

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 - 01/01/2024 à 31/03/2024	9
DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	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 - 01/01/2024 à 31/03/2024	19
DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	20
Demonstração de Valor Adicionado	21

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	108
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 31/03/2024
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	173.500.000
Preferenciais	0
Total	173.500.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	239.545
Preferenciais	0
Total	239.545
#Error	
#Error	

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	3.583.013	3.533.780
1.01	Ativo Circulante	1.704.099	1.740.334
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	329.134	443.360
1.01.02	Aplicações Financeiras	543.221	559.158
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	543.221	559.158
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	543.221	559.158
1.01.03	Contas a Receber	9.869	10.671
1.01.03.01	Clientes	9.869	10.671
1.01.03.01.01	Contas a receber por incorporação de imóveis	3.449	1.058
1.01.03.01.02	Contas a receber por prestação de serviços	6.420	9.613
1.01.04	Estoques	364	1.665
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	364	1.665
1.01.06	Tributos a Recuperar	24.578	14.104
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	24.578	14.104
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	796.933	711.376
1.01.08.03	Outros	796.933	711.376
1.01.08.03.01	Partes relacionadas	549.667	498.322
1.01.08.03.02	Outros créditos	215.218	213.054
1.01.08.03.03	Contas a receber por alienação de investimentos	32.048	0
1.02	Ativo Não Circulante	1.878.914	1.793.446
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	149.990	143.008
1.02.01.04	Contas a Receber	3.173	1.141
1.02.01.04.01	Clientes	2.672	640
1.02.01.04.02	Contas a receber por alienação de investimentos	501	501
1.02.01.05	Estoques	9.783	8.400
1.02.01.05.01	Estoques de terrenos a incorporar	9.783	8.400
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	137.034	133.467
1.02.01.10.03	Créditos diversos	110.488	102.082
1.02.01.10.04	Depósitos Judiciais	12.621	11.858
1.02.01.10.05	Tributos a recuperar	13.925	19.527
1.02.02	Investimentos	1.573.394	1.561.437
1.02.02.01	Participações Societárias	1.573.394	1.561.437
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.452.932	1.443.685
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	120.462	117.752
1.02.03	Imobilizado	127.951	56.841
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	127.951	56.841
1.02.04	Intangível	27.579	32.160
1.02.04.01	Intangíveis	27.579	32.160

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	3.583.013	3.533.780
2.01	Passivo Circulante	532.899	650.415
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	28.999	21.558
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	28.999	21.558
2.01.02	Fornecedores	20.332	12.039
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	20.332	12.039
2.01.02.01.01	Fornecedores	20.331	11.930
2.01.02.01.02	Fornecedores Risco Sacado	1	109
2.01.03	Obrigações Fiscais	3.451	1.282
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	3.451	1.282
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias	3.451	1.282
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	262.127	241.106
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	253.455	233.709
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	253.455	233.709
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	8.672	7.397
2.01.05	Outras Obrigações	217.456	373.655
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	96.845	78.993
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	96.845	78.993
2.01.05.02	Outros	120.611	294.662
2.01.05.02.04	Contas a pagar	120.611	213.500
2.01.05.02.07	Dividendos propostos	0	81.162
2.01.06	Provisões	534	775
2.01.06.02	Outras Provisões	534	775
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	534	775
2.02	Passivo Não Circulante	945.102	929.960
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	931.428	919.141
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	854.004	905.533
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	854.004	905.533
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	77.424	13.608
2.02.02	Outras Obrigações	191	212
2.02.02.02	Outros	191	212
2.02.02.02.03	Contas a pagar	28	28
2.02.02.02.06	Fornecedores a pagar	163	184
2.02.04	Provisões	13.483	10.607
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	13.475	10.607
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	30	30
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	704	657
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	12.741	9.920
2.02.04.02	Outras Provisões	8	0
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	8	0
2.03	Patrimônio Líquido	2.105.012	1.953.405
2.03.01	Capital Social Realizado	1.159.863	1.159.863
2.03.02	Reservas de Capital	176.707	176.492
2.03.02.04	Opções Outorgadas	1.318	6.550
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-2.301	-7.748

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.03.02.07	Oferta pública de ações	177.690	177.690
2.03.04	Reservas de Lucros	648.807	648.810
2.03.04.01	Reserva Legal	69.026	69.026
2.03.04.02	Reserva Estatutária	579.781	579.784
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	151.394	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-31.759	-31.760

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	7.634	6.964
3.01.01	Receita de Bens e Serviços	7.634	6.964
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-3.034	-1.775
3.02.01	Custo dos Bens e Serviços	-3.034	-1.775
3.03	Resultado Bruto	4.600	5.189
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	123.733	63.031
3.04.01	Despesas com Vendas	-3.416	-2.864
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-44.054	-36.966
3.04.02.01	Despesas Gerias e Administrativas	-44.054	-36.966
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	30.355	-2.519
3.04.05.01	Outras Despesas	-82.998	-6.338
3.04.05.02	Outras Receitas	113.353	3.819
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	140.848	105.380
3.04.06.01	Resultado com equivalência patrimonial	140.848	105.380
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	128.333	68.220
3.06	Resultado Financeiro	21.951	-9.463
3.06.01	Receitas Financeiras	56.508	45.115
3.06.01.01	Receita Financeira	56.508	45.115
3.06.02	Despesas Financeiras	-34.557	-54.578
3.06.02.01	Despesa Financeira	-34.557	-54.578
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	150.284	58.757
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	-3
3.08.01	Corrente	0	-3
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	150.284	58.754
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	150.284	58.754
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,87	0,39
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,86	0,39

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	150.284	58.754
4.03	Resultado Abrangente do Período	150.284	58.754

