

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 30/09/2023	9
DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	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 30/09/2023	19
DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	20
Demonstração de Valor Adicionado	21

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	107
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	109
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	110

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2023
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 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	3.276.356	2.980.107
1.01	Ativo Circulante	1.453.167	1.106.808
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	519.407	453.095
1.01.02	Aplicações Financeiras	497.350	401.582
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	497.350	401.582
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	497.350	401.582
1.01.03	Contas a Receber	10.484	12.810
1.01.03.01	Clientes	10.484	12.810
1.01.03.01.01	Contas a receber por incorporação de imóveis	1.158	3.077
1.01.03.01.02	Contas a receber por prestação de serviços	9.326	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	26.342	14.649
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	26.342	14.649
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	397.919	224.491
1.01.08.03	Outros	397.919	224.491
1.01.08.03.01	Partes relacionadas	316.478	113.852
1.01.08.03.02	Outros créditos	81.441	110.138
1.01.08.03.03	Contas a receber por alienação de quotas	0	501
1.02	Ativo Não Circulante	1.823.189	1.873.299
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	129.191	218.046
1.02.01.04	Contas a Receber	1.403	987
1.02.01.04.01	Clientes	902	987
1.02.01.04.02	Contas a receber por alienação de investimentos	501	0
1.02.01.05	Estoques	18.182	169.821
1.02.01.05.01	Estoques de terrenos a incorporar	18.182	169.821
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	109.606	47.238
1.02.01.10.03	Créditos diversos	98.077	36.725
1.02.01.10.04	Depósitos Judiciais	11.529	10.513
1.02.02	Investimentos	1.599.574	1.538.553
1.02.02.01	Participações Societárias	1.599.574	1.538.553
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.479.231	1.448.884
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	120.343	89.669
1.02.03	Imobilizado	66.687	97.239
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	66.687	97.239
1.02.04	Intangível	27.737	19.461
1.02.04.01	Intangíveis	27.737	19.461

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	3.276.356	2.980.107
2.01	Passivo Circulante	498.382	529.681
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	24.895	18.835
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	24.895	18.835
2.01.02	Fornecedores	11.122	10.446
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	11.122	10.446
2.01.02.01.01	Fornecedores	11.119	10.446
2.01.02.01.02	Fornecedores - Risco Sacado	3	0
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.289	1.565
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.289	1.565
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias	1.289	1.565
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	328.340	319.095
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	318.543	308.408
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	318.543	308.408
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	9.797	10.687
2.01.05	Outras Obrigações	131.801	178.507
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	77.219	27.595
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	77.219	27.595
2.01.05.02	Outros	54.582	150.912
2.01.05.02.04	Contas a pagar	54.582	46.625
2.01.05.02.07	Dividendos propostos	0	104.287
2.01.06	Provisões	935	1.233
2.01.06.02	Outras Provisões	935	1.233
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	935	1.233
2.02	Passivo Não Circulante	843.508	1.160.445
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	833.767	984.445
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	818.682	964.717
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	818.682	964.717
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	15.085	19.728
2.02.02	Outras Obrigações	256	172.236
2.02.02.02	Outros	256	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	0	380
2.02.02.02.06	Fornecedores a pagar	228	191
2.02.04	Provisões	9.485	3.764
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	9.485	3.764
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	30	316
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	657	428
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	8.798	3.020
2.03	Patrimônio Líquido	1.934.466	1.289.981
2.03.01	Capital Social Realizado	1.161.091	752.982
2.03.01.01	Capital Social	1.181.857	752.982
2.03.01.02	Custos com emissão de ações	-20.766	0
2.03.02	Reservas de Capital	174.769	170.454

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.03.02.04	Opções Outorgadas	4.827	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	398.412	398.425
2.03.04.01	Reserva Legal	52.448	52.448
2.03.04.02	Reserva Estatutária	345.977	345.977
2.03.04.10	Transação com acionistas não controladores	-13	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	231.954	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-31.760	-31.880

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	4.095	16.252	2.753	17.891
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-2.422	-6.576	-3.994	-11.998
3.03	Resultado Bruto	1.673	9.676	-1.241	5.893
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	76.043	248.497	63.011	158.645
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.301	-7.731	-1.626	-4.965
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-40.974	-117.250	-33.364	-93.255
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	6.743	160.659	3.376	7.978
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-4.978	-122.845	-8.028	-15.097
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	117.553	335.664	102.653	263.984
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	77.716	258.173	61.770	164.538
3.06	Resultado Financeiro	-8.946	-26.207	505	-53.106
3.06.01	Receitas Financeiras	56.350	162.665	66.382	126.228
3.06.02	Despesas Financeiras	-65.296	-188.872	-65.877	-179.334
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	68.770	231.966	62.275	111.432
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-7	-12	0	-15
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	68.763	231.954	62.275	111.417
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	68.763	231.954	62.275	111.417
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,44	1,48	0,42	0,75
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,43	1,46	0,41	0,74

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	68.763	231.954	62.275	111.417
4.03	Resultado Abrangente do Período	68.763	231.954	62.275	111.417

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-194.104	74.218
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-35.750	-46.978
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	231.966	111.432
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	17.885	16.760
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-335.664	-263.984
6.01.01.04	Provisão para garantia	1.749	1.524
6.01.01.05	Juros sobre encargos e financiamentos	120.549	110.140
6.01.01.06	Provisão para riscos tributários, Trabalhistas e cíveis	6.592	3.633
6.01.01.07	Hedge accounting - Valor justo	15.137	-10.025
6.01.01.09	Receita de aplicação financeira	-38.878	-28.099
6.01.01.10	Provisão para plano de opções de ações	4.315	2.230
6.01.01.12	Provisão participação nos resultados	6.980	7.934
6.01.01.14	Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	1.257	1.477
6.01.01.16	Alienação de Investimentos	-55.962	0
6.01.01.17	Resultado com Derivativos	-11.676	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-158.349	121.203
6.01.02.01	Contas a receber	2.411	-3.748
6.01.02.02	Estoques	-19.860	47
6.01.02.03	Créditos diversos	27.104	-22.704
6.01.02.04	Partes relacionadas - Ativo	-153.656	44.752
6.01.02.05	Tributos a recuperar	-11.693	-3.648
6.01.02.07	Fornecedores	-5.016	-15.957
6.01.02.08	Obrigações Trabalhistas	-920	641
6.01.02.09	Obrigações Tributárias	-283	219
6.01.02.12	Contas a pagar	-42.126	128.052
6.01.02.13	Depósitos judiciais	-1.016	-1.302
6.01.02.15	Partes Relacionadas - Passivo	49.624	1.286
6.01.02.16	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-871	-3.923
6.01.02.17	Garantia de obra	-2.047	-2.512
6.01.03	Outros	-5	-7
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-5	-7
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	234.863	53.415
6.02.01	Acréscimos de investimentos (SCPs e SPEs)	-62.084	-154.206
6.02.02	Acréscimo do imobilizado	-4.260	-26.597
6.02.03	Acréscimo de intangível	-13.705	-11.167
6.02.04	Dividendos recebidos	230.921	326.808
6.02.05	Aplicações Financeiras	-56.890	-91.180
6.02.06	Venda de participações societárias	140.881	9.757
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	25.553	12.662
6.03.03	Dividendos pagos	-104.287	-69.964
6.03.04	Ingressos dos empréstimos	0	300.000
6.03.05	Amortizações dos empréstimos	-170.237	-111.770
6.03.06	Juros pagos	-101.249	-77.827
6.03.08	Aumento / Redução de capital por não controladores	107	-449

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 30/09/2023	Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.03.09	Recompra de ações	0	-5.539
6.03.10	Emissão de ações, líquida dos gastos com emissão	408.109	0
6.03.11	Juros pagos sobre arrendamento	-579	-579
6.03.12	Amortização do financiamento por arrendamento	-6.211	-5.656
6.03.13	Alienação de ações em tesouraria	0	-1
6.03.14	Pagamento de Custos de estruturação de dividas	-100	-15.553
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	66.312	140.295
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	453.095	287.215
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	519.407	427.510

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023

(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	408.109	4.435	0	-13	0	412.531
5.04.01	Aumentos de Capital	428.875	0	0	0	0	428.875
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-20.766	0	0	0	0	-20.766
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	4.315	0	0	0	4.315
5.04.08	Transação com acionistas não controladores	0	120	0	-13	0	107
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	231.954	0	231.954
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	231.954	0	231.954
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.161.091	143.009	398.425	231.941	0	1.934.466

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	752.982	142.742	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	-3.268	0	-70.455	0	-73.723
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.230	0	0	0	2.230
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-5.539	0	0	0	-5.539
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	490	0	-491	0	-1
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-69.964	0	-69.964
5.04.08	Transação com acionistas não controladores	0	-449	0	0	0	-449
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	111.417	0	111.417
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	111.417	0	111.417
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	752.982	139.474	383.147	40.962	0	1.316.565

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 30/09/2023	Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
7.01	Receitas	57.061	18.610
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	19.247	25.729
7.01.02	Outras Receitas	37.814	-7.119
7.01.02.01	Outras receitas e (despesas) operacionais	37.814	-7.119
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-25.484	-21.153
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-2.838	-2.872
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-10.525	-6.045
7.02.04	Outros	-12.121	-12.236
7.03	Valor Adicionado Bruto	31.577	-2.543
7.04	Retenções	-17.885	-16.760
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-17.885	-16.760
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	13.692	-19.303
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	498.329	390.212
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	335.664	263.984
7.06.02	Receitas Financeiras	162.665	126.228
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	512.021	370.909
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	512.021	370.909
7.08.01	Pessoal	88.187	72.304
7.08.01.04	Outros	88.187	72.304
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	3.008	7.854
7.08.02.01	Federais	3.008	7.854
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	188.872	179.334
7.08.03.03	Outras	188.872	179.334
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	231.954	111.417
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	231.954	111.417

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	7.189.702	6.489.415
1.01	Ativo Circulante	3.359.245	2.777.103
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	813.714	733.124
1.01.02	Aplicações Financeiras	527.447	454.248
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	527.447	454.248
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	527.447	454.248
1.01.03	Contas a Receber	407.922	363.372
1.01.03.01	Clientes	407.922	363.372
1.01.03.01.01	Clientes por incorporação de imóveis	391.282	342.846
1.01.03.01.02	Clientes por prestação de serviço	15.829	17.563
1.01.03.01.03	Contas a receber por venda de terrenos	811	2.963
1.01.04	Estoques	1.318.928	960.135
1.01.04.01	Estoque de terreno a incorporar	477.403	211.127
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	72.246	62.138
1.01.04.03	Estoque de imóveis em construção	769.279	686.870
1.01.06	Tributos a Recuperar	37.992	23.122
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	37.992	23.122
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	253.242	243.102
1.01.08.03	Outros	253.242	243.102
1.01.08.03.01	Créditos diversos	182.516	178.050
1.01.08.03.02	Partes relacionadas	70.726	64.551
1.01.08.03.03	Contas a receber por alienação de investimentos	0	501
1.02	Ativo Não Circulante	3.830.457	3.712.312
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	3.514.700	3.407.532
1.02.01.04	Contas a Receber	420.381	321.942
1.02.01.04.01	Clientes	412.751	314.813
1.02.01.04.02	Contas a receber por alienação de quotas	7.630	7.129
1.02.01.05	Estoques	2.971.545	3.018.121
1.02.01.05.01	Estoques de terrenos a incorporar	2.971.545	3.018.121
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	122.774	67.469
1.02.01.10.03	Créditos diversos	98.509	43.662
1.02.01.10.04	Depósitos Judiciais	17.739	17.367
1.02.01.10.05	Tributos a Recuperar	6.526	6.440
1.02.02	Investimentos	171.047	143.717
1.02.02.01	Participações Societárias	171.047	143.717
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	171.047	143.717
1.02.03	Imobilizado	113.832	140.115
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	93.423	113.959
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	20.409	26.156
1.02.04	Intangível	30.878	20.948
1.02.04.01	Intangíveis	30.878	20.948

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	7.189.702	6.489.415
2.01	Passivo Circulante	942.553	918.216
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	55.581	39.233
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	55.581	39.233
2.01.02	Fornecedores	129.480	122.694
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	129.480	122.694
2.01.02.01.01	Fornecedores	122.771	112.474
2.01.02.01.02	Fornecedores - Risco Sacado	6.709	10.220
2.01.03	Obrigações Fiscais	30.233	28.690
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	30.233	28.690
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias	12.362	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	16.357	8.638
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	330.084	321.046
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	319.628	309.722
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	319.628	309.722
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	10.456	11.324
2.01.05	Outras Obrigações	375.235	378.161
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	65.675	33.348
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	65.675	33.348
2.01.05.02	Outros	309.560	344.813
2.01.05.02.04	Adiantamento de clientes	75.765	28.540
2.01.05.02.05	Credores por imóveis compromissados	114.228	113.361
2.01.05.02.06	Contas a pagar	101.293	84.799
2.01.05.02.07	Passivo de Cessão	18.274	13.826
2.01.05.02.08	Dividendos propostos	0	104.287
2.01.06	Provisões	21.940	28.392
2.01.06.02	Outras Provisões	21.940	28.392
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	21.940	28.392
2.02	Passivo Não Circulante	4.153.638	4.121.504
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	986.779	1.099.925
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	971.640	1.080.104
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	971.640	1.080.104
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	15.139	19.821
2.02.02	Outras Obrigações	3.103.461	2.968.757
2.02.02.02	Outros	3.103.461	2.968.757
2.02.02.02.03	Credores por imóveis compromissados	2.544.262	2.388.485
2.02.02.02.04	Adiantamento de clientes	360.703	398.915
2.02.02.02.05	Contas a pagar	95.392	97.392
2.02.02.02.06	Fornecedores a pagar	9.284	9.471
2.02.02.02.07	Passivo de Cessão	93.820	74.494
2.02.03	Tributos Diferidos	16.117	12.737
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	16.117	12.737
2.02.03.01.01	Obrigações Tributárias	16.117	12.737
2.02.04	Provisões	47.281	40.085

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	27.705	26.198
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	35	331
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	3.309	6.653
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	24.361	19.214
2.02.04.02	Outras Provisões	19.576	13.887
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	19.576	13.887
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.093.511	1.449.695
2.03.01	Capital Social Realizado	1.161.091	752.982
2.03.01.01	Capital Social	1.181.857	752.982
2.03.01.02	Custos com emissão de ações	-20.766	0
2.03.02	Reservas de Capital	174.769	170.454
2.03.02.04	Opções Outorgadas	4.827	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	398.412	398.425
2.03.04.01	Reserva Legal	52.448	52.448
2.03.04.02	Reserva Estatutária	345.977	345.977
2.03.04.10	Transação com acionistas não controladores	-13	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	231.954	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-31.760	-31.880
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	159.045	159.714

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	557.668	1.720.345	574.411	1.628.631
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-365.299	-1.124.951	-379.234	-1.085.639
3.03	Resultado Bruto	192.369	595.394	195.177	542.992
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-83.219	-253.858	-106.088	-294.102
3.04.01	Despesas com Vendas	-48.466	-145.344	-52.788	-150.416
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-44.732	-130.112	-39.730	-111.447
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	15.960	200.446	6.088	18.475
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-25.650	-217.204	-27.960	-67.407
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	19.669	38.356	8.302	16.693
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	109.150	341.536	89.089	248.890
3.06	Resultado Financeiro	-12.184	-32.633	2.112	-53.205
3.06.01	Receitas Financeiras	63.367	181.477	70.823	141.357
3.06.02	Despesas Financeiras	-75.551	-214.110	-68.711	-194.562
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	96.966	308.903	91.201	195.685
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-11.091	-35.991	-12.246	-34.622
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	85.875	272.912	78.955	161.063
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	85.875	272.912	78.955	161.063
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	68.763	231.954	62.275	111.417
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	17.112	40.958	16.680	49.646
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,44	1,48	0,42	0,75
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,43	1,46	0,41	0,74

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	85.875	272.912	78.955	161.063
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	85.875	272.912	78.955	161.063
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	68.763	231.954	62.275	111.417
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	17.112	40.958	16.680	49.646

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 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-3.689	152.045
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	419.323	337.704
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	308.903	195.685
6.01.01.02	Depreciação e amortizações	47.252	40.657
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-38.356	-16.693
6.01.01.04	Provisão para garantia	14.644	17.115
6.01.01.05	Juros sobre encargos e financiamentos	159.938	120.739
6.01.01.06	Provisão para riscos tributários, Trabalhistas e cíveis	10.450	11.382
6.01.01.07	Resultado com permuta física	-22.274	-10.876
6.01.01.08	Resultado com derivativos	-11.676	0
6.01.01.09	Ajuste a valor presente sobre contas a receber	6.435	5.149
6.01.01.10	Provisão para plano de opções de ações	4.315	2.230
6.01.01.11	Provisão para perdas de contas a receber	7.260	7.572
6.01.01.12	Provisão participação nos resultados	7.100	8.865
6.01.01.13	Despesa com cessão de recebíveis	1.895	0
6.01.01.14	Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	1.291	1.515
6.01.01.15	Ajuste a valor recuperável líquido de estoque concluído	23	117
6.01.01.16	Hedge accounting - Valor justo	15.137	-10.025
6.01.01.17	Resultado das vendas de participações societárias	-51.695	-886
6.01.01.18	Receita de aplicações financeiras	-41.319	-32.469
6.01.01.20	Correção do contas a receber por aquisição de participações societárias	0	-2.373
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-378.308	-152.197
6.01.02.01	Contas a Receber	-157.383	-174.045
6.01.02.02	Estoques	-25.905	140.691
6.01.02.03	Créditos diversos	446	-45.113
6.01.02.04	Partes relacionadas - Ativo	19.398	23.405
6.01.02.05	Tributos a recuperar	-15.327	-6.404
6.01.02.07	Fornecedores	-16.258	634
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas	9.248	9.000
6.01.02.09	Obrigações Tributárias	-23.963	3.415
6.01.02.10	Credores por imóveis Compromissados	-174.397	-188.229
6.01.02.11	Adiantamento de Clientes	31.817	8.485
6.01.02.12	Contas a Pagar	-33.589	104.305
6.01.02.13	Partes Relacionadas - Passivo	32.327	-2.700
6.01.02.14	Depósitos judiciais	-372	-1.227
6.01.02.15	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-8.943	-11.403
6.01.02.16	Garantia de obra	-15.407	-13.011
6.01.03	Outros	-44.704	-33.462
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-6.734	-33.462
6.01.03.02	Outros passivos	-37.970	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	13.489	-165.361
6.02.01	Acréscimo do imobilizado	-5.411	-36.392
6.02.02	Acréscimo de intangível	-15.158	-13.894

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 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.02.03	Acréscimo de Investimentos (SCP's e SPE's)	-125.456	-4.163
6.02.04	Aplicações Financeiras	-31.880	-128.439
6.02.05	Dividendos Recebidos	23.563	5.115
6.02.06	Venda de participações societárias	167.831	12.412
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	70.790	-16.932
6.03.02	Dividendos pagos	-104.287	-69.964
6.03.03	Ingressos dos empréstimos	260.186	518.407
6.03.04	Amortização dos empréstimos	-364.581	-304.807
6.03.05	Juros Pagos	-111.052	-88.737
6.03.06	Aumento/redução de capital por não controladores	-41.520	-44.344
6.03.09	Recompra de Ações	0	-5.539
6.03.10	Ingresso de cessão de recebíveis	49.368	0
6.03.11	Juros pagos sobre arrendamento	-579	-579
6.03.12	Amortização do financiamento por arrendamento	-6.262	-5.815
6.03.13	Alienação de ações em tesouraria	0	-1
6.03.14	Pagamento de Custos de estruturação de dividas	-100	-15.553
6.03.15	Emissão de ações, líquida dos gastos com emissão	408.109	0
6.03.16	Pagamento de cessão de recebíveis	-18.492	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	80.590	-30.248
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	733.124	723.954
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	813.714	693.706

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023

(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	408.109	4.435	0	-13	0	412.531	-41.627	370.904
5.04.01	Aumentos de Capital	428.875	0	0	0	0	428.875	0	428.875
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-20.766	0	0	0	0	-20.766	0	-20.766
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	4.315	0	0	0	4.315	0	4.315
5.04.08	Transação com acionistas não controladores	0	120	0	-13	0	107	0	107
5.04.09	Redução de capital por não controladores	0	0	0	0	0	0	-41.627	-41.627
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	231.954	0	231.954	40.958	272.912
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	231.954	0	231.954	40.958	272.912
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.161.091	143.009	398.425	231.941	0	1.934.466	159.045	2.093.511

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	752.982	142.742	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	-3.268	0	-70.455	0	-73.723	-43.895	-117.618
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.230	0	0	0	2.230	0	2.230
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-5.539	0	0	0	-5.539	0	-5.539
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	490	0	-491	0	-1	0	-1
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-69.964	0	-69.964	0	-69.964
5.04.08	Transação com acionistas não controladores	0	-449	0	0	0	-449	0	-449
5.04.09	Redução de capital por não controladores	0	0	0	0	0	0	-43.895	-43.895
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	111.417	0	111.417	49.646	161.063
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	111.417	0	111.417	49.646	161.063
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	752.982	139.474	383.147	40.962	0	1.316.565	161.337	1.477.902

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
7.01	Receitas	1.759.365	1.653.340
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.783.384	1.709.844
7.01.02	Outras Receitas	-16.758	-48.932
7.01.02.01	Outras receitas e (despesas) operacionais	-16.758	-48.932
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-7.261	-7.572
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.064.085	-1.043.591
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-890.044	-868.419
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-23.413	-16.753
7.02.04	Outros	-150.628	-158.419
7.03	Valor Adicionado Bruto	695.280	609.749
7.04	Retenções	-47.252	-40.657
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-47.252	-40.657
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	648.028	569.092
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	219.833	158.050
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	38.356	16.693
7.06.02	Receitas Financeiras	181.477	141.357
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	867.861	727.142
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	867.861	727.142
7.08.01	Pessoal	254.791	229.723
7.08.01.04	Outros	254.791	229.723
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	91.770	108.263
7.08.02.01	Federais	91.770	108.263
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	248.388	228.093
7.08.03.03	Outras	248.388	228.093
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	272.912	161.063
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	231.954	111.417
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	40.958	49.646



Belo Horizonte, 07 de novembro 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 3º trimestre de 2023 (3T23). 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 3T23

- ✓ **GRUPO DIRECIONAL ATINGE LUCRO LÍQUIDO OPERACIONAL¹ RECORDE NO 3T23: R\$ 83 MILHÕES, +11% SOBRE O 2T23 E +94% SOBRE O 3T22.**
- ✓ **MARGEM BRUTA AJUSTADA² DE 37,0% NO 3T23: EXPANSÃO DE 50 BPS EM RELAÇÃO AO 2T23 E DE 200 BPS EM RELAÇÃO AO 3T22.**
- ✓ **MARGEM REF DE 42,7% NO 3T23, UM INCREMENTO DE 300 BPS SOBRE O 2T23.**
- ✓ **MARGEM LÍQUIDA OPERACIONAL¹ DE 14,8% NO TRIMESTRE: CRESCIMENTO DE 260 BPS SOBRE O 2T23 E DE 740 BPS SOBRE O 3T22.**
- ✓ **ROE ANUALIZADO AJUSTADO¹ DE 20% NO TRIMESTRE.**
- ✓ **APÓS FOLLOW-ON BEM-SUCEDIDO, GRUPO DIRECIONAL TORNA-SE APLICADOR LÍQUIDO EM R\$ 89 MILHÕES.**

OUTROS DESTAQUES

- **Vendas Líquidas** atingem o patamar recorde de **R\$ 1,0 bilhão** no 3T23, crescimento de **19%** sobre o 3T22 e de 4% sobre o 2T23.
- **Lançamentos** alcançam **R\$ 3,5 bilhões** no 9M23 (**+34%** sobre o 9M22), acumulando **R\$ 4,5 bilhões** nos últimos 12 meses.
- No 3T23, **EBITDA Ajustado³** de **R\$ 140 milhões**, com **Margem EBITDA Ajustada³** de **25,0%**.
- O **Lucro Líquido Operacional¹** totalizou **R\$ 227 milhões** no 9M23, crescendo **68%** sobre o 9M22.
- No 9M23, a **Margem Líquida Operacional¹** atingiu **13,2%**, um incremento de **490 bps** na comparação com o 9M22.
- **Receita a Apropriar (REF)** atinge **R\$ 1,3 bilhão** no encerramento do 3T23, crescendo **23%** ante o 2T23.

