem Líquida Ajustada, 9,4%.

Destacamos também o crescimento do Resultado a Apropriar do segmento de incorporação, que totalizou R\$ 1,1 bilhão, fruto do alto volume de vendas de unidades próximas do lançamento, em detrimento de unidades concluídas ou em estágio de obra mais avançado. É válido observar a Margem REF resultante, que atingiu 39,6% no 3T22, um ligeiro incremento em relação ao patamar registrado no 2T22. De acordo com as regras contábeis atualmente utilizadas (*Percentage of Completion – PoC*), esse aumento do REF deverá continuar contribuindo para a evolução crescente da Receita Líquida à medida que o volume de construção dos empreendimentos avançar com o andamento das obras.

Conforme antecipamos na última Mensagem da Administração, realizamos, no decorrer no 3T22, o pagamento de aproximadamente R\$ 70 milhões em dividendos intermediários, equivalentes a R\$ 0,47 por ação. Desse modo, levando em consideração distribuições de dividendos e programas de recompra de ações, superamos a marca de R\$ 1,0 bilhão em retorno de capital para nossos acionistas desde o IPO, ocorrido em 2009.

O olhar sempre atento à manutenção de uma estrutura de capital conservadora nos conduziu a um índice de alavancagem, dado pela Dívida Líquida Ajustada³ sobre o Patrimônio Líquido, de 19,1% no encerramento do 3T22. Nesse sentido, nosso saldo de caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras manteve-se em condição suficiente para cobrir os próximos 4 anos do endividamento bruto total. Cabe dizer que, após mais uma bem sucedida oferta pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), realizada no âmbito da Instrução CVM nº 400 e liquidada no mês de julho, o prazo médio ponderado de vencimento do nosso endividamento foi estendido para 49 meses ao final do 3T22, um dos mais alongados do setor.

Acreditamos que 2022 tem sido um ano de entregas sólidas até aqui, fruto de decisões assertivas e da aplicação de boas práticas de gestão e de uma execução impecável. Continuamos obstinadamente em busca de melhorias contínuas em nossa operação, tanto no canteiro de obras, como no *back office*.

Contamos com a energia e a dedicação de toda a nossa equipe, que alinhada à cultura e ao propósito da Direcional, tem concretizado em números tudo aquilo que planejamos para o ano, tornando possível o atingimento dos nossos objetivos e a manutenção do lugar de destaque que a Companhia tem ocupado.

Muito obrigado,

Administração Direcional Engenharia S/A

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

2 - Ajuste excluindo despesas com cessão de recebíveis e resultado de *swap*.

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

Comentário do Desempenho

3T22

DIRR
B3 LISTED NM

PRINCIPAIS INDICADORES

	3T22 (a)	2T22 (b)	3T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M22 (d)	9M21 (e)	Δ % (d/e)
Indicadores Financeiros								
Receita Líquida (R\$ mil)	574.411	586.126	453.362	-2,0%	26,7%	1.628.631	1.289.409	26,3%
Lucro Bruto (R\$ mil)	198.542	205.165	162.214	-3,2%	22,4%	570.865	469.464	21,6%
Margem Bruta	34,6%	35,0%	35,8%	-0,4 p.p.	-1,2 p.p.	35,1%	36,4%	-1,4 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ¹ (R\$ mil)	201.026	207.199	163.040	-3,0%	23,3%	576.523	472.269	22,1%
Margem Bruta Ajustada ¹	35,0%	35,4%	36,0%	-0,4 p.p.	-1,0 p.p.	35,4%	36,6%	-1,2 p.p.
EBITDA Ajustado ¹ (R\$ mil)	107.834	118.941	100.666	-9,3%	7,1%	323.808	268.465	20,6%
Margem EBITDA Ajustada ¹	18,8%	20,3%	22,2%	-1,5 p.p.	-3,4 p.p.	19,9%	20,8%	-0,9 p.p.
Lucro Líquido Ajustado ² (R\$ mil)	61.580	55.143	47.184	11,7%	30,5%	152.355	114.978	32,5%
Margem Líquida Ajustada ²	10,7%	9,4%	10,4%	1,3 p.p.	0,3 p.p.	9,4%	8,9%	0,4 p.p.
Lançamentos								
VGv Lançado - 100% (R\$ mil)	1.189.068	790.369	1.080.620	50,4%	10,0%	2.578.506	2.444.603	5,5%
Direcional (R\$ mil)	639.760	489.581	459.356	30,7%	39,3%	1.525.786	1.509.373	1,1%
Riva (R\$ mil)	549.308	300.788	621.265	82,6%	-11,6%	1.052.720	935.230	12,6%
VGv Lançado - % Companhia (R\$ mil)	966.707	703.651	927.228	37,4%	4,3%	2.227.639	2.043.818	9,0%
Direcional (R\$ mil)	556.566	467.161	459.356	19,1%	21,2%	1.378.385	1.261.981	9,2%
Riva (R\$ mil)	410.141	236.490	467.872	73,4%	-12,3%	849.254	781.837	8,6%
Unidades Lançadas	4.113	3.261	3.764	26,1%	9,3%	10.205	10.388	-1,8%
Direcional	2.711	2.436	1.800	11,3%	50,6%	7.283	7.194	1,2%
Riva	1.402	825	1.964	69,9%	-28,6%	2.922	3.194	-8,5%
Vendas								
VGv Líquido Contratado - 100% (R\$ mil)	846.855	835.691	642.716	1,3%	31,8%	2.304.488	1.772.176	30,0%
Direcional (R\$ mil)	520.070	600.542	402.842	-13,4%	29,1%	1.568.524	1.221.317	28,4%
Riva (R\$ mil)	326.044	235.603	236.459	38,4%	37,9%	732.873	536.996	36,5%
Legado ³ (R\$ mil)	741	-454	3.414	n/a	-78,3%	3.090	13.864	-77,7%
VGv Lq. Contratado - % Comp. (R\$ mil)	682.314	674.215	525.002	1,2%	30,0%	1.864.519	1.479.611	26,0%
Direcional (R\$ mil)	449.950	493.738	342.509	-8,9%	31,4%	1.315.661	1.030.178	27,7%
Riva (R\$ mil)	232.306	180.563	180.159	28,7%	28,9%	547.429	439.359	24,6%
Legado (R\$ mil)	57	-86	2.334	n/a	-97,5%	1.429	10.074	-85,8%
Unidades Contratadas	3.403	3.920	3.211	-13,2%	6,0%	10.268	9.081	13,1%
Direcional	2.597	3.118	2.370	-16,7%	9,6%	8.062	7.111	13,4%
Riva	804	804	831	0,0%	-3,2%	2.200	1.929	14,0%
Legado	2	-2	10	n/a	-80,0%	6	41	-85,4%
VSO Consolidada - (% VGv)	19%	20%	17%	-1 p.p.	2 p.p.	39%	36%	4 p.p.
VSO Direcional - (% VGv)	19%	23%	16%	-4 p.p.	4 p.p.	43%	36%	7 p.p.
VSO Riva - (% VGv)	19%	17%	21%	2 p.p.	-2 p.p.	35%	38%	-2 p.p.
VSO Legado - (% VGv)	2%	0%	3%	2 p.p.	-2 p.p.	3%	9%	-6 p.p.
Outros Indicadores								
ROE Anualizado Ajustado ²	18%	16%	11%	16%	16%	14%	9%	13%
Caixa, Equivalentes e Aplicações (R\$ mil)	1.179.820	959.132	1.060.253	1.049.160	934.763	946.589	974.980	926.929
Dívida Bruta (R\$ mil)	1.477.521	1.174.460	1.290.949	1.241.402	1.201.201	1.190.639	1.077.179	1.031.168
Dívida Líquida Ajustada ⁴ (R\$ mil)	291.598	215.998	230.343	195.910	266.237	241.610	104.208	97.234
Patrimônio Líquido Total (R\$ mil)	1.525.418	1.534.449	1.491.187	1.458.780	1.356.494	1.297.797	1.348.987	1.339.998
Geração de Caixa ⁵	-5.639	19.883	-34.406	19.542	-22.700	-28.929	14.735	62.704
Dívida Líquida Ajustada ⁴ / Patrimônio Líquido	19,1%	14,1%	15,4%	13,4%	19,6%	18,6%	7,7%	7,3%
Estoque - 100 % (R\$ mil)	3.693.245	3.265.973	3.310.357	3.257.244	3.178.011	2.721.703	2.555.989	2.502.447
LandBank - 100 % (R\$ mil)	28.896.881	28.203.973	27.797.921	26.806.722	25.474.475	26.486.852	24.936.829	24.799.480
LandBank - Unidades	158.073	156.148	156.004	151.744	147.702	151.357	144.223	143.844

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

2 - Ajuste excluindo despesas com cessão de recebíveis e resultado de swap, conforme o caso.

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

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

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

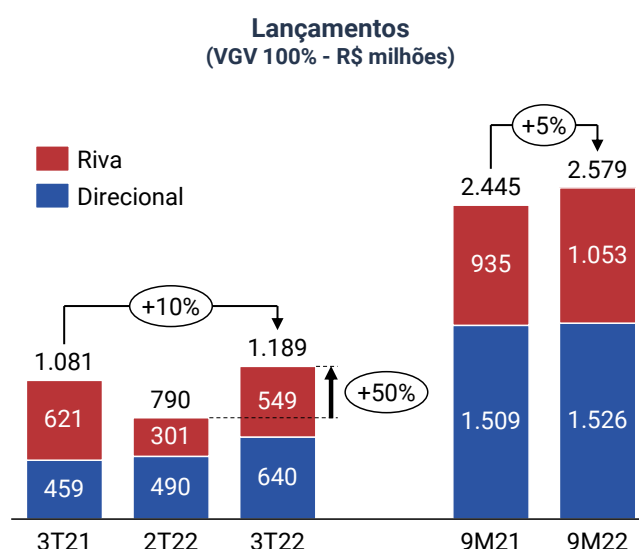


LANÇAMENTOS

No 3T22, o Grupo Direcional lançou 11 novos empreendimentos/etapas, representando um VGV de R\$ 1,2 bilhão (R\$ 967 milhões % Companhia), superando em 50% o volume observado no 2T22. Dessa forma, o 3T22 consolidou-se como **o melhor trimestre da Companhia em termos de Lançamentos**, superando em 10% o recorde anterior, alcançado no 3T21.

Do VGV total lançado no trimestre, o segmento Direcional foi responsável por 54% do *mix*, enquanto os produtos Riva representaram 46%.

Nos primeiros nove meses de 2022 (9M22), o VGV lançado atingiu R\$ 2,6 bilhões (R\$ 2,2 bilhões % Companhia), um crescimento de 5% na comparação com o 9M21.



A tabela abaixo fornece maiores informações a respeito dos lançamentos do 3T22 e do 9M22:

Lançamentos	3T22 (a)	2T22 (b)	3T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M22 (d)	9M21 (e)	Δ % (d/e)
VGV Lançado - 100% (R\$ mil)	1.189.068	790.369	1.080.620	50,4%	10,0%	2.578.506	2.444.603	5,5%
Direcional	639.760	489.581	459.356	30,7%	39,3%	1.525.786	1.509.373	1,1%
Riva	549.308	300.788	621.265	82,6%	-11,6%	1.052.720	935.230	12,6%
VGV Lançado - % Companhia (R\$ mil)	966.707	703.651	927.228	37,4%	4,3%	2.227.639	2.043.818	9,0%
Direcional	556.566	467.161	459.356	19,1%	21,2%	1.378.385	1.261.981	9,2%
Riva	410.141	236.490	467.872	73,4%	-12,3%	849.254	781.837	8,6%
Unidades Lançadas	4.113	3.261	3.764	26,1%	9,3%	10.205	10.388	-1,8%
Direcional	2.711	2.436	1.800	11,3%	50,6%	7.283	7.194	1,2%
Riva	1.402	825	1.964	69,9%	-28,6%	2.922	3.194	-8,5%
% Companhia Médio	81,3%	89,0%	85,8%	-8 p.p.	-5 p.p.	86,4%	83,6%	3 p.p.

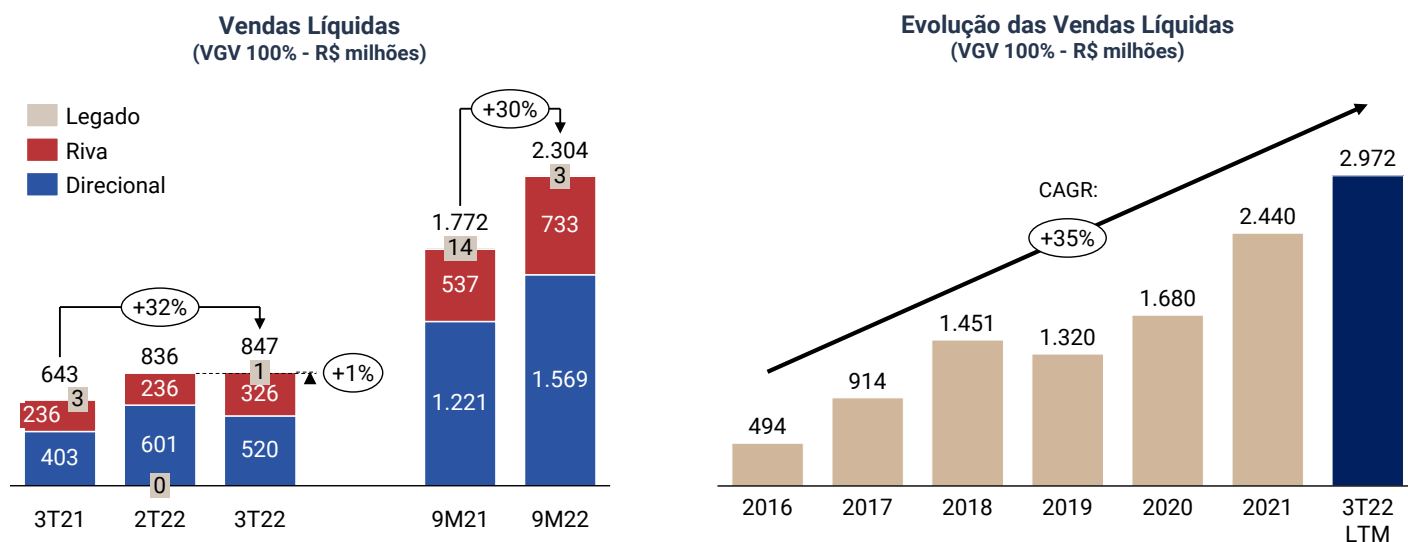


VENDAS CONTRATADAS

As Vendas Líquidas do 3T22 totalizaram R\$ 847 milhões (R\$ 682 milhões % Companhia), representando um crescimento de 32% sobre o 3T21. Em relação ao 2T22, houve crescimento de 1% no VGV líquido contratado, tornando o 3T22 o **melhor trimestre de Vendas Líquidas da história da Direcional**.

No *mix* de vendas do período, o segmento Direcional respondeu por R\$ 520 milhões (R\$ 450 milhões % Companhia), equivalendo a 61% do total vendido. É válido ressaltar que, no 3T22, cerca de 60% dos lançamentos do segmento deu-se na última quinzena do trimestre, impactando, assim, o volume de vendas desses produtos. Por sua vez, o segmento Riva foi responsável por R\$ 326 milhões (R\$ 232 milhões % Companhia), isto é, 39% do VGV vendido pelo Grupo no 3T22. Esse foi o melhor trimestre de vendas da Riva em toda a história do segmento.

Considerando o 9M22, as Vendas Líquidas do Grupo somaram R\$ 2,3 bilhões (R\$ 1,9 bilhão % Companhia), um crescimento de 30% quando comparado ao 9M21. Nesse contexto, a representatividade dos produtos Direcional no total vendido alcançou 68%, enquanto a Riva contribuiu com 32%, com crescimento de vendas em ambos os segmentos.



A tabela abaixo consolida as informações de vendas líquidas contratadas no 3T22 e no 9M22:

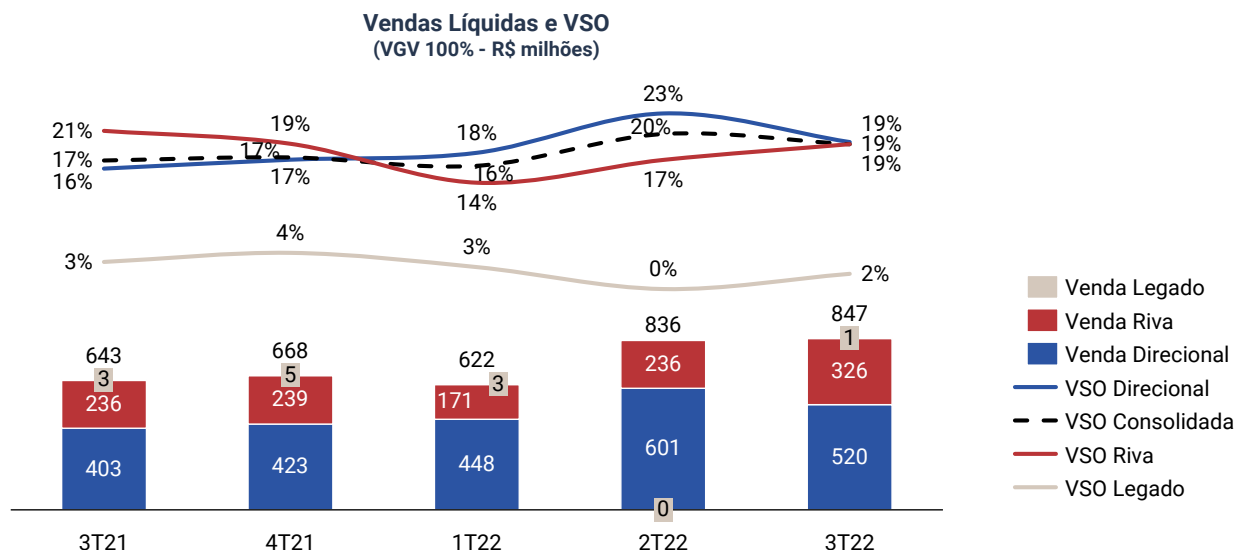
Vendas Líquidas Contratadas	3T22 (a)	2T22 (b)	3T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M22 (d)	9M21 (e)	Δ % (d/e)
VGV Líquido Contratado - 100% (R\$ mil)	846.855	835.691	642.716	1,3%	31,8%	2.304.488	1.772.176	30,0%
Direcional	520.070	600.542	402.842	-13,4%	29,1%	1.568.524	1.221.317	28,4%
Riva	326.044	235.603	236.459	38,4%	37,9%	732.873	536.996	36,5%
Legado ¹	741	-454	3.414	n/a	-78,3%	3.090	13.864	-77,7%
VGV Líquido Contratado - % Companhia (R\$ mil)	682.314	674.215	525.002	1,2%	30,0%	1.864.519	1.479.611	26,0%
Direcional	449.950	493.738	342.509	-8,9%	31,4%	1.315.661	1.030.178	27,7%
Riva	232.306	180.563	180.159	28,7%	28,9%	547.429	439.359	24,6%
Legado	57	-86	2.334	n/a	-97,5%	1.429	10.074	-85,8%
Unidades Contratadas	3.403	3.920	3.211	-13,2%	6,0%	10.268	9.081	13,1%
Direcional	2.597	3.118	2.370	-16,7%	9,6%	8.062	7.111	13,4%
Riva	804	804	831	0,0%	-3,2%	2.200	1.929	14,0%
Legado	2	-2	10	n/a	-80,0%	6	41	-85,4%
VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGV	19%	20%	17%	-1 p.p.	2 p.p.	39%	36%	4 p.p.
Direcional	19%	23%	16%	-4 p.p.	4 p.p.	43%	36%	7 p.p.
Riva	19%	17%	21%	2 p.p.	-2 p.p.	35%	38%	-2 p.p.
Legado	2%	0%	3%	2 p.p.	-2 p.p.	3%	9%	-6 p.p.