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2024 à 31/03/2024	Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-219.713	-45.942
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-85.517	-4.532
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	150.284	58.757
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	6.264	6.051
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-140.848	-105.380
6.01.01.04	Provisão para garantia	384	641
6.01.01.05	Juros sobre encargos e financiamentos	35.565	57.086
6.01.01.06	Provisão para riscos tributários, Trabalhistas e cíveis	3.789	1.616
6.01.01.09	Hedge accounting - Valor justo	-11.126	-5.143
6.01.01.10	Provisão para plano de opções de ações	1.324	1.557
6.01.01.12	Provisão participação nos resultados	5.063	2.117
6.01.01.13	Ajuste a valor presente sobre arrendamento operacional	1.489	449
6.01.01.14	Alienação de investimentos	-121.036	0
6.01.01.15	Baixa de arrendamentos	-2.898	0
6.01.01.17	Receita de Aplicações financeiras	-11.339	-13.798
6.01.01.18	Resultado com derivativos	-2.432	-8.485
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-134.196	-41.410
6.01.02.01	Contas a receber	-1.230	977
6.01.02.02	Estoques	-2.055	0
6.01.02.03	Créditos diversos	3.879	6.347
6.01.02.04	Partes relacionadas	-53.605	-32.038
6.01.02.05	Tributos a recuperar	-4.872	-2.258
6.01.02.07	Fornecedores	8.495	-4.107
6.01.02.08	Obrigações Trabalhistas	2.378	1.392
6.01.02.09	Obrigações Tributárias	2.169	206
6.01.02.12	Contas a pagar	-104.906	-6.233
6.01.02.13	Depósitos judiciais	-763	23
6.01.02.14	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-921	-113
6.01.02.15	Partes Relacionadas	17.852	-5.302
6.01.02.16	Garantia de obra	-617	-288
6.01.02.17	Imposto de renda e contribuição social pagos	0	-16
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	245.117	53.377
6.02.01	Acréscimos de investimentos (SCPs e SPEs)	-7.697	-5.432
6.02.02	Acréscimo (decréscimo) do imobilizado	-577	-3.479
6.02.03	Acréscimo de intangível	-8.221	-6.800
6.02.04	Dividendos recebidos	69.010	78.070
6.02.05	Alienação de investimentos	140.881	0
6.02.06	Aplicações financeiras	27.276	-8.982
6.02.07	Aportes e mutuos	24.445	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-139.630	-189.817
6.03.03	Dividendos pagos	-81.165	-104.289
6.03.05	Amortizações dos empréstimos	-42.413	-42.882
6.03.06	Juros pagos	-13.782	-40.151
6.03.07	Alienação de ações em tesouraria	1	0

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
6.03.08	Aumento (redução) de capital por não controladores	1	0
6.03.09	Juros pagos sobre arrendamento	0	-193
6.03.10	Amortização do financiamento por arrendamento	-2.245	-2.273
6.03.13	Pagamento de Custos de estruturação de dividas	-27	-29
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-114.226	-182.382
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	443.360	453.095
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	329.134	270.713

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(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	1.159.863	144.732	648.810	0	0	1.953.405
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.159.863	144.732	648.810	0	0	1.953.405
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	216	-3	1.110	0	1.323
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.324	0	0	0	1.324
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	-1.109	0	1.110	0	1
5.04.06	Dividendos	0	0	-3	0	0	-3
5.04.08	Transação com acionistas não controladores	0	1	0	0	0	1
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	150.284	0	150.284
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	150.284	0	150.284
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.159.863	144.948	648.807	151.394	0	2.105.012

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	752.982	138.574	398.425	0	0	1.289.981
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	138.574	398.425	0	0	1.289.981
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	1.557	-2	0	0	1.555
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.557	0	0	0	1.557
5.04.06	Dividendos	0	0	-2	0	0	-2
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	58.754	0	58.754
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	58.754	0	58.754
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	752.982	140.131	398.423	58.754	0	1.350.290

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
7.01	Receitas	39.849	5.788
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	9.494	8.307
7.01.02	Outras Receitas	34.596	-2.519
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-4.241	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-9.987	-7.963
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-2.207	-382
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.108	-3.604
7.02.04	Outros	-4.672	-3.977
7.03	Valor Adicionado Bruto	29.862	-2.175
7.04	Retenções	-6.264	-6.051
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-6.264	-6.051
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	23.598	-8.226
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	197.356	150.495
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	140.848	105.380
7.06.02	Receitas Financeiras	56.508	45.115
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	220.954	142.269
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	220.954	142.269
7.08.01	Pessoal	34.259	27.591
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.854	1.346
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	34.557	54.578
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	150.284	58.754
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	150.284	58.754

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	7.877.956	7.571.598
1.01	Ativo Circulante	3.356.580	3.583.355
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	445.832	633.978
1.01.02	Aplicações Financeiras	730.530	693.193
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	730.530	693.193
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	730.530	693.193
1.01.03	Contas a Receber	634.970	521.946
1.01.03.01	Clientes	634.970	521.946
1.01.03.01.01	Clientes por incorporação de imóveis	617.013	502.976
1.01.03.01.02	Clientes por prestação de serviço	14.102	15.548
1.01.03.01.03	Contas a receber por venda de terrenos	3.855	3.422
1.01.04	Estoques	1.222.127	1.420.699
1.01.04.01	Estoque de terreno a incorporar	324.992	479.916
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	71.278	76.334
1.01.04.03	Estoque de imóveis em construção	825.857	864.449
1.01.06	Tributos a Recuperar	35.185	25.753
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	35.185	25.753
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	287.936	287.786
1.01.08.03	Outros	287.936	287.786
1.01.08.03.01	Créditos diversos	216.176	220.602
1.01.08.03.02	Partes relacionadas	71.760	67.184
1.02	Ativo Não Circulante	4.521.376	3.988.243
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	4.133.369	3.671.816
1.02.01.04	Contas a Receber	581.734	471.665
1.02.01.04.01	Clientes	574.104	464.035
1.02.01.04.02	Contas a receber por alienação de quotas	7.630	7.630
1.02.01.05	Estoques	3.378.229	3.041.218
1.02.01.05.01	Estoques de terrenos a incorporar	3.378.229	3.041.218
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	173.406	158.933
1.02.01.10.03	Créditos diversos	129.277	113.274
1.02.01.10.04	Depósitos Judiciais	18.973	18.111
1.02.01.10.05	Tributos a Recuperar	25.156	27.548
1.02.02	Investimentos	174.396	169.375
1.02.02.01	Participações Societárias	174.396	169.375
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	174.396	169.375
1.02.03	Imobilizado	181.833	111.474
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	96.353	92.745
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	85.480	18.729
1.02.04	Intangível	31.778	35.578
1.02.04.01	Intangíveis	31.778	35.578