1 - Lucro Líquido Operacional e Margem Líquida Operacional: ajuste excluindo despesas não recorrentes com cessão de recebíveis, resultado de swap de ações e, no caso do 2T23, com resultado não recorrente alocado na rubrica "Outras Receitas e Despesas Operacionais".

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

3 - EBITDA Ajustado: ajuste excluindo os juros capitalizados no custo e, no caso do 2T23, o resultado não recorrente alocado na rubrica "Outras Receitas e Despesas Operacionais".

**ÍNDICE**

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO.....	3
PRINCIPAIS INDICADORES.....	6
LANÇAMENTOS.....	7
VENDAS CONTRATADAS.....	8
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO).....	9
Distratos.....	10
ESTOQUE.....	10
REPASSES.....	11
EMPREENHIMENTOS ENTREGUES.....	11
BANCO DE TERRENOS.....	12
Aquisições de Terrenos.....	12
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO.....	12
Receita Operacional Bruta.....	12
Receita com Vendas de Imóveis.....	12
Receita com Prestação de Serviços.....	13
Receita Líquida.....	14
Lucro Bruto.....	14
Despesas Gerais e Administrativas (G&A).....	15
Despesas Comerciais.....	16
Resultado de Equivalência Patrimonial.....	16
Outras Receitas e Despesas Operacionais.....	16
EBITDA.....	17
Resultado Financeiro.....	17
Participantes não controladores em SPE e SCP ("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
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO.....	24
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA.....	25
GLOSSÁRIO.....	26



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Os resultados do terceiro trimestre de 2023 (3T23), que apresentamos a seguir, ilustram o caminho de sucesso que temos trilhado no mercado imobiliário. Um percurso pautado por trabalho, foco e muita dedicação, que transparece na clara evolução que o Grupo Direcional tem apresentado ao longo de sua história para chegar na posição de destaque que ocupa atualmente.

Acreditamos estar preparados para aproveitar as oportunidades geradas pelas transformações pelas quais o setor da construção civil vem passando, sobretudo no segmento econômico e médio econômico. Com um banco de terrenos bem posicionado e com um *pipeline* de produtos muito bem pensado para atender às necessidades dos nossos clientes, entendemos ter fortes pilares de crescimento para conquistar cada vez mais espaço em regiões estratégicas, além de reforçar a nossa liderança nas praças em que a marca do Grupo Direcional já ocupa essa destacada posição.

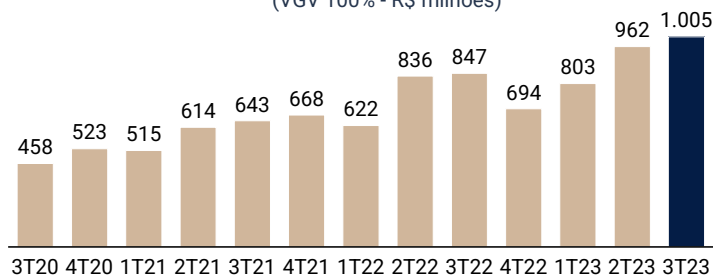
No 3T23, lançamos 4.152 novas unidades, correspondendo a um Valor Geral de Vendas de R\$ 1,4 bilhão (R\$ 1,3 bilhão % Companhia). Com isso, no acumulado do ano até setembro (9M23), são mais de 12.000 unidades lançadas nas 9 praças onde o Grupo Direcional está presente, totalizando um VGV de R\$ 3,5 bilhões (R\$ 3,0 bilhões % Companhia), sendo 63% em produtos sob a marca Direcional e 37% em produtos Riva.

Em termos de vendas, pelo segundo trimestre consecutivo, superamos a marca de R\$ 1 bilhão em Vendas Brutas. Entretanto, no 3T23, ultrapassamos R\$ 1 bilhão também nas Vendas Líquidas, marcando o período como o melhor trimestre de nossa história nessa métrica. Na comparação anual, o crescimento foi de 19% em relação ao 3T22.

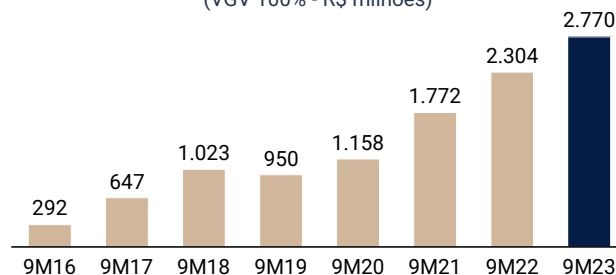
Queremos destacar a contribuição importantíssima da Riva para esse atingimento. A nossa subsidiária voltada para empreendimentos do segmento médio econômico vendeu R\$ 441 milhões (R\$ 322 milhões % Companhia) no 3T23, também representando o seu melhor trimestre em termos históricos – nesse caso, o crescimento anual foi ainda mais relevante: +35% em relação ao VGV líquido contratado no 3T22.

Considerando o 9M23, foram R\$ 2,8 bilhões em Vendas Líquidas (R\$ 2,1 bilhões % Companhia), volume 20% superior ao registrado no 9M22. Nesse sentido, analisando períodos de 9 meses nos últimos anos, é possível observar a expressiva evolução ocorrida no intervalo.

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

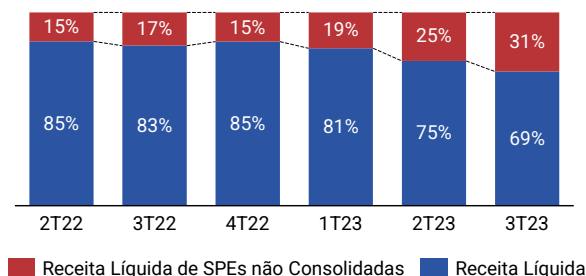
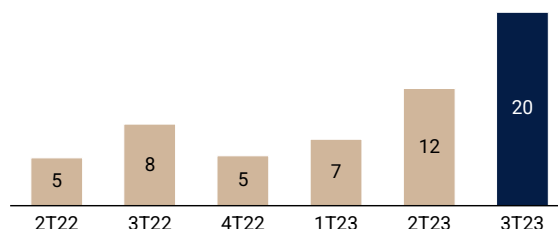


Evolução Vendas Líquidas em 9 Meses
(VGV 100% - R\$ milhões)



Assim como explicado na última publicação de resultados, é importante dizer que uma parte considerável das vendas do trimestre foi originada a partir de produtos desenvolvidos em sociedade, e que não são consolidadas no balanço – com destaque para os empreendimentos de SPEs que foram vendidas no decorrer do 4T22 e do 2T23, nas quais diminuimos relevantemente a nossa participação societária e, portanto, deixamos de consolidar os resultados dessas SPEs.

Com isso, embora estejamos vislumbrando um número cada vez maior de projetos que possuem uma presença menor de sócios daqui em diante, é válido notar que estamos passando por uma janela em que a representatividade desses empreendimentos na geração de resultado tem sido relevante. Desse modo, momentaneamente, a linha de Equivalência Patrimonial tem demonstrado uma contribuição maior do que de costume no resultado do Grupo. Em contrapartida, a linha de Receita Líquida tem apresentado valores mais estáveis nesse período. Ainda assim, à medida que esses projetos específicos vão evoluindo, espera-se que o reconhecimento de receita retome seu curso normal de crescimento, enquanto a rubrica de Equivalência Patrimonial deve voltar para próximo de seus níveis históricos. Abaixo, destacamos o percentual que a Receita Líquida de SPEs não consolidadas tem assumido no *mix* atual, bem como a evolução da linha de Equivalência Patrimonial no período.

Breakdown da Receita Líquida Total¹
(%)Evolução Resultado de Equivalência Patrimonial
(R\$ milhões)

Assim, analisando a Receita Líquida considerando também esses projetos não consolidados (Receita Líquida Total¹), observa-se um volume total de R\$ 804 milhões no 3T23, com R\$ 558 milhões da receita contábil e R\$ 246 milhões referentes a empreendimentos não consolidados. No acumulado do ano até setembro, o montante totaliza R\$ 2,3 bilhões, perfazendo um crescimento de 20% em relação ao mesmo período de 2022. Não por acaso, o Resultado de Equivalência Patrimonial atingiu R\$ 20 milhões no 3T23 (+65% sobre o 2T23 e +137% sobre o 3T22), o maior valor já registrado para um trimestre, e R\$ 38 milhões no 9M23 (+130% em comparação ao 9M22).

O Lucro Bruto Ajustado² do trimestre foi de R\$ 206 milhões, com Margem Bruta Ajustada² crescendo para 37,0%, isto é, 50 bps maior em relação ao 2T23 e 200 bps em relação ao 3T22. No período de 9 meses encerrado em setembro, a métrica também mostrou seu viés de aumento, atingindo R\$ 630 milhões, com Margem Bruta Ajustada² de 36,6%, +120 bps em relação ao 9M22.

O G&A do trimestre totalizou R\$ 45 milhões, um incremento marginal de 3% em relação ao trimestre anterior, enquanto as Despesas Comerciais somaram R\$ 48 milhões no 3T23, uma retração de 9% ante o 2T23. Considerando, assim, o total do SG&A no 9M23, registramos R\$ 275 milhões, crescimento de 5% sobre o que foi observado no 9M22.

Nosso EBITDA Ajustado³ alcançou mais um recorde absoluto, chegando a R\$ 140 milhões no trimestre – valor 4% superior ao 2T23 e 30% superior ao 3T22. Com isso, a Margem EBITDA Ajustada³ foi de 25,0% no período, representando um incremento de 2,9 p.p. sobre o 2T23 e de 6,3 p.p. sobre o 3T22, também configurando-se como o maior atingimento do Grupo Direcional nesse indicador. O EBITDA Ajustado³ do 9M23 foi de R\$ 395 milhões, montante 22% superior na comparação com o 9M22. A Margem EBITDA Ajustada³ nesse caso foi de 22,9%, um crescimento de 3,1 p.p. no período, representando a resiliência operacional e a capacidade de captura de eficiência e margem com o ganho de escala.

Assim, o Lucro Líquido do 3T23 totalizou R\$ 69 milhões, com Margem Líquida alcançando 12,3%. No 9M23, chegou a R\$ 232 milhões, com Margem Líquida de 13,5% no período. No entanto, sempre buscando entender o que seria o resultado recorrente da Companhia, foram considerados os ajustes por (i) resultado em operação de *swap* de ações; (ii) despesas com cessão de recebíveis; e (iii) no caso do 2T23, resultado não recorrente na rubrica Outras Receitas e Despesas Operacionais, conforme tratado na última divulgação de resultados.

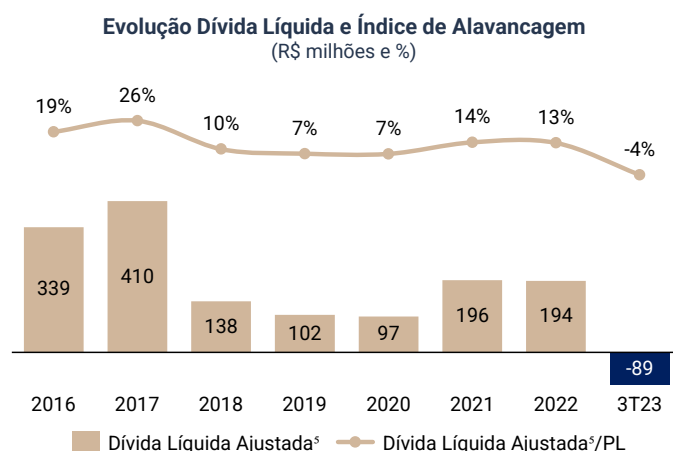
Nesse sentido, registramos um Lucro Líquido Operacional⁴ de R\$ 83 milhões, o que representa um crescimento de 11% em relação ao 2T23 e de 94% sobre o 3T22. A Margem Líquida Operacional⁴ nesse contexto alcançou 14,8%, um incremento de 260 bps sobre o 2T23 e de 740 bps sobre o 3T22. O ROE Anualizado Ajustado⁴ atingiu 20% no trimestre.

No 9M23, o Lucro Líquido Operacional⁴ somou R\$ 227 milhões, representando uma Margem Líquida Operacional⁴ de 13,2% no período. Vale notar que, enquanto as Vendas Líquidas e a Receita Líquida, incluindo as SPes não consolidadas no resultado, cresceram 20%, o lucro apresentou crescimento de 68% no 9M23 quando comparado ao 9M22.

Igualmente importante é ressaltar que, embora tratado como não recorrente – por ter gerado um impacto muito específico em um trimestre –, o resultado obtido com vendas de participação em SPes, ocorridas tanto no 4T22, como no 2T23, representou, na prática, uma antecipação dos resultados referentes a esses empreendimentos, que antes eram consolidados no balanço e atualmente não são mais. Dessa forma, ao se apurar o resultado dessas SPes e seu impacto no resultado da Companhia, vale evidenciar que, embora esteja havendo um impacto na rubrica de Resultado de Equivalência Patrimonial, o Lucro Líquido relativo a esses projetos – que tem sido significativo nos últimos trimestres – deixa de ser incorporado ao Lucro Líquido da Companhia (assim como ocorre na linha de Receita Líquida).



Não poderíamos deixar de comentar também a respeito da liquidação do nosso *follow-on*, ocorrida logo no início do trimestre. Na ocasião, captamos cerca de R\$ 429 milhões, com o objetivo principal de permitir um crescimento ainda maior do que o que viemos entregando ao longo dos últimos períodos. Com o montante captado, passamos a ter um perfil caixa líquido, uma vez que havíamos encerrado o 2T23 com uma Dívida Líquida Ajustada⁵ de apenas R\$ 268 milhões. Assim, ao final do 3T23, registramos um índice de alavancagem (medido pela Dívida Líquida Ajustada⁵ sobre o Patrimônio Líquido) negativo em -4,2%, alinhado à execução do planejamento que começamos a botar em prática imediatamente após o encerramento da nossa bem-sucedida oferta de ações. O gráfico ao lado apresenta a evolução da nossa Dívida Líquida Ajustada⁵ e do Índice de Alavancagem.



Com isso, acreditamos que estamos vivendo um momento propício para acelerar e buscar um espaço cada vez maior e de destaque nas praças em que atuamos. É hora de colher os bons frutos que têm surgido com as alterações no programa Minha Casa, Minha Vida, que tendem a melhorar de modo relevante a capacidade de compra das famílias elegíveis e expandir o mercado endereçável de nossos produtos. Avançar ainda mais nas localidades onde já temos uma posição importante, além de percorrer por novas avenidas de crescimento que se abriram com o novo programa, são os nossos principais desafios daqui em diante. Nos sentimos preparados e com muita disposição para executar tudo aquilo que planejamos para levar o nome do Grupo Direcional para patamares cada vez mais altos.

Queremos aproveitar o espaço para, como de costume, exaltar e agradecer a todo o time, que batalha incansavelmente para tornar tudo isso possível. Juntos, sigamos sendo agentes de transformação, buscando a excelência a todo momento.

Muito obrigado,

Administração Direcional Engenharia S/A

1 - Ajuste incluindo a receita líquida de SPEs não consolidadas no resultado (controladas em conjunto ou não controladas).

2 - Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo.

3 - Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo e, no caso do 2T23, o resultado não recorrente alocado na rubrica "Outras Receitas e Despesas Operacionais".

4 - Ajuste excluindo despesas não recorrentes com cessão de recebíveis, resultado de swap de ações e, no caso do 2T23, resultado não recorrente alocado na rubrica "Outras Receitas e Despesas Operacionais".

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

Comentário do Desempenho

3T23

DIRR
B3 LISTED NM

PRINCIPAIS INDICADORES

	3T23 (a)	2T23 (b)	3T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M23 (d)	9M22 (e)	Δ % (d/e)
Indicadores Financeiros								
Receita Líquida (R\$ milhões)	557,7	605,4	574,4	-7,9%	-2,9%	1.720,3	1.628,6	5,6%
Lucro Bruto (R\$ milhões)	192,4	205,2	195,2	-6,2%	-1,4%	595,4	543,0	9,7%
Margem Bruta	34,5%	33,9%	34,0%	0,6 p.p.	0,5 p.p.	34,6%	33,3%	1,3 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ¹ (R\$ milhões)	206,2	221,1	201,0	-6,7%	2,6%	629,7	576,5	9,2%
Margem Bruta Ajustada ¹	37,0%	36,5%	35,0%	0,5 p.p.	2,0 p.p.	36,6%	35,4%	1,2 p.p.
EBITDA Ajustado ² (R\$ milhões)	139,6	134,2	107,8	4,0%	29,5%	394,8	323,1	22,2%
Margem EBITDA Ajustada ²	25,0%	22,2%	18,8%	2,8 p.p.	6,3 p.p.	24,6%	19,8%	4,8 p.p.
Lucro Líquido Operacional ³ (R\$ milhões)	82,7	74,2	42,6	11,5%	94,1%	226,7	135,3	67,6%
Margem Líquida Operacional ³	14,8%	12,3%	7,4%	2,6 p.p.	7,4 p.p.	13,2%	8,3%	4,9 p.p.
Lançamentos								
VGVLançado - 100% (R\$ milhões)	1.399,4	1.456,6	1.189,1	-3,9%	17,7%	3.467,3	2.578,5	34,5%
Direcional (R\$ milhões)	813,5	880,3	639,8	-7,6%	27,2%	2.171,1	1.525,8	42,3%
Riva (R\$ milhões)	585,9	576,3	549,3	1,7%	6,7%	1.296,2	1.052,7	23,1%
VGVLançado - % Companhia (R\$ milhões)	1.259,3	1.088,9	966,7	15,6%	30,3%	2.958,7	2.227,6	32,8%
Direcional (R\$ milhões)	725,3	711,2	556,6	2,0%	30,3%	1.913,0	1.378,4	38,8%
Riva (R\$ milhões)	534,1	377,7	410,1	41,4%	30,2%	1.045,7	849,3	23,1%
Unidades Lançadas	4.152	5.268	4.113	-21,2%	0,9%	12.182	10.205	19,4%
Direcional	3.106	3.507	2.711	-11,4%	14,6%	9.089	7.283	24,8%
Riva	1.046	1.761	1.402	-40,6%	-25,4%	3.093	2.922	5,9%
Vendas								
VGVLíquido Contratado - 100% (R\$ milhões)	1.004,6	962,5	846,9	4,4%	18,6%	2.770,4	2.304,5	20,2%
Direcional (R\$ milhões)	560,7	581,8	520,1	-3,6%	7,8%	1.712,7	1.568,5	9,2%
Riva (R\$ milhões)	441,2	380,3	326,0	16,0%	35,3%	1.055,5	732,9	44,0%
Legado ⁴ (R\$ milhões)	2,7	0,4	0,7	604,9%	261,8%	2,2	3,1	-27,6%
VGVLiq. Contratado - % Comp. (R\$ milhões)	751,4	733,9	682,3	2,4%	10,1%	2.128,2	1.864,5	14,1%
Direcional (R\$ milhões)	427,2	467,7	450,0	-8,7%	-5,1%	1.358,1	1.315,7	3,2%
Riva (R\$ milhões)	322,3	265,8	232,3	21,3%	38,7%	768,1	547,4	40,3%
Legado (R\$ milhões)	2,0	0,4	0,1	459,7%	3347,4%	2,0	1,4	36,9%
Unidades Contratadas	3.458	3.575	3.403	-3,3%	1,6%	10.279	10.268	0,1%
Direcional	2.344	2.458	2.597	-4,6%	-9,7%	7.334	8.062	-9,0%
Riva	1.109	1.116	804	-0,6%	37,9%	2.941	2.200	33,7%
Legado	5	1	2	400,0%	150,0%	4	6	-33,3%
VSO Consolidada - (% VGV)	17%	18%	19%	-1 p.p.	-2 p.p.	39%	39%	-1 p.p.
VSO Direcional - (% VGV)	15%	17%	19%	-2 p.p.	-4 p.p.	39%	43%	-4 p.p.
VSO Riva - (% VGV)	19%	18%	19%	1 p.p.	0 p.p.	39%	35%	4 p.p.
VSO Legado - (% VGV)	7%	1%	2%	6 p.p.	5 p.p.	6%	3%	3 p.p.
Outros Indicadores								
ROE Anualizado Ajustado ³	20%	21%	21%	17%	18%	11%	11%	12%
Caixa, Equivalentes e Aplicações (R\$ milhões)	1.341,2	1.113,2	1.071,9	1.187,4	1.179,8	959,1	1.060,3	1.049,2
Dívida Bruta (R\$ milhões)	1.291,3	1.444,6	1.383,7	1.389,8	1.477,5	1.174,5	1.290,9	1.241,4
Dívida Líquida Ajustada ⁵ (R\$ milhões)	-88,8	268,2	289,9	193,4	291,6	216,0	230,3	195,9
Patrimônio Líquido Total (R\$ milhões)	2.093,5	1.610,6	1.511,0	1.449,7	1.525,4	1.534,4	1.491,2	1.458,8
Geração de Caixa ⁶ (R\$ milhões)	-51,2	21,7	7,8	98,2	-5,6	19,9	-34,4	19,6
Dívida Líquida Ajustada ⁵ / Patrimônio Líquido	-4,2%	16,7%	19,2%	13,3%	19,1%	14,1%	15,4%	13,4%
Estoque - VGV 100% (R\$ milhões)	5.021,4	4.582,8	4.042,6	4.203,2	3.693,2	3.266,0	3.310,4	3.257,2
LandBank - VGV 100% (R\$ milhões)	35.769,6	35.133,5	32.505,3	32.458,5	28.896,9	28.204,0	27.797,9	26.806,7
LandBank (Milhares de unidades)	181,0	179,7	169,8	170,7	158,1	156,1	156,0	151,7

1 - Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo.