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



VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

A Velocidade de Vendas Líquidas do 3T22, medida pelo indicador VSO (Vendas Líquidas Sobre Oferta), foi de 19% na visão consolidada. A redução de 1 p.p. em relação ao trimestre anterior deveu-se, sobretudo, ao já citado expressivo volume de produtos lançados no final do 3T22. A VSO dos projetos da Direcional, excluindo o Legado, foi de 19% no trimestre, assim como a VSO do segmento Riva.

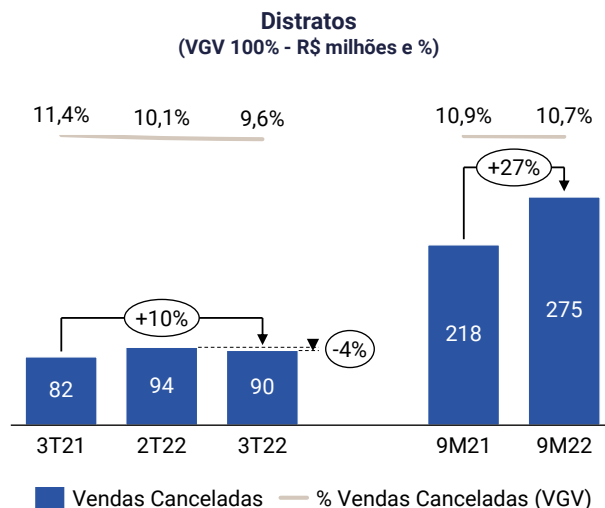


Distratos

No 3T22, os Distratos somaram R\$ 90 milhões (R\$ 72 milhões % Companhia), reduzindo 4% em relação ao 2T22. Assim, o percentual de Distratos em relação às Vendas Brutas foi de 9,6% no trimestre, representando uma redução de 0,5 p.p. em comparação ao 2T22 e de 1,7 p.p. sobre o 3T21.

Considerando o acumulado do ano até setembro, o VGV distratado totalizou R\$ 275 milhões (R\$ 226 milhões % Companhia), volume 27% superior ao registrado no 9M21, acompanhando o crescimento da operação da Companhia. O percentual de vendas canceladas sobre as Vendas Brutas foi de 10,7% no período.

A tabela abaixo detalha informações referentes ao 3T22 e ao 9M22:



Distratos ¹	3T22 (a)	2T22 (b)	3T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M22 (d)	9M21 (e)	Δ % (d/e)
Distratos - 100% (R\$ mil)	-90.224	-94.057	-82.351	-4,1%	9,6%	-275.301	-217.628	26,5%
VGV Bruto Contratado (100%)	937.079	929.749	725.067	0,8%	29,2%	2.579.789	1.989.804	29,7%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	9,6%	10,1%	11,4%	-0,5 p.p.	-1,7 p.p.	10,7%	10,9%	-0,3 p.p.
Distratos - % Companhia (R\$ mil)	-72.479	-79.661	-63.605	-9,0%	14,0%	-226.063	-186.554	21,2%
VGV Bruto Contratado (% Companhia)	754.793	753.876	588.607	0,1%	28,2%	2.090.582	1.666.165	25,5%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	9,6%	10,6%	10,8%	-1,0 p.p.	-1,2 p.p.	10,8%	11,2%	-0,4 p.p.

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



ESTOQUE

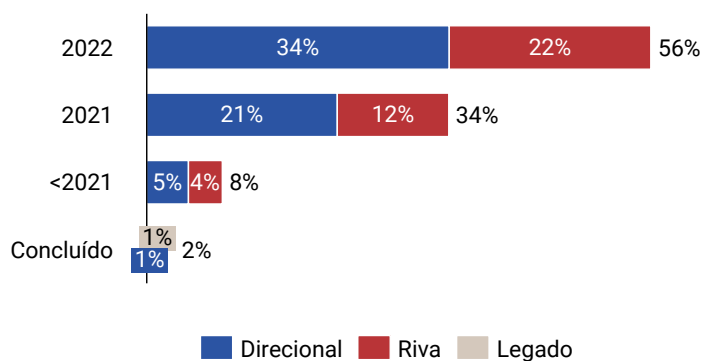
A Direcional encerrou o 3T22 com 14.386 unidades em estoque, somando VGV de R\$ 3,7 bilhões (R\$ 3,1 bilhões % Companhia).

A tabela abaixo apresenta o estoque a valor de mercado, aberto por estágio de construção e por tipo de produto. Vale destacar que cerca de 2% do VGV total refere-se a unidades concluídas, sendo 1% relativo a projetos Direcional exceto Legado.

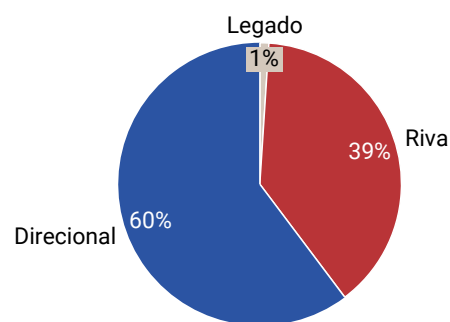
Estoque a Valor de Mercado	VGV Total				VGV % Companhia			
	Direcional	Riva	Legado	Total	Direcional	Riva	Legado	Total
Em andamento (R\$ milhões)	2.200	1.427	0	3.626	1.933	1.163	0	3.097
% Total	60%	39%	0%	98%	61%	37%	0%	98%
Concluído (R\$ milhões)	25	4	38	67	24	3	22	49
% Total	1%	0%	1%	2%	1%	0%	1%	2%
Total (R\$ milhões)	2.225	1.430	38	3.693	1.957	1.167	22	3.146
% Total	60%	39%	1%	100%	62%	37%	1%	100%
Total Unidades	9.994	4.270	122	14.386	9.994	4.270	122	14.386
% Total Unidades	69%	30%	1%	100%	69%	30%	1%	100%

Os gráficos a seguir apresentam maior detalhamento sobre evolução e segmentação do estoque. Cabe destacar que cerca de 90% do VGV em estoque está em projetos lançados a partir de 2021.

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



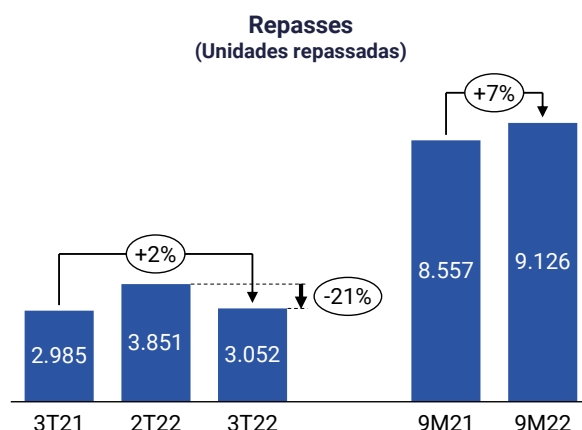
Abertura do Estoque
(%VGV - 100%)





REPASSES

O volume de repasses somou 3.052 unidades no 3T22, valor 21% inferior ao 2T22 e 2% acima do que havia sido registrado no 3T21. Considerando o acumulado do ano até setembro, houve um total de 9.126 unidades repassadas, representando um aumento de 7% sobre o 9M21.



EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

Ao longo do 3T22, a Direcional entregou 7 empreendimentos/etapas, representando um total de 2.216 unidades, todas enquadradas no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela (PCVA).

No 9M22, um total de 22 empreendimentos/etapas foram entregues, correspondendo a 6.728 unidades ao todo. Desse total, 97% referem-se a unidades voltadas ao programa habitacional, enquanto 3% enquadram-se no segmento médio padrão.

BANCO DE TERRENOS

No encerramento do 3T22, o banco de terrenos da Direcional totalizou um potencial de desenvolvimento de 158 mil unidades e VGV de R\$ 29 bilhões (R\$ 26 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.

Evolução do Banco de Terrenos (R\$ milhões)	Terrenos 2021	Aquisições 9M22	Lançamentos 9M22	Ajustes ¹	Terrenos 9M22	VGV % Cia. 9M22	Unidades
VGV Total	26.807	4.202	(2.579)	467	28.897	26.282	158.073

¹ Ajuste: atualização do preço de venda; distratos e permuta.

Aquisições de Terrenos

Durante o 3T22, foram adquiridos 10 terrenos, com um potencial de construção de 5,7 mil unidades e VGV de R\$ 1,4 bilhão (R\$ 1,3 bilhão % Companhia).

O custo médio de aquisição no trimestre foi de 13% do VGV potencial, sendo que 92% do pagamento se dará via permuta.



DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita Operacional Bruta

No 3T22, a Direcional reportou Receita Bruta de R\$ 605 milhões, um crescimento de 26% em relação ao mesmo trimestre de 2021. Em comparação ao 2T22, o montante apresentou queda marginal de 1%, em decorrência do menor volume de receita advinda do segmento de prestação de serviços, apesar do aumento da linha de receita com vendas de imóveis.

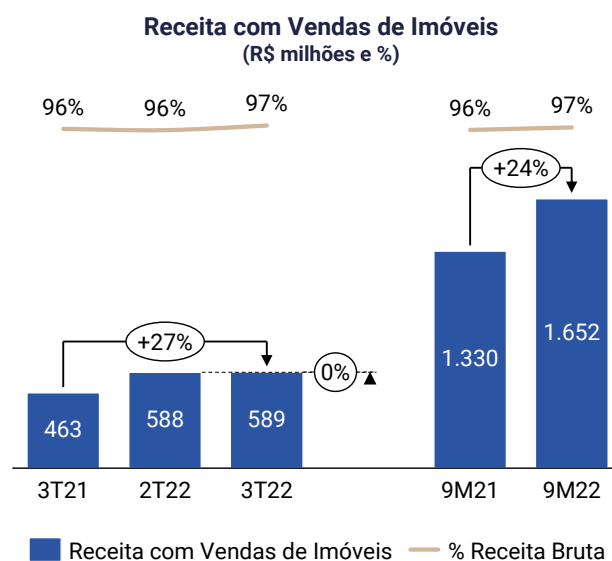
Considerando o 9M22, a Receita Operacional Bruta alcançou R\$ 1,7 bilhão, crescimento de 23% sobre o 9M21. Assim, a linha de receita com vendas de imóveis representou 97% do total apropriado no período.

Receita Bruta (R\$ mil)	3T22 (a)	2T22 (b)	3T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M22 (d)	9M21 (e)	Δ % (d/e)
Receita Operacional Bruta	604.913	613.534	480.773	-1,4%	25,8%	1.707.421	1.387.209	23,1%
Com vendas de imóveis	589.186	587.855	462.751	0,2%	27,3%	1.651.839	1.330.434	24,2%
Com prestação de serviços	15.727	25.679	18.022	-38,8%	-12,7%	55.582	56.775	-2,1%

Receita com Vendas de Imóveis

A Receita Bruta com vendas de imóveis, que consolida os resultados das vendas dos produtos Direcional, Riva e do Legado, foi de R\$ 589 milhões no 3T22, em linha com o observado no 2T22 e 27% acima quando comparada ao 3T21. No 9M22, o crescimento da Receita Bruta com vendas de imóveis foi de 24% sobre o 9M21, totalizando R\$ 1,7 bilhão.

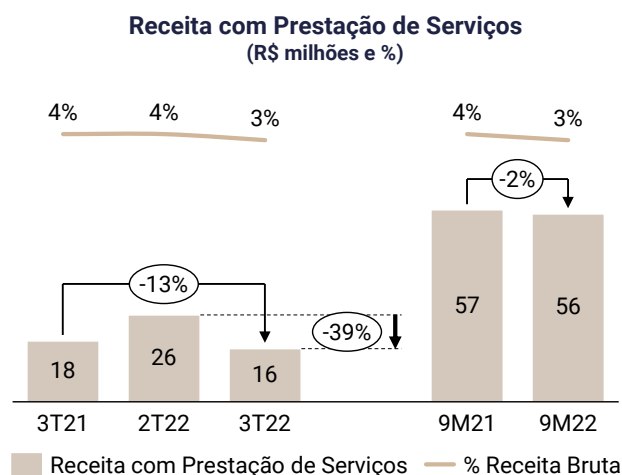
O desempenho dessa linha está atrelado, sobretudo, ao volume de vendas e à evolução de construção observados em determinado período. Nesse sentido, é válido ressaltar a composição do *mix* de vendas do trimestre, que contou com alta representatividade de unidades mais próximas do lançamento – em detrimento de unidades concluídas ou em estágio de obra mais avançado – e de unidades de projetos não consolidados no balanço da Companhia (controladas em conjunto). Como resultado, no 3T22, houve crescimento tanto das Receitas a Apropriar (REF), quanto do Resultado de Equivalência Patrimonial.



Receita com Prestação de Serviços

A Receita Bruta do segmento de prestação de serviços totalizou R\$ 16 milhões no 3T22, uma redução de 39% em relação ao 2T22 e de 13% sobre o 3T21. A rubrica é composta, principalmente, por (i) corretagem sobre vendas realizadas por corretora própria; e (ii) taxa de administração de obras.

No 9M22, a receita apropriada somou R\$ 56 milhões, em linha com o 9M21. Desse modo, tanto no trimestre, quanto no acumulado do ano até setembro, a Receita Bruta do segmento representou 3% da Receita Operacional Bruta da Companhia.

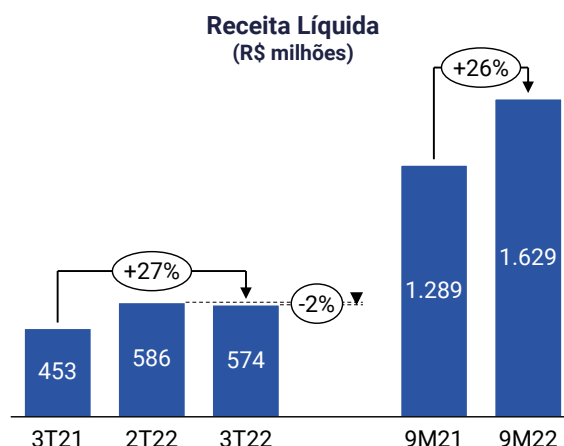




Receita Operacional Líquida

Diante do desempenho acima apresentado, a Receita Líquida do 3T22 foi de R\$ 574 milhões, um crescimento de 27% em relação ao 3T21. Quando comparado ao 2T22, houve queda marginal de 2%.

Considerando o total apropriado no 9M22, a Receita Líquida atingiu R\$ 1,6 bilhão, representando um crescimento de 26% em relação ao mesmo período de 2021.

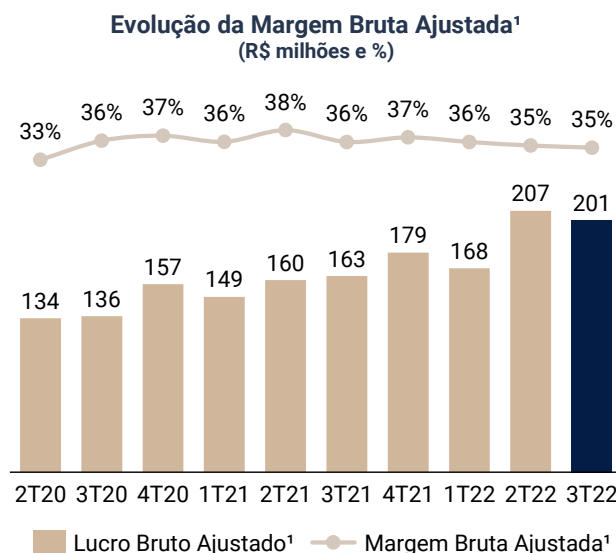
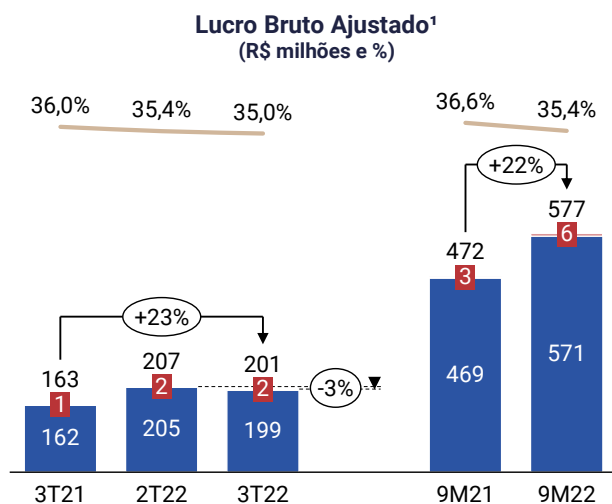


Lucro Bruto

No 3T22, o Lucro Bruto Ajustado¹ foi de R\$ 201 milhões, um crescimento de 23% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. Com isso, a Margem Bruta Ajustada¹ do período foi de 35,0%, mantendo a resiliência histórica do indicador, a despeito dos inúmeros desafios enfrentados pelo setor da construção civil nos últimos anos.