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	7.877.956	7.571.598
2.01	Passivo Circulante	991.041	1.042.766
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	57.288	45.411
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	57.288	45.411
2.01.02	Fornecedores	135.026	129.531
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	135.026	129.531
2.01.02.01.01	Fornecedores	128.362	121.652
2.01.02.01.02	Fornecedores - Risco Sacado	6.664	7.879
2.01.03	Obrigações Fiscais	28.771	36.179
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	28.771	36.179
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias	17.845	24.418
2.01.03.01.03	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar Corrente	1.567	2.335
2.01.03.01.04	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar Diferido	9.359	9.426
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	263.562	242.389
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	254.827	234.933
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	254.827	234.933
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	8.735	7.456
2.01.05	Outras Obrigações	483.359	564.997
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	90.374	87.822
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	90.374	87.822
2.01.05.02	Outros	392.985	477.175
2.01.05.02.04	Adiantamento de clientes	95.612	69.264
2.01.05.02.05	Credores por imóveis compromissados	147.741	146.827
2.01.05.02.06	Contas a pagar	108.335	120.996
2.01.05.02.07	Passivo de Cessão	41.297	58.926
2.01.05.02.08	Dividendos propostos	0	81.162
2.01.06	Provisões	23.035	24.259
2.01.06.02	Outras Provisões	23.035	24.259
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	23.035	24.259
2.02	Passivo Não Circulante	4.615.686	4.418.246
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.138.824	1.101.759
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.061.373	1.088.111
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.061.373	1.088.111
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	77.451	13.648
2.02.02	Outras Obrigações	3.400.588	3.253.938
2.02.02.02	Outros	3.400.588	3.253.938
2.02.02.02.03	Credores por imóveis compromissados	2.757.846	2.668.090
2.02.02.02.04	Adiantamento de clientes	435.679	378.427
2.02.02.02.05	Contas a pagar	69.157	69.157
2.02.02.02.06	Fornecedores a pagar	10.285	10.004
2.02.02.02.07	Passivo de Cessão	127.621	128.260
2.02.03	Tributos Diferidos	29.817	18.589
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	29.817	18.589
2.02.03.01.01	Obrigações Tributárias	29.817	18.589
2.02.04	Provisões	46.457	43.960

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	29.712	27.657
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	35	35
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	2.440	3.083
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	27.237	24.539
2.02.04.02	Outras Provisões	16.745	16.303
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	16.745	16.303
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.271.229	2.110.586
2.03.01	Capital Social Realizado	1.159.863	1.159.863
2.03.02	Reservas de Capital	176.707	176.492
2.03.02.04	Opções Outorgadas	1.318	6.550
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-2.301	-7.748
2.03.02.07	Oferta pública de ações	177.690	177.690
2.03.04	Reservas de Lucros	648.807	648.810
2.03.04.01	Reserva Legal	69.026	69.026
2.03.04.02	Reserva Estatutária	579.781	579.784
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	151.394	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-31.759	-31.760
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	166.217	157.181

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	669.442	557.269
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-428.840	-359.425
3.03	Resultado Bruto	240.602	197.844
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-82.390	-94.946
3.04.01	Despesas com Vendas	-55.065	-43.360
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-49.130	-41.957
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	135.469	5.104
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-140.117	-21.487
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	26.453	6.754
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	158.212	102.898
3.06	Resultado Financeiro	23.208	-19.298
3.06.01	Receitas Financeiras	63.457	49.962
3.06.02	Despesas Financeiras	-40.249	-69.260
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	181.420	83.600
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-12.423	-11.335
3.08.01	Corrente	-9.292	-11.034
3.08.02	Diferido	-3.131	-301
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	168.997	72.265
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	168.997	72.265
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	150.284	58.754
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	18.713	13.511
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,87	0,39
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,86	0,39

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2024 à 31/03/2024	01/01/2023 à 31/03/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	168.997	72.265
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	168.997	72.265
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	150.284	58.754
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	18.713	13.511

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2024 à 31/03/2024	Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-206.008	7.379
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	44.447	137.063
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	181.420	83.600
6.01.01.02	Depreciação e amortizações	16.148	12.420
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-26.453	-6.754
6.01.01.04	Provisão para garantia	3.862	4.634
6.01.01.05	Juros sobre encargos e financiamentos	48.870	59.678
6.01.01.06	Provisão para riscos tributários, Trabalhistas e cíveis	6.737	3.474
6.01.01.07	Resultado com permuta física	-7.757	-3.034
6.01.01.08	Resultado com Derivativos	-2.432	-8.485
6.01.01.09	Ajuste a valor presente sobre contas a receber	8.212	4.252
6.01.01.10	Provisão para plano de opções de ações	1.324	1.557
6.01.01.12	Provisão participação nos resultados	5.063	2.120
6.01.01.14	Provisão para perdas de contas a receber	4.928	2.928
6.01.01.15	Ajuste a valor presente sobre arrendamento operacional	1.489	459
6.01.01.16	Alienação de investimentos	-167.831	0
6.01.01.17	Hedge accounting - Valor justo	-11.126	-5.143
6.01.01.18	Baixa de arrendamentos	-2.898	0
6.01.01.19	Ajuste a valor recuperável líquido de Estoque concluído	0	1
6.01.01.20	Receita de aplicações financeiras	-15.109	-14.644
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-240.325	-112.438
6.01.02.01	Contas a receber	-236.233	-67.031
6.01.02.02	Estoques	25.337	-9.917
6.01.02.03	Créditos diversos	2.872	-31.285
6.01.02.04	Partes relacionadas	-6.892	1.740
6.01.02.05	Tributos a recuperar	-7.040	-3.520
6.01.02.06	Outros passivos	-1.260	0
6.01.02.07	Fornecedores	5.172	-29.407
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas	6.814	5.622
6.01.02.09	Obrigações Tributárias	1.527	7.799
6.01.02.10	Credores por imóveis Compromissados	-36.767	-43.914
6.01.02.11	Adiantamento de Clientes	38.459	39.882
6.01.02.12	Contas a Pagar	-24.678	24.264
6.01.02.13	Depósitos Judiciais	-862	-234
6.01.02.14	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-4.682	-1.858
6.01.02.15	Partes Relacionadas	2.552	-410
6.01.02.16	Garantia de obra	-4.644	-4.169
6.01.03	Outros	-10.130	-17.246
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-10.130	-17.246
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	163.288	4.774
6.02.01	Acréscimo (decréscimo) do imobilizado	-4.760	-7.443
6.02.02	Acréscimo de intangível	-9.166	-7.400
6.02.03	Acréscimo de Investimentos (SCP's e SPE's)	8.824	8.673
6.02.04	Aplicações Financeiras	-22.228	2.917