2 - Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo e, no caso do 2T23, o resultado não recorrente alocado na rubrica "Outras Receitas e Despesas Operacionais".

3 - Ajuste excluindo despesas não recorrentes com cessão de recebíveis, resultado de swap de ações e, no caso do 2T23, resultado não recorrente alocado na rubrica "Outras Receitas e Despesas".

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.



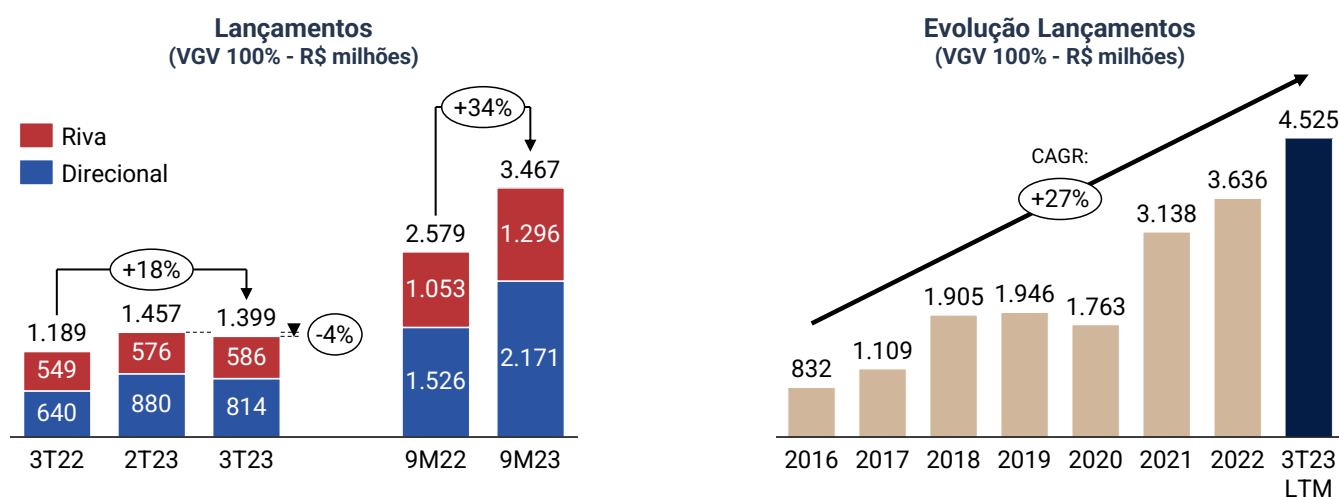
LANÇAMENTOS

No 3º trimestre de 2023 (3T23), o Grupo Direcional lançou 15 novos empreendimentos/etapas, totalizando um VGV de R\$ 1,4 bilhão (R\$ 1,3 bilhão % Companhia), um aumento de 18% em relação ao volume lançado no mesmo trimestre de 2022, em linha com a estratégia da Companhia de crescimento da operação.

No *mix* do período, os empreendimentos sob a marca Direcional representaram 58% do total e aqueles sob a marca Riva responderam por 42%, em termos de VGV.

Nos 9 meses encerrados em setembro de 2023 (9M23), o total lançado somou R\$ 3,5 bilhões (R\$ 3,0 bilhões % Companhia), um crescimento de 34% em relação ao 9M22. Desse modo, é importante evidenciar o VGV lançado no período de 12 meses encerrados no 3T23 (3T23 LTM), que totalizou R\$ 4,5 bilhões (R\$ 3,9 bilhões % Companhia), mostrando a franca evolução desempenhada pelo Grupo ao longo dos últimos anos.

Destaca-se também o crescimento da participação da Companhia nos lançamentos do trimestre, a qual representou 90,0% do VGV total lançado no trimestre. Assim, quando se leva em consideração o VGV pertencente ao Grupo Direcional (R\$ 1,3 bilhão), observa-se um crescimento ainda maior na métrica (+16% em relação ao 2T23 e +30% sobre o 3T22), sinalizando a tendência de aumento da representatividade de projetos com participação cada vez menor de sócios.



A tabela abaixo fornece maiores informações a respeito dos Lançamentos do 3T23 e do 9M23:

Lançamentos	3T23 (a)	2T23 (b)	3T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M23 (d)	9M22 (e)	Δ % (d/e)
VGV Lançado - 100% (R\$ milhões)	1.399,4	1.456,6	1.189,1	-3,9%	17,7%	3.467,3	2.578,5	34,5%
Direcional	813,5	880,3	639,8	-7,6%	27,2%	2.171,1	1.525,8	42,3%
Riva	585,9	576,3	549,3	1,7%	6,7%	1.296,2	1.052,7	23,1%
VGV Lançado - % Companhia (R\$ milhões)	1.259,3	1.088,9	966,7	15,6%	30,3%	2.958,7	2.227,6	32,8%
Direcional	725,3	711,2	556,6	2,0%	30,3%	1.913,0	1.378,4	38,8%
Riva	534,1	377,7	410,1	41,4%	30,2%	1.045,7	849,3	23,1%
Unidades Lançadas	4.152	5.268	4.113	-21,2%	0,9%	12.182	10.205	19,4%
Direcional	3.106	3.507	2.711	-11,4%	14,6%	9.089	7.283	24,8%
Riva	1.046	1.761	1.402	-40,6%	-25,4%	3.093	2.922	5,9%
% Companhia Médio	90,0%	74,8%	81,3%	15 p.p.	9 p.p.	85,3%	86,4%	-1 p.p.



VENDAS CONTRATADAS

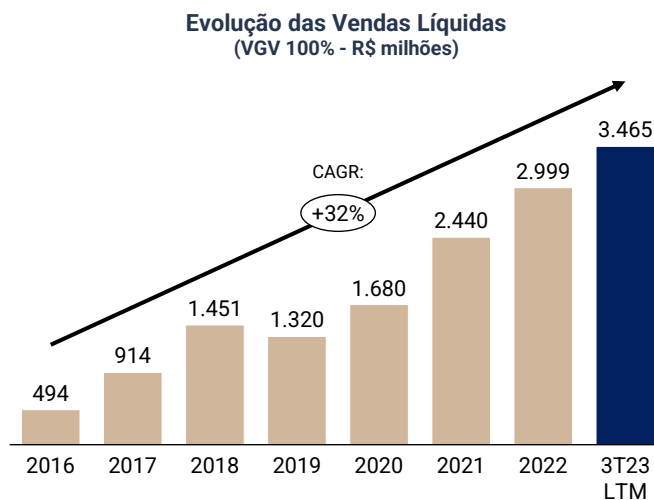
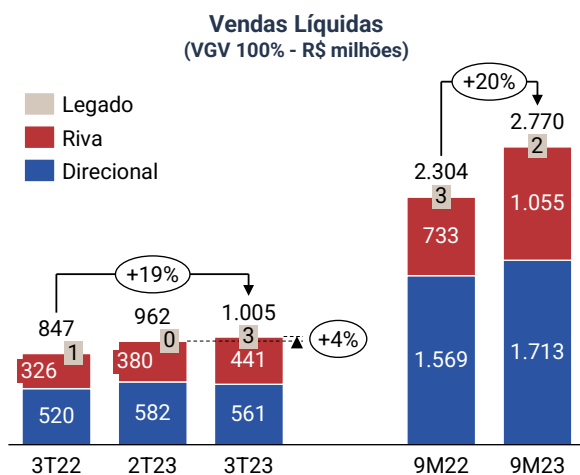
A exemplo do que havia ocorrido no trimestre anterior, mais uma vez o Grupo Direcional superou a marca de R\$ 1 bilhão em Vendas Brutas no 3T23. Dessa vez, no entanto, também **as Vendas Líquidas atingiram a marca histórica de R\$ 1 bilhão** (R\$ 751 milhões % Companhia), marcando **mais um trimestre recorde na métrica**. Em comparação ao mesmo trimestre do ano anterior, houve crescimento de 19%, e frente ao trimestre anterior, o montante foi 4% maior.

Do ponto de vista do *mix* de produtos, cabe ressaltar a participação dos empreendimentos da Riva no volume vendido no período, que alcançou R\$ 441 milhões (R\$ 322 milhões % Companhia), o que também representou **o melhor trimestre da história do segmento**, +35% em relação ao 3T22 e +16% em relação ao 2T23.

No 9M23, as Vendas Líquidas alcançaram R\$ 2,8 bilhões (R\$ 2,1 bilhões % Companhia), um crescimento de 20% sobre o 9M22. No período, o VGV dos empreendimentos da marca Direcional cresceu 9%, enquanto o dos produtos Riva cresceu 44%.

Considerando o 3T23 LTM, houve um volume de R\$ 3,5 bilhões de Vendas Líquidas (R\$ 2,7 bilhões % Companhia), reforçando a performance crescente das operações do Grupo ano após ano.

É válido salientar que parte significativa das vendas do trimestre foi originada a partir de produtos desenvolvidos em sociedade – sobretudo de empreendimentos lançados no fim do trimestre anterior (2T23), e/ou de SPEs que foram vendidas no decorrer do 2T23, cuja participação do Grupo no quadro societário diminuiu consideravelmente, conforme tratado na última divulgação de resultados. Nesse sentido, como citado em relação aos Lançamentos, é importante destacar a propensão de crescimento da participação da Companhia no VGV total, à medida que os projetos com menor presença de sócios ganham representatividade no *mix* de vendas.





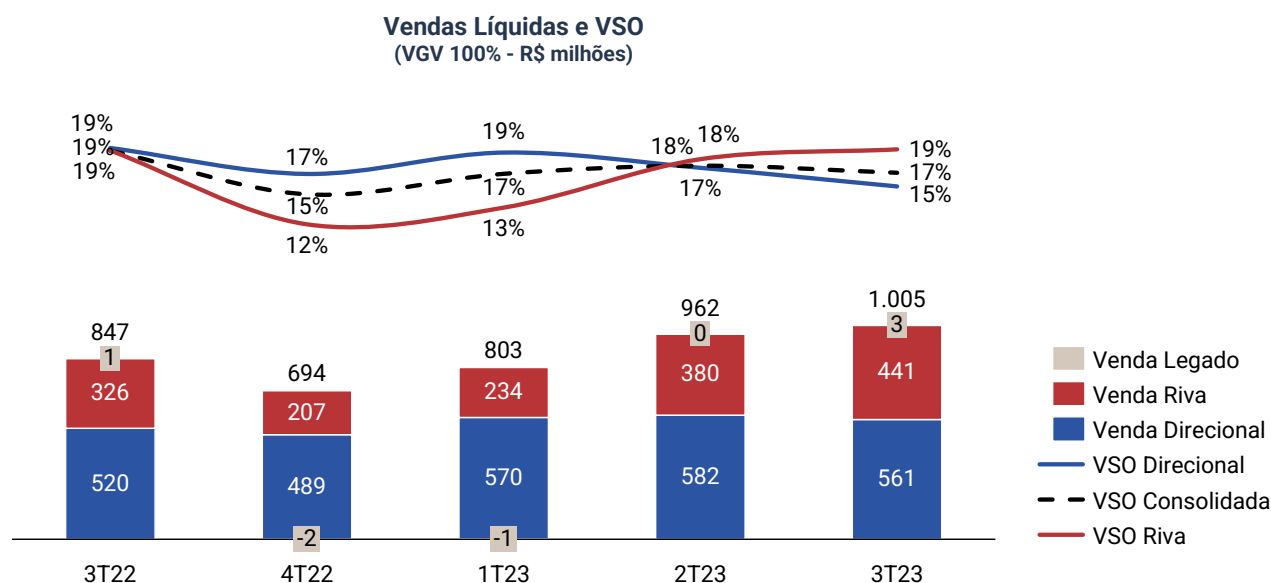
A tabela abaixo consolida as informações de Vendas Líquidas contratadas no 3T23 e no 9M23:

Vendas Líquidas Contratadas	3T23 (a)	2T23 (b)	3T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M23 (d)	9M22 (e)	Δ % (d/e)
VGVLíquido Contratado - 100% (R\$ milhões)	1.004,6	962,5	846,9	4,4%	18,6%	2.770,4	2.304,5	20,2%
Direcional	560,7	581,8	520,1	-3,6%	7,8%	1.712,7	1.568,5	9,2%
Riva	441,2	380,3	326,0	16,0%	35,3%	1.055,5	732,9	44,0%
Legado ¹	2,7	0,4	0,7	604,9%	261,8%	2,2	3,1	-27,6%
VGVLíquido Contratado - % Companhia (R\$ milhões)	751,4	733,9	682,3	2,4%	10,1%	2.128,2	1.864,5	14,1%
Direcional	427,2	467,7	450,0	-8,7%	-5,1%	1.358,1	1.315,7	3,2%
Riva	322,3	265,8	232,3	21,3%	38,7%	768,1	547,4	40,3%
Legado	2,0	0,4	0,1	459,7%	3347,4%	2,0	1,4	36,9%
Unidades Contratadas	3.458	3.575	3.403	-3,3%	1,6%	10.279	10.268	0,1%
Direcional	2.344	2.458	2.597	-4,6%	-9,7%	7.334	8.062	-9,0%
Riva	1.109	1.116	804	-0,6%	37,9%	2.941	2.200	33,7%
Legado	5	1	2	400,0%	150,0%	4	6	-33,3%
VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGVL	17%	18%	19%	-1 p.p.	-2 p.p.	36%	39%	-4 p.p.
Direcional	15%	17%	19%	-2 p.p.	-4 p.p.	36%	43%	-7 p.p.
Riva	19%	18%	19%	1 p.p.	0 p.p.	36%	35%	1 p.p.
Legado	7%	1%	2%	6 p.p.	5 p.p.	8%	3%	6 p.p.

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

VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

No 3T23, a Velocidade de Vendas, medida pelo indicador VSO (Vendas Líquidas Sobre Oferta), foi de 17% na visão consolidada, com 15% nos projetos da Direcional (excluindo o Legado) e 19% nos produtos da Riva.





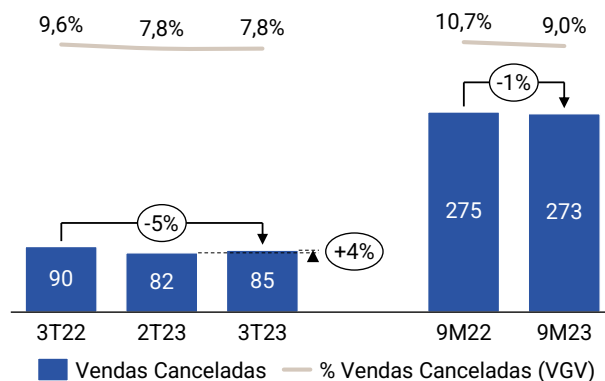
Distratos

No 3T23, os Distratos somaram R\$ 85 milhões (R\$ 67 milhões % Companhia), volume 4% superior ao registrado no 2T23 e 5% abaixo do registrado no 3T22. Nesse contexto, o percentual de distratos em relação às vendas brutas foi de 7,8% no trimestre, resultado em linha na comparação com o 2T23 e uma redução de 1,8 p.p. na comparação com o 3T22.

Considerando o acumulado do ano até setembro, o VGV distratado totalizou R\$ 273 milhões (R\$ 222 milhões % Companhia), volume nominalmente menor do que o registrado no 9M22. É importante destacar a expressiva diluição de 1,7 p.p. na representatividade das vendas canceladas sobre as vendas brutas no período, caindo de 10,7% para 9,0%.

A tabela abaixo detalha informações referentes ao 3T23 e ao 9M23:

Distratos
(VGV 100% - R\$ milhões e %)



Distratos ¹	3T23 (a)	2T23 (b)	3T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M23 (d)	9M22 (e)	Δ % (d/e)
Distratos - 100% (R\$ milhões)	-85,3	-81,7	-90,2	4,5%	-5,4%	-272,9	-275,3	-0,9%
VGV Bruto Contratado (100%)	1.089,9	1.044,2	937,1	4,4%	16,3%	3.043,4	2.579,8	18,0%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	7,8%	7,8%	9,6%	0,0 p.p.	-1,8 p.p.	9,0%	10,7%	-1,7 p.p.
Distratos - % Companhia (R\$ milhões)	-67,0	-68,2	-72,5	-1,8%	-7,5%	-222,1	-226,1	-1,7%
VGV Bruto Contratado (% Companhia)	818,4	802,1	754,8	2,0%	8,4%	2.350,3	2.090,6	12,4%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	8,2%	8,5%	9,6%	-0,3 p.p.	-1,4 p.p.	9,5%	10,8%	-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

O Grupo Direcional encerrou o 3T23 com 17.617 unidades em estoque, somando o VGV de R\$ 5,0 bilhões (R\$ 4,1 bilhões % Companhia).

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

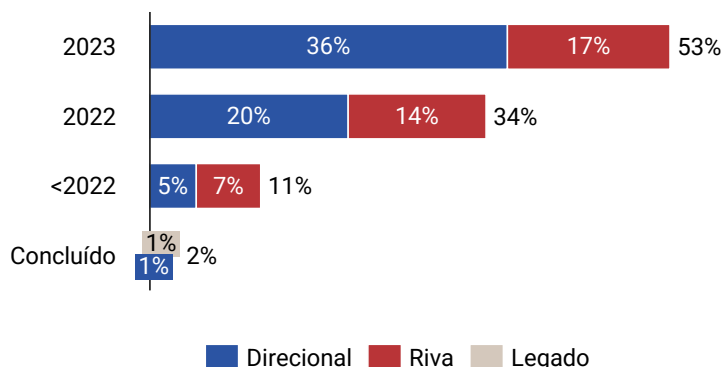
	VGV Total			
Estoque a Valor de Mercado	Direcional	Riva	Legado	Total
Em andamento (R\$ milhões)	3.078	1.865	0	4.942
% Total	61%	37%	0%	98%
Concluído (R\$ milhões)	40	2	37	79
% Total	1%	0%	1%	2%
Total (R\$ milhões)	3.118	1.867	37	5.021
% Total	62%	37%	1%	100%
Total Unidades	12.848	4.658	111	17.617
% Total Unidades	73%	26%	1%	100%

	VGV % Companhia			
	Direcional	Riva	Legado	Total
Em andamento (R\$ milhões)	2.517	1.486	0	4.003
% Total	62%	37%	0%	98%
Concluído (R\$ milhões)	38	2	22	62
% Total	1%	0%	1%	2%
Total (R\$ milhões)	2.555	1.487	22	4.064
% Total	63%	37%	1%	100%
Total Unidades	12.848	4.658	111	17.617
% Total Unidades	73%	26%	1%	100%

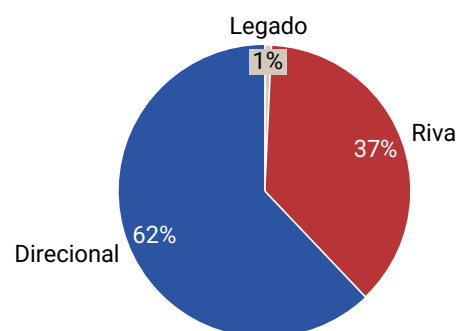


Os gráficos a seguir apresentam maior detalhamento sobre o Estoque e sua segmentação. Cabe destacar que cerca de **87% do VGV em estoque está em projetos lançados a partir de 2022**.

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



Abertura do Estoque
(%VGV - 100%)

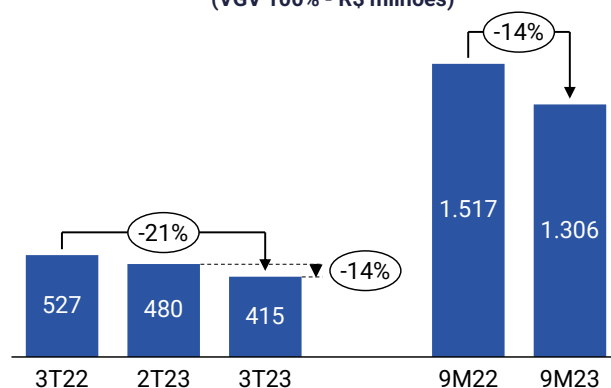


REPASSES

No terceiro trimestre de 2023, o VGV das unidades repassadas totalizou R\$ 415 milhões, o que representa uma redução de 14% em relação ao 2T23 e de 21% em relação ao 3T22.

