

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 - 01/01/2023 à 31/03/2023	9
DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	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 - 01/01/2023 à 31/03/2023	19
DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	20
Demonstração de Valor Adicionado	21

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

Notas Explicativas	45
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	95
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	97
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	98

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2023
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 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	2.730.451	2.980.107
1.01	Ativo Circulante	1.000.534	1.106.808
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	270.713	453.095
1.01.02	Aplicações Financeiras	424.362	401.582
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	424.362	401.582
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	424.362	401.582
1.01.03	Contas a Receber	11.719	12.810
1.01.03.01	Clientes	11.719	12.810
1.01.03.01.01	Contas a receber por incorporação de imóveis	3.086	3.077
1.01.03.01.02	Contas a receber por prestação de serviços	8.633	9.733
1.01.04	Estoques	181	181
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	181	181
1.01.06	Tributos a Recuperar	16.907	14.649
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	16.907	14.649
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	276.652	224.491
1.01.08.03	Outros	276.652	224.491
1.01.08.03.01	Partes relacionadas	154.381	113.852
1.01.08.03.02	Outros créditos	121.770	110.138
1.01.08.03.03	Contas a receber por alienação de quotas	501	501
1.02	Ativo Não Circulante	1.729.917	1.873.299
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	46.028	218.046
1.02.01.04	Contas a Receber	1.101	987
1.02.01.04.01	Clientes	1.101	987
1.02.01.05	Estoques	184	169.821
1.02.01.05.01	Estoques de terrenos a incorporar	184	169.821
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	44.743	47.238
1.02.01.10.03	Créditos diversos	34.253	36.725
1.02.01.10.04	Depósitos Judiciais	10.490	10.513
1.02.02	Investimentos	1.571.295	1.538.553
1.02.02.01	Participações Societárias	1.571.295	1.538.553
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.484.075	1.449.267
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	87.220	89.286
1.02.03	Imobilizado	89.762	97.239
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	89.762	97.239
1.02.04	Intangível	22.832	19.461
1.02.04.01	Intangíveis	22.832	19.461

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	2.730.451	2.980.107
2.01	Passivo Circulante	425.937	529.681
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	22.344	18.835
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	22.344	18.835
2.01.02	Fornecedores	6.529	10.446
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	6.529	10.446
2.01.02.01.01	Fornecedores	6.519	10.446
2.01.02.01.02	Fornecedores - Risco Sacado	10	0
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.758	1.565
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.758	1.565
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias	1.758	1.565
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	322.013	319.095
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	311.770	308.408
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	311.770	308.408
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	10.243	10.687
2.01.05	Outras Obrigações	71.707	178.507
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	22.293	27.595
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	22.293	27.595
2.01.05.02	Outros	49.414	150.912
2.01.05.02.04	Contas a pagar	49.414	46.625
2.01.05.02.07	Dividendos propostos	0	104.287
2.01.06	Provisões	1.586	1.233
2.01.06.02	Outras Provisões	1.586	1.233
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	1.586	1.233
2.02	Passivo Não Circulante	954.224	1.160.445
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	948.391	984.445
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	930.236	964.717
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	930.236	964.717
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	18.155	19.728
2.02.02	Outras Obrigações	566	172.236
2.02.02.02	Outros	566	172.236
2.02.02.02.03	Contas a pagar	28	2.028
2.02.02.02.04	Credores por imóveis compromissados	0	169.637
2.02.02.02.05	Adiantamento de Clientes	380	380
2.02.02.02.06	Fornecedores a pagar	158	191
2.02.04	Provisões	5.267	3.764
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.267	3.764
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	121	316
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	451	428
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	4.695	3.020
2.03	Patrimônio Líquido	1.350.290	1.289.981
2.03.01	Capital Social Realizado	752.982	752.982
2.03.02	Reservas de Capital	172.011	170.454
2.03.02.04	Opções Outorgadas	4.070	2.513
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-9.749	-9.749

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.03.02.07	Oferta pública de ações	177.690	177.690
2.03.04	Reservas de Lucros	398.423	398.425
2.03.04.01	Reserva Legal	54.439	54.439
2.03.04.02	Reserva Estatutária	343.984	343.986
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	58.754	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-31.880	-31.880

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	6.964	5.082
3.01.01	Receita de Bens e Serviços	6.964	5.082
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.775	-3.527
3.02.01	Custo dos Bens e Serviços	-1.775	-3.527
3.03	Resultado Bruto	5.189	1.555
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	63.031	49.646
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.864	-2.412
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-36.966	-29.747
3.04.02.01	Despesas Gerias e Administrativas	-36.966	-29.747
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.519	-1.859
3.04.05.01	Outras Despesas	-6.338	-4.119
3.04.05.02	Outras Receitas	3.819	2.260
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	105.380	83.664
3.04.06.01	Resultado com equivalência patrimonial	105.380	83.664
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	68.220	51.201
3.06	Resultado Financeiro	-9.463	-24.489
3.06.01	Receitas Financeiras	45.115	31.450
3.06.01.01	Receita Financeira	45.115	31.450
3.06.02	Despesas Financeiras	-54.578	-55.939
3.06.02.01	Despesa Financeira	-54.578	-55.939
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	58.757	26.712
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-3	-5
3.08.01	Corrente	-3	-5
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	58.754	26.707
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	58.754	26.707
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,39	0,18
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,39	0,18

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	58.754	26.707
4.03	Resultado Abrangente do Período	58.754	26.707

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-45.942	53.344
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-4.532	-14.520
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	58.757	26.712
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	6.051	6.226
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-105.380	-83.664
6.01.01.04	Provisão para garantia	641	268
6.01.01.05	Juros sobre encargos e financiamentos	57.086	37.531
6.01.01.06	Provisão para riscos tributários, Trabalhistas e cíveis	1.616	1.367
6.01.01.09	Hedge accounting - Valor justo	-5.143	1.668
6.01.01.10	Provisão para plano de opções de ações	1.557	744
6.01.01.12	Provisão participação nos resultados	2.117	1.245
6.01.01.13	Ajuste a valor presente sobre arrendamento operacional	449	516
6.01.01.17	Receita de Aplicações financeiras	-13.798	-7.133
6.01.01.18	Resultado com derivativos	-8.485	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-41.410	67.864
6.01.02.01	Contas a receber	977	-880
6.01.02.02	Estoques	0	39
6.01.02.03	Créditos diversos	6.347	1.075
6.01.02.04	Partes relacionadas	-32.038	21.644
6.01.02.05	Tributos a recuperar	-2.258	1.653
6.01.02.07	Fornecedores	-4.107	-2.840
6.01.02.08	Obrigações Trabalhistas	1.392	3.079
6.01.02.09	Obrigações Tributárias	206	-326
6.01.02.12	Contas a pagar	-6.233	46.071
6.01.02.13	Depósitos judiciais	23	-316
6.01.02.14	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-113	-468
6.01.02.15	Partes Relacionadas	-5.302	-348
6.01.02.16	Garantia de obra	-288	-514
6.01.02.17	Imposto de renda e contribuição social pagos	-16	-5
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	53.377	35.774
6.02.01	Acréscimos de investimentos (SCPs e SPEs)	-5.432	-146.080
6.02.02	Acréscimo (decréscimo) do imobilizado	-3.479	-307
6.02.03	Acréscimo de intangível	-6.800	-6.336
6.02.04	Dividendos recebidos	78.070	163.331
6.02.06	Aplicações financeiras	-8.982	25.166
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-189.817	-53.089
6.03.03	Dividendos pagos	-104.289	-1
6.03.05	Amortizações dos empréstimos	-42.882	-23.026
6.03.06	Juros pagos	-40.151	-27.280
6.03.08	Transação com Sócios Não Controladores	0	162
6.03.09	Juros pagos sobre arrendamento	-193	-193
6.03.10	Amortização do financiamento por arrendamento	-2.273	-1.921
6.03.13	Pagamento de Custos de estruturação de dívidas	-29	-830
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-182.382	36.029

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	453.095	287.215
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	270.713	323.244

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023

(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	138.574	398.425	0	0	1.289.981
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	138.574	398.425	0	0	1.289.981
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	1.557	-2	0	0	1.555
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.557	0	0	0	1.557
5.04.06	Dividendos	0	0	-2	0	0	-2
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	58.754	0	58.754
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	58.754	0	58.754
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	752.982	140.131	398.423	58.754	0	1.350.290

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(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	383.147	0	0	1.278.871
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	SalDOS Iniciais Ajustados	752.982	142.742	383.147	0	0	1.278.871
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	1.086	0	-181	0	905
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	744	0	0	0	744
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	180	0	-180	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-1	0	-1
5.04.08	Transação com acionistas não controladores	0	162	0	0	0	162
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	26.707	0	26.707
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	26.707	0	26.707
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	SalDOS Finais	752.982	143.828	383.147	26.526	0	1.306.483

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.01	Receitas	5.788	4.896
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	8.307	6.755
7.01.02	Outras Receitas	-2.519	-1.859
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-7.963	-6.353
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-382	-559
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.604	-1.837
7.02.04	Outros	-3.977	-3.957
7.03	Valor Adicionado Bruto	-2.175	-1.457
7.04	Retenções	-6.051	-6.226
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-6.051	-6.226
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-8.226	-7.683
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	150.495	115.114
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	105.380	83.664
7.06.02	Receitas Financeiras	45.115	31.450
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	142.269	107.431
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	142.269	107.431
7.08.01	Pessoal	27.591	23.107
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.346	1.678
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	54.578	55.939
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	58.754	26.707
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	58.754	26.707

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	6.482.026	6.489.415
1.01	Ativo Circulante	2.979.504	2.777.103
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	605.952	733.124
1.01.02	Aplicações Financeiras	465.975	454.248
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	465.975	454.248
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	465.975	454.248
1.01.03	Contas a Receber	403.427	363.372
1.01.03.01	Clientes	403.427	363.372
1.01.03.01.01	Clientes por incorporação de imóveis	385.103	342.846
1.01.03.01.02	Clientes por prestação de serviço	15.080	17.563
1.01.03.01.03	Contas a receber por venda de terrenos	3.244	2.963
1.01.04	Estoques	1.206.108	960.135
1.01.04.01	Estoque de terreno a incorporar	475.863	218.480
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	76.425	62.138
1.01.04.03	Estoque de imóveis em construção	653.820	679.517
1.01.06	Tributos a Recuperar	26.556	23.122
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	26.556	23.122
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	271.486	243.102
1.01.08.03	Outros	271.486	243.102
1.01.08.03.01	Créditos diversos	204.311	178.050
1.01.08.03.02	Partes relacionadas	66.674	64.551
1.01.08.03.03	Contas a receber por alienação de investimentos	501	501
1.02	Ativo Não Circulante	3.502.522	3.712.312
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	3.207.918	3.407.532
1.02.01.04	Contas a Receber	334.609	314.813
1.02.01.04.01	Clientes	334.609	314.813
1.02.01.05	Estoques	2.777.860	3.018.121
1.02.01.05.01	Estoques de terrenos a incorporar	2.777.860	3.018.121
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	95.449	74.598
1.02.01.10.03	Créditos diversos	64.193	43.662
1.02.01.10.04	Depósitos Judiciais	17.601	17.367
1.02.01.10.05	Tributos a recuperar	6.526	6.440
1.02.01.10.06	Contas a receber por alienação de investimentos	7.129	7.129
1.02.02	Investimentos	133.771	143.717
1.02.02.01	Participações Societárias	133.771	143.717
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	133.771	143.717
1.02.03	Imobilizado	136.225	140.115
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	136.225	140.115
1.02.04	Intangível	24.608	20.948
1.02.04.01	Intangíveis	24.608	20.948

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	6.482.026	6.489.415
2.01	Passivo Circulante	869.165	918.216
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	46.975	39.233
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	46.975	39.233
2.01.02	Fornecedores	93.859	122.694
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	93.859	122.694
2.01.02.01.01	Fornecedores	87.224	112.474
2.01.02.01.02	Fornecedores - Risco Sacado	6.635	10.220
2.01.03	Obrigações Fiscais	30.040	28.690
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	30.040	28.690
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias	14.564	18.129
2.01.03.01.03	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar Corrente	1.511	1.923
2.01.03.01.04	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar Diferido	13.965	8.638
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	323.614	321.046
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	312.729	309.722
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	312.729	309.722
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	10.885	11.324
2.01.05	Outras Obrigações	348.705	378.161
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	32.938	33.348
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	32.938	33.348
2.01.05.02	Outros	315.767	344.813
2.01.05.02.04	Adiantamento de clientes	65.314	28.540
2.01.05.02.05	Credores por imóveis compromissados	109.832	113.361
2.01.05.02.06	Contas a pagar	118.085	84.799
2.01.05.02.07	Passivo de Cessão	22.536	13.826
2.01.05.02.08	Dividendos propostos	0	104.287
2.01.06	Provisões	25.972	28.392
2.01.06.02	Outras Provisões	25.972	28.392
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	25.972	28.392
2.02	Passivo Não Circulante	4.101.870	4.121.504
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.089.220	1.099.925
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.070.985	1.080.104
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.070.985	1.080.104
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	18.235	19.821
2.02.02	Outras Obrigações	2.954.789	2.968.757
2.02.02.02	Outros	2.954.789	2.968.757
2.02.02.02.03	Credores por imóveis compromissados	2.343.511	2.388.485
2.02.02.02.04	Adiantamento de clientes	395.989	398.915
2.02.02.02.05	Contas a pagar	95.392	97.392
2.02.02.02.06	Fornecedores a pagar	9.196	9.471
2.02.02.02.07	Passivo de Cessão	110.701	74.494
2.02.03	Tributos Diferidos	13.275	12.737
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	13.275	12.737
2.02.03.01.01	Obrigações Tributárias	13.275	12.737
2.02.04	Provisões	44.586	40.085

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	27.814	26.198
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	136	331
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	6.434	6.653
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	21.244	19.214
2.02.04.02	Outras Provisões	16.772	13.887
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	16.772	13.887
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.510.991	1.449.695
2.03.01	Capital Social Realizado	752.982	752.982
2.03.02	Reservas de Capital	172.011	170.454
2.03.02.04	Opções Outorgadas	4.070	2.513
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-9.749	-9.749
2.03.02.07	Oferta pública de ações	177.690	177.690
2.03.04	Reservas de Lucros	398.423	398.425
2.03.04.01	Reserva Legal	54.439	54.439
2.03.04.02	Reserva Estatutária	343.984	343.986
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	58.754	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-31.880	-31.880
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	160.701	159.714

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	557.269	468.094
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-359.425	-303.106
3.03	Resultado Bruto	197.844	164.988
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-94.946	-85.449
3.04.01	Despesas com Vendas	-43.360	-44.831
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-41.957	-35.322
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	5.104	2.626
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-21.487	-11.453
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	6.754	3.531
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	102.898	79.539
3.06	Resultado Financeiro	-19.298	-24.493
3.06.01	Receitas Financeiras	49.962	36.308
3.06.02	Despesas Financeiras	-69.260	-60.801
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	83.600	55.046
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-11.335	-9.805
3.08.01	Corrente	-11.034	-8.995
3.08.02	Diferido	-301	-810
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	72.265	45.241
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	72.265	45.241
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	58.754	26.707
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	13.511	18.534
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,39	0,18
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,39	0,18

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	72.265	45.241
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	72.265	45.241
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	58.754	26.707
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	13.511	18.534

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	7.379	23.995
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	137.063	110.426
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	83.600	55.046
6.01.01.02	Depreciação e amortizações	12.420	14.185
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-6.754	-3.531
6.01.01.04	Provisão para garantia	4.634	4.907
6.01.01.05	Juros sobre encargos e financiamentos	59.678	40.788
6.01.01.06	Provisão para riscos tributários, Trabalhistas e cíveis	3.474	3.502
6.01.01.07	Resultado com permuta física	-3.034	-1.552
6.01.01.08	Resultado com Derivativos	-8.485	0
6.01.01.09	Ajuste a valor presente sobre contas a receber	4.252	-381
6.01.01.10	Provisão para plano de opções de ações	1.557	744
6.01.01.12	Provisão participação nos resultados	2.120	1.248
6.01.01.14	Provisão para perdas de contas a receber	2.928	406
6.01.01.15	Ajuste a valor presente sobre arrendamento operacional	459	529
6.01.01.17	Hedge accounting - Valor justo	-5.143	1.668
6.01.01.19	Ajuste a valor recuperável líquido de Estoque concluído	1	31
6.01.01.20	Receita de aplicações financeiras	-14.644	-7.164
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-112.438	-74.685
6.01.02.01	Contas a receber	-67.031	-57.267
6.01.02.02	Estoques	-9.917	36.955
6.01.02.03	Créditos diversos	-31.285	-38.554
6.01.02.04	Partes relacionadas	1.740	7.881
6.01.02.05	Tributos a recuperar	-3.520	770
6.01.02.07	Fornecedores	-29.407	-3.111
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas	5.622	4.972
6.01.02.09	Obrigações Tributárias	7.799	41
6.01.02.10	Credores por imóveis Compromissados	-43.914	-53.152
6.01.02.11	Adiantamento de Clientes	39.882	5.880
6.01.02.12	Contas a Pagar	24.264	25.314
6.01.02.13	Depósitos Judiciais	-234	-613
6.01.02.14	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-1.858	-1.806
6.01.02.15	Partes Relacionadas	-410	1.873
6.01.02.16	Garantia de obra	-4.169	-3.868
6.01.03	Outros	-17.246	-11.746
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-17.246	-11.746
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	4.774	23.678
6.02.01	Acréscimo (decréscimo) do imobilizado	-7.443	-2.876
6.02.02	Acréscimo de intangível	-7.400	-6.936
6.02.03	Acréscimo de Investimentos (SCP's e SPE's)	8.673	-363
6.02.04	Aplicações Financeiras	2.917	25.705
6.02.05	Dividendos Recebidos	8.027	2.262
6.02.06	Venda de participações societárias	0	5.886
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-139.325	-18.039

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.03.02	Dividendos pagos	-104.289	-1
6.03.03	Ingressos dos empréstimos	69.650	83.189
6.03.04	Amortização dos empréstimos	-91.377	-53.485
6.03.05	Juros Pagos	-43.189	-30.337
6.03.10	Amortização do financiamento por arrendamento	-2.291	-1.977
6.03.11	Juros pagos sobre arrendamento	-193	-193
6.03.12	Aumento/ Redução de capital por não controladores	-12.524	-14.405
6.03.15	Pagamento de Custos de estruturação de dividas	-29	-830
6.03.16	Passivo de cessão	44.917	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-127.172	29.634
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	733.124	723.954
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	605.952	753.588

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023

(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	138.574	398.425	0	0	1.289.981	159.714	1.449.695
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	138.574	398.425	0	0	1.289.981	159.714	1.449.695
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	1.557	-2	0	0	1.555	-12.524	-10.969
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.557	0	0	0	1.557	0	1.557
5.04.06	Dividendos	0	0	-2	0	0	-2	0	-2
5.04.08	Redução de capital por não controladores	0	0	0	0	0	0	-12.524	-12.524
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	58.754	0	58.754	13.511	72.265
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	58.754	0	58.754	13.511	72.265
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	752.982	140.131	398.423	58.754	0	1.350.290	160.701	1.510.991

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022

(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	383.147	0	0	1.278.871	155.586	1.434.457
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	142.742	383.147	0	0	1.278.871	155.586	1.434.457
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	1.086	0	-181	0	905	-14.567	-13.662
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	744	0	0	0	744	0	744
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	180	0	-180	0	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-1	0	-1	0	-1
5.04.08	Transação com acionistas não controladores	0	162	0	0	0	162	0	162
5.04.09	Redução de capital por não controladores	0	0	0	0	0	0	-14.567	-14.567
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	26.707	0	26.707	18.534	45.241
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	26.707	0	26.707	18.534	45.241
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	752.982	143.828	383.147	26.526	0	1.306.483	159.553	1.466.036

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.01	Receitas	557.558	480.529
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	576.870	489.762
7.01.02	Outras Receitas	-16.383	-8.827
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-2.929	-406
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-341.544	-295.169
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-290.823	-245.080
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-7.687	-5.224
7.02.04	Outros	-43.034	-44.865
7.03	Valor Adicionado Bruto	216.014	185.360
7.04	Retenções	-13.548	-14.185
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-13.548	-14.185
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	202.466	171.175
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	56.716	39.839
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	6.754	3.531
7.06.02	Receitas Financeiras	49.962	36.308
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	259.182	211.014
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	259.182	211.014
7.08.01	Pessoal	85.095	70.596
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	28.007	31.066
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	73.815	64.111
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	72.265	45.241
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	58.754	26.707
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	13.511	18.534



Belo Horizonte, 08 de maio de 2023 - 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 1º trimestre de 2023 (1T23). 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 1T23

- ✓ **MARGEM BRUTA AJUSTADA¹ DE 36,3% NO 1T23.**
- ✓ **LUCRO LÍQUIDO OPERACIONAL² DE R\$ 70 MILHÕES NO TRIMESTRE, CRESCENDO 96% EM RELAÇÃO AO 1T22 E 31% EM RELAÇÃO AO 4T22.**
- ✓ **ROE ANUALIZADO AJUSTADO² DE 21% NO 1T23.**
- ✓ **EVENTO SUBSEQUENTE: S&P REAFIRMA O RATING DE CRÉDITO DA DIRECIONAL EM brAAA, MANTENDO A PERSPECTIVA ESTÁVEL.**

DESTAQUES

- **Melhor 1º trimestre de Vendas Líquidas da história do Grupo Direcional: R\$ 803 milhões, crescimento de 29% sobre o 1T22 e de 16% sobre o 4T22.**
- **Índice de Velocidade de Vendas (VSO) de 17% no trimestre na visão consolidada e de 19% considerando apenas o segmento Direcional.**
- **Receita Líquida totalizou R\$ 557 milhões no trimestre, 19% acima do observado no 1T22.**
- **No 1T23, EBITDA Ajustado¹ de R\$ 121 milhões, crescimento de 25% em relação ao 1T22.**
- **Geração de Caixa³ de R\$ 8 milhões no 1T23, totalizando R\$ 120 milhões no 1T23 LTM.**

1 - Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo.