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
6.02.05	Dividendos Recebidos	9.778	8.027
6.02.06	Alienação de investimentos	167.831	0
6.02.07	Aportes e mutuos	13.009	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-145.426	-139.325
6.03.02	Dividendos pagos	-81.165	-104.289
6.03.03	Ingressos dos empréstimos	91.341	69.650
6.03.04	Amortização dos empréstimos	-108.758	-91.377
6.03.05	Juros Pagos	-17.880	-43.189
6.03.06	Dividendos pagos a sócios não controladores	-15.101	0
6.03.08	Ingresso de cessão de recebíveis	2.520	0
6.03.09	Pagamento de cessão de recebíveis	-19.528	0
6.03.10	Amortização do financiamento por arrendamento	-2.254	-2.291
6.03.11	Juros pagos sobre arrendamento	0	-193
6.03.12	Aumento/ Redução de capital por não controladores	5.425	-12.524
6.03.14	Alienação de ações em tesouraria	1	0
6.03.15	Pagamento de Custos de estruturação de dividas	-27	-29
6.03.16	Passivo de cessão	0	44.917
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-188.146	-127.172
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	633.978	733.124
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	445.832	605.952

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(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	1.159.863	144.732	648.810	0	0	1.953.405	157.181	2.110.586
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.159.863	144.732	648.810	0	0	1.953.405	157.181	2.110.586
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	216	-3	1.110	0	1.323	-9.677	-8.354
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.324	0	0	0	1.324	0	1.324
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	-1.109	0	1.110	0	1	0	1
5.04.06	Dividendos	0	0	-3	0	0	-3	-15.101	-15.104
5.04.08	Transações com acionistas não controladores	0	1	0	0	0	1	0	1
5.04.09	Aumento de capital por não controladores	0	0	0	0	0	0	5.424	5.424
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	150.284	0	150.284	18.713	168.997
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	150.284	0	150.284	18.713	168.997
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.159.863	144.948	648.807	151.394	0	2.105.012	166.217	2.271.229

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	752.982	138.574	398.425	0	0	1.289.981	159.714	1.449.695
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	138.574	398.425	0	0	1.289.981	159.714	1.449.695
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	1.557	-2	0	0	1.555	-12.524	-10.969
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.557	0	0	0	1.557	0	1.557
5.04.06	Dividendos	0	0	-2	0	0	-2	0	-2
5.04.08	Redução de capital por não controladores	0	0	0	0	0	0	-12.524	-12.524
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	58.754	0	58.754	13.511	72.265
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	58.754	0	58.754	13.511	72.265
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	752.982	140.131	398.423	58.754	0	1.350.290	160.701	1.510.991

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2024 à 31/03/2024	01/01/2023 à 31/03/2023
7.01	Receitas	684.065	557.558
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	688.713	576.870
7.01.02	Outras Receitas	6.648	-16.383
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-11.296	-2.929
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-411.682	-341.544
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-346.752	-290.823
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-11.987	-7.687
7.02.04	Outros	-52.943	-43.034
7.03	Valor Adicionado Bruto	272.383	216.014
7.04	Retenções	-16.148	-13.548
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-16.148	-13.548
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	256.235	202.466
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	89.910	56.716
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	26.453	6.754
7.06.02	Receitas Financeiras	63.457	49.962
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	346.145	259.182
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	346.145	259.182
7.08.01	Pessoal	95.943	85.095
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	31.692	28.007
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	49.513	73.815
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	168.997	72.265
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	150.284	58.754
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	18.713	13.511



Belo Horizonte, 09 de maio de 2024 - A **Direcional Engenharia S/A**, uma das maiores incorporadoras e construtoras do Brasil, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares e de médio padrão e atuação em diversas regiões do território Nacional, divulga seus resultados operacionais e financeiros referentes ao 1º trimestre de 2024 (1T24). 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 1T24

- ✓ **LUCRO LÍQUIDO RECORDE NO 1T24: R\$ 150 MILHÕES, CRESCIMENTO DE 156% SOBRE O 1T23 E DE 51% SOBRE O 4T23**
- ✓ **MARGEM LÍQUIDA DE 22,4% NO 1T24 E DE 17,1% NO 1T24 LTM**
- ✓ **MAIOR RECEITA LÍQUIDA TRIMESTRAL DA HISTÓRIA DA COMPANHIA: R\$ 669 MILHÕES NO 1T24**
- ✓ **MARGEM BRUTA AJUSTADA¹ ATINGIU 37,4% NO 1T24**
- ✓ **ROE ANUALIZADO AJUSTADO² DE 24% NO 1T24**

OUTROS DESTAQUES

- **Melhor trimestre em Vendas Líquidas: R\$ 1,3 bilhão** no 1T24, um crescimento de **63%** sobre o 1T23, superando em **29%** o recorde anterior³.
- **Índice de Velocidade de Vendas (VSO)** atingiu **22%** no trimestre na visão consolidada, um crescimento de **530 bps** sobre o 4T23³.
- No 1T24, o **Lucro Líquido Operacional²** totalizou **R\$ 120 milhões**, montante **72%** superior ao registrado no 1T23 e **23%** maior que no 4T23.
- **Margem Líquida Operacional²** alcançou **17,9%** no 1T24, um incremento de **541 bps** sobre o 1T23 e de **255 bps** sobre o 4T23.
- **Lucro Líquido dos últimos 12 meses (1T24 LTM)** atingiu o valor de **R\$ 423 milhões**, montante **91%** superior ao observado no 1T23 LTM.
- **Despesas Comerciais** sobre Receita Bruta de Incorporação apresentaram diluição de **80 bps** no 1T24 na comparação com o 4T23.
- **Receita a Apropriar (REF)** de **R\$ 1,9 bilhão** ao final do 1T24, **+13%** sobre o 4T23 e **+72%** sobre o 1T23.
- **Margem REF** alcançou **43,1%** no 1T24, um crescimento de **60 bps** sobre o trimestre anterior e de **400 bps** sobre o mesmo trimestre de 2023.