No 9M23, o volume repassado totalizou R\$ 1,3 bilhão, valor 14% inferior ao registrado no 9M22.

Repases
(VGV 100% - R\$ milhões)



EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

O Grupo Direcional entregou 9 empreendimentos/etapas ao longo do 3º trimestre de 2023, representando um total de 2.834 unidades, 76% das quais são de produtos sob a marca Direcional e 24% sob a marca Riva.

Considerando o acumulado do ano até setembro, um total de 20 empreendimentos/etapas foram entregues, correspondendo a 6.313 unidades ao todo, sendo 84% delas na Direcional e 16% na Riva.



BANCO DE TERRENOS

O banco de terrenos do Grupo Direcional totalizou um potencial de desenvolvimento de aproximadamente 181 mil unidades ao final do 3T23, representando um VGV de R\$ 35,8 bilhões (R\$ 32,3 bilhões % Companhia).

O custo médio de aquisição do banco de terrenos é de 11% do VGV potencial, sendo que 83% 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 9M23	Lançamentos 9M23	Ajustes ¹	Terrenos 9M23	VGV % Cia. 9M23	Unidades
VGV Total	32.459	6.738	(3.467)	40	35.770	32.296	181.036

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

Aquisições de Terrenos

Durante o 3T23, foram adquiridos 7 terrenos, com um potencial de construção de aproximadamente 5 mil unidades e VGV de R\$ 1,5 bilhão (R\$ 1,5 bilhão % Companhia). O custo médio de aquisição no trimestre foi de 13% do VGV potencial, sendo que 85% do pagamento se dará via permuta.

Considerando as aquisições no 9M23, o VGV potencial totalizou R\$ 6,7 bilhões (R\$ 6,2 bilhões % Companhia), a um custo médio de aquisição de 11% no período, com 89% do pagamento ocorrendo por meio de permuta.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita Operacional Bruta

No 3T23, o Grupo Direcional apresentou uma Receita Operacional Bruta de R\$ 583 milhões, representando uma redução de 7% em relação ao 2T23 e de 4% em relação ao 3T22.

Considerando o 9M23, a Receita Bruta alcançou R\$ 1,8 bilhão, crescimento de 5% sobre o 9M22. Assim, a linha de receita com vendas de imóveis representou 97% do total apropriado no período.

Receita Bruta (R\$ milhões)	3T23 (a)	2T23 (b)	3T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M23 (d)	9M22 (e)	Δ % (d/e)
Receita Operacional Bruta	582,5	625,7	604,9	-6,9%	-3,7%	1.786,4	1.707,4	4,6%
Com vendas de imóveis	566,3	607,2	589,2	-6,7%	-3,9%	1.732,3	1.651,8	4,9%
Com prestação de serviços	16,2	18,5	15,7	-12,6%	2,9%	54,1	55,6	-2,8%

Receita com Vendas de Imóveis

A Receita Bruta com vendas de imóveis, que consolida o montante apropriado pelas vendas de unidades sob as marcas Direcional e Riva, totalizou R\$ 566 milhões no 3T23, uma redução de 7% em relação ao 2T23 e de 4% sobre o 3T22.

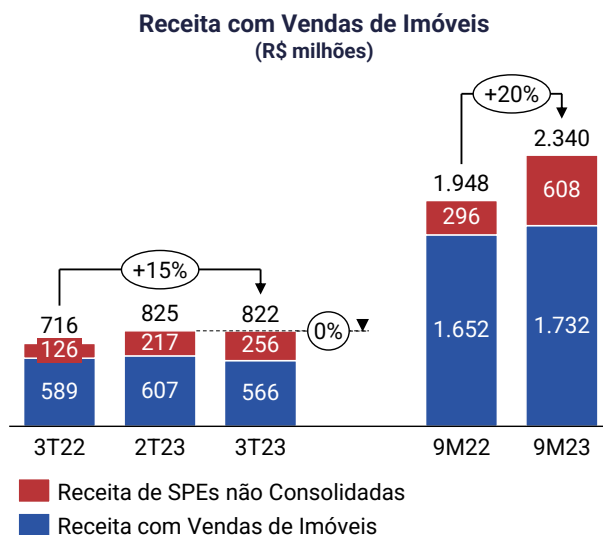
No 9M23, a Receita Bruta com vendas de imóveis foi de R\$ 1,7 bilhão, representando um aumento de 5% em relação ao 9M22.

O desempenho dessa linha é impactado, principalmente, pelo volume de vendas e pela evolução de construção observados em um determinado período. Assim como vem sendo destacado nos trimestres anteriores, há um volume relevante de receita gerada por meio da venda de unidades de empreendimentos que não são consolidados no balanço da Companhia (controladas em conjunto e não controladas). Contabilmente, esse montante não impacta diretamente a linha de receita, mas sim o resultado de equivalência patrimonial. A grande representatividade que esses projetos possuem atualmente no *mix* tem contribuído para



que a linha de receita mantenha-se mais próxima à estabilidade, enquanto o crescimento vem sendo refletido na linha de equivalência.

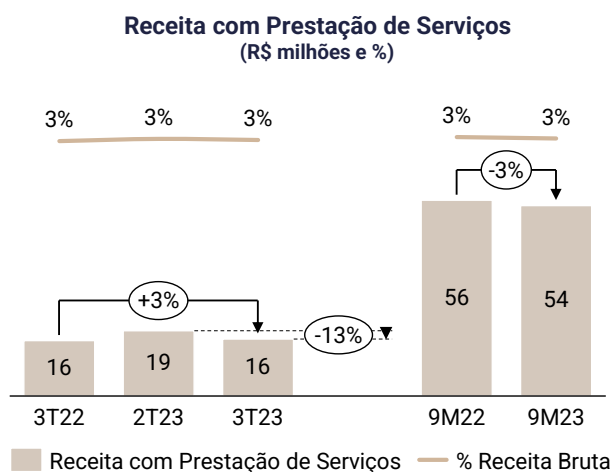
Nesse sentido, somando-se a receita com vendas desses projetos não consolidados à receita com vendas contábil, verifica-se uma Receita Bruta com vendas de imóveis de R\$ 822 milhões no 3T23, valor 15% superior ao mesmo período de 2022. No 9M23, o volume total nesse contexto alcançou R\$ 2,3 bilhões, um crescimento de 20% em relação ao observado no 9M22.



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, totalizou R\$ 16 milhões no 3T23, volume 13% abaixo do observado no 2T23 e 3% acima do 3T22.

No acumulado do ano até setembro, a receita apropriada somou R\$ 54 milhões, volume 3% abaixo do 9M22. A representatividade dessa linha de negócio no *mix* de receita permaneceu em 3%, tanto na visão trimestral, quanto na visão acumulada do ano.





Receita Líquida

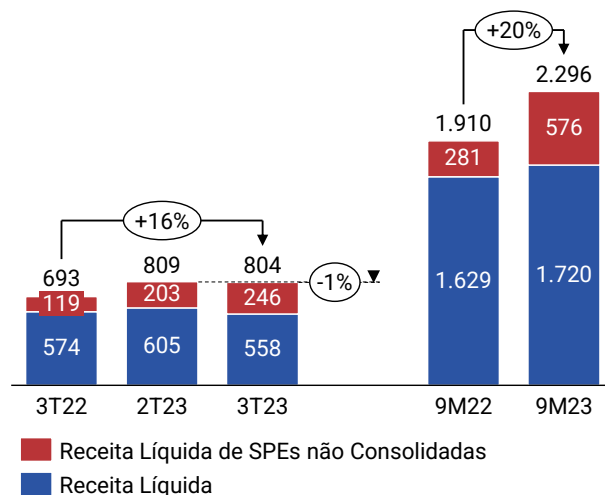
Diante do desempenho acima apresentado, a Receita Líquida do Grupo Direcional foi de R\$ 558 milhões no 3T23, valor 8% menor que o registrado no 2T23 e 3% menor que no 3T22. No entanto, considerando o total apropriado no 9M23, a Receita Líquida atingiu R\$ 1,7 bilhão, representando um crescimento de 6% sobre o mesmo período de 2022.

Somando também a receita líquida reconhecida nas empresas controladas em conjunto ou não controladas – cujo impacto contábil se dá na linha de equivalência patrimonial –, observa-se uma Receita Líquida total de R\$ 804 milhões no 3T23, um crescimento de 16% em relação ao 3T22.

Nesse contexto, a Receita Líquida total somou R\$ 2,3 bilhões no 9M23, representando uma expansão de 20% sobre o 9M22.

Além disso, cabe salientar que o *mix* de vendas do 3T23 contou com uma parte relevante de unidades mais próximas do lançamento, em detrimento de unidades concluídas ou em estágio de obra mais avançado. Esse efeito gera uma menor aceleração de receita apropriada em um primeiro momento e, consequentemente, um aumento das receitas a apropriar (REF). Desse modo, o crescimento expressivo do REF no 3T23 deve impactar o crescimento da Receita Líquida de forma significativa nos próximos trimestres, conforme evolução do volume de construção das unidades.

Receita Líquida
(R\$ milhões)

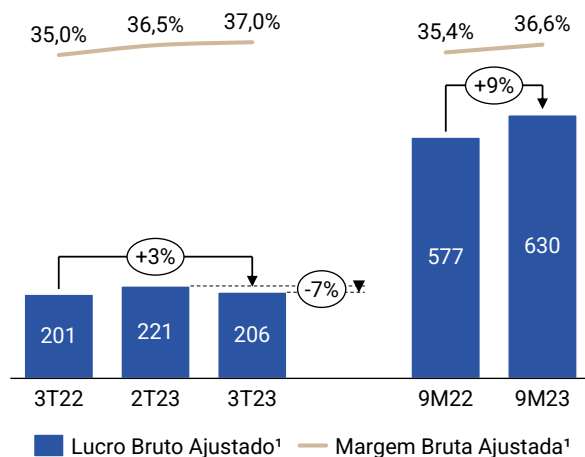


Lucro Bruto

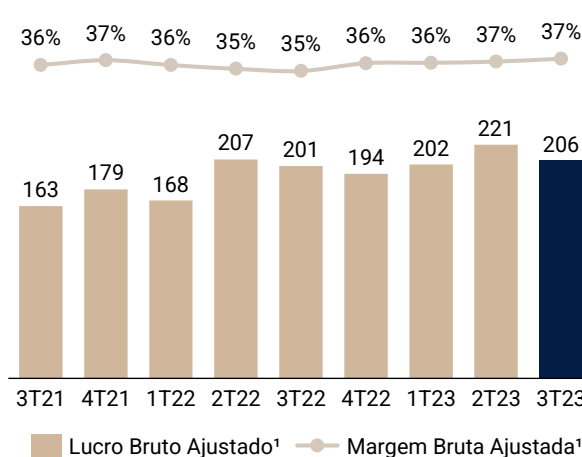
O Lucro Bruto Ajustado¹ do 3T23 atingiu R\$ 206 milhões, valor 7% menor em relação ao 2T23 e 3% superior ao 3T22. A Margem Bruta Ajustada¹ do período alcançou 37,0%, representando uma expansão de 50 *bps* sobre o trimestre anterior e de 200 *bps* em comparação ao mesmo período do ano anterior. Desse modo, cabe destacar o olhar sempre diligente do Grupo Direcional em relação à eficiência e rentabilidade da operação, que se refletem no sólido patamar de margem bruta registrado trimestre após trimestre.

No 9M23, o Lucro Bruto Ajustado¹ atingiu 630 milhões, montante 9% superior em relação ao 9M22. Com isso, a Margem Bruta Ajustada¹ do período foi de 36,6%, um ganho de 120 *bps* sobre o 9M22.

Lucro Bruto Ajustado¹
(R\$ milhões e %)



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





Conforme tratado na última divulgação de resultados, é importante ressaltar que a Companhia revisou o critério de apropriação de encargos financeiros decorrentes de operações de cessão de carteira. Anteriormente, o reconhecimento desses encargos no resultado se dava na linha de Despesas Financeiras, ocorrendo de acordo com o prazo da cessão. Após a revisão, passaram a ser considerado como juros capitalizados – portanto, na linha de Custo da Venda de Imóveis –, sendo apropriados ao resultado conforme evolução das vendas dos respectivos projetos.

Desse modo, a revisão dos critérios impactou tanto na velocidade de reconhecimento dessas despesas – visto que o prazo médio das carteiras cedidas supera consideravelmente o prazo médio de vendas dos projetos –, quanto no valor da Margem Bruta contábil.

Nesse âmbito, o impacto não recorrente no resultado do 3T23 foi no valor líquido de R\$ 9,8 milhões, sendo R\$ 9,1 milhões alocadas no Custo da Venda de Imóveis, conforme tabela abaixo, e R\$ 0,7 milhões na linha de Despesas Financeiras. É importante destacar que o saldo de encargos a ser reconhecido no resultado da Companhia totalizava R\$ 12,7 milhões no encerramento do 3T23, a serem apropriados de acordo com a evolução das vendas, conforme explicado acima.

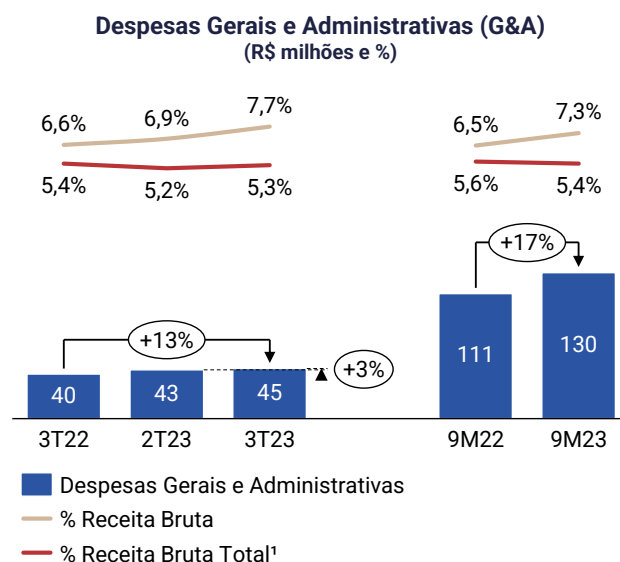
Lucro Bruto Ajustado ¹ (R\$ milhões)	3T23 (a)	2T23 (b)	3T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M23 (d)	9M22 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Bruto do Período	192,4	205,2	195,2	-6,2%	-1,4%	595,4	543,0	9,7%
(+) Juros capitalizados - Financiamento à Construção	4,7	5,5	2,5	-14,2%	91,2%	14,8	5,7	162,3%
(+) Juros Capitalizados - Cessão de Recebíveis	9,1	10,4	3,4	-12,2%	170,0%	19,4	27,9	-30,3%
Lucro Bruto Ajustado ¹	206,2	221,1	201,0	-6,7%	2,6%	629,7	576,5	9,2%
Margem Bruta Ajustada ¹	37,0%	36,5%	35,0%	0,5 p.p.	2,0 p.p.	36,6%	35,4%	1,2 p.p.

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

Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

As Despesas Gerais e Administrativas somaram R\$ 45 milhões no 3T23, um crescimento de 3% sobre o 2T23 e de 13% sobre o 3T22. A representatividade sobre a Receita Bruta foi de 7,7% no trimestre. O aumento observado deveu-se, sobretudo, a um maior nível de provisionamento para o pagamento de PLR. Em relação à Receita Bruta Total¹, isto é, levando-se em conta também a receita advinda de empreendimentos não consolidados no balanço, a representatividade do G&A foi de 5,3% no trimestre, mantendo-se estável em relação aos períodos anteriores.

Considerado o acumulado do ano até setembro, o G&A totalizou R\$ 130 milhões, um incremento de 17% sobre o 9M22. Dessa maneira, a representatividade do G&A sobre a Receita Bruta foi de 7,3% no período, e sobre a Receita Bruta Total¹, a representatividade apresentou queda de 20 bps em relação ao 9M22, chegando a 5,4%.



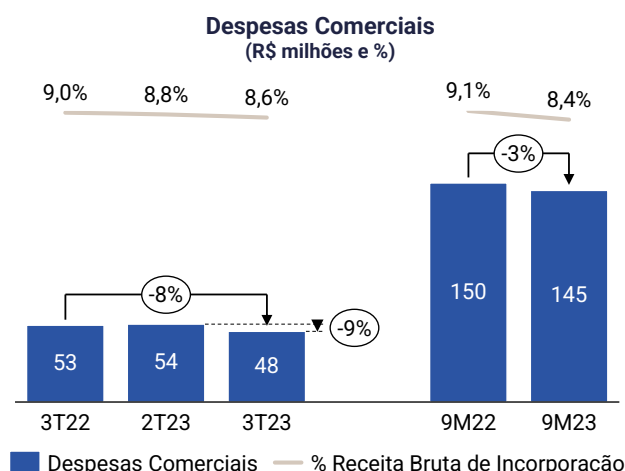
1 - Receita Bruta Total: ajuste incluindo a receita bruta de SPEs não consolidadas no resultado (controladas em conjunto ou não controladas).



Despesas Comerciais

No 3T23, as Despesas Comerciais, que são compostas, principalmente, por despesas com comissões, marketing e manutenção de pontos de vendas, atingiu um total de R\$ 48 milhões, retraindo 9% e 8%, respectivamente, em relação ao 2T23 e ao 3T22. Desse modo, a representatividade dessa conta em relação à Receita Bruta de Incorporação foi de 8,6%, o que representa uma diluição de 20 bps frente ao 2T23 e de 40 bps sobre o 3T22.

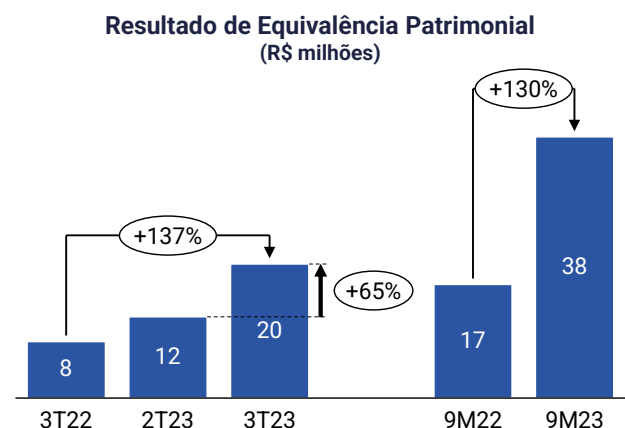
No 9M23, a linha somou R\$ 145 milhões, montante 3% menor do que o registrado no 9M22. Além da redução no valor absoluto, a representatividade da linha sobre a Receita Bruta de Incorporação caiu de 9,1% para 8,4%, diluindo 70 bps no período.



Resultado de Equivalência Patrimonial

Conforme abordado anteriormente, houve uma representatividade relevante, no 3T23, de vendas de unidades de empreendimentos que não são consolidados no balanço da Companhia (controladas em conjunto e não controladas). Nesse cenário, esses projetos não contribuem diretamente com a linha de receita. Em vez disso, o resultado apurado é destinado à rubrica de Equivalência Patrimonial, de acordo com o percentual de participação detido pela Companhia. Com isso, o Resultado de Equivalência Patrimonial atingiu R\$ 20 milhões no trimestre, valor 65% acima do 2T23 e 137% acima do 3T22.

Levando em consideração o acumulado do ano até setembro, o Resultado de Equivalência Patrimonial totalizou R\$ 38 milhões, gerando um crescimento relevante de 130% na comparação com o mesmo período de 2022, quando a linha somou R\$ 17 milhões.



Outras Receitas e Despesas Operacionais

A linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais encerrou o trimestre com um resultado líquido negativo de R\$ 10 milhões. Os principais impactos nessa linha são decorrentes de: (i) despesas jurídicas recorrentes e afins, no valor de R\$ 6 milhões; e (ii) constituições e reversões de provisões, que somaram o montante líquido negativo de R\$ 5 milhões; entre outros valores de menor relevância. Desse modo, a rubrica apresentou representatividade de 1,7% sobre a Receita Líquida no 3T23.



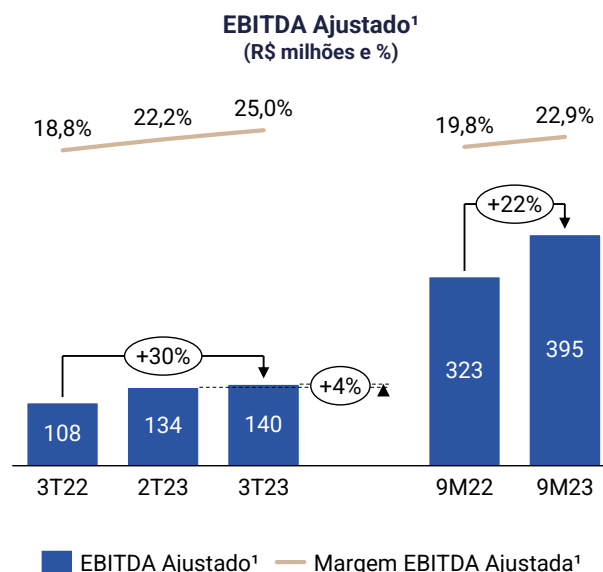
EBITDA

No 3T23, 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 caso do 2T23 –, atingiu R\$ 140 milhões, valor 4% superior ao 2T23 e 30% superior ao 3T22. **Esse é o maior patamar para a métrica em toda a história da Direcional.**

Com isso, a Margem EBITDA Ajustada¹ alcançou 25,0%, representando incremento de 2,9 p.p. sobre o 2T23 e de 6,3 p.p. sobre o 3T22, também configurando-se como o maior atingimento da Companhia para um trimestre.

Considerando o 9M23, o EBITDA Ajustado¹ totalizou R\$ 395 milhões, montante 22% superior na comparação com o 9M22. A Margem EBITDA Ajustada¹ foi de 22,9%, representando um crescimento de 3,1 p.p. no período.