No acumulado do ano até setembro, o Lucro Bruto Ajustado totalizou R\$ 577 milhões, montante 22% superior ao registrado no 9M21. A Margem Bruta Ajustada do período foi de 35,4%.

A constante avaliação da precificação das unidades, a gestão ativa dos estoques de suprimentos, bem como o diligente e detalhado acompanhamento orçamentário dos projetos são fatores fundamentais para que a Companhia continue transformando eficiência operacional em rentabilidade.



■ Juros Capitalizados ■ Lucro Bruto — Margem Bruta Ajustada¹

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

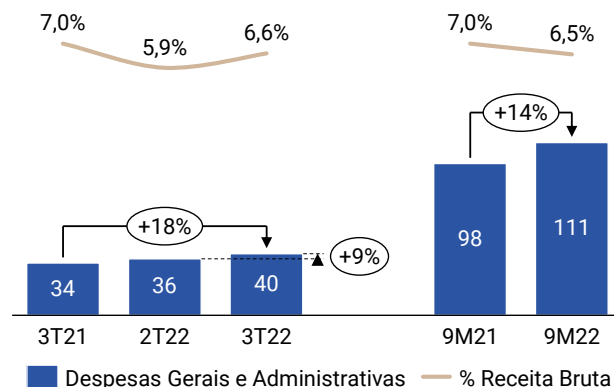


Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

As Despesas Gerais e Administrativas totalizaram R\$ 40 milhões no 3T22, valor 9% superior ao 2T22 e 18% superior ao 3T21. A representatividade do G&A em relação à Receita Bruta foi de 6,6% no trimestre. O aumento observado deveu-se, principalmente, a ocorrências como, por exemplo, o provisionamento para pagamento de PLR e os dissídios em algumas praças nas quais trabalhamos.

Considerando o acumulado até setembro, a linha de Despesas Gerais e Administrativas somou R\$ 111 milhões, passando a ter uma representatividade de 6,5% sobre a Receita Bruta, o que correspondeu a uma diluição de 0,5 p.p. no período. Dessa maneira, é válido ressaltar que a diluição do G&A permanece sendo foco da Companhia, conforme indicam os números acumulados.

Despesas Gerais e Administrativas (G&A)
(R\$ milhões e %)

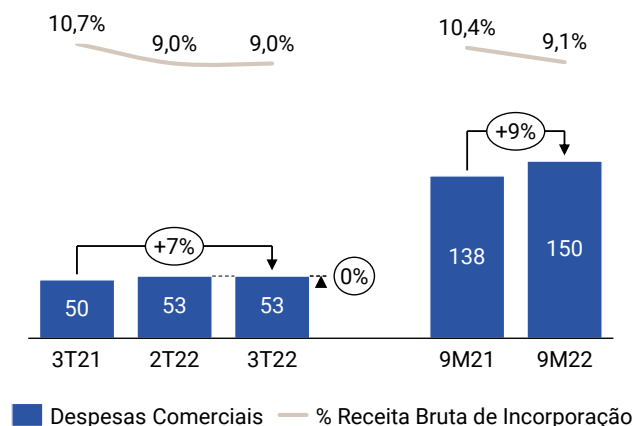


Despesas Comerciais

As Despesas Comerciais, que são compostas, sobretudo, por despesas com comissões, marketing e manutenção de pontos de vendas, totalizaram R\$ 53 milhões no 3T22, em linha com o valor observado no 2T22. Desse modo, a representatividade sobre a Receita Bruta de Incorporação permaneceu em 9,0% no trimestre. É importante ressaltar a relevante diluição de 1,7 p.p. dessas despesas em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

No 9M22, a rubrica totalizou R\$ 150 milhões, representando 9,1% da Receita Bruta de Incorporação, o que também configurou uma importante diluição de 1,3 p.p. em comparação ao mesmo período de 2021.

Despesas Comerciais
(R\$ milhões e %)

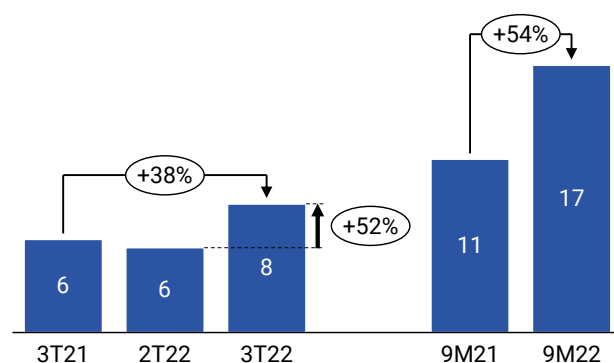


Resultado de Equivalência Patrimonial

Conforme abordado anteriormente, houve grande representatividade de venda de unidades de projetos não consolidados no balanço da Companhia (controladas em conjunto). Com isso, no 3T22, o Resultado de Equivalência Patrimonial apresentou crescimento de 52% quando comparado ao trimestre anterior e de 38% em relação ao mesmo trimestre de 2021.

Levando em consideração o acumulado do ano até setembro, o Resultado de Equivalência Patrimonial totalizou R\$ 17 milhões, gerando um incremento de 54% em comparação ao mesmo período do exercício anterior, quando a linha somou R\$ 11 milhões.

Resultado de Equivalência Patrimonial
(R\$ milhões)





Outras Receitas e Despesas Operacionais

No 3T22, as Outras Receitas e Despesas Operacionais registraram resultado líquido negativo de R\$ 22 milhões. Os impactos principais nessa linha decorreram de: (i) leve aumento das constituições de provisões e baixas, que totalizaram R\$ 9,8 milhões; (ii) despesas societárias, tais como amortização de ágio por aquisição de participações societárias, somando R\$ 4,3 milhões; (iii) despesas jurídicas e afins, no valor de R\$ 2,1 milhões; e (iv) despesas relacionadas à operação de venda de carteira de recebíveis ocorrida no 2T22, no valor de R\$ 1,0 milhão. Cabe ressaltar que, do total de constituição de provisões, cerca de R\$ 5,7 milhões são referentes a provisões e baixas de contas a receber relacionadas à inadimplência da carteira de recebíveis pró-soluto.

Resultado Financeiro

O Resultado Financeiro apresentou valor líquido negativo de R\$ 0,3 milhão no 3T22. O valor consideravelmente menor da linha é fruto, principalmente, dos seguintes fatores: (i) resultado não recorrente positivo de R\$ 24,8 milhões, decorrente do *swap* referenciado em ações de emissão da Companhia, dada a forte valorização dos papéis no trimestre; (ii) despesas com *swaps* de taxas de juros atrelados a títulos de dívida, mantidos para proteção do balanço Companhia, no valor negativo de R\$ 19,7 milhões, em função da variação negativa do IPCA no período; (iii) resultado líquido positivo de R\$ 1,2 milhão considerando as despesas com juros e as receitas com aplicações financeiras, também em virtude do recuo do IPCA; e (iv) despesas com operação de cessão de recebíveis, em valor aproximado de R\$ 2,4 milhões.

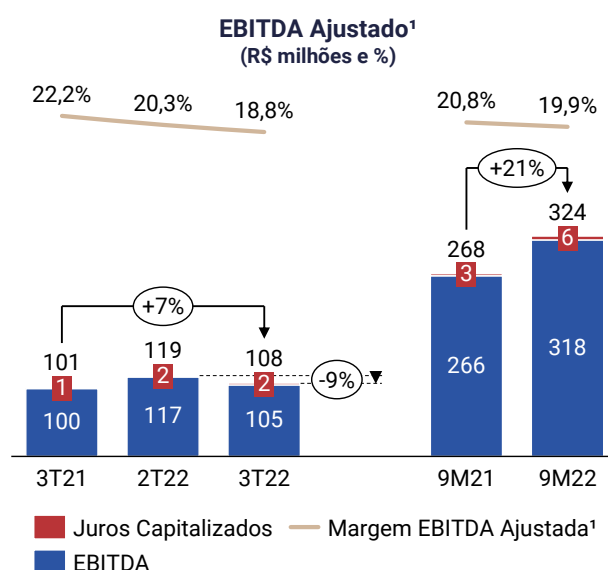
EBITDA

Diante dos impactos no G&A e nas Outras Despesas Operacionais citados acima, além do Resultado Financeiro atípico, o EBITDA atingiu R\$ 105 milhões no 3T22, ficando 10% abaixo do 2T22, mas 6% acima do 3T21. A Margem EBITDA do período foi de 18,3%. Considerando o 9M22, o EBITDA foi de R\$ 318 milhões, com Margem EBITDA de 19,5%.

Levando em consideração o ajuste pelos juros capitalizados de financiamento à produção, que compõem a linha de Custos, o EBITDA Ajustado¹ alcançou R\$ 108 milhões, valor 7% superior ao 3T21 e 9% inferior ao 2T22. A Margem EBITDA Ajustada¹ do período foi de 18,8%.

No 9M22, o EBITDA Ajustado totalizou R\$ 324 milhões, um crescimento de 21% em relação ao 9M21, com Margem EBITDA Ajustada de 19,9%.

A tabela evidencia a recomposição do EBITDA e do EBITDA Ajustado:



Recomposição do EBITDA (R\$ mil)	3T22 (a)	2T22 (b)	3T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M22 (d)	9M21 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Líquido do Período	63.264	41.272	47.184	53,3%	34,1%	131.967	114.978	14,8%
(+) Depreciação e amortização	12.828	13.644	13.004	-6,0%	-1,4%	40.657	37.625	8,1%
(+) Imposto de renda e contribuição social	12.246	12.572	8.255	-2,6%	48,4%	34.622	25.659	34,9%
(+) Participação dos acionistas minoritários	16.756	16.892	11.721	-0,8%	43,0%	52.287	33.017	58,4%
(+/-) Resultado financeiro	257	32.527	19.676	-99,2%	-98,7%	58.617	54.381	7,8%
EBITDA	105.350	116.907	99.840	-9,9%	5,5%	318.150	265.660	19,8%
Margem EBITDA	18,3%	19,9%	22,0%	-2 p.p.	-4 p.p.	19,5%	20,6%	-1 p.p.
(+) Custo financiamento à produção	2.484	2.034	826	22,1%	200,7%	5.658	2.805	101,7%
EBITDA ajustado¹	107.834	118.941	100.666	-9,3%	7,1%	323.808	268.465	20,6%
Margem EBITDA ajustada¹	18,8%	20,3%	22,2%	-2 p.p.	-3 p.p.	19,9%	20,8%	-1 p.p.

1 - EBITDA e Margem EBITDA ajustados: excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.



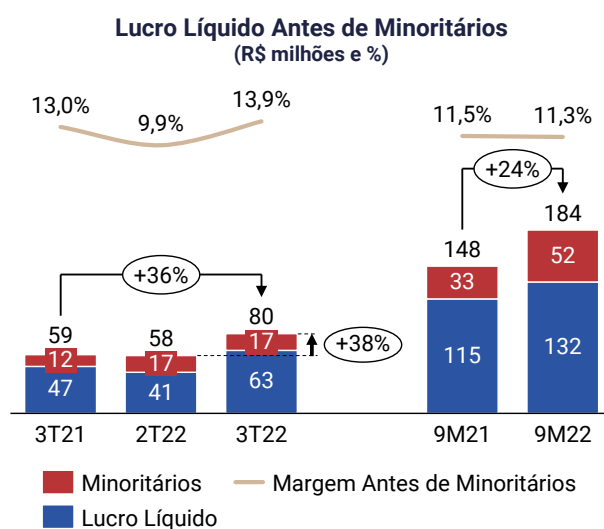
Resultado antes de participantes minoritários

No 3T22, o Resultado antes dos participantes não controladores em SPE e SCP ("Minoritários") alcançou R\$ 80 milhões, crescimento de 38% sobre o 2T22 e de 36% sobre o 3T21. A Margem antes de Minoritários foi de 13,9% no trimestre, representando um incremento de 4 p.p. em relação ao trimestre anterior e de 0,9 p.p. em relação ao mesmo trimestre de 2021.

Com isso, uma vez que o resultado atribuído aos minoritários no 3T22 manteve-se nominalmente em linha em comparação ao 2T22, houve diluição da representatividade desses participantes em relação ao Resultado Antes de Minoritários no período.

Considerando o 9M22, o Resultado antes de Minoritários totalizou R\$ 184 milhões, valor 24% acima do registrado no 9M21, representando uma margem de 11,3% no período.

É importante evidenciar 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.



Lucro Líquido

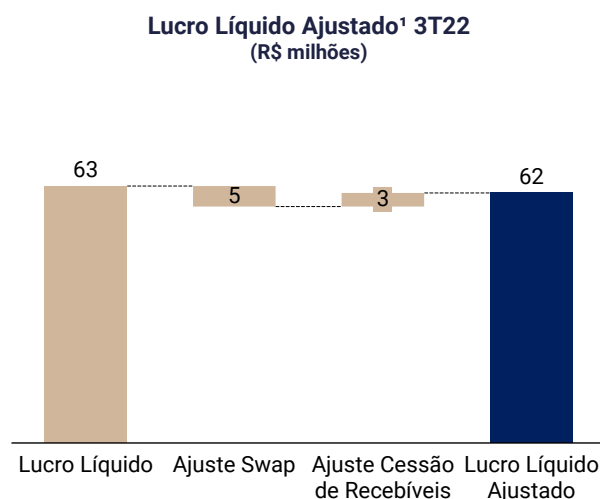
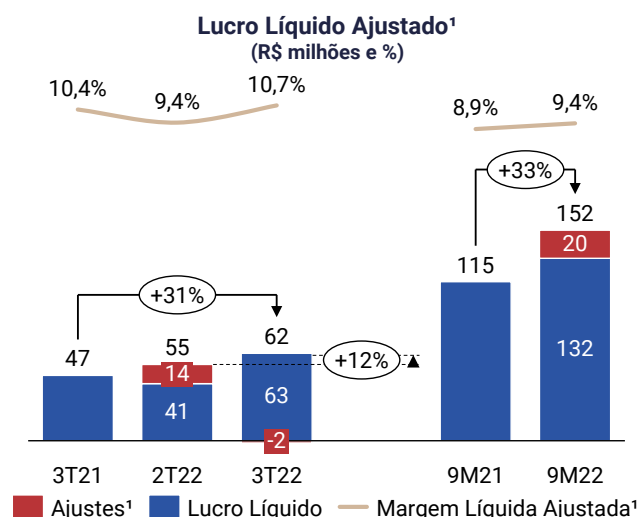
O Lucro Líquido da Companhia atingiu R\$ 63 milhões no 3T22, crescimento de 53% em comparação ao resultado do 2T22 e de 34% quando comparado ao Lucro Líquido do 3T21. Dessa maneira, a Margem Líquida do trimestre alcançou 11,0%, configurando um expressivo incremento de 4 p.p. quando comparada à margem do 2T22. Em relação ao 3T21, o crescimento foi de 0,6 p.p.

No acumulado do ano até setembro, o Lucro Líquido totalizou R\$ 132 milhões, valor 15% superior ao observado no 9M21. A Margem Líquida do período foi de 8,1%.

Analizando também o Lucro Líquido considerando os efeitos não recorrentes de resultado de *swap* (positivo em R\$ 5 milhões, considerando o resultado de cerca de R\$ 25 milhões com o *swap* de ações e a despesa de cerca de R\$ 20 milhões com os *swaps* de taxa de juros), bem como de despesas com cessão de recebíveis (R\$ 3 milhões), o Lucro Líquido Ajustado¹ do 3T22 foi de R\$ 62 milhões. Nesse cenário, o crescimento foi de 12% em relação ao Lucro Líquido Ajustado do 2T22 e de 31% sobre o 3T21. A Margem Líquida Ajustada¹ atingiu 10,7% no período, representando um ganho de 1,3 p.p. frente ao trimestre anterior.



Considerando o impacto acumulado das operações no 9M22, o Lucro Líquido Ajustado alcançou R\$ 152 milhões, um incremento de 33% sobre o 9M21, resultando em uma Margem Líquida Ajustada de 9,4%.



1 - Ajuste excluindo despesas com cessão de recebíveis e resultado de swap.

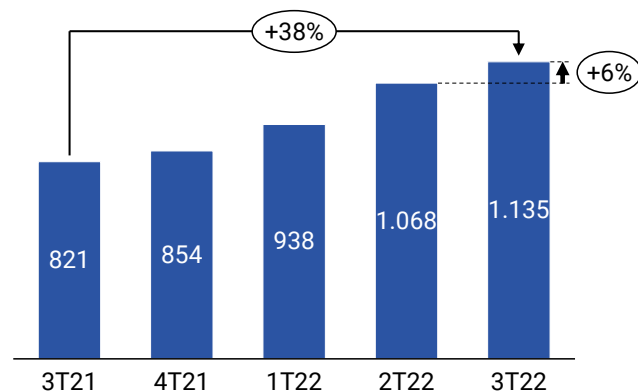
Resultado a Apropriar de Incorporação

No encerramento do 3T22, a Receita a Apropriar (REF) do segmento de incorporação totalizou R\$ 1,1 bilhão, representando um crescimento de 6% em relação ao trimestre anterior e de 38% em comparação ao mesmo trimestre de 2021.

Conforme citado anteriormente, é válido lembrar que o *mix* de vendas do trimestre contou com alta representatividade de unidades próximas do lançamento, em detrimento de unidades concluídas ou em estágio de obra mais avançado, levando ao crescimento do REF. Dessa maneira, à medida que o volume de construção dos empreendimentos avançar, esse aumento visto no REF continuará permitindo o crescimento da Receita Líquida.

