

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 30/06/2023	9
DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022	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 30/06/2023	19
DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022	20
Demonstração de Valor Adicionado	21

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

Notas Explicativas	49
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	105
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	107
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	108

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/06/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	173.500.000
Preferenciais	0
Total	173.500.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	806.494
Preferenciais	0
Total	806.494
#Error	
#Error	

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	2.934.148	2.980.107
1.01	Ativo Circulante	1.113.417	1.106.808
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	334.914	453.095
1.01.02	Aplicações Financeiras	437.884	401.582
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	437.884	401.582
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	437.884	401.582
1.01.03	Contas a Receber	12.733	12.810
1.01.03.01	Clientes	12.733	12.810
1.01.03.01.01	Contas a receber por incorporação de imóveis	3.105	3.077
1.01.03.01.02	Contas a receber por prestação de serviços	9.628	9.733
1.01.04	Estoques	1.665	181
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	1.665	181
1.01.06	Tributos a Recuperar	24.062	14.649
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	24.062	14.649
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	302.159	224.491
1.01.08.03	Outros	302.159	224.491
1.01.08.03.01	Partes relacionadas	146.156	113.852
1.01.08.03.02	Outros créditos	114.621	110.138
1.01.08.03.03	Contas a receber por alienação de quotas	41.382	501
1.02	Ativo Não Circulante	1.820.731	1.873.299
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	115.883	218.046
1.02.01.04	Contas a Receber	983	987
1.02.01.04.01	Clientes	983	987
1.02.01.05	Estoques	14.343	169.821
1.02.01.05.01	Estoques de terrenos a incorporar	14.343	169.821
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	100.557	47.238
1.02.01.10.03	Créditos diversos	89.177	36.725
1.02.01.10.04	Depósitos Judiciais	11.380	10.513
1.02.02	Investimentos	1.601.622	1.538.553
1.02.02.01	Participações Societárias	1.601.622	1.538.553
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.507.047	1.448.884
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	94.575	89.669
1.02.03	Imobilizado	79.154	97.239
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	56.990	71.224
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	22.164	26.015
1.02.04	Intangível	24.072	19.461
1.02.04.01	Intangíveis	24.072	19.461

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	2.934.148	2.980.107
2.01	Passivo Circulante	493.123	529.681
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	21.681	18.835
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	21.681	18.835
2.01.02	Fornecedores	11.422	10.446
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	11.422	10.446
2.01.02.01.01	Fornecedores	11.343	10.446
2.01.02.01.02	Fornecedores Risco Sacado	79	0
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.962	1.565
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.962	1.565
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias	1.962	1.565
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	335.247	319.095
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	325.265	308.408
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	325.265	308.408
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	9.982	10.687
2.01.05	Outras Obrigações	120.908	178.507
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	55.086	27.595
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	55.086	27.595
2.01.05.02	Outros	65.822	150.912
2.01.05.02.04	Contas a pagar	65.822	46.625
2.01.05.02.07	Dividendos propostos	0	104.287
2.01.06	Provisões	1.903	1.233
2.01.06.02	Outras Provisões	1.903	1.233
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	1.903	1.233
2.02	Passivo Não Circulante	984.994	1.160.445
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	974.114	984.445
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	957.525	964.717
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	957.525	964.717
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	16.589	19.728
2.02.02	Outras Obrigações	576	172.236
2.02.02.02	Outros	576	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	168	191
2.02.04	Provisões	10.304	3.764
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	10.274	3.764
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	30	316
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	760	428
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	9.484	3.020
2.02.04.02	Outras Provisões	30	0
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	30	0
2.03	Patrimônio Líquido	1.456.031	1.289.981
2.03.01	Capital Social Realizado	752.982	752.982
2.03.02	Reservas de Capital	173.311	170.454

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.03.02.04	Opções Outorgadas	3.369	2.513
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-7.748	-9.749
2.03.02.07	Oferta pública de ações	177.690	177.690
2.03.04	Reservas de Lucros	398.425	398.425
2.03.04.01	Reserva Legal	52.448	52.448
2.03.04.02	Reserva Estatutária	345.977	345.977
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	163.193	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	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	5.193	12.157	10.056	15.138
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-2.379	-4.154	-4.477	-8.004
3.03	Resultado Bruto	2.814	8.003	5.579	7.134
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	109.424	172.455	45.987	95.634
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.565	-5.430	-927	-3.339
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-39.311	-76.277	-30.145	-59.892
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	150.097	153.916	2.342	4.603
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-111.528	-117.866	-2.950	-7.069
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	112.731	218.112	77.667	161.331
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	112.238	180.458	51.566	102.768
3.06	Resultado Financeiro	-7.797	-17.260	-29.123	-53.612
3.06.01	Receitas Financeiras	61.201	106.316	28.395	59.845
3.06.02	Despesas Financeiras	-68.998	-123.576	-57.518	-113.457
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	104.441	163.198	22.443	49.156
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-2	-5	-10	-15
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	104.439	163.193	22.433	49.141
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	104.439	163.193	22.433	49.141
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,7	1,09	0,15	0,33
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,69	1,08	0,15	0,33

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	104.439	163.193	22.433	49.141
4.03	Resultado Abrangente do Período	104.439	163.193	22.433	49.141

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2023 à 30/06/2023	Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-43.134	15.525
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-30.681	-29.841
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	163.198	49.156
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	11.955	11.425
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-218.112	-161.331
6.01.01.04	Provisão para garantia	1.473	461
6.01.01.05	Juros sobre encargos e financiamentos	87.250	79.939
6.01.01.06	Provisão para riscos tributários, Trabalhistas e cíveis	6.710	1.780
6.01.01.07	Resultado na alienação de Investimentos	-55.689	0
6.01.01.09	Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	1.653	1.009
6.01.01.14	Provisão para participação nos lucros	3.475	2.859
6.01.01.15	Hedge accounting - Valor justo	30.255	-7.631
6.01.01.17	Provisão para Plano de Opções de Ações	2.857	1.483
6.01.01.18	Receita de Aplicações Financeiras	-25.303	-8.991
6.01.01.19	Resultado com derivativos	-40.403	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-12.448	45.366
6.01.02.01	Contas a receber	81	-2.927
6.01.02.02	Estoques	-1.485	40
6.01.02.03	Créditos diversos	-16.376	-13.070
6.01.02.04	Partes relacionadas	-11.733	4.625
6.01.02.05	Tributos a recuperar	-9.413	-1.957
6.01.02.07	Fornecedores	-1.823	-12.385
6.01.02.08	Obrigações Trabalhistas	-629	3.731
6.01.02.09	Obrigações Tributárias	397	-189
6.01.02.12	Contas a pagar	2.882	69.845
6.01.02.13	Dépósitos judiciais	-867	-1.296
6.01.02.14	Garantia de Obra	-773	-1.288
6.01.02.15	Partes Relacionadas	27.491	1.726
6.01.02.16	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-200	-1.489
6.01.03	Outros	-5	0
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-5	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	142.577	135.740
6.02.01	Acréscimos de investimentos (SCPs e SPEs)	-92.481	-91.734
6.02.02	Acréscimo (decréscimo) do imobilizado	-3.834	-655
6.02.03	Acréscimo de intangível	-9.441	-8.730
6.02.04	Dividendos recebidos	159.332	240.927
6.02.05	Aplicações Financeiras	-10.999	-13.825
6.02.06	Venda de participações societárias	100.000	9.757
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-217.624	-162.246
6.03.03	Dividendos pagos	-104.287	-2
6.03.05	Amortizações dos empréstimos	-44.099	-110.267
6.03.06	Juros pagos	-63.683	-41.004
6.03.10	Juros pagos por arrendamento	-1.172	-386
6.03.11	Aumento (redução) de capital por não controladores	0	-361

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
6.03.12	Amortização do financiamento por arrendamento	-4.325	-3.831
6.03.13	Recompra de ações	0	-5.539
6.03.14	Pagamento de Custos de estruturação de dividas	-58	-856
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-118.181	-10.981
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	453.095	287.215
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	334.914	276.234

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023

(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	2.857	0	0	0	2.857
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.857	0	0	0	2.857
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	163.193	0	163.193
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	163.193	0	163.193
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	752.982	141.431	398.425	163.193	0	1.456.031

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022**(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	-4.237	0	-182	0	-4.419
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.483	0	0	0	1.483
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	180	0	-180	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-2	0	-2
5.04.08	Recompra de ações	0	-5.539	0	0	0	-5.539
5.04.09	Transação de acionistas não controladores	0	-361	0	0	0	-361
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	49.141	0	49.141
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	49.141	0	49.141
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	752.982	138.505	383.147	48.959	0	1.323.593

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 30/06/2023	Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
7.01	Receitas	50.207	17.881
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	14.157	20.347
7.01.02	Outras Receitas	36.050	-2.466
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-17.106	-13.144
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-1.514	-1.650
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-7.056	-3.600
7.02.04	Outros	-8.536	-7.894
7.03	Valor Adicionado Bruto	33.101	4.737
7.04	Retenções	-11.955	-11.425
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-11.955	-11.425
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	21.146	-6.688
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	324.428	221.176
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	218.112	161.331
7.06.02	Receitas Financeiras	106.316	59.845
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	345.574	214.488
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	345.574	214.488
7.08.01	Pessoal	56.800	46.666
7.08.01.04	Outros	56.800	46.666
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.005	5.224
7.08.02.01	Federais	2.005	5.224
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	123.576	113.457
7.08.03.03	Outras	123.576	113.457
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	163.193	49.141
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	163.193	49.141

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	6.806.671	6.489.415
1.01	Ativo Circulante	3.272.453	2.777.103
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	637.397	733.124
1.01.02	Aplicações Financeiras	475.806	454.248
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	475.806	454.248
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	475.806	454.248
1.01.03	Contas a Receber	399.289	363.372
1.01.03.01	Clientes	399.289	363.372
1.01.03.01.01	Clientes por incorporação de imóveis	379.822	342.846
1.01.03.01.02	Clientes por prestação de serviço	16.040	17.563
1.01.03.01.03	Contas a receber por venda de terrenos	3.427	2.963
1.01.04	Estoques	1.369.589	960.135
1.01.04.01	Estoque de terreno a incorporar	676.205	211.127
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	71.581	62.138
1.01.04.03	Estoque de imóveis em construção	621.803	686.870
1.01.06	Tributos a Recuperar	34.158	23.122
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	34.158	23.122
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	356.214	243.102
1.01.08.03	Outros	356.214	243.102
1.01.08.03.01	Créditos diversos	213.370	178.050
1.01.08.03.02	Partes relacionadas	74.512	64.551
1.01.08.03.03	Contas a receber por alienação de investimentos	68.332	501
1.02	Ativo Não Circulante	3.534.218	3.712.312
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	3.236.456	3.407.532
1.02.01.04	Contas a Receber	347.949	321.942
1.02.01.04.01	Clientes	340.820	314.813
1.02.01.04.02	Contas a receber por alienação de quotas	7.129	7.129
1.02.01.05	Estoques	2.774.269	3.018.121
1.02.01.05.01	Estoques de terrenos a incorporar	2.774.269	3.018.121
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	114.238	67.469
1.02.01.10.03	Créditos diversos	89.880	43.662
1.02.01.10.04	Depósitos Judiciais	17.832	17.367
1.02.01.10.05	Tributos a Recuperar	6.526	6.440
1.02.02	Investimentos	142.090	143.717
1.02.02.01	Participações Societárias	142.090	143.717
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	142.090	143.717
1.02.03	Imobilizado	129.142	140.115
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	106.866	113.959
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	22.276	26.156
1.02.04	Intangível	26.530	20.948
1.02.04.01	Intangíveis	26.530	20.948

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	6.806.671	6.489.415
2.01	Passivo Circulante	905.389	918.216
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	48.699	39.233
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	48.699	39.233
2.01.02	Fornecedores	119.771	122.694
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	119.771	122.694
2.01.02.01.01	Fornecedores	112.545	112.474
2.01.02.01.02	Fornecedores - Risco Sacado	7.226	10.220
2.01.03	Obrigações Fiscais	29.897	28.690
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	29.897	28.690
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias	14.275	18.129
2.01.03.01.03	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar Corrente	1.514	1.923
2.01.03.01.04	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar Diferido	14.108	8.638
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	336.801	321.046
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	326.169	309.722
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	326.169	309.722
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	10.632	11.324
2.01.05	Outras Obrigações	344.287	378.161
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	41.277	33.348
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	41.277	33.348
2.01.05.02	Outros	303.010	344.813
2.01.05.02.04	Adiantamento de clientes	45.816	28.540
2.01.05.02.05	Credores por imóveis compromissados	111.111	113.361
2.01.05.02.06	Contas a pagar	127.136	84.799
2.01.05.02.07	Passivo de Cessão	18.947	13.826
2.01.05.02.08	Dividendos propostos	0	104.287
2.01.06	Provisões	25.934	28.392
2.01.06.02	Outras Provisões	25.934	28.392
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	25.934	28.392
2.02	Passivo Não Circulante	4.290.672	4.121.504
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.135.117	1.099.925
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.118.460	1.080.104
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.118.460	1.080.104
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	16.657	19.821
2.02.02	Outras Obrigações	3.095.251	2.968.757
2.02.02.02	Outros	3.095.251	2.968.757
2.02.02.02.03	Credores por imóveis compromissados	2.495.295	2.388.485
2.02.02.02.04	Adiantamento de clientes	397.131	398.915
2.02.02.02.05	Contas a pagar	95.392	97.392
2.02.02.02.06	Fornecedores a pagar	8.742	9.471
2.02.02.02.07	Passivo de Cessão	98.691	74.494
2.02.03	Tributos Diferidos	14.535	12.737
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	14.535	12.737
2.02.03.01.01	Obrigações Tributárias	14.535	12.737
2.02.04	Provisões	45.769	40.085

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	29.713	26.198
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	35	331
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	3.889	6.653
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	25.789	19.214
2.02.04.02	Outras Provisões	16.056	13.887
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	16.056	13.887
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.610.610	1.449.695
2.03.01	Capital Social Realizado	752.982	752.982
2.03.02	Reservas de Capital	173.311	170.454
2.03.02.04	Opções Outorgadas	3.369	2.513
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-7.748	-9.749
2.03.02.07	Oferta pública de ações	177.690	177.690
2.03.04	Reservas de Lucros	398.425	398.425
2.03.04.01	Reserva Legal	52.448	52.448
2.03.04.02	Reserva Estatutária	345.977	345.977
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	163.193	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-31.880	-31.880
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	154.579	159.714

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	605.408	1.162.677	586.126	1.054.221
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-400.227	-759.652	-403.298	-706.406
3.03	Resultado Bruto	205.181	403.025	182.828	347.815
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-75.693	-170.639	-102.566	-188.015
3.04.01	Despesas com Vendas	-53.518	-96.878	-52.798	-97.629
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-43.423	-85.380	-36.394	-71.717
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	179.381	184.486	9.760	12.387
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-170.066	-191.554	-27.994	-39.447
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	11.933	18.687	4.860	8.391
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	129.488	232.386	80.262	159.800
3.06	Resultado Financeiro	-1.152	-20.449	-30.825	-55.317
3.06.01	Receitas Financeiras	68.147	118.110	34.226	70.534
3.06.02	Despesas Financeiras	-69.299	-138.559	-65.051	-125.851
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	128.336	211.937	49.437	104.483
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-13.564	-24.899	-12.572	-22.377
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	114.772	187.038	36.865	82.106
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	114.772	187.038	36.865	82.106
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	104.439	163.193	22.433	49.141
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	10.333	23.845	14.432	32.965
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,7	1,09	0,15	0,33
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,69	1,08	0,15	0,33

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	114.772	187.038	36.865	82.106
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	114.772	187.038	36.865	82.106
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	104.439	163.193	22.433	49.141
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	10.333	23.845	14.432	32.965

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2023 à 30/06/2023	Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	91.311	102.633
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	244.984	212.803
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	211.937	104.483
6.01.01.02	Depreciação e amortizações	30.671	27.828
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-18.687	-8.391
6.01.01.04	Provisão para garantia	8.576	10.549
6.01.01.05	Juros sobre encargos e financiamentos	88.369	87.647
6.01.01.06	Provisão para riscos tributários, Trabalhistas e cíveis	6.961	7.521
6.01.01.07	Resultado com permuta física	-8.709	-4.863
6.01.01.08	Resultado de aplicações financeiras	-27.095	-9.624
6.01.01.09	Ajuste a valor presente sobre contas a receber	237	-314
6.01.01.10	Provisão para plano de opções de ações	2.857	1.483
6.01.01.11	Hedge accounting - Valor justo	30.255	-7.631
6.01.01.12	Provisão participação nos resultados	3.592	4.958
6.01.01.14	Resultado com derivativos	-40.403	0
6.01.01.15	Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	1.720	1.035
6.01.01.16	Provisão para perdas de contas a receber	5.175	4.541
6.01.01.17	Resultado das vendas de participações societárias	-50.495	-5.297
6.01.01.18	Correção do Contas a Receber por Aquisição de Participações Societárias	0	-1.154
6.01.01.20	Ajuste a valor recuperável líquido de estoque concluído	23	32
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-132.721	-89.483
6.01.02.01	Contas a receber	-68.536	-84.490
6.01.02.02	Estoques	45.347	112.734
6.01.02.03	Créditos diversos	-57.650	-71.050
6.01.02.04	Partes relacionadas	8.182	25.882
6.01.02.05	Tributos a recuperar	-11.122	-4.224
6.01.02.07	Fornecedores	-19.915	-2.347
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas	5.874	8.608
6.01.02.09	Obrigações Tributárias	-942	470
6.01.02.10	Credores por imóveis Compromissados	-81.599	-123.227
6.01.02.11	Adiantamento de Clientes	26.465	7.520
6.01.02.12	Contas a Pagar	26.022	55.660
6.01.02.13	Partes Relacionadas	7.929	355
6.01.02.14	Depósitos judiciais	-465	-1.498
6.01.02.15	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-3.446	-5.672
6.01.02.16	Garantia de obra	-8.865	-8.204
6.01.03	Outros	-20.952	-20.687
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-20.952	-20.687
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-7.300	-21.925
6.02.01	Acréscimo (decréscimo) do imobilizado	-6.574	-5.190
6.02.02	Acréscimo de intangível	-10.441	-10.400
6.02.03	Acréscimo de Investimentos (SCP's e SPE's)	-109.697	-3.635
6.02.04	Aplicações Financeiras	5.537	-13.639

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 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
6.02.05	Dividendos Recebidos	13.875	4.110
6.02.07	Venda de participações societárias	100.000	6.829
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-179.738	-193.999
6.03.02	Dividendos pagos	-104.287	-2
6.03.03	Ingressos dos empréstimos	168.911	129.094
6.03.04	Amortização dos empréstimos	-168.812	-239.073
6.03.05	Juros Pagos	-70.254	-48.781
6.03.06	Aumento (redução) de capital por não controladores	-28.980	-24.507
6.03.10	Juros pagos sobre arrendamento	-1.217	-386
6.03.11	Amortização do financiamento por arrendamento	-4.359	-3.949
6.03.12	Recompra de Ações	0	-5.539
6.03.13	Pagamento de Custos de estruturação de dividas	-58	-856
6.03.14	Passivo de Cessão	29.318	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-95.727	-113.291
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	733.124	723.954
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	637.397	610.663

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023

(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	2.857	0	0	0	2.857	-28.980	-26.123
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.857	0	0	0	2.857	0	2.857
5.04.08	Redução de capital por não controladores	0	0	0	0	0	0	-28.980	-28.980
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	163.193	0	163.193	23.845	187.038
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	163.193	0	163.193	23.845	187.038
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	752.982	141.431	398.425	163.193	0	1.456.031	154.579	1.610.610

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022

(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	-4.237	0	-182	0	-4.419	-24.146	-28.565
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.483	0	0	0	1.483	0	1.483
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	180	0	-180	0	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-2	0	-2	0	-2
5.04.08	Recompra de ações	0	-5.539	0	0	0	-5.539	0	-5.539
5.04.09	Transação com acionistas não controladores	0	-361	0	0	0	-361	0	-361
5.04.10	Redução de capital por não controladores	0	0	0	0	0	0	-24.146	-24.146
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	49.141	0	49.141	32.965	82.106
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	49.141	0	49.141	32.965	82.106
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	752.982	138.505	383.147	48.959	0	1.323.593	164.405	1.487.998

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 30/06/2023	Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
7.01	Receitas	1.192.725	1.075.763
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.204.968	1.107.364
7.01.02	Outras Receitas	-7.068	-27.060
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-5.175	-4.541
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-717.850	-668.539
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-601.805	-555.526
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-15.599	-10.621
7.02.04	Outros	-100.446	-102.392
7.03	Valor Adicionado Bruto	474.875	407.224
7.04	Retenções	-30.671	-27.828
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-30.671	-27.828
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	444.204	379.396
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	136.797	78.925
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	18.687	8.391
7.06.02	Receitas Financeiras	118.110	70.534
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	581.001	458.321
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	581.001	458.321
7.08.01	Pessoal	172.946	151.703
7.08.01.04	Outros	172.946	151.703
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	62.015	70.979
7.08.02.01	Federais	62.015	70.979
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	159.002	153.533
7.08.03.03	Outras	159.002	153.533
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	187.038	82.106
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	163.193	49.141
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	23.845	32.965



Belo Horizonte, 07 de agosto 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 2º trimestre de 2023 (2T23). 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 2T23

- ✓ **DIRECIONAL ALCANÇA LUCRO LÍQUIDO RECORDE DE R\$ 104 MILHÕES, CRESCIMENTO DE 365% SOBRE O 2T22 E DE 78% SOBRE O 1T23.**
- ✓ **LUCRO LÍQUIDO OPERACIONAL¹ RECORDE DE R\$ 74 MILHÕES, +30% ANTE 2T22 (R\$ 84 MILHÕES INCLUINDO RESULTADO COM SWAP DE AÇÕES).**
- ✓ **MARGEM BRUTA AJUSTADA² DE 36,5% NO 2T23.**
- ✓ **ROE ANUALIZADO AJUSTADO¹ DE 21% NO TRIMESTRE.**

DESTAQUES

- Grupo Direcional supera **R\$ 1 bilhão em Vendas Brutas** em um trimestre pela primeira vez na história, crescendo **15%** sobre o 1T23 e **13%** sobre o 2T22.
- Recorde de Lançamentos no 2T23: **R\$ 1,5 bilhão**, um crescimento de **84%** em relação ao mesmo período do ano anterior.
- Receita Líquida totalizou **R\$ 605 milhões** no 2T23 e **R\$ 1,2 bilhão** no 1S23.
- No 2T23, o EBITDA Ajustado³ atingiu **R\$ 134 milhões**, um crescimento de **11%** sobre o 1T23.
- Margem Líquida Operacional¹ de **12,4%** no trimestre, um incremento de **260 bps** na comparação com o 2T22.

1 - Lucro Líquido Operacional e Margem Líquida Operacional: ajuste excluindo despesas não recorrentes com cessão de recebíveis, resultado de swap de ações e resultado não recorrente alocado na rubrica "Outras Despesas e Receitas".

2 - Margem Bruta Ajustada: ajuste excluindo os juros capitalizados no custo.

3 - EBITDA Ajustado: ajuste excluindo despesas não recorrentes com cessão de recebíveis e resultado não recorrente alocado na rubrica "Outras Despesas e Receitas".