1 - Margem Bruta Ajustada: ajuste excluindo os juros capitalizados no custo e o efeito do Programa Póde Entrar.

2 - Ajuste excluindo resultado de *swap* de ações e resultado não recorrente alocado na linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais.

3 - Desconsiderando os projetos vendidos no âmbito do Programa Póde Entrar, no 4T23.



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.....	13
Receita Bruta.....	13
Receita com Vendas de Imóveis.....	13
Receita com Prestação de Serviços.....	14
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
Resultado Financeiro.....	17
EBITDA.....	17
Participantes não controladores em SPE e SCP ("Minoritários").....	18
Lucro Líquido.....	18
Resultado a Apropriar de Vendas de Imóveis.....	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.....	23
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA.....	24
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA.....	25
GLOSSÁRIO.....	26



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Muito mais do que números expressivos, nossos resultados do 1º trimestre de 2024 ressaltam algo ainda mais valioso para nós: o alcance de grandes objetivos e a superação de níveis que, pouco tempo atrás, pareciam extremamente desafiadores.

Se em cenários de alta pressão inflacionária, com taxas de juros ainda em ascensão gradual – como vivemos recentemente no período mais severo da pandemia –, as atenções concentram-se quase integralmente na manutenção das margens, em momentos contrários, isto é, com inflação controlada e custo de capital ainda elevado, faz-se necessário adaptar-se ao novo contexto, tendo o olhar sempre atento às medidas capazes de gerar maior valor para a Companhia, em especial incrementando a velocidade do giro do negócio. Adicionalmente, considerando as circunstâncias positivas que vive o setor, principalmente pelo contínuo aprimoramento das condições do Minha Casa, Minha Vida, não temos dúvida de que esse é o momento propício para acelerarmos ainda mais nossa operação.

Entramos em 2024 muito bem posicionados no que se refere aos produtos em prateleira nas nossas regionais de atuação. Além disso, fomos constituindo, ao longo de todo o ano passado, um *pipeline* de projetos para lançamentos muito bem pensado, de modo a podermos ofertar aos nossos clientes os produtos mais assertivos, buscando fazer de **2024 o ano da venda**.

Nesse sentido, diversas melhorias têm sido implementadas nas mais variadas frentes da Companhia, desde simples mudanças estruturais em processos internos, até entregas mais complexas e desafiadoras como, por exemplo, o aperfeiçoamento dos nossos sistemas e aplicativos de venda, buscando facilitar ainda mais as interações entre nossos times e clientes.

Tudo isso só tem sido possível graças ao engajamento e à dedicação persistente das mais distintas equipes do Grupo, desde o *backoffice* até a ponta comercial. Mais que entrosamento, trata-se de uma mudança de *mindset* que tem sido integralmente absorvida por todos aqueles que fazem a Direcional chegar mais longe.

As respostas a essas melhorias têm sido refletidas nas nossas principais métricas operacionais. No 1T24, lançamos mais de 2.200 unidades, somando um VGV de R\$ 897 milhões (R\$ 653 milhões % Companhia), um incremento de 47% sobre o volume registrado no 1T23.

Já as Vendas Líquidas atingiram a marca de R\$ 1,3 bilhão (R\$ 1,0 bilhão % Companhia) no 1T24, representando o maior volume vendido pelo Grupo Direcional em um trimestre em toda a sua história, um crescimento de 63% em relação ao 1º trimestre de 2023. Com isso, superamos em 29% o recorde anterior de Vendas Líquidas, a despeito da característica sazonalidade existente em primeiros trimestres. Tudo isso contando com um *mix* muito bem distribuído entre vendas de estoque e de lançamentos.

Assim, a velocidade de vendas consolidada, medida pela VSO (vendas sobre oferta), apresentou uma expressiva elevação de 530 *bps* sobre o 4T23, alcançando 22% – um passo muito importante para conseguirmos entregar o que temos planejado para o ano de 2024.

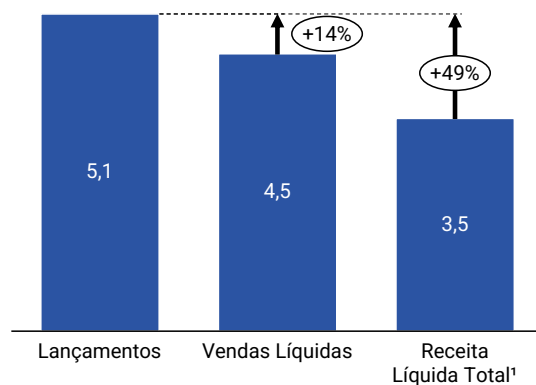
Tendo em vista a lógica temporal que acompanha o nosso negócio – primeiro lançamos, depois vendemos e, por fim, construímos, com respectivo reconhecimento de receita –, é importante salientar a distância ainda existente entre o volume de lançamentos e o patamar atual de receita, o que indica que, mantido o volume de lançamentos, ao longo dos próximos trimestres, a receita deveria continuar crescendo, alcançando esse volume.

Desse modo, no período de 12 meses encerrados no 1T24 (1T24 LTM), acumulamos um VGV lançado de R\$ 5,1 bilhões, com R\$ 4,5 bilhões em Vendas Líquidas e R\$ 3,5 bilhões ao se considerar a Receita Líquida Total¹, isto é, somando-se a receita contábil com a receita reconhecida nas empresas controladas em conjunto ou não controladas. O gráfico ao lado mostra esse potencial percurso de crescimento da Receita Líquida, mantidas as condições de lançamentos nos níveis que temos realizado.