2 - Lucro líquido operacional: ajuste excluindo despesas não recorrentes com cessão de recebíveis e resultado de *swap* de ações.

3 - Variação da dívida líquida ajustada por pagamento de dividendos, recompra de ações e variação no saldo de contratos de operações de *swap* de juros.

**ÍNDICE**

DESTAQUES	1
ÍNDICE	2
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	3
PRINCIPAIS INDICADORES	5
LANÇAMENTOS	6
VENDAS CONTRATADAS	7
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)	8
Distratos	8
ESTOQUE	9
REPASSES	10
EMPREENHIMENTOS ENTREGUES	10
BANCO DE TERRENOS	10
Aquisições de Terrenos	10
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO	11
Receita Operacional Bruta	11
Receita com Vendas de Imóveis	11
Receita com Prestação de Serviços	12
Receita Operacional Líquida	12
Lucro Bruto	12
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)	13
Despesas Comerciais	14
Outras Receitas e Despesas Operacionais	14
EBITDA	14
Resultado Financeiro	15
Resultado antes de participantes minoritários	15
Lucro Líquido	16
Resultado a Apropriar de Incorporação	16
DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL	17
Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras	17
Contas a Receber	17
Endividamento	18
Geração de Caixa	19
EVENTO SUBSEQUENTE: PROGRAMA DE RECOMPRA DE AÇÕES	19
EVENTO SUBSEQUENTE: RATING CORPORATIVO	19
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO	21
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA	22
GLOSSÁRIO	23



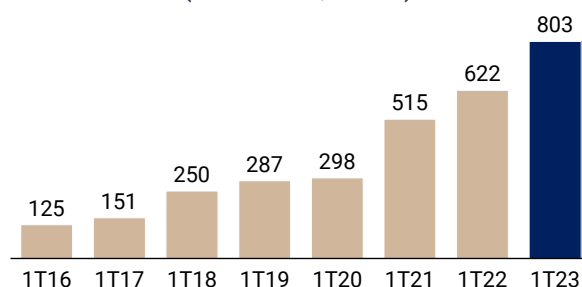
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

No trimestre em que completamos 42 anos de história, apresentamos um desempenho digno do que tem sido nossa atuação ao longo dessas décadas. Compartilhamos, nas páginas a seguir, os nossos principais atingimentos no 1º trimestre de 2023. Ainda que seja apenas o primeiro dos quatro trimestres do ano, estamos confiantes de que o importante passo inicial para alcançarmos nossos objetivos já foi dado.

Lançamos 9 novos empreendimentos no 1T23, que totalizaram um VGV de R\$ 611 milhões (R\$ 611 milhões % Companhia). Com isso, ainda que o volume tenha levado em consideração o típico fator sazonal existente no setor, tivemos o nosso melhor 1º trimestre da história em termos de VGV lançado.

Superamos marcas também no que diz respeito às vendas líquidas, registrando forte crescimento tanto em comparação com o trimestre anterior, quanto com o mesmo trimestre do ano anterior. Alcançamos R\$ 803 milhões (R\$ 643 milhões % Companhia) no 1T23, 16% a mais que no 4T22 e 29% a mais que no 1T22, configurando-se também como o melhor 1º trimestre da história nessa métrica. Com foco muito bem definido em produtividade e com uma visão de mercado que vem se mostrando assertiva trimestre após trimestre, temos apresentado uma evolução significativa em termos operacionais. A fim de mitigar qualquer impacto de sazonalidade na análise, o gráfico abaixo traz a performance de vendas líquidas considerando apenas os primeiros trimestres dos últimos oito anos.

Vendas Líquidas em Primeiros Trimestres
(VGV 100% - R\$ milhões)



A receita bruta do Grupo Direcional somou R\$ 578 milhões no 1T23, o que representou um crescimento de 18% em relação ao mesmo período do ano anterior, quando o valor bruto apropriado foi de R\$ 489 milhões. Do total, aproximadamente 97% referem-se ao segmento de vendas de imóveis. É válido notar que as vendas referentes a empreendimentos que não são consolidados no balanço da Companhia (controladas em conjunto) – como, por exemplo, as SPEs dos projetos desenvolvidos no âmbito da JV com a Lucio Incorporadora – não contribuem para a linha de receita, mas sim para a apuração do resultado de equivalência patrimonial. Nesse sentido, somando-se a receita bruta com vendas desses projetos não consolidados à receita bruta com vendas contábil, observa-se um volume total de R\$ 689 milhões no 1T23, o que representa um crescimento de 29% em relação ao 1T22.

A receita líquida atingiu R\$ 557 milhões no 1T23, crescendo 19% ante o mesmo trimestre de 2022. Diante disso, considerando o rigoroso acompanhamento dos custos de cada projeto, mantendo sempre a disciplina, independentemente do patamar dos índices inflacionários, alcançamos um lucro bruto ajustado¹ de R\$ 202 milhões no 1T23, com a manutenção da margem bruta ajustada¹ em 36,3% – consistentemente, uma das maiores do setor.

As despesas gerais e administrativas do trimestre totalizaram R\$ 42 milhões, configurando uma representatividade de 7,3% sobre a receita bruta, sobretudo devido ao provisionamento para o pagamento de PLR. Entretanto, a despeito disso, é válido ressaltar que, considerando o 1T23 LTM, o G&A somou R\$ 158 milhões, com representatividade de 6,7% em relação à receita bruta do período, gerando, assim, uma diluição de 0,3 p.p. ante o 1T22 LTM.

Por sua vez, as despesas comerciais atingiram um total de R\$ 43 milhões no trimestre, valor 18% abaixo do registrado no 4T22 e 3% abaixo do observado no 1T22. Com isso, a representatividade dessa conta em relação à receita bruta de incorporação foi de 7,8%, uma diluição de 1,7 p.p. frente ao trimestre anterior e de 1,6 p.p. sobre o mesmo trimestre do ano anterior. Contudo, de modo a explicitar a evolução recorrente dessa linha, é importante destacar que, apesar do efetivo ganho de eficiência visto no período, uma parte da diluição observada deveu-se ao menor volume de lançamentos ocorridos no trimestre, com



concentração em seu último mês. Além disso, o alto número de vendas ocorridas nos últimos dias do 1T23 também contribuiu para o menor volume de despesas comerciais, dada a diferença temporal entre a venda e o pagamento das comissões.

Ainda falando de eficiência operacional, o EBITDA ajustado¹² do 1T23 atingiu R\$ 121 milhões, crescendo 25% em relação ao 1T22. A margem EBITDA ajustada¹² foi de 21,7% no trimestre. Desse modo, além da já característica solidez da margem bruta, destacamos também a resiliência operacional refletida na estabilidade de nossa margem EBITDA trimestre após trimestre, mesmo considerando os mais diversos momentos do ciclo econômico, conforme exposto no gráfico ao lado.

Também vale destaque a relevante redução da rubrica de Participantes em SCPs e SPEs (acionistas minoritários em projetos), que totalizou R\$ 14 milhões, redução de 27% quando comparado com o 1T22, resultando numa diluição de 1,5 p.p. na representatividade desta linha em relação a receita.

Na mesma direção, destacamos a representatividade cada vez maior de projetos onde não há participação de sócios minoritários. Como exemplo, o VGV lançado no 1T23 foi integralmente composto por empreendimentos que não contam com participantes minoritários.

Encerramos, assim, o 1º trimestre de 2023 com um lucro líquido de R\$ 59 milhões, um expressivo crescimento de 120% em relação ao resultado do 1T22, permitindo o alcance de uma margem líquida de 10,5% – um incremento de 480 bps em comparação ao mesmo trimestre do ano passado.

Analisando também o lucro líquido considerando os ajustes por operação de *swap* de ações e pelas despesas com cessão de recebíveis, o lucro líquido operacional² do 1T23 foi de R\$ 70 milhões, um crescimento de 96% sobre o 1T22 e de 31% sobre o 4T22. Nesse contexto, a margem líquida operacional² atingiu 12,5% no trimestre, representando 490 bps de incremento sobre o mesmo trimestre do ano anterior e de 250 bps sobre o trimestre anterior. Por sua vez, o ROE anualizado ajustado² atingiu o patamar de 21% no 1T23.

Como de costume, visando à manutenção de uma estrutura de capital adequada a nossa estratégia, encerramos o trimestre com uma dívida líquida de R\$ 290 milhões, com índice de alavancagem (medido pela dívida líquida ajustada³ sobre o patrimônio líquido) de 19,2%, já considerando o pagamento de R\$ 104 milhões em dividendos ocorrido no mês de janeiro (R\$ 0,70 por ação, que, somados aos R\$ 0,47 distribuídos em julho de 2022, totalizaram *dividend yield*⁴ de 10% no período).

Não poderíamos deixar de comentar aqui nessa Carta a imensa satisfação em termos recebido, pouco após o encerramento do 1º trimestre, a reafirmação de nosso *rating* de crédito de emissor, por meio de relatório da Standard & Poor's Global Ratings. Desse modo, a Direcional mantém-se entre as únicas do setor com *rating* brAAA na Escala Nacional Brasil, com manutenção também da perspectiva estável. A classificação vem premiar a sólida atuação do Grupo no setor da construção civil, com destaque para os fortes resultados obtidos nos últimos anos, com boa rentabilidade e margem bruta superior à média de mercado. Além disso, o relatório também ressalta a sólida geração de caixa, o gerenciamento eficiente de capital de giro e o favorável ciclo de projetos, que culminam em um perfil de dívida alongado e uma posição de liquidez confortável.

Compartilhamos essa e as demais conquistas alcançadas no trimestre com todo o nosso time, que se dedica de maneira incansável em prol de conduzir o Grupo Direcional para o patamar de destaque em que tem estado ao longo dos últimos anos. Seguimos em frente, tendo enraizados em nosso jeito de ser a busca pela melhoria contínua e a resiliência para nos mantermos em alto nível, tanto em cenários favoráveis, quanto em momentos adversos, como tem sido ao longo desses 42 anos de existência.

Muito obrigado,

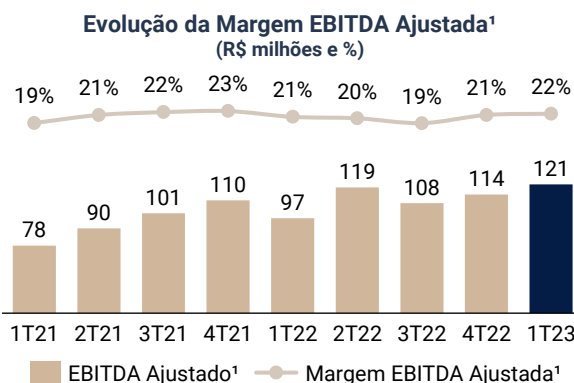
Administração Direcional Engenharia S/A

1 - Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo.

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

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

4 - Considerando cotação em 30/12/2021.





PRINCIPAIS INDICADORES

	1T23 (a)	4T22 (b)	1T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Indicadores Financeiros					
Receita Líquida (R\$ milhões)	557,3	534,0	468,1	4,4%	19,1%
Lucro Bruto (R\$ milhões)	197,8	190,8	165,0	3,7%	19,9%
Margem Bruta	35,5%	35,7%	35,2%	-0,2 p.p.	0,3 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ¹ (R\$ milhões)	202,4	193,6	168,3	4,5%	20,3%
Margem Bruta Ajustada ¹	36,3%	36,3%	36,0%	0,1 p.p.	0,4 p.p.
EBITDA Ajustado ¹ (R\$ milhões)	121,0	113,9	97,0	6,3%	24,7%
Margem EBITDA Ajustada ¹	21,7%	21,3%	20,7%	0,4 p.p.	1,0 p.p.
Lucro Líquido Operacional ² (R\$ milhões)	69,8	53,3	35,6	30,9%	95,9%
Margem Líquida Operacional ²	12,5%	10,0%	7,6%	2,5 p.p.	4,9 p.p.
Lançamentos					
VGv Lançado - 100% (R\$ milhões)	611,2	1.057,7	599,1	-42,2%	2,0%
Direcional (R\$ milhões)	477,2	709,8	396,4	-32,8%	20,4%
Riva (R\$ milhões)	134,0	347,9	202,6	-61,5%	-33,9%
VGv Lançado - % Companhia (R\$ milhões)	611,2	896,1	557,3	-31,8%	9,7%
Direcional (R\$ milhões)	477,2	651,3	354,7	-26,7%	34,6%
Riva (R\$ milhões)	134,0	244,8	202,6	-45,3%	-33,9%
Unidades Lançadas	2.762	4.320	2.831	-36,1%	-2,4%
Direcional	2.476	3.504	2.136	-29,3%	15,9%
Riva	286	816	695	-65,0%	-58,8%
Vendas					
VGv Líquido Contratado - 100% (R\$ milhões)	803,4	694,4	621,9	15,7%	29,2%
Direcional (R\$ milhões)	570,2	489,3	447,9	16,5%	27,3%
Riva (R\$ milhões)	234,0	206,7	171,2	13,2%	36,7%
Legado ³ (R\$ milhões)	-0,8	-1,6	2,8	-49,4%	-129,4%
VGv LÍq. Contratado - % Comp. (R\$ milhões)	642,9	551,5	508,0	16,6%	26,6%
Direcional (R\$ milhões)	463,2	397,6	372,0	16,5%	24,5%
Riva (R\$ milhões)	180,0	153,9	134,6	17,0%	33,8%
Legado (R\$ milhões)	-0,4	0,0	1,5	7532,6%	-125,6%
Unidades Contratadas	3.246	2.899	2.945	12,0%	10,2%
Direcional	2.532	2.315	2.347	9,4%	7,9%
Riva	716	586	592	22,2%	20,9%
Legado	-2	-2	6	0,0%	-133,3%
VSO Consolidada - (% VGv)	17%	15%	16%	2 p.p.	1 p.p.
VSO Direcional - (% VGv)	19%	17%	18%	2 p.p.	1 p.p.
VSO Riva - (% VGv)	13%	12%	14%	2 p.p.	-1 p.p.
VSO Legado - (% VGv)	-3%	-4%	3%	1 p.p.	-6 p.p.
Outros Indicadores					
ROE Anualizado Ajustado ²	21%	17%	18%	16%	11%
Caixa, Equivalentes e Aplicações (R\$ milhões)	1.071,9	1.187,4	1.179,8	959,1	1.060,3
Dívida Bruta (R\$ milhões)	1.383,7	1.389,8	1.477,5	1.174,5	1.290,9
Dívida Líquida Ajustada ⁴ (R\$ milhões)	289,9	193,4	291,6	216,0	230,3
Patrimônio Líquido Total (R\$ milhões)	1.511,0	1.449,7	1.525,4	1.534,4	1.491,2
Geração de Caixa (R\$ milhões) ⁵	7,8	98,2	-5,6	19,9	-34,4
Dívida Líquida Ajustada ⁴ / Patrimônio Líquido	19,2%	13,3%	19,1%	14,1%	15,4%
Estoque - VGv 100 % (R\$ milhões)	4.042,6	4.203,2	3.693,2	3.266,0	3.310,4
LandBank - VGv 100 % (R\$ milhões)	32.505,3	32.458,5	28.896,9	28.204,0	27.797,9
LandBank (Milhares de unidades)	169,8	170,7	158,1	156,1	156,0

1 - Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo.

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

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.

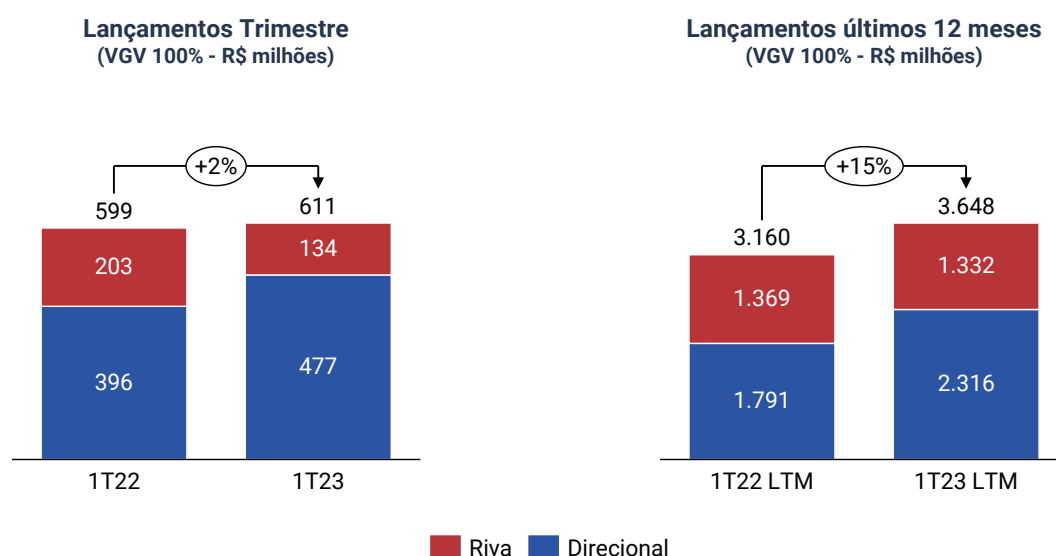


LANÇAMENTOS

No 1º trimestre de 2023 (1T23), o Grupo Direcional realizou o lançamento de 9 empreendimentos/etapas, totalizando um VGV de R\$ 611 milhões (**R\$ 611 milhões % Companhia**), volume 2% acima do total lançado no 1T22. Com isso, **o Grupo registrou o melhor 1º trimestre de sua história em termos de VGV lançado**.

É válido ressaltar que os produtos sob a marca Direcional representaram 78% do total, enquanto aqueles sob a marca Riva responderam por 22% no 1T23.

Considerando o período de 12 meses encerrados em março de 2023 (1T23 LTM), os lançamentos somaram R\$ 3,6 bilhões (R\$ 3,2 bilhões % Companhia), um crescimento de 15% em relação ao mesmo período de 2022 (1T22 LTM).



A tabela abaixo fornece maiores informações a respeito dos lançamentos do 1T23:

Lançamentos	1T23 (a)	4T22 (b)	1T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
VGVLançado - 100% (R\$ milhões)	611,2	1.057,7	599,1	-42,2%	2,0%
Direcional	477,2	709,8	396,4	-32,8%	20,4%
Riva	134,0	347,9	202,6	-61,5%	-33,9%
VGVLançado - % Companhia (R\$ milhões)	611,2	896,1	557,3	-31,8%	9,7%
Direcional	477,2	651,3	354,7	-26,7%	34,6%
Riva	134,0	244,8	202,6	-45,3%	-33,9%
Unidades Lançadas	2.762	4.320	2.831	-36,1%	-2,4%
Direcional	2.476	3.504	2.136	-29,3%	15,9%
Riva	286	816	695	-65,0%	-58,8%
% Companhia Médio	100,0%	84,7%	93,0%	15 p.p.	7 p.p.

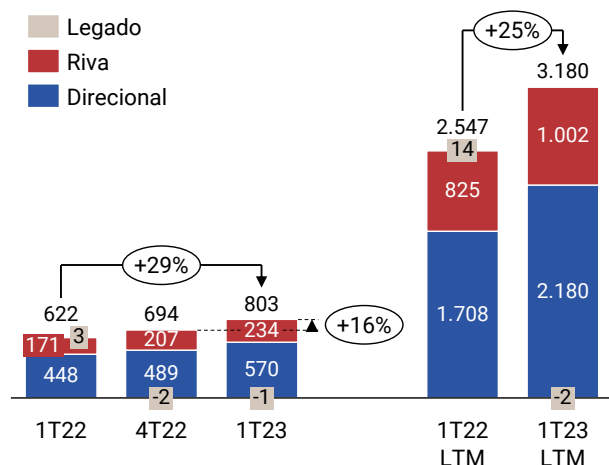


VENDAS CONTRATADAS

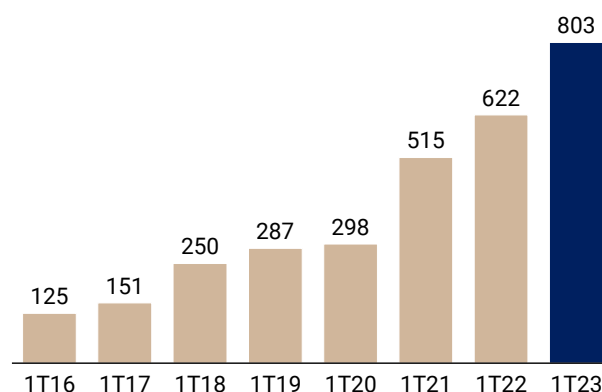
Em continuidade ao que havia sido observado nas semanas finais do 4T22 – quando houve um aumento significativo do volume de vendas, passadas as eleições presidenciais e a Copa do Mundo de futebol –, as vendas líquidas contratadas do 1T23 seguiram em ritmo forte, totalizando R\$ 803 milhões (R\$ 643 milhões % Companhia). Na comparação com o trimestre anterior, o crescimento foi de 16%, e em relação ao mesmo trimestre de 2022, houve um incremento de 29%. Desse modo, a Direcional registrou seu melhor desempenho para um 1º trimestre também nessa métrica.