A Margem REF do trimestre atingiu 39,6%, em linha com o 2T22 e 0,6 p.p. acima da margem do 3T21. A tabela abaixo apresenta um detalhamento do Resultado a Apropriar de Incorporação:

Receita a Apropriar por Vendas de Imóveis



Resultado a Apropriar de Incorporação (R\$ milhões)	3T22 (a)	2T22 (b)	3T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receitas a Apropriar de Incorporação	1.135	1.068	821	6,2%	38,3%
Custo a Incurrir	-686	-647	-501	6,0%	37,0%
Resultado a Apropriar Incorporação	449	422	320	6,6%	40,4%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	39,6%	39,5%	39,0%	0,1 p.p.	0,6 p.p.



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 final do 3T22. O crescimento observado no trimestre é devido, sobretudo, à emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) realizada pela Companhia. Com isso, a posição de caixa da Direcional mantém-se 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.

Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras (R\$ mil)	3T22 (a)	2T22 (b)	3T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Caixa e Equivalentes de Caixa	693.706	610.663	665.640	13,6%	4,2%
Aplicações Financeiras	486.114	348.469	269.123	39,5%	80,6%
Total	1.179.820	959.132	934.763	23,0%	26,2%

Contas a Receber

Ao final do 3T22, o saldo contábil de Contas a Receber¹ foi de R\$ 637 milhões, representando um incremento de 15% em relação ao trimestre anterior e de 19% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. Levando em consideração o saldo de Contas a Receber por Venda de Imóveis, bem como a Receita Operacional Líquida relativa a esse segmento, o indicador de Dias de Contas a Receber² foi de 98 dias. Esse resultado mantém a gestão de recebíveis em níveis bem controlados, com um dos melhores indicadores do setor.

Contas a Receber ¹ (R\$ mil)	3T22 (a)	2T22 (b)	3T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Venda de Imóveis	614.008	533.558	520.772	15,1%	17,9%
Prestação de Serviços	19.688	19.071	13.830	3,2%	42,4%
Venda de Terreno	3.971	3.980	2.049	-0,2%	93,9%
Total	637.667	556.609	536.650	14,6%	18,8%
Parcela Circulante	346.492	351.399	259.389	-1,4%	33,6%
Parcela Não-Circulante	291.176	205.210	277.261	41,9%	5,0%
Contas a Receber – Venda de Imóveis	614.008	533.558	520.772	15,1%	17,9%
Receita Operacional Líquida – Venda de Imóveis	562.892	565.741	437.672	-0,5%	28,6%
Dias de Contas a Receber ²	98	85	107	15,7%	-8,3%

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 habite-se para o pagamento da parcela de financiamento pelos clientes à Direcional, mais a receita reconhecida dos projetos de empreitada.

2 - Dias de Contas a Receber calculado como Contas a Receber por Venda de Imóveis sobre Receita Líquida com Venda de imóveis no trimestre, multiplicado por 90 (número de dias em um trimestre).

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 3T22 era de R\$ 1,8 bilhão.



Endividamento

O saldo bruto de Empréstimos e Financiamentos encerrou o 3T22 em R\$ 1,5 bilhão, um acréscimo de 26% sobre o saldo do 2T22 e de 23% em relação ao 3T21. Esse crescimento ocorreu, sobretudo, em função da conclusão de mais uma bem sucedida emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), que permitiu uma captação total de R\$ 300 milhões, após o exercício integral da opção de lote adicional, executada em decorrência da alta demanda observada pelos títulos.

A oferta pública, realizada no âmbito da Instrução CVM nº 400, possui *rating* brAAA – atribuído pela S&P – e horizonte de vencimento de 10 anos, possibilitando o alongamento do prazo médio do endividamento da Companhia para 49 meses, entre os maiores do setor. Após contratação de um *swap* de taxa de juros, o custo da ponta passiva foi de CDI + 1,22% ao ano. Além disso, essa foi a primeira emissão com rotulagem social da Direcional (*social bond*), dado o público alvo para o qual se destinarão os empreendimentos a serem construídos com os recursos captados e os impactos socioeconômicos a serem gerados no entorno dos projetos, cancelando o alinhamento da oferta aos *Social Bond Principles* e aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS).

Cabe observar que a posição atual de caixa mostrou-se mais que suficiente para cobrir os próximos 4 anos do endividamento bruto total. O índice de alavancagem, medido pela Dívida Líquida Ajustada² em relação ao Patrimônio Líquido, encerrou o trimestre em 19,1%, com aproximadamente 80% do endividamento total sendo de longo prazo.

A tabela e os gráficos abaixo apresentam a abertura do endividamento no 3T22, bem como seu cronograma de amortização.

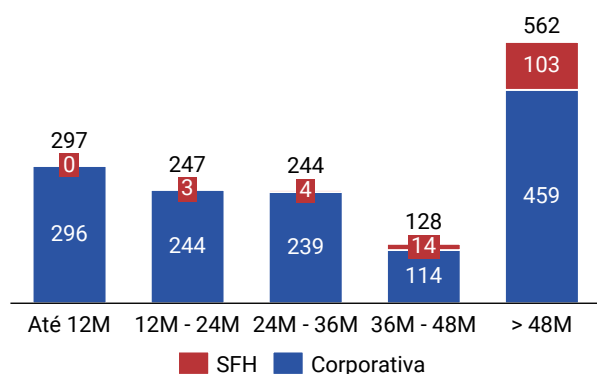
Endividamento (R\$ mil)	3T22 (a)	2T22 (b)	3T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Empréstimos e Financiamentos	1.477.521	1.174.461	1.201.200	25,8%	23,0%
CRI	985.532	704.108	795.257	40,0%	23,9%
Debêntures	356.187	361.357	249.382	-1,4%	42,8%
Financiamento à Produção	123.763	95.892	44.160	29,1%	180,3%
CCB	0	0	100.284	n/a	-100,0%
FINAME e Leasing	12.039	13.104	12.118	-8,1%	-0,7%
Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	1.179.820	959.132	934.763	23,0%	26,2%
Dívida Líquida ¹	297.701	215.329	266.437	38,3%	11,7%
Posição de contratos de <i>swap</i>	6.103	-669	200	-1012,3%	2951,3%
Dívida Líquida ajustada ²	291.598	215.998	266.237	35,0%	9,5%
Dívida Líquida Ajustada / Patrimônio Líquido	19,1%	14,1%	19,6%	5,0 p.p.	-0,5 p.p.
Empréstimos e Financiamentos por indexador	1.477.521	1.174.461	1.201.200	25,8%	23,0%
TR	123.763	85.720	105	44,4%	117769,1%
IPCA ³	748.479	459.196	495.546	63,0%	51,0%
CDI	605.279	629.545	705.549	-3,9%	-14,2%

1 - Dívida Líquida: Saldo total das linhas de Empréstimos e Financiamentos reduzido pelo saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa.

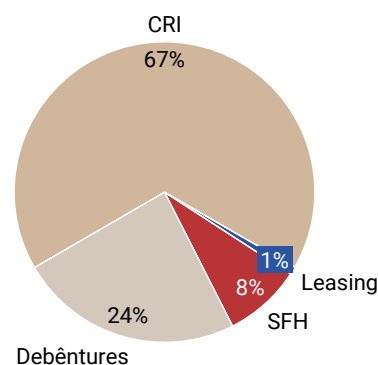
2 - Dívida Líquida ajustada: Dívida líquida somada ao saldo das posições em aberto de contratos de *swaps* para proteção de flutuações de taxas de juros.

3 - Para os títulos indexados ao IPCA foram contratados instrumentos de *swap* de taxa de juros para trocar a indexação para CDI.

Cronograma de Amortização da Dívida
(R\$ milhões)



Abertura da Dívida Bruta
(% da Dívida)





Geração de Caixa ¹

No 3T22, a Companhia apresentou consumo de caixa no valor de R\$ 6 milhões. Assim, no acumulado do ano até setembro, o consumo de caixa somou um montante de R\$ 20 milhões. Esse cenário é resultado, sobretudo, da relevante expansão das obras em andamento, além da gestão ativa dos estoques de suprimentos, que tem se mostrado uma estratégia assertiva para a manutenção da solidez da rentabilidade da operação. Nesse sentido, destaca-se a antecipação de aquisições de insumos relevantes do processo construtivo, como por exemplo, as formas de alumínio adquiridas no trimestre, que somaram um montante de R\$ 31 milhões.

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

DIVIDENDOS

Reafirmando seu perfil já consolidado de relevante expoente da bolsa no que se refere à geração de valor para os acionistas, a Direcional efetuou, no 3T22, o pagamento de dividendos intermediários no valor de R\$ 0,47 por ação.

Dessa maneira, os investidores que possuíam posição acionária no encerramento do pregão de 14 de julho de 2022 tiveram direito ao recebimento dos proventos, que totalizaram um montante de cerca de R\$ 70 milhões.

Cabe ressaltar que, considerando dividendos e recompras de ações, a Direcional superou a marca de R\$ 1 bilhão em capital retornado para o acionista desde o seu IPO, ocorrido em 2009.

RIVA – Destaques Operacionais

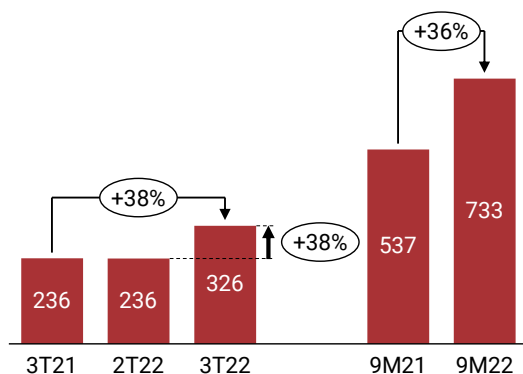
No 3T22, ocorreu o lançamento de 3 empreendimentos da Riva, subsidiária do Grupo Direcional com operação focada no segmento médio padrão. O VGV lançado totalizou R\$ 549 milhões (R\$ 410 milhões % Companhia), volume 83% superior ao 2T22.

As Vendas Líquidas atingiram R\$ 326 milhões no 3T22 (R\$ 232 milhões % Companhia), representando um crescimento de 38% tanto em relação ao 2T22, quanto em comparação ao 3T21. Esse foi o **maior patamar de Vendas Líquidas em um trimestre desde o início das operações da Riva**. A VSO do segmento foi de 19% no trimestre. Com isso, mesmo contando com um expressivo volume de lançamentos, o indicador teve um incremento de 2 p.p. no período.

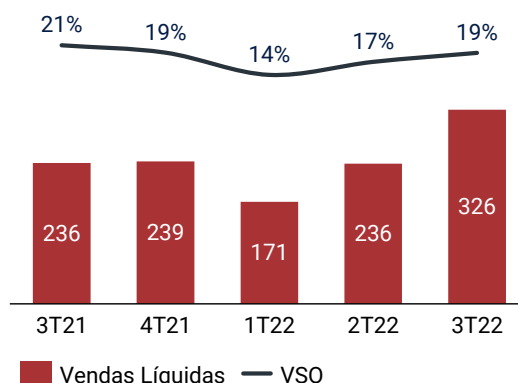
No encerramento do período, o Estoque do segmento foi de R\$ 1,4 bilhão (R\$ 1,2 bilhão % Companhia), dos quais menos de 1% é referente a produtos concluídos.



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



Evolução das Vendas Líquidas e VSO
(VGV 100% - R\$ milhões)





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

CÓDIGO DA AÇÃO: DIRR3

Cotação 30/09/2022: R\$ 16,85

Número de Ações (Ex-Tesouraria):
149 milhões

Valor de Mercado:
R\$ 2.510 milhões / US\$ 464 milhões

Free Float:
55%

Volume médio diário 3T22:
1.801 mil ações
R\$ 23.642 mil
6.912 negócios

CONFERÊNCIA DE RESULTADOS

(em português com tradução simultânea
para inglês)

Data: 08/11/2022 - Terça-feira
10:00 - Horário de Brasília
08:00 - Horário de Nova Iorque

Dados para Conexão:

Plataforma Zoom
https://us06web.zoom.us/webinar/register/WN_gmPCJLSeQiW8o1s7Y-tL8w

Canal da Direcional no YouTube
https://www.youtube.com/watch?v=i_xnG_GK2Ifg

CONTATOS

Equipe de RI

(31) 3431-5509 | (31) 3431-5512

ri@direcional.com.br
www.direcional.com.br/ri

www.direcional.com.br

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



BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

IFRS

Balanço Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	30/09/2022	31/12/2021	Δ %
Ativo circulante			
Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	1.179.820	1.049.160	12%
Contas a receber	346.492	231.761	50%
Estoques	1.380.506	1.230.591	12%
Crédito com partes relacionadas	61.936	82.261	-25%
Tributos a recuperar	30.866	24.462	26%
Contas a receber por alienação de investimentos	501	17.540	-97%
Outros créditos	285.320	220.565	29%
Total do ativo circulante	3.285.441	2.856.340	15%
Ativo não circulante			
Contas a receber	291.178	244.585	19%
Estoques	2.290.827	2.303.436	-1%
Créditos com partes relacionadas	1.581	1.636	-3%
Depósitos judiciais	17.324	16.097	8%
Contas a receber por alienação de investimentos	14.129	0	-
Outros créditos	24.276	21.457	13%
Investimentos	128.210	117.980	9%
Imobilizado	135.843	99.075	37%
Intangível	20.707	19.013	9%
Total do ativo não circulante	2.924.075	2.823.279	4%
Total do ativo	6.209.516	5.679.619	9%



Balanco Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	30/09/2022	31/12/2021	Δ %
Passivo circulante			
Empréstimos e financiamentos	296.727	127.205	133%
Fornecedores	105.049	92.054	14%
Obrigações trabalhistas	49.692	31.827	56%
Obrigações tributárias	27.585	25.094	10%
Financiamento por arrendamento	9.795	10.088	-3%
Credores por imóveis compromissados	69.934	62.779	11%
Adiantamento de clientes	43.336	14.705	195%
Outras contas a pagar	101.989	90.346	13%
Passivo de cessão	92.662	0	-
Provisão para garantia	29.705	28.143	6%
Débitos com partes relacionadas	11.900	14.600	-18%
Total do passivo circulante	838.374	496.841	69%
Passivo não circulante			
Empréstimos e financiamentos	1.180.793	1.114.197	6%
Fornecedores	8.928	5.958	50%
Provisão para garantia	14.593	12.051	21%
Obrigações tributárias	11.785	9.701	21%
Financiamento por arrendamento	20.842	25.129	-17%
Credores por imóveis compromissados	2.105.100	2.060.218	2%
Adiantamento de clientes	382.304	375.344	2%
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	23.987	24.008	-0%
Outras contas a pagar	97.392	97.392	-
Total do passivo não circulante	3.845.724	3.723.998	3%
Patrimônio líquido			
Capital social	752.982	752.982	-
Reservas de capital	177.690	177.690	-
Outorga de opção de ações	1.829	2.259	-19%
Ajuste de avaliação patrimonial	-30.296	-29.847	2%
Ações em tesouraria	-9.749	-7.360	32%
Reservas de lucros	465.667	404.153	15%
	1.358.123	1.299.877	4%
Participação dos não controladores	167.295	158.903	5%
Total do patrimônio líquido	1.525.418	1.458.780	5%
Total do passivo e patrimônio líquido	6.209.516	5.679.619	9%



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA

Demonstração de Resultados - Consolidada R\$ mil	3T22 (a)	2T22 (b)	3T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M22 (d)	9M21 (e)	Δ % (d/e)
Receita com venda de imóveis	589.186	587.855	462.751	0,2%	27,3%	1.651.839	1.330.434	24,2%
Receita com prestação de serviços	15.727	25.679	18.022	-38,8%	-12,7%	55.582	56.775	-2,1%
Receita bruta	604.913	613.534	480.773	-1,4%	25,8%	1.707.421	1.387.209	23,1%
Deduções da receita - impostos incidentes e outros	-30.502	-27.408	-27.411	11,3%	11,3%	-78.790	-97.800	-19,4%
Receita operacional líquida	574.411	586.126	453.362	-2,0%	26,7%	1.628.631	1.289.409	26,3%
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	-375.869	-380.961	-291.148	-1,3%	29,1%	-1.057.766	-819.945	29,0%
Lucro bruto	198.542	205.165	162.214	-3,2%	22,4%	570.865	469.464	21,6%
Despesas gerais e administrativas	-39.730	-36.394	-33.785	9,2%	17,6%	-111.447	-97.953	13,8%
Despesas comerciais	-52.788	-52.798	-49.549	0,0%	6,5%	-150.416	-137.776	9,2%
Resultado com equivalência patrimonial	8.371	5.524	6.059	51,5%	38,2%	17.425	11.299	54,2%
Outras receitas e despesas operacionais	-21.872	-18.234	1.897	20,0%	-1253,2%	-48.932	-17.000	187,8%
Receitas (despesas) operacionais	-106.019	-101.902	-75.378	4,0%	40,6%	-293.370	-241.429	21,5%
Despesas financeiras	-71.080	-66.753	-40.401	6,5%	75,9%	-199.974	-96.831	106,5%
Receitas financeiras	70.823	34.226	20.725	106,9%	241,7%	141.357	42.449	233,0%
Resultado financeiro	-257	-32.527	-19.676	-99,2%	-98,7%	-58.617	-54.381	7,8%
Resultado antes do imposto de renda e CSLL	92.266	70.736	67.160	30,4%	37,4%	218.878	173.654	26,0%
IR e CSLL - corrente e diferido	-12.246	-12.572	-8.255	-2,6%	48,4%	-34.622	-25.659	34,9%
Resultado líquido antes de participantes em SCPs e SPEs	80.020	58.164	58.905	37,6%	35,8%	184.256	147.995	24,5%
Participantes em SCPs e SPEs	-16.756	-16.892	-11.721	-0,8%	43,0%	-52.287	-33.017	58,4%
Lucro líquido do período	63.264	41.272	47.184	53,3%	34,1%	131.969	114.978	14,8%
Margem Bruta	34,6%	35,0%	35,8%	-0,4 p.p.	-1,2 p.p.	35,1%	36,4%	-1,4 p.p.
Margem Bruta Ajustada	35,0%	35,4%	36,0%	-0,4 p.p.	-1,0 p.p.	35,4%	36,6%	-1,2 p.p.
Margem Líquida	11,0%	7,0%	10,4%	4,0 p.p.	0,6 p.p.	8,1%	8,9%	-0,8 p.p.



DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA

Demonstração de Fluxo de Caixa - Consolidado (R\$ Mil)	30/09/2022	30/09/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	218.878	173.652
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	40.657	37.625
Resultado de equivalência patrimonial	-17.425	-11.299
Receita de aplicações financeiras	-32.469	-5.870
Provisão para garantia	17.115	21.125
Juros sobre encargos e financiamentos	120.739	75.780
Hedge accounting - Valor justo	-10.025	-9.507
Variação cambial sobre empréstimos e financiamentos	-	1.098
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	11.382	5.047
Resultado com permuta física	-10.876	-13.678
Resultado das vendas de participações societárias	-886	-28.902
Correção do contas a receber por aquisição de participações societárias	-2.373	-330
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	5.149	7.057
Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	1.515	1.812
Ajuste ao valor realizável líquido de estoque concluído	117	-501
Provisão para perdas de contas a receber	7.572	12.273
Provisão para plano de opções de ações	2.230	2.688
Provisão para participação nos Lucros	8.865	7.879
Acréscimos (decrécimo) em ativos		
Contas a receber	-174.045	-180.536
Estoques	140.691	89.780
Créditos diversos	-67.574	-21.560
Partes relacionadas	23.405	-6.872
Depósitos judiciais	-1.227	400
Tributos a recuperar	-6.404	-1.302
(Decréscimo) acréscimo em passivos		
Fornecedores	634	-9.350
Obrigações trabalhistas	9.000	-1.900
Obrigações tributárias	3.415	730
Credores por imóveis compromissados	-188.229	-148.132
Adiantamento de clientes	8.485	-13.629
Contas a pagar	104.305	93.633
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-11.403	-9.247
Partes relacionadas	-2.700	-919
Garantia de obra	-13.011	-19.978
Imposto de renda e contribuição social pagos	-33.462	-25.092
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	152.045	21.975
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Acréscimo (Decréscimo) de investimentos (SCPs e SPes)	-4.163	-220.785
Dividendos recebidos	5.115	8.700
Venda de participações societárias	12.412	261.450
Acréscimo do imobilizado	-36.392	-8.000
Imobilizado arrendado	-	-1.717
Acréscimo de intangível	-13.894	-9.700
Aplicações financeiras	-128.439	-67.893
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	-165.361	-37.945
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Alienação de ações em tesouraria	-1	-
Dividendos pagos	-69.964	-100.147
Recompra de Ações	-5.539	-31.965
Ingresso de financiamento por arrendamento	-	1.717
Amortização do financiamento por arrendamento	-5.815	-6.563
Juros pagos sobre arrendamento	-579	-521
Ingressos dos empréstimos	518.407	338.637
Pagamento de Custos de estruturação de dívidas	-15.553	-
Amortizações dos empréstimos	-304.807	-204.698
Juros pagos	-88.737	-41.350
Aumento / Redução de capital por não controladores	-44.344	-5.069
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	-16.932	-49.959
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	-30.248	-65.929
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	723.954	731.569
No final do período	693.706	665.640



GLOSSÁRIO

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

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

MCMV Faixa 1	Empreendimentos populares realizados sob a forma de empreitada, no âmbito do “Programa Minha Casa, Minha Vida”, contratados diretamente com o Agente Financiador, destinados a famílias com renda mensal de até R\$ 1.600. Os imóveis deste segmento têm o preço final determinado pela Agente Financiador, nos termos da portaria Nº 435/2012 do Ministério das Cidades, e sua aquisição pode ser subsidiada pelo governo.
MCMV 2 e 3	Empreendimentos residenciais com preço médio por unidade de até R\$ 264 mil, no âmbito do “Programa Minha Casa, Minha Vida - Faixas 1.5, 2 e 3”. Até 3T15, os projetos deste segmento foram denominados “Popular”.
Riva	Empreendimento destinados a clientes de média renda, desenvolvidos nas SPEs objeto de aporte de ativos na subsidiária integral da Direcional denominada Riva Incorporadora S.A.
Médio Padrão	Empreendimentos residenciais com preço médio por Unidade acima do teto do programa MCMV, até R\$ 500 mil.
Médio-Alto Padrão	Empreendimentos residenciais com preço médio por Unidade acima de R\$ 500 mil.
MAC	Compreende os empreendimentos dos segmentos Médio Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercial.
Legado	Empreendimentos do segmento MAC desenvolvidos no modelo de incorporação e construção anterior.
Novo Modelo	Modelo de negócios consolidado a partir de 2015 para desenvolvimento dos empreendimentos residenciais da Companhia. Tem como principais características a possibilidade de repasses na planta e a adoção de construção industrializada.

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

LTM - Período que compreende os últimos 12 meses (*Last Twelve Months*, na sigla em inglês).

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

Permuta Financeira – Sistema de compra de terreno pelo qual o proprietário do terreno recebe o pagamento em dinheiro, em geral calculado como um percentual do VGV do empreendimento, a ser pago de acordo com a apuração de receita das vendas das unidades do projeto.

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

Programa Casa Verde e Amarela (PCVA) – Nova denominação atribuída ao programa de incentivo à habitação popular (antigo Minha Casa, Minha Vida).

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias

30 de setembro 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 através de sua subsidiária integral Riva e atuação primordialmente nas regiões norte, nordeste centro-oeste e sudeste. Durante os seus 41 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 07 de novembro de 2022, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as Informações contábeis intermediárias e autorizou sua divulgação.

1.1. Análise sobre a Covid-19

Em março de 2020, a OMS (Organização Mundial de Saúde) decretou estado de pandemia mundial em função do novo coronavírus, a Covid-19. O surto da doença se espalhou rapidamente pelo mundo, o que fez com que governos e entidades de setor privado adotassem medidas de isolamento social com o intuito de frear o avanço da doença.

Para enfrentar essa situação inesperada, a Administração da Companhia criou um comitê de crise para tratar dos assuntos relacionados à Covid-19, composto por todos os membros da diretoria. Este comitê monitora as constantes evoluções do assunto junto à mídia e aos órgãos públicos, de forma a definir a melhor estratégia para, em primeiro lugar, a manutenção da segurança de todos os colaboradores e também do bom andamento dos negócios da Companhia.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

1. Contexto operacional--Continuação

1.1. Análise sobre a Covid-19--Continuação

Após dois anos, o mundo permanece sob os efeitos da pandemia da COVID-19, porém observa-se um avanço expressivo na vacinação e consequentemente uma redução considerável dos casos, o que possibilitou a retomada de atividades antes proibidas em virtude das restrições de distanciamento. A Companhia tem realizado ações que visam reforçar a importância da vacinação e atenção quanto à higiene pessoal, ao uso de máscara e de evitar aglomerações entre os colaboradores. Essas ações vêm sendo feitas por meios de comunicações internas e cartazes afixados nos elevadores, corredores e canteiros de obra. Os colaboradores permanecem em regime híbrido de trabalho, visando reduzir o adensamento das pessoas no escritório. A Companhia continua disponibilizando álcool nos ambientes de trabalhos e mantendo a higienização dos mesmos ao final da jornada de trabalho, além de exigir o uso de máscaras em locais fechados. A Direcional está atenta aos comunicados dos órgãos de saúde e entes governamentais, para sempre se posicionar de forma correta e preventiva, visando o bem estar e a saúde de todos os colaboradores e parceiros de negócios.

Embora a pandemia tenha ocasionado grande recessão no mercado, a Companhia enfrentou esse período crítico sem realizar demissões. Houve um efeito positivo no volume de vendas, devido ao forte investimento na digitalização dos nossos canais de vendas, e também a uma assertividade nos projetos que foram lançados.

1.2. Análise sobre os impactos do conflito entre Rússia e Ucrânia

Desde fevereiro/2022 começamos a acompanhar 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.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

1. Contexto operacional--Continuação

1.2. Análise sobre os impactos do conflito entre Rússia e Ucrânia--Continuação

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 quão 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 dificuldades, sempre com muita humildade e pés 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 administração da companhia avaliou a capacidade da empresa em continuar operando e está confortável quanto sua posição financeira e operacional. A administração não tem conhecimento de nenhuma incerteza significativa que possa colocar sua capacidade operacional em risco. Assim, essas informações contábeis intermediárias foram preparadas com base no pressuposto de continuidade.

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

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

As práticas contábeis nestas informações contábeis intermediárias são consistentes com as práticas descritas na Nota Explicativa nº 2 das demonstrações financeiras da Companhia do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, arquivadas na CVM. Essas práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme nos períodos apresentados.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

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

2.1. Reapresentação das Informações Contábeis Intermediárias de 30/09/2021

Em 30 de setembro de 2022, a companhia realizou reclassificações contábeis referentes a abertura da receita de aplicação financeira no fluxo de caixa. Abaixo a valores após a reclassificação:

	30/09/2021					
	Individual			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Ajustes	(reapresentado)	Originalmente apresentado	Ajustes	(reapresentado)
Das atividades operacionais						
Receita de aplicações financeiras	-	(5.834)	(5.834)	-	(5.870)	(5.870)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	(71.724)	(5.834)	(77.558)	27.845	(5.870)	21.975
Fluxo de caixa das atividades de investimento						
Aplicações financeiras	(73.049)	5.834	(67.215)	(73.763)	5.870	(67.893)
Caixa líquido gerado nas atividades de investimento	4.020	5.834	9.854	(43.815)	5.870	(37.945)

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

3.1. Caixa e equivalente de caixa

Descrição	Individual		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Caixa e bancos	2.430	1.332	207.380	239.215
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	425.080	285.883	486.326	484.739
Total	427.510	287.215	693.706	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 92,61% e 106,00% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento. Em 30 de setembro de 2022, a rentabilidade média bruta nos últimos 12 meses das aplicações financeiras da Companhia foi de 103,68% do CDI.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

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

3.2. Aplicações financeiras

	Individual		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Aplicações em letra financeira Tesouro (Títulos Públicos)	420.487	251.412	461.599	252.985
Letras financeiras (Títulos Privados)	22.129	71.925	24.515	72.221
Total	442.616	323.337	486.114	325.206

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

4. Contas a receber

4.1. Contas a receber operacional

Contas a receber por incorporação de imóveis	Individual		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Unidades concluídas	3.173	4.215	199.181	170.034
Unidades não concluídas	-	-	467.824	329.174
Contas a receber por venda de terrenos	-	-	3.971	2.126
(-) Provisão para perdas de contas a receber	-	-	(33.108)	(25.536)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(19.890)	(14.741)
	3.173	4.215	617.978	461.057
Contas a receber por prestação de serviço				
Intermediação imobiliária	-	-	1.145	1.476
Construção por empreitada	8.934	5.802	14.389	11.323
Outros serviços	4.007	2.349	4.158	2.490
	12.941	8.151	19.692	15.289
	16.114	12.366	637.670	476.346
Circulante	14.923	11.340	346.492	231.761
Não circulante	1.191	1.026	291.178	244.585

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

4. Contas a receber--Continuação

4.1. Contas a receber operacional--Continuação

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	30/09/2022
Movimentação PDD	(25.536)	(21.682)	14.110	(33.108)

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

A Companhia efetuou o cálculo a valor presente das contas a receber para unidades não concluídas e contabilizou o montante considerando a taxa média de desconto de 5,04% 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 30 de setembro 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 cessão foi de R\$100.789. Em 30 de setembro 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 Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários junto a True Securitizadora S.A. O valor líquido da operação foi de R\$43.281. Em 30 de setembro de 2022, o saldo a receber era de R\$1.132.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2022

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

4. Contas a receber--Continuação

4.1. Contas a receber operacional--Continuação

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 2022. Para esse item constituímos um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 14.

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro 2021, as contas a receber de incorporação de imóveis e prestação de serviços, que estão classificados no ativo circulante, apresentaram os seguintes vencimentos:

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
A vencer		
até 3 meses	153.220	97.924
de 3 a 6 meses	41.814	26.915
de 6 a 9 meses	75.545	27.090
de 9 meses a 1 ano	34.931	38.572
	305.510	190.501
Vencidos		
até 1 mês	3.007	8.847
de 1 a 2 meses	1.637	1486
de 2 a 3 meses	1.204	936
de 3 a 4 meses	1.049	1.066
de 4 a 6 meses	1.781	1.309
Acima de 6 meses	32.304	27.616
	40.982	41.260
	346.492	231.761

Os títulos a vencer classificados como não circulantes em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 possuem o seguinte fluxo de recebimento:

	30/09/2022	31/12/2021
Entre 1 e 2 anos	141.356	153.089
Até 3 anos	84.516	52.957
Até 4 anos	23.002	12.548
Após 4 anos	42.304	25.991
	291.178	244.585

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2022

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

4. Contas a receber--Continuação

4.2. Outras contas a receber

	Individual		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Contas a receber por				
Alienação de cotas	501	10.258	14.630	17.540
	501	10.258	14.630	17.540
Circulante	501	10.258	501	17.540
Não circulante	-	-	14.129	-

Abaixo a movimentação do saldo do contas a receber por alienação de quotas:

	Individual	Consolidado
31/12/2021	10.258	17.540
(+) Alienações	-	7.129
(+/-) Correções	-	2.373
(-) Recebimentos	(9.757)	(12.412)
30/09/2022	501	14.630

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 estão condicionadas à emissão do alvará de construção no terreno integralizado na SPE vendida, a previsão é que até 30 de junho de 2023 o alvará tenha sido emitido. 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 a receber em 30 de setembro de 2022 é de R\$7.000.

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 Eztec Empreendimentos e Participações S.A pelo valor de R\$8.250. Em 31 de dezembro de 2021 o saldo a receber era R\$4.089. Esse saldo foi quitado em 23 de fevereiro de 2022.

Em 2 de junho de 2021, realizou nova operação com a Eztec, 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 30 de setembro de 2022 é de R\$501.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2022

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

4. Contas a receber--Continuação

4.2. Outras contas a receber--Continuação

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 30 de setembro 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 30 de setembro de 2022.

4.3. Outros Créditos

Descrição	Individual		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Contas a receber por venda de imobilizado	7.951	7.272	7.951	7.272
Adiantamentos diversos	17.700	17.700	18.020	18.020
Créditos junto a cliente	47.376	39.736	71.090	49.155
Derivativos a receber	15.434	-	15.434	-
Mútuos a receber	22.760	21.243	24.070	21.243
Prospecção para novos negócios	6.970	6.470	15.535	8.927
Despesas comerciais antecipadas	503	27	34.653	26.638
Despesas financeiras antecipadas	-	-	54.803	32.891
Demais créditos	55.383	58.925	68.040	77.876
Total	174.077	151.373	309.596	242.022
Curto Prazo	151.313	130.126	285.320	220.565
Longo Prazo	22.764	21.247	24.276	21.457

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

5. Estoques

	Individual		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Imóveis concluídos	181	181	67.088	77.447
Imóveis em construção	-	-	698.662	660.864
Terrenos a incorporar	33.056	97.322	2.905.583	2.795.716
	33.237	97.503	3.671.333	3.534.027
Circulante	181	181	1.380.506	1.230.591
Não circulante	33.056	97.322	2.290.827	2.303.436

Em 30 de setembro 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 setembro de 2022 é de R\$3.173 (R\$3.056 em dezembro de 2021).

	31/12/2021	(+) Ajuste a Valor recuperável Líquido	(-) Reversão de Ajuste a valor recuperável Líquido	30/09/2022
Individual	-	-	-	-
Controladas	(3.056)	(117)	-	(3.173)
Consolidado	(3.056)	(117)	-	(3.173)

5.1. Juros capitalizados

Os juros incorridos referentes aos financiamentos à produção estão contabilizados nas rubricas de "Imóveis em construção" e "Imóveis concluídos" de acordo com o OCPC 01, e estes são apropriados ao resultado em decorrência das vendas. Em 30 de setembro de 2022 foram capitalizados nas contas de estoques, juros no montante de R\$7.095 (R\$1.364 para o período findo em 30 de setembro de 2021), ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$8.366 (R\$6.929 em 31 de dezembro de 2021), referente às unidades não vendidas. A taxa média utilizada para a capitalização dos juros foi de 16,71% em setembro de 2022 (9,70% no exercício findo em 31 de dezembro de 2021). Em 30 de setembro de 2022 e em 31 de dezembro de 2021 não havia financiamento à produção na controladora.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

6. Partes relacionadas

6.1. Empresas ligadas

Ativo	Individual		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Créditos junto a sócios de empreendimentos (a)	4.515	5.578	19.974	36.120
Conta corrente com empreendimentos (b)	108.631	127.157	43.543	47.777
	113.146	132.735	63.517	83.897
Circulante	113.146	132.735	61.936	82.261
Não circulante	-	-	1.581	1.636
Passivo	Individual		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Passivo junto a sócios de empreendimentos (a)	325	325	10.038	8.264
Conta corrente com empreendimentos (b)	11.702	10.416	1.862	6.336
	12.027	10.741	11.900	14.600
Circulante	12.027	10.741	11.900	14.600
Não circulante	-	-	-	-

- (a) Créditos e passivos juntos a sócios de empreendimentos: A Companhia realiza operações de mútuos com alguns parceiros de empreendimentos, geralmente acionistas não controladores das referidas SPEs. Essas operações se liquidam no encerramento da construção. Tais operações são corrigidas pelo CDI acrescido de *spread* de até 4,13% a.a. ou pelo IGPM acrescido de *spread* de até 1% a.m. Essas operações estão garantidas pelo resultado obtido nos empreendimentos, de forma que os direitos de participação no resultado dos sócios estão condicionados à liquidação das operações. No exercício de 2020 a companhia reconheceu uma provisão para perda no valor de R\$5.240 referente ao crédito junto a um parceiro específico. Não houve provisão adicional no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e no período findo em 30 de setembro de 2022.
- (b) Conta corrente com empreendimentos: tais operações são exclusivamente relacionadas ao aporte de recursos para a construção, sobre as quais não incide remuneração. Em 17 de fevereiro de 2021 a Riva realizou redução de capital social para restituição de capital aos acionistas no valor de R\$86.531, sendo R\$85.666 em favor da companhia. Em 30 de setembro de 2021 foram pagos R\$40.000 e em 05 de novembro de 2021 foram pagos R\$18.246 do saldo da redução de capital realizada em 17 de fevereiro de 2021 em favor da companhia. Em 30 de setembro de 2022 o saldo a receber da Riva era de R\$28.285.