Vale ressaltar que a Receita Líquida contábil do 1T24 atingiu o maior valor que já entregamos em um trimestre, R\$ 669 milhões (R\$ 947 milhões quando considerada a Receita Líquida Total¹).

Um marco igualmente importante do trimestre foi a Margem Bruta Ajustada² da Companhia, que chegou a 37,4% quando excluídos os juros capitalizados no custo e o efeito do Programa Pode Entrar, dadas as características particulares desse

Volume 1T24 LTM: Lançamentos, Vendas e Receita
(VGV 100% - R\$ bilhões)





programa relativamente a um projeto de incorporação padrão. Em comparação ao 4T23, o incremento foi de 30 *bps*, enquanto que sobre o 1T23, o ganho foi de 110 *bps*.

Ainda mais significativo foi o crescimento da Margem Bruta contábil da Direcional, que encerrou o 1T24 em 35,9% (+290 *bps* em relação ao 4T23). Além do ganho orgânico ocasionado pelas margens saudáveis do estoque e dos novos produtos, destacamos também uma menor influência dos produtos do Pode Entrar na margem consolidada.

Outras notícias positivas surgem à medida que analisamos também os números abaixo da Margem Bruta. Nesse sentido, o G&A totalizou R\$ 49 milhões no trimestre, mostrando uma representatividade de 5,0% em relação à Receita Bruta Total¹, uma diluição de 90 *bps* na comparação com o 1T23. No 1T24 LTM, as despesas somaram R\$ 182 milhões, com uma representatividade de 5,1% sobre a Receita Bruta Total¹, 50 *bps* de diluição sobre o 1T23 LTM.

As Despesas Comerciais do 1T24 foram de R\$ 55 milhões, valor nominalmente menor que o registrado no trimestre anterior. A representatividade sobre a Receita Bruta de Incorporação foi de 8,1% no período, o que representa uma diluição de 80 *bps* frente ao 4T23. No 1T24 LTM, a linha totalizou R\$ 214 milhões, montante 6% superior ao 1T23 LTM. Contudo, vale destacar que as vendas cresceram 41% no mesmo período, evidenciando o ganho via alavancagem operacional que a Companhia tem apresentado com o crescimento da operação nos últimos anos.

Como já tem sido comentado há alguns trimestres, temos passado por uma janela em que se nota uma contribuição relevante dos projetos das SPEs não controladas e controladas em conjunto para o resultado da Companhia. Dessa maneira, a linha de Resultado com Equivalência Patrimonial encerrou o 1T24 somando R\$ 26 milhões, um crescimento de 72% em relação ao 4T23 e de 292% sobre o 1T23. Apesar do expressivo incremento, à medida que esses projetos evoluem, há uma tendência de que impactem cada vez menos no resultado, abrindo espaço no *mix* para uma maior participação de produtos que consolidamos em nosso balanço e que, consequentemente, acrescentam à linha de Receita Líquida em vez da Equivalência Patrimonial.

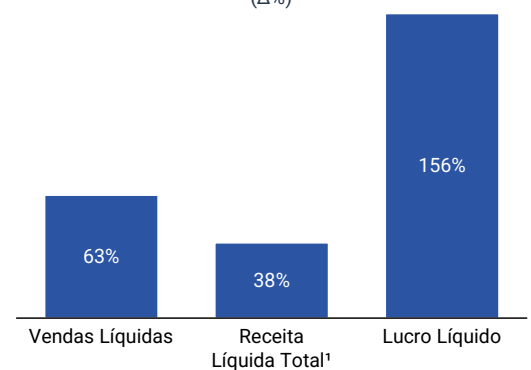
Sempre objetivando capturar valor para nossos acionistas, principalmente por meio da redução do caixa empregado nos projetos, concluímos a venda de participação societária em algumas SPEs, nos mesmos moldes que havíamos feito no 4T22 e no 2T23. Vale notar que a ocorrência desse tipo de operação afeta de maneira não recorrente o resultado do período em questão. Assim, no 1T24, conforme descrito no tópico de Outras Receitas e Despesas Operacionais, houve um impacto positivo e não recorrente de R\$ 19 milhões, que basicamente se refere à antecipação do resultado que seria esperado para aqueles projetos ao longo dos próximos períodos, além da incidência de despesas não recorrentes relacionadas às SPEs.

O resultado financeiro do trimestre apresentou um valor líquido positivo de R\$ 23 milhões. Entre outros impactos, as principais influências sobre essa linha centraram-se (i) na marcação a mercado do *swap* indexado na variação das ações da Direcional (um resultado não recorrente positivo de R\$ 11 milhões) – dada a relevante alta que o papel apresentou no trimestre; e (ii) na receita recorrente referente à atualização monetária e juros contratuais sobre o reembolso de taxas cartorárias e ITBI, devidas pelos clientes e antecipadas pela Companhia, que totalizaram R\$ 7 milhões.

Diante de tudo o que foi tratado até aqui, atingimos nosso maior Lucro Líquido trimestral em 43 anos de atuação. Foram ao todo R\$ 150 milhões no 1T24, o que representou um crescimento de 51% em relação ao trimestre anterior e de 156% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. A Margem Líquida foi de 22,4%, um ganho de 670 *bps* sobre o 4T23 e de 1190 *bps* sobre o 1T23. Considerando o 1T24 LTM, o Lucro Líquido totalizou R\$ 423 milhões, crescendo 91% sobre o 1T23 LTM, com Margem Líquida de 17,1% (+720 *bps* no período).