Levando em consideração o 1T23 LTM, o VGV líquido contratado foi de R\$ 3,2 bilhões (R\$ 2,6 bilhões % Companhia), o que representa um aumento de 25% em relação ao 1T22 LTM, com crescimento tanto nos produtos Direcional, quanto nos produtos Riva.

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



Evolução 1os Trimestres
(VGV 100% - R\$ milhões)



A tabela abaixo consolida as informações de Vendas Líquidas contratadas no 1T23:

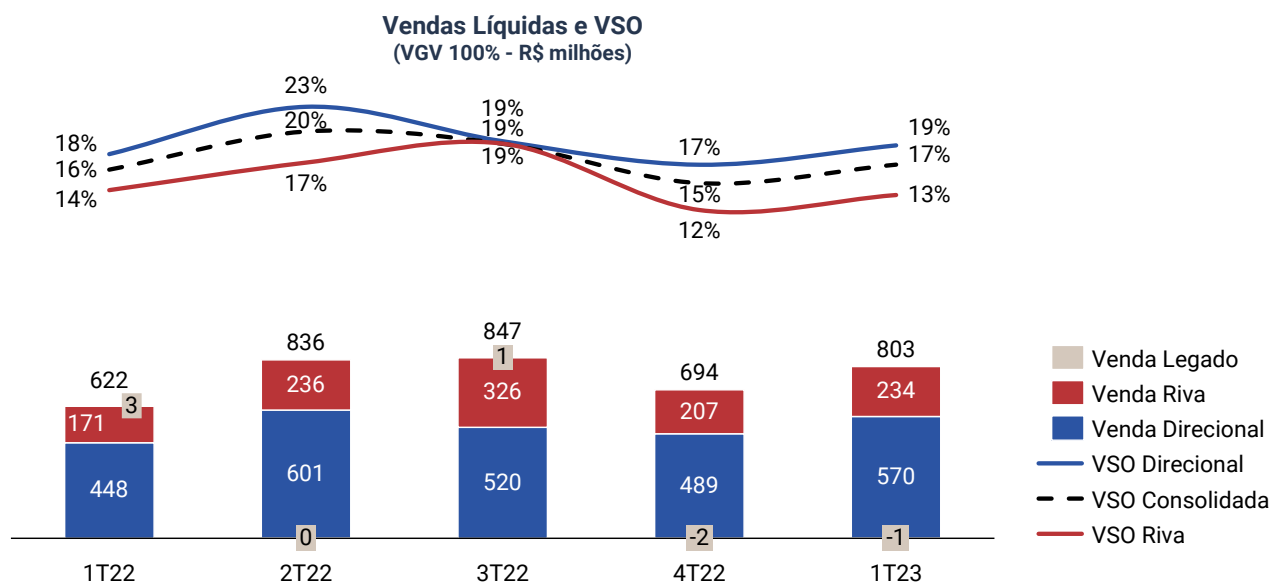
Vendas Líquidas Contratadas	1T23 (a)	4T22 (b)	1T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
VGV Líquido Contratado - 100% (R\$ milhões)	803,4	694,4	621,9	15,7%	29,2%
Direcional	570,2	489,3	447,9	16,5%	27,3%
Riva	234,0	206,7	171,2	13,2%	36,7%
Legado ¹	-0,8	-1,6	2,8	-49,4%	-129,4%
VGV Líquido Contratado - % Companhia (R\$ milhões)	642,9	551,5	508,0	16,6%	26,6%
Direcional	463,2	397,6	372,0	16,5%	24,5%
Riva	180,0	153,9	134,6	17,0%	33,8%
Legado	-0,4	0,0	1,5	7532,6%	-125,6%
Unidades Contratadas	3.246	2.899	2.945	12,0%	10,2%
Direcional	2.532	2.315	2.347	9,4%	7,9%
Riva	716	586	592	22,2%	20,9%
Legado	-2	-2	6	0,0%	-133,3%
VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGV	17%	15%	16%	2 p.p.	1 p.p.
Direcional	19%	17%	18%	2 p.p.	1 p.p.
Riva	13%	12%	14%	2 p.p.	-1 p.p.
Legado	-3%	-4%	3%	1 p.p.	-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)

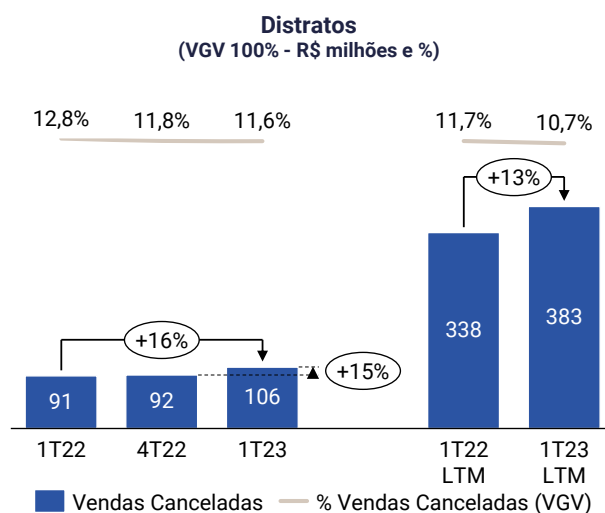
Com o desempenho de vendas reportado acima, a Velocidade de Vendas Líquidas do 1T23, medida pelo indicador VSO (Vendas Líquidas Sobre Oferta), atingiu 17% na visão consolidada, representando um incremento de 2 p.p. em relação ao trimestre anterior. A segmentação do indicador mostra a VSO dos projetos da Direcional, excluindo o Legado, em 19% no trimestre, enquanto a VSO dos produtos Riva foi de 13% no período. Vale mencionar que esse indicador foi impactado pelo fato do único lançamento da Riva no trimestre ter ocorrido na última quinzena de março.



Distratos

No 1T23, o total de distratos foi de R\$ 106 milhões (R\$ 87 milhões % Companhia), um aumento nominal de 15% sobre o 4T22 e de 16% sobre o 1T22, acompanhando o crescimento da operação da Companhia. Entretanto, na comparação com o mesmo trimestre do ano anterior, é válido notar a diluição no percentual de distratos sobre as vendas brutas no trimestre, que chegou a 1,1 p.p.

Considerando o período de 12 meses encerrados no 1T23, o VGV distratado totalizou R\$ 383 milhões (R\$ 314 milhões % Companhia), volume 13% acima do que havia sido registrado no 1T22 LTM, mas com queda de 1 p.p. na representatividade sobre vendas brutas, passando de 11,7% para 10,7% no período.



Distratos ¹	1T23 (a)	4T22 (b)	1T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Distratos - 100% (R\$ milhões)	-105,9	-92,5	-91,0	14,5%	16,3%
VGV Bruto Contratado (100%)	909,3	786,8	713,0	15,6%	27,5%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	11,6%	11,8%	12,8%	-0,1 p.p.	-1,1 p.p.
Distratos - % Companhia (R\$ milhões)	-86,9	-75,4	-73,9	15,2%	17,5%
VGV Bruto Contratado (% Companhia)	729,8	626,9	581,9	16,4%	25,4%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	11,9%	12,0%	12,7%	-0,1 p.p.	-0,8 p.p.

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



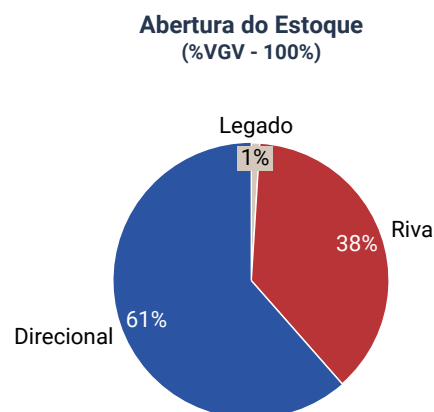
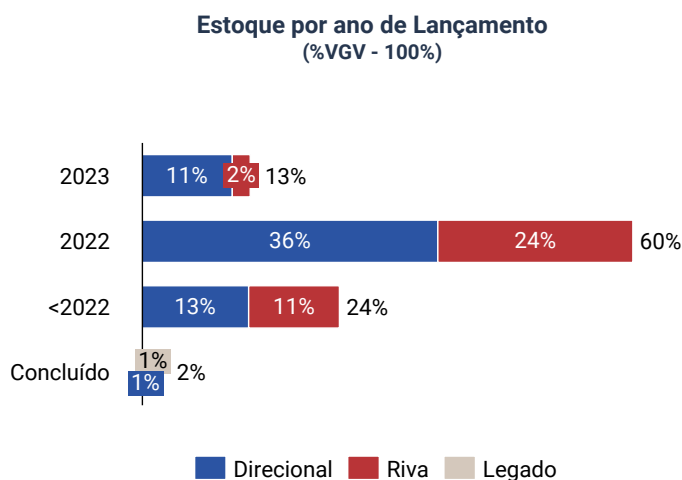
ESTOQUE

Ao final do 1T23, o estoque da Companhia era de 15.224 unidades, totalizando VGV de R\$ 4,0 bilhões (R\$ 3,4 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)	2.451	1.516	0	3.967	2.121	1.257	0	3.378
% Total	61%	37%	0%	98%	62%	37%	0%	98%
Concluído (R\$ milhões)	34	2	40	76	33	2	25	59
% Total	1%	0%	1%	2%	1%	0%	1%	2%
Total (R\$ milhões)	2.485	1.518	40	4.043	2.154	1.259	25	3.437
% Total	61%	38%	1%	100%	63%	37%	1%	100%
Total Unidades	11.037	4.070	117	15.224	11.037	4.070	117	15.224
% Total Unidades	72%	27%	1%	100%	72%	27%	1%	100%

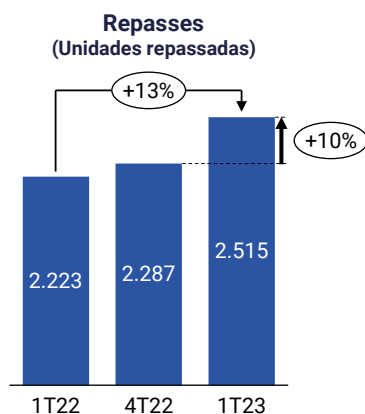
Os gráficos a seguir apresentam maior detalhamento sobre evolução e segmentação do estoque. Cabe destacar que cerca de 74% do VGV em estoque está em projetos lançados a partir de 2022.





REPASSES

O volume de repasses do primeiro trimestre de 2023 totalizou 2.515 unidades, valor 10% acima do observado no trimestre anterior e 13% acima do volume do mesmo trimestre de 2022.



EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

Ao longo do 1T23, a Direcional entregou 4 empreendimentos/etapas, representando um total de 1.324 unidades, 100% das quais enquadradas no âmbito do Minha Casa, Minha Vida (MCMV).

BANCO DE TERRENOS

No encerramento do 1T23, o banco de terrenos da Direcional totalizou um potencial de desenvolvimento de aproximadamente 170 mil unidades e VGV de R\$ 32,5 bilhões (R\$ 29,8 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 2022	Aquisições 1T23	Lançamentos 1T23	Ajustes ¹	Terrenos 1T23	VGV % Cia. 1T23	Unidades
VGV Total	32.459	633	(611)	25	32.505	29.759	169.819

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

Aquisições de Terrenos

Ao longo do 1T23, foram adquiridos 5 terrenos, com um potencial de construção de aproximadamente 2 mil unidades e VGV de R\$ 633 milhões (R\$ 574 milhões % Companhia).

O custo médio de aquisição no trimestre foi de 14% do VGV potencial, sendo que 74% do pagamento se dará via permuta.



DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita Operacional Bruta

A Receita Bruta da Direcional totalizou R\$ 578 milhões no 1T23, representando um crescimento de 18% em relação ao montante do 1T22 e de 2% sobre o 4T22.

No período de doze meses encerrados no 1T23, a Receita Operacional Bruta totalizou R\$ 2,4 bilhões, volume 21% acima do registrado no 1T22 LTM. Em termos de representatividade no *mix*, a linha de receitas com vendas de imóveis foi responsável por 97% do total apropriado, tanto no trimestre, quanto no período acumulado.

Receita Bruta (R\$ milhões)	1T23 (a)	4T22 (b)	1T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receita Operacional Bruta	578,2	569,2	489,0	1,6%	18,2%
Com vendas de imóveis	558,8	553,4	474,8	1,0%	17,7%
Com prestação de serviços	19,3	15,8	14,2	22,4%	36,5%

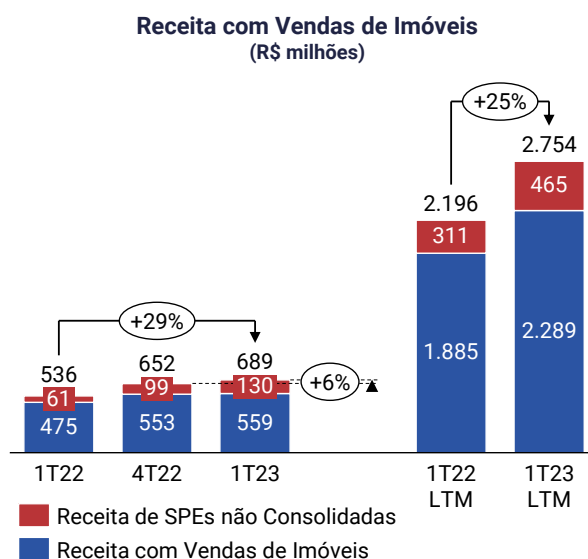
Receita com Vendas de Imóveis

A Receita Bruta com vendas de imóveis, que consolida o montante apropriado pelas vendas de unidades sob as marcas Direcional e Riva, totalizou R\$ 559 milhões no 1T23, valor em linha com o registrado no 4T22 e 18% superior ao 1T22.

No 1T23 LTM, a Receita Bruta com vendas de imóveis foi de R\$ 2,3 bilhões, representando um aumento de 21% em relação ao 1T22 LTM.

O desempenho dessa linha é impactado, principalmente, pelo volume de vendas e pela evolução de construção observados no período. Nesse sentido, é válido destacar que as vendas referentes a empreendimentos que não são consolidados no balanço da Companhia (controladas em conjunto) não influenciam a linha de receita, mas sim o resultado de equivalência patrimonial.

Somando-se a receita com vendas desses projetos não consolidados à receita com vendas contábil, observa-se um atingimento de R\$ 689 milhões no 1T23, o que representa um crescimento de 6% sobre o 4T22 e de 29% sobre o 1T22. Em relação ao 1T23 LTM, o volume total nesse contexto alcançou R\$ 2,8 bilhões, montante 25% superior ao observado no 1T22 LTM.

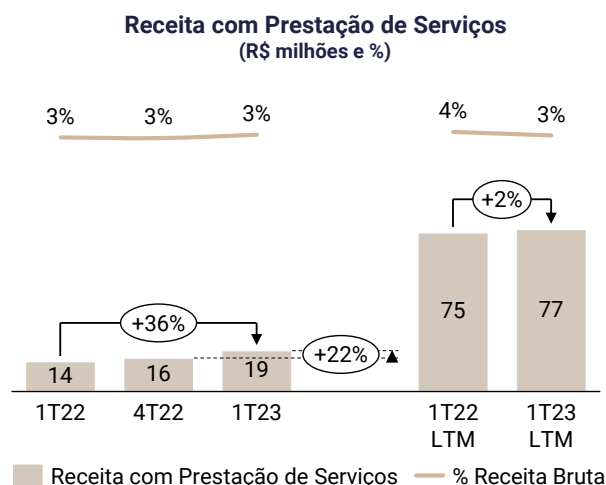




Receita com Prestação de Serviços

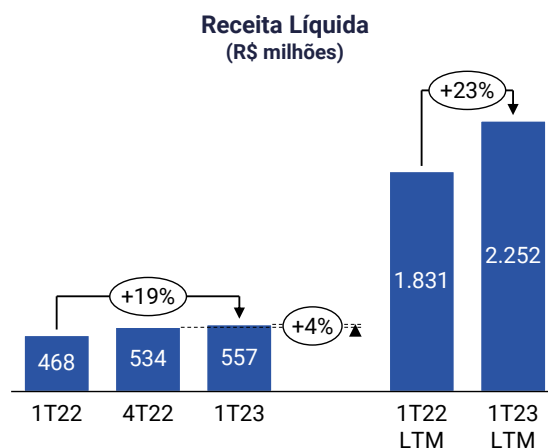
A Receita Bruta do segmento de prestação de serviços, composta, principalmente, por (i) corretagem sobre vendas realizadas pelas corretoras próprias; e (ii) taxa de administração de obras, totalizou R\$ 19 milhões no primeiro trimestre de 2023, volume 22% acima do observado no 4T22 e 36% acima do observado no 1T22. A representatividade dessa linha de negócio no *mix* de receita foi de 3% no período.

Na visão 1T23 LTM, a Receita Bruta com prestação de serviços somou R\$ 77 milhões, 2% acima do observado no 1T22 LTM.



Receita Operacional Líquida

No 1T23, diante do desempenho apresentado, a Receita Líquida do Grupo Direcional somou R\$ 557 milhões, o que representa um crescimento de 4% quando comparado ao valor do trimestre anterior e de 19% em relação ao mesmo período do ano anterior. Considerando o 1T23 LTM, a Receita Líquida atingiu R\$ 2,3 bilhões, representando uma expansão de 23% sobre igual período de 2022.



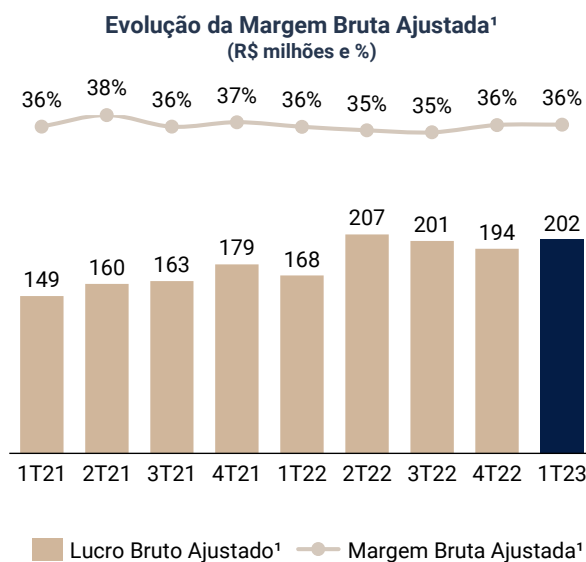
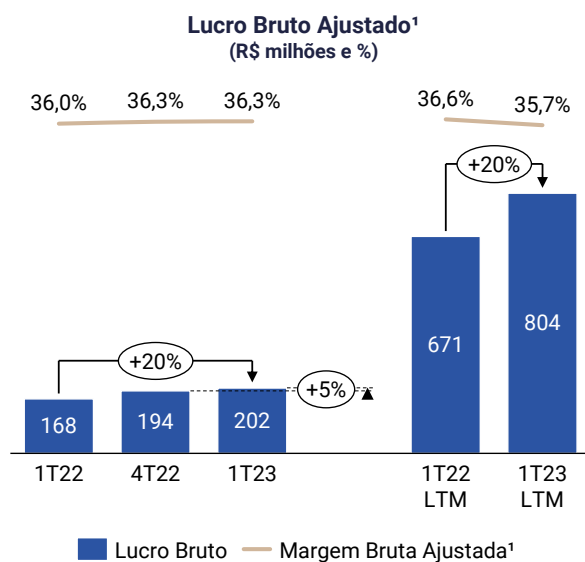
Lucro Bruto

O Lucro Bruto Ajustado¹ do 1T23 atingiu R\$ 202 milhões, crescendo 5% em relação ao 4T22 e 20% em relação ao 1T22. A Margem Bruta Ajustada¹ do trimestre foi de 36,3%, mantendo o patamar do trimestre anterior e crescendo 30 *bps* em comparação com o observado no mesmo trimestre do ano anterior. Desse modo, mais uma vez o Grupo Direcional mostrou a resiliência de sua operação e a importância de se manter o foco na eficiente execução de obras, com rigoroso acompanhamento orçamentário dos projetos em nível granular, uma gestão ativa dos estoques de suprimentos e a disciplina e sensibilidade na aplicação da política de precificação das unidades.

Na visão 1T23 LTM, o Lucro Bruto Ajustado totalizou R\$ 804 milhões, montante 20% maior que no 1T22 LTM. Com isso, a Margem Bruta Ajustada do período foi de 35,7%.



Lucro Bruto Ajustado ¹ (R\$ milhões)	1T23 (a)	4T22 (b)	1T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Lucro Bruto do Período	197,8	190,8	165,0	3,7%	19,9%
(+) Juros capitalizados no custo	4,6	2,8	3,3	62,2%	37,6%
Lucro Bruto Ajustado¹	202,4	193,6	168,3	4,5%	20,3%
Margem Bruta Ajustada¹	36,3%	36,3%	36,0%	0,0 p.p.	0,3 p.p.