ÍNDICE

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO.....	3
PRINCIPAIS INDICADORES	6
LANÇAMENTOS.....	7
VENDAS CONTRATADAS	8
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)	9
Distratos	9
ESTOQUE	10
REPASSES	11
EMPREENHIMENTOS ENTREGUES.....	11
BANCO DE TERRENOS	11
Aquisições de Terrenos	11
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO	12
Receita Operacional Bruta.....	12
Receita com Vendas de Imóveis	12
Receita com Prestação de Serviços	13
Receita Líquida	13
Lucro Bruto	14
Despesas Gerais e Administrativas (G&A).....	15
Despesas Comerciais.....	15
Resultado de Equivalência Patrimonial.....	16
Outras Receitas e Despesas Operacionais	16
EBITDA.....	16
Resultado Financeiro	17
Resultado antes de participantes minoritários.....	18
Lucro Líquido.....	18
Resultado a Apropriar de Incorporação	19
DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL	20
Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras	20
Contas a Receber.....	20
Endividamento	21
Geração de Caixa.....	22
FOLLOW-ON	22
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO.....	24
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA	25
GLOSSÁRIO	27

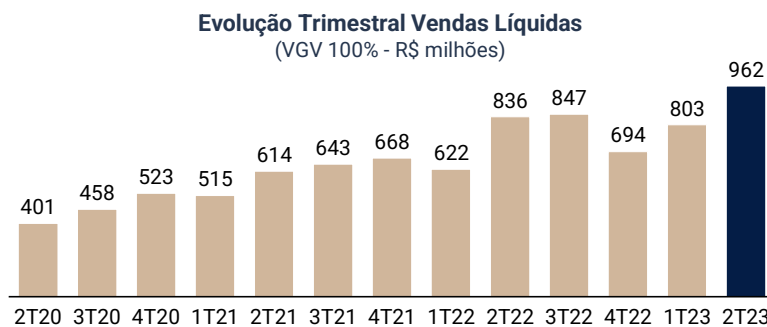


MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

É com grande satisfação que apresentamos os resultados do segundo trimestre de 2023, que confirmam nossa bem-sucedida trajetória de crescimento e ampliação da rentabilidade, reforçando a nossa convicção no modelo de negócios e de gestão da Companhia.

No 2T23, fizemos **o maior VGV lançado de nossa história para um trimestre: R\$ 1,5 bilhão** (R\$ 1,1 bilhão % Companhia), sendo cerca de 60% desse valor referente a empreendimentos sob a marca Direcional e 40% sob a marca Riva, representando mais de 5,2 mil novas unidades habitacionais. Vale também destacar que aproximadamente 90% das unidades lançadas nesse trimestre estão precificadas abaixo do novo teto do programa MCMV. Dessa maneira, seguimos otimistas com a assertividade dos nossos produtos, tanto no segmento econômico, quanto no médio padrão.

O período foi marcante também no que se refere às vendas. **Pela primeira vez, superamos a marca de R\$ 1 bilhão de Vendas Brutas em um trimestre.** Em termos de VGV líquido contratado, foram R\$ 962 milhões (R\$ 734 milhões % Companhia) – outro recorde absoluto –, representando um crescimento de 20% sobre o 1T23 e de 15% sobre o 2T22. Vale destacar a contribuição da Riva, que somou R\$ 380 milhões (R\$ 266 milhões % Companhia), também o melhor trimestre de sua história, um incremento de 63% em relação ao 1T23 e de 61% ante o 2T22. Considerando o 1º semestre de 2023 (1S23), as Vendas Líquidas atingiram R\$ 1,8 bilhão (R\$ 1,4 bilhão % Companhia), volume 21% superior ao 1S22. No gráfico a seguir, é possível observar a notável evolução no VGV líquido contratado ao longo dos últimos períodos, até culminar no recorde do 2T23.



Vimos a Receita Líquida também atingir seu maior patamar trimestral no 2T23, R\$ 605 milhões, um crescimento de 9% sobre o 1T23. No 1S23, a linha totalizou R\$ 1,2 bilhão, representando um aumento de 10% frente ao mesmo período de 2022. Ainda assim, vale dizer que parte significativa das vendas reportadas vieram de empreendimentos que não são consolidados no balanço da Companhia. Nesse contexto, o impacto no resultado da Direcional não se dá no nível da Receita, mas sim, na linha de Resultado de Equivalência Patrimonial, uma vez que se tratam de SPEs que são controladas em conjunto com sócios. Assim, importantes produtos do nosso portfólio – como aqueles em sociedade com a Lucio Incorporadora, ou aqueles das SPEs que vendemos participação no 4T22 e agora no 2T23 – não influenciam diretamente a nossa receita, apesar de estarem nos números reportados de venda.

Para ilustrar a Receita Líquida considerando também os projetos não consolidados, observou-se um volume total de R\$ 809 milhões no 2T23, o que perfaz um crescimento de 18% sobre o 1T23. No acumulado do semestre, teríamos o correspondente a R\$ 1,5 bilhão, valor 23% superior ao 1S22. Por essa razão, o Resultado de Equivalência Patrimonial do 2T23 atingiu R\$ 12 milhões, crescendo 77% em relação ao 1T23 e 146% em comparação ao 2T22. No 1S23, a rubrica cresceu 123% sobre o 1S22, passando de 8 milhões para R\$ 19 milhões.

O Lucro Bruto Ajustado¹ do trimestre foi de R\$ 221 milhões, com Margem Bruta Ajustada¹ de 36,5% – um incremento de 20 *bps* em relação ao 1T23 e de 120 *bps* em relação ao 2T22. O atingimento corrobora, mais uma vez, o que costumamos destacar em nossas Mensagens há várias publicações: nosso foco em eficiência e rentabilidade nos permitem conduzir o negócio de um jeito cada vez mais sólido e assertivo.

No decorrer do trimestre, realizamos a reapresentação das demonstrações financeiras dos exercícios de 2020, 2021 e 2022. Faz-se necessário detalhar a mudança estrutural que nos fez revisar essas publicações. A alteração deveu-se ao modo com que são apropriados ao resultado os encargos financeiros oriundos das operações de cessão de recebíveis, ocorridas entre o ano de



2020 e dezembro de 2022. Em alinhamento ao novo entendimento, parte das despesas decorrentes da operação, que anteriormente eram reconhecidas na linha de Despesas Financeiras, passaram a compor a linha de Custos – nas notas explicativas das demonstrações financeiras, o valor insere-se na rubrica de Juros Capitalizados. Além disso, a apropriação desses valores ao resultado passou a ser feita seguindo o fluxo das vendas de cada projeto – deixando de ser realizada de acordo com o prazo de liquidação da carteira cedida, e causando uma significativa redução do prazo de apropriação dessas despesas.

Assim, o reconhecimento de uma parte considerável das despesas que afetariam o resultado da Companhia de maneira diferida nos próximos anos tem sido acelerado e, consequentemente, tem causado maior impacto nos resultados presentes. Diante disso, entendemos que a Margem Bruta Ajustada¹ reflete um indicador mais adequado para a análise da nossa rentabilidade do que a margem contábil, uma vez que essa última pode estar considerando valores não recorrentes que, na realidade, não guardam muita relação com a eficiência operacional do *core business*.

Outro evento ocorrido no 2T23 que vale destaque é a conclusão de nova alienação de participações societárias de algumas SPes, em operação semelhante à realizada em 2022, que tem como objetivo capturar valor para a Companhia com o desinvestimento de projetos com elevado volume de capital empregado, em especial, aqueles cujos terrenos haviam sido adquiridos com pagamento em caixa. Considerando as condições atuais de mercado e o grande *pipeline* de projetos em prospecção, acreditamos existir oportunidade para reinvestimento desse capital a taxas de retorno sensivelmente superiores, principalmente, em projetos cuja compra do terreno é realizada com pagamento em permuta.

Em termos de Despesas Gerais e Administrativas (G&A), houve um total de R\$ 43 milhões no 2T23, uma representatividade de 6,9% sobre a Receita Bruta. Por sua vez, as Despesas Comerciais alcançaram R\$ 54 milhões, com representatividade de 8,8% em relação à Receita Bruta de Incorporação no período. Nesse caso, conforme explicamos na última publicação, houve uma redução significativa nessa rubrica no 1T23, em função, principalmente, do descasamento temporal entre as vendas nos últimos dias do trimestre e o pagamento do comissionamento – parte dessas despesas acabaram não impactando, portanto, o resultado do 1T23, tendo sido reconhecidas durante o 2T23. Ainda assim, as Despesas Comerciais do 1S23 somaram R\$ 97 milhões, em linha com o 1S22, mas com uma representatividade sobre a Receita Bruta de Incorporação caindo de 9,2% para 8,3%, uma relevante diluição de 90 *bps* no período comparativo.

As Outras Receitas e Despesas Operacionais encerraram o trimestre com valor positivo de R\$ 9 milhões, tendo sido impactadas de maneira não recorrente por eventos que geraram resultado positivo líquido de R\$ 28 milhões, conforme explicado abaixo neste relatório. Com isso, desconsiderando esse impacto positivo não recorrente, a rubrica teria somado um valor negativo de R\$ 19 milhões no 2T23. Por fim, vale mencionar que acreditamos haver oportunidade de redução da representatividade dessa rubrica por meio de ganho de eficiência e/ou diluição em relação ao crescimento da receita, assim como em outras despesas.

Sendo assim, o EBITDA ajustado² do 2T23 atingiu R\$ 134 milhões, valor 11% acima do 1T23 e 13% superior ao apresentado no 2T22, com Margem EBITDA Ajustada² de 22,2% no período. No 1S23, a métrica totalizou R\$ 255 milhões, crescendo 19% sobre o 1S22. Nesse caso, a Margem EBITDA Ajustada² foi de 21,9%. O resultado evidencia a resiliência operacional e a capacidade de captura de eficiência e margem com o ganho de escala do Grupo Direcional.

Novamente, destacamos também a redução da linha referente a Participantes em SCPs e SPes (acionistas minoritários em projetos), que passou de R\$ 14 milhões no 1T23 para R\$ 10 milhões no 2T23, um decréscimo de 28%. Desse modo, a linha converge cada vez mais para patamares que acreditamos que devam ser mais próximos do recorrente.

Com isso, o Grupo Direcional apresentou um Lucro Líquido contábil de R\$ 104 milhões no 2T23, 78% acima do observado no trimestre anterior e 365% acima do registrado no 2º trimestre de 2022. No entanto, levando em consideração também o resultado ajustado pelos efeitos não recorrentes identificados nos números do trimestre, o Lucro Líquido Operacional³ do 2T23 foi de R\$ 74 milhões, um crescimento de 6% sobre o 1T23 e de 30% sobre o 2T22. Nesse contexto, a Margem Líquida Operacional³ atingiu 12,3% no trimestre, representando 260 *bps* de incremento sobre o mesmo trimestre do ano anterior. Nesse contexto, o ROE Anualizado Ajustado³ atingiu o patamar de 21% no 2T23.

No encerramento do trimestre, a nossa Dívida Líquida Ajustada⁴ foi de R\$ 268 milhões, com índice de alavancagem (medido pela Dívida Líquida Ajustada⁴ sobre o Patrimônio Líquido) de 16,6%, preservando o caráter conservador de nossa estrutura de capital, dimensionada adequadamente para a execução de nosso planejamento.

Ainda que este tenha sido um trimestre cheio de destaques, certamente um dos pontos altos foi a conclusão da nossa oferta pública de distribuição primária de ações. Foi o primeiro *follow-on* do setor desde 2020, executado brilhantemente por uma equipe incansável e por instituições parceiras de longa data. Ao final da emissão, captamos cerca de R\$ 429 milhões, que irão



permitir ao Grupo Direcional entregar um crescimento ainda maior, sempre com o respaldo de uma estrutura de capital equilibrada e responsável.

O público alvo da oferta foi composto por investidores profissionais, conforme definição da Resolução CVM 30/21, mas contou também com direito de prioridade para todos os acionistas com posição em custódia na primeira data de corte do cronograma da emissão, de modo a assegurar a participação dos titulares de ações da Companhia, observado o limite de subscrição proporcional. A alta taxa de adesão da oferta prioritária e o exercício de lote complementar – ocorrido em função da forte demanda que observamos ao longo de todas as rodadas de apresentação da Companhia para os investidores – cancelam ainda mais o sucesso da oferta. Gostaríamos de agradecer a todos os envolvidos e, em especial, aos nossos milhares de acionistas que acreditam no Grupo Direcional e no nosso modo de conduzir o negócio, buscando sempre a excelência.

Não podemos deixar de comentar sobre as importantes alterações do programa MCMV, com a aprovação de nova legislação para o programa, e com as novas regras aprovadas pelo Conselho Curador do FGTS, com destaque para (i) o aumento do preço teto dos imóveis destinados aos clientes da Faixa 3 para o valor de R\$ 350 mil em todo o país, impactando de forma relevante nosso estoque de unidades e banco de terrenos, que passaram a ser elegíveis ao programa em quase sua totalidade, inclusive para a Riva; (ii) a reorganização do recorte geográfico que impacta no preço teto das unidades para as Faixas 1 e 2, com aumento significativo deste teto em diversas regiões metropolitanas em que atuamos, em especial, nas regiões Norte e Nordeste; (iii) a redução da taxa de juros em algumas faixas de renda; e (iv) o aumento do teto do subsídio de R\$ 47 mil para R\$ 55 mil por unidade.

Outro marco importantíssimo que alcançamos, já após o encerramento do 2º trimestre, foi a publicação do nosso segundo Relatório Anual de Sustentabilidade, que traz nossas ações e a nossa visão a respeito da agenda sustentável, referente ao exercício de 2022 e em conformidade com as normas GRI (*Global Reporting Initiative*), na opção Essencial. Entendemos que o relatório deve ser um canal aberto de comunicação com todos os nossos *stakeholders*, dando maior transparência e detalhamento a respeito das diversas práticas que vão além da operação em si, sempre tendo como base o propósito de sermos um importante agente de transformação e desenvolvimento social do nosso país, através daquilo que sabemos fazer há mais de quatro décadas. Convidamos você a conhecer o nosso relatório, clicando aqui.

Gostaríamos de terminar essa carta agradecendo a todos que participaram deste resultado e reforçar nossa confiança no ambiente de nosso mercado de atuação. Acreditamos ser uma das empresas melhores preparadas para capturar as oportunidades deste mercado.

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 não recorrente alocado na rubrica "Outras Despesas e Receitas".

3 - Ajuste excluindo despesas não recorrentes com cessão de recebíveis, resultado de swap de ações e resultado não recorrente alocado na rubrica "Outras Despesas e Receitas".

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



PRINCIPAIS INDICADORES

	2T23 (a)	1T23 (b)	2T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S23 (d)	1S22 (e)	Δ % (d/e)
Indicadores Financeiros								
Receita Líquida (R\$ milhões)	605,4	557,3	586,1	8,6%	3,3%	1.162,7	1.054,2	10,3%
Lucro Bruto (R\$ milhões)	205,2	197,8	182,8	3,7%	12,2%	403,0	347,8	15,9%
Margem Bruta	33,9%	35,5%	31,2%	-1,6 p.p.	2,7 p.p.	34,7%	33,0%	1,7 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ¹ (R\$ milhões)	221,1	202,4	207,2	9,2%	6,7%	423,5	375,5	12,8%
Margem Bruta Ajustada ¹	36,5%	36,3%	35,4%	0,2 p.p.	1,2 p.p.	36,4%	35,6%	0,8 p.p.
EBITDA Ajustado ² (R\$ milhões)	134,2	121,0	118,3	10,9%	13,5%	255,2	215,3	18,5%
Margem EBITDA Ajustada ²	22,2%	21,7%	20,2%	0,5 p.p.	2,0 p.p.	21,9%	20,4%	1,5 p.p.
Lucro Líquido Operacional ³ (R\$ milhões)	74,2	69,8	56,9	6,2%	30,3%	144,0	92,7	55,4%
Margem Líquida Operacional ³	12,3%	12,5%	9,7%	-0,3 p.p.	2,5 p.p.	12,4%	8,8%	3,6 p.p.
Lançamentos								
VGV Lançado - 100% (R\$ milhões)	1.456,6	611,2	790,4	138,3%	84,3%	2.067,8	1.389,4	48,8%
Direcional (R\$ milhões)	880,3	477,2	489,6	84,5%	79,8%	1.357,6	886,0	53,2%
Riva (R\$ milhões)	576,3	134,0	300,8	330,2%	91,6%	710,3	503,4	41,1%
VGV Lançado - % Companhia (R\$ milhões)	1.088,9	610,5	703,7	78,4%	54,8%	1.699,4	1.260,9	34,8%
Direcional (R\$ milhões)	711,2	476,5	467,2	49,3%	52,2%	1.187,7	821,8	44,5%
Riva (R\$ milhões)	377,7	134,0	236,5	181,9%	59,7%	511,7	439,1	16,5%
Unidades Lançadas	5.268	2.762	3.261	90,7%	61,5%	8.030	6.092	31,8%
Direcional	3.507	2.476	2.436	41,6%	44,0%	5.983	4.572	30,9%
Riva	1.761	286	825	515,7%	113,5%	2.047	1.520	34,7%
Vendas								
VGV Líquido Contratado - 100% (R\$ milhões)	962,5	803,4	835,7	19,8%	15,2%	1.765,9	1.457,6	21,1%
Direcional (R\$ milhões)	581,8	570,2	600,5	2,0%	-3,1%	1.152,0	1.048,5	9,9%
Riva (R\$ milhões)	380,3	234,0	235,6	62,5%	61,4%	614,3	406,8	51,0%
Legado ⁴ (R\$ milhões)	0,4	-0,8	-0,5	-146,2%	-183,8%	-0,4	2,3	-118,9%
VGV LÍq. Contratado - % Comp. (R\$ milhões)	733,9	642,9	674,2	14,2%	8,9%	1.376,8	1.182,2	16,5%
Direcional (R\$ milhões)	467,7	463,2	493,7	1,0%	-5,3%	931,0	865,7	7,5%
Riva (R\$ milhões)	265,8	180,0	180,6	47,6%	47,2%	445,8	315,1	41,5%
Legado (R\$ milhões)	0,4	-0,4	-0,1	-194,6%	-509,7%	0,0	1,4	-101,5%
Unidades Contratadas	3.575	3.246	3.920	10,1%	-8,8%	6.821	6.865	-0,6%
Direcional	2.458	2.532	3.118	-2,9%	-21,2%	4.990	5.465	-8,7%
Riva	1.116	716	804	55,9%	38,8%	1.832	1.396	31,2%
Legado	1	-2	-2	-150,0%	-150,0%	-1	4	-125,0%
VSO Consolidada - (% VGV)	18%	17%	20%	1 p.p.	-3 p.p.	28%	31%	-3 p.p.
VSO Direcional - (% VGV)	17%	19%	23%	-2 p.p.	-6 p.p.	29%	35%	-5 p.p.
VSO Riva - (% VGV)	18%	13%	17%	5 p.p.	1 p.p.	26%	26%	0 p.p.
VSO Legado - (% VGV)	1%	-3%	0%	4 p.p.	1 p.p.	-2%	2%	-4 p.p.
Outros Indicadores								
ROE Anualizado Ajustado ³	21%	21%	17%	18%	16%	11%	16%	16%
Caixa, Equivalentes e Aplicações (R\$ milhões)	1.113,2	1.071,9	1.187,4	1.179,8	959,1	1.060,3	1.049,2	934,8
Dívida Bruta (R\$ milhões)	1.444,6	1.383,7	1.389,8	1.477,5	1.174,5	1.290,9	1.241,4	1.201,2
Dívida Líquida Ajustada ⁵ (R\$ milhões)	268,2	289,9	193,4	291,6	216,0	230,3	195,9	266,2
Patrimônio Líquido Total (R\$ milhões)	1.610,6	1.511,0	1.449,7	1.525,4	1.534,4	1.491,2	1.458,8	1.356,5
Geração de Caixa ⁶ (R\$ milhões)	21,7	7,8	98,2	-5,6	19,9	-34,4	19,6	-22,7
Dívida Líquida Ajustada ⁵ / Patrimônio Líquido	16,7%	19,2%	13,3%	19,1%	14,1%	15,4%	13,4%	19,6%
Estoque - VGV 100% (R\$ milhões)	4.582,8	4.042,6	4.203,2	3.693,2	3.266,0	3.310,4	3.257,2	3.178,0
LandBank - VGV 100% (R\$ milhões)	35.133,5	32.505,3	32.458,5	28.896,9	28.204,0	27.797,9	26.806,7	25.474,5
LandBank (Milhares de unidades)	179,7	169,8	170,7	158,1	156,1	156,0	151,7	147,7

1 - Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo.

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

3 - Ajuste excluindo despesas não recorrentes com cessão de recebíveis, resultado de swap de ações e resultado não recorrente alocado na rubrica "Outras Despesas e Receitas".

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

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

6 - 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.

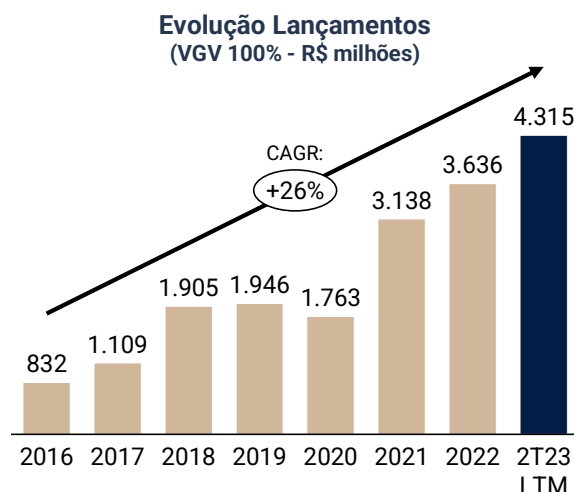
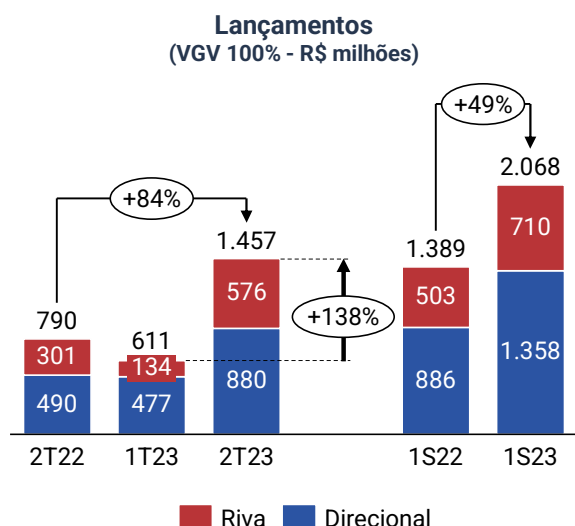


LANÇAMENTOS

O Grupo Direcional lançou um total de 15 empreendimentos/etapas no 2º trimestre de 2023 (2T23), representando um VGV de R\$ 1,5 bilhão (R\$ 1,1 bilhão % Companhia), volume 138% superior ao total lançado no 1T23 e 84% superior ao 2T22. Diante disso, **o Grupo registrou o melhor trimestre em termos de VGV lançado em toda a sua história.**

No período, os empreendimentos sob a marca Direcional representaram 60% do total, em termos de VGV, enquanto aqueles sob a marca Riva responderam por 40%. Também vale destacar que 90% das unidades lançadas estão precificadas abaixo do novo teto do programa MCMV, qual seja R\$ 350 mil.