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



Recomposição do EBITDA (R\$ milhões)	3T23 (a)	2T23 (b)	3T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M23 (d)	9M22 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Líquido do Período	68,8	104,4	62,3	-34,2%	10,4%	232,0	111,4	108,2%
(+) Depreciação e amortização	16,6	17,1	12,8	-3,2%	29,3%	47,3	40,7	16,2%
(+) Imposto de renda e contribuição social	11,1	13,6	12,2	-18,2%	-9,4%	36,0	34,6	4,0%
(+) Participação dos acionistas minoritários	17,1	10,3	16,7	65,6%	2,6%	41,0	49,6	-17,5%
(+/-) Resultado financeiro	12,2	1,2	(2,1)	957,5%	-676,8%	32,6	53,2	-38,7%
EBITDA	125,7	146,6	101,9	-14,2%	23,4%	388,8	289,5	34,3%
Margem EBITDA	22,5%	24,2%	17,7%	-2 p.p.	4,8 p.p.	22,6%	17,8%	5 p.p.
(+) Juros capitalizados na linha de Custos	13,8	15,9	5,8	-12,9%	136,5%	34,3	33,5	2,2%
(-) Ajuste resultado não recorrente		-28,3		n/a	n/a	-28,3		n/a
EBITDA ajustado¹	139,6	134,2	107,8	4,0%	29,5%	394,8	323,1	22,2%
Margem EBITDA ajustada¹	25,0%	22,2%	18,8%	2,9 p.p.	6,3 p.p.	22,9%	19,8%	3,1 p.p.

1 - EBITDA e Margem EBITDA ajustados: excluindo os juros capitalizados no custo. No caso do 2T23 (e, portanto, do 9M23) também há a exclusão de resultado não recorrente contido na linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais, ocorrido no trimestre em questão.

Resultado Financeiro

Considerando as receitas e as despesas financeiras relativas ao 3T23, foi registrado um resultado líquido negativo de R\$ 12 milhões, sobretudo em decorrência de:

(i) resultado líquido positivo de R\$ 1 milhão considerando as despesas com juros e bancárias e as receitas com aplicações financeiras ocorridas no período – vale destacar que a Companhia manteve-se com saldo de caixa maior do que seu saldo devedor durante todo o trimestre, em função do montante captado no *follow-on*; (ii) despesas não recorrentes com operação de cessão de recebíveis, em valor aproximado de R\$ 0,7 milhão; (iii) despesa financeira de R\$ 4 milhões, em função da marcação a mercado do *swap* referenciado em ações da Direcional; e (iv) despesa no valor de R\$ 9 milhões com o resultado dos *swaps* referenciados em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).



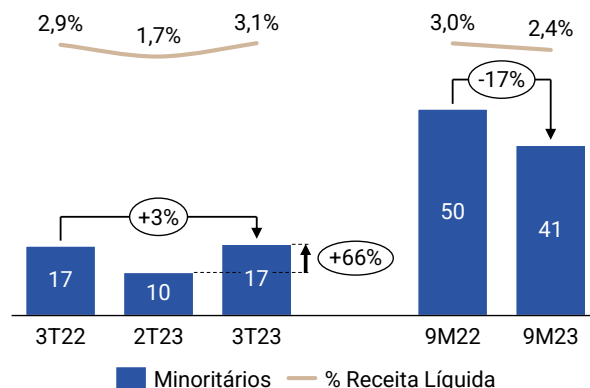
Participantes não controladores em SPE e SCP ("Minoritários")

No 3T23, o Resultado atribuído aos participantes não controladores em SPE e SCP ("Minoritários") foi de R\$ 17 milhões, o que representa um aumento de 66% sobre o trimestre anterior, ficando em linha com o mesmo trimestre do ano anterior.

Considerando o acumulado de 9 meses, o Resultado atribuído aos Minoritários somou R\$ 41 milhões, uma redução 17% na comparação com o 9M22, representando uma diluição para 2,4% da Receita Líquida.

Vale dizer que o desenvolvimento de projetos em sociedade fez parte da estratégia para acelerar a expansão da Direcional no início do ciclo de crescimento, permitindo celeridade na entrada em praças estratégicas e, principalmente, uma maior diluição das despesas com a aceleração dos lançamentos. Ressalta-se, ainda, a representatividade cada vez maior, no *pipeline* da Companhia, de projetos em que não há participação de sócios minoritários.

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



Lucro Líquido

No 3T23, o Grupo Direcional registrou um Lucro Líquido Operacional¹ de R\$ 83 milhões, um crescimento de 11% em relação ao 2T23 e de 94% sobre o 3T22. A métrica considera os ajustes por (i) resultado em operação de *swap* de ações; (ii) despesas com cessão de recebíveis; e (iii) no caso do 2T23, resultado não recorrente na rubrica Outras Despesas e Receitas – apenas para fins de comparação trimestral.

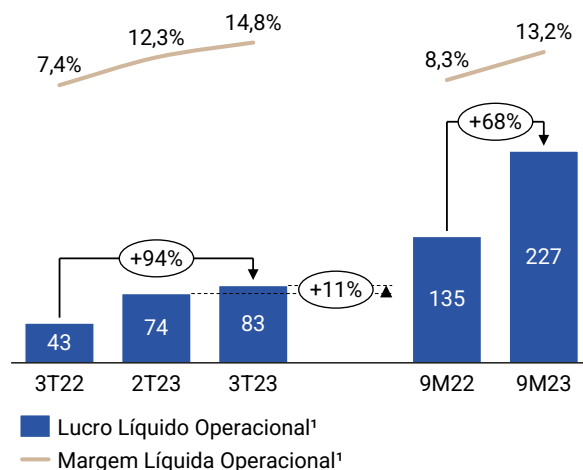
Com isso, a Margem Líquida Operacional¹ do 3T23 alcançou 14,8%, um incremento de 260 bps sobre o 2T23 e de 740 bps sobre o 3T22.

Considerando o acumulado de 9 meses em 2023, o Lucro Líquido Operacional¹ somou R\$ 227 milhões, representando uma Margem Líquida Operacional¹ de 13,2% 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 a Receita Líquida, incluindo as SPEs não consolidadas no resultado, cresceram 20% no 9M23 quando comparado ao 9M22, o lucro apresentou crescimento de 68%.

Cabe tratar também que o Lucro Líquido contábil do Grupo Direcional – isto é, sem considerar os ajustes realizados para mostrar o que deveria ser o lucro recorrente – somou R\$ 69 milhões no 3T23, com Margem Líquida alcançando 12,3%. No 9M23, a rubrica totalizou R\$ 232 milhões e a Margem Líquida do período foi de 13,5%.

Lucro Líquido Operacional¹
(R\$ milhões e %)



Lucro Líquido Operacional ¹ (R\$ milhões)	3T23 (a)	2T23 (b)	3T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M23 (d)	9M22 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Líquido do Período	68,8	104,4	62,3	-34,2%	10,4%	232,0	111,4	108,2%
(+/-) Resultado com swap	4,2	-9,9	-24,0	-142,1%	-117,3%	-5,3	-10,6	-49,9%
(+) Despesas com cessão de recebíveis	9,8	7,9	4,3	23,1%	124,7%	28,4	34,5	-17,7%
(+/-) Outras despesas (receitas) não recorrentes	0,0	-28,3	0,0	-100,0%	n/a	-28,3	0,0	n/a
Lucro Líquido Operacional ¹	82,7	74,2	42,6	11,5%	94,1%	226,7	135,3	67,6%
Margem Líquida Operacional ¹	14,8%	12,3%	7,4%	2,6 p.p.	7,4 p.p.	13,2%	8,3%	4,9 p.p.

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

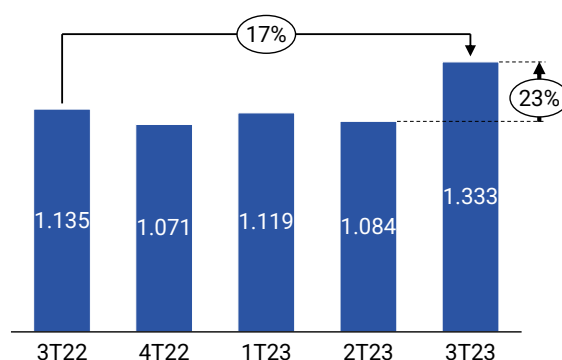


Resultado a Apropriar de Incorporação

No encerramento do 3T23, a Receita a Apropriar (REF) do segmento de incorporação totalizou R\$ 1,3 bilhão, correspondendo a um incremento de 23% em comparação ao trimestre anterior e de 17% em comparação ao mesmo trimestre de 2022. A Margem REF do trimestre foi de 42,7%, 3,0 p.p. acima da margem do 2T23 e 3,1 p.p. acima da margem do 3T22.

Conforme comentado anteriormente, a mudança significativa no *mix* de vendas – com presença maior de unidades mais próximas do lançamento do que de unidades concluídas ou em fase avançada de obra – levou a um menor reconhecimento de receitas referentes às vendas do trimestre, ocasionando um aumento significativo das receitas a apropriar. Diante disso, entende-se que o aumento observado no REF deve impactar de maneira relevante o crescimento da Receita Líquida nos próximos trimestres, com a aceleração no volume de construção dos empreendimentos.

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



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

Resultado a Apropriar de Incorporação (R\$ milhões)	3T23 (a)	2T23 (b)	3T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receitas a Apropriar de Incorporação	1.333,0	1.083,7	1.135,1	23,0%	17,4%
Custo a Incurrer	-764,2	-654,0	-686,0	16,8%	11,4%
Resultado a Apropriar Incorporação	568,8	429,7	449,1	32,4%	26,6%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	42,7%	39,6%	39,6%	3,0 p.p.	3,1 p.p.



DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL

Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras

O saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras somou R\$ 1,3 bilhão no encerramento do 3º trimestre de 2023. O incremento significativo no saldo deveu-se, principalmente, à captação de mais de R\$ 400 milhões, ocorrida no âmbito do bem-sucedido *follow-on* conduzido pela Companhia.

Desse modo, o Grupo Direcional permanece com sua visão de manutenção de uma posição de caixa confortável para possibilitar o crescimento das operações, mantendo uma estrutura de capital bem equilibrada.

Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras (R\$ milhões)	3T23 (a)	2T23 (b)	3T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Caixa e Equivalentes de Caixa	813,7	637,4	693,7	27,7%	17,3%
Aplicações Financeiras	527,4	475,8	486,1	10,9%	8,5%
Total	1.341,2	1.113,2	1.179,8	20,5%	13,7%

Contas a Receber

Ao final do 3T23, o saldo contábil de Contas a Receber¹ foi de R\$ 821 milhões, representando um incremento de 11% em relação ao 2T23 e de 29% em relação ao 3T22. 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 132 dias.

Contas a Receber ¹ (R\$ milhões)	3T23 (a)	2T23 (b)	3T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Venda de Imóveis	800,7	719,9	614,0	11,2%	30,4%
Prestação de Serviços	16,1	16,0	19,7	0,4%	-18,2%
Venda de Terreno	3,9	4,1	4,0	-5,7%	-1,9%
Total	820,7	740,1	637,7	10,9%	28,7%
Parcela Circulante	407,9	399,3	346,5	2,2%	17,7%
Parcela Não-Circulante	412,8	340,8	291,2	21,1%	41,8%
Contas a Receber – Venda de Imóveis	800,7	719,9	614,0	11,2%	30,4%
Receita Líquida – Venda de Imóveis	544,1	589,9	562,9	-7,8%	-3,3%
Dias de Contas a Receber ²	132	110	98	20,6%	34,9%

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). Assim, o saldo de Contas a Receber das unidades vendidas de incorporação e ainda não construídas não está integralmente refletido nas Demonstrações Financeiras. Nesse sentido, cabe ressaltar que o saldo total de Contas a Receber da Companhia no encerramento do 3T23 era de R\$ 2,2 bilhões.



Endividamento

O Grupo Direcional encerrou o 3T23 com um saldo de Empréstimos e Financiamentos de R\$ 1,3 bilhão, com 75% do total sendo de longo prazo. O prazo médio ponderado de vencimento foi de 44 meses.

É importante evidenciar que, após a conclusão da oferta pública de ações, liquidada no início do 3T23, a Companhia alcançou a posição de caixa de R\$ 1,3 bilhão. Com isso, já considerando os valores a pagar ou a receber por operações de *swap* de juros, o perfil de alavancagem passou a ser caixa líquido em R\$ 89 milhões – isto é, o saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras era maior que o saldo de Empréstimos e Financiamentos no encerramento do trimestre. Com isso, o índice de alavancagem, medido pela Dívida Líquida Ajustada² em relação ao Patrimônio Líquido, encerrou o trimestre em -4,2%.

Desse modo, a Companhia segue apresentando uma estrutura de capital bem balanceada para permitir o crescimento sustentável de suas operações e poder aproveitar as oportunidades de mercado que vêm se verificando.

Abaixo, são apresentados a abertura do endividamento por modalidade e indexador, além de seu cronograma de amortização.

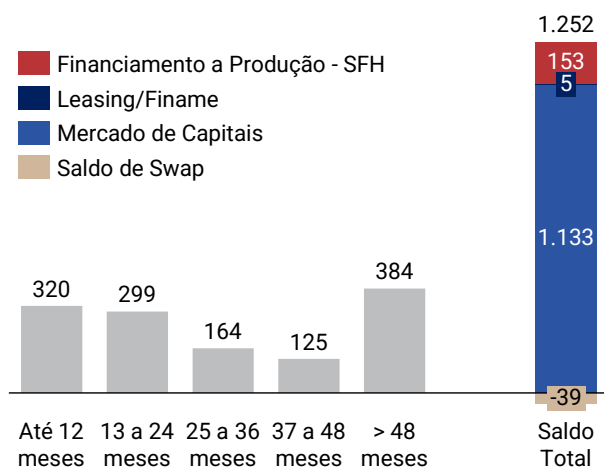
Endividamento (R\$ milhões)	3T23 (a)	2T23 (b)	3T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Empréstimos e Financiamentos	1.291,3	1.444,6	1.477,5	-10,6%	-12,6%
CRI	859,7	914,2	985,5	-6,0%	-12,8%
Debêntures	273,0	362,6	356,2	-24,7%	-23,4%
Financiamento à Produção	153,1	160,7	123,8	-4,8%	23,7%
FINAME e Leasing	5,5	7,0	12,0	-21,9%	-54,4%
Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras	1.341,2	1.113,2	1.179,8	20,5%	13,7%
Dívida Líquida ¹	-49,9	331,4	297,7	-115,1%	-116,8%
Posição de contratos de <i>swap</i>	38,9	63,2	6,1	-38,4%	537,3%
Dívida Líquida ajustada ²	-88,8	268,2	291,6	-133,1%	-130,4%
Dívida Líquida Ajustada / Patrimônio Líquido	-4,2%	16,7%	19,1%	-20,9 p.p.	-23,4 p.p.
Empréstimos e Financiamentos por indexador	1.291,3	1.444,6	1.477,5	-10,6%	-12,6%
TR	153,1	160,7	123,8	-4,7%	23,7%
IPCA ³	706,8	696,5	748,5	1,5%	-5,6%
CDI	431,3	587,3	605,3	-26,6%	-28,7%

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

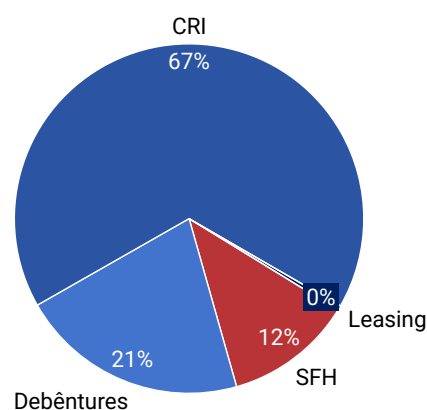
2 - Dívida Líquida ajustada: Dívida líquida somada ao saldo das posições em aberto de contratos de *swaps* para proteção de flutuações de taxas de juros.

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)



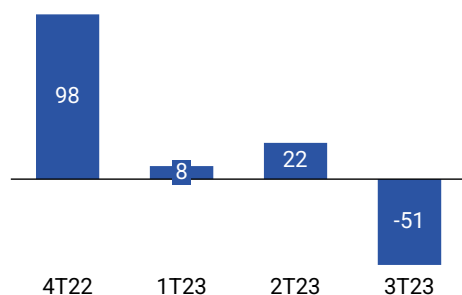


Geração de Caixa

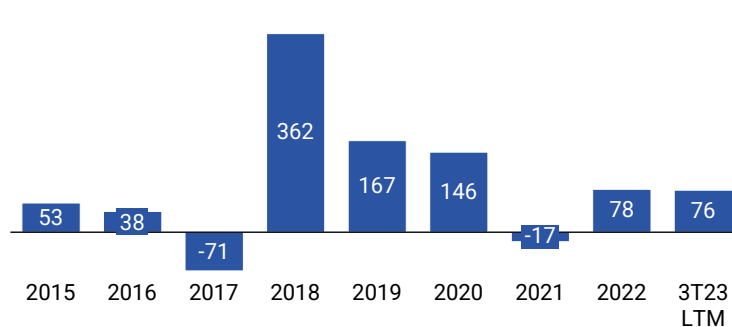
Em decorrência do ciclo de crescimento operacional que vem sendo executado pela Companhia, houve consumo de caixa no valor de R\$ 51 milhões no 3T23. Diante disso, no acumulado do ano até setembro, o consumo de caixa totalizou R\$ 22 milhões.

Considerando o período de doze meses encerrados no 3T23 (3T23 LTM), houve geração de caixa no montante de R\$ 76 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.



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 29/09/2023: R\$ 19,18

Número de Ações (Ex-Tesouraria):
173 milhões

Valor de Mercado:
R\$ 3.312 milhões / US\$ 662 milhões

Free Float:
62%

Volume médio diário 3T23:
2.387 mil ações
R\$ 48.004 mil
9.278 negócios

CONFERÊNCIA DE RESULTADOS

Data: 08/11/2023 - Quarta-feira
09:00 - Horário de Brasília
07:00 - Horário de Nova Iorque

Dados para Conexão:

Plataforma Zoom
https://us06web.zoom.us/webinar/register/WN_LcMLD68SQV6qhOR1mI0DDg

Canal da Direcional no YouTube
https://www.youtube.com/watch?v=ZF_t6_9gZmFA

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)	30/09/2023	31/12/2022 (Ajustado)	Δ %
Ativo circulante	3.359.245	2.777.103	21%
Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	1.341.161	1.187.372	13%
Contas a receber	407.922	363.372	12%
Estoques	1.318.928	960.135	37%
Crédito com partes relacionadas	70.726	64.551	10%
Tributos a recuperar	37.992	23.122	64%
Contas a receber por alienação de investimentos	-	501	-
Outros créditos	182.516	178.050	3%
Ativo não circulante	3.830.457	3.712.312	3%
Contas a receber	412.751	314.813	31%
Estoques	2.971.545	3.018.121	-2%
Depósitos judiciais	17.739	17.367	2%
Tributos a recuperar	6.526	6.440	1%
Contas a receber por alienação de investimentos	7.630	7.129	7%
Outros créditos	98.509	43.662	126%
Investimentos	171.047	143.717	19%
Imobilizado	113.832	140.115	-19%
Intangível	30.878	20.948	47%
Total do ativo	7.189.702	6.489.415	11%

Balanço Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	30/09/2023	31/12/2022 (Ajustado)	Δ %
Passivo circulante	942.553	918.216	3%
Empréstimos e financiamentos	319.628	309.722	3%
Fornecedores	122.771	112.474	9%
Risco Sacado	6.709	10.220	-34%
Obrigações trabalhistas	55.581	39.233	42%
Obrigações tributárias	30.233	28.690	5%
Financiamento por arrendamento	10.456	11.324	-8%
Credores por imóveis compromissados	114.228	113.361	1%
Adiantamento de clientes	75.765	28.540	165%
Outras contas a pagar	101.293	84.799	19%
Dividendos propostos	-	104.287	-
Passivo de cessão	18.274	13.826	32%
Provisão para garantia	21.940	28.392	-23%
Débitos com partes relacionadas	65.675	33.348	97%
Passivo não circulante	4.153.638	4.121.504	1%
Empréstimos e financiamentos	971.640	1.080.104	-10%
Fornecedores	9.284	9.471	-2%
Provisão para garantia	19.576	13.887	41%
Obrigações tributárias	16.117	12.737	27%
Financiamento por arrendamento	15.139	19.821	-24%
Credores por imóveis compromissados	2.544.262	2.388.485	7%
Adiantamento de clientes	360.703	398.915	-10%
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	27.705	26.198	6%
Outras contas a pagar	95.392	97.392	-2%
Passivo de cessão	93.820	74.494	26%
Patrimônio líquido	2.093.511	1.449.695	44%
Capital social	1.161.091	752.982	54%
Reservas de capital	177.690	177.690	-
Outorga de opção de ações	4.827	2.513	92%
Ajuste de avaliação patrimonial	-31.760	-31.880	-0%
Ações em tesouraria	-7.748	-9.749	-21%
Reservas de lucros	398.412	398.425	-0%
Lucro do Período	231.954	0	-
	1.934.466	1.289.981	50%
Participação dos não controladores	159.045	159.714	-0%
Total do passivo e patrimônio líquido	7.189.702	6.489.415	11%



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA

Demonstração de Resultados - Consolidada R\$ mil	3T23 (a)	2T23 (b)	3T22 ¹ (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M23 (d)	9M22 ¹ (e)	Δ % (d/e)
Receita com venda de imóveis	566.347	607.155	589.186	-6,7%	-3,9%	1.732.348	1.651.840	4,9%
Receita com prestação de serviços	16.181	18.524	15.727	-12,6%	2,9%	54.051	55.582	-2,8%
Receita bruta	582.528	625.679	604.913	-6,9%	-3,7%	1.786.399	1.707.422	4,6%
Deduções da receita - impostos incidentes e outros	-24.860	-20.271	-30.502	22,6%	-18,5%	-66.054	-78.791	-16,2%
Receita operacional líquida	557.668	605.408	574.411	-7,9%	-2,9%	1.720.345	1.628.631	5,6%
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	-365.299	-400.227	-379.234	-8,7%	-3,7%	-1.124.951	-1.085.639	3,6%
Lucro bruto	192.369	205.181	195.177	-6,2%	-1,4%	595.394	542.992	9,7%
Despesas gerais e administrativas	-44.732	-43.423	-39.730	3,0%	12,6%	-130.112	-111.447	16,7%
Despesas comerciais	-48.466	-53.518	-52.788	-9,4%	-8,2%	-145.344	-150.416	-3,4%
Resultado com equivalência patrimonial	19.669	11.933	8.302	64,8%	136,9%	38.356	16.693	129,8%
Outras receitas e despesas operacionais	-9.690	9.315	-21.872	-204,0%	-55,7%	-16.758	-48.932	-65,8%
Receitas (despesas) operacionais	-83.219	-75.694	-106.088	9,9%	-21,6%	-253.858	-294.102	-13,7%
Despesas financeiras	-75.551	-69.299	-68.711	9,0%	10,0%	-214.110	-194.562	10,0%
Receitas financeiras	63.367	68.147	70.823	-7,0%	-10,5%	181.477	141.357	28,4%
Resultado financeiro	-12.184	-1.152	2.112	957,5%	-676,8%	-32.633	-53.205	-38,7%
Resultado antes do imposto de renda e CSLL	96.966	128.335	91.201	-24,4%	6,3%	308.903	195.685	57,9%
IR e CSLL - corrente e diferido	-11.091	-13.564	-12.246	-18,2%	-9,4%	-35.991	-34.622	4,0%
Resultado líquido antes de participantes em SCPs e SPEs	85.875	114.771	78.955	-25,2%	8,8%	272.912	161.063	69,4%
Participantes em SCPs e SPEs	-17.112	-10.333	-16.680	65,6%	2,6%	-40.958	-49.646	-17,5%
Lucro líquido do período	68.763	104.439	62.275	-34,2%	10,4%	231.954	111.417	108,2%
Margem Bruta	34,5%	33,9%	34,0%	0,6 p.p.	0,5 p.p.	34,6%	33,3%	1,3 p.p.
Margem Bruta Ajustada	37,0%	36,5%	35,0%	0,5 p.p.	2,0 p.p.	36,6%	35,4%	1,2 p.p.
Margem Líquida	12,3%	17,3%	10,8%	-4,9 p.p.	1,5 p.p.	13,5%	6,8%	6,6 p.p.