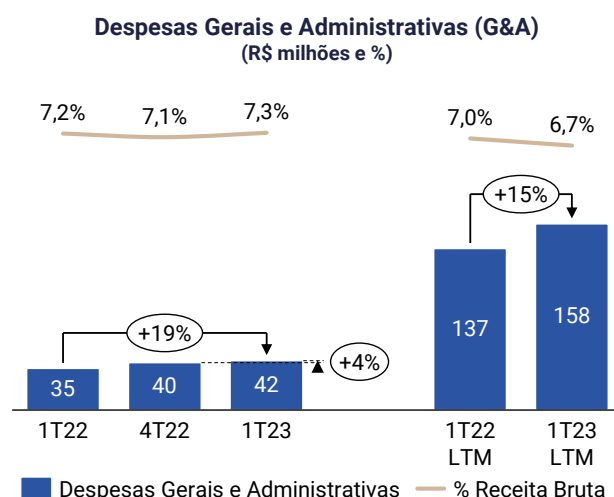


1 - Lucro Bruto e Margem Bruta ajustados: excluindo os juros capitalizados no custo.

Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

As Despesas Gerais e Administrativas somaram R\$ 42 milhões no 1T23, representando acréscimo de 4% em relação ao 4T22 e de 19% em relação ao 1T22. A representatividade sobre a Receita Bruta foi de 7,3%. Esse aumento deveu-se, sobretudo, pelas ocorrências de provisionamento para o pagamento de PLR.

No 1T23 LTM, o G&A foi de R\$ 158 milhões, um incremento de 15% em relação ao 1T22 LTM. Com isso, a representatividade do G&A sobre a Receita Bruta foi de 6,7% no período acumulado, gerando uma diluição de 0,3 p.p.



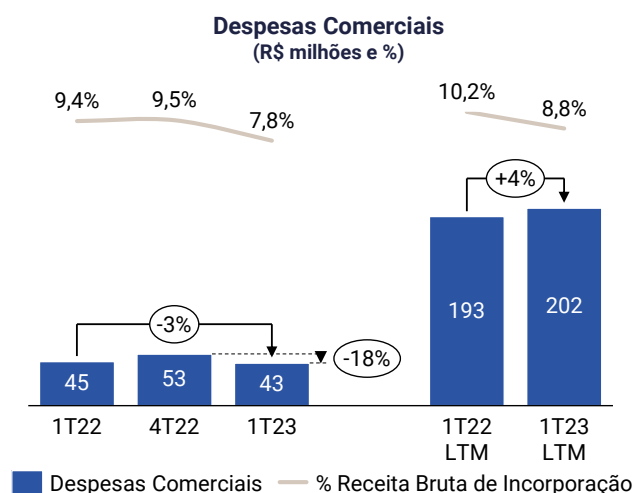


Despesas Comerciais

A linha de Despesas Comerciais, que é composta, sobretudo, por despesas com comissões, marketing e manutenção de pontos de vendas, atingiu um total de R\$ 43 milhões no 1T23, redução de 18% e 3%, respectivamente, sobre o 4T22 e o 1T22. Desse modo, a representatividade dessa conta em relação à Receita Bruta de Incorporação foi de 7,8%, o que representa uma diluição de 1,7 p.p. frente ao 4T22 e de 1,6 p.p. sobre o 1T22.

É importante destacar que, apesar do efetivo ganho de eficiência observado no período, uma parte da redução da rubrica deveu-se ao menor volume de lançamentos ocorridos no trimestre, com concentração no mês de março. Além disso, o alto número de vendas ocorridas nos últimos dias do 1T23 também contribuiu para o menor volume de despesas, dada a diferença temporal entre a venda e o pagamento das comissões.

No período acumulado de 12 meses, a linha somou R\$ 202 milhões, um aumento de 4% sobre o 1T22 LTM. Nesse caso, a representatividade das Despesas Comerciais em relação à Receita Bruta de Incorporação foi de 8,8%, uma significativa diluição de 1,4 p.p. no período.



Outras Receitas e Despesas Operacionais

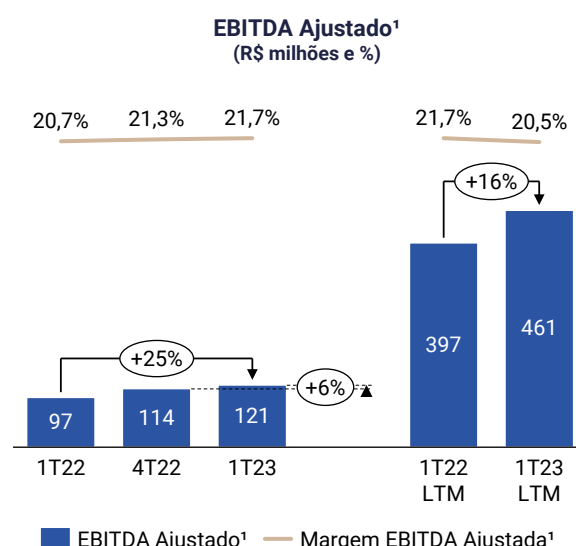
A linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais encerrou o trimestre com um resultado líquido negativo de R\$ 16 milhões. Os impactos principais nessa linha decorreram de: (i) constituições e reversões de provisões, que somaram o montante líquido negativo de R\$ 5 milhões; (ii) despesas societárias, tais como amortização de ágio por aquisição de participações societárias, somando R\$ 4 milhões; (iii) baixa de investimentos no valor de R\$ 2 milhões relacionada a projetos descontinuados; (iv) despesas jurídicas e afins, no valor de R\$ 1 milhão; e (v) despesas relacionadas a operações de venda de carteira de recebíveis, no valor de R\$ 0,5 milhão.

EBITDA

No 1T23, o EBITDA Ajustado¹, que considera o ajuste pelos juros capitalizados de financiamento à produção, que fazem parte da linha de Custos – bem como o ajuste pelos resultados não recorrentes que impactaram a linha de Outras Receitas e Despesas no 4T22, apenas para fins comparativos – atingiu R\$ 121 milhões no 1T23, valor 6% superior ao 4T22 e 25% superior ao 1T22. A Margem EBITDA Ajustada¹ resultante foi de 21,7% no trimestre.

Corroborando a visão da Companhia no que diz respeito à busca por eficiência, é importante observar a estabilidade da Margem EBITDA trimestre após trimestre, evidenciando ainda mais a resiliência operacional que vem sendo demonstrada pela Direcional nos mais diversos cenários.

No 1T23 LTM, o EBITDA Ajustado totalizou R\$ 461 milhões, um crescimento de 16% em relação ao 1T22 LTM.





A tabela a seguir mostra a recomposição do EBITDA e do EBITDA Ajustado:

Recomposição do EBITDA (R\$ milhões)	1T23 (a)	4T22 (b)	1T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Lucro Líquido do Período	58,8	78,6	26,7	-25,3%	120,0%
(+) Depreciação e amortização	13,5	12,8	14,2	6,1%	-4,5%
(+) Imposto de renda e contribuição social	11,3	11,2	9,8	1,0%	15,6%
(+) Participação dos acionistas minoritários	13,5	16,0	18,5	-15,7%	-27,1%
(+/-) Resultado financeiro	19,3	20,7	24,5	-6,7%	-21,2%
EBITDA	116,4	139,4	93,7	-16,5%	24,2%
Margem EBITDA	20,9%	26,1%	20,0%	-5 p.p.	0,9 p.p.
(+) Juros capitalizados no custo	4,6	2,8	3,3	65,4%	37,6%
(-) Ajuste resultado não recorrente	-	28,3	-	n/a	n/a
EBITDA ajustado¹	121,0	113,9	97,0	6,3%	24,7%
Margem EBITDA ajustada¹	21,7%	21,3%	20,7%	0,4 p.p.	1,0 p.p.

1 - EBITDA e Margem EBITDA ajustados: excluindo os juros capitalizados no custo e resultado não recorrente contido na linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais, ocorrido no 4T22.

Resultado Financeiro

Somando as receitas e despesas financeiras referentes ao 1T23, foi registrado um total líquido negativo de R\$ 19 milhões, sobretudo em função de: (i) resultado líquido negativo de R\$ 6 milhões considerando as despesas com juros e as receitas com aplicações financeiras ocorridas no período; (ii) despesas não recorrentes com operação de cessão de recebíveis, em valor aproximado de R\$ 10 milhões; e (iii) despesa não recorrente de R\$ 0,4 milhão, decorrente da marcação a mercado do swap referenciado em ações de emissão da Direcional.

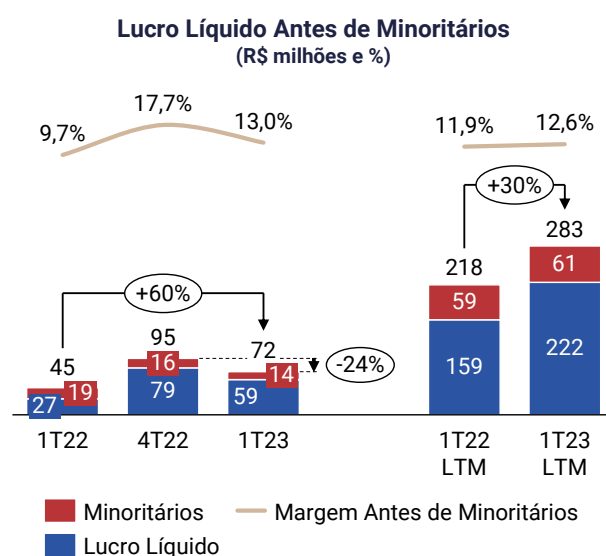
Resultado antes de participantes minoritários

No 1T23, o Resultado antes dos participantes não controladores em SPE e SCP ("Minoritários") alcançou R\$ 72 milhões, representando crescimento de 60% em relação ao 1T22. A Margem antes de Minoritários foi de 13,0% no trimestre, representando um incremento de 330 bps em relação ao mesmo trimestre de 2022.

Considerando o 1T23 LTM, o Resultado antes dos Minoritários totalizou R\$ 283 milhões, crescimento de 30% sobre o registrado no 1T22 LTM. Com isso, a Margem antes de Minoritários alcançou 12,6% no período, um ganho de 70 bps em relação ao 1T22 LTM.

Vale destacar que, considerando o 1T23 LTM, observou-se uma diluição de 5,5 p.p. na representatividade dos minoritários em relação ao Resultado Antes de Minoritários quando comparado com o 1T22 LTM.

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



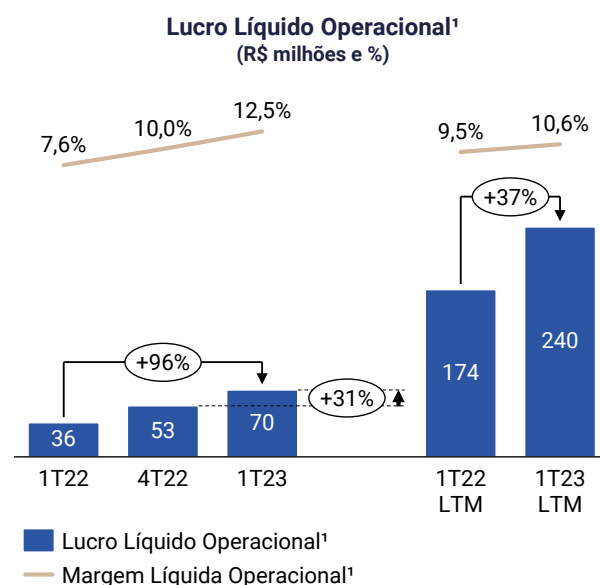


Lucro Líquido

O Lucro Líquido Operacional¹ do 1T23 foi de R\$ 70 milhões, considerando os ajustes por operação de *swap* de ações e pelas despesas com cessão de recebíveis, representando um crescimento de 96% sobre o 1T22 e de 31% sobre o 4T22. A Margem Líquida Operacional¹ atingiu 12,5% no trimestre, representando 490 bps de incremento em relação ao mesmo trimestre do ano anterior e de 250 bps frente ao trimestre anterior.

No 1T23 LTM, o Lucro Líquido Operacional¹ atingiu R\$ 240 milhões, um incremento de 37% sobre o 1T22 LTM, resultando em uma Margem Líquida Operacional¹ de 10,6% no período.

Vale notar que o Lucro Líquido contábil do Grupo Direcional totalizou R\$ 59 milhões no 1T23, com margem Líquida alcançando 10,5%. No 1T23 LTM, a linha totalizou R\$ 240 milhões e a Margem Líquida do período foi de 10,7%.



Lucro Líquido Operacional ¹ (R\$ milhões)	1T23 (a)	4T22 (b)	1T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Lucro Líquido do Período	58,8	78,6	26,7	-25,2%	120,0%
(+/-) Resultado com swap de ações	0,4	1,8	4,8	-78,1%	-91,7%
(+) Despesas com cessão de recebíveis	10,7	1,1	4,2	845,0%	156,8%
(+/-) Outras despesas (receitas) não recorrentes		-28,3		n/a	n/a
Lucro Líquido Operacional¹	69,8	53,2	35,6	31,3%	95,9%
Margem Líquida Operacional¹	12,5%	10,0%	7,6%	2,6 p.p.	4,9 p.p.

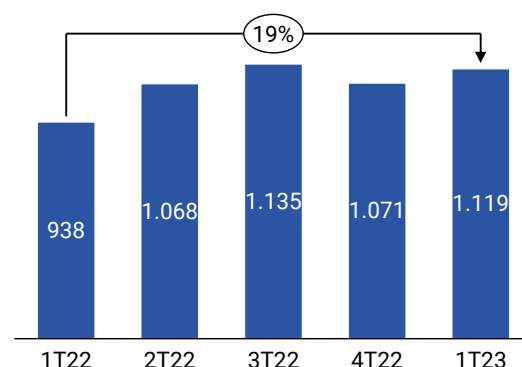
1 – Lucro líquido e Margem Líquida Operacional: ajuste excluindo despesas com cessão de recebíveis, *swap* de ações e resultado não recorrente nas rubricas de “Outras Receitas e Despesas Operacionais” e “Resultado Financeiro” (ocorridas no 4T22).

Resultado a Apropriar de Incorporação

Ao final do exercício de 1T23, a Receita a Apropriar (REF) do segmento de incorporação totalizou R\$ 1,1 bilhão, correspondendo a um incremento de 19% em comparação ao mesmo trimestre de 2021, fruto sobretudo do crescimento operacional da Companhia no período. A Margem REF do trimestre foi de 39,1%, um incremento de 0,2 p.p. em relação à margem do 1T22.

A tabela abaixo apresenta um detalhamento do Resultado a Apropriar de Incorporação:

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



Resultado a Apropriar de Incorporação (R\$ milhões)	1T23 (a)	4T22 (b)	1T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receitas a Apropriar de Incorporação	1.119,3	1.070,6	938,1	4,5%	19,3%
Custo a Incurrir	-681,3	-645,1	-572,9	5,6%	18,9%
Resultado a Apropriar Incorporação	438,0	425,5	365,2	2,9%	19,9%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	39,1%	39,7%	38,9%	-0,6 p.p.	0,2 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\$ 1,1 bilhão no encerramento do 1º trimestre de 2023. A redução da posição de caixa em relação ao 4T22 é devida, principalmente, ao pagamento de aproximadamente R\$ 104 milhões em dividendos aos acionistas, realizado no mês de janeiro. Dessa maneira, o Grupo Direcional segue mantendo sua posição de caixa em um patamar confortável para suportar o crescimento das operações e permitir a execução de sua sólida política de retorno de capital para os acionistas.

Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras (R\$ milhões)	1T23 (a)	4T22 (b)	1T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Caixa e Equivalentes de Caixa	606,0	733,1	753,6	-17,3%	-19,6%
Aplicações Financeiras	466,0	454,2	306,7	2,6%	51,9%
Total	1.071,9	1.187,4	1.060,3	-9,7%	1,1%

Contas a Receber

Ao final do 1T23, o saldo contábil de Contas a Receber¹ foi de R\$ 738 milhões, representando um aumento de 9% em relação ao 4T22 e de 38% em comparação ao 1T22. Considerando 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 120 dias.

Contas a Receber ¹ (R\$ milhões)	1T23 (a)	4T22 (b)	1T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Venda de Imóveis	718,7	656,6	515,6	9,5%	39,4%
Prestação de Serviços	15,1	17,6	15,8	-14,1%	-4,7%
Venda de Terreno	4,2	4,0	2,1	5,1%	98,5%
Total	738,0	678,2	533,6	8,8%	38,3%
Parcela Circulante	403,4	363,4	307,8	11,0%	31,1%
Parcela Não-Circulante	334,6	314,8	225,8	6,3%	48,2%
Contas a Receber – Venda de Imóveis	718,7	656,6	515,6	9,5%	39,4%
Receita Operacional Líquida – Venda de Imóveis	541	523	465,7	3,5%	16,1%
Dias de Contas a Receber ²	120	113	100	5,8%	20,1%

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 1º trimestre de 2023 era de R\$ 1,9 bilhão.



Endividamento

O saldo bruto de Empréstimos e Financiamentos foi de R\$ 1,4 bilhão no encerramento do 1T23, valor em linha com o registrado no final do 4T22 e 7% superior ao saldo no 1T22.

É importante evidenciar que a posição atual de caixa mostra-se mais que suficiente para cobrir os próximos 4 anos de amortização do endividamento bruto total. O índice de alavancagem, medido pela Dívida Líquida Ajustada² em relação ao Patrimônio Líquido, encerrou o trimestre em 19,2%, com aproximadamente 77% do endividamento total sendo de longo prazo. O prazo médio ponderado de vencimento foi de 48 meses.

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

A tabela e os gráficos abaixo apresentam a abertura do endividamento no 1T23, bem como seu cronograma de amortização.

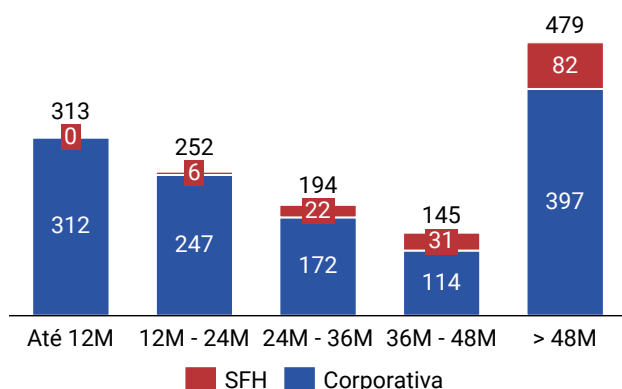
Endividamento (R\$ milhões)	1T23 (a)	4T22 (b)	1T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Empréstimos e Financiamentos	1.383,7	1.389,8	1.290,9	-0,4%	7,2%
CRI	878,0	902,1	742,8	-2,7%	18,2%
Debêntures	356,7	362,5	354,1	-1,6%	0,7%
Financiamento à Produção	140,4	115,0	96,6	22,1%	45,4%
CCB	-	-	83,6	n/a	-100,0%
FINAME e Leasing	8,6	10,2	13,8	-16,4%	-37,7%
Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	1.071,9	1.187,4	1.060,3	-9,7%	1,1%
Dívida Líquida ¹	311,8	202,5	230,7	54,0%	35,2%
Posição de contratos de swap	21,9	9,0	0,4	142,4%	6093,0%
Dívida Líquida ajustada ²	289,9	193,4	230,3	49,9%	25,9%
Dívida Líquida Ajustada / Patrimônio Líquido	19,2%	13,3%	15,4%	5,8 p.p.	3,7 p.p.
Empréstimos e Financiamentos por indexador	1.383,7	1.389,8	1.290,9	-0,4%	7,2%
TR	140,4	115,0	86,5	22,1%	62,4%
IPCA ³	692,8	670,5	445,5	3,3%	55,5%
CDI	550,4	604,3	759,0	-8,9%	-27,5%

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

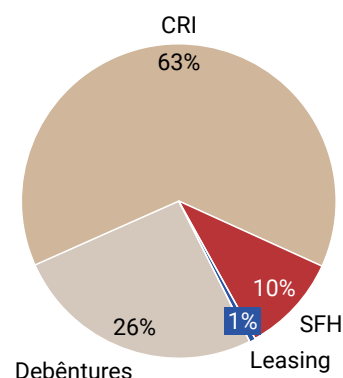
2 - Dívida Líquida ajustada: Dívida líquida somada ao saldo das posições em aberto de contratos de swaps para proteção de flutuações de taxas de juros.

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)

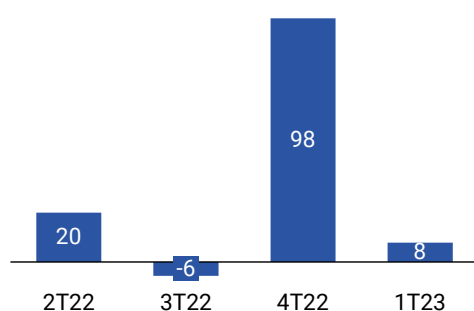




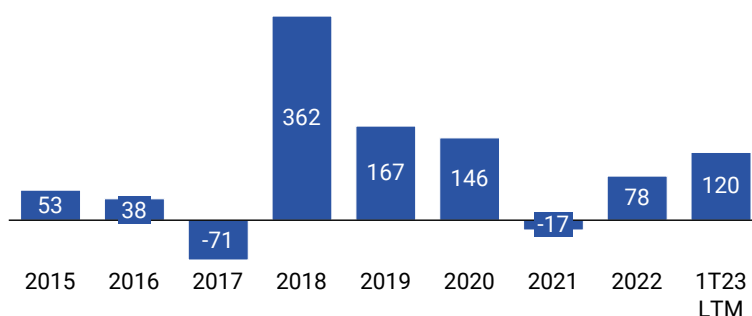
Geração de Caixa

No 1º trimestre de 2023, O Grupo Direcional apresentou geração de caixa no valor de R\$ 8 milhões. Desse modo, considerando o período de 12 meses encerrados no 1T23, a geração de caixa somou R\$ 120 milhões.