Considerando o acumulado do 1º semestre de 2023 (1S23), os Lançamentos somaram R\$ 2,1 bilhões (R\$ 1,7 bilhão % Companhia), um crescimento de 49% em relação ao mesmo período de 2022 (1S22). Vale destacar também o VGV lançado no período de 12 meses encerrados no 2T23 (2T23 LTM), que totalizou R\$ 4,3 bilhões (R\$ 3,6 bilhões % Companhia), evidenciando o expressivo crescimento ao longo dos últimos anos.



A tabela abaixo fornece maiores informações a respeito dos Lançamentos do 2T23 e do 1S23:

Lançamentos	2T23 (a)	1T23 (b)	2T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S23 (d)	1S22 (e)	Δ % (d/e)
VGV Lançado - 100% (R\$ milhões)	1.456,6	611,2	790,4	138,3%	84,3%	2.067,8	1.389,4	48,8%
Direcional	880,3	477,2	489,6	84,5%	79,8%	1.357,6	886,0	53,2%
Riva	576,3	134,0	300,8	330,2%	91,6%	710,3	503,4	41,1%
VGV Lançado - % Companhia (R\$ milhões)	1.088,9	610,5	703,7	78,4%	54,8%	1.699,4	1.260,9	34,8%
Direcional	711,2	476,5	467,2	49,3%	52,2%	1.187,7	821,8	44,5%
Riva	377,7	134,0	236,5	181,9%	59,7%	511,7	439,1	16,5%
Unidades Lançadas	5.268	2.762	3.261	90,7%	61,5%	8.030	6.092	31,8%
Direcional	3.507	2.476	2.436	41,6%	44,0%	5.983	4.572	30,9%
Riva	1.761	286	825	515,7%	113,5%	2.047	1.520	34,7%
% Companhia Médio	74,8%	99,9%	89,0%	-25 p.p.	-14 p.p.	82,2%	90,8%	-9 p.p.



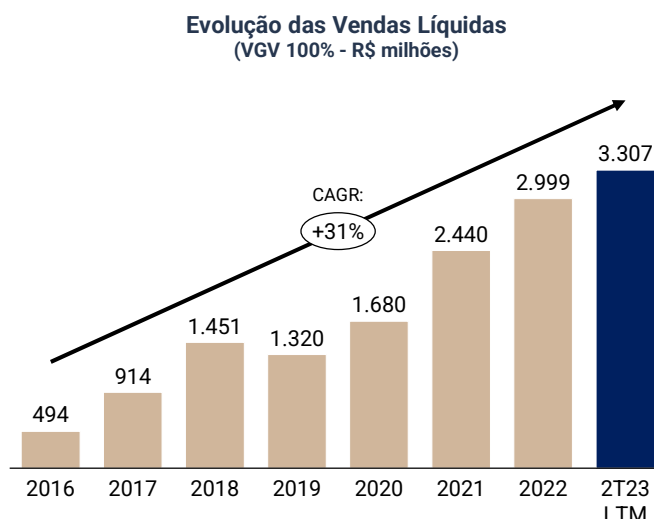
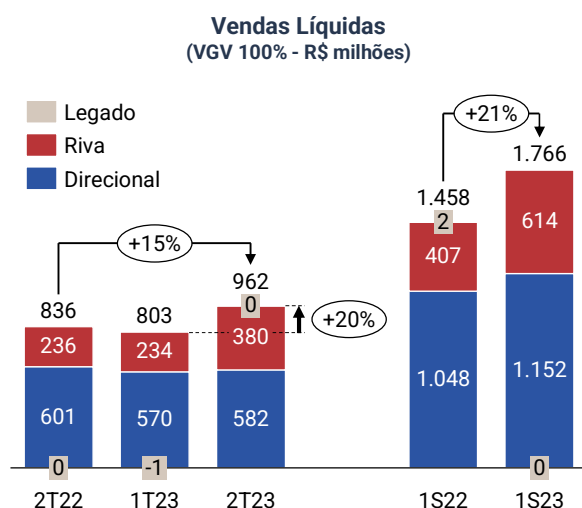
VENDAS CONTRATADAS

No 2T23, pela primeira vez em sua história, o Grupo Direcional superou a marca de **R\$ 1 bilhão em Vendas Brutas em um trimestre**, representando um crescimento de 15% sobre o trimestre anterior e de 13% sobre o mesmo período de 2022.

Por sua vez, as Vendas Líquidas contratadas totalizaram R\$ 962 milhões (R\$ 734 milhões % Companhia). Com isso, houve crescimento de 20% em relação ao 1T23 e de 15% em confronto ao 2T22. Mais uma vez, **a Direcional registrou recorde absoluto em Vendas Líquidas para um trimestre**. Vale ressaltar que o mês de maio foi o melhor mês de vendas da história do Grupo Direcional. Além disso, destaca-se também a contribuição da Riva no período, que alcançou R\$ 380 milhões (R\$ 266 milhões % Companhia) em Vendas Líquidas, também configurando-se como o melhor trimestre da história do segmento, um incremento de 63% ante o 1T23 e de 61% ante o 2T22.

Analisando o 1S23, o VGV líquido contratado somou R\$ 1,8 bilhão (R\$ 1,4 bilhão % Companhia), um crescimento de 21% em relação ao mesmo período de 2022. Nesse contexto, os empreendimentos sob a marca Direcional tiveram representatividade de cerca de 65% do total vendido, enquanto o segmento Riva contou com 35% no período.

Levando em consideração o 2T23 LTM, as Vendas Líquidas totalizaram R\$ 3,3 bilhões (R\$ 2,6 bilhões % Companhia), endossando a franca evolução das operações do Grupo ano após ano.



A tabela abaixo consolida as informações de Vendas Líquidas contratadas no 2T23 e 1S23:

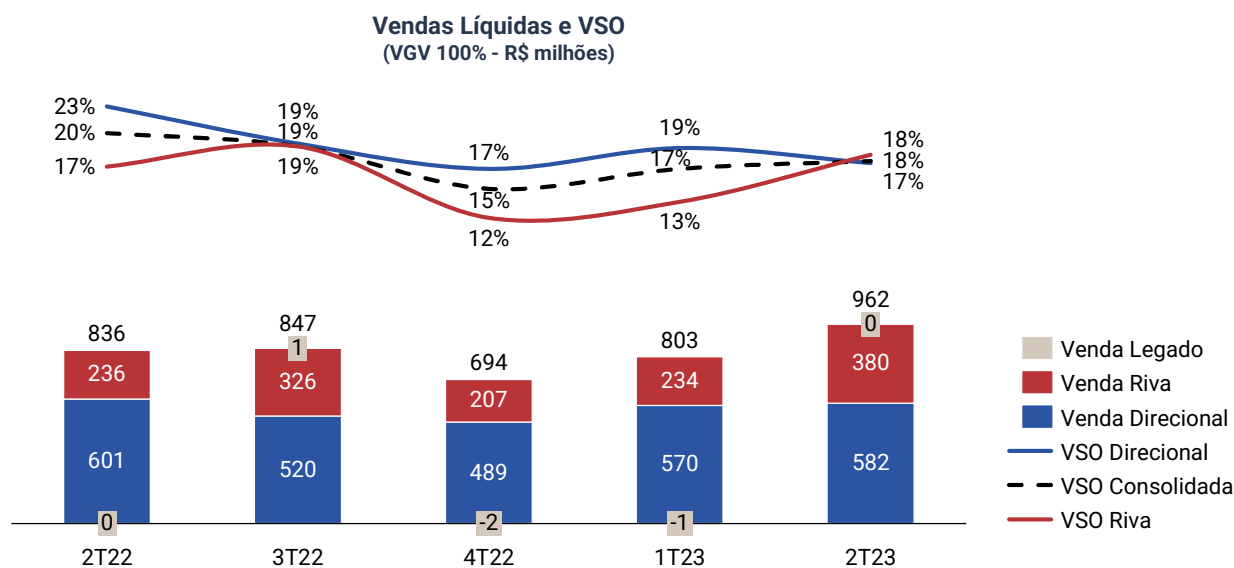
Vendas Líquidas Contratadas	2T23 (a)	1T23 (b)	2T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S23 (d)	1S22 (e)	Δ % (d/e)
VGV Líquido Contratado - 100% (R\$ milhões)	962,5	803,4	835,7	19,8%	15,2%	1.765,9	1.457,6	21,1%
Direcional	581,8	570,2	600,5	2,0%	-3,1%	1.152,0	1.048,5	9,9%
Riva	380,3	234,0	235,6	62,5%	61,4%	614,3	406,8	51,0%
Legado ¹	0,4	-0,8	-0,5	-146,2%	-183,8%	-0,4	2,3	-118,9%
VGV Líquido Contratado - % Companhia (R\$ milhões)	733,9	642,9	674,2	14,2%	8,9%	1.376,8	1.182,2	16,5%
Direcional	467,7	463,2	493,7	1,0%	-5,3%	931,0	865,7	7,5%
Riva	265,8	180,0	180,6	47,6%	47,2%	445,8	315,1	41,5%
Legado	0,4	-0,4	-0,1	-194,6%	-509,7%	0,0	1,4	-101,5%
Unidades Contratadas	3.575	3.246	3.920	10,1%	-8,8%	6.821	6.865	-0,6%
Direcional	2.458	2.532	3.118	-2,9%	-21,2%	4.990	5.465	-8,7%
Riva	1.116	716	804	55,9%	38,8%	1.832	1.396	31,2%
Legado	1	-2	-2	-150,0%	-150,0%	-1	4	-125,0%
VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGV	18%	17%	20%	1 p.p.	-3 p.p.	28%	31%	-3 p.p.
Direcional	17%	19%	23%	-2 p.p.	-6 p.p.	29%	35%	-5 p.p.
Riva	18%	13%	17%	5 p.p.	1 p.p.	26%	26%	0 p.p.
Legado	1%	-3%	0%	4 p.p.	1 p.p.	-2%	2%	-4 p.p.

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

VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

A Velocidade de Vendas, medida pelo indicador VSO (Vendas Líquidas Sobre Oferta), alcançou 18% no 2T23 na visão consolidada, representando um incremento de 1 p.p. em relação ao trimestre anterior, a despeito do volume recorde de Lançamentos no trimestre.

A análise do indicador por segmento mostra que os projetos da Direcional (excluindo o Legado) apresentaram uma VSO de 17% no trimestre, enquanto a VSO dos produtos Riva alcançou 18% no período, vindo de 13% no trimestre anterior.

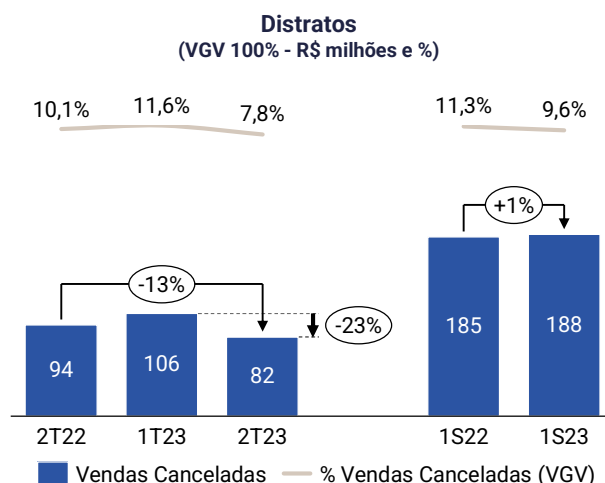


Distratos

O VGV distratado no 2T23 totalizou R\$ 82 milhões (R\$ 68 milhões % Companhia), uma considerável redução de 23% sobre o 1T23 e de 13% sobre o 2T22, mesmo com o crescimento das vendas. Com isso, destaca-se a diluição no percentual de distratos sobre as vendas brutas no trimestre, de 3,8 p.p. em comparação ao 1T23 e de 2,3 p.p. em relação ao 2T22.

No 1S23, os distratos totalizaram R\$ 188 milhões (R\$ 155 milhões % Companhia), volume em linha com o registrado no 1S22, mas com queda de 1,7 p.p. na representatividade sobre vendas brutas, passando de 11,3% para 9,6% no período.

A tabela abaixo detalha informações referentes ao 2T23 e ao 1S23:



Distratos ¹	2T23 (a)	1T23 (b)	2T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S23 (d)	1S22 (e)	Δ % (d/e)
Distratos - 100% (R\$ milhões)	-81,7	-105,9	-94,1	-22,9%	-13,2%	-187,6	-185,1	1,3%
VGV Bruto Contratado (100%)	1.044,2	909,3	929,7	14,8%	12,3%	1.953,4	1.642,7	18,9%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	7,8%	11,6%	10,1%	-3,8 p.p.	-2,3 p.p.	9,6%	11,3%	-1,7 p.p.
Distratos - % Companhia (R\$ milhões)	-68,2	-86,9	-79,7	-21,5%	-14,3%	-155,1	-153,6	1,0%
VGV Bruto Contratado (% Companhia)	802,1	729,8	753,9	9,9%	6,4%	1.531,9	1.335,8	14,7%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	8,5%	11,9%	10,6%	-3,4 p.p.	-2,1 p.p.	10,1%	11,5%	-1,4 p.p.

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



ESTOQUE

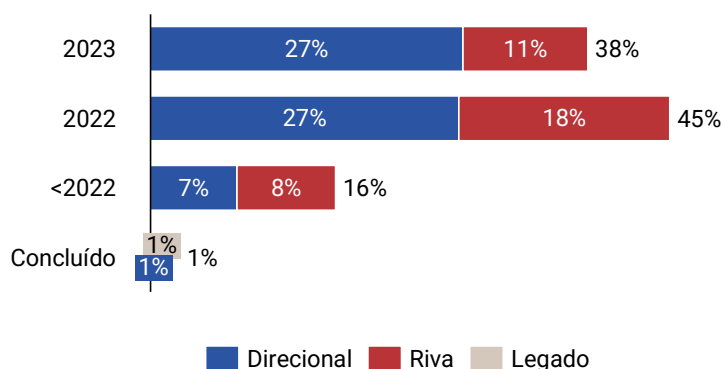
No encerramento do 2T23, o Estoque do Grupo Direcional era de 16.923 unidades, representando um VGV de R\$ 4,6 bilhões (R\$ 3,8 bilhões % Companhia).

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

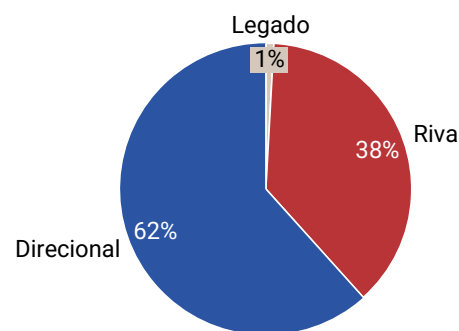
Estoque a Valor de Mercado	VGV Total				VGV % Companhia			
	Direcional	Riva	Legado	Total	Direcional	Riva	Legado	Total
Em andamento (R\$ milhões)	2.799	1.716	0	4.515	2.405	1.338	0	3.743
% Total	61%	37%	0%	99%	63%	35%	0%	99%
Concluído (R\$ milhões)	25	3	40	68	19	2	24	46
% Total	1%	0%	1%	1%	1%	0%	1%	1%
Total (R\$ milhões)	2.824	1.719	40	4.583	2.425	1.340	24	3.789
% Total	62%	38%	1%	100%	64%	35%	1%	100%
Total Unidades	12.086	4.721	116	16.923	12.086	4.721	116	16.923
% Total Unidades	71%	28%	1%	100%	71%	28%	1%	100%

Os gráficos a seguir apresentam maior detalhamento sobre o Estoque e sua segmentação. Cabe destacar que cerca de **83% do VGV em estoque está em projetos lançados a partir de 2022.**

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



Abertura do Estoque
(%VGV - 100%)

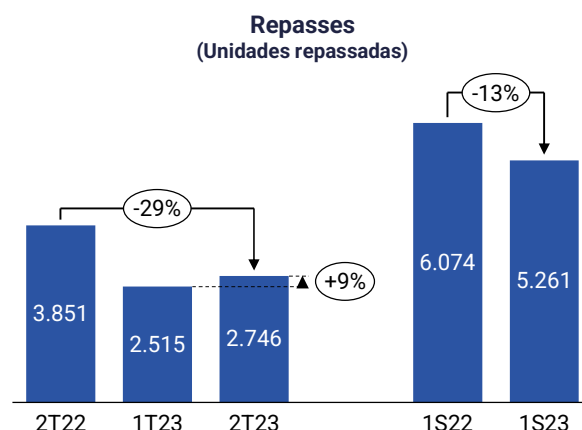




REPASSES

No segundo trimestre de 2023, o volume de repasses totalizou 2.746 unidades, acréscimo de 9% acima do observado no 1T23. Em comparação com o mesmo período do ano anterior, houve uma redução de 29% no volume de repasses.

Considerando o 1S23, houve um total de 5.261 unidades repassadas, o que representa uma redução de 13% em relação ao 1S22.



EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

Durante o 2T23, o Grupo Direcional realizou a entrega de 7 empreendimentos/etapas, representando um total de 2.155 unidades, 86% das quais enquadradas no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV).

No 1S23, foram entregues 11 empreendimentos/etapas, correspondendo a 3.479 unidades, sendo 91% enquadradas no MCMV.

BANCO DE TERRENOS

Ao final do 2T23, o banco de terrenos do Grupo Direcional totalizou um potencial de desenvolvimento de aproximadamente 180 mil unidades, representando um VGV de R\$ 35,1 bilhões (R\$ 31,6 bilhões % Companhia).

O custo médio de aquisição do banco de terrenos é de 11% do VGV potencial, sendo que 82% 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 1S23	Lançamentos 1S23	Ajustes ¹	Terrenos 1S23	VGV % Cia. 1S23	Unidades
VGW Total	32.459	5.210	(2.068)	(467)	35.134	31.559	179.670

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

Aquisições de Terrenos

Ao longo do 2T23, foram adquiridos 16 terrenos, com um potencial de construção de aproximadamente 21 mil unidades e VGV de R\$ 4,6 bilhões (R\$ 4,1 bilhões % Companhia). O custo médio de aquisição no trimestre foi de 10% do VGV potencial, sendo que 84% do pagamento se dará via permuta.

Considerando as aquisições no 1S23, o VGV potencial totalizou R\$ 5,2 bilhões (R\$ 4,6 bilhões % Companhia), a um custo médio de aquisição de 11% no período, com 83% do pagamento ocorrendo por meio de permuta.



DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita Operacional Bruta

A Receita Bruta do Grupo Direcional totalizou R\$ 626 milhões no 2T23, um crescimento de 8% em relação ao observado no 1T23 e de 2% sobre o 2T22.

Considerando o 1S23, a Receita Bruta alcançou R\$ 1,2 bilhão, crescimento de 9% sobre o mesmo período de 2022. 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 acumulado do ano.

Receita Bruta (R\$ milhões)	2T23 (a)	1T23 (b)	2T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S23 (d)	1S22 (e)	Δ % (d/e)
Receita Operacional Bruta	625,7	578,2	613,5	8,2%	2,0%	1.203,9	1.102,5	9,2%
Com vendas de imóveis	607,2	558,8	587,9	8,6%	3,3%	1.166,0	1.062,7	9,7%
Com prestação de serviços	18,5	19,3	25,7	-4,2%	-27,9%	37,9	39,9	-5,0%

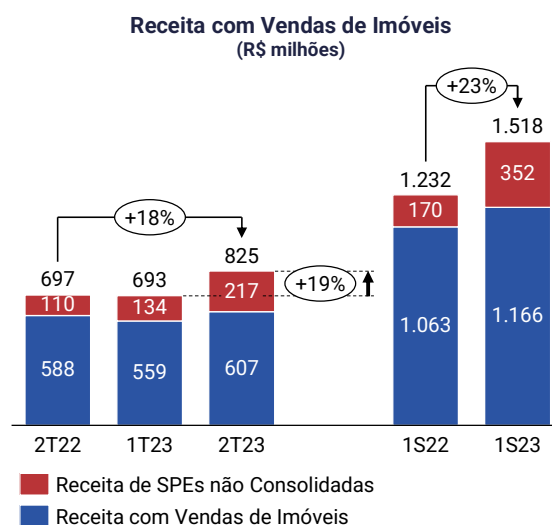
Receita com Vendas de Imóveis

No 2T23, a Receita Bruta com vendas de imóveis, que consolida o montante apropriado pelas vendas de unidades sob as marcas Direcional e Riva, foi de R\$ 607 milhões, um crescimento de 9% sobre o 1T23.

Considerando o 1S23, a Receita Bruta com vendas de imóveis alcançou R\$ 1,2 bilhão, representando um aumento de 10% na comparação com o 1S22.

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\$ 825 milhões no 2T23, o que representa um crescimento de 19% sobre o 1T23 e de 18% sobre o 2T22. Em relação ao 1S23, o volume total nesse contexto alcançou R\$ 1,5 bilhão, montante 23% superior ao observado no 1S22.

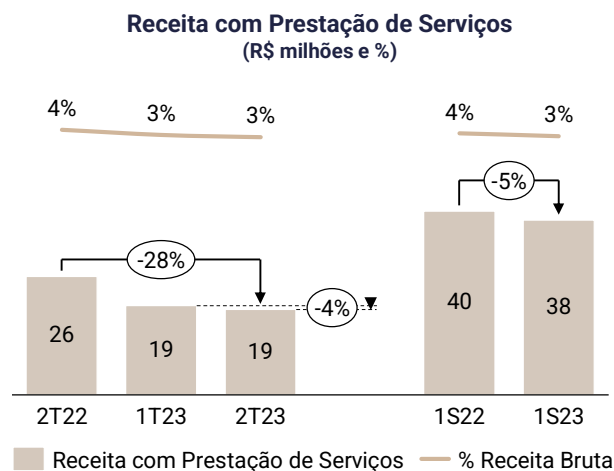




Receita com Prestação de Serviços

A Receita Bruta com prestação de serviços, composta, sobretudo, por (i) corretagem sobre vendas realizadas pelas corretoras próprias; e (ii) taxa de administração de obras, alcançou R\$ 19 milhões no 2T23, volume 4% abaixo do observado no 1T23.

Na visão semestral, a Receita Bruta com prestação de serviços totalizou R\$ 38 milhões no 1S23, 5% abaixo do observado no 1S22. A representatividade dessa linha de negócio no *mix* de receita foi de 3%, tanto trimestralmente, quanto semestralmente.

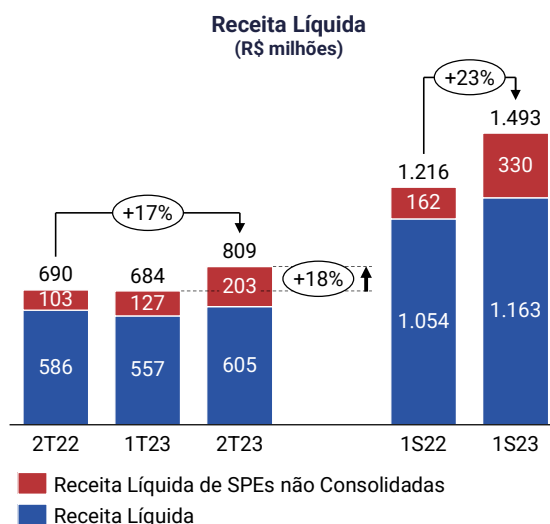


Receita Líquida

A Receita Líquida do Grupo Direcional alcançou R\$ 605 milhões no 2T23, representando um crescimento de 9% na comparação com o trimestre anterior e de 3% quando comparado ao mesmo trimestre do ano anterior. Esse foi o maior patamar atingido pela Companhia nessa métrica em toda a sua história.