Esse desempenho endossa ainda mais a alavancagem operacional que o Grupo Direcional tem apresentado, conforme indica o gráfico ao lado, que compara o crescimento de Vendas Líquidas, Receita Líquida Total¹ e Lucro Líquido do 1T24 em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

Alavancagem Operacional - 1T24 x 1T23
(Δ%)



Excluindo os efeitos não recorrentes, o Lucro Líquido Operacional³ da Companhia foi de R\$ 120 milhões no trimestre, considerando os ajustes por (i) resultado em operação de *swap* de ações; e (ii) o já comentado resultado não recorrente alocado na linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais. Nesse contexto, o indicador cresceu 72% sobre o 1T23 e 23% sobre o 4T23, com uma Margem Líquida Operacional³ de 17,9%, um ganho de 541 *bps* na comparação com o mesmo trimestre de 2023 e de 255 *bps* com o trimestre anterior. Com isso, o ROE Anualizado Ajustado³ da Companhia alcançou seu maior patamar histórico, atingindo 24% e solidificando o caminho crescente dessa métrica.



É importante ressaltar também que, ao final do 1T24, voltamos a apresentar uma confortável posição de dívida líquida⁴, em detrimento do anterior perfil caixa líquido – conforme planejamento traçado ainda no *follow-on*. Assim, registramos um índice de alavancagem (dado pela Dívida Líquida⁴ sobre o Patrimônio Líquido) de 2,9%.

Temos uma confiança muito grande de que conduzir a Companhia sempre prezando pela prudência e estabilidade da estrutura de capital, guiados por um propósito genuíno de transformar vidas, nos leva a dar grandes passos na direção do crescimento responsável e sustentável. No trimestre em que completamos nossos 43 anos de existência, acreditamos estar vivendo nosso melhor momento.

Encerramos essa mensagem agradecendo, mais uma vez, ao incansável time que constrói tudo isso ao nosso lado, caminhando junto em prol dos mesmos objetivos, e desfrutando de uma sinergia ímpar. Não temos a menor dúvida de que faremos deste 2024 o nosso melhor ano. O ano da venda!

Muito obrigado,

Administração Direcional Engenharia S/A

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

2 - Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo e o efeito do Programa Pode Entrar.

3 - Ajuste excluindo resultado de *swap* de ações e resultado não recorrente alocado na linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais.

4 - Saldo total das linhas de Empréstimos e Financiamentos reduzido pelo saldo de Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras e somado ao saldo das posições em aberto de contratos de *swaps* para proteção de flutuações de taxas de juros.



PRINCIPAIS INDICADORES

	1T24 (a)	4T23 (b)	1T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Indicadores Financeiros					
Receita Líquida (R\$ milhões)	669,4	634,8	557,3	5,5%	20,1%
Lucro Bruto Ajustado ¹ (R\$ milhões)	249,9	226,5	202,4	10,3%	23,5%
Margem Bruta Ajustada ¹	37,3%	35,7%	36,3%	1,6 p.p.	1,0 p.p.
Margem Bruta Ajustada ¹ - Ex-Pode Entrar	37,4%	37,1%	36,3%	0,1 p.p.	0,8 p.p.
Lucro Líquido Operacional ² (R\$ milhões)	120,1	97,7	69,8	22,9%	72,0%
Margem Líquida Operacional ²	17,9%	15,4%	12,5%	2,55 p.p.	5,41 p.p.
Lançamentos					
VGW Lançado - 100% (R\$ milhões)	896,5	1.184,2	611,2	-24,3%	46,7%
Direcional	332,3	703,0	477,2	-52,7%	-30,4%
Riva	564,2	481,3	134,0	17,2%	321,2%
VGW Lançado - % Cia (R\$ milhões)	653,5	1.130,6	610,5	-42,2%	7,0%
Direcional	259,0	649,3	476,5	-60,1%	-45,6%
Riva	394,5	481,3	134,0	-18,0%	194,5%
Unidades Lançadas	2.238	4.008	2.762	-44,2%	-19,0%
Direcional	918	2.936	2.476	-68,7%	-62,9%
Riva	1.320	1.072	286	23,1%	361,5%
Pode Entrar					
VGW (R\$ milhões)	-	206,0	-	n/a	n/a
Unidades Lançadas	-	990	-	n/a	n/a
Vendas					
VGW Líquido Contratado - 100% (R\$ milhões)	1.307,7	1.014,7	803,4	28,9%	62,8%
Direcional	756,9	658,9	570,2	14,9%	32,8%
Riva	550,7	353,1	234,0	56,0%	135,4%
Legado	0,0	2,6	-0,8	-100,0%	-100,0%
VGW Líquido Contratado - % Cia (R\$ milhões)	1.004,2	788,5	642,9	27,4%	56,2%
Direcional	587,4	513,7	463,2	14,3%	26,8%
Riva	416,8	272,8	180,0	52,8%	131,5%
Legado	0,0	2,0	-0,4	-100,0%	-100,0%
Unidades Contratadas	4.227	3.516	3.246	20,2%	30,2%
Direcional	2.864	2.657	2.532	7,8%	13,1%
Riva	1.363	848	716	60,7%	90,4%
Legado	0	11	-2	-100,0%	-100,0%
VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGW	22%	16%	17%	5 p.p.	5 p.p.
Direcional	21%	17%	19%	4 p.p.	3 p.p.
Riva	22%	15%	13%	7 p.p.	9 p.p.
Legado	0%	7%	-3%	-7 p.p.	3 p.p.
Pode Entrar					
VGW (R\$ milhões)	-	206,0	-	n/a	n/a
Unidades Contratadas	-	990	-	n/a	n/a
VSO Consolidada com Pode Entrar (em VGW)	22%	19%	17%	3 p.p.	5 p.p.
Outros Indicadores					
	1T24	4T23	3T23	2T23	1T23
ROE Anualizado Ajustado ²	24%	20%	20%	21%	21%
Dívida Líquida ³ (R\$ milhões)	66,1	-72,1	-88,8	268,2	289,9
Geração de Caixa ⁴ (R\$ milhões)	-57,0	-15,5	-51,1	21,7	7,8
Dívida Líquida ³ / Patrimônio Líquido	2,9%	-3,4%	-4,2%	16,7%	19,2%
Estoque - VGW 100 % (R\$ milhões)	4.777,6	5.146,3	5.021,4	4.582,8	4.042,6
Landbank - VGW 100 % (R\$ milhões)	37.282,6	36.271,5	35.769,6	35.133,5	32.505,3

1 - Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo.