Geração de Caixa por Trimestre
(R\$ milhões)



Geração de Caixa por Ano
(R\$ milhões)



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

EVENTO SUBSEQUENTE: PROGRAMA DE RECOMPRA DE AÇÕES

Com o objetivo de administrar os recursos disponíveis da Companhia para potencializar a geração de valor para seus acionistas, o Conselho de Administração aprovou, em abril de 2023, o encerramento do Programa de Recompra de Ações até então vigente e a abertura de novo Programa de Recompra de Ações da Companhia.

Vale ressaltar que, na hipótese de serem realizadas operações no âmbito do Plano de Recompra, não haverá alterações na composição do controle acionário ou da estrutura administrativa da Companhia.

EVENTO SUBSEQUENTE: RATING CORPORATIVO

Após o encerramento do 1T23, a agência de classificação de risco Standard & Poor's Global Ratings reafirmou o *rating* brAAA para a Companhia na Escala Nacional Brasil, mantendo também a perspectiva estável. O *triple A* havia sido conferido pela agência à Direcional em março de 2021.

A classificação chancela, mais uma vez, a sólida atuação do Grupo no setor da construção civil. O relatório destacou, entre outros fatores, os fortes resultados apresentados nos últimos anos, com boa rentabilidade e margem bruta superior à média de mercado. Além disso, a agência também ressaltou a sólida geração de caixa, o gerenciamento eficiente de capital de giro e o favorável ciclo de projetos, que possibilitam à Companhia ter um perfil de dívida alongado e uma posição de liquidez confortável.



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 31/03/2023: R\$ 15,98

Número de Ações (Ex-Tesouraria):
149 milhões

Valor de Mercado:
R\$ 2.381 milhões / US\$ 469 milhões

Free Float:
55%

Volume médio diário 1T23:
2.047 mil ações
R\$ 31.700 mil
8.502 negócios

CONFERÊNCIA DE RESULTADOS

(em português com tradução simultânea
para inglês)

Data: 09/05/2023 - Terça-feira
10:00 - Horário de Brasília
09:00 - Horário de Nova Iorque

Dados para Conexão:

Plataforma Zoom
<https://us06web.zoom.us/j/89684979964>

Canal da Direcional no YouTube
<https://www.youtube.com/watch?v=D9p0KbiLbro>

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 - 14º andar
Belo Horizonte - MG
CEP: 30.150-270



BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

IFRS

Balanço Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	31/03/2023	31/12/2022 (Ajustado)	Δ %
Ativo circulante	2.979.504	2.777.103	7%
Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	1.071.927	1.187.372	-10%
Contas a receber	403.427	363.372	11%
Estoques	1.206.108	960.135	26%
Crédito com partes relacionadas	66.674	64.551	3%
Tributos a recuperar	26.556	23.122	15%
Contas a receber por alienação de investimentos	501	501	-0%
Outros créditos	204.311	178.050	15%
Ativo não circulante	3.502.522	3.712.312	-6%
Contas a receber	334.609	314.813	6%
Estoques	2.777.860	3.018.121	-8%
Créditos com partes relacionadas	-	-	-
Depósitos judiciais	17.601	17.367	1%
Tributos a recuperar	6.526	6.440	1%
Contas a receber por alienação de investimentos	7.129	7.129	-
Outros créditos	64.193	43.662	47%
Investimentos	133.771	143.717	-7%
Imobilizado	136.225	140.115	-3%
Intangível	24.608	20.948	17%
Total do ativo	6.482.026	6.489.415	-0%

Balanço Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	31/03/2023	31/12/2022 (Ajustado)	Δ %
Passivo circulante	869.165	918.216	-5%
Empréstimos e financiamentos	312.729	309.722	1%
Fornecedores	87.224	112.474	-22%
Risco Sacado	6.635	10.220	-35%
Obrigações trabalhistas	46.975	39.233	20%
Obrigações tributárias	30.040	28.690	5%
Financiamento por arrendamento	10.885	11.324	-4%
Credores por imóveis compromissados	109.832	113.361	-3%
Adiantamento de clientes	65.314	28.540	129%
Outras contas a pagar	118.085	84.799	39%
Dividendos propostos	-	104.287	100%
Passivo de cessão	22.536	13.826	63%
Provisão para garantia	25.972	28.392	-9%
Débitos com partes relacionadas	32.938	33.348	-1%
Passivo não circulante	4.101.870	4.121.504	-0%
Empréstimos e financiamentos	1.070.985	1.080.104	-1%
Fornecedores	9.196	9.471	-3%
Provisão para garantia	16.772	13.887	21%
Obrigações tributárias	13.275	12.737	4%
Financiamento por arrendamento	18.235	19.821	-8%
Credores por imóveis compromissados	2.343.511	2.388.485	-2%
Adiantamento de clientes	395.989	398.915	-1%
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	27.814	26.198	6%
Outras contas a pagar	95.392	97.392	-2%
Passivo de cessão	110.701	74.494	49%
Patrimônio líquido	1.510.991	1.449.695	4%
Capital social	752.982	752.982	-
Reservas de capital	177.690	177.690	-
Outorga de opção de ações	4.070	2.513	62%
Ajuste de avaliação patrimonial	-31.880	-31.880	-
Ações em tesouraria	-9.749	-9.749	-
Reservas de lucros	398.423	398.425	-0%
Lucro do Período	58.754	0	-
	1.350.290	1.289.981	5%
Participação dos não controladores	160.701	159.714	1%
Total do passivo e patrimônio líquido	6.482.026	6.489.415	-0%



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA

Demonstração de Resultados - Consolidada (R\$ mil)	1T23 (a)	4T22 (Ajustado) (b)	1T22 (Ajustado) (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receita com venda de imóveis	558.847	553.371	474.798	1,0%	17,7%
Receita com prestação de serviços	19.346	15.808	14.176	22,4%	36,5%
Receita bruta	578.193	569.179	488.974	1,6%	18,2%
Deduções da receita - impostos incidentes e outros	-20.924	-35.194	-20.880	-40,5%	0,2%
Receita operacional líquida	557.269	533.985	468.094	4,4%	19,1%
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	-359.425	-343.146	-303.106	4,7%	18,6%
Lucro bruto	197.844	190.839	164.988	3,7%	19,9%
Despesas gerais e administrativas	-41.957	-40.183	-35.322	4,4%	18,8%
Despesas comerciais	-43.360	-52.665	-44.831	-17,7%	-3,3%
Resultado com equivalência patrimonial	6.754	5.064	3.531	33,4%	91,3%
Outras receitas e despesas operacionais	-16.383	23.575	-8.827	-169,5%	85,6%
Receitas (despesas) operacionais	-94.946	-64.209	-85.449	47,9%	11,1%
Despesas financeiras	-69.260	-74.804	-60.801	-7,4%	13,9%
Receitas financeiras	49.962	54.132	36.308	-7,7%	37,6%
Resultado financeiro	-19.298	-20.672	-24.493	-6,7%	-21,2%
Resultado antes do imposto de renda e CSLL	83.600	105.958	55.045	-21,1%	51,9%
IR e CSLL - corrente e diferido	-11.335	-11.224	-9.805	1,0%	15,6%
Resultado líquido antes de participantes em SCPs e SPEs	72.265	94.734	45.240	-23,7%	59,7%
Participantes em SCPs e SPEs	-13.511	-16.024	-18.535	-15,7%	-27,1%
Lucro líquido do período	58.754	78.710	26.705	-25,4%	120,0%
Margem Bruta	35,5%	35,7%	35,2%	-0,2 p.p.	0,3 p.p.
Margem Bruta Ajustada	36,3%	36,3%	36,0%	0,1 p.p.	0,4 p.p.
Margem Líquida	10,5%	14,7%	5,7%	-4,2 p.p.	4,8 p.p.



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	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 Minha Casa, Minha Vida (MCMV) – Atual denominação atribuída ao programa de incentivo à habitação popular (anteriormente, Programa Casa Verde e Amarela).

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



Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

1. Contexto operacional

A Direcional Engenharia S.A. (“Direcional”, “Controladora” ou “Companhia”), com sede em Belo Horizonte, Minas Gerais, é uma Companhia de capital aberto e tem suas ações negociadas na B3, sob a sigla DIRR3.

A Companhia é uma incorporadora e construtora, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares e de médio padrão. A Riva, incorporada subsidiária integral da Direcional, é responsável pela execução dos projetos de médio padrão. Com relação aos empreendimentos do segmento popular, a Companhia opera por meio de controladas e coligadas, sendo que a atuação está concentrada primordialmente nas regiões norte, nordeste centro-oeste e sudeste. Durante os seus 42 anos de experiência em incorporação e construção de empreendimentos populares, a Companhia desenvolveu uma estrutura verticalizada e um processo construtivo padronizado e industrial, o que tem viabilizado a construção de empreendimentos com destacada eficiência operacional.

A Companhia desenvolve suas atividades de incorporação e construção por meio de Sociedades em Conta de Participação (“SCPs”) e Sociedades de Propósito Específicas (“SPEs”), no curso normal dos negócios, como forma de viabilizar a formação de parcerias, permitir o acompanhamento individualizado dos empreendimentos, facilitar a obtenção de financiamentos à produção e o controle financeiro contábil. As SCPs e as SPEs têm atuação exclusiva no setor imobiliário e, na maioria dos casos, estão vinculadas a um empreendimento específico.

Em 08 de maio de 2023, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as Informações trimestrais e autorizou sua divulgação.

1.1. Análise sobre a Covid-19

A Companhia continua atenta aos comunicados dos órgãos de saúde e entes governamentais, para poder se posicionar de forma correta e preventiva, visando o bem estar e a saúde de todos os colaboradores e parceiros de negócios. Apesar de ainda se manter o estado de pandemia da COVID-19, não mais existe restrições de circulações ou de funcionamento de atividades, sendo que muito se deve as medidas de segurança adotadas e principalmente à vacinação. Atualmente a pandemia de COVID-19 já não produz efeitos significativos na economia, dessa forma não tem causado impacto relevante nos negócios da Companhia.

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

Desde fevereiro de 2022 a Companhia está acompanhando atentamente o conflito entre Rússia e Ucrânia, em especial pela tensão causada nos mercados e por uma consequência direta no aumento de preços de alguns insumos afetados 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 resulta em uma maior preocupação com a inflação no mercado interno e também global.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

A Companhia conseguiu repassar parte do aumento de custos nos produtos, aumentando gradativamente o preço de venda. O excelente desempenho das vendas contribui para manter as 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 muitas 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 continuidade de seus negócios para o próximo exercício, e com base em seu plano de negócios e nas informações que são de conhecimento hoje, está confortável quanto sua posição financeira e operacional. A diretoria não tem conhecimento de nenhuma incerteza significativa que possa colocar sua capacidade operacional em risco. A Companhia está atenta aos cenários políticos internos, as políticas econômicas, as oscilações da taxa de juros e inflação. Dessa forma, essas Informações trimestrais 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.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

As práticas contábeis nestas informações financeiras 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 2022, divulgadas em 13 de março de 2023 e arquivadas na CVM. Essas práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme nos períodos apresentados.

2.1. Reapresentação das informações contábeis

Em 31 de março de 2023, a Companhia revisou os critérios de apropriação ao resultado dos encargos financeiros decorrentes de cessões de recebíveis realizadas entre dezembro de 2020 e dezembro de 2022, capitalizados aos empreendimentos em andamento no mesmo período. A Companhia revisou e aprimorou os critérios de apropriação desses encargos financeiros, que antes eram reconhecidos ao resultado de acordo com o prazo de liquidação da carteira cedida e, após a revisão, passou a considerar o mesmo critério dos demais componentes dos estoques.

Além da cessão de recebíveis, a companhia reavaliou o prazo de realização e o prazo de exigibilidade de outros créditos e do passivo de cessão de recebíveis, respectivamente, e julgou necessário alterar a segregação entre circulante e não circulante desses itens.

Os efeitos dessas mudanças nas demonstrações financeiras comparativas, agora reapresentadas, estão apresentados abaixo:

a) Balanços Patrimoniais

Controladora

	31/12/2020			31/12/2021				31/12/2022			
	Originalmente apresentado	Ajustes (a)	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes (b)	Ajustes em 2020 (a)	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes (c)	Ajustes em 2020 e 2021 (a+b)	Reapresentado
Ativo circulante											
Outros créditos	72.499	-	72.499	130.126	-	-	130.126	133.896	(23.758)	-	110.138
Outros ativos circulantes	717.253	-	717.253	777.294	-	-	777.294	996.670	-	-	996.670
Total do ativo circulante	789.752	-	789.752	907.420	-	-	907.420	1.130.566	(23.758)	-	1.106.808
Ativo não circulante											
Outros créditos	10.004	-	10.004	21.247	-	-	21.247	12.967	23.758	-	36.725
Investimentos	1.457.058	(8.105)	1.448.953	1.519.013	(12.901)	(8.105)	1.498.007	1.578.383	(18.824)	(21.006)	1.538.553
Outros ativos não circulantes	188.542	-	188.542	192.592	-	-	192.592	298.021	-	-	298.021
Total do ativo não circulante	1.655.604	(8.105)	1.647.499	1.732.852	(12.901)	(8.105)	1.711.846	1.889.371	4.934	(21.006)	1.873.299
Total do ativo	2.445.356	(8.105)	2.437.251	2.640.272	(12.901)	(8.105)	2.619.266	3.019.937	(18.824)	(21.006)	2.980.107
Patrimônio líquido											
Reservas de lucros	331.948	(8.105)	323.843	404.153	(12.901)	(8.105)	383.147	438.255	(18.824)	(21.006)	398.425
Demais contas do Patrimônio Líquido	894.364	-	894.364	895.724	-	-	895.724	891.556	-	-	891.556
	1.226.312	(8.105)	1.218.207	1.299.877	(12.901)	(8.105)	1.278.871	1.329.811	(18.824)	(21.006)	1.289.981
Total do passivo e patrimônio líquido	2.445.356	(8.105)	2.437.251	2.640.272	(12.901)	(8.105)	2.619.266	3.019.937	(18.824)	(21.006)	2.980.107

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais
31 de março de 2023
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Consolidado

	31/12/2020			31/12/2021				31/12/2022			
	Originalmente apresentado	Ajustes (a)	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes (b)	Ajustes em 2020 (a)	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes (c)	Ajustes em 2020 e 2021 (a+b)	Reapresentado
Ativo circulante											
Estoques	1.268.195	2.621	1.270.816	1.230.591	5.965	2.621	1.239.177	952.782	(1.233)	8.586	960.135
Tributos a recuperar	21.185	-	21.185	24.462	-	-	24.462	29.562	(6.440)	-	23.122
Outros créditos	115.943	(11.727)	104.216	220.565	(21.163)	(11.727)	187.675	259.303	(48.363)	(32.890)	178.050
Outros ativos circulantes	1.261.009	-	1.261.009	1.380.722	-	-	1.380.722	1.615.796	-	-	1.615.796
Total do ativo circulante	2.666.332	(9.106)	2.657.226	2.856.340	(15.198)	(9.106)	2.832.036	2.857.443	(56.036)	(24.304)	2.777.103
Ativo não circulante											
Outros créditos	10.214	-	10.214	21.457	-	-	21.457	14.210	29.452	-	43.662
Tributos a recuperar	-	-	-	-	-	-	-	-	6.440	-	6.440
Investimentos	73.064	(19)	73.045	117.980	-	(19)	117.961	144.462	(726)	(19)	143.717
Outros ativos não circulantes	2.351.799	-	2.351.799	2.683.842	-	-	2.683.842	3.518.493	-	-	3.518.493
Total do ativo não circulante	2.435.077	(19)	2.435.058	2.823.279	-	(19)	2.823.260	3.677.165	35.166	(19)	3.712.312
Total do ativo	5.101.409	(9.125)	5.092.284	5.679.619	(15.198)	(9.125)	5.655.296	6.534.608	(20.870)	(24.323)	6.489.415
Passivo circulante											
Passivo de cessão	-	-	-	-	-	-	-	88.320	(74.494)	-	13.826
Outros Passivos Circulantes	572.132	-	572.132	496.841	-	-	496.841	904.390	-	-	904.390
Total do passivo circulante	572.132	-	572.132	496.841	-	-	496.841	992.710	(74.494)	-	918.216
Passivo não circulante											
Passivo de cessão	-	-	-	-	-	-	-	-	74.494	-	74.494
Outros Passivos Circulantes	3.189.279	-	3.189.279	3.723.998	-	-	3.723.998	4.047.010	-	-	4.047.010
Total do passivo não circulante	3.189.279	-	3.189.279	3.723.998	-	-	3.723.998	4.047.010	74.494	-	4.121.504
Patrimônio líquido											
Reservas de lucros	331.948	(8.105)	323.843	404.153	(12.901)	(8.105)	383.147	438.255	(18.824)	(21.006)	398.425
Demais contas do Patrimônio líquido	894.364	-	894.364	895.724	-	-	895.724	891.556	-	-	891.556
Total do patrimônio líquido	1.226.312	(8.105)	1.218.207	1.299.877	(12.901)	(8.105)	1.278.871	1.329.811	(18.824)	(21.006)	1.289.981
Participação dos não controladores											
	113.686	(1.020)	112.666	158.903	(2.297)	(1.020)	155.586	165.077	(2.046)	(3.317)	159.714
Total do passivo e patrimônio líquido	1.339.998	(9.125)	1.330.873	1.458.780	(15.198)	(9.125)	1.434.457	1.494.888	(20.870)	(24.323)	1.449.695
Total do passivo e patrimônio líquido	5.101.409	(9.125)	5.092.284	5.679.619	(15.198)	(9.125)	5.655.296	6.534.608	(20.870)	(24.323)	6.489.415

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais
31 de março de 2023
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

b) DRE

	31/03/2022					
	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	(3.527)	-	(3.527)	(300.936)	(2.170)	(303.106)
Lucro bruto	1.555	-	1.555	167.158	(2.170)	164.988
Receitas (despesas) operacionais						
Resultado com equivalência patrimonial	84.388	(724)	83.664	3.530	1	3.531
	50.370	(724)	49.646	(85.450)	1	(85.449)
Despesas financeiras	(55.939)	-	(55.939)	(62.142)	1.341	(60.801)
Resultado financeiro	(24.489)	-	(24.489)	(25.834)	1.341	(24.493)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	27.436	(724)	26.712	55.874	(828)	55.046
Resultado líquido do período	27.431	(724)	26.707	46.069	(828)	45.241
Resultado líquido atribuível						
Direcional Engenharia S.A.	27.431	(724)	26.707	27.431	(724)	26.707
Participantes não controladores em SPEs e SCPs	-	-	-	18.638	(104)	18.534

	31/12/2022					
	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	(14.109)	-	(14.109)	(1.400.965)	(27.926)	(1.428.891)
Lucro bruto	6.774	-	6.774	761.651	(27.926)	733.725
Receitas (despesas) operacionais						
Resultado com equivalência patrimonial	382.586	(18.824)	363.762	22.483	(725)	21.758
	277.659	(18.824)	258.835	(357.587)	(725)	(358.312)
Despesas financeiras	(250.590)	-	(250.590)	(277.148)	7.781	(269.366)
Resultado financeiro	(75.573)	-	(75.573)	(81.659)	7.781	(73.877)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	208.860	(18.824)	190.036	322.405	(20.870)	301.536
Resultado líquido do período	208.844	(18.824)	190.020	276.559	(20.870)	255.690
Resultado líquido atribuível						
Direcional Engenharia S.A.	208.844	(18.824)	190.020	208.844	(18.824)	190.020
Participantes não controladores em SPEs e SCPs	-	-	-	67.715	(2.046)	65.670

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais
31 de março de 2023
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

c) DMPL

	Atribuível aos acionistas da Controladora				
	Reservas de lucro			Participação não Controladores	Patrimônio líquido Consolidado
	Para investimento	Lucros/ prejuízos acumulados	Patrimônio líquido individual		
Saldos em 31 de dezembro de 2020 (original)	295.926	-	1.226.312	113.686	1.339.998
Ajustes (a)	(8.105)	-	(8.105)	(1.020)	(9.125)
Saldos em 31 de dezembro de 2020 (reapresentado)	287.821	-	1.218.207	112.666	1.330.873
Saldos em 31 de dezembro de 2021 (original)	360.156	-	1.299.877	158.903	1.458.780
Ajustes 2020 (a)	(8.105)	-	(8.105)	(1.020)	(9.125)
Ajustes (b)	(12.901)	-	(12.901)	(2.297)	(15.198)
Saldos em 31 de dezembro de 2021 (reapresentado)	339.150	-	1.278.871	155.586	1.434.457
Saldos em 31 de dezembro de 2022 (original)	383.816	-	1.329.811	165.077	1.494.888
Ajustes 2020 e 2021 (a+b)	(21.006)	-	(21.006)	(3.317)	(24.323)
Ajustes (c)	(18.824)	-	(18.824)	(2.046)	(20.870)
Saldos em 31 de dezembro de 2022 (reapresentado)	343.986	-	1.289.981	159.714	1.449.695
Saldos em 31 de março de 2022 (original)	360.156	27.250	1.328.213	162.974	1.491.187
Ajustes 2020 e 2021 (a+b)	(21.006)	-	(21.006)	(3.317)	(24.323)
Ajustes (d)	-	(724)	(724)	(104)	(828)
Saldos em 31 de março de 2022 (reapresentado)	339.150	26.526	1.306.483	159.553	1.466.036

d) DFC

	31/03/2022					
	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Das atividades operacionais						
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	27.436	(724)	26.712	55.874	(828)	55.046
Resultado de equivalência patrimonial	(84.388)	724	(83.664)	(3.530)	(1)	(3.531)
Créditos diversos	1.075	-	1.075	(39.383)	829	(38.554)
	31/12/2022					
	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Das atividades operacionais						
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	208.860	(18.824)	190.036	322.405	(20.870)	301.535
Resultado de equivalência patrimonial	(382.586)	18.824	(363.762)	(22.483)	726	(21.757)
Créditos diversos	22.889	-	22.889	(31.885)	20.144	(11.741)

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais
31 de março de 2023
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

e) DVA

	31/03/2022					
	Controladora		Controladora		Consolidado	
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Receitas						
Resultado de equivalência patrimonial	84.388	(724)	83.664	3.530	1	3.531
Valor adicionado total a distribuir	108.155	(724)	107.431	211.013	1	211.014
Distribuição do valor adicionado						
Remuneração de capitais de terceiros	55.939	-	55.939	63.282	829	64.111
Lucros/prejuízos retidos	27.431	(724)	26.707	27.431	(724)	26.707
Parcela do resultado atribuído a acionistas não controladores	-	-	-	18.638	(104)	18.534
	108.155	(724)	107.431	211.013	1	211.014
	31/12/2022					
	Controladora		Controladora		Consolidado	
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Receitas						
Resultado de equivalência patrimonial	382.586	(18.824)	363.762	22.483	(725)	21.758
Valor adicionado total a distribuir	567.775	(18.824)	548.951	1.011.599	(725)	1.010.874
Distribuição do valor adicionado						
Remuneração de capitais de terceiros	250.590	-	250.590	285.613	20.145	305.758
Lucros/prejuízos retidos	208.844	(18.824)	190.020	208.844	(18.824)	190.020
Parcela do resultado atribuído a acionistas não controladores	-	-	-	67.715	(2.046)	65.669
	567.775	(18.824)	548.951	1.011.599	(725)	1.010.874

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

3.1. Caixa e equivalente de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Caixa e bancos	1.708	1.384	182.217	161.298
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	269.005	451.711	423.735	571.826
Total	270.713	453.095	605.952	733.124

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.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

3.2. Aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Aplicações em letra financeira Tesouro (Títulos Públicos)	405.107	373.815	444.625	422.432
Letras financeiras (Títulos Privados)	19.255	27.767	21.350	31.816
Total	424.362	401.582	465.975	454.248

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

As aplicações financeiras da Companhia, classificadas como equivalentes de caixa e os títulos públicos e privados, têm rendimento atrelado ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI), com remuneração que varia entre 92,76% e 105,16% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento. Em 31 de março de 2023, a rentabilidade média bruta nos últimos 12 meses das aplicações financeiras da Companhia foi de 100,28% do CDI.