1 – Informações ajustadas conforme notas explicativas.



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 setembro 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 7 de novembro 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 setembro 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 setembro de 2023
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

a) DRE

	Controladora			01/01/2022 a 30/09/2022 Consolidado		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Receita líquida	17.891	-	17.891	1.628.631	-	1.628.631
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	(11.998)	-	(11.998)	(1.057.766)	(27.873)	(1.085.639)
Lucro bruto	5.893	-	5.893	570.865	(27.873)	542.992
Receitas (despesas) operacionais						
Despesas gerais e administrativas	(93.255)	-	(93.255)	(111.447)	-	(111.447)
Despesas comerciais	(4.965)	-	(4.965)	(150.416)	-	(150.416)
Resultado com equivalência patrimonial	284.536	(20.552)	263.984	17.425	(732)	16.693
Outras receitas e (despesas) operacionais	(7.119)	-	(7.119)	(48.932)	-	(48.932)
	179.197	(20.552)	158.645	(293.370)	(732)	(294.102)
Despesas financeiras	(179.334)	-	(179.334)	(199.974)	5.412	(194.562)
Receitas financeiras	126.228	-	126.228	141.357	-	141.357
Resultado financeiro	(53.106)	-	(53.106)	(58.617)	5.412	(53.205)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	131.984	(20.552)	111.432	218.878	(23.193)	195.685
Imposto de renda e contribuição social	(15)	-	(15)	(34.622)	-	(34.622)
Resultado líquido do período	131.969	(20.552)	111.417	184.256	(23.193)	161.063
Resultado líquido atribuível						
Direcional Engenharia S.A.	131.969	(20.552)	111.417	131.969	(20.552)	111.417
Participantes não controladores em SPEs e SCPs	-	-	-	52.287	(2.641)	49.646

	Controladora			01/07/2022 a 30/09/2022 Consolidado		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Receita líquida	2.753	-	2.753	574.411	-	574.411
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	(3.994)	-	(3.994)	(375.869)	(3.365)	(379.234)
Lucro bruto	(1.241)	-	(1.241)	198.542	(3.365)	195.177
Receitas (despesas) operacionais						
Despesas gerais e administrativas	(33.364)	-	(33.364)	(39.730)	-	(39.730)
Despesas comerciais	(1.626)	-	(1.626)	(52.788)	-	(52.788)
Resultado com equivalência patrimonial	103.642	(989)	102.653	8.371	(69)	8.302
Outras receitas e (despesas) operacionais	(4.652)	-	(4.652)	(21.872)	-	(21.872)
	64.000	(989)	63.011	(106.019)	(69)	(106.088)
Despesas financeiras	(65.877)	-	(65.877)	(71.080)	2.369	(68.711)
Receitas financeiras	66.382	-	66.382	70.823	-	70.823
Resultado financeiro	505	-	505	(257)	2.369	2.112
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	63.264	(989)	62.275	92.266	(1.065)	91.201
Imposto de renda e contribuição social	-	-	-	(12.246)	-	(12.246)
Resultado líquido do período	63.264	(989)	62.275	80.020	(1.065)	78.955
Resultado líquido atribuível						
Direcional Engenharia S.A.	63.264	(989)	62.275	63.264	(989)	62.275
Participantes não controladores em SPEs e SCPs	-	-	-	16.756	(76)	16.680

Notas Explicativas



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

b) DMPL

	Atribuível aos acionistas da Controladora					
	Reservas de lucro					
	Reserva Legal	Para investimento	Lucros/prejuízos acumulados	Patrimônio líquido individual	Participação não controladores	Patrimônio líquido Consolidado
Saldos em 30 de setembro de 2022 (original)	43.997	360.156	61.514	1.358.123	167.295	1.525.418
Ajustes 2020 e 2021 (a+b)	(1.050)	(19.956)	(20.552)	(41.558)	(5.958)	(47.516)
Saldos em 30 de setembro de 2022 (reapresentado)	42.947	340.200	40.962	1.316.565	161.337	1.477.902

c) DFC

	30/09/2022					
	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Das atividades operacionais						
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	131.984	(20.552)	111.432	218.878	(23.193)	195.685
Resultado de equivalência patrimonial	(284.536)	20.552	(263.984)	(17.425)	732	(16.693)
Créditos diversos	(22.704)	-	(22.704)	(67.574)	22.461	(45.113)

d) DVA

	30/09/2022					
	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Valor adicionado recebido em transferência						
Resultado de equivalência patrimonial	284.536	(20.552)	263.984	17.425	(732)	16.693
Receitas financeiras	126.228	-	126.228	141.357	-	141.357
	410.764	(20.552)	390.212	158.782	(732)	158.050
Remuneração de capitais de terceiros	179.334	-	179.334	205.632	22.461	228.093
Lucros/prejuízos retidos	131.969	(20.552)	111.417	131.969	(20.552)	111.417
Parcela do resultado atribuído a acionistas não controladores	-	-	-	52.287	(2.641)	49.646
	391.461	(20.552)	370.909	727.874	(732)	727.142

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro 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	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Caixa e bancos	2.290	1.384	113.108	161.298
Equivalentes de caixa – aplicações financeiras	517.117	451.711	700.606	571.826
Total	519.407	453.095	813.714	733.124

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

3.2. Aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Aplicações em letra financeira Tesouro (Títulos Públicos)	462.102	373.815	489.858	422.432
Letras financeiras (Títulos Privados)	35.248	27.767	37.589	31.816
Total	497.350	401.582	527.447	454.248

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 65,00% e 108,20% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento. Em 30 de setembro de 2023, a rentabilidade média bruta nos últimos 12 meses das aplicações financeiras da Companhia foi de 100,62% do CDI (103,68% em 30 de setembro de 2022).

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro 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	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Unidades concluídas	1.158	3.077	213.287	202.248
Unidades não concluídas	-	-	661.781	516.271
Contas a receber por venda de terrenos	-	-	3.897	4.008
(-) Provisão para perdas de contas a receber	-	-	(35.625)	(29.565)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(38.775)	(32.340)
	1.158	3.077	804.565	660.622
Contas a receber por prestação de serviço				
Administração de obras	742	-	742	-
Intermediação imobiliária	-	-	2.277	1.097
Construção por empreitada	8.933	8.934	12.349	14.389
Outros serviços	553	1.786	740	2.077
	10.228	10.720	16.108	17.563
	11.386	13.797	820.673	678.185
Circulante	10.484	12.810	407.922	363.372
Não circulante	902	987	412.751	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	30/09/2023
Movimentação PDD	(29.565)	(20.215)	12.955	1.200	(35.625)

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 setembro 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	
			30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
True Securitizadora S.A (i)	12/12/2020	116.968	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	-	-	68.054	88.320
True Securitizadora S.A (v)	14/02/2023	58.570	-	-	-	-
Banco XP S.A. (vi)	21/03/2023	59.999	-	-	44.040	-
			1.624	1.624	112.094	88.320

- (i) Em 12 de dezembro de 2020, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto a True Securitizadora S.A. O valor líquido da operação foi de R\$116.968. Em 30 de setembro 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 setembro 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 setembro 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 setembro 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 setembro 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	
	30/09/2023	31/12/2022
A vencer		
até 3 meses	191.528	128.569
de 3 a 6 meses	73.672	82.955
de 6 a 9 meses	63.834	34.288
de 9 meses a 1 ano	37.025	81.547
	366.059	327.359
Vencidos		
até 1 mês	3.967	4.986
de 1 a 2 meses	2.377	1.973
de 2 a 3 meses	2.233	1.327
de 3 a 4 meses	1.549	1.135
de 4 a 6 meses	2.785	2.126
Acima de 6 meses	28.952	24.466
	41.863	36.013
	407.922	363.372

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

	30/09/2023	31/12/2022
Entre 1 e 2 anos	189.732	180.487
Entre 2 e 3 anos	90.239	56.051
Entre 3 e 4 anos	42.769	27.480
Após 4 anos	90.011	50.795
	412.751	314.813

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

4.2. Contas a receber por alienação de investimentos

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

Objeto	Data da operação	% Negociado	31/12/2022	(+) Alienação de quotas	(-) Recebimentos	30/09/2023
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	(45.731)	-
Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iv)	30/06/2023	100,00%	-	18.585	(18.585)	-
Parque Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iv)	30/06/2023	100,00%	-	15.591	(15.591)	-
Morelia Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iv)	30/06/2023	90,00%	-	28.164	(28.164)	-
Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iv)	30/06/2023	90,00%	-	32.810	(32.810)	-
Total Controladora			501	140.881	(140.881)	501
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	(26.950)	7.129
Total Consolidado			7.630	167.831	(167.831)	7.630

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Curto Prazo	-	501	-	501
Longo Prazo	501	-	7.630	7.129

- (i) Em 20 de agosto de 2021, a Companhia efetuou operação de venda da empresa Lago da Pedra Participações S.A. para um fundo imobiliário, vendendo 90% das quotas pelo valor de R\$55.051. O saldo a receber em 30 de setembro 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 setembro 2023. O saldo será quitado no momento em que a SPE distribuir lucro aos sócios.
- (iii) Em 21 de junho de 2022, a Riva Incorporadora S.A, realizou a venda de 35% das quotas Riva Incorporadora S/A - SCP Riva Barra para Ager Projeto 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda. pelo valor de R\$5.297, sendo esse o saldo a receber em 30 de setembro 2023. O saldo será quitado no momento em que a SPE distribuir lucro aos sócios.
- (iv) Em 30 de junho de 2023, a Direcional realizou a venda de 100% das quotas das SPEs Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Parque Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda., para Lago da Pedra Participações S/A. Na mesma data, efetuou a venda

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

de 90% das quotas das SPEs Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda., Morelia Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda., também para a Lago da Pedra Participações S/A. O valor total da operação foi de R\$140.881, sendo R\$100.000 recebidos na data da alienação e o saldo restante de R\$40.881 quitado em setembro de 2023.

- (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 quitado em setembro 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	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Contas a receber por venda de imobilizado	9.031	8.225	9.086	8.280
Adiantamentos diversos	17.700	17.700	18.903	24.953
Créditos junto a cliente	73.410	50.021	144.253	79.205
Derivativos a receber	38.892	17.457	38.892	17.457
Mútuos a receber	10.876	12.964	11.107	14.004
Despesas comerciais antecipadas	28	28	35.749	33.069
Demais créditos	29.581	40.468	23.035	44.744
Total	179.518	146.863	281.025	221.712
Curto Prazo	81.441	110.138	182.516	178.050
Longo Prazo	98.077	36.725	98.509	43.662

5. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Imóveis concluídos	1.665	181	72.246	62.138
Imóveis em construção	-	-	769.279	686.870
Terrenos a incorporar	18.182	169.821	3.448.948	3.229.248
	19.847	170.002	4.290.473	3.978.256
Circulante	1.665	181	1.318.928	960.135
Não circulante	18.182	169.821	2.971.545	3.018.121

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

Em 30 de setembro 2023, os saldos de estoques foram submetidos a testes de valor realizável líquido. O saldo total de ajuste ao valor realizável em setembro 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	30/09/2023
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 dos empreendimentos, sendo que aqueles 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 e operações de cessão de créditos 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 setembro 2023 foram capitalizados, nas contas de estoques, juros no montante líquido de R\$60.575, sendo R\$ 35.232 referentes aos empréstimos e financiamentos e R\$ 25.343 referentes às operações de cessão de créditos (R\$36.084 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, sendo R\$9.391 referentes aos empréstimos e financiamentos e R\$26.693 referentes às operações de cessão de créditos). Ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$37.542 (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 14,09% em setembro de 2023 (13,85% no exercício findo em 31 de dezembro de 2022). Em 30 de setembro 2023 e em 31 de dezembro de 2022 não havia financiamento à produção na controladora.

Notas Explicativas



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

6. Partes relacionadas

6.1. Empresas ligadas

Ativo	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Créditos junto a sócios de empreendimentos (a)	228	4.342	14.386	16.491
Conta corrente com empreendimentos (b)	316.250	109.510	56.340	48.060
Circulante	316.478	113.852	70.726	64.551

Passivo	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Passivo junto a sócios de empreendimentos (a)	-	325	21.377	16.129
Conta corrente com empreendimentos (b)	77.219	27.270	44.298	17.219
Circulante	77.219	27.595	65.675	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, cujo saldo em aberto em 30 de setembro de 2023 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 setembro 2023 foi pago o valor médio mensal de R\$140 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 setembro 2023 foram pagos valores médios mensais de R\$686 (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 setembro 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, (ii) realizada no exercício de 2022, (iii) realizada durante o período encerrado em 30 de setembro de 2023, e (iv) realizada durante o período encerrado em 30 de setembro de 2022.

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

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

				2023
(iii) Realizada durante o período encerrado em 30 de setembro de 2023	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Diretoria estatutária	Total
Número de membros (*)	7	3	7	17
Remuneração fixa anual	1.395	118	2.755	4.268
Remuneração variável	144	-	2.087	2.231
Remuneração baseada em opções de ações (**)	-	-	2.585	2.585
	1.539	118	7.427	9.084

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

(iv) Realizada durante o período encerrado em 30 de setembro de 2022	2022			
	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Diretoria estatutária	Total
Número de membros (*)	7	3	7	17
Remuneração fixa anual	1.205	118	2.557	3.880
Remuneração variável	255	-	1.462	1.717
Remuneração baseada em opções de ações (**)	-	-	958	4.000
	1.460	118	4.977	6.555

(*) 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 setembro 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 setembro 2023

Empresas Controladas	Participação	31/12/2022	Dividendos	Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	Alienação de participação societária	30/09/2023
Riva Incorporadora S/A	94,50%	358.318	-	113.815	(221)	-	471.912
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	44.768	-	(12)	626	-	45.382
Pitangui Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	43.555	-	(47)	-	-	43.508
Itapema Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	61.045	(41.461)	15.081	3.347	-	38.012
Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	30.392	-	9.069	(4.993)	-	34.468
Mangabeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	16.695	-	(4)	16.228	-	32.919
Caxias Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	(37)	30.000	-	29.963
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	28.790	-	454	(872)	-	28.372
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda	100,00%	29.807	(3.420)	(1.239)	(495)	-	24.653
Vista Serrana Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	29.721	(2.634)	7.859	(12.992)	-	21.954
Saquarema Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	17.803	(5.015)	8.804	(585)	-	21.007
Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	19.309	(500)	5.220	(4.114)	-	19.915
Alcobaça Construções e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	18.901	-	(5)	268	-	19.164
Abrantes Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	31.590	(6.759)	17.162	(22.942)	-	19.051
Marataizes Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	3.481	-	3.777	11.220	-	18.478
Agua Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	14.882	(87)	1.097	2.463	-	18.355
Dream Participações Ltda	100,00%	5.809	(1.226)	13.390	-	-	17.973
Rio Real Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	14.239	-	(2)	2.668	-	16.905
Direcional Feijo Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	15.378	-	10	27	-	15.415
Santa Helena Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	5.823	-	5.308	4.023	-	15.154
Nova Olinda Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	5.826	(4.413)	6.388	6.617	-	14.418
Nova Almenara Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	24.242	(12.140)	12.800	(10.490)	-	14.412
Araguacema Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	15.837	(4.078)	2.914	(986)	-	13.687
Santa Margarida Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	100,00%	13.574	-	-	-	-	13.574
Sao Tome Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	5.704	-	(332)	7.524	-	12.896
Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	12.961	-	308	(378)	-	12.891
Parque Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda (iii)	0,00%	12.284	-	9.334	3.911	(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	-	521.797	(143.579)	65.036	1.539	-	444.793
Total Controladas:		1.448.884	(230.071)	311.838	33.499	(84.919)	1.479.231

Empresas Coligadas e Controladas em Conjunto	Participação	31/12/2022	Dividendos	Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	Alienação de participação societária	30/09/2023
--	--------------	------------	------------	--------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------	------------

15 de 59

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

GTIS LX Participações S.A.	35,00%	19.327	(524)	958	(1.052)	-	18.709
Napoli Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,00%	14.806	-	3.673	-	-	18.479
Canario Engenharia Ltda.	20,00%	18.415	-	8.767	(17.301)	-	9.881
Lago Da Pedra Participações S/A	10,00%	11.747	(2.569)	4.429	6.283	-	19.890
Bom Sucesso Incorporação E Investimentos Imobiliários S.A. (i)	28,00%	6.948	-	-	-	-	6.948
Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00%	5.261	(159)	743	-	-	5.845
SCP - Direcional/Aterpa - Barra	45,00%	3.868	(575)	306	-	-	3.599
Andrade Valladares Residencial Ltda - SCP Floramar (ii)	51,28%	5.157	(240)	(473)	(1.433)	-	3.011
Outras coligadas e controladas em conjunto		4.140	(2.449)	5.423	26.867	-	33.981
Coligadas e controladas em conjunto (na controladora)	-	89.669	(6.516)	23.826	13.364	-	120.343
Total Controladora		1.538.553	(236.587)	335.664	46.863	(84.919)	1.599.574
Coligadas e controladas em conjunto (na controladora)	-	89.669	(6.516)	23.826	13.364	-	120.343
Coligadas e controladas em conjunto (em controladas)	-	54.048	(13.830)	14.530	(4.044)	-	50.704
Total Consolidado		143.717	(20.346)	38.356	9.320	-	171.047

- (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 setembro 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 setembro 2023

Balanco Patrimonial - 30/09/2023							
Empresas Controladas	Participação	Ativo		Passivo		Resultado	
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo)
Riva Incorporadora S/A	94,50%	268.082	407.557	88.319	71.117	395.492	120.711
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	45.620	239	-	45.393	(12)
Pitangui Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	2	16.215	9.627	5.637	1.000	(47)
Itapema Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,90%	44.747	49.388	13.213	42.872	22.954	15.096
Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	31.107	16.497	11.472	1.629	25.425	9.078
Mangabeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	9.759	55.561	6.432	25.936	32.956	(4)
Caxias Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	50.746	1.640	5.034	17.389	30.000	(37)
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	28.521	48	-	168	27.946	455
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda	100,00%	6.290	24.833	4.819	1.652	25.891	(1.239)
Vista Serrana Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	26.220	47.245	6.494	44.995	14.109	7.867
Saquarema Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	25.903	27.254	13.213	18.916	12.215	8.813
Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	5.877	16.855	2.796	-	14.711	5.225
Alcobaça Construções E Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,90%	20	178.067	148	158.756	19.188	(5)
Abrantes Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	37.838	39.279	12.174	45.873	1.891	17.179
Marataizes Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	44.303	2.780	20.091	8.514	14.701	3.777
Agua Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	27.435	19.293	2.267	26.106	17.258	1.097
Dream Participacoes Ltda	100,00%	918	24.506	7.451	-	4.583	13.390
Rio Real Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	13	17.419	510	-	16.924	(2)
Direcional Feijo Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	16	17.726	10	2.301	15.421	10
Santa Helena Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	13.129	3.411	1.385	-	9.847	5.308
Nova Olinda Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	44.530	15.450	18.537	27.010	8.039	6.394
Nova Almenara Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	30.136	4.110	5.574	14.245	1.614	12.813
Araguacema Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	12.799	3.363	2.302	160	10.783	2.917
Santa Margarida Construções E Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	13.574	-	-	13.574	-
Sao Tome Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	29.198	2.686	2.413	16.575	13.228	(332)
Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	12.914	29	38	1	12.595	309
Outras Controladas	-	1.761.436	2.857.607	863.983	2.780.279	668.223	306.558
TOTAL CONTROLADAS		2.511.939	3.908.013	1.098.541	3.310.131	1.475.961	535.319