No 1S23, a Receita Líquida totalizou R\$ 1,2 bilhão, crescendo 10% em relação ao 1º semestre de 2022.

Analisando a receita líquida total apropriada nas empresas do Grupo, incluindo as empresas controladas em conjunto ou não controladas, em que a receita líquida não é consolidada nas demonstrações financeiras, sendo apropriado apenas o resultado líquido na rubrica de equivalência patrimonial, houve crescimento de 18% na receita líquida do 2T23 em relação ao 1T23, totalizando R\$ 809 milhões no trimestre. No 1S23, essa receita líquida totalizou R\$ 1,5 bilhão, crescimento de 23% em relação ao mesmo período do ano anterior.



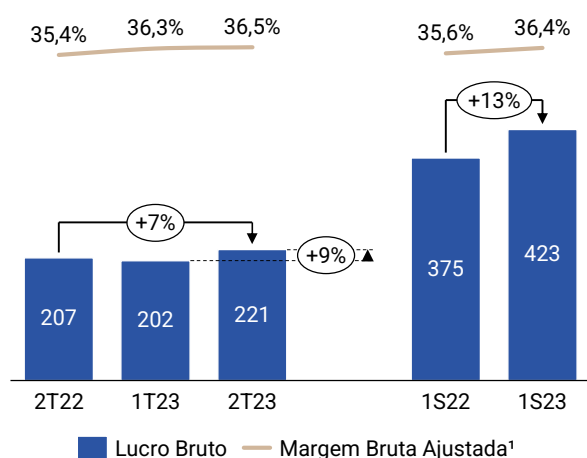


Lucro Bruto

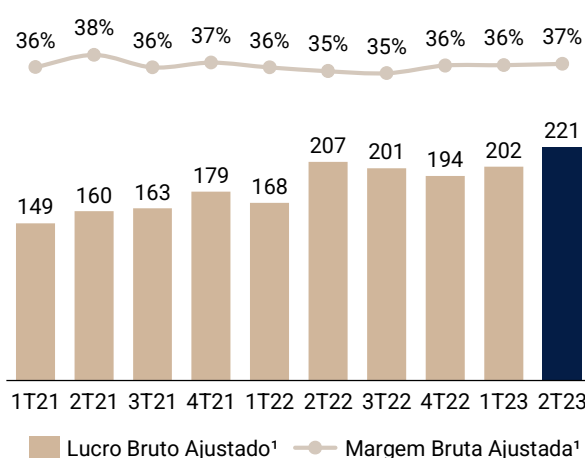
No 2T23, o Lucro Bruto Ajustado¹ alcançou R\$ 221 milhões, montante 9% superior ao 1T23 e 7% superior ao 2T22. Com isso, a Margem Bruta Ajustada¹ do trimestre foi de 36,5%, um incremento de 20 *bps* em relação ao trimestre anterior e de 120 *bps* em comparação ao mesmo período do ano anterior. O resultado evidencia, mais uma vez, a assertividade e a solidez da operação do Grupo Direcional, com destaque para o foco em eficiência e rentabilidade que norteiam a Companhia.

No 1S23, o Lucro Bruto Ajustado atingiu 423 milhões, crescendo 13% em relação ao 1S22. Assim, a Margem Bruta Ajustada do período foi de 36,4%, um ganho de 80 *bps* sobre o 1º semestre de 2022.

Lucro Bruto Ajustado¹
(R\$ milhões e %)



Evolução da Margem Bruta Ajustada¹
(R\$ milhões e %)



Vale ressaltar que a Companhia revisou o critério de apropriação de encargos financeiros decorrentes de operações de cessão de carteira, cujo reconhecimento antes era apropriado nos resultados de acordo com o prazo da cessão, e passou a ser considerado como juros capitalizados, sendo reconhecidos no resultado conforme evolução das vendas dos respectivos projetos, com impacto na aceleração da apropriação destes encargos, uma vez que o prazo médio das carteiras cedidas superam de forma relevante o prazo médio de vendas dos respectivos produtos. Como consequência, a Companhia reapresentou as demonstrações contábeis dos anos de 2020, 2021 e 2022.

Neste trimestre, houve um impacto não recorrente no resultado no valor líquido de R\$ 8,0 milhões, sendo R\$ 10,4 milhões alocadas no custo de imóveis vendidos, conforme tabela abaixo, e reversão de R\$ 2,4 milhões na linha de despesas financeiras.

Lucro Bruto Ajustado ¹ (R\$ milhões)	2T23 (a)	1T23 (b)	2T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S23 (d)	1S22 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Bruto do Período	205,2	197,8	182,8	3,7%	12,2%	403,0	347,8	15,9%
(+) Juros capitalizados - Financiamento à Construção	5,5	4,6	2,0	21,6%	172,2%	10,1	3,2	217,9%
(+) Juros Capitalizados - Cessão de Recebíveis	10,4	0,0	22,3	n/a	-53,7%	10,4	24,5	-57,8%
Lucro Bruto Ajustado¹	221,1	202,4	207,2	9,2%	6,7%	423,5	375,5	12,8%
Margem Bruta Ajustada¹	36,5%	36,3%	35,4%	0,2 p.p.	1,2 p.p.	36,4%	35,6%	0,8 p.p.

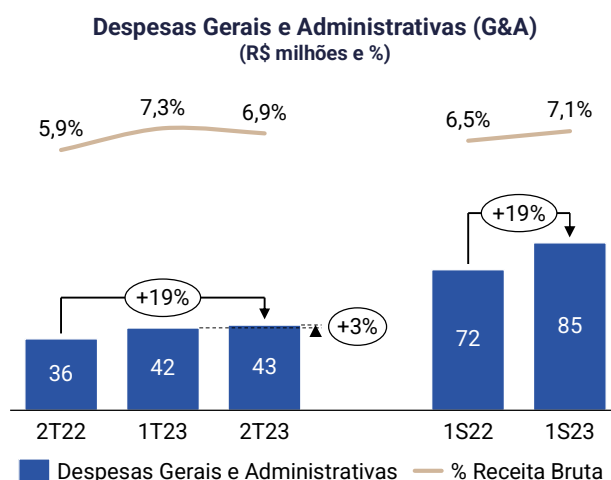
1 - Lucro Bruto e Margem Bruta ajustados: excluindo os juros capitalizados no custo.



Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

As Despesas Gerais e Administrativas totalizaram R\$ 43 milhões no 2T23, elevação de 3% em relação ao 1T23 e de 19% em relação ao 2T22. A representatividade sobre a Receita Bruta foi de 6,9% no trimestre, uma redução de 40 bps quando comparado ao período anterior.

O G&A somou R\$ 85 milhões no 1º semestre de 2023, crescendo 19% em comparação ao mesmo período de 2022. Nesse caso, a representatividade do G&A sobre a Receita Bruta 7,1% no 1S23.

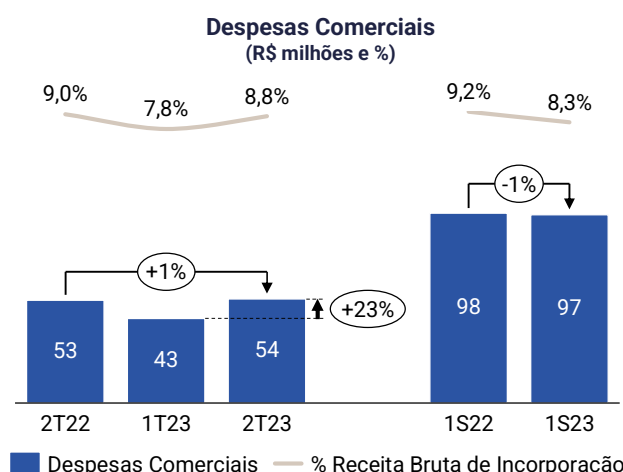


Despesas Comerciais

As Despesas Comerciais, que são compostas, principalmente, por despesas com comissões, marketing e manutenção de pontos de vendas, totalizaram R\$ 54 milhões no 2T23, em linha com o registrado no 2T22 e 23% acima do observado no 1T23. Nesse sentido, a representatividade dessa linha sobre a Receita Bruta de Incorporação foi de 8,8% no período.

Conforme explicado na última divulgação de resultados, é importante lembrar que, no 1T23, houve uma redução significativa nessa rubrica, devido, sobretudo, à ocorrência de um alto número de vendas nos últimos dias do referido trimestre. Com a diferença temporal entre a venda e o pagamento das comissões, parte dessas despesas não impactou o resultado do 1T23, tendo sido reconhecida durante o 2T23.

No 1S23, as Despesas Comerciais somaram R\$ 97 milhões, montante 1% menor do que o registrado no 1S22. Além da redução no valor absoluto, a representatividade da linha sobre a Receita Bruta de Incorporação caiu de 9,2% para 8,3%, uma relevante diluição de 90 bps no período comparativo.



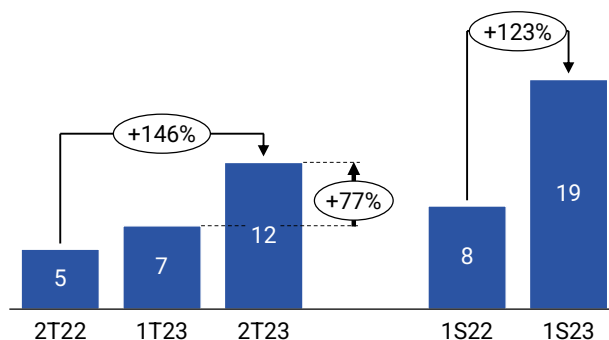


Resultado de Equivalência Patrimonial

No 2T23, houve relevante representatividade de vendas de unidades de projetos que não são consolidados no balanço da Companhia (controladas em conjunto), e que, portanto, não compõem a linha de receita. Diante disso, o Resultado de Equivalência Patrimonial totalizou R\$ 12 milhões no trimestre, um crescimento de 77% em relação ao 1T23 e de 146% em relação ao 2T22.

No 1º semestre de 2023, o Resultado de Equivalência Patrimonial atingiu R\$ 19 milhões, representando um crescimento de 123% na comparação com o mesmo período de 2022, quando a linha somou R\$ 8 milhões.

Resultado de Equivalência Patrimonial
(R\$ milhões)



Outras Receitas e Despesas Operacionais

A linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais encerrou o trimestre com um resultado líquido positivo de R\$ 9 milhões. Cabe explicitar que essa linha foi impactada de forma não recorrente pelo montante positivo de R\$ 28 milhões no trimestre, sobretudo em função de resultado positivo pela venda de participações societárias em SPEs no valor de R\$ 52 milhões, reduzido em R\$ 18 milhões referente a despesas não recorrentes relacionadas às SPEs e outros R\$ 6 milhões de despesas jurídicas não recorrentes incorridas nesse trimestre. Desconsiderando esses efeitos não recorrentes, a rubrica teria somado um valor negativo de R\$ 19 milhões no 2T23.

Além do fator exposto acima, outros impactos nessa linha decorreram de: (i) despesas jurídicas recorrentes e afins, no valor de R\$ 7 milhões; (ii) constituições e reversões de provisões, que somaram o montante líquido negativo de R\$ 4 milhões; (iii) despesas relacionadas a empreendimento descontinuados e baixa de investimentos no valor de R\$ 4 milhões relacionada a projetos descontinuados; dentre outros de menor relevância. Vale ressaltar que a Companhia acredita que, apesar de certa volatilidade trimestral, esta rubrica de despesa deveria representar menor peso em relação à receita que o apresentado neste trimestre.

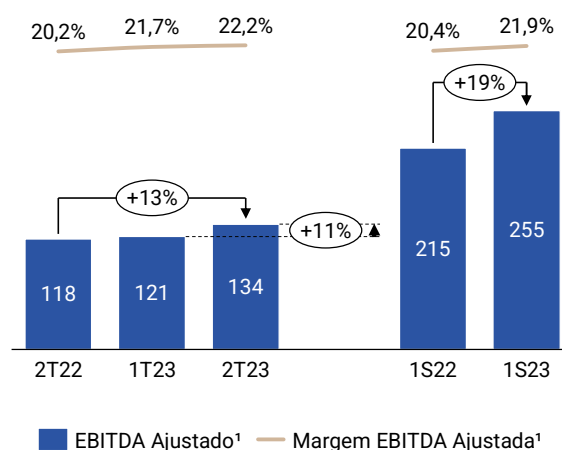
EBITDA

O EBITDA Ajustado¹, que considera o ajuste pelos juros capitalizados na linha de Custos e pelos resultados não recorrentes que impactaram a linha de Outras Receitas e Despesas no 2T23, atingiu R\$ 134 milhões no trimestre, um crescimento de 11% sobre o 1T23 e de 13% sobre o 2T22. A Margem EBITDA Ajustada¹ atingiu 22,2% no período.

Cabe destacar a consistente melhoria da Margem EBITDA Ajustada¹, a qual chancela a resiliência operacional e ganho de escala que a Companhia vem mostrando trimestre após trimestre, com foco contínuo na busca por eficiência.

No 1S23, o EBITDA Ajustado totalizou R\$ 255 milhões, representando um crescimento de 19% em comparação ao 1S22.

EBITDA Ajustado¹
(R\$ milhões e %)





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

Recomposição do EBITDA (R\$ milhões)	2T23 (a)	1T23 (b)	2T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S23 (d)	1S22 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Líquido do Período	104,4	58,8	22,4	77,8%	365,5%	163,2	49,1	232,1%
(+) Depreciação e amortização	17,1	13,5	13,6	26,4%	25,5%	30,7	27,8	10,2%
(+) Imposto de renda e contribuição social	13,6	11,3	12,6	19,7%	7,9%	24,9	22,4	11,3%
(+) Participação dos acionistas minoritários	10,3	13,5	14,4	-23,5%	-28,4%	23,8	33,0	-27,7%
(+/-) Resultado financeiro	1,2	19,3	30,8	-94,0%	-96,3%	20,4	55,3	-63,0%
EBITDA	146,6	116,4	93,9	25,9%	56,1%	263,1	187,6	40,2%
Margem EBITDA	24,2%	20,9%	16,0%	3 p.p.	8,2 p.p.	22,6%	17,8%	5 p.p.
(+) Juros capitalizados na linha de Custos	15,9	4,6	24,4	248,9%	-34,8%	20,4	27,7	-26,1%
(-) Ajuste resultado não recorrente	-28,3	0	0	n/a	n/a	-28,3	0	n/a
EBITDA ajustado¹	134,2	121,0	118,3	10,9%	13,5%	255,2	215,3	18,5%
Margem EBITDA ajustada¹	22,2%	21,7%	20,2%	0,5 p.p.	2,0 p.p.	21,9%	20,4%	1,5 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 2T23.

Resultado Financeiro

Considerando as receitas e as despesas financeiras relativas ao 2T23, foi registrado um resultado líquido negativo de R\$ 1 milhão, sobretudo em decorrência de: (i) resultado líquido negativo de R\$ 10 milhões considerando as despesas com juros e bancárias e as receitas com aplicações financeiras ocorridas no período; (ii) reversão de despesas não recorrentes com operação de cessão de recebíveis, em valor aproximado de R\$ 2 milhões; (iii) receita financeira não recorrente de R\$ 10 milhões, em função da rolagem e marcação a mercado do *swap* referenciado em ações de emissão da Direcional; e (iv) despesa no valor de R\$ 3 milhões com o resultado dos *swaps* referenciados em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).



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

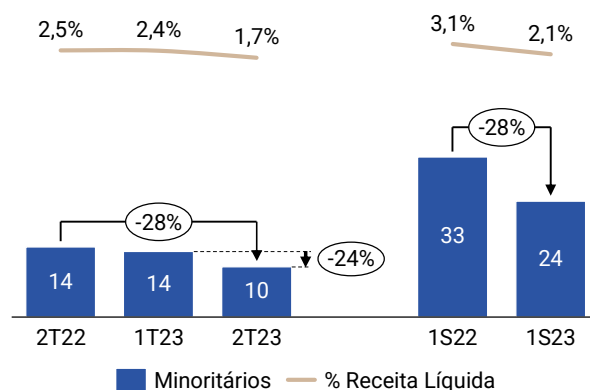
O Resultado atribuído aos participantes não controladores em SPE e SCP ("Minoritários") ficou em R\$ 10 milhões no 2T23, redução de 24% sobre o 1T23 e de 28% sobre o 2T22.

No 1S23, o Resultado atribuído aos Minoritários totalizou R\$ 24 milhões, redução 28% em comparação com o 1S22.

Cabe ressaltar a expressiva diluição da representatividade dos minoritários em relação à Receita Líquida, que passou a representar menos de 1,7% no 2T23.

Vale dizer que o desenvolvimento de projetos em sociedade fez parte da estratégia para acelerar a expansão da Direcional no início do ciclo de crescimento, permitindo acelerar a entrada em praças estratégicas e, principalmente, maior diluição das despesas com a aceleração dos lançamentos.

Participantes não controladores em SPE (Minoritários)
(R\$ milhões e %)



Lucro Líquido

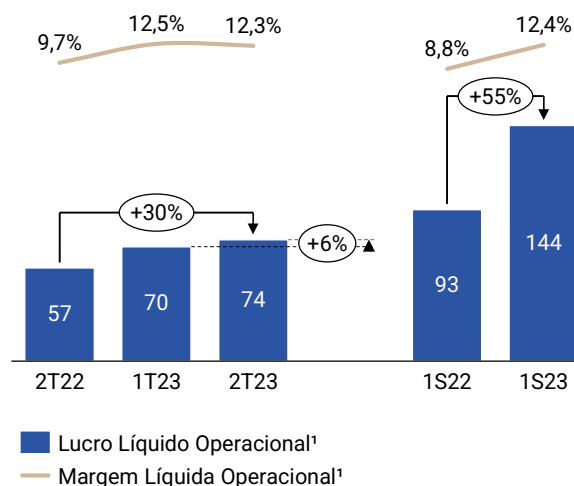
O Lucro Líquido Operacional¹ do Grupo Direcional alcançou R\$ 74 milhões no 2T23, considerando os ajustes por (i) despesas não recorrentes na rubrica Outras Despesas e Receitas, conforme explicado acima; (ii) resultado em operação de *swap* de ações; e (iii) pelas despesas com cessão de recebíveis. No trimestre, houve um crescimento de 30% sobre o 2T22 e de 6% sobre o 1T23. Nesse contexto, a Margem Líquida Operacional¹ do período foi de 12,3%, um incremento de 260 bps quando comparado ao 2T22 e em linha com o último trimestre.

No 1S23, o Lucro Líquido Operacional¹ totalizou R\$ 144 milhões, 55% superior ao 1S22, o que resultou em uma Margem Líquida Operacional¹ de 12,4% no período.

Esse desempenho demonstra a capacidade de ganho de margem e eficiência com o ganho de escala da Companhia. Como exemplo, vale notar que, enquanto as vendas líquidas e receita líquida, incluindo as SPEs não consolidadas no resultado, cresceram 18% e 23% respectivamente, o lucro apresentou crescimento de 55% no 1S23 quando comparado com o 1S22.

Por fim, vale notar que o Lucro Líquido contábil do Grupo Direcional – isto é, sem considerar os ajustes realizados para mostrar o que deveria ser o lucro recorrente – totalizou R\$ 104 milhões no 2T23, com Margem Líquida alcançando 17,3%. No 1S23, a rubrica totalizou R\$ 163 milhões e a Margem Líquida do período foi de 14,0%.

Lucro Líquido Operacional¹
(R\$ milhões e %)



Lucro Líquido Operacional ¹ (R\$ milhões)	2T23 (a)	1T23 (b)	2T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S23 (d)	1S22 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Líquido do Período	104,4	58,8	22,4	77,8%	365,5%	163,2	49,1	232,1%
(+/-) Resultado com swap de ações	-9,9	0,4	8,6	-2589,8%	-214,2%	-9,5	13,4	-170,6%
(+) Despesas com cessão de recebíveis	7,9	10,7	25,9	-25,6%	-69,3%	18,6	30,1	-38,2%
(+/-) Outras despesas (receitas) não recorrentes	-28,3	0,0	0,0	n/a	n/a	-28,3	0,0	n/a
Lucro Líquido Operacional ¹	74,2	69,8	56,9	6,2%	30,3%	144,0	92,7	55,4%
Margem Líquida Operacional ¹	12,3%	12,5%	9,7%	-0,3 p.p.	2,5 p.p.	12,4%	8,8%	3,6 p.p.

1 – Lucro Líquido e Margem Líquida Operacional: despesas não recorrentes com cessão de recebíveis, resultado de swap de ações e resultado não recorrente alocado na rubrica Outras Despesas e Receitas.

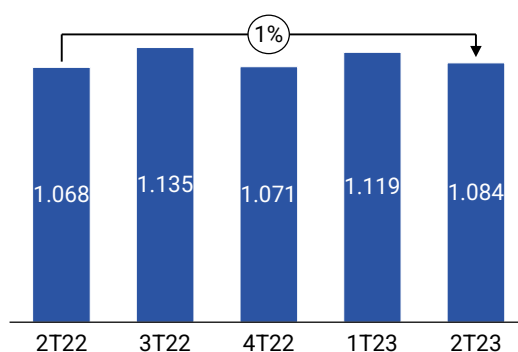


Resultado a Apropriar de Incorporação

Ao final do 2T23, a Receita a Apropriar (REF) do segmento de incorporação totalizou R\$ 1,1 bilhão, montante em linha com o registrado no mesmo trimestre de 2022. A Margem REF do período foi de 39,6%, um incremento de 50 *bps* em relação à margem do 1T23. A manutenção do REF em patamar equivalente ao apresentado no trimestre anterior deveu-se, principalmente, à venda de participação em SPEs, conforme comentado, uma vez que o REF dessas empresas deixou de ser consolidado no resultado.

Abaixo, a tabela apresenta maior detalhamento do Resultado a Apropriar de Incorporação:

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



Resultado a Apropriar de Incorporação (R\$ milhões)	2T23 (a)	1T23 (b)	2T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receitas a Apropriar de Incorporação	1.083,7	1.119,3	1.068,4	-3,2%	1,4%
Custo a Incorrer	-654,0	-681,3	-646,9	-4,0%	1,1%
Resultado a Apropriar Incorporação	429,7	438,0	421,5	-1,9%	1,9%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	39,6%	39,1%	39,5%	0,5 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 encerrou o 2T23 com R\$ 1,1 bilhão. Nesse sentido, é válido ressaltar que a liquidação da oferta pública de distribuição primária de ações da Companhia ocorreu no início de julho – portanto já no 3º trimestre. Assim, o montante referente à operação não compõe o saldo do 2T23.

De todo modo, o Grupo Direcional permanece com sua visão de manutenção de uma posição de caixa confortável para permitir o crescimento das operações, otimizando sua estrutura de capital.

Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras (R\$ milhões)	2T23 (a)	1T23 (b)	2T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Caixa e Equivalentes de Caixa	637,4	606,0	610,7	5,2%	4,4%
Aplicações Financeiras	475,8	466,0	348,5	2,1%	36,5%
Total	1.113,2	1.071,9	959,1	3,9%	16,1%

Contas a Receber

O saldo contábil de Contas a Receber¹ encerrou o 2T23 em R\$ 740 milhões, representando um incremento de 33% em relação ao 2T22 e ficando em linha com o saldo do 1T23. Considerando o saldo de Contas a Receber por Venda de Imóveis, bem como a Receita Líquida relativa a esse segmento, o indicador de Dias de Contas a Receber² foi de 110 dias.

Contas a Receber ¹ (R\$ milhões)	2T23 (a)	1T23 (b)	2T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Venda de Imóveis	719,9	718,7	533,6	0,2%	34,9%
Prestação de Serviços	16,0	15,1	19,1	6,4%	-15,9%
Venda de Terreno	4,1	4,2	4,0	-1,9%	3,9%
Total	740,1	738,0	556,6	0,3%	33,0%
Parcela Circulante	399,3	403,4	351,4	-1,0%	13,6%
Parcela Não-Circulante	340,8	334,6	205,2	1,9%	66,1%
Contas a Receber – Venda de Imóveis	719,9	718,7	533,6	0,2%	34,9%
Receita Líquida – Venda de Imóveis	589,9	540,7	565,7	9,1%	4,3%
Dias de Contas a Receber ²	110	120	85	-8,2%	29,4%

1 - O Contas a Receber contábil de curto prazo é composto pelos saldos devedores dos clientes corrigidos e reconhecidos no resultado proporcionalmente ao PoC (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 Companhia no encerramento do 2T23 era de R\$ 1,8 bilhão.



Endividamento

Ao final do 2T23, o saldo de Empréstimos e Financiamentos totalizou R\$ 1,4 bilhão, sendo que 77% do total é de longo prazo.

Cabe notar 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 16,7%, e o prazo médio ponderado de vencimento foi de 44 meses.

Desse modo, a Companhia mantém-se com uma estrutura de capital bem balanceada para suportar suas operações, bem como as oportunidades que aparecerem adiante.

A tabela e os gráficos abaixo apresentam a abertura do endividamento por modalidade e por indexador, além de seu cronograma de amortização.

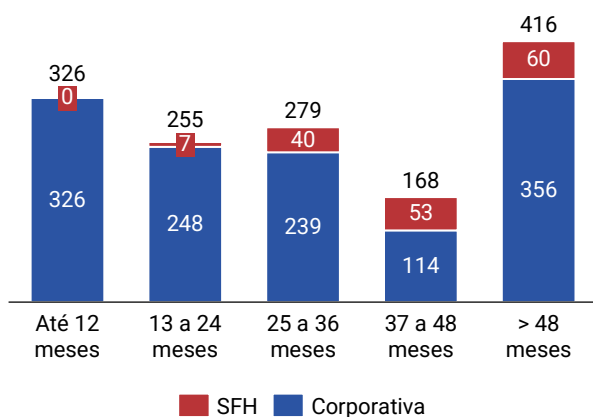
Endividamento (R\$ milhões)	2T23 (a)	1T23 (b)	2T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Empréstimos e Financiamentos	1.444,6	1.383,7	1.174,5	4,4%	23,0%
CRI	914,2	878,0	704,1	4,1%	29,8%
Debêntures	362,6	356,7	361,4	1,7%	0,3%
Financiamento à Produção	160,7	140,4	95,9	14,5%	67,6%
FINAME e Leasing	7,0	8,6	13,1	-17,9%	-46,3%
Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	1.113,2	1.071,9	959,1	3,9%	16,1%
Dívida Líquida ¹	331,4	311,8	215,3	6,3%	53,9%
Posição de contratos de swap	63,2	21,9	-0,7	188,7%	-9543,5%
Dívida Líquida ajustada ²	268,2	289,9	216,0	-7,5%	24,2%
Dívida Líquida Ajustada / Patrimônio Líquido	16,7%	19,2%	14,1%	-2,5 p.p.	2,6 p.p.
Empréstimos e Financiamentos por indexador	1.444,6	1.383,7	1.174,5	4,4%	23,0%
TR	160,7	140,4	85,7	14,5%	87,5%
IPCA ³	696,5	692,8	459,2	0,5%	51,7%
CDI	587,3	550,4	629,5	6,7%	-6,7%

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

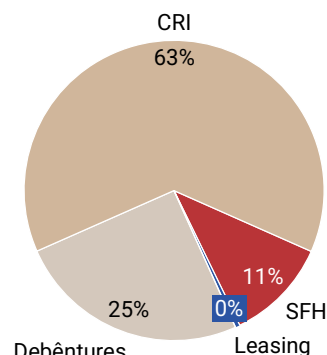
2 - Dívida Líquida ajustada: Dívida líquida somada ao saldo das posições em aberto de contratos de swaps para proteção de flutuações de taxas de juros.

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)



Breakdown Empréstimos e Financiamentos
(% do Saldo)



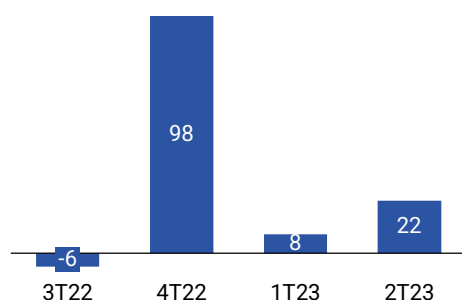


Geração de Caixa

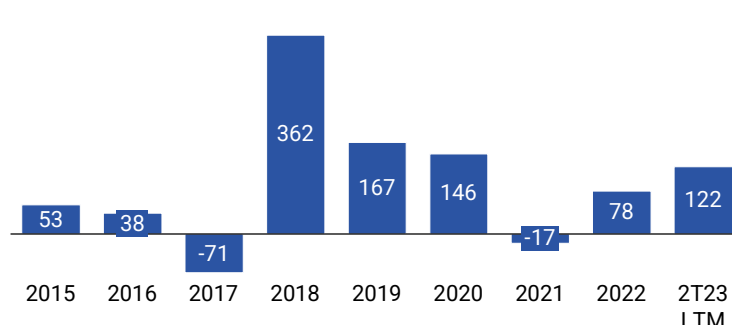
No encerramento do 2T23, o Grupo Direcional apresentou geração de caixa no valor de R\$ 22 milhões. Com isso, no 1º semestre de 2023, a geração de caixa totalizou R\$ 29 milhões.

Considerando o período de doze meses encerrados no 2T23 (2T23 LTM), a geração de caixa perfaz a soma de R\$ 122 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.

FOLLOW-ON

Durante o 2T23, a Direcional concluiu com sucesso uma oferta pública de distribuição primária de ações ordinárias de emissão da Companhia, captando aproximadamente R\$ 429 milhões. Inicialmente, a oferta previa a emissão de 20 milhões de ações, entretanto, a quantidade foi acrescida de lote complementar equivalente a 17,5% da emissão original, nas mesmas condições e pelo mesmo preço inicial, perfazendo um total de 23,5 milhões de novas ações de emissão da Companhia, as quais foram destinadas a atender o excesso de demanda observado na fase de precificação.

O público alvo da oferta foi composto por investidores profissionais, conforme definido na Resolução CVM nº 30/2021, mas contou também com direito de prioridade para todos os acionistas com posição em custódia na primeira data de corte do cronograma da emissão, de modo a assegurar a participação dos titulares de ações da Companhia, observado o limite de subscrição proporcional.

Vale ressaltar que esse foi o primeiro *follow-on* do setor desde 2020, contando com grande adesão do direito de prioridade, e sendo composto por acionistas de extrema qualidade, com visão de longo prazo. A emissão objetivou dar respaldo ao crescimento do Grupo Direcional e à otimização de sua estrutura de capital.



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

CÓDIGO DA AÇÃO: DIRR3

Cotação 30/06/2023: R\$ 19,65

Número de Ações (Ex-Tesouraria):
149 milhões

Valor de Mercado:
R\$ 2.514 milhões / US\$ 522 milhões

Free Float:
56%

Volume médio diário 2T23:
2.406 mil ações
R\$ 41.172 mil
9.529 negócios

CONFERÊNCIA DE RESULTADOS

(em português com tradução simultânea para inglês)

Data: 08/08/2023 - Terça-feira
10:00 - Horário de Brasília
09:00 - Horário de Nova Iorque

Dados para Conexão:

Plataforma Zoom
https://us06web.zoom.us/webinar/register/WN_f7NnwUCqQpWOIXQv4N99-Q

Canal da Direcional no YouTube
<https://www.youtube.com/watch?v=eFcAhYveYw4>

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)	30/06/2023	31/12/2022 (Ajustado)	Δ %
Ativo circulante	3.272.453	2.777.103	18%
Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	1.113.203	1.187.372	-6%
Contas a receber	399.289	363.372	10%
Estoques	1.369.589	960.135	43%
Crédito com partes relacionadas	74.512	64.551	15%
Tributos a recuperar	34.158	23.122	48%
Contas a receber por alienação de investimentos	68.332	501	13.539%
Outros créditos	213.370	178.050	20%
Ativo não circulante	3.534.218	3.712.312	-5%
Contas a receber	340.820	314.813	8%
Estoques	2.774.269	3.018.121	-8%
Depósitos judiciais	17.832	17.367	3%
Tributos a recuperar	6.526	6.440	1%
Contas a receber por alienação de investimentos	7.129	7.129	-
Outros créditos	89.880	43.662	106%
Investimentos	142.090	143.717	-1%
Imobilizado	129.142	140.115	-8%
Intangível	26.530	20.948	27%
Total do ativo	6.806.671	6.489.415	5%

Balanço Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	30/06/2023	31/12/2022 (Ajustado)	Δ %
Passivo circulante	905.389	918.216	-5%
Empréstimos e financiamentos	326.169	309.722	1%
Fornecedores	112.545	112.474	-22%
Risco Sacado	7.226	10.220	-35%
Obrigações trabalhistas	48.699	39.233	20%
Obrigações tributárias	29.897	28.690	5%
Financiamento por arrendamento	10.632	11.324	-4%
Credores por imóveis compromissados	111.111	113.361	-3%
Adiantamento de clientes	45.816	28.540	129%
Outras contas a pagar	127.136	84.799	39%
Dividendos propostos	-	104.287	100%
Passivo de cessão	18.947	13.826	63%
Provisão para garantia	25.934	28.392	-9%
Débitos com partes relacionadas	41.277	33.348	-1%
Passivo não circulante	4.290.672	4.121.504	-0%
Empréstimos e financiamentos	1.118.460	1.080.104	-1%
Fornecedores	8.742	9.471	-3%
Provisão para garantia	16.056	13.887	21%
Obrigações tributárias	14.535	12.737	4%
Financiamento por arrendamento	16.657	19.821	-8%
Credores por imóveis compromissados	2.495.295	2.388.485	-2%
Adiantamento de clientes	397.131	398.915	-1%
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	29.713	26.198	6%
Outras contas a pagar	95.392	97.392	-2%
Passivo de cessão	98.691	74.494	49%
Patrimônio líquido	1.610.610	1.449.695	4%
Capital social	752.982	752.982	-
Reservas de capital	177.690	177.690	-
Outorga de opção de ações	3.369	2.513	62%
Ajuste de avaliação patrimonial	-31.880	-31.880	-
Ações em tesouraria	-7.748	-9.749	-
Reservas de lucros	398.425	398.425	-0%
Lucro do Período	163.193	0	-
	1.456.031	1.289.981	5%
Participação dos não controladores	154.579	159.714	1%
Total do passivo e patrimônio líquido	6.806.671	6.489.415	-0%



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA

Demonstração de Resultados - Consolidada R\$ mil	2T23 (a)	1T23 (b)	2T22 ¹ (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S23 (d)	1S22 ¹ (e)	Δ % (d/e)
Receita com venda de imóveis	607.155	558.847	587.855	8,6%	3,3%	1.166.002	1.062.653	9,7%
Receita com prestação de serviços	18.524	19.346	25.679	-4,2%	-27,9%	37.870	39.855	-5,0%
Receita bruta	625.679	578.193	613.534	8,2%	2,0%	1.203.872	1.102.508	9,2%
Deduções da receita - impostos incidentes e outros	-20.271	-20.924	-27.408	-3,1%	-26,0%	-41.195	-48.288	-14,7%
Receita operacional líquida	605.408	557.269	586.126	8,6%	3,3%	1.162.677	1.054.220	10,3%
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	-400.227	-359.425	-403.298	11,4%	-0,8%	-759.652	-706.404	7,5%
Lucro bruto	205.181	197.844	182.827	3,7%	12,2%	403.025	347.815	15,9%
Despesas gerais e administrativas	-43.423	-41.957	-36.394	3,5%	19,3%	-85.380	-71.716	19,1%
Despesas comerciais	-53.518	-43.360	-52.798	23,4%	1,4%	-96.878	-97.629	-0,8%
Resultado com equivalência patrimonial	11.933	6.754	4.860	76,7%	145,5%	18.687	8.391	122,7%
Outras receitas e despesas operacionais	9.315	-16.383	-18.234	-156,9%	-151,1%	-7.068	-27.061	-73,9%
Receitas (despesas) operacionais	-75.694	-94.946	-102.566	-20,3%	-26,2%	-170.640	-188.015	-9,2%
Despesas financeiras	-69.299	-69.260	-65.049	0,1%	6,5%	-138.559	-125.850	10,1%
Receitas financeiras	68.147	49.962	34.226	36,4%	99,1%	118.110	70.534	67,5%
Resultado financeiro	-1.152	-19.297	-30.824	-94,0%	-96,3%	-20.449	-55.317	-63,0%
Resultado antes do imposto de renda e CSLL	128.335	83.600	49.437	53,5%	159,6%	211.936	104.483	102,8%
IR e CSLL - corrente e diferido	-13.564	-11.335	-12.572	19,7%	7,9%	-24.899	-22.377	11,3%
Resultado líquido antes de participantes em SCPs e SPEs	114.771	72.265	36.865	58,8%	211,3%	187.036	82.106	127,8%
Participantes em SCPs e SPEs	-10.333	-13.511	-14.431	-23,5%	-28,4%	-23.844	-32.965	-27,7%
Lucro líquido do período	104.439	58.754	22.434	77,8%	365,5%	163.192	49.141	232,1%
Margem Bruta	33,9%	35,5%	31,2%	-1,6 p.p.	2,7 p.p.	34,7%	33,0%	1,7 p.p.
Margem Bruta Ajustada	36,5%	36,3%	35,4%	0,2 p.p.	1,2 p.p.	36,4%	35,6%	0,8 p.p.
Margem Líquida	17,3%	10,5%	3,8%	6,7 p.p.	13,4 p.p.	14,0%	4,7%	9,4 p.p.

1 – Informações ajustadas conforme notas explicativas.



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA (TRIMESTRES AJUSTADOS)

Demonstração de Resultados (ajustado) – R\$ mil	4T22	3T22	2T22	1T22	4T21	3T21	2T21	1T21	4T20
Receita com venda de imóveis	553.371	589.186	587.855	474.798	503.290	462.751	444.503	423.180	438.683
Receita com prestação de serviços	15.808	15.727	25.679	14.176	24.774	18.022	18.051	20.702	20.482
Receita bruta	569.179	604.913	613.534	488.974	528.064	480.773	462.554	443.882	459.165
Deduções da receita - impostos incidentes e outros	-35.194	-30.502	-27.408	-20.880	-41.093	-27.411	-40.392	-29.997	-33.850
Receita operacional líquida	533.985	574.411	586.126	468.094	486.971	453.362	422.162	413.885	425.315
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	-343.252	-379.234	-403.298	-303.106	-324.611	-291.574	-263.111	-267.002	-281.959
Lucro bruto	190.733	195.177	182.828	164.988	162.360	161.788	159.051	146.883	143.356
Despesas gerais e administrativas	-40.183	-39.730	-36.394	-35.322	-34.558	-33.785	-33.690	-30.477	-31.596
Despesas comerciais	-52.665	-52.788	-52.798	-44.831	-53.126	-49.549	-45.477	-42.750	-43.723
Resultado com equivalência patrimonial	5.065	8.302	4.860	3.531	6.261	6.060	2.537	2.701	856
Outras receitas e despesas operacionais	23.575	-21.872	-18.234	-8.827	-1.387	1.897	-6.100	-12.797	3.286
Receitas (despesas) operacionais	-64.209	-106.088	-102.566	-85.449	-82.811	-75.377	-82.731	-83.322	-71.177
Despesas financeiras	-74.805	-68.711	-65.049	-60.801	-61.887	-39.944	-26.862	-28.654	-30.414
Receitas financeiras	54.132	70.823	34.226	36.308	38.182	20.725	12.896	8.829	10.450
Resultado financeiro	-20.673	2.112	-30.823	-24.493	-23.704	-19.219	-13.966	-19.825	-19.964
Resultado antes do imposto de renda e CSLL	105.851	91.201	49.439	55.046	55.845	67.191	62.354	43.735	52.215
IR e CSLL - corrente e diferido	-11.224	-12.246	-12.572	-9.805	-9.904	-8.255	-9.448	-7.956	-9.179
Resultado líquido antes de participantes em SCPs e SPes	94.628	78.955	36.867	45.241	45.941	58.937	52.906	35.779	43.036
Participantes em SCPs e SPes	-16.023	-16.681	-14.431	-18.534	-13.982	-11.726	-12.283	-8.967	-10.571
Lucro líquido do período	78.605	62.274	22.436	26.707	31.959	47.210	40.623	26.812	32.465
Margem Bruta	35,7%	34,0%	31,2%	35,2%	33,3%	35,7%	37,7%	35,5%	33,7%
Margem Bruta Ajustada	36,3%	35,0%	35,4%	36,0%	36,7%	36,0%	38,0%	36,0%	37,0%
Margem Líquida	14,7%	10,8%	3,8%	5,7%	6,6%	10,4%	9,6%	6,5%	7,6%



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

30 de junho 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 07 de agosto de 2023, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as Informações trimestrais e autorizou sua divulgação.

1.1. 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.

1.2. 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

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

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.

Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado com aquele manifestado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR.

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 21 de junho de 2023 e arquivadas na CVM. Essas práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme nos períodos apresentados.

2.1. Reapresentação das informações contábeis

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. Como consequência dessa revisão, a Companhia reapresentou as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022 e reemitiu as informações financeiras trimestrais de 31 de março de 2023, ambas em 21 de junho de 2023. Desta forma, os saldos comparativos reapresentados nessas informações trimestrais referem-se somente aos saldos de resultado, não havendo impacto no balanço patrimonial.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

Os efeitos dessas mudanças nas demonstrações financeiras comparativas referentes a 30 de junho de 2022 estão apresentados abaixo:

a) DRE

	Controladora			01/01/2022 a 30/06/2022 Consolidado		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Receita líquida	15.138	-	15.138	1.054.221	-	1.054.221
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	(8.004)	-	(8.004)	(681.898)	(24.508)	(706.406)
Lucro bruto	7.134	-	7.134	372.323	(24.508)	347.815
Receitas (despesas) operacionais						
Despesas gerais e administrativas	(59.892)	-	(59.892)	(71.717)	-	(71.717)
Despesas comerciais	(3.339)	-	(3.339)	(97.629)	-	(97.629)
Resultado com equivalência patrimonial	180.894	(19.563)	161.331	9.054	(663)	8.391
Outras receitas e (despesas) operacionais	(2.466)	-	(2.466)	(27.060)	-	(27.060)
	115.197	(19.563)	95.634	(187.352)	(663)	(188.015)
Despesas financeiras	(113.457)	-	(113.457)	(128.894)	3.043	(125.851)
Receitas financeiras	59.845	-	59.845	70.534	-	70.534
Resultado financeiro	(53.612)	-	(53.612)	(58.360)	3.043	(55.317)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	68.719	(19.563)	49.156	126.611	(22.128)	104.483
Imposto de renda e contribuição social	(15)	-	(15)	(22.377)	-	(22.377)
Resultado líquido do período	68.704	(19.563)	49.141	104.234	(22.128)	82.106
Resultado líquido atribuível						
Direcional Engenharia S.A.	68.704	(19.563)	49.141	68.704	(19.563)	49.141
Participantes não controladores em SPEs e SCPs	-	-	-	35.530	(2.565)	32.965

	Controladora			01/04/2022 a 30/06/2022 Consolidado		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Receita líquida	10.056	-	10.056	586.126	-	586.126
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	(4.477)	-	(4.477)	(380.961)	(22.337)	(403.298)
Lucro bruto	5.579	-	5.579	205.165	(22.337)	182.828
Receitas (despesas) operacionais						
Despesas gerais e administrativas	(30.145)	-	(30.145)	(36.394)	-	(36.394)
Despesas comerciais	(927)	-	(927)	(52.798)	-	(52.798)
Resultado com equivalência patrimonial	96.506	(18.839)	77.667	5.524	(664)	4.860
Outras receitas e (despesas) operacionais	(608)	-	(608)	(18.234)	-	(18.234)
	64.826	(18.839)	45.987	(101.902)	(664)	(102.566)
Despesas financeiras	(57.518)	-	(57.518)	(66.753)	1.702	(65.051)
Receitas financeiras	28.395	-	28.395	34.226	-	34.226
Resultado financeiro	(29.123)	-	(29.123)	(32.527)	1.702	(30.825)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	41.282	(18.839)	22.443	70.736	(21.299)	49.437
Imposto de renda e contribuição social	(10)	-	(10)	(12.572)	-	(12.572)
Resultado líquido do período	41.272	(18.839)	22.433	58.164	(21.299)	36.865
Resultado líquido atribuível						
Direcional Engenharia S.A.	41.272	(18.839)	22.433	41.272	(18.839)	22.433
Participantes não controladores em SPEs e SCPs	-	-	-	16.892	(2.460)	14.432

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

b) DMPL

	Atribuível aos acionistas da Controladora				
	Reservas de lucro			Participação não Controladores	Patrimônio líquido Consolidado
	Reserva Legal	Para investimento	Lucros/ prejuízos acumulados		
Saldos em 30 de junho de 2022 (original)	43.997	360.156	68.522	170.287	1.534.449
Ajustes 2020 e 2021 (a+b)	(1.050)	(19.956)	(19.563)	(5.882)	(46.451)
Saldos em 30 de junho de 2022 (reapresentado)	42.947	340.200	48.959	164.405	1.487.998

c) DFC

	Controladora			30/06/2022 Consolidado		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Das atividades operacionais						
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	68.719	(19.563)	49.156	126.611	(22.128)	104.483
Resultado de equivalência patrimonial	(180.894)	19.563	(161.331)	(9.054)	663	(8.391)
Créditos diversos	(13.070)	-	(13.070)	(92.515)	21.465	(71.050)

d) DVA

	Controladora			30/06/2022 Consolidado		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Valor adicionado recebido em transferência						
Resultado de equivalência patrimonial	180.894	(19.563)	161.331	9.054	(663)	8.391
Receitas financeiras	59.845		59.845	70.534		70.534
	240.739	(19.563)	221.176	79.588	(663)	78.925
Remuneração de capitais de terceiros	113.457	-	113.457	132.068	21.465	153.533
Lucros/prejuízos retidos	68.704	(19.563)	49.141	68.704	(19.563)	49.141
Parcela do resultado atribuído a acionistas não controladores	-	-	-	35.530	(2.565)	32.965
	234.051	(19.563)	214.488	458.984	(663)	458.321

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

3.1. Caixa e equivalente de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Caixa e bancos	1.462	1.384	147.795	161.298
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	333.452	451.711	489.602	571.826
Total	334.914	453.095	637.397	733.124

Os saldos de caixa e equivalentes de caixa referem-se às aplicações diretamente em CDB, ou outros títulos, ou fundos de investimento que acompanham o CDI, com resgate em D+0 e que não estão sujeitos à mudança relevante de valor.