4. Contas a receber

4.1. Contas a receber operacional

Contas a receber por incorporação de imóveis	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Unidades concluídas	3.086	3.077	191.708	202.248
Unidades não concluídas	-	-	596.120	516.271
Contas a receber por venda de terrenos	-	-	4.213	4.008
(-) Provisão para perdas de contas a receber	-	-	(32.493)	(29.565)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(36.592)	(32.340)
	3.086	3.077	722.956	660.622
Contas a receber por prestação de serviço				
Intermediação imobiliária	-	-	1.657	1.097
Construção por empreitada	8.933	8.934	12.349	14.389
Outros serviços	801	1.786	1.074	2.077
	9.734	10.720	15.080	17.563
	12.820	13.797	738.036	678.185
Circulante	11.719	12.810	403.427	363.372
Não circulante	1.101	987	334.609	314.813

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

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

	31/12/2022	(-) Provisão	(+) Reversão	31/03/2023
Movimentação PDD	(29.565)	(10.750)	7.822	(32.493)

Em decorrência dos critérios de reconhecimento de receita, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas Informações trimestrais, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. Na Nota 18 (a) são apresentados os saldos a receber não reconhecidos nas Informações trimestrais.

A Companhia efetuou o cálculo a valor presente das contas a receber para unidades não concluídas e contabilizou o montante considerando a taxa média de desconto de 6,98% a.a., que é representado pela taxa média de captação de empréstimos e financiamentos pela companhia, descontada do IPCA.

As contas a receber de venda de imóveis são atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a averbação do Habite-se ou taxa pré-fixada equivalente ao INCC. Após a averbação do Habite-se são atualizadas, em sua maior parte, pelo IPCA e há incidência de juros de 12% a.a. ou taxa pré-fixada equivalente ao IPCA + 12% a.a.

Cessão de carteira de crédito

Em 15 de dezembro de 2020, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto a True Securitizadora S.A. O valor líquido da operação foi de R\$116.968. Em 31 de março 2023, 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 31 de março 2023, 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 31 de março 2023, o saldo a receber era de R\$1.132.

No terceiro trimestre de 2022, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto ao Banco XP S.A.. O valor líquido da operação foi de R\$113.520, recebido integralmente em 30 de setembro 2022. Para esse item constituímos um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

Em 14 de fevereiro de 2023, 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\$91.378. O valor da cessão foi integralmente liquidado em 31 de março 2023.

Em 21 de março de 2023, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um novo Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto ao Banco XP S.A. O valor líquido da operação foi de R\$59.999, recebido integralmente na data da operação. Para esse item foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.

Em 31 de março 2023 e 31 de dezembro 2022, as contas a receber de incorporação de imóveis e prestação de serviços, que estão classificados no ativo circulante, apresentaram os seguintes vencimentos:

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
A vencer		
até 3 meses	117.259	128.569
de 3 a 6 meses	68.774	82.955
de 6 a 9 meses	135.183	34.288
de 9 meses a 1 ano	44.417	81.547
	<u>365.633</u>	<u>327.359</u>
Vencidos		
até 1 mês	3.309	4.986
de 1 a 2 meses	1.856	1.973
de 2 a 3 meses	1.425	1.327
de 3 a 4 meses	2.889	1.135
de 4 a 6 meses	2.095	2.126
Acima de 6 meses	26.220	24.466
	<u>37.794</u>	<u>36.013</u>
	<u>403.427</u>	<u>363.372</u>

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

	31/03/2023	31/12/2022
Entre 1 e 2 anos	189.647	180.487
Até 3 anos	59.736	56.051
Até 4 anos	27.080	27.480
Após 4 anos	58.146	50.795
	<u>334.609</u>	<u>314.813</u>

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

4.2. Outras contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Contas a receber por alienação de quotas	501	501	7.630	7.630
	501	501	7.630	7.630
Circulante	501	501	501	501
Não circulante	-	-	7.129	7.129

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

	Controladora	Consolidado
31/12/2022	501	7.630
(+) Alienações	-	-
(+/-) Correções	-	-
(-) Recebimentos	-	-
31/03/2023	501	7.630

Em 20 de agosto de 2021, a Companhia efetuou operação de venda da empresa Lago da Pedra Participações S.A. para um fundo imobiliário, vendendo 90% das quotas pelo valor de R\$55.051. O saldo a receber em 31 de março 2023 é de R\$501.

Em 28 de abril de 2022, a Riva Incorporadora S.A, realizou a venda de 25% das quotas Braga Empreendimentos Imobiliários Ltda para Balandria Desenvolvimento Imobiliário Ltda. pelo valor de R\$1.832, sendo esse o saldo a receber em 31 de março 2023.

Em 21 de junho de 2022, a Riva Incorporadora S.A, realizou a venda de 35% das quotas Riva Incorporadora S/A - SCP Riva Barra para Ager Projeto 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda. pelo valor de R\$5.297, sendo esse o saldo a receber em 31 de março 2023.

4.3. Outros Créditos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Contas a receber por venda de imobilizado	8.479	8.225	8.534	8.280
Adiantamentos diversos	17.700	17.700	19.603	24.953
Créditos junto a cliente	50.845	50.021	117.531	79.205
Derivativos a receber	27.613	17.457	27.613	17.457
Mútuos a receber	12.898	12.964	13.669	14.004
Prospecção para novos negócios	11.109	10.065	26.625	23.391
Despesas comerciais antecipadas	28	28	33.897	33.069
Demais créditos	27.351	30.403	21.032	21.353
Total	156.023	146.863	268.504	221.712
Curto Prazo	121.770	110.138	204.311	178.050
Longo Prazo	34.253	36.725	64.193	43.662

5. Estoques

	Controladora	Consolidado
--	--------------	-------------

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Imóveis concluídos	181	181	76.425	62.138
Imóveis em construção	-	-	686.616	686.870
Terrenos a incorporar	184	169.821	3.220.927	3.229.248
	365	170.002	3.983.968	3.978.256
Circulante	181	181	1.206.108	960.135
Não circulante	184	169.821	2.777.860	3.018.121

Em 31 de março 2023, os saldos de estoques de imóveis concluídos foram submetidos a testes de valor realizável líquido. O saldo total de ajuste ao valor realizável em março de 2023 é de R\$3.172 (R\$3.173 em dezembro de 2022).

	31/12/2022	(+) Ajuste a Valor recuperável Líquido	(-) Reversão de Ajuste a valor recuperável Líquido	31/03/2023
Controladora	-	-	-	-
Controladas	(3.173)	-	1	(3.172)
Consolidado	(3.173)	-	1	(3.172)

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. Até 31 de março 2023 foram capitalizados, nas contas de estoques, juros no montante líquido de R\$34.013 (R\$36.084 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022). Ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$43.837(R\$15.207 em 31 de dezembro de 2022), referente às unidades não vendidas. A taxa média utilizada para a capitalização dos juros foi de 13,67% em março de 2023 (13,85% no exercício findo em 31 de dezembro de 2022). Em 31 de março 2023 e em 31 de dezembro de 2022 não havia financiamento à produção na controladora.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais 31 de março de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Partes relacionadas

6.1. Empresas ligadas

Ativo	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Créditos junto a sócios de empreendimentos (a)	4.229	4.342	18.032	16.491
Conta corrente com empreendimentos (b)	150.152	109.510	48.642	48.060
Circulante	154.381	113.852	66.674	64.551

Passivo	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Passivo junto a sócios de empreendimentos (a)	325	325	17.315	16.129
Conta corrente com empreendimentos (b)	21.968	27.270	15.623	17.219
Circulante	22.293	27.595	32.938	33.348

(a) Créditos e passivos juntos a sócios de empreendimentos: A Companhia realiza operações de mútuos com alguns parceiros de empreendimentos. Essas operações estão garantidas pelo resultado obtido nos empreendimentos, de forma que os direitos de participação no resultado dos sócios estão condicionados à liquidação das operações.

(b) Conta corrente com empreendimentos: tais operações são exclusivamente relacionadas ao aporte de recursos para a construção, sobre as quais não incide remuneração. Do valor destacado, o mais relevante refere-se à redução de capital na Riva. 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 05 de novembro de 2021 foram pagos R\$18.246 e em 31 de dezembro de 2022 foram pagos R\$40.000 do saldo da redução de capital realizada em 17 de fevereiro de 2021 em favor da companhia. Em 31 de março 2023 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 31 de março 2023 foi pago valor de R\$20 referente à locação de aeronaves. A ALVG é uma empresa controlada pela mesma Companhia de controle da Direcional.

A Companhia realizou em 10 de dezembro de 2014 a alienação e locação do imóvel onde instalou sua sede social através de um contrato com vigência de 12 anos, firmado com o Fundo de Investimentos BRL Edifícios Comerciais que adquiriu esse imóvel. Essa operação foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia e realizada a valor de mercado, conforme avaliação efetuada pela CB Richard Ellis (CBRE). Durante o exercício findo em 31 de março 2023 foram pagos valores médios mensais de R\$662 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 - valores mensais de R\$646) referente à locação do imóvel. O referido fundo de investimento é controlado pela mesma Companhia de controle da Direcional.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

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

6.2. Remuneração da administração e do Conselho Fiscal

As tabelas abaixo demonstram a remuneração anual total para os administradores e conselheiros (i) proposta para o exercício de 2023, e (ii) realizada no exercício de 2022.

				2023
Proposta para o exercício de 2023	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Diretoria estatutária	Total
Número de membros (*)	7	3	8	18
Remuneração fixa anual	2.300	200	5.500	8.000
Remuneração variável	500	-	2.500	3.000
Remuneração baseada em opções de ações (**)	-	-	4.000	4.000
	2.800	200	12.000	15.000

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

(*) 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 2022 foi de R\$271.

A Companhia também remunera seus Administradores através de plano de opções de ações, cujos detalhes estão descritos na Nota 23. A Companhia não mantém planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós-emprego.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

7. Investimentos

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

Empresas Controladas	Participação	31/12/2022	Dividendos/ Amortização	Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	31/03/2023
RIVA INCORPORADORA S/A	94,50%	358.318	-	28.396	(219)	386.495
ITAPEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	99,90%	61.045	(19.823)	5.613	(586)	46.249
BELLA MOEDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	44.768	-	(7)	512	45.273
PITANGUI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	43.555	-	-	-	43.555
ABRANTES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,90%	31.590	-	5.378	(2.016)	34.952
ARAPUA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,90%	30.392	-	2.554	(1.277)	31.669
VISTA SERRANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,90%	29.721	-	3.839	(5.208)	28.352
AZURITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,90%	28.790	-	381	(15)	29.156
DIRECIONAL TAGUATINGA ENGENHARIA LTDA	100,00%	29.807	(3.420)	(851)	(903)	24.633
PARQUE FLORES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,90%	12.284	-	3.501	7.379	23.164
NOVA ALMENARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,90%	24.242	-	1.666	(3.937)	21.971
MANGABEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,90%	16.695	-	1	3.379	20.075
SAQUAREMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,90%	17.803	(3.243)	4.660	(804)	18.416
ALCOBAÇA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	99,90%	18.901	-	-	268	19.169
ALEGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	19.309	-	1.504	(1.823)	18.990
SANTA ETELVINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	15.419	-	1.452	1.302	18.173
AGUAS BELAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,90%	11.069	-	2.689	3.629	17.387
ARAGUACEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,90%	15.837	(2.303)	2.479	167	16.180
RIO REAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	14.239	-	(1)	2.526	16.764
LARANJEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,90%	7.699	-	2.202	6.420	16.321
AGUA BRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	14.882	-	-	687	15.569
Outras Controladas	-	602.902	(46.841)	36.155	(654)	591.562
Total Controladas:		1.449.267	(75.630)	101.611	8.827	1.484.075

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

Empresas Controladas	Participação	31/12/2022	Dividendos/ Amortização	Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	31/03/2023
CANARIO ENGENHARIA LTDA.	20,00%	18.415	-	2.108	(1.640)	18.883
GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.	35,00%	19.327	-	(1.213)	(261)	17.853
NAPOLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	49,00%	14.806	-	1.125	-	15.931
LAGO DA PEDRA PARTICIPACOES S/A	10,00%	11.745	(695)	975	-	12.025
BOM SUCESSO INCORPORAÇÃO E INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.	28,00%	6.948	-	-	-	6.948
SOBRALIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	40,00%	5.261	-	11	-	5.272
ANDRADE VALLADARES RESIDENCIAL LTDA - SCP FLORAMAR	51,28%	5.157	(146)	(83)	(1.034)	3.894
SCP - DIRECIONAL/ATERPA - BARRA	45,00%	3.868	(400)	128	-	3.596
Outras controladas em conjunto e coligadas		3.759	(1.199)	718	(460)	2.818
Controladas em Conjunto e Coligadas (na controladora)	-	89.286	(2.440)	3.769	(3.395)	87.220
Total Controladora		1.538.553	(78.070)	105.380	5.432	1.571.295
Controladas em Conjunto e Coligadas (na controladora)	-	89.286	(2.440)	3.769	(3.395)	87.220
Controladas em Conjunto e Coligadas (em controladas)	-	54.431	(5.587)	2.985	(5.278)	46.551
Total Consolidado		143.717	(8.027)	6.754	(8.673)	133.771

(i) Essas SPE's não possuem resultado no período pois ainda encontram-se em fase pré-operacional.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

b) Abaixo a composição dos saldos das controladas e controladas em conjunto de 31 de março 2023

Empresas Controladas	Participação	Ativo			Passivo	
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido
Riva Incorporadora S/A	94,50%	152.454	484.401	88.022	133.599	415.234
Itapema Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,90%	43.130	56.344	7.848	43.164	48.462
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	45.314	41	-	45.273
Alto Burity Participações Societárias Ltda	62,00%	10.373	28.658	9.041	-	29.990
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda	100,00%	9.663	24.698	3.657	3.958	26.746
Novo Hamburgo Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	28.343	3.313	1.166	755	29.735
Vista Serrana Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	23.008	57.693	6.436	43.854	30.411
Abrantes Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	47.809	20.130	4.951	28.001	34.987
Altos Pilares Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	37.417	124	6.696	-	30.845
Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	37.713	10.327	15.682	657	31.701
Coroados Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,80%	30.635	5.076	4.977	2.020	28.714
Manauara Vii Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	44.802	14.350	26.564	6.892	25.696
Direcional Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1	28.022	6	-	28.017
Nova Itabira Empreendimentos Imobiliários Ltda - Scp Confisco	50,00%	27.910	14.158	9.616	1.327	31.125
Santa Ines Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	52.734	44.979	49.990	23.422	24.301
Nova Almenara Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	32.062	4.356	5.145	8.432	22.841
Viçosa Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1.836	18.594	-	-	20.430
Bfre Assessoria Empresarial E Participações Ltda	100,00%	15	22.055	1.036	-	21.034
Riva Incorporadora S/A - Scp Riva Barra	65,00%	-	21.805	542	-	21.263
Lajeado Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	22.795	3.258	11.429	5.953	8.671
Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	7.388	14.933	3.312	-	19.009
Alcobaça Construções E Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,90%	20	178.067	143	158.756	19.188
Colina Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	27.132	6.478	6.967	11.438	15.205
Outras Controladas	-	1.689.349	2.534.277	573.521	2.589.104	1.061.001
TOTAL CONTROLADAS		2.326.589	3.641.410	836.788	3.061.332	2.069.879
CONTROLADAS EM CONJUNTO E COLIGADAS		224.321	202.221	134.383	37.247	254.912

Em 31 de março 2023 e em 31 de dezembro de 2022, 62,01% e 54,84%, respectivamente, dos ativos da Companhia estão inseridos na estrutura de segregação patrimonial, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931/04.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

8. Imobilizado

Controladora

	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 31/12/2022	12.190	198.459	3.707	779	9.289	9.885	55.245	227	289.781
Adições	13	3.154	14	-	414	7	-	-	3.602
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/03/2023	12.203	201.613	3.721	779	9.703	9.892	55.245	227	293.383
Depreciação									
Saldo em 31/12/2022	(11.867)	(135.525)	(2.813)	(768)	(6.020)	(6.094)	(29.230)	(225)	(192.542)
Depreciação	(30)	(8.487)	(71)	(5)	(298)	(231)	(1.957)	-	(11.079)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/03/2023	(11.897)	(144.012)	(2.884)	(773)	(6.318)	(6.325)	(31.187)	(225)	(203.621)
Valor contábil									
Em 31/12/2022	323	62.934	894	11	3.269	3.791	26.015	2	97.239
Em 31/03/2023	306	57.601	837	6	3.385	3.567	24.058	2	89.762

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

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 31/12/2022	24.078	212.340	9.181	2.458	17.157	10.562	55.039	56.710	1.260	388.785
Adições	154	4.106	236	-	662	162	6.034	-	-	11.354
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/03/2023	24.232	216.446	9.417	2.458	17.819	10.724	61.073	56.710	1.260	400.139
Depreciação										
Saldo em 31/12/2022	(22.284)	(139.039)	(6.768)	(2.443)	(11.271)	(6.267)	(28.810)	(30.554)	(1.234)	(248.670)
Depreciação	(157)	(8.487)	(155)	(6)	(517)	(268)	(3.680)	(1.972)	(2)	(15.244)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/03/2023	(22.441)	(147.526)	(6.923)	(2.449)	(11.788)	(6.535)	(32.490)	(32.526)	(1.236)	(263.914)
Valor contábil										
Em 31/12/2022	1.794	73.301	2.413	15	5.886	4.295	26.229	26.156	26	140.115
Em 31/03/2023	1.791	68.920	2.494	9	6.031	4.189	28.583	24.184	24	136.225

(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

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 23 contratos de arrendamento mercantil financeiro, relativos à aquisição de formas de alumínio. O valor contábil do imobilizado mantido sob compromisso de arrendamento mercantil financeiro em 31 de março 2023 foi de R\$40.563 (R\$42.698 em 31 de dezembro de 2022). Não ocorreram adições de imobilizado no período de itens cujo compromisso está vinculado à alienação fiduciária.

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos

9.1. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	30/12/2022	31/03/2023	30/12/2022
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c)	900.360	925.631	900.360	925.631
Debêntures (d)	358.050	363.937	358.050	363.937
Financiamento à Produção (a)	-	-	140.432	115.006
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	7.296	8.554	8.573	10.249
Total da dívida	1.265.706	1.298.122	1.407.415	1.414.823
Custo de emissão / estruturação				
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(22.347)	(23.553)	(22.347)	(23.553)
Debêntures	(1.353)	(1.444)	(1.354)	(1.444)
Total dos custos com emissão / estruturação	(23.700)	(24.997)	(23.701)	(24.997)
Total geral	1.242.006	1.273.125	1.383.714	1.389.826
Circulante	311.770	308.408	312.729	309.722
Não circulante	930.236	964.717	1.070.985	1.080.104

A Companhia incorreu em custos para emissão e estruturação de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI e Debêntures. O montante incorrido no período findo em março 2023 foi de R\$29 (R\$15.618 no exercício de 2022), houve ainda amortizações no montante de R\$1.326 no período (R\$4.762 no exercício de 2022).