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

Balanco Patrimonial - 30/09/2023

Balanço Patrimonial - 31/12/2024							
	Ativo					Passivo	Resultado
			Não		Não	Patrimônio	
Empresas Coligadas e controladas em conjunto	Participação	Circulante	Circulante	Circulante	Circulante	Líquido	Lucro (Prejuízo)
Gtis Lx Participações S.A.	35,00%	11.379	38.434	882	-	46.190	2.741
Napoli Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,00%	54.345	5.989	14.329	8.292	30.217	7.496
Canario Engenharia Ltda.	20,00%	206.045	19.169	120.952	54.859	5.566	43.837
Lago Da Pedra Participacoes S/A	10,00%	96.613	304.207	155.251	46.672	154.611	44.286
Bom Sucesso Incorporação E Investimentos Imobiliarios S.A.	28,00%	207	27.992	3.385	-	24.814	-
Sobralia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	40,00%	31.263	1.815	17.633	833	12.755	1.857
Scp – Direcional/Aterpa – Barra	45,00%	3.911	5.461	1.375	-	7.317	680
Andrade Valladares Residencial Ltda – Scp Floramar	51,28%	4.929	3.835	2.117	776	6.794	(923)
Outras Controladas em conjunto	-	169.193	171.770	74.793	71.289	156.706	38.175
COLIGADAS E CONTROLADAS EM CONJUNTO		566.506	540.238	389.835	182.721	398.780	135.408

(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 setembro 2023 e em 31 de dezembro de 2022, 58,70% 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 setembro 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	44	3.611	84	-	693	761	-	3	5.196
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 30/09/2023	12.234	202.070	3.791	779	9.982	10.646	55.245	230	294.977
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	(90)	(28.084)	(216)	(11)	(923)	(726)	(5.698)	-	(35.748)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 30/09/2023	(11.957)	(163.609)	(3.029)	(779)	(6.943)	(6.820)	(34.928)	(225)	(228.290)
Valor contábil									
Em 31/12/2022	323	62.934	894	11	3.269	3.791	26.015	2	97.239
Em 30/09/2023	277	38.461	762	-	3.039	3.826	20.317	5	66.687

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro 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	351	6.873	613	-	1.369	1.282	19.657	-	9	30.154
Baixas	(28)	(4.440)	(72)	-	(262)	(51)	(2.207)	-	-	(7.060)
Saldo em 30/09/2023	24.401	214.773	9.722	2.458	18.264	11.793	72.489	56.710	1.269	411.879
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	(456)	(28.211)	(467)	(15)	(1.593)	(862)	(11.751)	(5.747)	(13)	(49.115)
Baixas	-	(1.700)	6	-	40	3	1.389	-	-	(262)
Saldo em 30/09/2023	(22.740)	(168.950)	(7.229)	(2.458)	(12.824)	(7.126)	(39.172)	(36.301)	(1.247)	(298.047)
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 30/09/2023	1.661	45.823	2.493	0	5.440	4.667	33.317	20.409	22	113.832

- (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 setembro 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 20 contratos de arrendamento mercantil financeiro, relativos à aquisição de formas de alumínio. O valor contábil do imobilizado mantido sob compromisso de arrendamento mercantil financeiro em 30 de setembro 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	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c)	879.652	925.631	879.652	925.631
Debêntures (d)	274.144	363.937	274.144	363.937
Financiamento à construção (a)	-	-	153.089	115.006
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	4.539	8.554	5.493	10.249
Total da dívida	1.158.335	1.298.122	1.312.378	1.414.823
Custo de emissão / estruturação				
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(19.936)	(23.553)	(19.936)	(23.553)
Debêntures	(1.174)	(1.444)	(1.174)	(1.444)
Total dos custos com emissão / estruturação	(21.110)	(24.997)	(21.110)	(24.997)
Total geral	1.137.225	1.273.125	1.291.268	1.389.826
Circulante	318.543	308.408	319.628	309.722
Não circulante	818.682	964.717	971.640	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 setembro 2023 foi de R\$100 (R\$15.618 no exercício de 2022), houve ainda amortizações no montante de R\$3.987 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 setembro de 2023

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

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

	Controladora					
	31/12/2022	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(+/-) Hedge Accounting	(-) Pagamento de amortização do Principal	(-) Pagamento de juros
						30/09/2023
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c)	925.631	-	74.739	15.137	(83.333)	(52.522)
Debêntures (d)	363.937	-	41.201	-	(83.325)	(47.669)
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	8.554	-	624	-	(3.579)	(1.059)
Total da dívida	1.298.122	-	116.564	15.137	(170.237)	(101.250)
						1.158.336
Custo de emissão / estruturação						
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(23.553)	(2)	3.619	-	-	-
Debêntures	(1.444)	(98)	367	-	-	-
Total dos custos com emissão / estruturação	(24.997)	(100)	3.986	-	-	-
						(21.111)
Total geral	1.273.125	(100)	120.550	15.137	(170.237)	(101.250)
						1.137.225

	Consolidado						
	31/12/2022	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(+/-) Hedge Accounting	(-) Pagamento de amortização do Principal	(-) Pagamento de juros	(-) Baixa por venda de SPE
							30/09/2023
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c)	925.631	-	74.739	15.137	(83.333)	(52.522)	-
Debêntures (d)	363.937	-	41.201	-	(83.325)	(47.669)	-
Financiamento à construção (a)	115.006	260.186	11.357	-	(193.683)	(9.603)	(30.173)
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	10.249	-	740	-	(4.240)	(1.256)	-
Total da dívida	1.414.823	260.186	128.037	15.137	(364.581)	(111.050)	(30.173)
							1.312.379
Custo de emissão / estruturação							
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(23.553)	(2)	3.619	-	-	-	-
Debêntures	(1.444)	(98)	367	-	-	-	-
Total dos custos com emissão / estruturação	(24.997)	(100)	3.986	-	-	-	-
							(21.111)
Total geral	1.389.826	260.086	132.023	15.137	(364.581)	(111.050)	(30.173)
							1.291.268

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro 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	(+/-) Hedge Accounting	(-) 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	91.992	(15.465)	(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	147.529	(15.465)	(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	152.049	(15.465)	(194.167)	(101.448)	-	1.273.125

								Consolidado
	31/12/2021	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(+/-) Hedge Accounting	(-) 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	96.630	(15.465)	(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	160.025	(15.465)	(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	164.787	(15.465)	(448.008)	(113.418)	-	1.389.826

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

(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 9,91% ao ano, com correção pela TR, entre 125% e 137% do CDI e também poupança mais spread entre 4% e 5% ao ano. Essas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos.

(b) Leasing

Essa modalidade de empréstimos tem por finalidade financiar investimentos em máquinas e equipamentos. As taxas de juros aplicáveis a esses empréstimos são, conforme a operação, juros variáveis com margens sobre o CDI de 1,55% a 3,74% 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

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

os CRIs, os quais não contarão também com garantia flutuante da Emissora. O prazo de vencimento dessa emissão é em julho de 2025.

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

Ato contínuo à emissão, foi contratado um outro instrumento financeiro derivativo (SWAP), de mesmo prazo (até abril de 2028), para proteção de sua exposição ao IPCA. Tal operação tem como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos de volatilidade do índice de preços. Com isso, a exposição à remuneração das debêntures passou a ser atrelada à variação do CDI mais 1,4522% ao ano. Os efeitos dessa transação estão evidenciados na Nota 22.

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

Ato contínuo à emissão, foi contratado um outro instrumento financeiro derivativo (SWAP), de mesmo prazo (até junho de 2032), para proteção de sua exposição ao IPCA. Tal operação tem como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos de volatilidade do índice de preços. Com isso, a exposição à remuneração das debêntures passou a ser atrelada à variação do CDI mais 1,22% ao ano.

(d) Debêntures

6ª Emissão: Em setembro de 2020, a Companhia realizou a 6ª Emissão de Debêntures Simples, as quais não são conversíveis em ações, de Espécie Quirografária, em Série Única, para distribuição pública e com esforços restritos de distribuição. As Debêntures possuem prazo de vencimento de cinco anos, contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

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.

8ª Emissão: Em outubro de 2021, a Companhia realizou sua 8ª Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, de Espécie Quirografia, 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
mar/21	Financiamento à Produção	Contrato - 178770097926 - Parque Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda	25.000
mar/21	Financiamento à Produção	Contrato - 178770098649 - Agua Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.000
jul/21	Financiamento à Produção	Contrato - 178770119257 - Itaguatins Empreendimentos Imobiliários Ltda	16.000
nov/21	Financiamento à Produção	Contrato - 178770144355 - Grauna Incorporadora S/A	12.000
dez/21	Financiamento à Produção	Contrato - 178770144358 - Itaguatins Empreendimentos Imobiliários Ltda	16.000
dez/21	Financiamento à Produção	Contrato - 178770149264 - Canario Engenharia Ltda.	65.000
fev/22	Financiamento à Produção	Contrato - 178770154236 - Canario Engenharia Ltda.	29.266
fev/22	Financiamento à Produção	Contrato - 878771349477 - Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	23.113
mar/22	Financiamento à Produção	Contrato - 178770164294 - Grauna Incorporadora S/A	29.576
abr/22	Financiamento à Produção	Contrato - 1001348 - Valenca Empreendimentos Imobiliários Ltda	26.600
abr/22	Financiamento à Produção	Contrato - 178770169978 - Itaguatins Empreendimentos Imobiliários Ltda	18.500
mai/22	Financiamento à Produção	Contrato - 178770210273 - Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda	44.000
mai/22	Financiamento à Produção	Contrato - 178770176753 - Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda	24.500

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

jun/22	Financiamento à Produção	Contrato - 878771429341 - Agua Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	14.948
jul/22	Financiamento à Produção	Contrato - 178770189184 - Itaguatins Empreendimentos Imobiliários Ltda	16.000
ago/22	Financiamento à Produção	Contrato - 878771485346 - Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda	24.000
out/22	Financiamento à Produção	Contrato - 178770205653 - Canario Engenharia Ltda.	32.000
nov/22	Financiamento à Produção	Contrato - 878771560959 - Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	17.000
nov/22	Financiamento à Produção	Contrato - 878771562289 - Parque Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda	32.000
dez/22	Debêntures	2ª (Segunda) Emissão Da Lago Da Pedra Participações S.A.	100.000
dez/22	Financiamento à Produção	Contrato - 878771588743 - Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	13.304
jan/23	Financiamento à Produção	Contrato - 878771609471 - Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda	25.000
mar/23	Notas Comerciais	1ª (Primeira) Emissão Da Lago Da Pedra Participações S.A.	40.000
abr/23	Financiamento à Produção	Contrato - 178770230421 - Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda	23.094
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 setembro 2023, a Companhia não descumpriu nenhuma cláusula restritiva.

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

Patrimônio líquido

< 0,5

onde:

Dívida Líquida Corporativa: corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.

Patrimônio Líquido: corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Devedora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

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

Período	30/09/2023	
	Controladora	Consolidado
Outubro de 2024 a Setembro de 2025	296.967	299.108
Outubro de 2025 a Setembro de 2026	114.343	163.878
Outubro de 2026 a Setembro de 2027	64.484	124.896
A partir de Outubro de 2027	342.888	383.758
	818.682	971.640

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:

	30/09/2023	
	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2022	30.415	31.145
Pagamentos de principal	(6.211)	(6.262)
Pagamento de juros	(579)	(579)
AVP (Juros apropriado)	1.257	1.291
Saldo em 30/09/2023	24.882	25.595
Curto Prazo	9.797	10.456
Longo Prazo	15.085	15.139
	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

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

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

	30/09/2023	
	Controladora	Consolidado
Vencimento até 1 ano	9.797	10.456
Vencimento entre 1 e 2 anos	6.537	6.593
Vencimento entre 2 e 3 anos	6.113	6.113
Vencimento acima de 3 anos	2.435	2.433
	24.882	25.595

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	10.456	10.797	341
2º ano	6.592	6.902	310
3º ano	6.113	6.420	307
4º ano	2.434	2.564	130
	25.595	26.683	1.088

10. Fornecedores e Risco sacado

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Fornecedores de insumos de obra	2.237	513	116.435	106.414
Fornecedores de Marketing e Propaganda	207	159	5.266	6.100
Fornecedores de Insumos e serviços administrativos	7.540	7.718	9.884	9.226
Outros fornecedores	1.366	2.247	7.179	10.425
Total geral	11.350	10.637	138.764	132.165
Fornecedores	11.347	10.637	132.055	121.945
Fornecedores Convênio – Risco sacado (a)	3	-	6.709	10.220
Total geral	11.350	10.637	138.764	132.165
Circulante	11.122	10.446	129.480	122.694
Não circulante	228	191	9.284	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 setembro de 2023 foi de 18 dias.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

11. Obrigações trabalhistas

Composição do saldo de obrigações trabalhistas:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Salários e retiradas a pagar	3.874	3.254	9.060	7.309
Encargos trabalhistas e previdenciários	1.988	2.374	6.393	6.386
Provisões trabalhistas	16.957	11.528	37.454	23.374
Outros	2.076	1.679	2.674	2.164
	24.895	18.835	55.581	39.233

12. Obrigações tributárias

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Impostos correntes				
PIS	80	133	129	218
COFINS	472	775	723	1.168
Regime especial de tributação	-	-	6.416	6.533
IRPJ	5	-	1.403	1.305
CSLL	3	-	111	618
Outros	639	567	5.695	5.313
	1.199	1.475	14.477	15.155
Impostos diferidos				
PIS	9	8	3.347	2.669
COFINS	39	39	15.381	12.278
AVP	-	-	(1.793)	(1.299)
IRPJ	28	28	10.591	9.052
CSLL	14	15	5.767	4.741
Outros	-	-	(1.420)	(1.169)
	90	90	31.873	26.272
	1.289	1.565	46.350	41.427
Circulante	1.289	1.565	30.233	28.690
Não circulante	-	-	16.116	12.737

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

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	428.417
(-) Pagamentos	-	(174.397)
(+/-) Revisões	-	14.844
(-) Transferência para SPEs	(192.637)	-
(-) Cancelamento de contrato	-	(99.994)
(-) Venda de SPE	-	(12.226)
30/09/2023	-	2.658.490

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Circulante	-	-	114.228	113.361
Não Circulante	-	169.637	2.544.262	2.388.485

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
<i>Aging list:</i>		
Até 1 ano	114.228	113.361
Entre 1 e 2 anos	73.646	91.838
Entre 2 e 3 anos	95.346	69.728
Entre 3 e 4 anos	24.605	10.400
Após 4 anos	2.350.665	2.216.519
	2.658.490	2.501.846

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

14. Adiantamento de clientes

Controladora	31/12/2022	(+) Aquisições/ recebimentos	(-) Amortizações	(-) Baixa	30/09/2023
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	380	-	-	(380)	-
Total adiantamentos	380	-	-	(380)	-
Circulante	-				-
Não circulante	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

Consolidado	31/12/2022	(+) aquisições/ recebimentos	(-) amortizações	(+/-) revisões	(-) baixas/ cancelamento/ venda SPE	30/09/2023
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	417.632	7.160	(22.274)	-	(7.690)	394.828
Adiantamento por recebimento (ii)	9.823	82.368	(48.890)	-	(1.661)	41.640
Total adiantamentos	427.455	89.528	(71.164)	-	(9.351)	436.468
Circulante	28.540					75.765
Não circulante	398.915					360.703

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.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

15. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Débitos com clientes	24.894	16.824	62.580	21.653
Débitos com parceiros (a)	-	-	26.920	26.920
Contas a pagar por aquisições de participações societárias (b)	1.851	2.439	86.915	89.182
Passivo a descoberto ©	21.989	13.782	-	-
Derivativos a pagar	-	8.430	-	8.430
Outros	5.876	7.178	20.270	36.006
Total	54.610	48.653	196.685	182.191
Circulante	54.582	46.625	101.293	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 setembro de 2023, os projetos encontram-se na fase pré-operacional.
- 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	30/09/2023
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 Empreend. Imob. Ltda - SCP	21/11/2022	40,00%	411	-	(411)	-	-	-
Castelao	30/09/2023	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 Incorp. Imob. SPE Ltda. (i)	15/06/2021	83,33%	1.226	-	(1.226)	-	-	-
Jardim Bela Vista Incorporação Imob. SPE Ltda (i)	15/06/2021	83,33%	5.109	-	-	-	-	5.109
BFRE Assessoria Empresarial e Parti. Ltda. (ii)	05/05/2021	100,00%	74.298	-	-	2.930	-	77.228
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 Ltda (iv)	22/12/2022	60,00%	1.970	-	(1.970)	-	-	-
Total Controladas			87.154	-	(3.197)	2.930	-	86.887
Eliminação de aquisições <i>intercompany</i>			(411)	(1.823)	411	-	-	(1.823)
Total Consolidado			89.182	-	(3.197)	2.930	(2.000)	86.915
Circulante			12.162					17.523
Não Circulante			77.020					69.392

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
<i>Aging list:</i>				
Até 1 ano	1.823	2.411	17.523	12.162
Entre 1 e 2 anos	28	28	7.735	8.582
Entre 2 e 3 anos	-	-	7.707	8.554
Entre 3 e 4 anos	-	-	7.707	8.554
Após 4 anos	-	-	46.243	51.330
	1.851	2.439	86.915	89.182

- (i) Em 15 de junho de 2021, a Companhia adquiriu 83,33% da participação da Jardim Santo Antonio Incorporação Imobiliária SPE Ltda pelo valor de R\$4.607, quitado em 25 de janeiro de 2023. Na mesma data, a Companhia adquiriu 83,33% da participação da Jardim Bela Vista Incorporação Imobiliária SPE Ltda pelo valor de R\$5.109, 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 setembro era de R\$77.228.
- (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 setembro 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.

15.1. Passivo de Cessão

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Crédito cessão de recebíveis - Venda de carteira	-	-	112.094	88.320
Circulante	-	-	18.274	13.826
Não circulante	-	-	93.820	74.494

Abaixo a movimentação do saldo em 30 de setembro de 2023:

Consolidado	31/12/2022	(+) Cessão de Recebíveis	(-) Pagamentos / Devoluções	(-) Despesas com cessão	(-) baixas/ venda SPE	30/09/2023
Cessão de recebíveis	88.320	49.368	(18.492)	1.895	(8.997)	112.094

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.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

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	2.517	15.977
(-) Reversões/baixas	(768)	(1.333)
(-) Pagamentos	(2.047)	(15.407)
Saldo 30/09/2023	935	41.516

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Circulante	935	1.233	21.940	28.392
Não circulante	-	-	19.576	13.887
	935	1.233	41.516	42.279

A Companhia constitui provisões para gastos com as garantias durante o período de construção, apenas para unidades já comercializadas, de forma que eventuais custos incorridos com manutenção, após a entrega das chaves das unidades imobiliárias, serão deduzidos da provisão constituída.

As constituições das provisões para garantia de obra estão fundamentadas nas avaliações das saídas históricas de caixa, referentes a gastos com manutenções, que representam do custo orçado de cada empreendimento em média para as obras de incorporação 1,07% e para as obras de serviços 0,97% em setembro de 2023 (1,07% e 0,97% em 31 de dezembro de 2022, respectivamente).

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

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	-	938	8.428	9.366
Reversões	(286)	(191)	(2.297)	(2.774)
Pagamentos	-	(518)	(353)	(871)
Saldo em 30 de setembro 2023	30	657	8.798	9.485

	Consolidado			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022	331	6.653	19.214	26.198
Provisões	-	5.154	19.012	24.166
Reversões	(296)	(4.664)	(8.756)	(13.716)
Pagamentos	-	(3.834)	(5.109)	(8.943)
Saldo em 30 de setembro 2023	35	3.309	24.361	27.705

A Companhia está envolvida em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível. Em 30 de setembro 2023, os valores consolidados são: trabalhista R\$21.450, tributário R\$14.739 e cível R\$344.745. Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

17. Patrimônio líquido

17.1. Capital social

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

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

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

Em 28 de junho de 2023, o Conselho de Administração aprovou o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do seu capital autorizado, passando de R\$ 752.982 para R\$ 1.181.857, um aumento, portanto, no montante de R\$ 428.875, mediante a emissão de 23.500.000 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal da Companhia, em decorrência de oferta pública de distribuição primária de ações. Dessa maneira, o capital social da Companhia passa a ser dividido em 173.500.000 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, resultando em 172.693.506 ações em circulação e 806.494 ações em tesouraria. A integralização das ações ocorreu em 04 de julho de 2023 através da liquidação da oferta pública conforme Nota Explicativa 26. Os gastos com emissões de ações envolvendo esta operação totalizaram o montante de R\$ 20.766 mil.

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 setembro 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.

	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	23.500.000	-	23.500.000
30 de setembro 2023	172.693.506	806.494	173.500.000

17.3. Reservas de capital

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

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro 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 setembro 2023 e 2022 podem ser assim demonstrados:

	30/09/2023	30/09/2022
Lucro do período	231.954	111.417
Média ponderada do número de ações	157.119.495	149.127.967
Lucro líquido básico por ação - R\$	1,48	0,75
Efeito diluidor das opções de compra de ações	2.059.031	644.874
Média ponderada do número de ações (diluída)	159.178.526	149.772.841
Lucro líquido diluído por ação - R\$	1,46	0,74

Notas Explicativas



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

17.6. Participações de não controladores

No período findo em 30 de setembro 2023, as variações no patrimônio líquido das controladas geraram uma redução de R\$41.627 no patrimônio líquido dos não controladores. No mesmo período, a participação dos acionistas não controladores no resultado foi de R\$40.958.

Até setembro de 2023, houve aquisições de participações junto aos acionistas não controladores, que resultaram em um aumento de R\$120 no patrimônio líquido da controladora.

18. Receita líquida

	Controladora			
	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2022 a 30/09/2022
Receita bruta de serviços	19.247	5.090	25.729	5.383
Receita bruta total	19.247	5.090	25.729	5.383
Impostos incidentes sobre vendas	(2.995)	(995)	(6.576)	(2.530)
Vendas canceladas	-	-	(1.262)	(100)
Receita operacional líquida	16.252	4.095	17.891	2.753

	Consolidado			
	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2022 a 30/09/2022
Receita bruta de vendas	1.732.348	566.347	1.651.840	589.186
Receita bruta de serviços	54.051	16.181	55.582	15.727
Receita bruta total	1.786.399	582.528	1.707.422	604.913
Ajuste a valor presente	(10.276)	(6.198)	(5.149)	(5.463)
Impostos incidentes sobre vendas	(43.165)	(13.633)	(46.074)	(17.142)
Vendas canceladas	(12.613)	(5.029)	(27.568)	(7.897)
Receita operacional líquida	1.720.345	557.668	1.628.631	574.411

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 de até R\$100 mil.