3.2. Aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Aplicações em letra financeira Tesouro (Títulos Públicos)	412.601	373.815	448.094	422.432
Letras financeiras (Títulos Privados)	25.283	27.767	27.712	31.816
Total	437.884	401.582	475.806	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 94,00% e 106,95% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento. Em 30 de junho de 2023, a rentabilidade média bruta nos últimos 12 meses das aplicações financeiras da Companhia foi de 98,49% do CDI.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

4. Contas a receber

4.1. Contas a receber operacional

Contas a receber por incorporação de imóveis	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Unidades concluídas	3.105	3.077	204.798	202.248
Unidades não concluídas	-	-	581.254	516.271
Contas a receber por venda de terrenos	-	-	4.134	4.008
(-) Provisão para perdas de contas a receber	-	-	(33.540)	(29.565)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(32.577)	(32.340)
	3.105	3.077	724.069	660.622
Contas a receber por prestação de serviço				
Administração de obras	1.084	-	1.084	-
Intermediação imobiliária	-	-	1.757	1.097
Construção por empreitada	8.933	8.934	12.349	14.389
Outros serviços	594	1.786	850	2.077
	10.611	10.720	16.040	17.563
	13.716	13.797	740.109	678.185
Circulante	12.733	12.810	399.289	363.372
Não circulante	983	987	340.820	314.813

A Companhia reconhece provisão para perda sobre o contas a receber referente às parcelas de financiamento direto com o cliente. O valor é contabilizado em contrapartida de uma conta redutora do grupo de Receita líquida de vendas no resultado. Vide abaixo a movimentação do saldo da provisão para perda:

	31/12/2022	(-) Provisão	(+) Reversão	(-) Baixa alienação de investimentos	30/06/2023
Movimentação PDD	(29.565)	(15.953)	10.778	1.200	(33.540)

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.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

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

A Companhia celebra, através de suas controladas, instrumentos de Cessão de Crédito imobiliário para melhor gestão de recursos de forma a antecipar recebíveis. Abaixo destacamos as operações realizadas:

Securitizadora	Data da Operação	Valor líquido negociado	Saldo a receber da cessão		Passivo de cessão	
			30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
True Securitizadora S.A (i)	12/12/2020	116.969	156	156	-	-
True Securitizadora S.A (ii)	13/12/2021	100.789	336	336	-	-
True Securitizadora S.A (iii)	23/06/2022	43.281	1.132	1.132	-	-
Banco XP S.A. (iv)	30/09/2022	113.520	-	-	73.082	88.320
True Securitizadora S.A (v)	14/02/2023	58.570	-	-	-	-
Banco XP S.A. (vi)	21/03/2023	59.999	-	-	44.556	-
			1.624	1.624	117.638	88.320

- (i) Em 12 de dezembro de 2020, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto a True Securitizadora S.A. O valor líquido da operação foi de R\$116.969. Em 30 de junho 2023, o saldo a receber referente a essa operação era de R\$156.
- (ii) Em 13 de dezembro de 2021, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um novo Instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto a True Securitizadora S.A. O valor líquido da cessão foi de R\$100.789. Em 30 de junho 2023, o saldo a receber era de R\$336.
- (iii) Em 23 de junho de 2022, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um Instrumento de Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários junto a True Securitizadora S.A. O valor líquido da operação foi de R\$43.281. Em 30 de junho 2023, o saldo a receber era de R\$1.132.
- (iv) 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

30 de junho de 2023

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

- (v) 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\$58.570. O valor da cessão foi integralmente liquidado em 31 de março 2023.
- (vi) 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 30 de junho 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	
	30/06/2023	31/12/2022
A vencer		
até 3 meses	92.587	128.569
de 3 a 6 meses	159.734	82.955
de 6 a 9 meses	37.907	34.288
de 9 meses a 1 ano	62.026	81.547
	352.254	327.359
Vencidos		
até 1 mês	11.125	4.986
de 1 a 2 meses	2.273	1.973
de 2 a 3 meses	1.590	1.327
de 3 a 4 meses	1.877	1.135
de 4 a 6 meses	2.383	2.126
Acima de 6 meses	27.787	24.466
	47.035	36.013
	399.289	363.372

Os títulos a vencer classificados como não circulantes em 30 de junho 2023 e 31 de dezembro de 2022 possuem o seguinte fluxo de recebimento:

	30/06/2023	31/12/2022
Entre 1 e 2 anos	155.177	180.487
Entre 2 e 3 anos	81.749	56.051
Entre 3 e 4 anos	36.288	27.480
Após 4 anos	67.606	50.795
	340.820	314.813

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

4.2. Contas a receber por alienação de investimentos

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Contas a receber por alienação de quotas	41.382	501	75.461	7.630
	41.382	501	75.461	7.630
Circulante	41.382	501	68.332	501
Não circulante	-	-	7.129	7.129

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

Objeto	Data da operação	% Negociado	31/12/2022	(+) Alienação de quotas	(-) Recebimentos	30/06/2023
Lago da Pedra Participações S/A (i)	20/08/2021	90,00%	501	-	-	501
Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iv)	30/06/2023	90,00%	-	45.731	(32.461)	13.270
Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iv)	30/06/2023	100,00%	-	18.585	(13.192)	5.393
Parque Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iv)	30/06/2023	100,00%	-	15.591	(11.067)	4.524
Morelia Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iv)	30/06/2023	90,00%	-	28.164	(19.991)	8.173
Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iv)	30/06/2023	90,00%	-	32.810	(23.289)	9.521
Total Controladora			501	140.881	(100.000)	41.382
Riva Incorporadora S/A - SCP Riva Barra (iii)	21/06/2022	35,00%	5.297	-	-	5.297
Braga Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	28/04/2022	25,00%	1.832	-	-	1.832
Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda. (v)	30/06/2023	90,00%	-	16.650	-	16.650
Graúna Incorporadora S.A. (v)	30/06/2023	100,00%	-	10.300	-	10.300
Total Controladas			7.129	26.950	-	34.079
Total Consolidado			7.630	167.831	(100.000)	75.461

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Curto Prazo	41.382	501	68.332	501
Longo Prazo	-	-	7.129	7.129

- (i) Em 20 de agosto de 2021, a Companhia efetuou operação de venda da empresa Lago da Pedra Participações S.A. para um fundo imobiliário, vendendo 90% das quotas pelo valor de R\$55.051. O saldo a receber em 30 de junho 2023 é de R\$501.
- (ii) Em 28 de abril de 2022, a Riva Incorporadora S.A, realizou a venda de 25% das quotas Braga Empreendimentos Imobiliários Ltda para Balandria Desenvolvimento Imobiliário Ltda. pelo valor de R\$1.832, sendo esse o saldo a receber em 30 de junho 2023.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

- (iii) Em 21 de junho de 2022, a Riva Incorporadora S.A, realizou a venda de 35% das quotas Riva Incorporadora S/A - SCP Riva Barra para Ager Projeto 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda. pelo valor de R\$5.297, sendo esse o saldo a receber em 30 de junho 2023.
- (iv) Em 30 de junho de 2023, a Direcional realizou a venda de 100% das quotas das SPEs Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Parque Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda., para Lago da Pedra Participações S/A. Na mesma data, efetuou a venda de 90% das quotas das SPEs Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda., Morelia Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda., também para Lago da Pedra Participações S/A. O valor total da operação foi de R\$140.881, sendo R\$100.000 recebidos na data, e permanecendo um saldo de R\$40.881 a receber. Caso uma das partes não cumpra com as obrigações firmadas no contrato, haverá incidência de 2% de multa além de atualização pela variação do IPCA e 1% de juros. Caso não tenha descumprimento, não haverá incidência de correção.
- (v) Em 30 de junho de 2023, a Riva Incorporadora S/A realizou a venda de 100% das quotas da Graúna Incorporadora S.A. e 90% das quotas da Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda. para a Lago da Pedra S/A pelo montante de R\$26.950, sendo esse o saldo a receber em junho de 2023. Na mesma data, efetuou a venda de 10% das quotas da Malaquita para a Direcional, pelo valor de R\$1.823.

Para maiores informações a respeito do ganho ou perda gerado em cada operação, vide nota 7.

4.3. Outros Créditos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Custo com emissão de novas ações	1.271	-	1.271	-
Contas a receber por venda de imobilizado	8.772	8.225	8.827	8.280
Adiantamentos diversos	17.700	17.700	19.253	24.953
Créditos junto a cliente	71.218	50.021	145.863	79.205
Derivativos a receber	63.177	17.457	63.177	17.457
Mútuos a receber	10.992	12.964	11.492	14.004
Despesas comerciais antecipadas	28	28	31.919	33.069
Demais créditos	30.640	40.468	21.448	44.744
Total	203.798	146.863	303.250	221.712
Curto Prazo	114.621	110.138	213.370	178.050
Longo Prazo	89.177	36.725	89.880	43.662

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

5. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Imóveis concluídos	1.665	181	71.581	62.138
Imóveis em construção	-	-	621.803	686.870
Terrenos a incorporar	14.343	169.821	3.450.474	3.229.248
	16.008	170.002	4.143.858	3.978.256
Circulante	1.665	181	1.369.589	960.135
Não circulante	14.343	169.821	2.774.269	3.018.121

Em 30 de junho 2023, os saldos de estoques foram submetidos a testes de valor realizável líquido. O saldo total de ajuste ao valor realizável em junho de 2023 é de R\$3.150 (R\$3.173 em dezembro de 2022).

	31/12/2022	(+) Ajuste a Valor recuperável Líquido	(-) Reversão de Ajuste a valor recuperável Líquido	30/06/2023
Controladora	-	-	-	-
Controladas	(3.173)	-	23	(3.150)
Consolidado	(3.173)	-	23	(3.150)

O Grupo segrega os saldos de terrenos a incorporar entre circulante e não circulante de acordo com a expectativa de lançamento do empreendimento, sendo que àqueles classificados como ativo circulante possuem expectativa de lançamento nos próximos doze meses.

O Grupo possui determinados ativos dados em garantia para as suas operações de empréstimos e financiamentos. Para maiores detalhes, veja nota 9.1..

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 30 de junho 2023 foram capitalizados, nas contas de estoques, juros no montante líquido de R\$42.568 (R\$36.084 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022). Ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$33.538 (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 12,72% em junho de 2023 (13,85% no exercício findo em 31 de dezembro de 2022). Em 30 de junho 2023 e em 31 de dezembro de 2022 não havia financiamento à produção na controladora.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

6. Partes relacionadas

6.1. Empresas ligadas

Ativo	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Créditos junto a sócios de empreendimentos (a)	228	4.342	13.223	16.491
Conta corrente com empreendimentos (b)	145.928	109.510	61.289	48.060
Circulante	146.156	113.852	74.512	64.551

Passivo	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Passivo junto a sócios de empreendimentos (a)	-	325	19.041	16.129
Conta corrente com empreendimentos (b)	55.086	27.270	22.236	17.219
Circulante	55.086	27.595	41.277	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 R\$40.000 e, em 01/06/2023, R\$16.589 foram pagos do saldo da redução de capital realizada em 17 de fevereiro de 2021 em favor da Companhia. Em 30 de junho 2023 o saldo a receber da Riva era de R\$11.696.

Resultado

- (i) A Companhia realiza o fretamento de aeronaves da ALVG Investimentos e Participações Ltda. ("ALVG") para locomoção dos executivos durante a realização das atividades relacionadas aos negócios. Durante o período findo em 30 de junho 2023 foi pago o valor médio mensal de R\$149 referente à locação de aeronaves. A ALVG é uma empresa controlada pela mesma Companhia de controle da Direcional.
- (ii) A Companhia realizou em 10 de dezembro de 2014 a alienação e locação do imóvel onde instalou sua sede social através de um contrato com vigência de 12 anos, firmado com o Fundo de Investimentos BRL Edifícios Comerciais que adquiriu esse imóvel. Essa operação foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia e realizada a valor de mercado, conforme avaliação efetuada pela CB Richard Ellis (CBRE). Durante o exercício findo em 30 de junho 2023 foram pagos valores médios mensais de R\$680 (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

30 de junho 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
	<u>2.800</u>	<u>200</u>	<u>12.000</u>	<u>15.000</u>

				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
	<u>1.935</u>	<u>157</u>	<u>6.538</u>	<u>8.630</u>

(*) 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

30 de junho de 2023

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

7. Investimentos

a) Abaixo a movimentação dos saldos mais relevantes de 31 de dezembro de 2022 para 30 de junho 2023

Empresas Controladas, Coligadas e Controladas em Conjunto	Participação	31/12/2022	Dividendos	Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	Alienação de participação societária	30/06/2023
Riva Incorporadora S/A	94,50%	358.318	-	64.067	(254)	-	422.131
Itapema Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	99,90%	61.044	(29.036)	11.856	3.349	-	47.213
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	44.768	-	(9)	625	-	45.384
Pitangui Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	43.555	-	(28)	-	-	43.527
Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	30.392	-	8.029	(3.402)	-	35.019
Mangabeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	16.695	-	2	16.227	-	32.924
Abrantes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	31.590	-	11.874	(11.245)	-	32.219
Caxias Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	-	(36)	30.000	-	29.964
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	28.790	-	616	(158)	-	29.248
Vista Serrana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	29.721	-	5.466	(9.714)	-	25.473
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	100,00%	29.807	(3.420)	(930)	(495)	-	24.962
Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	19.309	-	3.868	(1.893)	-	21.284
Alcobaça Construções E Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda. (i)	99,90%	18.901	-	-	268	-	19.169
Saquarema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	17.804	(4.821)	6.478	(585)	-	18.876
Alto Santo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	12.789	(1.555)	4.784	2.749	-	18.767
Agua Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	14.882	-	(33)	2.463	-	17.312
Rio Real Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	14.239	-	(2)	2.668	-	16.905
Marataizes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	3.481	-	1.859	11.220	-	16.560
Mantena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	3.094	(733)	3.052	10.644	-	16.057
Direcional Feijo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	15.378	-	10	27	-	15.415
Dream Participacoes Ltda.	100,00%	5.809	(1.225)	9.303	-	-	13.887
Nova Itabira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	13.590	-	1.302	(1.051)	-	13.841
Santa Margarida Construções E Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,00%	13.574	-	-	-	-	13.574
Nova Olinda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	5.826	(4.193)	3.044	8.547	-	13.224
Araguacema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	15.837	(3.950)	2.178	(987)	-	13.078
Parque Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii)	0,00%	12.284	-	9.333	3.912	(25.529)	-
Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii)	0,00%	7.699	(4.759)	6.075	419	(9.434)	-
Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii)	0,00%	15.419	-	6.119	3.120	(24.658)	-
Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii)	0,00%	11.674	-	3.524	(540)	(14.658)	-
Morelia Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii)	0,00%	11.561	-	(28)	(893)	(10.640)	-
Outras Controladas	-	541.054	(102.286)	44.882	27.384	-	511.034
Controladas:		1.448.884	(155.978)	206.655	92.405	(84.919)	1.507.047

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

	Participação	31/12/2022	Dividendos	Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	Alienação de participação societária	30/06/2023
Empresas Controladas, Coligadas e Controladas em Conjunto							
GTIS LX Participações S.A.	35,00%	19.327	-	(472)	(619)	-	18.236
Napoli Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,00%	14.806	-	1.971	-	-	16.777
Canario Engenharia Ltda.	20,00%	18.415	-	5.564	(7.393)	-	16.586
Lago Da Pedra Participacoes S/A	10,00%	11.747	(1.755)	1.971	(778)	-	11.185
Bom Sucesso Incorporação E Investimentos Imobiliarios S.A.	28,00%	6.948	-	-	-	-	6.948
Sobralia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	40,00%	5.261	-	225	-	-	5.486
SCP - Direcional/Aterpa - Barra	45,00%	3.868	(400)	215	-	-	3.683
Andrade Valladares Residencial Ltda - SCP Floramar (ii)	51,28%	5.157	(178)	(276)	(1.274)	-	3.429
Outras coligadas e controladas em conjunto		4.140	(1.021)	2.259	6.867	-	12.245
Coligadas e controladas em conjunto (na controladora)	-	89.669	(3.354)	11.457	(3.197)	-	94.575
Total Controladora		1.538.553	(159.332)	218.112	89.208	(84.919)	1.601.622
Coligadas e controladas em conjunto (na controladora)	-	89.669	(3.354)	11.457	(3.197)	-	94.575
Coligadas e controladas em conjunto (em controladas)	-	54.048	(10.521)	7.230	(3.242)	-	47.515
Total Consolidado		143.717	(13.875)	18.687	(6.439)	-	142.090

- (i) SPE's que não auferiram resultado no período pois ainda se encontram em fase pré-operacional.
- (ii) Apesar da Companhia possuir 51,28% das quotas da referida SCP, a Companhia não detém o poder, de forma isolada, para deliberar sobre as principais decisões que afetam o retorno dessa investida. Essas decisões são tomadas em conjunto.
- (iii) A Companhia realizou a venda dessas empresas conforme detalhes na nota explicativa 4.2..

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

b) Abaixo a composição dos saldos das mais relevantes controladas, coligadas e controladas em conjunto de 30 de junho 2023

Balanço Patrimonial – 30/06/2023

Empresas Controladas	Participação	Ativo				Passivo
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido
Riva Incorporadora S/A	94,50%	202.315	453.009	74.999	133.950	446.375
Sao Sebastiao Empreendimentos Imobiliarios Ltda. – Scp	52,00%	27.886	21.777	158	-	49.505
Itapema Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	99,90%	47.188	50.789	9.242	41.474	47.261
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	45.424	40	-	45.384
Manauara Vii Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda.	100,00%	54.054	18.326	12.300	24.880	35.200
Arapua Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	99,90%	31.112	18.047	12.763	1.342	35.054
Mangabeira Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	99,90%	11.459	51.259	615	29.146	32.957
Abrantes Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	99,90%	56.677	4.335	7.514	21.247	32.251
Caxias Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	100,00%	51.680	-	3.283	18.433	29.964
Santa Ines Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	100,00%	58.142	44.027	26.620	47.064	28.485
Direcional Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	28.077	17	-	28.061
Nova Itabira Empreendimentos Imobiliarios Ltda. - Scp Confisco (i)	50,00%	27.353	10.591	8.797	1.450	27.697
Vista Serrana Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	99,90%	30.322	47.436	4.543	47.717	25.498
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	100,00%	7.231	24.993	5.423	1.839	24.962
Novo Hamburgo Empreendimentos Imobiliarios Ltda. (i)	50,00%	20.707	6.556	2.179	259	24.825
Ceu Azul Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	100,00%	25.424	47.642	2.657	46.408	24.001
Bfre Assessoria Empresarial E Participacoes Ltda.	100,00%	24.113	1.625	2.970	-	22.768
Jardim Santo Antonio Incorporacao Imobiliaria Spe Ltda.	75,00%	37.584	3.294	17.362	1.131	22.385
Direcional Sp I Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	100,00%	26.970	515	901	4.846	21.738
Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	7.468	17.226	3.388	-	21.306
Riva Incorporadora S/A – Scp Riva Barra	65,00%	-	25.915	5.472	-	20.443
Alcobaça Construções E Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	99,90%	20	178.067	143	158.756	19.188
Saquarema Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	99,90%	19.980	25.224	6.667	19.642	18.895
Outras Controladas	-	1.714.483	2.469.303	548.519	2.710.933	924.334
CONTROLADAS		2.482.169	3.593.457	756.572	3.310.517	2.008.537
COLIGADAS E CONTROLADAS EM CONJUNTO		224.577	214.721	127.877	52.628	258.793

(i) A Companhia possui 50% das quotas das referidas SCPs, e detém o poder para deliberar sobre as principais decisões que afetam o retorno dessas investidas tais como: definição sobre o preço de venda, definição do orçamento e execução de obra, definição da estratégia de financiamento do empreendimento.

Em 30 de junho 2023 e em 31 de dezembro de 2022, 59,07% 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

30 de junho 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	34	3.406	45	-	610	523	-	3	4.621
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 30/06/2023	12.224	201.865	3.752	779	9.899	10.408	55.245	230	294.402
Depreciação									
Saldo em 31/12/2022	(11.867)	(135.525)	(2.813)	(768)	(6.020)	(6.094)	(29.230)	(225)	(192.542)
Depreciação do período	(60)	(17.569)	(143)	(10)	(609)	(464)	(3.851)	-	(22.706)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 30/06/2023	(11.927)	(153.094)	(2.956)	(778)	(6.629)	(6.558)	(33.081)	(225)	(215.248)
Valor contábil									
Em 31/12/2022	323	62.934	894	11	3.269	3.791	26.015	2	97.239
Em 30/06/2023	297	48.771	796	1	3.270	3.850	22.164	5	79.154

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho 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	307	5.142	461	-	1.156	863	15.950	-	9	23.888
Baixas	(28)	(2.079)	(72)	-	(262)	(51)	(2.207)	-		(4.699)
Saldo em 30/06/2023	24.357	215.403	9.570	2.458	18.051	11.374	68.782	56.710	1.269	407.974
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 do período	(312)	(17.569)	(314)	(12)	(1.055)	(546)	(7.908)	(3.880)	(4)	(31.600)
Baixas	-	-	6	-	40	3	1.389	-		1.438
Saldo em 30/06/2023	(22.596)	(156.608)	(7.076)	(2.455)	(12.286)	(6.810)	(35.329)	(34.434)	(1.238)	(278.832)
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 30/06/2023	1.761	58.795	2.494	3	5.765	4.564	33.453	22.276	31	129.142

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

(b) Para a depreciação das formas de alumínio utilizadas no processo construtivo das unidades, a Companhia utiliza o método de depreciação por unidade produzida.

(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



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

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 30 de junho 2023 foi de R\$46.866 (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	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c)	935.371	925.631	935.371	925.631
Debêntures (d)	363.878	363.937	363.878	363.937
Financiamento à construção (a)	-	-	160.744	115.006
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	5.941	8.554	7.036	10.249
Total da dívida	1.305.190	1.298.122	1.467.029	1.414.823
Custo de emissão / estruturação				
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(21.140)	(23.553)	(21.140)	(23.553)
Debêntures	(1.260)	(1.444)	(1.260)	(1.444)
Total dos custos com emissão / estruturação	(22.400)	(24.997)	(22.400)	(24.997)
Total geral	1.282.790	1.273.125	1.444.629	1.389.826
Circulante	325.265	308.408	326.169	309.722
Não circulante	957.525	964.717	1.118.460	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 junho 2023 foi de R\$58 (R\$15.618 no exercício de 2022), houve ainda amortizações no montante de R\$2.625 no período (R\$4.762 no exercício de 2022).