Resultado

A Companhia realiza o fretamento de aeronaves da ALVG Investimentos e Participações Ltda. ("ALVG") para locomoção dos executivos durante a realização das atividades relacionadas aos negócios. Durante o período findo em 30 de setembro de 2022 foram pagos valores médios mensais de R\$218 referente à locação de aeronaves. A ALVG é uma empresa controlada pelo mesmo grupo de controle da Direcional.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

6. Partes relacionadas--Continuação

6.1. Empresas ligadas--Continuação

Resultado--Continuação

A Companhia realizou em 10 de dezembro de 2014 a alienação e locação do imóvel onde instalou sua sede social através de um contrato com vigência de 12 anos, firmado com o Fundo de Investimentos BRL Edifícios Comerciais que adquiriu esse imóvel. Essa operação foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia e realizada a valor de mercado, conforme avaliação efetuada pela CB Richard Ellis (CBRE). Durante o período findo em 30 de setembro de 2022 foram pagos valores médios mensais de R\$638 (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 pelo mesmo grupo de controle da Direcional.

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

6.2. Remuneração da administração e do Conselho Fiscal

As tabelas abaixo mostram a remuneração anual total para os administradores e conselheiros (i) proposta pela administração da Companhia para deliberação da AGO realizada no dia 29 de abril de 2022, e (ii) realizada no exercício de 2021.

Proposta para o exercício de 2022	2022			Total
	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Diretoria estatutária	
Número de membros (*)	7	3	7	17
Remuneração fixa anual (R\$)	1.800	200	4.100	6.100
Remuneração variável (R\$)	500	-	2.500	3.000
Remuneração baseada em opções de ações (R\$) (**)	-	-	4.000	4.000
	2.300	200	10.600	13.100

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

6. Partes relacionadas--Continuação

6.2. Remuneração da administração e do Conselho Fiscal--Continuação

Realizada no exercício de 2021	2021			Total
	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Diretoria estatutária	
Número de membros (*)	7	3	6	16
Remuneração fixa anual (R\$)	1.610	157	3.320	5.087
Remuneração variável (R\$)	337	-	1.871	2.208
Remuneração baseada em opções de ações (R\$) (**)	42	-	716	758
	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 proposto é de R\$246.

A Companhia também remunera seus Administradores através de plano de opções de ações, cujos detalhes estão descritos na Nota 22. A Companhia não mantém planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós-emprego.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

7. Investimentos

a) Abaixo a movimentação dos saldos mais relevantes de 31 de dezembro de 2021 para 30 de setembro de 2022

Empresas Controladas	Participação	31/12/2021	Dividendos/ Amortização	Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	30/09/2022
RIVA INCORPORADORA S/A	94,50%	305.477	-	45.945	76	351.498
CANARIO ENGENHARIA LTDA.	100,00%	92.444	-	13.181	(13.772)	91.853
ITAPEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	99,90%	55.643	(29.509)	27.608	13.960	67.702
BELLA MOEDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	44.467	-	(4)	26	44.489
DIRECIONAL TAGUATINGA ENGENHARIA LTDA	100,00%	53.184	(25.239)	9.795	(3.370)	34.370
VISTA SERRANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	18.118	-	7.272	4.492	29.882
AZURITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	30.879	-	(738)	(722)	29.419
SAQUAREMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	23.933	-	12.487	(7.645)	28.775
RIO LARGO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	28.331	-	(337)	660	28.654
COLINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	100,00%	20.198	-	9.493	(1.824)	27.867
NOVA ALMENARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	17.052	-	6.776	2.380	26.208
ABRANTES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	2.402	-	3.469	16.348	22.219
PARQUE DAS CEREJEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	24.349	-	(8.259)	5.919	22.009
ARAPUA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	8.692	-	621	11.419	20.732
ALCOBAÇA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	99,90%	18.761	-	1	115	18.877
ARAGUACEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	27.251	(12.313)	11.743	(8.738)	17.943
ALEGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	16.952	-	1.301	(1.703)	16.550
DIRECIONAL FEIJO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	15.314	-	-	55	15.369
NOVO HAMBURGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	50,00%	13.144	(2.686)	6.006	(1.262)	15.202
Outras Controladas	-	640.111	(255.432)	130.126	137.040	651.845
Total Controladas:		1.456.702	(325.179)	276.486	153.454	1.561.463
Controladas em Conjunto (na controladora)	-	62.311	(1.629)	8.050	(11.761)	56.971
Total Controladora		1.519.013	(326.808)	284.536	141.693	1.618.434
Controladas em Conjunto (na controladora)	-	62.311	(1.629)	8.050	(11.761)	56.971
Controladas em Conjunto (em controladas)	-	55.669	(3.486)	9.375	9.681	71.239
Total Consolidado		117.980	(5.115)	17.425	(2.080)	128.210

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

7. Investimentos--Continuação

b) Abaixo a composição dos saldos das controladas e controladas em conjunto de 30 de setembro de 2022

Empresas Controladas	Participação	Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	
Riva Incorporadora S/A	94,50%	77.735	539.960	81.169	150.068	386.458
Canario Engenharia Ltda.	100,00%	156.595	2.235	21.079	45.898	91.853
Itapema Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,90%	59.073	61.894	8.745	44.452	67.770
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	44.493	4	-	44.489
Santa Ines Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	59.690	46.998	45.599	21.913	39.176
Alto Buritis Participações Societárias Ltda	60,00%	4.333	36.162	2.061	-	38.434
Manauara Vii Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	45.758	6.387	15.755	592	35.798
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda	100,00%	23.097	23.339	9.309	2.757	34.370
Coroados Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	41.043	6.327	9.910	3.117	34.343
Novo Hamburgo Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	45.739	1.832	859	16.307	30.405
Vista Serrana Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	20.951	56.004	4.120	42.923	29.912
Altos Pilares Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	30.977	124	2.332	-	28.769
Rio Largo Empreendimento Imobiliários Ltda	99,90%	31.674	1.854	4.365	480	28.683
Direcional Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1	27.906	14	-	27.893
Colina Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	43.830	5.559	8.172	13.350	27.867
Nova Itabira Empreendimentos Imobiliários Ltda - Scp Confisco	50,00%	18.350	10.692	5.553	987	22.502
Parque Das Cerejeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,00%	17.768	8.356	3.295	820	22.009
Bello Villarinho Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	50,00%	12.059	8.698	1.445	136	19.176
Araguacema Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	27.680	5.892	2.084	13.528	17.960
Riacho Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda	95,87%	17.123	4.369	7.380	1.131	12.981
Arantina Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	12.623	4.697	1.787	2.848	12.685
Nova Olinda Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	34.367	21.466	8.369	36.004	11.460
Sao Gotardo Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	3.311	380	1.484	72	2.135
Outras Controladas	-	1.409.236	2.094.490	354.135	2.115.506	1.034.085
TOTAL CONTROLADAS		2.193.013	3.020.114	599.025	2.512.889	2.101.213
CONTROLADAS EM CONJUNTO		194.427	143.868	79.595	70.453	188.247

Em 30 de setembro de 2022 e em 31 de dezembro de 2021, 56,88% e 51,23%, respectivamente, dos ativos da Companhia estão inseridos na estrutura de segregação patrimonial, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931/04.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

8. Imobilizado

Individual

	Máquinas e equipamentos	Formas de alumínio	Móveis e utensílios	Veículos	Equipamentos de informática	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Ativos de direito de uso	Outros	Total imobilizado
Taxas de depreciação	10%	(b)	10%	20%	20%	8,33%	(c)	-	-
Custo									
Saldo em 31/12/2021	12.186	144.516	3.568	779	8.122	9.353	52.806	227	231.557
Adições	-	49.912	139	-	832	126	299	-	51.308
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 30/09/2022	12.186	194.428	3.707	779	8.954	9.479	53.105	227	282.865
Depreciação									
Saldo em 31/12/2021	(11.729)	(116.088)	(2.531)	(753)	(4.952)	(5.251)	(22.022)	(220)	(163.546)
Depreciação do período	(108)	(12.650)	(209)	(11)	(783)	(625)	(5.409)	(5)	(19.800)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 30/09/2022	(11.837)	(128.738)	(2.740)	(764)	(5.735)	(5.876)	(27.431)	(225)	(183.346)
Valor contábil									
Em 31/12/2021	457	28.428	1.037	26	3.170	4.102	30.784	7	68.011
Em 30/09/2022	349	65.690	967	15	3.219	3.603	25.674	2	99.519

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

8. Imobilizado--Continuação

Consolidado

	Máquinas e equipamentos	Formas de alumínio	Móveis e utensílios	Veículos	Equipamentos de informática	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Estande de vendas	Ativos de direito de uso	Outros	Total imobilizado
Taxas de depreciação	10%	(b)	10%	20%	20%	8%	(a)	(c)	-	
Custo										
Saldo em 31/12/2021	23.970	148.871	8.629	2.458	14.538	9.903	100.011	54.271	1.260	363.911
Adições	108	56.937	397	-	1.931	134	8.674	299	-	68.480
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 30/09/2022	24.078	205.808	9.026	2.458	16.469	10.037	108.685	54.570	1.260	432.391
Depreciação										
Saldo em 31/12/2021	(21.600)	(119.601)	(6.156)	(2.419)	(9.392)	(5.313)	(76.117)	(23.016)	(1.222)	(264.836)
Depreciação do período	(524)	(12.651)	(459)	(18)	(1.400)	(706)	(10.227)	(5.718)	(9)	(31.712)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 30/09/2022	(22.124)	(132.252)	(6.615)	(2.437)	(10.792)	(6.019)	(86.344)	(28.734)	(1.231)	(296.548)
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 30/09/2022	1.954	73.556	2.411	21	5.677	4.018	22.341	25.836	29	135.843

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

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

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2022

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

8. Imobilizado--Continuação

Consolidado--Continuação

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

A Companhia e suas controladas possuem 26 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 30 de setembro de 2022 foi de R\$46.866(R\$148.871 em 31 de dezembro de 2021). Ocorreram adições de imobilizado no período 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	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Financiamento à construção	-	-	123.763	42.172
FINAME e <i>leasing</i> financeiro de equipamentos	9.914	10.800	12.039	12.768
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	976.637	668.981	985.532	728.884
Cédula de Crédito Bancário	-	100.445	-	100.445
Debêntures	356.187	357.133	356.186	357.133
Total geral	1.342.738	1.137.359	1.477.520	1.241.402
Circulante	294.756	125.358	296.727	127.205
Não circulante	1.047.982	1.012.001	1.180.793	1.114.197

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 também poupança mais spread entre 4% e 5% do CDI. Essas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos. Essas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Leasing

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

Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI

175ª Série: consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário dos CRIs desde a data de emissão dos CRIs, é composta por juros remuneratórios de 5,08% ao ano mais IPCA. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRIs, os quais não contarão também com garantia flutuante da Emissora. O prazo de vencimento dessa emissão é em dezembro de 2024.

Em março de 2021 foi contratado um instrumento financeiro derivativo (SWAP), de mesmo prazo (até dezembro de 2024), para proteção de sua exposição à taxa IPCA. Tal operação tinha como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos das mudanças nas taxas através da substituição de IPCA por CDI menos 1,45% ao ano. Em dezembro de 2021, esse *swap* foi liquidado, para que fosse possível, a partir de uma nova contratação de *swap* na mesma data, efetuar a contabilização da operação pela metodologia de *hedge accounting*. O objetivo dessa movimentação possui caráter puramente contábil, para proteger o balanço da Companhia de possíveis oscilações decorrentes da marcação a mercado (MtM), ao mesmo tempo em que se preza pela continuidade da proteção em relação à variação do IPCA. A contratação permitiu a substituição do IPCA por CDI menos 0,89% ao ano. Os efeitos dessa transação estão evidenciados na Nota 21.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI--Continuação

193ª Série: consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário dos CRIs desde a data de emissão dos CRIs, é composta por juros remuneratórios 104% da variação acumulada da Taxa DI. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRIs, os quais não contarão também com garantia flutuante da Emissora. O prazo de vencimento dessa emissão é em julho de 2025.

356ª e 357ª Série: consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. Trata-se da 1ª emissão da subsidiária Riva Incorporadora S/A. realizada em duas séries e possui a Direcional como fiadora no âmbito da escritura de emissão. Para cada série foram emitidas 30.000 (trinta mil) debêntures simples. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário desde a data de emissão, é composta por juros remuneratórios de 3,60% e 3,40% a.a., respectivamente, somados a variação acumulada da Taxa DI. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRIs, os quais não contarão também com garantia flutuante da Emissora. O prazo de vencimento dessa emissão será em julho de 2033 e em julho de 2032, respectivamente. No entanto, esses títulos foram parcialmente liquidados de maneira antecipada. A liquidação antecipada correspondeu a um total de R\$51.054 (cinquenta e um milhões e cinquenta e quatro mil reais).

371ª Série: consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. Trata-se da 7ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, de espécie quirografária da Direcional. Foram emitidas 200.000 (duzentas mil) debêntures. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário desde a data de emissão, é composta por juros remuneratórios de 4,8444% ao ano somados a 100% da variação acumulada do IPCA. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRIs, os quais não contarão também com garantia flutuante da Emissora. O prazo de vencimento dessa emissão será em abril de 2028.

Ato contínuo à emissão, foi contratado um outro instrumento financeiro derivativo (SWAP), de mesmo prazo (até abril de 2028), para proteção de sua exposição ao IPCA. Tal operação tem como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos de volatilidade do índice de preços. Com isso, a exposição à remuneração das debêntures passou a ser

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

atrelada à variação do CDI mais 1,4522% ao ano. Os efeitos dessa transação estão evidenciados na Nota 21.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI--Continuação

2E Série 001: consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. Trata-se da 2ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, de espécie quirografária da Direcional. Foram emitidas 300.000 (trezentas mil) debêntures. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário desde a data de emissão, é composta por juros remuneratórios de 6,4899% ao ano somados a 100% da variação acumulada do IPCA. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRIs, os quais não contarão também com garantia flutuante da Emissora. O prazo de vencimento dessa emissão será em junho de 2032.

Ato contínuo à emissão, foi contratado um outro instrumento financeiro derivativo (SWAP), de mesmo prazo (até junho de 2032), para proteção de sua exposição ao IPCA. Tal operação tem como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos de volatilidade do índice de preços. Com isso, a exposição à remuneração das debêntures passou a ser atrelada à variação do CDI mais 1,2200% ao ano

Cédula de Crédito Bancário Empresarial

CCB Compror emitida junto ao Banco Santander no valor de R\$100.000 (cem milhões de reais). A taxa de juros praticada nessa modalidade 2,50% a.a. acrescidos da Taxa CDI, calculadas e divulgadas pela CETIP ("Taxa DI"). Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre esta CCB Compror, os quais não contarão também com garantia flutuante da Emissora. O prazo de vencimento dessa emissão será em julho de 2023, entretanto, o saldo devedor foi integralmente liquidado em abril de 2022.

Debêntures

6ª Emissão: Em setembro de 2020, a Companhia realizou a 6ª Emissão de Debêntures Simples, as quais não são conversíveis em ações, de Espécie Quirografária, em Série Única, para distribuição pública e com esforços restritos de distribuição. As Debêntures possuem prazo de vencimento de cinco anos, contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em setembro de 2025. Foram emitidas 250.000 (duzentas e cinquenta mil) debêntures, cujo valor unitário na data da emissão foi de R\$1.000,00 (mil reais). Sobre a remuneração, incidirão sobre o valor nominal unitário das debêntures juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 2,85% (dois inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre as

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

debêntures, os quais não contarão também com garantia flutuante da Emissora.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Debêntures--Continuação

8ª Emissão: Em outubro de 2021, a Companhia realizou sua 8ª Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, de Espécie Quirografária, em Série Única, para distribuição pública e com esforços restritos de distribuição. O prazo de vencimento das Debêntures é de cinco anos, contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em outubro de 2026. Foram emitidas 100.000 (cem mil) debêntures, cujo valor unitário na data da emissão foi de R\$1.000,00 (mil reais). Em relação à remuneração aos investidores, incidirão sobre o valor nominal unitário das debêntures juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre as debêntures, que também não contam com garantia flutuante da Emissora.

Os contratos de debêntures e CRIs estão sujeitos a *covenant* financeiro, que pode ser calculado através da fórmula abaixo. Os vencimentos serão antecipados somente se ultrapassarem esse limite, que em 30 de setembro de 2022 era de 0,1912.

Dívida líquida corporativa

Patrimônio Líquido < 0,5

A parcela não circulante dos empréstimos em 30 de setembro de 2022 tem os seguintes vencimentos:

Período	30/09/2022	
	Individual	Consolidado
Outubro de 2023 a setembro de 2024	243.932	246.977
Outubro de 2024 a setembro de 2025	239.050	243.701
Outubro de 2025 a setembro de 2026	114.358	127.846
A partir de Outubro de 2026	450.642	562.269
	<u>1.047.982</u>	<u>1.180.793</u>

9.2. Financiamentos por arrendamento

A Companhia possui arrendamentos de imóveis e veículos. O prazo dos arrendamentos de imóveis varia entre 1 e 5 anos, e o de veículos tem prazo de 1 ano.