A Companhia classifica os juros pagos decorrentes empréstimos e financiamentos como atividade de financiamentos na Demonstração de Fluxos de Caixa por entender que são custos de obtenção de recursos financeiros.

Notas Explicativas

(a) 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 125% 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.

(b) 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 1,55% a 3,43% ao ano. Estas operações são garantidas pelas próprias máquinas e equipamentos adquiridos com os empréstimos.

(c) Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI

175ª Série: consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário dos CRIs desde a data de emissão dos CRIs, é composta por juros remuneratórios de 5,08% ao ano mais IPCA. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRIs, os quais não contarão também com garantia 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 22.

Notas Explicativas

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.

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 atrelada à variação do CDI mais 1,4522% ao ano. Os efeitos dessa transação estão evidenciados na Nota 22.

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 1,22% ao ano.

(d) Debêntures

6ª Emissão: Em setembro de 2020, a Companhia realizou a 6ª Emissão de Debêntures Simples, as quais não são conversíveis em ações, de Espécie 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

Notas Explicativas

correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 2,85% (dois inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre as debêntures, os quais não contarão também com garantia flutuante da Emissora.

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.

Análise das cláusulas contratuais restritivas ("covenants financeiros")

Os contratos de debêntures e CRIs estão sujeitos a *covenant* financeiro, que pode ser calculado através da fórmula abaixo, considerando os valores das informações financeiras consolidadas. Os vencimentos serão antecipados somente se ultrapassarem esse limite. Em 31 de março 2023, a Companhia não descumpriu nenhuma cláusula restritiva.

Dívida líquida corporativa (Empréstimos e Financiamentos menos Caixa e aplicação)

Patrimônio Líquido

< 0,5

Notas Explicativas

A parcela não circulante dos empréstimos em 31 de março 2023 tem os seguintes vencimentos:

Período	31/03/2023	
	Controladora	Consolidado
Abril de 2024 a Março de 2025	246.269	252.338
Abril de 2025 a Março de 2026	172.215	194.145
Abril de 2026 a Março de 2027	114.404	145.345
A partir de Abril de 2027	397.347	479.157
	<u>930.235</u>	<u>1.070.985</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: a) o prédio onde ela estabelece sua sede; b) imóveis para as sedes regionais e; c) os veículos que compõem sua frota.

A Companhia efetuou o cálculo a valor presente de seus arrendamentos e contabilizou o montante considerando a taxa média de desconto de 6,55% a.a.

Abaixo a composição do arrendamento:

	31/03/2023	
	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2022	30.415	31.145
Pagamentos principal	(2.273)	(2.291)
Pagamento juros	(193)	(193)
AVP (Juros apropriado)	449	459
Saldo em 31/03/2023	<u>28.398</u>	<u>29.120</u>
Curto Prazo	10.243	10.885
Longo Prazo	18.155	18.235

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

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

	31/03/2023	
	Controladora	Consolidado
Vencimento até 1 ano	10.243	10.885
Vencimento entre 1 e 2 anos	6.770	6.826
Vencimento entre 2 e 3 anos	6.112	6.138
Vencimento acima de 3 anos	5.273	5.271
	<u>28.398</u>	<u>29.120</u>

Notas Explicativas

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

Consolidado	Contraprestação (sem inflação futura)	Contraprestação (com inflação futura)	Inflação não incorporada nas contratações
1º ano	10.885	11.352	467
2º ano	6.825	7.225	400
3º ano	6.138	6.506	368
4º ano	5.272	5.592	320
	29.120	30.675	1.555

10. Fornecedores e Risco sacado

	Controladora		Consolidado	
	31/13/2023	31/12/2022	31/13/2023	31/12/2022
Fornecedores de insumos de obra	362	513	83.428	106.414
Fornecedores de Marketing e Propaganda	125	159	4.187	6.100
Fornecedores de Insumos e serviços administrativos	4.839	7.718	5.695	9.226
Outros fornecedores	1.361	2.247	9.745	10.425
Total geral	6.687	10.637	103.055	132.165
Fornecedores	6.677	10.637	96.420	121.945
Fornecedores Convênio – Risco sacado (a)	10	-	6.635	10.220
Total geral	6.687	10.637	103.055	132.165
Circulante	6.529	10.446	93.859	122.694
Não circulante	158	191	9.196	9.471

- (a) A Companhia mantém convênios firmados com bancos parceiros com o intuito dar folego de caixa para o fornecedor via antecipação de recebíveis, caso seja necessário. Caso os fornecedores optem pela antecipação, os direitos de recebimentos sobre os títulos antecipados passam a ser do banco, que passa a ser o credor da operação, e a Companhia efetua a liquidação do título na mesma data originalmente acordada com seu fornecedor. O banco paga uma comissão pela intermediação e confirmação dos títulos a pagar mas a companhia optou por converter essa comissão em alongamento no prazo de pagamento. Em dezembro de 2022, o prazo médio de alongamento dos fornecedores foi de 31 dias, já em março de 2023 foi de 22 dias.

11. Obrigações trabalhistas

Composição do saldo de obrigações trabalhistas:

	Controladora		Consolidado	
Descrição	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Salários e retiradas a pagar	3.418	3.254	8.077	7.309
Encargos trabalhistas e previdenciários	1.930	2.374	5.906	6.386
Provisões trabalhistas	16.114	11.528	31.802	23.374
Outros	882	1.679	1.190	2.164
	22.344	18.835	46.975	39.233

12. Obrigações tributárias

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

Notas Explicativas

Impostos correntes	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
PIS	167	133	285	218
COFINS	984	775	1.536	1.168
Regime especial de tributação	-	-	6.387	6.533
IRPJ	2	-	991	1.305
CSLL	1	-	520	618
Outros	514	567	4.928	5.313
	1.668	1.475	14.647	15.155
Impostos diferidos				
PIS	8	8	2.950	2.669
COFINS	39	39	13.555	12.278
AVP	-	-	(1.464)	(1.299)
IRPJ	28	28	9.724	9.052
CSLL	15	15	5.196	4.741
Outros	-	-	(1.293)	(1.169)
	90	90	28.668	26.272
	1.758	1.565	43.315	41.427
Circulante	1.758	1.565	30.040	28.690
Não circulante	-	-	13.275	12.737

Notas Explicativas

13. 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.

	Controladora	Consolidado
31/12/2022	169.637	2.501.846
(+) Aquisições	23.000	73.929
(-) Pagamentos	-	(43.914)
(+/-) Revisões	-	(4.138)
(-) Transferência para SPEs	(192.637)	-
(-) Cancelamento contrato / venda SPE	-	(74.380)
31/03/2023	-	2.453.343

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Circulante	-	-	109.832	113.361
Não Circulante	-	169.637	2.343.511	2.388.485

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
<i>Aging list:</i>		
Até 1 ano	109.832	113.361
Entre 1 e 2 anos	90.634	1.369.341
Entre 2 e 3 anos	59.112	425.267
Entre 3 e 4 anos	10.449	208.495
Após 4 anos	2.183.316	385.382
	2.453.343	2.501.846

14. Adiantamento de clientes

Controladora	31/12/2022	(+) Aquisições/ recebimentos	(-) Amortizações	(-) Transferência para SPE	31/03/2023
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	380	-	-	-	380
Total adiantamentos	380	-	-	-	380
Circulante	-				-
Não circulante	380				380

Consolidado	31/12/2022	(+) aquisições/ recebimentos	(-) amortizações	(+/-) revisões	(-) baixas/ cancelamento/ venda SPE	31/03/2023
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	417.632	-	(3.034)	-	(3.000)	411.598
Adiantamento por recebimento (ii)	9.823	50.302	(10.420)	-	-	49.705
Total adiantamentos	427.455	50.302	(13.454)	-	(3.000)	461.303
Circulante	28.540					65.314
Não circulante	398.915					395.989

- (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;

Notas Explicativas

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

15. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Débitos com clientes	18.610	16.824	56.627	21.653
Débitos com parceiros (a)	-	-	26.920	26.920
Contas a pagar por aquisições de participações societárias (b)	28	2.439	85.525	89.182
Passivo a descoberto (c)	15.663	13.782	-	-
Derivativos a pagar	5.730	8.430	5.730	8.430
Outros	9.411	7.178	38.675	36.006
Total	49.442	48.653	213.477	182.191
Circulante	49.414	46.625	118.085	84.799
Não circulante	28	2.028	95.392	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, sendo que o montante de R\$10.380 foi capitalizado na SPE Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários, responsável pela incorporação, construção e vendas do empreendimento a ser construído. Em abril de 2014 foi capitalizado R\$7.000 na SPE Ouro Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda., responsável pela construção e vendas do segundo empreendimento a ser construído.
- (b) Está representado nessa rubrica o saldo de contas a pagar pela aquisição de participação societária em empresas em que a Companhia mantém investimentos. Em 15 de junho de 2021, a Companhia adquiriu 83,33% da participação da Jardim Santo Antonio Incorporação Imobiliária SPE Ltda pelo valor de R\$4.607, quitado em 25 de janeiro de 2023. Na mesma data, a Companhia adquiriu 83,33% da participação da Jardim Bela Vista Incorporação Imobiliária SPE Ltda pelo valor de R\$5.109, com vencimento em 15 de junho de 2025. Em 05 de maio de 2021, a Riva adquiriu 100% da participação da empresa BFRE Assessoria Empresarial e Participações Ltda pelo valor de R\$86.564. O saldo a pagar em 31 de março era de R\$75.838. Em 27 de julho de 2022, a Riva adquiriu 100% das quotas da Diorama Empreendimentos Imobiliários Ltda, pelo valor de R\$4.550, sendo esse o saldo em 31 de março 2023. Em 22 de dezembro de 2022, a Riva adquiriu 60% das quotas da empresa QRTZ26 Incorporações de Imóveis Ltda pelo valor de R\$1.971, quitado em 05 de janeiro de 2023.
- (c) Está representado nessa rubrica o saldo de investimentos em controladas ou controladas em conjunto que estão com patrimônio líquido negativo.

15.1. Passivo de Cessão

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Crédito cessão de recebíveis - Venda de carteira	-	-	133.237	88.320
Circulante	-	-	22.536	13.826
Não circulante	-	-	110.701	74.494

A Companhia e suas controladas realizaram Cessão de Recebíveis Imobiliários, conforme descrito na nota 4, para a qual não realizou o desreconhecimento do contas a receber por ainda participar dos riscos envolvidos na operação. Consequentemente foi registrado um passivo de cessão.

Desde a data da cessão, o cessionário usufrui de seus benefícios e já possui o direito de receber os valores de acordo com o fluxo acordado. A Companhia não retém nenhum benefício do contas a receber objeto da cessão.

Como os recebíveis ora cedidos ainda não estão performados, não é possível transferir todos os riscos para a cessionária. Dessa forma, a Companhia está exposta a um pequeno risco em caso de uma eventual inadimplência ou distrato da unidade, sendo obrigada a

Notas Explicativas

ressarcir a cessionária do respectivo valor. Esse risco se extingue no momento em que as unidades forem alienadas a favor do cessionário.

16. Provisões

16.1. Provisão para garantia

	Controladora	Consolidado
Saldo 31/12/2022	1.233	42.279
(+) Provisões	641	5.198
(-) Reversões/baixas	-	(564)
(-) Pagamentos	(288)	(4.169)
Saldo 31/03/2023	1.586	42.744

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Circulante	1.586	1.233	25.972	28.392
Não circulante	-	-	16.772	13.887
	1.586	1.233	42.744	42.279

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 1,07% e para as obras de serviços 0,97% em março de 2023.

16.2. Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

	Controladora			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022	316	428	3.020	3.764
Provisões	-	59	2.622	2.681
Reversões	(195)	(6)	(864)	(1.065)
Pagamentos	-	(30)	(83)	(113)
Saldo em 31 de março 2023	121	451	4.695	5.267

	Consolidado			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022	331	6.653	19.214	26.198
Provisões	-	2.081	7.098	9.179
Reversões	(195)	(1.418)	(4.092)	(5.705)
Pagamentos	-	(882)	(976)	(1.858)
Saldo em 31 de março 2023	136	6.434	21.244	27.814

A Companhia está envolvida em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível. Em 31 de março 2023, os valores consolidados são: trabalhista R\$29.449, tributário R\$15.218 e cível

Notas Explicativas

R\$326.951. Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

17. Patrimônio líquido

17.1. Capital social

Em maio de 2021, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia o cancelamento de 3.398.749 (três milhões, trezentas e noventa e oito mil, setecentas e quarenta e nove) ações ordinárias mantidas em tesouraria.

Já em dezembro de 2021, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a contratação de uma operação de derivativos referenciada em ações da Companhia, o que resultou em 4.000.000 de ações alienadas para a consumação dessa operação. Essa contratação foi celebrada com instituição financeira de primeira linha e terá duração máxima de 18 (dezoito) meses.

Dessa maneira, o capital social da Companhia que é de R\$752.982, totalmente subscrito e integralizado, passa a ser dividido em 150.000.000 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, resultando em 148.985.192 ações em circulação e 1.014.808 ações em tesouraria.

O capital autorizado na data da divulgação de nossas Informações trimestrais é de R\$1.200.000.

17.2. Ações em tesouraria

Durante o período encerrado em 31 de março 2023, não houve transferências de ações que estavam em tesouraria no âmbito dos Programas I e II de Matching de Ações, remanescendo um saldo de 1.871.114 ações do Programa.

Durante o período encerrado em 31 de março 2023, não houve recompra de ações, de maneira que o resultado permaneceu 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 2021	149.196.408	803.592	150.000.000
Cancelamento de ações em tesouraria	-	-	-
Ações em tesouraria alienadas/cedidas	337.784	(337.784)	-
Recompra de ações	(549.000)	549.000	-
31 de dezembro 2022	148.985.192	1.014.808	150.000.000
Cancelamento de ações em tesouraria	-	-	-
Ações em tesouraria alienadas/cedidas	-	-	-
Recompra de ações	-	-	-
31 de março 2023	148.985.192	1.014.808	150.000.000

O Conselho de Administração aprovou cinco programas de recompra de ações de emissão da própria Companhia entre os anos de 2011 e 2021, objetivando a manutenção em tesouraria e posterior cancelamento ou alienação, sem redução do capital social, com o fim de maximizar valor para os acionistas. Foi adquirido o total de 12.769.705 ações, com desembolso de R\$110.416, 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

Notas Explicativas

quarenta e nove) ações ordinárias mantidas em tesouraria. Em dezembro de 2021, foi aprovado, pelo Conselho de Administração da Companhia, a contratação de uma operação de derivativos referenciada em ações da Companhia, o que resultou em 4.000.000 de ações alienadas para a consumação dessa operação e 803.592 ações em tesouraria. O valor total da operação foi de R\$50.760.

17.3. Reservas de capital

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

Conforme divulgado na Nota 23, a Companhia reconhece na referida rubrica os serviços recebidos em contrapartida da outorga de opções de compra de ações concomitantemente ao período das opções de ações.

17.4. Reserva de lucro

17.4.1. Reserva legal

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

17.4.2. Reserva de retenção de lucros

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

17.4.3. Distribuição de dividendos

Aos detentores de ações ordinárias é assegurado um dividendo mínimo e obrigatório de 25%, calculado com base no lucro líquido ajustado pelas variações patrimoniais das reservas, conforme legislação societária vigente.

Em 08 de dezembro de 2022, a Companhia aprovou a distribuição de dividendos intermediários, equivalente à quantia de R\$0,70 (setenta centavos de reais) por ação, o que totaliza o montante a ser distribuído de R\$104.287, com pagamento em 09 de janeiro de 2023.

Notas Explicativas

17.5. Lucro por ação

Os cálculos de lucro por ação para o exercício findo em 31 de março 2023 e 2022 podem ser assim demonstrados:

	31/03/2023	31/03/2022
Lucro do exercício	58.754	27.431
Média ponderada do número de ações	148.985.192	149.254.986
Lucro líquido básico por ação - R\$	0,39	0,18
Efeito diluidor das opções de compra de ações	1.885.346	685.398
Média ponderada do número de ações (diluída)	150.870.538	149.940.384
Lucro líquido diluído por ação - R\$	0,39	0,18

17.6. Participações não controladores

No exercício findo em 31 de março 2023, as variações no patrimônio líquido das controladas geraram uma redução de R\$12.524 no patrimônio líquido dos não controladores. No mesmo período, a participação dos acionistas não controladores no resultado foi de R\$13.511.

Não houveram aquisições de participações junto aos acionistas não controladores.

18. Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Receita bruta de vendas	-	-	558.847	474.798
Receita bruta de serviços	8.307	6.755	19.346	14.176
Receita bruta total	8.307	6.755	578.193	488.974
Ajuste a valor presente	-	-	(4.251)	381
Impostos incidentes sobre vendas	(1.343)	(1.647)	(14.566)	(12.739)
Vendas canceladas	-	(26)	(2.107)	(8.522)
Receita operacional líquida	6.964	5.082	557.269	468.094

Os impostos incidentes sobre as vendas e serviços consistem no Programa de Integração Social - (PIS) e na Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) sendo (1,65% e 7,6%) para as receitas auferidas sob o regime da não cumulatividade, (0,65% e 3%) para as receitas auferidas sob o regime da cumulatividade, (0,37% e 1,71%) para as receitas auferidas sob o regime de tributação especial aplicado as construtoras e incorporadoras, e (0,09% e 0,44%) para as receitas vinculadas ao Programa Casa Verde e Amarela (PCVA) para unidades até R\$100.

A Companhia reconheceu também como receita bruta do exercício referente aos empreendimentos em construção o montante de R\$3.034 em 31 de março 2023 (R\$1.152 em 31 de março de 2022) referentes à apropriação de permutas por unidades a construir por terrenos.

a) Resultado a apropriar

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

Notas Explicativas

I) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas	1.119.249
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Receita de Vendas Contratadas	3.673.875
b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	2.554.626
<i>Receitas de Vendas Apropriadas</i>	<i>2.589.845</i>
<i>Distratos - Receitas estornadas</i>	<i>(35.219)</i>
II) Receitas de Indenizações por distratos	692
III) Custo Orçado a Apropriar de unidades Vendidas	681.275
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	2.239.810
b) Custo de Construção Incorrido	1.580.995
Encargos Financeiros Apropriados	28.845
c) Distratos - Custo de Construção	(22.460)
Distratos - Encargos Financeiros	(342)
Drive CI / CO (sem encargos financeiros)	69,58%
IV) Custo Orçado a Apropriar em Estoque	1.124.884
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	1.776.133
b) Custo de Construção Incorrido	651.249
Encargos Financeiros Apropriados	2.571
Unidades Vendidas	30.357

Notas Explicativas**b) Resultado apropriado**

	31/03/2023		31/03/2022	
	Receitas de unidades vendidas	(-) custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) custo das unidades vendidas
Resultado apropriado de				
Controladora				
Serviços	6.964	(1.775)	5.082	(3.527)
Total Controladora	6.964	(1.775)	5.082	(3.527)
Controladas				
Serviços	9.567	(5.669)	6.096	(7.274)
Incorporação - imóveis concluídos	58.312	(39.157)	87.740	(62.243)
Incorporação - imóveis em construção	482.426	(312.824)	369.176	(227.892)
Total Controladas	550.305	(357.650)	463.012	(297.409)
Total Consolidado	557.269	(359.425)	468.094	(300.936)

19. Custos e despesas por natureza

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Matéria-prima, e materiais de uso e consumo	(382)	(559)	(290.823)	(245.080)
Despesas com pessoal	(23.917)	(21.862)	(81.418)	(69.348)
Juros Capitalizados	-	-	(4.554)	(3.310)
Depreciação e amortização	(6.051)	(6.226)	(13.548)	(14.185)
Serviços de terceiros	(3.011)	(1.251)	(6.336)	(3.857)
Energia elétrica, água e telefone	(593)	(586)	(1.351)	(1.366)
Despesas gerais com vendas	(1.190)	(708)	(14.902)	(16.772)
Comissão de vendas	-	-	(22.986)	(23.154)
Provisão para plano de opções de ações	(1.557)	(744)	(1.557)	(744)
Provisão para PLR	(2.117)	(1.245)	(2.120)	(1.248)
Outras despesas	(2.787)	(2.505)	(5.147)	(4.195)
	(41.605)	(35.686)	(444.742)	(383.259)
Classificados como				
Custos dos imóveis vendidos	-	(266)	(351.986)	(292.571)
Custos de serviços prestados	(1.775)	(3.261)	(7.439)	(10.535)
Despesas comerciais	(2.864)	(2.412)	(43.360)	(44.831)
Despesas gerais e administrativas	(36.966)	(29.747)	(41.957)	(35.322)
	(41.605)	(35.686)	(444.742)	(383.259)

Notas Explicativas

20. Resultado financeiro

Os saldos abaixo representam os rendimentos líquidos da Companhia oriundos das aplicações e cobrança de juros decorrentes de contratos, além disso, 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, bem como outras receitas e despesas financeiras.