A Companhia classifica os juros pagos decorrentes de 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



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

Abaixo a movimentação do saldo dos empréstimos e financiamentos em 30 de junho de 2023:

						Controladora
31/12/2022	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(-) Pagamento de amortização do Principal	(-) Pagamento de juros	(-) Baixa por venda de SPE	30/06/2023
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c)	925.631	-	87.078	(41.667)	(35.671)	935.371
Debêntures (d)	363.937	-	27.316	-	(27.375)	363.878
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	8.554	-	456	(2.432)	(637)	5.941
Total da dívida	1.298.122	-	114.850	(44.099)	(63.683)	1.305.190
Custo de emissão / estruturação						
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(23.553)	-	2.413	-	-	(21.140)
Debêntures	(1.444)	(58)	242	-	-	(1.260)
Total dos custos com emissão / estruturação	(24.997)	(58)	2.655	-	-	(22.400)
Total geral	1.273.125	(58)	117.505	(44.099)	(63.683)	1.282.790

						Consolidado
31/12/2022	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(-) Pagamento de amortização do Principal	(-) Pagamento de juros	(-) Baixa por venda de SPE	30/06/2023
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c)	925.631	-	87.078	(41.667)	(35.671)	935.371
Debêntures (d)	363.937	-	27.316	-	(27.375)	363.878
Financiamento à construção (a)	115.006	199.084	7.427	(124.181)	(6.419)	160.744
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	10.249	-	540	(2.964)	(789)	7.036
Total da dívida	1.414.823	199.084	122.361	(168.812)	(70.254)	1.467.029
Custo de emissão / estruturação						
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(23.553)	-	2.413	-	-	(21.140)
Debêntures	(1.444)	(58)	242	-	-	(1.260)
Total dos custos com emissão / estruturação	(24.997)	(58)	2.655	-	-	(22.400)
Total geral	1.389.826	199.026	125.016	(168.812)	(70.254)	1.444.629

Notas Explicativas



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

Abaixo a movimentação do em 31/12/2022:

	Controladora						
	31/12/2021	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(-) Pagamento de amortização do Principal	(-) Pagamento de juros	(-) Baixa por venda de SPE	31/12/2022
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c)	681.229	300.000	76.527	(81.055)	(51.070)	-	925.631
Debêntures (d)	358.784	-	51.159	-	(46.006)	-	363.937
Cedula de Crédito Bancário	100.445	-	2.874	(100.000)	(3.319)	-	-
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	10.800	10.415	1.504	(13.112)	(1.053)	-	8.554
Total da dívida	1.151.258	310.415	132.064	(194.167)	(101.448)	-	1.298.122
Custo de emissão / estruturação							
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(12.248)	(15.383)	4.078	-	-	-	(23.553)
Debêntures	(1.651)	(235)	442	-	-	-	(1.444)
Total dos custos com emissão / estruturação	(13.899)	(15.618)	4.520	-	-	-	(24.997)
Total geral	1.137.359	294.797	136.584	(194.167)	(101.448)	-	1.273.125

	Consolidado						
	31/12/2021	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(-) Pagamento de amortização do Principal	(-) Pagamento de juros	(-) Baixa por venda de SPE	31/12/2022
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c)	741.374	300.000	81.165	(141.205)	(55.703)	-	925.631
Debêntures (d)	358.784	-	51.159	-	(46.006)	-	363.937
Cedula de Crédito Bancário	100.445	-	2.874	(100.000)	(3.319)	-	-
Financiamento à construção (a)	42.172	261.489	7.549	(189.151)	(7.053)	-	115.006
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	12.768	14.657	1.813	(17.652)	(1.337)	-	10.249
Total da dívida	1.255.543	576.146	144.560	(448.008)	(113.418)	-	1.414.823
Custo de emissão / estruturação							
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(12.490)	(15.383)	4.320	-	-	-	(23.553)
Debêntures	(1.651)	(235)	442	-	-	-	(1.444)
Total dos custos com emissão / estruturação	(14.141)	(15.618)	4.762	-	-	-	(24.997)
Total geral	1.241.402	560.528	149.322	(448.008)	(113.418)	-	1.389.826

(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%. Essas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

(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.

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

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 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.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

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.

Garantias e fianças oferecidas em operações de coligadas

A Companhia avalizou através de fiança à sua coligada Lago da Pedra Participações S.A. para as emissões de dívidas conforme demonstrado abaixo:

Data	Tipo da emissão	Série	Montante envolvido
dez/22	Debêntures	2ª (Segunda) Emissão Da Lago Da Pedra Participações S.A.	100.000
mar/23	Notas Comerciais	1ª (Primeira) Emissão Da Lago Da Pedra Participações S.A.	40.000
jun/23	Debêntures	3ª (Terceira) Emissão Da Lago Da Pedra Participações S.A.	51.000

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 da Direcional Engenharia S.A.. Os vencimentos serão antecipados somente se ultrapassarem esse limite. Em 30 de junho 2023, a Companhia não descumpriu nenhuma cláusula restritiva.

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

Patrimônio líquido

< 0,5

A parcela não circulante dos empréstimos e financiamentos em 30 de junho 2023 possuem os seguintes vencimentos:

Período	30/06/2023	
	Controladora	Consolidado
Julho de 2024 a Junho de 2025	247.569	255.338
Julho de 2025 a Junho de 2026	239.179	278.934
Julho de 2026 a Junho de 2027	114.438	167.808
A partir de Julho de 2027	356.339	416.380
	957.525	1.118.460

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

9.2. Financiamentos por arrendamento

A Companhia possui arrendamentos de imóveis e veículos. O prazo dos arrendamentos de imóveis varia entre 1 e 4 anos, e o de veículos possui prazo de 1 ano. Os principais arrendamentos da Companhia são: a) o prédio onde 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:

	30/06/2023	
	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2022	30.415	31.145
Pagamentos de principal	(4.325)	(4.359)
Pagamento de juros	(1.172)	(1.217)
AVP (Juros apropriado)	1.653	1.720
Saldo em 30/06/2023	26.571	27.289
Curto Prazo	9.982	10.632
Longo Prazo	16.589	16.657

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

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

	30/06/2023	
	Controladora	Consolidado
Vencimento até 1 ano	9.982	10.632
Vencimento entre 1 e 2 anos	6.612	6.667
Vencimento entre 2 e 3 anos	6.112	6.126
Vencimento acima de 3 anos	3.865	3.864
	26.571	27.289

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

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	10.632	10.942	310
2º ano	6.666	6.949	283
3º ano	6.126	6.404	278
4º ano	3.865	4.050	185
	27.289	28.345	1.056

10. Fornecedores e Risco sacado

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Fornecedores de insumos de obra	337	513	100.257	106.414
Fornecedores de Marketing e Propaganda	198	159	6.066	6.100
Fornecedores de Insumos e serviços administrativos	6.736	7.718	8.765	9.226
Outros fornecedores	4.319	2.247	13.425	10.425
Total geral	11.590	10.637	128.513	132.165
Fornecedores	11.511	10.637	121.287	121.945
Fornecedores Convênio – Risco sacado (a)	79	-	7.226	10.220
Total geral	11.590	10.637	128.513	132.165
Circulante	11.422	10.446	119.771	122.694
Não circulante	168	191	8.742	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 junho de 2023 foi de 18 dias.

11. Obrigações trabalhistas

Composição do saldo de obrigações trabalhistas:

	Controladora		Consolidado	
Descrição	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Salários e retiradas a pagar	3.974	3.254	8.733	7.309
Encargos trabalhistas e previdenciários	2.058	2.374	6.092	6.386
Provisões trabalhistas	14.847	11.528	32.800	23.374
Outros	802	1.679	1.074	2.164
	21.681	18.835	48.699	39.233

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

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:

Impostos correntes	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
PIS	163	133	233	218
COFINS	970	775	1.299	1.168
Regime especial de tributação	-	-	6.560	6.533
IRPJ	739	-	1.031	1.305
CSLL	-	-	483	618
Outros	-	567	6.045	5.313
	1.872	1.475	15.651	15.155
Impostos diferidos				
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
PIS	9	8	2.975	2.669
COFINS	39	39	13.665	12.278
AVP	-	-	(1.303)	(1.299)
IRPJ	28	28	9.569	9.052
CSLL	14	15	5.213	4.741
Outros	-	-	(1.338)	(1.169)
	90	90	28.781	26.272
	1.962	1.565	44.432	41.427
Circulante	1.962	1.565	29.897	28.690
Não circulante	-	-	14.535	12.737

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 pelas variações dos preços de venda das unidades dos respectivos empreendimentos.

	Controladora	Consolidado
31/12/2022	169.637	2.501.846
(+) Aquisições	23.000	292.942
(-) Pagamentos	-	(108.838)
(+/-) Revisões	-	29.789
(-) Transferência para SPEs	(192.637)	-
(-) Cancelamento contrato	-	(97.107)
(-) venda de SPE	-	(12.226)
30/06/2023	-	2.606.406

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

	Controladora	Consolidado
31/12/2021	70.877	2.122.997
(+) Aquisições	195.220	629.349
(+/-) Revisões	-	41.268
31/12/2022	169.637	2.501.846

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Circulante	-	-	111.111	113.361
Não Circulante	-	169.637	2.495.295	2.388.485

	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
<i>Aging list:</i>		
Até 1 ano	111.111	113.361
Entre 1 e 2 anos	62.818	91.838
Entre 2 e 3 anos	51.123	69.728
Entre 3 e 4 anos	8.709	10.400
Após 4 anos	2.372.645	2.216.519
	2.606.406	2.501.846

14. Adiantamento de clientes

Controladora	31/12/2022	(+) Aquisições/ recebimentos	(-) Amortizações	(-) Transferência para SPE	30/06/2023
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	380	-	-	-	380
Total adiantamentos	380	-	-	-	380
Circulante	-				-
Não circulante	380				380

Controladora	31/12/2021	(+) Aquisições/ recebimentos	(-) Amortizações	(-) Transferência para SPE	31/12/2022
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	27.086	20.875	-	(47.581)	380
Total adiantamentos	27.086	20.875	-	(47.581)	380
Circulante	-				-
Não circulante	27.086				380

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

Consolidado	31/12/2022	(+) aquisições/ recebimentos	(-) amortizações	(+/-) revisões	(-) baixas/ cancelamento/ venda SPE	30/06/2023
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	417.632	5.046	(8.709)	-	(7.310)	406.659
Adiantamento por recebimento (ii)	9.823	60.970	(32.844)	-	(1.661)	36.288
Total adiantamentos	427.455	66.016	(41.553)	-	(8.971)	442.947
Circulante	28.540					45.816
Não circulante	398.915					397.131

Consolidado	31/12/2021	(+) Aquisições/ recebimentos	(-) amortizações	(+/-) Revisões	(-) Baixas/ cancelamentos/ venda SPE	31/12/2022
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	377.060	79.263	(28.781)	(3.104)	(6.806)	417.632
Adiantamento por recebimento (ii)	12.989	27.043	(22.010)	-	(8.199)	9.823
Total adiantamentos	390.049	106.306	(50.791)	(3.104)	(15.005)	427.455
Circulante	14.705					28.540
Não circulante	375.344					398.915

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

15. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Débitos com clientes	40.649	16.824	78.924	21.653
Débitos com parceiros (a)	-	-	26.920	26.920
Contas a pagar por aquisições de participações societárias (b)	1.851	2.439	86.707	89.182
Passivo a descoberto (c)	17.047	13.782	455	-
Derivativos a pagar	-	8.430	-	8.430
Outros	6.303	7.178	29.522	36.006
Total	65.850	48.653	222.528	182.191
Circulante	65.822	46.625	127.136	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. Em 30 de junho de 2023, os projetos encontram-se na fase pré-operacional.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

- b) Está representado nessa rubrica o saldo de contas a pagar pela aquisição de participação societária em empresas em que a Companhia mantém investimentos. Abaixo demonstramos a movimentação do saldo:

Objeto	Data da operação	% Negociado	31/12/2022	(+) Aquisição de quotas	(-) Pagamentos	(+) Correção	(-) Baixa	30/06/2023
SCP - Direcional/DAN/Gontijo Fernandes - Jacundá	01/10/2008	30,00%	28	-	-	-	-	28
Santa Margarida, Sódalita, São Primiano, Petiolare	11/03/2014	100,00%	2.000	-	-	-	(2.000)	-
Novo Hamburgo Empreendimentos Imobiliários Ltda - SCP Castela	21/11/2022	40,00%	411	-	(411)	-	-	-
Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda. (v)	30/06/2023	10,00%	-	1.823	-	-	-	1.823
Total Controladora			2.439	1.823	(411)	-	(2.000)	1.851
Circulante			2.411					1.823
Não circulante			28					28
Jardim Santo Antonio Incorporacao Imobiliaria SPE Ltda. (i)	15/06/2021	83,33%	1.226	-	(1.226)	-	-	-
Jardim Bela Vista Incorporação Imobiliaria SPE Ltda (i)	15/06/2021	83,33%	5.109	-	-	-	-	5.109
BFRE Assessoria Empresarial e Participações Ltda. (ii)	05/05/2021	100,00%	74.298	-	-	2.722	-	77.020
Diorama Empreendimentos Imobiliário Ltda. (iii)	27/07/2022	100,00%	4.550	-	-	-	-	4.550
ÁTICA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	14/09/2022	75,00%	1	-	(1)	-	-	-
QRTZ26 INCORPORAÇÕES DE IMÓVEIS SPE LTDA (iv)	22/12/2022	60,00%	1.970	-	(1.970)	-	-	-
Total Controladas			87.154	-	(3.197)	2.722	-	86.679
Eliminação de aquisições <i>intercompany</i>			(411)	(1.823)	411		-	(1.823)
Total Consolidado			89.182	-	(3.197)	2.722	(2.000)	86.707
Circulante			12.162					12.409
Não Circulante			77.020					74.298

- (i) Em 15 de junho de 2021, a Companhia adquiriu 83,33% da participação da Jardim Santo Antonio Incorporação Imobiliária SPE Ltda pelo valor de R\$4.607, quitado em 25 de janeiro de 2023. Na mesma data, a Companhia adquiriu 83,33% da participação da Jardim Bela Vista Incorporação Imobiliária SPE Ltda pelo valor de R\$5.109, com vencimento em 15 de junho de 2025.
- (ii) Em 05 de maio de 2021, a Riva adquiriu 100% da participação da empresa BFRE Assessoria Empresarial e Participações Ltda pelo valor de R\$86.564. O saldo a pagar em 30 de junho era de R\$77.020.
- (iii) Em 27 de julho de 2022, a Riva adquiriu 100% das quotas da Diorama Empreendimentos Imobiliários Ltda, pelo valor de R\$4.550, sendo esse o saldo em 30 de junho 2023.
- (iv) Em 22 de dezembro de 2022, a Riva adquiriu 60% das quotas da empresa QRTZ26 Incorporações de Imóveis Ltda pelo valor de R\$1.971, quitado em 05 de janeiro de 2023.
- (v) Em junho de 2023, a Direcional adquiriu 10% das quotas da Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda, pelo valor de R\$1.823, sendo esse o saldo a pagar.
- c) Está representado nessa rubrica o saldo de investimentos em controladas ou controladas em conjunto que estão com patrimônio líquido negativo.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais 30 de junho de 2023

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

15.1. Passivo de Cessão

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Crédito cessão de recebíveis - Venda de carteira	-	-	117.638	88.320
Circulante	-	-	18.947	13.826
Não circulante	-	-	98.691	74.494

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

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

Como os recebíveis ora cedidos ainda não estão performados, não é possível transferir todos os riscos para a cessionária. Dessa forma, a Companhia está exposta a um pequeno risco em caso de uma eventual inadimplência ou distrato da unidade, sendo obrigada a ressarcir a cessionária do respectivo valor. Esse risco se extingue no momento em que as unidades forem alienadas a favor do cessionário.

16. Provisões

16.1. Provisão para garantia

	Controladora	Consolidado
Saldo 31/12/2022	1.233	42.279
(+) Provisões	1.473	9.140
(-) Reversões/baixas	-	(564)
(-) Pagamentos	(773)	(8.865)
Saldo 30/06/2023	1.933	41.990

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Circulante	1.903	1.233	25.934	28.392
Não circulante	30	-	16.056	13.887
	1.933	1.233	41.990	42.279

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

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 junho de 2023 (1,07% e 0,97% em 31 de dezembro de 2022, respectivamente).

16.2. Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

	Controladora			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022	316	428	3.020	3.764
Provisões	-	558	8.293	8.851
Reversões	(286)	(103)	(1.752)	(2.141)
Pagamentos	-	(123)	(77)	(200)
Saldo em 30 de junho 2023	30	760	9.484	10.274

	Consolidado			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022	331	6.653	19.214	26.198
Provisões	-	3.311	15.164	18.475
Reversões	(296)	(4.236)	(6.982)	(11.514)
Pagamentos	-	(1.839)	(1.607)	(3.446)
Saldo em 30 de junho 2023	35	3.889	25.789	29.713

A Companhia está envolvida em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível. Em 30 de junho 2023, os valores consolidados são: trabalhista R\$19.155, tributário R\$14.537 e cível R\$295.896. Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

17. Patrimônio líquido

17.1. Capital social

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

Já em dezembro de 2021, com o objetivo de monetizar as ações da Companhia mantidas em tesouraria, o Conselho de Administração aprovou a contratação de uma operação de derivativos referenciada em ações. O derivativo foi realizado na forma de um *SWAP* em que a Companhia está na posição ativa no preço de suas ações acrescido de eventuais proventos e na posição passiva no CDI mais *spread*. Para essa operação foram alienadas 4.000.000 de ações. Essa contratação foi celebrada com instituição financeira de primeira linha e terá duração máxima de 18 (dezoito) meses.

Em abril de 2023, a operação foi encerrada e, em reunião do Conselho de Administração da Companhia, foi aprovada uma nova contratação de operação de derivativos, nos mesmos moldes da anterior, isto é, celebrada com instituição financeira de primeira linha, com duração máxima de 18 (dezoito) meses e envolvendo a quantidade de 4.000.000 de ações.

Em 28 de junho de 2023, o Conselho de Administração aprovou o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do seu capital autorizado, passando de R\$ 752.982 para R\$ 1.181.857, um aumento, portanto, no montante de R\$ 428.875, mediante a emissão de 23.500.000 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal da Companhia, em decorrência de oferta pública de distribuição primária de ações. Dessa maneira, o capital social da Companhia passa a ser dividido em 173.500.000 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, resultando em 172.693.506 ações em circulação e 806.494 ações em tesouraria. Em 30 de junho de 2023, as subscritas ainda não haviam sido integralizadas, portanto não compuseram o aumento. A integralização das ações ocorreu em 04 de julho de 2023 através da liquidação da oferta pública conforme Nota Explicativa 26.

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

17.2. Ações em tesouraria

Durante o período encerrado em 30 de junho 2023, foram cedidas 208.314 ações que estavam em tesouraria no âmbito dos Programas I e II de Matching de Ações, remanescendo um saldo de 1.639.700 ações do Programa. Além disso, não houve recompra de ações, de maneira que o resultado permaneceu em 172.693.506 ações em circulação e 806.494 ações em tesouraria.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

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

O Conselho de Administração aprovou seis programas de recompra de ações de emissão da própria Companhia entre os anos de 2011 e 2023, objetivando a manutenção em tesouraria e posterior cancelamento ou alienação, sem redução do capital social, com o fim de maximizar valor para os acionistas. Foi adquirido o total de 12.769.705 ações, com desembolso de R\$110.416, ao preço médio de R\$8,65 por ação. Em maio de 2021, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o cancelamento de 3.398.749 (três milhões, trezentas e noventa e oito mil, setecentas e quarenta e nove) ações ordinárias mantidas em tesouraria.

Em dezembro de 2021, foi aprovado, pelo Conselho de Administração da Companhia, a contratação de uma operação de derivativos referenciada em ações da Companhia, o que resultou em 4.000.000 de ações alienadas para a consumação dessa operação.

Em abril de 2023, a operação foi encerrada e, em reunião do Conselho de Administração da Companhia, foi aprovada uma nova contratação de operação de derivativos, nos mesmos moldes da anterior, isto é, celebrada com instituição financeira de primeira linha, com duração máxima de 18 (dezoito) meses e envolvendo a quantidade de 4.000.000 de ações.

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.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

17.4. Reserva de lucro

17.4.1. Reserva legal

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

17.4.2. Reserva de retenção de lucros

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

17.4.3. Distribuição de dividendos

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

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

17.5. Lucro por ação

Os cálculos de lucro por ação para o período findo em 30 de junho 2023 e 2022 podem ser assim demonstrados:

	30/06/2023	30/06/2022
Lucro do período	163.193	49.141
Média ponderada do número de ações	149.332.489	149.259.682
Lucro líquido básico por ação - R\$	1,09	0,33
Efeito diluidor das opções de compra de ações	1.785.038	668.691
Média ponderada do número de ações (diluída)	151.117.527	149.945.080
Lucro líquido diluído por ação - R\$	1,08	0,33

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais 30 de junho de 2023

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

17.6. Participações de não controladores

No período findo em 30 de junho 2023, as variações no patrimônio líquido das controladas geraram uma redução de R\$28.980 no patrimônio líquido dos não controladores. No mesmo período, a participação dos acionistas não controladores no resultado foi de R\$23.845.

Não houve aquisições de participações junto aos acionistas não controladores em 2023.