A Companhia reconheceu também como receita bruta do exercício referente aos empreendimentos em construção o montante de R\$22.274 em 30 de setembro 2023 (R\$10.876 em 30 de setembro de 2022) referentes à apropriação de permutas por unidades a construir por terrenos.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro 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	1.332.979
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Receita de Vendas Contratadas	3.799.366
b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	2.466.387
<i>Receitas de Vendas Apropriadas</i>	<i>2.554.537</i>
<i>Distratos - Receitas estornadas</i>	<i>(88.150)</i>
II) Receitas de Indenizações por distratos	6.018
III) Custo Orçado a Apropriar de unidades Vendidas	764.182
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	2.269.159
b) Custo de Construção Incorrido	1.522.403
Encargos Financeiros Apropriados	40.306
c) Distratos - Custo de Construção	(17.426)
Distratos - Encargos Financeiros	(162)
Drive CI / CO (sem encargos financeiros)	66,32%
IV) Custo Orçado a Apropriar em Estoque	1.602.637
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	2.350.687
b) Custo de Construção Incorrido	748.050
Encargos Financeiros Apropriados	21.229
Unidades Vendidas	29.348

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

b) Resultado apropriado

	01/01/2023 a 30/09/2023		01/07/2023 a 30/09/2023		01/01/2022 a 30/09/2022		01/07/2022 a 30/09/2022	
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	16.252	(6.576)	4.095	(2.422)	17.891	(11.998)	2.753	(3.994)
Incorporação - imóveis concluídos	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Controladora	16.252	(6.576)	4.095	(2.422)	17.891	(11.998)	2.753	(3.994)
Controladas								
Serviços	29.448	(21.555)	9.548	(7.312)	25.270	(24.799)	8.846	(8.083)
Terreno	-	-	-	-	2.252	(2.909)	105	-
Incorporação - imóveis concluídos	192.824	(137.814)	32.409	(20.790)	284.660	(179.724)	46.376	(31.074)
Incorporação - imóveis em construção	1.481.821	(959.006)	511.616	(334.775)	1.298.558	(866.209)	516.331	(336.083)
Total Controladas	1.704.093	(1.118.375)	553.573	(362.877)	1.610.740	(1.073.641)	571.658	(375.240)
Total Consolidado	1.720.345	(1.124.951)	557.668	(365.299)	1.628.631	(1.085.639)	574.411	(379.234)

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro 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 30/09/2023	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2022 a 30/09/2022
Matéria-prima, e materiais de uso e consumo	(2.838)	(1.325)	(2.872)	(1.222)
Despesas com pessoal	(76.892)	(26.424)	(64.346)	(22.027)
Depreciação e amortização	(17.885)	(5.932)	(16.760)	(5.335)
Serviços de terceiros	(8.708)	(2.841)	(4.270)	(1.909)
Energia elétrica, água e telefone	(1.817)	(628)	(1.775)	(535)
Despesas gerais com vendas	(2.622)	(609)	(2.048)	(661)
Provisão para plano de opções de ações	(4.315)	(1.458)	(2.230)	(747)
Provisão para PLR	(6.980)	(3.504)	(7.934)	(3.612)
Outras despesas	(9.500)	(2.976)	(7.983)	(2.936)
	(131.557)	(45.697)	(110.218)	(38.984)
Classificados como				
Custos dos imóveis vendidos	(1.355)	(774)	(1.672)	(892)
Custos de serviços prestados	(5.221)	(1.648)	(10.326)	(3.102)
Despesas comerciais	(7.731)	(2.301)	(4.965)	(1.626)
Despesas gerais e administrativas	(117.250)	(40.974)	(93.255)	(33.364)
	(131.557)	(45.697)	(110.218)	(38.984)
Descrição	Consolidado			
	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2022 a 30/09/2022
Matéria-prima, e materiais de uso e consumo	(890.044)	(288.239)	(868.419)	(312.894)
Despesas com pessoal	(243.376)	(76.879)	(223.450)	(74.111)
Juros Capitalizados	(34.278)	(13.835)	(33.531)	(5.849)
Depreciação e amortização	(47.252)	(16.581)	(40.657)	(12.828)
Serviços de terceiros	(19.433)	(6.499)	(12.537)	(4.851)
Energia elétrica, água e telefone	(3.980)	(1.315)	(4.218)	(1.283)
Despesas gerais com vendas	(50.383)	(18.121)	(54.830)	(18.749)
Comissão de vendas	(82.469)	(26.278)	(83.980)	(30.695)
Provisão para plano de opções de ações	(4.315)	(1.458)	(2.230)	(747)
Provisão para PLR	(7.100)	(3.508)	(8.865)	(3.907)
Outras despesas	(17.777)	(5.784)	(14.785)	(5.838)
	(1.400.407)	(458.497)	(1.347.502)	(471.752)
Classificados como				
Custos dos imóveis vendidos	(1.098.175)	(356.338)	(1.050.514)	(368.049)
Custos de serviços prestados	(26.776)	(8.961)	(35.125)	(11.185)
Despesas comerciais	(145.344)	(48.466)	(150.416)	(52.788)
Despesas gerais e administrativas	(130.112)	(44.732)	(111.447)	(39.730)
	(1.400.407)	(458.497)	(1.347.502)	(471.752)

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

19.2. Outras receitas e (despesas) operacionais

	Controladora			
	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2022 a 30/09/2022
Outras receitas e (despesas) Operacionais				
Despesas de projetos descontinuados e encerrados	(253)	(53)	(17)	(7)
Despesas não recorrentes de SPEs e sociedades	(12.622)	-	(667)	-
Provisão para perdas	(1.431)	(1.956)	-	-
Resultado com alienação de participação societária	55.689	-	-	-
Contingências e despesas Jurídicas	(2.473)	1.025	(1.976)	(1.904)
Obrigações Societárias com Sócios e Parceiros	532	(128)	(1.047)	(943)
Outros	(1.628)	2.877	(3.412)	(1.798)
Total	37.814	1.765	(7.119)	(4.652)

	Consolidado			
	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2022 a 30/09/2022
Outras receitas e (despesas) Operacionais				
Despesas de projetos descontinuados e encerrados	(7.174)	(263)	(10.032)	(3.668)
Despesas não recorrentes de SPEs e sociedades	(17.936)	-	(3.216)	(649)
Provisão para perdas	(9.594)	(4.533)	(4.307)	(2.150)
Resultado com alienação de participação societária	51.695	-	5.298	1
Contingências e despesas Jurídicas	(22.486)	(6.366)	(14.928)	(6.246)
Obrigações Societárias com Sócios e Parceiros	(7.379)	(2.187)	(6.415)	(2.591)
Outros	(3.884)	3.659	(15.332)	(6.569)
Total	(16.758)	(9.690)	(48.932)	(21.872)

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 setembro de 2023

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

	Controladora			
	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2022 a 30/09/2022
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	79.664	34.559	55.154	25.174
Ganho <i>hedge accounting</i>	21.939	16.310	29.507	15.863
Atualização monetária e juros contratuais	1.303	438	1.416	559
Receita com derivativos	59.759	5.043	40.151	24.786
	162.665	56.350	126.228	66.382
Despesas financeiras				
Despesas com juros	(100.519)	(29.152)	(109.817)	(29.293)
Despesas bancárias	(683)	(326)	(911)	(248)
Despesa <i>hedge accounting</i>	(37.076)	(1.193)	(19.482)	(13.468)
Juros sobre arrendamento	(2.511)	(858)	(2.066)	(725)
Despesas com derivativos	(48.083)	(33.767)	(47.058)	(22.143)
	(188.872)	(65.296)	(179.334)	(65.877)
Resultado financeiro líquido	(26.207)	(8.946)	(53.106)	505

	Consolidado			
	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2022 a 30/09/2022
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	94.007	39.837	67.405	28.861
Ganho <i>hedge accounting</i>	21.939	16.310	29.507	15.863
Atualização monetária e juros contratuais	5.772	2.178	4.294	1.313
Receita com derivativos	59.759	5.042	40.151	24.786
	181.477	63.367	141.357	70.823
Despesas financeiras				
Despesas com juros	(112.275)	(37.021)	(116.276)	(30.064)
Despesas bancárias	(5.589)	(1.987)	(5.967)	(2.246)
Despesa com venda de carteira	(8.472)	(687)	(3.597)	(26)
Despesa <i>hedge accounting</i>	(37.076)	(1.193)	(19.482)	(13.468)
Juros sobre arrendamento	(2.615)	(895)	(2.182)	(764)
Despesas com derivativos	(48.083)	(33.768)	(47.058)	(22.143)
	(214.110)	(75.551)	(194.562)	(68.711)
Resultado financeiro, líquido	(32.633)	(12.184)	(53.205)	2.112

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

21. Imposto de renda e contribuição social

			Individual	
	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2022 a 30/09/2022 (Reapresentado)	01/07/2022 a 30/09/2022 (reapresentado)
Lucro antes do IRPJ e CSLL	231.966	68.770	131.984	63.264
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	78.868	23.382	44.875	21.509
Empresas tributadas pelo Lucro Real				
Adições e Exclusões	68.323	29.217	36.987	17.530
Adição (exclusão) equivalência patrimonial	(335.664)	(117.553)	(284.536)	(103.642)
Base de tributação	(35.375)	(19.566)	(115.565)	(22.848)
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base de tributação	36	21	-	-
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
Despesa com imposto	12	7	-	-
Empresas tributadas pelo RET (1%)				
Base de tributação	-	-	3.131	-
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	0,47%	0,47%	0,47%	0,47%
Despesa com imposto	-	-	-	-
Despesa com imposto diferido	-	-	15	-
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	12	7	15	-
Alíquota efetiva	0,01%	0,01%	0,01%	0,00%

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

	Consolidado			
	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2022 a 30/09/2022 (Reapresentado)	01/07/2022 a 30/09/2022 (reapresentado)
Lucro antes do IRPJ e CSLL	308.903	96.966	218.878	92.266
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	105.027	32.968	74.419	31.370
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base de tributação	21.789	4.331	13.941	5.241
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
Despesa com imposto	6.778	1.500	4.816	1.725
Despesa com imposto diferido	630	(28)	(76)	57
Empresas tributadas pelo RET (1%)				
Base de tributação	1.738	590	3.781	318
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	0,47%	0,47%	0,47%	0,47%
Despesa com imposto	9	-	2	1
Despesa com imposto diferido	(2)	3	16	1
Empresas tributadas pelo RET (4%)				
Base de tributação	1.488.242	500.839	1.555.418	544.902
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	26.182	8.406	26.670	8.551
Despesa com imposto diferido	2.394	1.210	3.194	1.911
Despesa com IRPJ e CSLL do período	35.991	11.091	34.622	12.246
Alíquota efetiva	11,65%	11,44%	15,82%	13,27%

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro 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 nocional 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 setembro 2023				
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	344.317	310.988	201.965	610.853
Fornecedores (Nota 10)	122.771	9.284	-	-
Fornecedores Convênio – Risco Sacado (Nota 10)	6.709	-	-	-
Arrendamentos (Nota 9.2)	10.720	7.267	7.181	2.992
Partes relacionadas (Nota 6.1)	65.675	-	-	-
Credores por imóveis compromissados (Nota 13)	114.228	73.646	95.346	2.375.270
Adiantamento por recebimento (Nota 14)	41.640	-	-	-

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro 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.

Risco de crédito

Em 30 de setembro 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.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Ativos financeiros					
Custo amortizado		21.133	23.637	839.661	696.137
Contas a receber	4.1	11.386	13.797	820.673	678.185
Contas a receber por alienação de investimentos	4.2	501	501	7.630	7630
Outras contas a receber	-	9.246	9.339	11.358	10.322
Valor justo pelo resultado (*)		1.055.649	872.134	1.380.053	1.204.829
Caixa e bancos	3.1	2.290	1.384	113.108	161.298
Equivalente de caixa	3.1	517.117	451.711	700.606	571.826
Aplicações financeiras	3.2	497.350	401.582	527.447	454.248
Derivativos a receber	4.3	38.892	17.457	38.892	17.457
Total dos ativos financeiros		1.076.782	895.771	2.219.714	1.900.966
Passivos financeiros					
Custo amortizado		1.305.407	1.376.577	1.871.106	1.852.240
Adiantamento por recebimento	14	-	-	41.640	9.823
Empréstimos e financiamentos	9	1.162.228	1.298.122	1.316.248	1.414.823
Fornecedores	-	11.350	10.637	138.764	132.165
Partes relacionadas	6.1	77.219	27.595	65.675	33.348
Outras contas a pagar	15	54.610	40.223	196.685	173.761
Passivo de cessão	15.1	-	-	112.094	88.320
Valor justo por meio de resultado		-	178.067	2.658.490	2.510.276
Credores por imóveis compromissados	13	-	169.637	2.658.490	2.501.846
Derivativos a pagar	15	-	8.430	-	8.430
Passivos financeiros		1.305.407	1.554.644	4.529.596	4.362.516

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

Em 30 de setembro 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	21.133	21.133	-	839.661	839.661	-
Contas a receber	11.386	11.386	-	820.673	820.673	-
Contas a receber por alienação de investimentos	501	501	-	7.630	7.630	-
Outras contas a receber	9.246	9.246	-	11.358	11.358	-
Valor justo por meio de resultado	1.055.649	1.055.649	-	1.380.053	1.380.053	-
Caixa e bancos	2.290	2.290	-	113.108	113.108	-
Equivalente de caixa	517.117	517.117	-	700.606	700.606	-
Aplicações financeiras	497.350	497.350	-	527.447	527.447	-
Derivativos a receber	38.892	38.892	-	38.892	38.892	-
Total dos ativos financeiros	1.076.782	1.076.782	-	2.219.714	2.219.714	-
Passivos financeiros						
Custo amortizado	1.280.404	1.305.407	(25.003)	1.846.126	1.871.106	(24.980)
Adiantamento por recebimento	-	-	-	41.640	41.640	-
Empréstimos e financiamentos	1.137.225	1.162.228	(25.003)	1.291.268	1.316.248	(24.980)
Fornecedores	11.350	11.350	-	138.764	138.764	-
Partes relacionadas	77.219	77.219	-	65.675	65.675	-
Outras contas a pagar	54.610	54.610	-	196.685	196.685	-
Passivo de cessão	-	-	-	112.094	112.094	-
Valor justo por meio de resultado	-	-	-	2.658.490	2.658.490	-
Credores por imóveis compromissados	-	-	-	2.658.490	2.658.490	-
Derivativos a pagar	-	-	-	-	-	-
Passivos financeiros	1.280.404	1.305.407	(25.003)	4.504.616	4.529.596	(24.980)

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro 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 setembro de 2023

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

Hedge de valor Justo	Valor Nocial	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Cédula de Crédito Bancário (Item Protegido)	200.000	IPCA	218.542	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	IPCA	218.542	18.542
	Ponta Passiva	CDI -1,45%	(201.187)	(1.187)
Posição líquida SWAP			17.355	17.355
(+/-) Hedge accounting de valor justo			17.868	17.868

Hedge de valor Justo	Valor Nocial	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido)	229.554	IPCA + 4,8444%	170.605	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	IPCA + 4,8444%	170.605	(58.949)
	Ponta Passiva	CDI + 1,4522%	(159.391)	70.163
Posição líquida SWAP			11.214	11.214
(+/-) Hedge accounting de valor justo			938	938

Hedge de valor Justo	Valor Nocial	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido)	300.000	IPCA+6,4899%	319.084	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	IPCA+6,4899%	319.084	19.084
	Ponta Passiva	CDI + 1,22%	(312.520)	(12.520)
Posição líquida SWAP			6.564	6.564
(+/-) Hedge accounting de valor justo			(1.235)	(1.235)

Hedge de valor Justo	Valor Nocial	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Ações DIRR3	22.787	DIRR3+Proventos	25.573	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	DIRR3+Proventos	25.573	2.786
	Ponta Passiva	CDI + 0,50%	(24.321)	(1.534)

Hedge de valor Justo	Valor Nocial	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Ações DIRR3	22.787	DIRR3+Proventos	25.573	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	DIRR3+Proventos	25.573	2.786
	Ponta Passiva	CDI + 0,50%	(24.321)	(1.534)

Hedge de valor Justo	Valor Nocial	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Ações DIRR3	22.787	DIRR3+Proventos	25.573	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	DIRR3+Proventos	25.573	2.786
	Ponta Passiva	CDI + 0,50%	(24.321)	(1.534)

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

Em 30 de setembro 2023 a posição dos contratos de *SWAP* é como segue:

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta Ativa	Ponta Passiva	Ganho (perda) na operação - Resultado	Hedge
SWAP (b)	abr/21	IPCA + 4,8444% / CDI + 1,4522%	abr/28	200.000	218.542	201.187	17.355	17.868
SWAP (b)	dez/21	IPCA+4,00% / CDI - 0,8900%	dez/24	229.554	170.605	159.391	11.214	938
SWAP (b)	jul/22	IPCA+6,4899% / CDI + 1,22%	jun/32	300.000	319.084	312.520	6.564	(1.235)
SWAP (a)	abr/23	DIRR3+Proventos / CDI + 0,50%	set/24	22.787	25.573	24.321	1.252	-
SWAP (a)	abr/23	DIRR3+Proventos / CDI + 0,50%	set/24	22.787	25.573	24.321	1.252	-
SWAP (a)	abr/23	DIRR3+Proventos / CDI + 0,50%	set/24	22.787	25.573	24.321	1.252	-

(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 setembro 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 setembro de 2023

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

Ativos e Passivos Líquidos (em milhares de reais)	Saldo Líquido em 30/09/2023	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	(137.202)	(1.358)	(2.037)	(2.717)	(3.396)	(4.075)
CDI	832.629	52.664	78.996	105.328	131.659	157.991
IPCA	(1.161.330)	(30.137)	(45.205)	(60.273)	(75.341)	(90.410)
POUP	(15.888)	(490)	(735)	(980)	(1.225)	(1.470)
INCC	(1.356.657)	(23.674)	(35.510)	(47.347)	(59.184)	(71.021)
Total	(1.838.448)					

Indexador	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	0,99%	1,49%	1,98%	2,48%	2,97%
CDI	6,33%	9,49%	12,65%	15,81%	18,98%
IPCA	2,60%	3,89%	5,19%	6,49%	7,79%
POUP	3,09%	4,63%	6,17%	7,71%	9,26%
INCC	1,75%	2,62%	3,49%	4,36%	5,24%

Gerenciamento de riscos do negócio

Sistema de controle de risco

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

Controle da exposição máxima de caixa

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

Gerenciamento de risco de demanda

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro 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	
	30/09/2023	31/12/2022
Empréstimos e financiamentos	1.291.268	1.389.826
(-) Caixa e equivalente de caixa	813.714	733.124
(-) Aplicações financeiras	527.447	454.248
(-) Derivativos	38.892	9.027
Dívida líquida	(88.785)	193.427
Patrimônio líquido	2.093.511	1.449.695
Dívida líquida sobre o patrimônio líquido	-4,24%	13,34%

Transações com sócios:

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Pagamento de dividendos	104.287	69.964
Recompra de ações	-	5.540
Emissão de ações	(408.109)	

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

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 setembro 2023 no montante de R\$17.739 (31 de dezembro de 2022 - R\$17.367) como parte de discussão de seus passivos contingentes.

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

Remuneração baseada em ações ("Programa de Matching")

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

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

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

Nos casos de desligamento por iniciativa do Beneficiário dos Programas ou desligamento por iniciativa da Companhia por justa causa durante um determinado Período de Carência, o Beneficiário deixará de fazer jus a todas as ações que lhe foram outorgadas em razão dos programas, exceto àquelas que já lhe tenham sido transferidas em razão do término de Períodos de carência anteriores. Nos casos de desligamento por iniciativa da Companhia sem justa causa 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

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

respectivo período de carência; e (ii) a todas as ações que já lhe tenham sido transferidas em razão do término de períodos de carência anteriores. O beneficiário do novo plano, entretanto, não fará jus às ações que lhe seriam transferidas em razão do término dos períodos de carência que se iniciariam após o seu desligamento. Nos casos de desligamento por morte ou aposentadoria por invalidez, o beneficiário aposentado ou seus herdeiros legais, conforme o caso, receberão, independentemente do término dos respectivos períodos de carência, todas as ações aos quais teriam direito em razão dos Programas de *Matching*.

Durante o exercício de 2022, a Companhia concedeu aos beneficiários do Plano o montante de R\$3.077, correspondente a 337.784 ações. 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 setembro 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 setembro 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	3.961.136
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	129.618
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	593.814
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção	219.348
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 setembro de 2023

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

25. Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	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

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 setembro de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos nessa data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove 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, consequentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias

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

Direcional Engenharia S.A.

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 nove meses findo em 30 de setembro 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 nove meses findos em 30 de setembro de 2022 e às mutações do patrimônio líquido, fluxos de caixa e valor adicionado para o

período de nove meses findo em 30 de setembro 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 setembro 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 7 de novembro 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 setembro 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 setembro 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.

Direcional Engenharia S.A.

Não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre as Informações Trimestrais - ITR da Companhia referentes as cifras de 2022 e, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de asseguração sobre as informações financeiras daquele exercício tomadas em conjunto.

Belo Horizonte, 7 de novembro 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 27 DA RESOLUÇÃO CVM Nº80/22**

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 artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que juntamente com os demais diretores da Companhia: (i) revi, discuti e concordei com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia; e, (ii) revi, discuti e concordei com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao período encerrado em 30 de setembro de 2023.

HENRIQUE ASSUNÇÃO PAIM.

DIRETOR FINANCEIRO.

Belo Horizonte, 07 de novembro de 2023.

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

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

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 artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que juntamente com os demais diretores da Companhia: (i) revi, discuti e concordei com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia; e, (ii) revi, discuti e concordei com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao período encerrado em 30 de setembro de 2023.

HENRIQUE ASSUNÇÃO PAIM.

DIRETOR FINANCEIRO.

Belo Horizonte, 07 de novembro de 2023.