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2022

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

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.2. Financiamentos por arrendamento--Continuação

Abaixo a composição do arrendamento:

	30/09/2022	
	Individual	Consolidado
Saldo em 31/12/2021	34.324	35.217
Adições	299	299
Pagamentos principal	(5.656)	(5.815)
Pagamento juros	(579)	(579)
AVP (Juros apropriados)	1.477	1.515
Saldo em 30/09/2022	29.865	30.637
Curto Prazo	9.129	9.795
Longo Prazo	20.736	20.842

	31/12/2021	
	Individual	Consolidado
Saldo em 31/12/2020	38.389	39.566
Adições	795	793
Pagamentos principal	(8.158)	(8.502)
Pagamento juros	(713)	(713)
Correção	1.717	1.717
AVP (juros apropriados)	2.294	2.356
Saldo em 31/12/2021	34.324	35.217
Curto prazo	9.339	10.088
Longo prazo	24.985	25.129

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

	30/09/2022	
	Individual	Consolidado
Vencimento até 1 ano	9.129	9.795
Vencimento entre 1 e 2 anos	6.602	6.658
Vencimento entre 2 e 3 anos	6.113	6.163
Vencimento acima de 3 anos	8.021	8.021
	29.865	30.637

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.2. Financiamentos por arrendamento--Continuação

Consolidado	Contraprestação (sem inflação futura)	Contraprestação (com inflação futura)	Inflação não incorporada nas contratações
1º ano	9.795	10.234	439
2º ano	6.657	7.017	360
3º ano	6.163	6.500	337
4º ano	5.737	6.056	319
5º ano	2.285	2.414	129
	30.637	32.221	1.584

10. Obrigações trabalhistas

Composição do saldo de obrigações trabalhistas:

Descrição	Individual		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Salários e retiradas a pagar	3.286	2.249	8.109	6.338
Encargos trabalhistas e previdenciários	1.869	2.032	5.366	5.332
Provisões trabalhistas	14.433	6.988	33.948	17.612
Outros	1.636	1.380	2.269	2.545
	21.224	12.649	49.692	31.827

11. Obrigações tributárias

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

11. Obrigações tributárias--Continuação

Impostos correntes	Individual		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
PIS	175	157	249	238
COFINS	990	853	1.332	1.228
Regime especial de tributação	-	-	6.863	11.027
IRPJ	-	-	1.016	703
CSLL	-	-	508	331
Outros	453	411	4.247	3.093
	1.618	1.421	14.215	16.620
Impostos correntes com recolhimento diferido				
PIS	8	6	2.476	1.783
COFINS	39	26	11.381	8.176
AVP	-	-	(796)	(605)
IRPJ	28	18	8.391	6.031
CSLL	14	9	4.394	3.159
Outros	-	-	(691)	(369)
	89	59	25.155	18.175
	1.707	1.480	39.370	34.795
Circulante	1.707	1.480	27.585	25.094
Não circulante	-	-	11.785	9.701

12. Credores por imóveis compromissados

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

	31/12/2021	(+) Aquisições	(-) Pagamentos	(+/-) Revisões	(+/-) Transferência para SPEs	30/09/2022
Individual	70.877	3.050	-	-	(61.445)	12.482
Circulante	-	-	-	-	-	-
Não circulante	70.877	-	-	-	-	12.482
	31/12/2021	(+) Aquisições	(-) Pagamentos	(+/-) Revisões	(-) Cancelamento de contrato	30/09/2022
Consolidado	2.122.997	259.505	(188.229)	12.681	(31.920)	2.175.034
Circulante	62.779	-	-	-	-	69.934
Não circulante	2.060.218	-	-	-	-	2.105.100

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2022

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

12. Credores por imóveis compromissados--Continuação

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
<i>Aging list:</i>		
Até 1 ano	69.934	62.779
Entre 1 e 2 anos	1.022.007	1.289.516
Entre 2 e 3 anos	611.054	446.073
Entre 3 e 4 anos	166.305	105.703
Após 4 anos	305.734	218.926
	2.175.034	2.122.997

13. Adiantamento de clientes

Individual	31/12/2021	(+) Aquisições/ recebimentos	(-) Amortizações	(-) Transferência para SPE	30/09/2022
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	27.086	20.875	-	(26.706)	21.255
Total adiantamentos	27.086	20.875	-	(26.706)	21.255
Circulante	-				-
Não circulante	27.086				21.255

Consolidado	31/12/2021	(+) Aquisições/ recebimentos	(-) Amortizações	(+/-) Revisões	(-) Baixas/ cancelamentos	30/09/2022
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	377.060	47.325	(10.876)	(9.343)	-	404.166
Adiantamento por recebimento (ii)	12.989	26.821	(18.336)	-	-	21.474
Total adiantamentos	390.049	74.146	(29.212)	(9.343)	-	425.640
Circulante	14.705					43.336
Não circulante	375.344					382.304

(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.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

14. Outras contas a pagar

	Individual		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Débitos com clientes	13.429	6.571	17.826	9.760
Débitos com parceiros (a)	-	-	26.920	26.920
Contas a pagar por aquisições de participações societárias (b)	2.028	2.028	92.659	116.129
Dividendos propostos	-	-	417	417
Passivo a descoberto (c)	9.559	8.904	-	-
Derivativos a pagar	9.331	3.669	9.331	3.669
Outros créditos de Cessão de Recebíveis (d)	116.842	-	23.080	-
Outros	7.882	9.847	29.148	30.843
Total	159.071	31.019	199.381	187.738
Circulante	157.043	28.991	101.989	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 o grupo mantém investimentos. Em 10 de dezembro de 2020, a Riva adquiriu 100% das quotas da Grauna Incorporadora Ltda, pelo valor de R\$11.400, quitado em 06 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, a ser pago em parcela única com vencimento em 15 de junho de 2024. Na mesma data, a Companhia adquiriu 83,33% da participação da Jardim Bela Vista Incorporação Imobiliária SPE Ltda pelo valor de R\$5.109, com vencimento em 15 de junho de 2025. Em 05 de maio de 2021, a Riva Incorporadora S.A., controlada da Direcional, adquiriu 100% da participação da empresa BFRE Assessoria Empresarial e Participações Ltda pelo valor de R\$86.564. O saldo a pagar em 30 de setembro era de R\$76.364. Em 02 de junho de 2021, a Riva adquiriu 100% das cotas 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 30 de setembro de 2022. Em 22 de junho de 2022, a Companhia adquiriu as quotas das empresas Resedas, Dream, Jupiá, Parque das Cerejeiras, Santorini, Florence e Limoeiro, pelo valor de R\$1.420, quitado em 27 de junho de 2022.
- (c) Está representado nessa rubrica o saldo de investimentos em controladas ou controladas em conjunto que estão com patrimônio líquido negativo.
- (d) A companhia possui créditos referentes a valores que recebeu, por conta e ordem de suas controladas referentes a cessão de recebíveis que estão registrados nessa rubrica.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

14. Outras contas a pagar--Continuação

14.1. Passivo de Cessão

	Individual		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Crédito cessão de recebíveis - Venda de carteira	-	-	92.662	-

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 reteve 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.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

15. Provisões

15.1. Provisão para garantia

	Individual		Consolidado	
Saldo 31/12/2021	2.258		40.194	
(+) Provisões	1.938		17.678	
(-) Reversão/baixas	(414)		(563)	
(-) Pagamentos	(2.512)		(13.011)	
Saldo 30/09/2022	1.270		44.298	

	Individual		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Circulante	1.270	2.258	29.705	28.143
Não circulante	-	-	14.593	12.051
	1.270	2.258	44.298	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 do custo orçado de cada empreendimento em média para as obras de incorporação 1,21% e para as obras de serviços 0,97% em setembro de 2022.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

15. Provisões--Continuação

15.2. Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

	Individual			Total
	Tributário	Trabalhista	Cível	
Saldo em 31 de dezembro de 2021	-	1.771	2.284	4.055
Provisões	30	4	4.926	4.960
Reversões	-	(269)	(1.058)	(1.327)
Pagamentos	-	(1.046)	(2.877)	(3.923)
Saldo em 30 de setembro de 2022	30	460	3.275	3.765

	Consolidado			Total
	Tributário	Trabalhista	Cível	
Saldo em 31 de dezembro de 2021	102	7.508	16.398	24.008
Provisões	30	4.365	15.040	19.435
Reversões	(4)	(3.392)	(4.657)	(8.053)
Pagamentos	-	(3.826)	(7.577)	(11.403)
Saldo em 30 de setembro de 2022	128	4.655	19.204	23.987

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 30 de setembro de 2022, os valores consolidados são: trabalhista R\$29.360, tributário R\$14.589 e cível R\$316.295. Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

16. Patrimônio líquido

16.1. 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.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

16. Patrimônio líquido--Continuação

16.1. Capital social--Continuação

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 informações contábeis intermediárias é de R\$1.200.000.

16.2. Ações em tesouraria

Durante o período encerrado em 30 de setembro 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\$3.150 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 período encerrado em 30 de setembro de 2022, foram recompradas 549.000 ações a valor de mercado que totalizou R\$5.539, 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	-
30 de setembro de 2022	148.985.192	1.014.808	150.000.000

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

16. Patrimônio líquido--Continuação

16.2. Ações em tesouraria--Continuação

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, ao 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.

16.3. Reservas de capital

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

Conforme divulgado na Nota 22, a Companhia reconhece na referida rubrica os serviços recebidos em contrapartida da outorga de opções de compra de ações. Concomitantemente ao período das opções de ações.

16.4. Reserva de lucro

16.4.1. Reserva legal

A reserva legal é constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada período social, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

16.4.2. Reserva de retenção de lucros

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

16. Patrimônio líquido--Continuação

16.4. Reserva de lucro--Continuação

16.4.3. Distribuição de dividendos

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.

16.5. Lucro por ação

Os cálculos de lucro por ação para o período findo em 30 de setembro de 2022 e 2021 podem ser assim demonstrados:

	30/09/2022	30/09/2021
Lucro do período	131.969	114.979
Média ponderada do número de ações	149.127.967	145.420.284
Lucro líquido básico por ação - R\$	0,89	0,79
Média ponderada do número de ações (diluída)	149.780.693	146.541.404
Lucro líquido diluído por ação - R\$	0,88	0,79

16.6. Participações não controladores

No período findo em 30 de setembro de 2022, as variações no patrimônio líquido das controladas geraram uma redução de R\$43.895 no patrimônio líquido dos não controladores. No mesmo período, a participação dos acionistas não controladores no resultado foi de R\$52.287.

As aquisições de participações junto aos acionistas não controladores geraram uma redução de R\$449 registrado diretamente no patrimônio líquido da controladora.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

17. Receita líquida

	Individual			
	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2021 a 30/09/2021
Receita bruta de vendas	-	-	910	-
Receita bruta de serviços	25.729	5.383	28.987	8.106
Receita bruta total	25.729	5.383	29.897	8.106
Impostos incidentes sobre vendas	(6.576)	(2.530)	(3.284)	(1.021)
Vendas canceladas	(1.262)	(100)	(107)	(43)
Receita operacional líquida	17.891	2.753	26.506	7.042

	Consolidado			
	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2021 a 30/09/2021
Receita bruta de vendas	1.651.840	589.186	1.330.435	462.751
Receita bruta de serviços	55.582	15.727	56.775	18.022
Receita bruta total	1.707.422	604.913	1.387.210	480.773
Ajuste a valor presente	(5.149)	(5.463)	(8.370)	(2.776)
Impostos incidentes sobre vendas	(46.074)	(17.142)	(34.769)	(12.064)
Vendas canceladas	(27.568)	(7.897)	(54.662)	(12.571)
Receita operacional líquida	1.628.631	574.411	1.289.409	453.362

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 período referente aos empreendimentos em construção o montante de R\$10.876 em 30 de setembro de 2022 (R\$13.678 em 30 de setembro de 2021) referentes à apropriação de permutas por unidades a construir por terrenos.

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2022

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

17. Receita líquida--Continuaçãoa) Resultado a apropriar

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

I) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas	1.135.105
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Receita de Vendas Contratadas	3.694.530
b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	2.559.425
<i>Receitas de Vendas Apropriadas</i>	<i>2.665.195</i>
<i>Distratos - Receitas estornadas</i>	<i>(105.770)</i>
II) Receitas de Indenizações por distratos	4.673
III) Custo Orçado a Apropriar de unidades Vendidas	685.969
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	2.208.705
b) Custo de Construção Incorrido	1.579.013
Encargos Financeiros Apropriados	5.678
c) Distratos - Custo de Construção	(56.277)
Distratos - Encargos Financeiros	(135)
Drive CI / CO (sem encargos financeiros)	68,94%
IV) Custo Orçado a Apropriar em Estoque	1.068.977
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	1.765.346
b) Custo de Construção Incorrido	696.369
Encargos Financeiros Apropriados	2.293
Unidades Vendidas	18.804

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

17. Receita líquida--Continuação

b) Resultado apropriado

Resultado apropriado de	01/01/2022 a 30/09/2022		01/07/2022 a 30/09/2022		01/01/2021 a 30/09/2021		01/07/2021 a 30/09/2021	
	Receitas de unidades vendidas	(-) custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) custo das unidades vendidas
Individual								
Serviços	17.891	(11.998)	2.753	(3.994)	25.596	(7.188)	7.042	(2.883)
Incorporação - imóveis concluídos	-	-	-	-	910	(792)	-	-
Total Individual	17.891	(11.998)	2.753	(3.994)	26.506	(7.980)	7.042	(2.883)
Controladas								
Serviços	25.270	(24.799)	8.846	(8.083)	26.067	(29.829)	9.544	(10.420)
Terreno	2.252	(2.909)	105	-	320	(784)	-	-
Incorporação - imóveis concluídos	284.660	(179.724)	46.376	(31.074)	239.904	(158.428)	49.908	(35.751)
Incorporação - imóveis em construção	1.298.558	(838.336)	516.331	(332.718)	996.612	(622.924)	386.868	(242.094)
Total Controladas	1.610.740	(1.045.768)	571.658	(371.875)	1.262.903	(811.965)	446.320	(288.265)
Total Consolidado	1.628.631	(1.057.766)	574.411	(375.869)	1.289.409	(819.945)	453.362	(291.148)

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

18. Custos e despesas por natureza

Descrição	Individual			
	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2021 a 30/09/2021
Matéria-prima, e materiais de uso e consumo	(2.872)	(1.222)	(6.215)	(2.007)
Despesas com pessoal	(64.346)	(22.027)	(55.540)	(19.753)
Depreciação e amortização	(16.760)	(5.335)	(16.500)	(5.863)
Serviços de terceiros	(4.270)	(1.909)	(5.181)	(1.595)
Energia elétrica, água e telefone	(1.775)	(535)	(1.693)	(658)
Despesas gerais com vendas	(2.048)	(661)	-	-
Provisão para plano de opções de ações	(2.230)	(747)	-	-
Provisão para PLR	(7.934)	(3.612)	-	-
Outras despesas	(7.983)	(2.936)	(9.854)	(2.901)
	(110.218)	(38.984)	(94.983)	(32.777)
Classificados como				
Custos dos imóveis vendidos	(1.672)	(892)	(1.824)	(603)
Custos de serviços prestados	(10.326)	(3.102)	(6.156)	(2.280)
Despesas comerciais	(4.965)	(1.626)	(3.153)	(480)
Despesas gerais e administrativas	(93.255)	(33.364)	(83.850)	(29.414)
	(110.218)	(38.984)	(94.983)	(32.777)
Descrição	Consolidado			
	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2021 a 30/09/2021
Matéria-prima, e materiais de uso e consumo	(868.419)	(312.894)	(671.526)	(246.684)
Despesas com pessoal	(223.450)	(74.111)	(180.240)	(55.378)
Juros Capitalizados	(5.658)	(2.484)	(2.805)	(826)
Depreciação e amortização	(40.657)	(12.828)	(37.625)	(13.004)
Serviços de terceiros	(12.537)	(4.851)	(13.783)	(4.033)
Energia elétrica, água e telefone	(4.218)	(1.283)	(3.696)	(1.275)
Despesas gerais com vendas	(54.830)	(18.749)	(52.314)	(20.546)
Comissão de vendas	(83.980)	(30.695)	(75.579)	(28.261)
Provisão para plano de opções de ações	(2.230)	(747)	-	-
Provisão para PLR	(8.865)	(3.907)	-	-
Outras despesas	(14.785)	(5.838)	(18.106)	(4.475)
	(1.319.629)	(468.387)	(1.055.674)	(374.482)
Classificados como				
Custos dos imóveis vendidos	(1.022.641)	(364.684)	(785.060)	(279.549)
Custos de serviços prestados	(35.125)	(11.185)	(34.885)	(11.599)
Despesas comerciais	(150.416)	(52.788)	(137.776)	(49.549)
Despesas gerais e administrativas	(111.447)	(39.730)	(97.953)	(33.785)
	(1.319.629)	(468.387)	(1.055.674)	(374.482)

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

19. Resultado financeiro

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

	Individual			
	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2021 a 30/09/2021
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	55.154	25.174	12.916	5.575
Ganho <i>hedge accounting</i>	29.507	15.863	9.507	9.507
Atualização monetária e juros contratuais	1.416	559	2.015	618
Receita com derivativos	40.151	24.786	10.400	2.642
Variação cambial	-	-	1.424	-
	126.228	66.382	36.262	18.342
Despesas financeiras				
Despesas com juros	(109.817)	(29.293)	(70.418)	(30.575)
Variação cambial	-	-	(2.521)	-
Despesas bancárias	(911)	(248)	(1.128)	(275)
Despesa com venda de carteira	-	-	-	-
Despesa <i>hedge accounting</i>	(19.482)	(13.468)	-	-
Juros sobre arrendamento	(2.066)	(725)	(2.166)	(712)
Despesas com derivativos	(47.058)	(22.143)	(10.832)	(5.415)
	(179.334)	(65.877)	(87.065)	(36.977)
Resultado financeiro líquido	(53.106)	505	(50.803)	(18.635)

	Consolidado			
	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2021 a 30/09/2021
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	67.405	28.861	16.913	7.589
Ganho <i>hedge accounting</i>	29.507	15.863	9.508	9.508
Atualização monetária e juros contratuais	4.294	1.313	4.204	986
Receita com derivativos	40.151	24.786	10.400	2.642
Variação cambial	-	-	1.424	-
	141.357	70.823	42.449	20.725
Despesas financeiras				
Despesas com juros	(116.276)	(30.064)	(74.102)	(32.395)
Variação cambial	-	-	(2.522)	-
Despesas bancárias	(5.967)	(2.246)	(4.698)	(1.385)
Despesa com venda de carteira	(9.009)	(2.395)	(2.402)	(460)
Despesa <i>hedge accounting</i>	(19.482)	(13.468)	-	-
Juros sobre arrendamento	(2.182)	(764)	(2.275)	(746)
Despesas com derivativos	(47.058)	(22.143)	(10.832)	(5.415)
	(199.974)	(71.080)	(96.831)	(40.401)
Resultado financeiro líquido	(58.617)	(257)	(54.382)	(19.676)

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

20. Imposto de renda e contribuição social

	Individual			
	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2021 a 30/09/2021
Lucro antes do IRPJ e CSLL	131.984	63.264	115.010	47.190
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	44.875	21.510	39.102	16.044
Empresas tributadas pelo Lucro Real				
Adições e Exclusões	36.987	17.530	31.468	13.215
Adição (exclusão) equivalência patrimonial	(284.536)	(103.642)	208.549	(173.081)
Base de tributação	(115.565)	(22.848)	323.574	(93.324)
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base de tributação	-	-	16	5
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
Despesa com imposto	-	-	-	-
Despesa com imposto diferido	-	-	-	-
Empresas tributadas pelo RET (1%)				
Base de tributação	3.131	-	6.559	1.262
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	0,47%	0,47%	0,47%	0,47%
Despesa com imposto	-	-	15	-
Despesa com imposto diferido	15	-	16	6
Despesa com IRPJ e CSLL do período	15	-	31	6
Alíquota efetiva	0,01%	0,00%	0,03%	0,01%

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

20. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

	Consolidado			
	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2021 a 30/09/2021
Lucro antes do IRPJ e CSLL	218.878	92.266	173.652	67.160
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	74.419	31.370	59.042	22.834
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base de tributação	13.941	5.241	9.946	17.862
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
Despesa com imposto	4.816	1.725	56	243
Despesa com imposto diferido	(76)	57	171	164
Empresas tributadas pelo RET (1%)				
Base de tributação	3.781	318	34.890	(3.422)
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	0,47%	0,47%	0,47%	0,47%
Despesa com imposto	2	1	231	59
Despesa com imposto diferido	16	1	(67)	(75)
Empresas tributadas pelo RET (4%)				
Base de tributação	1.555.418	544.902	1.316.060	409.551
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	26.670	8.551	22.075	7.828
Despesa com imposto diferido	3.194	1.911	3.193	36
Despesa com IRPJ e CSLL do período	34.622	12.246	25.659	8.255
Alíquota efetiva	15,82%	13,27%	14,78%	12,29%

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos períodos findos em 30 de setembro de 2022 e 2021 demonstra a diferença temporal entre o regime de caixa utilizado pelas SCPs e SPEs, tributadas pelo Lucro Presumido e RET (Regime Especial de Tributação), e a provisão de imposto sobre o saldo de contas a receber.