18. Receita líquida

	Controladora			
	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2022 a 30/06/2022
Receita bruta de serviços	14.157	5.850	20.347	13.593
Receita bruta total	14.157	5.850	20.347	13.593
Impostos incidentes sobre vendas	(2.000)	(657)	(4.046)	(2.400)
Vendas canceladas	-	-	(1.163)	(1.137)
Receita operacional líquida	12.157	5.193	15.138	10.056

	Consolidado			
	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2022 a 30/06/2022
Receita bruta de vendas	1.166.002	607.155	1.062.653	587.855
Receita bruta de serviços	37.869	18.524	39.855	25.679
Receita bruta total	1.203.871	625.679	1.102.508	613.534
Ajuste a valor presente	(4.078)	173	315	(67)
Impostos incidentes sobre vendas	(29.532)	(14.965)	(28.932)	(16.193)
Vendas canceladas	(7.584)	(5.479)	(19.670)	(11.148)
Receita operacional líquida	1.162.677	605.408	1.054.221	586.126

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\$8.709 em 30 de junho 2023 (R\$4.863 em 30 de junho de 2022) referentes à apropriação de permutas por unidades a construir por terrenos.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

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:

I) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas	1.083.695
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Receita de Vendas Contratadas	3.491.164
b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	2.407.469
<i>Receitas de Vendas Apropriadas</i>	<i>2.470.562</i>
<i>Distratos - Receitas estornadas</i>	<i>(63.093)</i>
II) Receitas de Indenizações por distratos	1.220
III) Custo Orçado a Apropriar de unidades Vendidas	654.040
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	2.131.249
b) Custo de Construção Incorrido	1.495.831
Encargos Financeiros Apropriados	38.938
c) Distratos - Custo de Construção	(18.622)
Distratos - Encargos Financeiros	(166)
Drive CI / CO (sem encargos financeiros)	69,31%
IV) Custo Orçado a Apropriar em Estoque	1.092.462
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	1.687.662
b) Custo de Construção Incorrido	595.200
Encargos Financeiros Apropriados	26.603
Unidades Vendidas	28.433

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais
30 de junho de 2023

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

b) Resultado apropriado

	01/01/2023 a 30/06/2023		01/04/2023 a 30/06/2023		01/01/2022 a 30/06/2022		01/04/2022 a 30/06/2022	
Resultado apropriado de	Receitas de unidades vendidas	(-) custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) custo das unidades vendidas
Controladora								
Serviços	12.157	(4.154)	5.193	(2.379)	15.138	(8.004)	10.056	(4.477)
Incorporação - imóveis concluídos	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Controladora	12.157	(4.154)	5.193	(2.379)	15.138	(8.004)	10.056	(4.477)
Controladas								
Serviços	19.900	(14.243)	10.333	(8.574)	15.589	(16.714)	9.959	(9.441)
Terreno	-	-	-	-	2.190	(2.910)	2.116	(2.910)
Incorporação - imóveis concluídos	103.017	(71.830)	33.826	(25.427)	173.146	(110.636)	69.541	(43.555)
Incorporação - imóveis em construção	1.027.603	(669.425)	556.056	(363.847)	848.158	(543.634)	494.454	(320.578)
Total Controladas	1.150.520	(755.498)	600.215	(397.848)	1.039.083	(673.894)	576.070	(376.484)
Total Consolidado	1.162.677	(759.652)	605.408	(400.227)	1.054.221	(681.898)	586.126	(380.961)

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

19. Custos e despesas

19.1. Custos e despesas por natureza

Descrição	Controladora			
	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2022 a 30/06/2022
Matéria-prima, e materiais de uso e consumo	(1.514)	(1.134)	(1.668)	(1.109)
Despesas com pessoal	(50.468)	(26.550)	(42.320)	(20.457)
Depreciação e amortização	(11.955)	(5.901)	(11.425)	(5.199)
Serviços de terceiros	(5.867)	(2.856)	(2.360)	(1.110)
Energia elétrica, água e telefone	(1.189)	(596)	(1.239)	(653)
Despesas gerais com vendas	(2.013)	(823)	(1.388)	(681)
Provisão para plano de opções de ações	(2.857)	(1.301)	(1.484)	(739)
Provisão para PLR	(3.475)	(1.358)	(4.322)	(3.077)
Outras despesas	(6.523)	(3.736)	(5.029)	(2.524)
	(85.861)	(44.255)	(71.235)	(35.549)

Classificados como

Custos dos imóveis vendidos	(582)	(577)	(780)	(513)
Custos de serviços prestados	(3.572)	(1.802)	(7.224)	(3.964)
Despesas comerciais	(5.430)	(2.565)	(3.339)	(927)
Despesas gerais e administrativas	(76.277)	(39.311)	(59.892)	(30.145)
	(85.861)	(44.255)	(71.235)	(35.549)

Descrição	Consolidado			
	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2022 a 30/06/2022
Matéria-prima, e materiais de uso e consumo	(601.805)	(310.982)	(555.543)	(310.463)
Despesas com pessoal	(166.497)	(85.079)	(149.339)	(79.990)
Juros Capitalizados	(20.442)	(15.889)	(27.682)	(24.371)
Depreciação e amortização	(30.671)	(17.123)	(27.828)	(13.644)
Serviços de terceiros	(12.934)	(6.598)	(7.686)	(3.829)
Energia elétrica, água e telefone	(2.665)	(1.314)	(2.935)	(1.569)
Despesas gerais com vendas	(32.237)	(17.335)	(36.082)	(19.310)
Comissão de vendas	(56.191)	(33.205)	(53.286)	(30.132)
Provisão para plano de opções de ações	(2.857)	(1.301)	(1.484)	(739)
Provisão para PLR	(3.592)	(1.471)	(4.958)	(3.710)
Outras despesas	(12.019)	(6.871)	(8.929)	(4.733)
	(941.910)	(497.168)	(875.752)	(492.490)

Classificados como

Custos dos imóveis vendidos	(741.836)	(389.850)	(682.465)	(389.892)
Custos de serviços prestados	(17.816)	(10.377)	(23.941)	(13.406)
Despesas comerciais	(96.878)	(53.518)	(97.629)	(52.798)
Despesas gerais e administrativas	(85.380)	(43.423)	(71.717)	(36.394)
	(941.910)	(497.168)	(875.752)	(492.490)

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

19.2. Outras receitas e (despesas) operacionais

	Controladora			
	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2022 a 30/06/2022
Outras receitas e (despesas) Operacionais				
Despesas de projetos descontinuados e encerrados	(200)	(200)	(10)	-
Despesas não recorrentes de SPEs e sociedades	(12.622)	(12.622)	(667)	(340)
Provisão para perdas	525	525	-	-
Resultado com alienação e participação societária	55.689	55.689	-	-
Contingências e despesas Jurídicas	(3.499)	(4.959)	(72)	1.032
Obrigações Societárias com Sócios e Parceiros	660	364	(104)	(161)
Outros	(4.503)	(228)	(1.613)	(1.139)
Total	36.050	38.569	(2.466)	(608)

	Consolidado			
	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2022 a 30/06/2022
Outras receitas e (despesas) Operacionais				
Despesas de projetos descontinuados e encerrados	(6.911)	(3.815)	(6.364)	(6.354)
Despesas não recorrentes de SPEs e sociedades	(17.936)	(17.762)	(2.567)	(2.240)
Provisão para perdas	(5.061)	(3.658)	(2.157)	(802)
Resultado com alienação e participação societária	51.695	51.695	5.297	5.297
Contingências e despesas Jurídicas	(16.120)	(12.183)	(8.682)	(3.818)
Obrigações Societárias com Sócios e Parceiros	(5.192)	(3.204)	(3.824)	(3.838)
Outros	(7.543)	(1.758)	(8.763)	(6.479)
Total	(7.068)	9.315	(27.060)	(18.234)

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.

Notas Explicativas


Notas explicativas às informações trimestrais
30 de junho de 2023

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

	Controladora			
	01/01/2023 a	01/04/2023 a	01/01/2022 a	01/04/2022 a
	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2022
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	45.105	20.663	29.980	15.569
Ganho <i>hedge accounting</i>	5.629	951	13.644	9.298
Atualização monetária e juros contratuais	864	377	857	436
Receita com derivativos	54.718	39.210	15.364	3.092
	106.316	61.201	59.845	28.395
Despesas financeiras				
Despesas com juros	(71.367)	(34.588)	(80.525)	(42.507)
Despesas bancárias	(357)	(194)	(663)	(370)
Despesa <i>hedge accounting</i>	(35.884)	(26.063)	(6.014)	-
Juros sobre arrendamento	(1.653)	(858)	(1.341)	(763)
Despesas com derivativos	(14.315)	(7.295)	(24.914)	(13.878)
	(123.576)	(68.998)	(113.457)	(57.518)
Resultado financeiro líquido	(17.260)	(7.797)	(53.612)	(29.123)

	Consolidado			
	01/01/2023 a	01/04/2023 a	01/01/2022 a	01/04/2022 a
	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2022
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	54.170	26.559	38.544	20.029
Ganho <i>hedge accounting</i>	5.629	951	13.644	9.298
Atualização monetária e juros contratuais	3.593	1.427	2.982	1.806
Receita com derivativos	54.718	39.210	15.364	3.093
	118.110	68.147	70.534	34.226
Despesas financeiras				
Despesas com juros	(75.254)	(35.505)	(86.211)	(45.705)
Despesas bancárias	(3.601)	(1.956)	(3.722)	(2.065)
Despesa com venda de carteira	(7.785)	2.416	(3.571)	(2.600)
Despesa <i>hedge accounting</i>	(35.884)	(26.063)	(6.014)	-
Juros sobre arrendamento	(1.720)	(896)	(1.418)	(804)
Despesas com derivativos	(14.315)	(7.295)	(24.915)	(13.877)
	(138.559)	(69.299)	(125.851)	(65.051)
Resultado financeiro, líquido	(20.449)	(1.152)	(55.317)	(30.825)

Notas Explicativas


Notas explicativas às informações trimestrais
30 de junho de 2023

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

21. Imposto de renda e contribuição social

	Controladora			
	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2022 a 30/06/2022
Lucro antes do IRPJ e CSLL	163.198	104.441	49.156	22.443
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	55.487	35.510	16.713	7.630
Empresas tributadas pelo Lucro Real				
Adições e Exclusões	39.108	30.878	19.455	9.850
Adição (exclusão) equivalência patrimonial	(218.112)	(112.731)	(180.894)	(96.506)
Base de tributação	(15.806)	22.588	(92.720)	(45.374)
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base de tributação	14	5	-	-
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
Despesa com imposto	5	2	-	-
Despesa com imposto diferido	-	-	-	-
Empresas tributadas pelo RET (1%)				
Base de tributação	-	-	3.131	1.993
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	0,47%	0,47%	0,47%	0,47%
Despesa com imposto	-	-	-	-
Despesa com imposto diferido	-	-	15	10
Empresas tributadas pelo RET (4%)				
Base de tributação	-	-	-	-
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	-	-	-	-
Despesa com imposto diferido	-	-	-	-
Despesa com IRPJ e CSLL do período	5	2	15	10
Alíquota efetiva	0,00%	0,00%	0,03%	0,04%

Notas Explicativas


Notas explicativas às informações trimestrais
30 de junho de 2023

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

	Consolidado			
	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2022 a 30/06/2022
Lucro antes do IRPJ e CSLL	211.937	128.336	104.483	49.437
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	72.059	43.634	35.524	16.809
Empresas tributadas pelo Lucro Real				
Adições e Exclusões	-	-	-	-
Adição (exclusão) equivalência patrimonial	-	-	-	-
Base de tributação	-	-	-	-
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base de tributação	10.366	5.792	8.679	5.589
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
Despesa com imposto	3.568	1.974	3.091	1.868
Despesa com imposto diferido	(44)	(5)	(140)	33
Empresas tributadas pelo RET (1%)				
Base de tributação	1.958	(493)	3.463	2.314
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	0,47%	0,47%	0,47%	0,47%
Despesa com imposto	9	-	1	1
Despesa com imposto diferido	-	(2)	16	10
Empresas tributadas pelo RET (4%)				
Base de tributação	1.112.788	604.008	1.010.881	555.214
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	19.485	10.054	18.119	10.348
Despesa com imposto diferido	1.881	1.543	1.290	312
Despesa com IRPJ e CSLL do período	24.899	13.564	22.377	12.572
Alíquota efetiva	11,75%	10,57%	21,42%	25,43%

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos períodos findos em 30 de junho 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



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

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
				Total
Em 30 de junho 2023				
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	326.169	255.338	278.934	584.188
Fornecedores (Nota 10)	112.545	8.742	-	-
Fornecedores Convênio – Risco Sacado (Nota 10)	7.226	-	-	-
Arrendamentos (Nota 9.2)	10.632	6.667	6.126	3.864
Partes relacionadas (Nota 6.1)	41.277	-	-	-
Credores por imóveis compromissados (Nota 13)	111.111	62.818	51.123	2.381.354
Adiantamento por recebimento (Nota 14)	36.288	-	-	-
				36.288

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

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 30 de junho 2023, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. A maior parte do contas a receber de clientes é repassada durante a construção do empreendimento por meio de financiamento associativo, e as parcelas de vendas diretas, em sua maioria, são garantidas pelas próprias unidades. A parcela que não é garantida por meio da unidade, a Companhia realiza provisão para perda estimada com base no seu histórico de inadimplência para essas parcelas.

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria

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

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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Ativos financeiros					
Custo amortizado		64.129	23.637	826.763	696.137
Contas a receber	4.1	13.716	13.797	740.109	678.185
Contas a receber por alienação de investimentos	4.2	41.382	501	75.461	7630
Outras contas a receber	-	9.031	9.339	11.193	10.322
Valor justo pelo resultado (*)		835.975	872.134	1.176.380	1.204.829
Caixa e bancos	3.1	1.462	1.384	147.795	161.298
Equivalente de caixa	3.1	333.452	451.711	489.602	571.826
Aplicações financeiras	3.2	437.884	401.582	475.806	454.248
Derivativos a receber	4.3	63.177	17.457	63.177	17.457
Total dos ativos financeiros		900.104	895.771	2.003.143	1.900.966
Passivos financeiros					
Custo amortizado		1.415.316	1.351.580	1.990.873	1.827.243
Adiantamento por recebimento	14	-	-	36.288	9.823
Empréstimos e financiamentos	9	1.282.790	1.273.125	1.444.629	1.389.826
Fornecedores	-	11.590	10.637	128.513	132.165
Partes relacionadas	6.1	55.086	27.595	41.277	33.348
Outras contas a pagar	15	65.850	40.223	222.528	173.761
Passivo de cessão	15.1	-	-	117.638	88.320
Valor justo por meio de resultado		-	178.067	2.606.406	2.510.276
Credores por imóveis compromissados	13	-	169.637	2.606.406	2.501.846
Derivativos a pagar	15	-	8.430	-	8.430
Passivos financeiros		1.415.316	1.529.647	4.597.279	4.337.519

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

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

Em 30 de junho 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	64.129	64.129	-	826.763	826.763	-
Contas a receber	13.716	13.716	-	740.109	740.109	-
Contas a receber por alienação de investimentos	41.382	41.382	-	75.461	75.461	-
Outras contas a receber	9.031	9.031	-	11.193	11.193	-
Valor justo por meio de resultado	835.975	835.975	-	1.176.380	1.176.380	-
Caixa e bancos	1.462	1.462	-	147.795	147.795	-
Equivalente de caixa	333.452	333.452	-	489.602	489.602	-
Aplicações financeiras	437.884	437.884	-	475.806	475.806	-
Derivativos a receber	63.177	63.177	-	63.177	63.177	-
Total dos ativos financeiros	900.104	900.104	-	2.003.143	2.003.143	-
Passivos financeiros						
Custo amortizado	1.415.316	1.431.812	(16.496)	1.990.873	2.007.401	(16.528)
Adiantamento por recebimento	-	-	-	36.288	36.288	-
Empréstimos e financiamentos	1.282.790	1.299.286	(16.496)	1.444.629	1.461.157	(16.528)
Fornecedores	11.590	11.590	-	128.513	128.513	-
Partes relacionadas	55.086	55.086	-	41.277	41.277	-
Outras contas a pagar	65.850	65.850	-	222.528	222.528	-
Passivo de cessão	-	-	-	117.638	117.638	-
Valor justo por meio de resultado	-	-	-	2.606.406	2.606.406	-
Credores por imóveis compromissados	-	-	-	2.606.406	2.606.406	-
Derivativos a pagar	-	-	-	-	-	-
Passivos financeiros	1.415.316	1.431.812	(16.496)	4.597.279	4.613.807	(16.528)

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

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

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



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

Hedge de valor Justo	Valor Nominal	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Cédula de Crédito Bancário (Item Protegido)	200.000	IPCA	223.999	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	IPCA	223.999	23.999
	Ponta Passiva	CDI -1,45%	(201.360)	(1.360)
Posição líquida SWAP			22.639	22.639
(+/-) Hedge accounting de valor justo			11.336	11.336

Hedge de valor Justo	Valor Nominal	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido)	229.554	IPCA + 4,8444%	168.476	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	IPCA + 4,8444%	168.476	(61.078)
	Ponta Passiva	CDI + 1,4522%	(154.790)	74.764
Posição líquida SWAP			13.686	13.686
(+/-) Hedge accounting de valor justo			562	562

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%	320.778	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	IPCA+6,4899%	320.778	20.778
	Ponta Passiva	CDI + 1,22%	(301.840)	(1.840)
Posição líquida SWAP			18.938	18.938
(+/-) Hedge accounting de valor justo			(9.445)	(9.445)

Hedge de valor Justo	Valor Nominal	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Ações DIRR3	22.787	DIRR3+Proventos	26.200	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	DIRR3+Proventos	26.200	3.413
	Ponta Passiva	CDI + 0,50%	(23.562)	(775)

Hedge de valor Justo	Valor Nominal	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Ações DIRR3	22.787	DIRR3+Proventos	26.200	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	DIRR3+Proventos	26.200	3.413
	Ponta Passiva	CDI + 0,50%	(23.562)	(775)

Hedge de valor Justo	Valor Nominal	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Ações DIRR3	22.787	DIRR3+Proventos	26.200	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	DIRR3+Proventos	26.200	3.413
	Ponta Passiva	CDI + 0,50%	(23.562)	(775)

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

Em 30 de junho 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	223.999	201.360	22.639	11.336
SWAP (b)	dez/21	IPCA+4,00% / CDI - 0,8900%	dez/24	229.554	168.476	154.790	13.686	562
SWAP (b)	jul/22	IPCA+6,4899% / CDI + 1,22%	jun/32	300.000	320.778	301.840	18.938	(9.445)
SWAP (a)	abr/23	DIRR3+Proventos / CDI + 0,50%	set/24	22.787	26.200	23.562	2.638	-
SWAP (a)	abr/23	DIRR3+Proventos / CDI + 0,50%	set/24	22.787	26.200	23.562	2.638	-
SWAP (a)	abr/23	DIRR3+Proventos / CDI + 0,50%	set/24	22.787	26.200	23.562	2.638	-

- (a) **Derivativos não designados como instrumentos de hedge:** Em 14 abril de 2023 a companhia contratou um SWAP, onde se comprometeu a pagar CDI +0,50% a.a. em troca da variação do preço de suas ações acrescido dos proventos eventualmente pagos no período de vigência do SWAP.
- (b) **Derivativos designados como instrumentos de Hedge de Valor Justo:** Em 30 de junho 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.

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:

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais 30 de junho de 2023

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

Ativos e Passivos Líquidos (em milhares de reais)	Saldo Líquido em 30/06/2023	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	(146.025)	(1.541)	(2.311)	(3.081)	(3.851)	(4.622)
CDI	437.929	29.889	44.833	59.777	74.722	89.666
IPCA	(1.185.154)	(18.725)	(28.088)	(37.451)	(46.814)	(56.176)
POUP	(14.719)	(454)	(681)	(908)	(1.135)	(1.362)
INCC	(1.345.902)	(26.447)	(39.670)	(52.894)	(66.117)	(79.341)
Total	(2.253.871)					

Indexador	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	1,06%	1,58%	2,11%	2,64%	3,17%
CDI	6,83%	10,24%	13,65%	17,06%	20,48%
IPCA	1,58%	2,37%	3,16%	3,95%	4,74%
POUP	3,09%	4,63%	6,17%	7,71%	9,26%
INCC	1,97%	2,95%	3,93%	4,91%	5,90%

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



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

Riscos operacionais

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

Gestão do capital social

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

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

	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Empréstimos e financiamentos	1.444.629	1.389.826
(-) Caixa e equivalente de caixa	637.397	733.124
(-) Aplicações financeiras	475.806	454.248
(-) Derivativos	63.177	9.027
Dívida líquida	268.249	193.427
Pagamento de dividendos	104.287	69.964
Recompra de ações	-	5.540
Patrimônio líquido	1.610.610	1.449.695
Dívida líquida sobre o patrimônio líquido	16,66%	13,34%

Ativos dados em garantia

Os ativos dados em garantia relativos aos empréstimos e financiamentos estão divulgados nas Notas Explicativa nº 9. A Companhia e suas controladas mantêm depósitos judiciais em 30 de junho 2023 no montante de R\$17.832 (31 de dezembro de 2022 - R\$17.367) como parte de discussão de seus passivos contingentes.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

Durante o exercício de 2022, a Companhia concedeu aos beneficiários do Plano o montante de R\$3.077, correspondente a 337.784 ações. Já durante o ano de 2023, a Companhia concedeu aos beneficiários do Plano o montante de R\$2.159, correspondente a 208.304 ações. quantidades de ações outorgadas, prazos de carência e período, aprovados pelo Conselho de Administração, estão comentadas a seguir:

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	-	-	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	-	-	45.000	15.000
2º Matching	2020	4 anos	340.000	340.000	-	-	255.000	85.000
1º Matching	2020	4 anos	8.105	8.105	-	106	7.127	872
2º Matching	2020	4 anos	55.947	55.947	-	-	51.007	4.940
1º Matching	2020	4 anos	378.000	367.600	10.400	43.150	165.350	159.100
2º Matching	2021	4 anos	26.804	26.804	-	2.326	15.062	9.416
2º Matching	2021	4 anos	26.853	26.703	150	-	21.879	4.824
2º Matching	2022	4 anos	13.107	13.107	-	1.228	4.046	7.833
2º Matching	2022	4 anos	13.071	13.071	-	-	9.081	3.990
2º Matching	2022	4 anos	16.262	16.262	-	1.132	5.154	9.976
2º Matching	2022	4 anos	75.294	75.294	-	-	5.073	70.221
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	347.613	3.518.828	1.639.700

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

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 30 de junho 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	3.489.252
Seguro garantia pós entrega	Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregue por até 5 anos, sobre os danos previstos no código do consumidor	115.900
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	512.066
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção	110.424
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.	73.900
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O)	70.000
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de seguro "Compreensivo de Riscos Cibernéticos"	10.000

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

25. Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Atividade de financiamento	-	2.439	81.044	11.831
Financiamento do Direito de Uso	-	2.439	-	2.439
Capitalização de juros	-	-	81.044	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

No dia 05 de julho de 2023 a Companhia comunicou ao mercado o encerramento da oferta pública de distribuição primária de 23.500.000 (vinte e três milhões e quinhentas mil) ações ordinárias de sua emissão ao preço de R\$18,25 (dezoito reais e vinte e cinco centavos) por Ação perfazendo o montante total de R\$428.875.

A quantidade inicial de Ações ofertadas, correspondente a 20.000.000 Ações, foi acrescida, a critério da Companhia, em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, em 17,5% das Ações inicialmente ofertadas, ou seja, em 3.500.000 novas Ações de emissão da Companhia, nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas, totalizando 23.500.000 Ações, as quais foram destinadas a atender excesso de demanda que foi constatado no momento em que foi fixado o Preço por Ação.

Importante mencionar que o montante de R\$ 413.429 foi transferido para a Companhia em 04 de julho de 2023 com a consequente integralização do capital.

* * *

Notas Explicativas

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 30 de junho de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos nessa data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis 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.

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 seis meses findo em 30 de junho 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 e

ao resultado abrangente dos períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2022 e às mutações do patrimônio líquido, fluxos de caixa e valor adicionado do semestre findo em 30 de junho de 2022, obtidas das informações trimestrais – ITR daquele trimestre, preparadas originalmente antes dos ajustes descritos na Nota 2.1, que foram efetuados para alterar essas informações financeiras intermediárias de 2022, e aos balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2022, obtidas das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022, apresentadas para fins de comparação. A revisão das Informações Trimestrais - ITR do trimestre findo em 30 de junho de 2022, como preparadas originalmente, e o exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram conduzidos sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatórios de revisão e de auditoria com datas de 8 de agosto de 2022 e 21 de junho de 2023, respectivamente, sem ressalvas. Como parte de nossa revisão das informações financeiras do trimestre findo em 30 de junho 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 30 de junho 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 assecuração sobre as informações financeiras daquele exercício tomadas em conjunto.

Belo Horizonte, 7 de agosto de 2023.

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

Guilherme Campos e Silva
Contador CRC 1SP218254/O-1

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

Declaro, na qualidade de diretor Financeiro da Direcional Engenharia S.A. sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, na Rua dos Otoni, nº 177, CEP 30.150-270, inscrita no CNPJ/MF nº 16.614.075/0001-00 ("Companhia"), nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, que juntamente com os demais diretores da Companhia: (i) revi, discuti e concordei com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia; e, (ii) revi, discuti e concordei com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao período encerrado em 30 de junho de 2023.

HENRIQUE ASSUNÇÃO PAIM.
DIRETOR FINANCEIRO.
Belo Horizonte, 07 de Agosto 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 30 de junho de 2023.

HENRIQUE ASSUNÇÃO PAIM.

DIRETOR FINANCEIRO.

Belo Horizonte, 07 de Agosto de 2023.