Receitas financeiras	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Rendimento de aplicações financeiras	24.443	14.411	27.610	18.514
Ganho <i>hedge accounting</i>	4.678	4.346	4.678	4.346
Atualização monetária e juros contratuais	487	422	2.167	1.175
Receita com derivativos	15.507	12.271	15.507	12.273
	45.115	31.450	49.962	36.308
Despesas financeiras				
Despesas com juros	(36.779)	(38.018)	(39.749)	(40.506)
Despesas bancárias	(163)	(293)	(1.645)	(1.657)
Despesa com venda de carteira (deságio)	-	-	(10.200)	(971)
Despesa <i>hedge accounting</i>	(9.821)	(6.014)	(9.821)	(6.014)
Juros sobre arrendamento	(793)	(577)	(824)	(614)
Despesas com derivativos	(7.022)	(11.037)	(7.021)	(11.039)
	(54.578)	(55.939)	(69.260)	(60.801)
Resultado financeiro líquido	(9.463)	(24.489)	(19.298)	(24.493)

Notas Explicativas

21. Imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Lucro antes do IRPJ e CSLL	58.757	26.712	83.600	55.046
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	19.977	9.082	28.424	18.716
Empresas tributadas pelo Lucro Real				
Adições e Exclusões	8.229	39.054	-	-
Adição (exclusão) equivalência patrimonial	(105.380)	(289.413)	-	-
Base de tributação	(38.394)	(222.923)	-	-
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base de tributação	9	-	4.574	3.090
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
Despesa com imposto	3	-	1.594	1.224
Despesa com imposto diferido	-	-	(39)	(173)
Empresas tributadas pelo RET (1%)				
Base de tributação	-	1.139	2.451	1.149
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	0,47%	0,47%	0,47%	0,47%
Despesa com imposto	-	1	9	1
Despesa com imposto diferido	-	4	2	4
Empresas tributadas pelo RET (4%)				
Base de tributação	-	-	508.780	455.668
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	-	-	9.431	7.771
Despesa com imposto diferido	-	-	338	978
Despesa com IRPJ e CSLL do período	3	5	11.335	9.805
Alíquota efetiva	0,01%	0,02%	13,56%	17,55%

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos períodos findos em 31 de março 2023 e 2022 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

22. 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			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos
Em 31 de março 2023				
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	312.729	252.338	194.145	624.502
Fornecedores (Nota 10)	87.224	9.196	-	-
Fornecedores Convênio – Risco Sacado (Nota 10)	6.635	-	-	-
Derivativos a pagar (Nota 15)	5.730	-	-	-
Arrendamentos (Nota 9.2)	10.243	6.770	6.112	5.273
Partes relacionadas (Nota 6.1)	32.938	-	-	-
Credores por imóveis compromissados (Nota 13)	109.832	1.328.236	418.375	596.900
Adiantamento por recebimento (Nota 14)	49.705	-	-	-
				Total

Não é esperado que fluxos de caixa incluídos nas análises de maturidade da Companhia e suas controladas, possam ocorrer significativamente mais cedo ou em montantes significativamente diferentes.

Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínua de análises de crédito.

Em 31 de março 2023, 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

Notas Explicativas

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	Controladora		Consolidado	
		31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Ativos financeiros					
Custo amortizado		22.013	23.637	756.799	696.137
Contas a receber	4.1	12.820	13.797	738.036	678.185
Contas a receber por alienação de investimentos		501	501	7.630	7630
Outras contas a receber	-	8.692	9.339	11.133	10.322
Valor justo pelo resultado (*)		722.688	872.134	1.099.540	1.204.829
Caixa e bancos	3.1	1.708	1.384	182.217	161.298
Equivalente de caixa	3.1	269.005	451.711	423.735	571.826
Aplicações financeiras	3.2	424.362	401.582	465.975	454.248
Derivativos a receber		27.613	17.457	27.613	17.457
Total dos ativos financeiros		744.701	895.771	1.856.339	1.900.966
Passivos financeiros					
Custo amortizado		1.314.698	1.521.217	4.362.646	4.329.089
Credores por imóveis compromissados	13	-	169.637	2.453.343	2.501.846
Adiantamento por recebimento	14	-	-	49.705	9823
Empréstimos e financiamentos	9	1.242.006	1.273.125	1.383.714	1.389.826
Fornecedores	-	6.687	10.637	103.055	132.165
Partes relacionadas	6.1	22.293	27.595	32.938	33.348
Outras contas a pagar	15	43.712	40.223	206.654	173.761
Passivo de cessão	15.1	-	-	133.237	88.320
Valor justo por meio de resultado		5.730	8.430	5.730	8.430
Derivativos a pagar	15	5.730	8.430	5.730	8.430
Passivos financeiros		1.320.428	1.529.647	4.368.376	4.337.519

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

Em 31 de março 2023 o valor justo dos instrumentos financeiros está demonstrado conforme tabela abaixo:

	Controladora			Consolidado		
	Valor contábil	Valor justo	Diferença	Valor contábil	Valor justo	Diferença
Ativos financeiros						
Custo amortizado	22.013	22.013	-	756.799	756.799	-
Contas a receber	12.820	12.820	-	738.036	738.036	-
Contas a receber por alienação de investimentos	501	501	-	7.630	7.630	-
Outras contas a receber	8.692	8.692	-	11.133	11.133	-
Valor justo por meio de resultado	722.688	722.688	-	1.099.540	1.099.540	-
Caixa e bancos	1.708	1.708	-	182.217	182.217	-
Equivalente de caixa	269.005	269.005	-	423.735	423.735	-
Aplicações financeiras	424.362	424.362	-	465.975	465.975	-
Derivativos a receber	27.613	27.613	-	27.613	27.613	-
Total dos ativos financeiros	744.701	744.701	-	1.856.339	1.856.339	-
Passivos financeiros						
Custo amortizado	1.314.698	1.343.791	(29.093)	4.362.646	4.391.774	(29.128)
Credores por imóveis compromissados	-	-	-	2.453.343	2.453.343	-

Notas Explicativas

Adiantamento por recebimento	-	-	-	49.705	49.705	-
Empréstimos e financiamentos	1.242.006	1.271.099	(29.093)	1.383.714	1.412.842	(29.128)
Fornecedores	6.687	6.687	-	103.055	103.055	-
Partes relacionadas	22.293	22.293	-	32.938	32.938	-
Outras contas a pagar	43.712	43.712	-	206.654	206.654	-
Passivo de cessão	-	-	-	133.237	133.237	-
Valor justo por meio de resultado	5.730	5.730	-	5.730	5.730	-
Derivativos a pagar	5.730	5.730	-	5.730	5.730	-
Passivos financeiros	1.320.428	1.349.521	(29.093)	4.368.376	4.397.504	(29.128)

Notas Explicativas

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

	Controladora			Consolidado		
	Valor contábil	Valor justo	Diferença	Valor contábil	Valor justo	Diferença
Ativos financeiros						
Custo amortizado	23.637	23.637	-	696.137	696.137	-
Contas a receber	13.797	13.797	-	678.185	678.185	-
Contas a receber por alienação de investimentos	501	501	-	7.630	7.630	-
Outras contas a receber	9.339	9.339	-	10.322	10.322	-
Valor justo por meio de resultado	872.134	872.134	-	1.204.829	1.204.829	-
Caixa e bancos	1.384	1.384	-	161.298	161.298	-
Equivalente de caixa	451.711	451.711	-	571.826	571.826	-
Aplicações financeiras	401.582	401.582	-	454.248	454.248	-
Derivativos a receber	17.457	17.457	-	17.457	17.457	-
Total dos ativos financeiros	895.771	895.771	-	1.900.966	1.900.966	-
Passivos financeiros						
Custo amortizado	1.521.217	1.547.943	(26.726)	4.240.093	4.266.591	(26.498)
Credores por imóveis compromissados	169.637	169.637	-	2.501.846	2.501.846	-
Adiantamento por recebimento	-	-	-	9.823	9.823	-
Empréstimos e financiamentos	1.273.125	1.299.851	(26.726)	1.389.826	1.416.324	(26.498)
Fornecedores	10.637	10.637	-	132.165	132.165	-
Partes relacionadas	27.595	27.595	-	33.348	33.348	-
Outras contas a pagar	40.223	40.223	-	173.085	173.085	-
Passivo de cessão	-	-	-	88.320	88.320	-
Valor justo por meio de resultado	8.430	8.430	-	8.430	8.430	-
Derivativos a pagar	8.430	8.430	-	8.430	8.430	-
Passivos financeiros	1.529.647	1.556.373	(26.726)	4.336.843	4.363.341	(26.498)

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

Notas Explicativas

Hedge de valor Justo	Valor Nocional	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Cédula de Crédito Bancário (Item Protegido)	200.000	IPCA	212.870	
Operação de SWAP:	Ponta ativa Ponta Passiva	IPCA CDI -1,45%	212.870 (201.474)	12.870 (1.474)
Posição líquida <i>SWAP</i> (+/-) Hedge accounting de valor justo			11.396 19.964	11.396 19.964
Hedge de valor Justo	Valor Nocional	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido)	229.554	IPCA + 4,8444%	167.233	
Operação de SWAP:	Ponta ativa Ponta Passiva	IPCA + 4,8444% CDI + 1,4522%	167.233 (159.420)	(62.321) 70.134
Posição líquida <i>SWAP</i> (+/-) Hedge accounting de valor justo			7.813 1.624	7.813 1.624
Hedge de valor Justo	Valor Nocional	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Ações DIRR3	16.920	DIRR3+Proventos	22.952	
Operação de SWAP:	Ponta ativa Ponta Passiva	DIRR3+Proventos CDI + 1,75%	22.952 (20.140)	6.032 (3.220)
Posição líquida <i>SWAP</i>			2.812	2.812

Notas Explicativas

Hedge de valor Justo	Valor Nominal	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação – Resultado
Ações DIRR3	16.920	DIRR3+Proventos	22.952	
Operação de SWAP:	Ponta ativa Ponta Passiva	DIRR3+Proventos CDI + 1,75%	22.952 (20.152)	6.032 (3.232)
Posição líquida SWAP			2.800	2.800
Hedge de valor Justo	Valor Nominal	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Ações DIRR3	16.920	DIRR3+Proventos	22.952	
Operação de SWAP:	Ponta ativa Ponta Passiva	DIRR3+Proventos CDI + 1,75%	22.952 (20.159)	6.032 (3.239)
Posição líquida SWAP			2.793	2.793
Hedge de valor Justo	Valor Nominal	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido)	300.000	IPCA+6,4899%	306.868	
Operação de SWAP:	Ponta ativa Ponta Passiva	IPCA+6,4899% CDI + 1,22%	306.868 (312.598)	6.868 (12.598)
Posição líquida SWAP (+/-) Hedge accounting de valor justo			(5.730) 5.978	(5.730) 5.978

Notas Explicativas

Em 31 de março 2023 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	212.870	201.474	11.396	19.964
SWAP (b)	dez/21	IPCA+4,00% / CDI - 0,8900%	dez/24	229.554	167.233	159.420	7.813	1.624
SWAP (a)	dez/21	DIRR3+Proventos / CDI + 1,75%	mai/23	16.920	22.952	20.140	2.812	-
SWAP (a)	dez/21	DIRR3+Proventos / CDI + 1,75%	jun/23	16.920	22.952	20.152	2.800	-
SWAP (a)	dez/21	DIRR3+Proventos / CDI + 1,75%	jun/23	16.920	22.952	20.159	2.793	-
SWAP (b)	jul/22	IPCA+6,4899% / CDI + 1,22%	jun/32	300.000	306.868	312.598	(5.730)	5.978

- (a) **Derivativos não designados como instrumentos de hedge:** Em dezembro de 2021 a companhia realizou a venda de 4.000.000 (quatro milhões) de ações que eram mantidas em tesouraria pelo valor de R\$50.760. Na mesma data a companhia contratou um *SWAP*, onde se comprometeu a pagar CDI +1,75% a.a. em troca da variação do preço de suas ações acrescido dos proventos eventualmente pagos no período de vigência do *SWAP*.
- (b) **Derivativos designados como instrumentos de Hedge de Valor Justo:** Em 31 de março 2023, a Companhia mantinha contrato de *SWAP* de taxa de juros com o valor notional de R\$200.000, que prevê que a Companhia receba taxas de juros de IPCA+4,8444% a.a. e pague uma taxa de CDI+1,4522% a.a. sobre o valor Notional, com o valor notional de R\$229.554, que prevê que a Companhia receba taxas de juros de IPCA+4,0000% a.a. e pague uma taxa de CDI-0,8900% a.a. sobre o valor Notional e, com o valor notional de R\$300.000, que prevê que a Companhia receba taxas de juros de IPCA+6,4899% a.a. e pague uma taxa de CDI+1,2200% a.a. sobre o valor Notional.

Os *Swaps* estão sendo usados como *hedge* de exposição no valor justo do empréstimo. Há uma relação econômica entre o item protegido e os instrumentos de *hedge*, uma vez que os termos de *swap* de taxa de juros correspondem aos termos do empréstimo (ou seja, montante, notional, prazo e pagamento). A Companhia estabeleceu o índice de cobertura de 100% para as relações de *hedge* considerando que o risco do *swap* é idêntico ao componente de risco protegido. Para testar a efetividade do *hedge*, a Companhia usa o método do derivativo hipotético e compara as alterações no valor justo do instrumento de *hedge* com 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.

Notas Explicativas

Para fazer a análise de sensibilidade, a Companhia se baseou em projeções do mercado financeiro para o ano de 2023, considerando-o como cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos. O cenário provável adotado pela Companhia corresponde às projeções apontadas acima, ou seja, à expectativa que o mercado Financeiro possui para o CDI, para o IPCA, para Poupança e para o INCC, sendo que segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Ativos e Passivos Líquidos (em milhares de reais)	Saldo Líquido em 31/03/2023	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	(127.052)	(1.277)	(1.915)	(2.554)	(3.192)	(3.831)
CDI	(532.213)	(36.324)	(54.485)	(72.647)	(90.809)	(108.971)
IPCA	(233.049)	(5.418)	(8.128)	(10.837)	(13.546)	(16.255)
POUP	(13.380)	(413)	(619)	(826)	(1.032)	(1.238)
INCC	(1.270.388)	(42.126)	(63.189)	(84.253)	(105.316)	(126.379)
Total	(2.176.083)					
		-50%	-25%		25%	50%

Indexador	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	1,01%	1,51%	2,01%	2,51%	3,02%
CDI	6,83%	10,24%	13,65%	17,06%	20,48%
IPCA	2,33%	3,49%	4,65%	5,81%	6,98%
POUP	3,09%	4,63%	6,17%	7,71%	9,26%
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.

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.

Notas Explicativas

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

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

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Empréstimos e financiamentos	1.383.714	1.389.826
(-) Caixa e equivalente de caixa	605.952	733.124
(-) Aplicações financeiras	465.975	454.248
(-) Derivativos	21.883	9.027
Dívida Líquida	289.904	193.427
Pagamento de dividendos	104.289	69.964
Recompra de ações	-	5.540
Patrimônio Líquido	1.510.991	1.449.695
Dívida Líquida sobre o patrimônio líquido	19,19%	13,34%

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 31 de março 2023 no montante de R\$17.601 (31 de dezembro de 2022 - R\$17.367) como parte de discussão de seus passivos contingentes.

23. 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").

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

Notas Explicativas

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*.

Durante o exercício de 2022, a Companhia concedeu aos beneficiários do Plano o montante de R\$3.077, correspondente a 337.784 ações. Não houve concessão de ações do período de 2023. As quantidades de ações outorgadas, prazos de carência e período, aprovados pelo Conselho de Administração, estão comentadas a seguir:

Notas Explicativas

Programa	Ano de Outorga	Prazo para Transferência das Ações	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	506.000	444.800	61.200	127.557	317.243	-
1º Matching	2017	4 anos	450.000	363.944	86.056	47.058	316.884	2
2º Matching	2017	4 anos	1.760.000	1.760.000	-	100.000	1.660.000	-
2º Matching	2018	4 anos	360.000	360.000	-	0	360.000	-
2º Matching	2018	4 anos	170.923	170.923	-	13.787	157.136	-
1º Matching	2019	1 anos	13.628	13.628	-	1.286	12.342	-
2º Matching	2019	3 anos	58.985	58.985	-	4.559	54.426	-
1º Matching	2019	3 anos	9.662	9.662	-	804	8.858	-
2º Matching	2019	3 anos	52.888	52.780	108	4.620	48.160	-
1º Matching	2020	4 anos	60.000	60.000	-	0	30.000	30.000
2º Matching	2020	4 anos	340.000	340.000	-	0	170.000	170.000
1º Matching	2020	4 anos	8.105	8.105	-	106	6.255	1.744
2º Matching	2020	4 anos	55.947	55.947	-	0	46.067	9.880
1º Matching	2020	4 anos	378.000	367.600	10.400	23.150	90.800	253.650
2º Matching	2021	4 anos	26.804	26.804	-	1.250	10.197	15.357
2º Matching	2021	4 anos	26.853	26.703	150	0	17.055	9.648
2º Matching	2022	4 anos	13.107	13.107	-	336	-	12.771
2º Matching	2022	4 anos	13.071	13.071	-	-	5.091	7.980
2º Matching	2022	4 anos	16.262	16.262	-	-	-	16.262
2º Matching	2022	4 anos	75.294	75.294	-	-	-	75.294
1º Matching	2023	4 anos	1.308.000	1.268.528	39.474	-	-	1.268.526
Total			5.703.529	5.506.143	197.388	324.513	3.310.514	1.871.114

Notas Explicativas

24. Seguros

A Companhia adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de março 2023, 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	3.634.439
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	120.911
Responsabilidade civil (Obras em construção)	Garante indenizar até o limite máximo da importância segurada, as quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros	535.645
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para o processo de licenciamento dos empreendimentos em construção	112.810
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

25. Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Atividade de financiamento	-	2.439	5.373	11.831
Financiamento do Direito de Uso	-	2.439	-	2.439
Capitalização de juros	-	-	5.373	9.392
Atividades de investimento	-	2.439	-	4.812
Correção venda de participação societária	-	-	-	2.373
Aquisição de imobilizado - arrendamentos	-	2.439	-	2.439

26. Eventos subsequentes

Em 11 de abril de 2023, o conselho de administração aprovou o encerramento do Programa de Recompra de Ações da Companhia anteriormente aprovado em reunião realizada em 27 de dezembro de 2021 e aprovou ainda a abertura de novo Programa de Recompra de Ações da Companhia ("Plano de Recompra").

A Companhia poderá, nos termos do Plano de Recompra ora aprovado e em atendimento ao disposto no Artigo 8º, IV, da Resolução CVM 77, adquirir até 10% das Ações em Circulação, respeitadas as limitações estabelecidas na Resolução CVM 77. Todas as operações de compra ou venda de ações de emissão da Companhia serão realizadas na B3 – Brasil, Bolsa, Balcão –, a preço de mercado.

Na hipótese de serem realizadas operações no âmbito do Plano de Recompra, não haverá alterações na composição do controle acionário ou da estrutura administrativa da Companhia.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos Administradores e Acionistas
Direcional Engenharia S.A.

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 31 de março de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo nessa data, incluindo as notas explicativas. A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 - Demonstração Intermediária e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 - Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018, relacionado a aplicação da Orientação OCPC 04, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (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, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 e o IAS 34, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR), contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018, relacionada à aplicação da Orientação OCPC 04, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Direcional Engenharia S.A.

3

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas contidas nas ITRs foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários – CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do CPC 47 (IFRS 15) e da Orientação Técnica OCPC 04. Nossa conclusão não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins do IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria e revisão das cifras do ano anterior

As Informações Trimestrais - ITR mencionadas no primeiro parágrafo incluem informações contábeis correspondentes ao resultado, mutações do patrimônio líquido, fluxos de caixa e valor adicionado do trimestre findo em 31 de março de 2022, obtidas das informações trimestrais – ITR daquele trimestre, e

aos balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2022, obtidas das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022, preparadas originalmente antes dos ajustes descritos na Nota 2.1, que foram efetuados para alterar essas informações financeiras de 2022, apresentadas para fins de comparação. A revisão das Informações Trimestrais - ITR do trimestre findo em 31 de março de 2022 e o exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, como preparadas originalmente, foram conduzidos sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatórios de revisão e de auditoria com datas de 5 de maio de 2022 e 13 de março de 2023, respectivamente, sem ressalvas. Direcional Engenharia S.A.

4

Como parte de nossa revisão das informações financeiras do trimestre findo em 31 de março de 2023, revisamos também os ajustes descritos na Nota 2.1, que foram efetuados para alterar as informações financeiras constantes das Informações Trimestrais - ITR do trimestre findo em 31 de março de 2022 e das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentadas para fins de comparação. Com base em nossa revisão, nada chegou ao nosso conhecimento de que tais ajustes não sejam apropriados ou não foram corretamente efetuados, em todos os aspectos relevantes. Não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre as Informações Trimestrais - ITR da Companhia referentes as cifras de 2022 e, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de asseguração sobre as informações financeiras daquele exercício tomadas em conjunto. Belo Horizonte, 8 de maio de 2023.

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5
Guilherme Campos e Silva
Contador CRC 1SP218254/O-

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 31 de março de 2023.

HENRIQUE ASSUNÇÃO PAIM.
DIRETOR FINANCEIRO.
Belo Horizonte, 08 de maio de 2023.

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 da Direcional Engenharia S.A. sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, na Rua dos Otoni, nº 177, CEP 30.150-270, inscrita no CNPJ/MF nº 16.614.075/0001-00 ("Companhia"), nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, que juntamente com os demais diretores da Companhia: (i) revi, discuti e concordei com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia; e, (ii) revi, discuti e concordei com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao período encerrado em 31 de março de 2023.

HENRIQUE ASSUNÇÃO PAIM.
DIRETOR FINANCEIRO.
Belo Horizonte, 08 de maio de 2023.