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

21. Instrumentos financeiros

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

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

Risco de taxas de juros

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

Para gerenciar parte do risco de taxas de juros, a Companhia contrata diferentes swaps que objetivam trocar a variação do IPCA pelo CDI, com base no valor nominal referente aos CRIs indexados ao índice de preços. Esses instrumentos derivativos visam unicamente dar proteção às obrigações de dívida objeto do *hedge*.

Risco de liquidez

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

	Consolidado				Total
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	
Em 30 de setembro de 2022					
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	296.727	246.977	243.701	690.115	1.477.520
Fornecedores	105.049	8.928	-	-	113.977
Partes relacionadas (Nota 6.1)	11.900	-	-	-	11.900
Credores por imóveis compromissados (Nota 12)	69.934	1.022.007	611.054	472.039	2.175.034
Adiantamento por recebimento (Nota 13)	21.474	-	-	-	21.474

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.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Risco de liquidez--Continuação

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 30 de setembro de 2022, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. Hoje a maior parte do 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	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Ativos financeiros				
Custo amortizado				
Contas a receber	4.1	16.114	12.366	637.670
Contas a receber por alienação de investimentos		501	10.258	14.630
Outras contas a receber	-	8.183	7.420	8.807
Valor justo pelo resultado (*)		885.560	610.552	1.195.254
Caixa e bancos	3.1	2.430	1.332	207.380
Equivalente de caixa	3.1	456.088	285.883	558.030
Aplicações financeiras	3.2	411.608	323.337	414.410
Derivativos a receber		15.434	-	15.434
Total dos ativos financeiros		910.358	640.596	1.856.361
Passivos financeiros				
Custo amortizado		1.523.889	1.258.543	4.082.617
Credores por imóveis compromissados	12	12.482	70.877	2.175.034
Adiantamento por recebimento	13	-	-	21.474
Empréstimos e financiamentos	9	1.342.738	1.137.359	1.477.520
Fornecedores	-	6.902	8.547	113.977
Partes relacionadas	6.1	12.027	10.741	11.900
Outras contas a pagar	14	149.740	31.019	282.712
Valor justo por meio de resultado		9.331	3.669	9.331
Derivativos a pagar	14	9.331	3669	9.331
Passivos financeiros		1.533.220	1.258.543	4.091.948

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria--Continuação

Em 30 de setembro 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	24.798	24.798	-	661.107	661.107	-
Contas a receber	16.114	16.114	-	637.670	637.670	-
Contas a receber por alienação de investimentos	501	501	-	14.630	14.630	-
Outras contas a receber	8.183	8.183	-	8.807	8.807	-
Valor justo por meio de resultado	885.560	885.560	-	1.195.254	1.195.254	-
Caixa e bancos	2.430	2.430	-	207.380	207.380	-
Equivalente de caixa	456.088	456.088	-	558.030	558.030	-
Aplicações financeiras	411.608	411.608	-	414.410	414.410	-
Derivativos a receber	15.434	15.434	-	15.434	15.434	-
Total dos ativos financeiros	910.358	910.358	-	1.856.361	1.856.361	-
Passivos financeiros						
Custo amortizado	1.523.889	1.541.637	(17.748)	4.082.617	4.100.377	(17.760)
Credores por imóveis compromissados	12.482	12.482	-	2.175.034	2.175.034	-
Adiantamento por recebimento	-	-	-	21.474	21.474	-
Empréstimos e financiamentos	1.342.738	1.360.486	(17.748)	1.477.520	1.495.280	(17.760)
Fornecedores	6.902	6.902	-	113.977	113.977	-
Partes relacionadas	12.027	12.027	-	11.900	11.900	-
Outras contas a pagar	149.740	149.740	-	282.712	282.712	-
Valor justo por meio de resultado	9.331	9.331	-	9.331	9.331	-
Derivativos a pagar	9.331	9.331	-	9.331	9.331	-
Passivos financeiros	1.533.220	1.550.968	(17.748)	4.091.948	4.109.708	(17.760)

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria--Continuação

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:

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2022

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria--Continuação

Hedge de valor Justo	Valor Nominal	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Cédula de Crédito Bancário (Item Protegido)	200.000	IPCA	203.727	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	IPCA	203.727	3.727
	Ponta Passiva	CDI + 1,45%	(201.360)	(1.360)
Posição líquida SWAP			2.367	2.367
(+/-) Hedge accounting de valor justo			21.951	21.951
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%	241.488	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	IPCA + 4,8444%	241.488	11.934
	Ponta Passiva	CDI + 1,4522%	(239.026)	(9.472)
Posição líquida SWAP			2.462	2.462
(+/-) Hedge accounting de valor justo			4.098	4.098
	Valor Nominal	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
	16.920	DIRR3+Proventos	22.456	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	DIRR3+Proventos	22.456	5.536
	Ponta Passiva	CDI + 1,75%	(18.910)	(1.990)
Posição líquida SWAP			3.546	3.546

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2022

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria--Continuação

	Valor Nocial	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
	16.920	DIRR3+Proventos	22.456	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	DIRR3+Proventos	22.456	5.536
	Ponta Passiva	CDI + 1,75%	(18.922)	(2.002)
Posição líquida SWAP			3.534	3.534
	Valor Nocial	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
	16.920	DIRR3+Proventos	22.456	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	DIRR3+Proventos	22.456	5.536
	Ponta Passiva	CDI + 1,75%	(18.929)	(2.009)
Posição líquida SWAP			3.527	3.527
Hedge de valor Justo	Valor Nocial	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido)	300.000	IPCA+6,4899%	301.236	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	IPCA+6,4899%	301.236	1.236
	Ponta Passiva	CDI + 1,22%	(310.567)	(10.567)
Posição líquida SWAP			(9.331)	(9.331)
(+/-) Hedge accounting de valor justo			1.220	1.220

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2022

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria--Continuação

Em 30 de setembro de 2022 a posição dos contratos de *SWAP* é como segue:

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor notional	Ponta Ativa	Ponta Passiva	Ganho (perda) na operação - Resultado	Hedge
SWAP (b)	abr/21	IPCA + 4,8444% / CDI + 1,4522%	abr/28	200.000	203.727	201.360	2.367	21.951
SWAP (b)	jul/22	IPCA+6,4899% / CDI + 1,22%	jun/32	300.000	301.236	310.567	(9.331)	1.220
SWAP (b)	dez/21	IPCA+4,00% / CDI - 0,8900%	dez/24	229.554	241.488	239.026	2.462	4.098
SWAP (a)	dez/21	DIRR3+Proventos / CDI + 1,75%	mai/23	16.920	22.456	18.910	3.546	-
SWAP (a)	dez/21	DIRR3+Proventos / CDI + 1,75%	jun/23	16.920	22.456	18.922	3.534	-
SWAP (a)	dez/21	DIRR3+Proventos / CDI + 1,75%	jun/23	16.920	22.456	18.929	3.527	-
SWAP	abr/22	USD / BRL	set/22	7.396	-	-	-	-

(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 30 de setembro de 2022, a Companhia mantinha contrato de *SWAP* de taxa de juros com o valor notional de R\$200.000 (não havia saldo em dezembro de 2021), 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. O *Swap* está sendo usado como *hedge* de exposição no valor justo do empréstimo. Há uma relação economia entre o item protegido e o instrumento de *hedge*, uma vez que o termo de *swap* de taxa de juros corresponde aos termos do empréstimo (ou seja, montante, notional, prazo e pagamento). O Grupo 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 inefetividades 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*.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2022

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Análise de sensibilidade--continuação

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 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 30/09/2022	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	(112.391)	(629)	(944)	(1.259)	(1.573)	(1.888)
CDI	368.759	25.168	37.752	50.336	62.920	75.503
IPCA	(1.206.414)	(37.916)	(56.874)	(75.832)	(94.790)	(113.748)
POUP	(11.370)	(336)	(504)	(672)	(841)	(1.009)
Total	<u>(961.416)</u>					
	Indexador	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR		0,56%	0,84%	1,12%	1,40%	1,68%
CDI		6,83%	10,24%	13,65%	17,06%	20,48%
IPCA		3,14%	4,71%	6,29%	7,86%	9,43%
POUP		2,96%	4,44%	5,91%	7,39%	8,87%
INCC		3,32%	4,97%	6,63%	8,29%	9,95%

Gerenciamento de riscos do negócio

Sistema de controle de risco

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Gerenciamento de riscos do negócio--Continuação

Controle da exposição máxima de caixa

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

Gerenciamento de risco de demanda

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

Riscos operacionais

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

Gestão do capital social

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Gestão do capital social--Continuação

A Companhia inclui dentro da estrutura de Dívida Líquida: empréstimos e financiamentos menos caixa e equivalente de caixa conforme tabela abaixo:

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Empréstimos e financiamentos	1.477.520	1.241.402
(-) Caixa e equivalente de caixa	765.410	723.954
(-) Aplicações financeiras	414.410	325.206
(-) Derivativos	6.103	(3.668)
Dívida Líquida	291.597	195.910
Pagamento de dividendos	69.964	100.147
Recompra de ações	5.539	31.965
Venda de Ações em Tesouraria	-	(50.760)
Patrimônio Líquido	1.525.418	1.458.804
Dívida Líquida sobre o patrimônio líquido	19,12%	13,43%

Ativos dados em garantia

Os ativos dados em garantia relativos aos empréstimos e financiamentos estão divulgados nas Notas Explicativa nºs 8 e 9. A Companhia e suas controladas mantêm depósitos judiciais em 30 de setembro de 2022 no montante de R\$17.324 (31 de dezembro de 2021 - R\$16.097) como parte de discussão de seus passivos contingentes.

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

Remuneração baseada em ações ("Programa de Matching")

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

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

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

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

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

Nos casos de desligamento por iniciativa do Beneficiário dos Programas ou desligamento por iniciativa da Companhia por justa causa durante um determinado Período de Carência, o Beneficiário deixará de fazer jus a todas as ações que lhe foram outorgadas em razão dos programas, exceto àquelas que já lhe tenham sido transferidas em razão do término de Períodos de carência anteriores. Nos casos de desligamento por iniciativa da Companhia sem justa causa ou de aposentadoria ao longo de um determinado período de carência, o beneficiário fará jus (i) ao lote de ações que lhe seria transferido ao término do respectivo período de carência de forma proporcional ao número de meses em que o beneficiário manteve a sua relação com a Companhia ao longo do respectivo período de carência; e (ii) a todas as ações que já lhe tenham sido transferidas em razão do término de períodos de carência anteriores. O beneficiário do novo plano, entretanto, não fará jus às ações que lhe seriam transferidas em razão do término dos períodos de carência que se iniciariam após o seu desligamento. Nos casos de desligamento por morte ou aposentadoria por invalidez, o beneficiário aposentado ou seus herdeiros legais, conforme o caso, receberão, independentemente do término dos respectivos períodos de carência, todas as ações aos quais teriam direito em razão dos Programas de *Matching*.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

22. Plano de opção de compra de ações e de incentivo atrelado a ações da Companhia remuneração em opções de compra de ações--ContinuaçãoRemuneração baseada em ações ("Programa de Matching")--Continuação

Durante o período de 2021, a Companhia concedeu aos beneficiários do Plano o montante de R\$4.991, correspondente a 733.489 ações. Já durante o ano de 2022, a Companhia concedeu aos beneficiários do Plano o montante de R\$3.077, correspondente a 337.784 ações. As quantidades de ações outorgadas, prazos de carência e período, aprovados pelo Conselho de Administração, estão comentados a seguir:

Programa	Ano de outorga	Prazo para transferência das ações	Início	Ações outorgadas (a)	Outorgas ativadas	Outorgas não ativadas (b)	Outorgas canceladas (c)	Ações transferidas (d)	Outorgas vigentes (a-b-c-d)
1º Matching	2015	4 anos	2017	506.000	444.800	61.200	127.557	317.243	-
1º Matching	2017	4 anos	2018	450.000	363.944	86.056	47.058	316.884	2
2º Matching	2017	4 anos	2018	1.760.000	1.760.000	-	100.000	1.660.000	-
2º Matching	2018	4 anos	2019	360.000	360.000	-	-	360.000	-
2º Matching	2018	4 anos	2020	170.923	170.923	-	10.768	157.136	3.019
1º Matching	2019	1 anos	2020	13.628	13.628	-	1.286	12.342	-
2º Matching	2019	3 anos	2020	58.985	58.985	-	4.559	54.426	-
1º Matching	2019	3 anos	2020	9.662	9.662	-	804	8.858	-
2º Matching	2019	3 anos	2020	52.888	52.780	108	4.620	48.160	-
1º Matching	2020	4 anos	2020	60.000	60.000	-	-	30.000	30.000
2º Matching	2020	4 anos	2020	340.000	340.000	-	-	170.000	170.000
1º Matching	2020	4 anos	2020	8.105	8.105	-	106	6.255	1.744
2º Matching	2020	4 anos	2020	55.947	55.947	-	-	46.067	9.880
1º Matching	2020	4 anos	2021	378.000	367.600	10.400	15.650	90.800	261.150
2º Matching	2021	4 anos	2021	26.804	26.804	-	845	10.197	15.762
2º Matching	2021	4 anos	2021	26.853	26.703	150	-	17.055	9.648
2º Matching	2021	4 anos	2021	13.107	13.107	1.350	-	-	11.757
2º Matching	2021	4 anos	2021	13.071	13.071	-	-	5.091	7.980
Total				4.303.973	4.146.059	159.264	313.253	3.310.514	520.942

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

23. Seguros

O grupo adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 30 de setembro 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	3.938.565
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	115.858
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	595.915
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para o processo de licenciamento dos empreendimentos em construção	165.722
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"	10.000

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

24. Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa

	Individual		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Atividade de financiamento	299	2.512	7.394	2.510
Financiamento do Direito de Uso	299	2.512	299	2.510
Capitalização de juros	-	-	7.095	-
Atividades de investimento	299	2.842	2.672	2.840
Correção venda de participação societária	-	330	2.373	330
Aquisição de imobilizado - arrendamentos	299	2.512	299	2.510

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Direcional Engenharia S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente, para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A diretoria é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com a NBC TG 21 Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 e a IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da diretoria da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte, 07 de novembro de 2022.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP015199/O-6

Rogério Xavier Magalhães
Contador CRC-1MG080613/O-1

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº480/09**

Declaro, na qualidade de diretor Financeiro da Direcional Engenharia S.A. sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, na Rua dos Otoni, nº 177, CEP 30.150-270, inscrita no CNPJ/MF nº 16.614.075/0001-00 ("Companhia"), nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, que juntamente com os demais diretores da Companhia: (i) revi, discuti e concordei com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia; e, (ii) revi, discuti e concordei com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao período encerrado em 30 de setembro de 2022.

HENRIQUE ASSUNÇÃO PAIM.

DIRETOR FINANCEIRO.

Belo Horizonte, 07 de novembro de 2022.

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

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

Declaro, na qualidade de diretor Financeiro e de Relações com Investidores da Direcional Engenharia S.A. sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, na Rua dos Otoni, nº 177, CEP 30.150-270, inscrita no CNPJ/MF nº 16.614.075/0001-00 ("Companhia"), nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, que juntamente com os demais diretores da Companhia: (i) revi, discuti e concordei com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia; e, (ii) revi, discuti e concordei com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao período encerrado em 30 de setembro de 2022.

HENRIQUE ASSUNÇÃO PAIM.

DIRETOR FINANCEIRO.

Belo Horizonte, 07 de Novembro 2022.