2 - Ajuste excluindo resultado de swap de ações e resultado não recorrente alocado na linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais.

3 - Saldo total das linhas de Empréstimos e Financiamentos reduzido pelo saldo de Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras e somado ao saldo das posições em aberto de contratos de swaps para proteção de flutuações de taxas de juros.

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

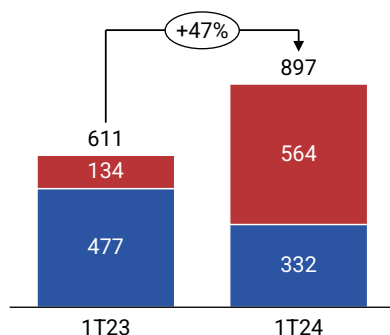


LANÇAMENTOS

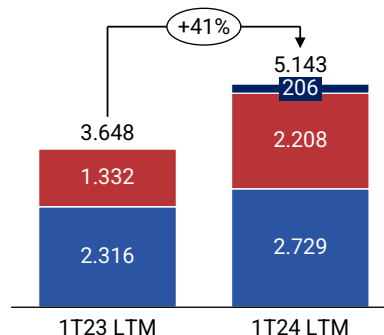
No 1º trimestre de 2024 (1T24), o Grupo Direcional lançou 9 novos empreendimentos/etapas, que representaram um VGV de R\$ 897 milhões (R\$ 653 milhões % Companhia), volume 47% superior em relação ao 1T23.

No período de 12 meses encerrados no 1T24 (1T24 LTM), foram lançados R\$ 5,1 bilhões (R\$ 4,3 bilhões % Companhia). Dessa maneira, o crescimento observado sobre o volume lançado no 1T23 LTM foi de 41%, corroborando a continuidade do crescimento das operações, em conformidade com a estratégia da Companhia.

Lançamentos Trimestre
(VGV 100% - R\$ milhões)



Lançamentos últimos 12 meses
(VGV 100% - R\$ milhões)



■ Pode Entrar ■ Riva ■ Direcional

Lançamentos	1T24 (a)	4T23 (b)	1T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
VGV Lançado - 100% (R\$ milhões)	896,5	1.184,2	611,2	-24,3%	46,7%
Direcional	332,3	703,0	477,2	-52,7%	-30,4%
Riva	564,2	481,3	134,0	17,2%	321,2%
VGV Lançado - % Cia (R\$ milhões)	653,5	1.130,6	610,5	-42,2%	7,0%
Direcional	259,0	649,3	476,5	-60,1%	-45,6%
Riva	394,5	481,3	134,0	-18,0%	194,5%
Unidades Lançadas	2.238	4.008	2.762	-44,2%	-19,0%
Direcional	918	2.936	2.476	-68,7%	-62,9%
Riva	1.320	1.072	286	23,1%	361,5%
% Companhia Médio	72,9%	95,5%	99,9%	-23 p.p.	-27 p.p.
Pode Entrar					
VGV (R\$ milhões)	-	206,0	-	n/a	n/a
Unidades Contratadas	-	990	-	n/a	n/a



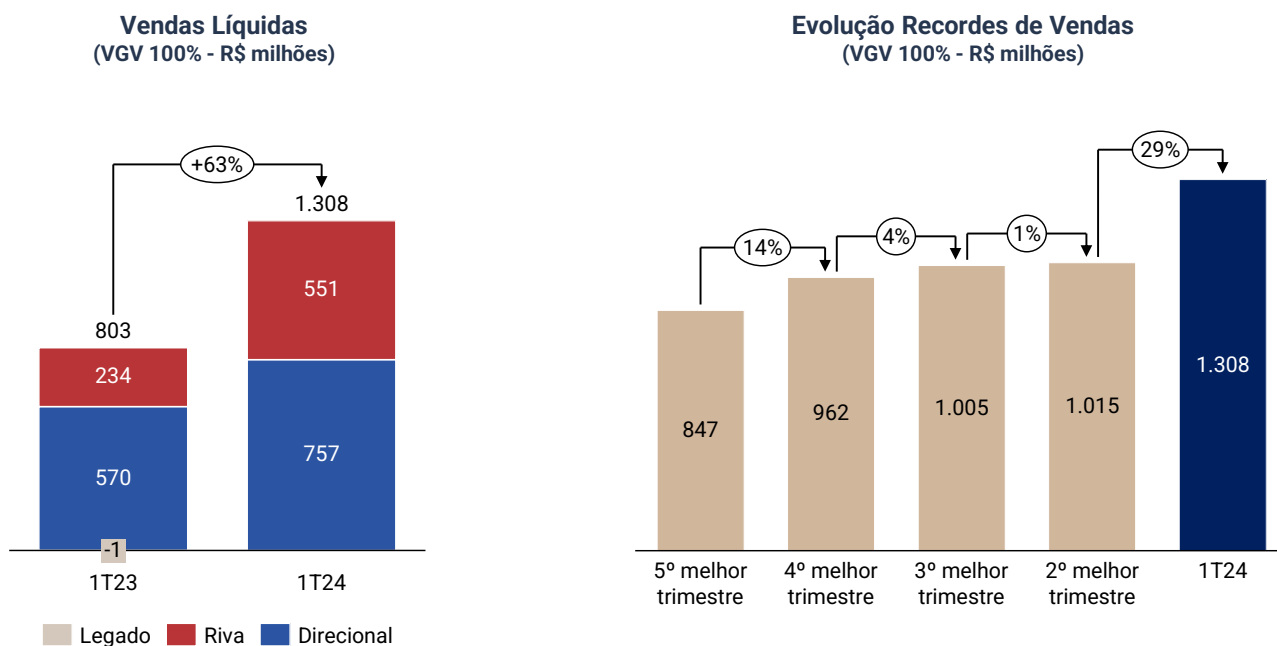
VENDAS CONTRATADAS

Com o planejamento de crescimento da operação caminhando na direção esperada, sobretudo por meio da aceleração dos lançamentos e da recomposição da escada de produtos, o Grupo Direcional entrou em 2024 pronto para fazer deste **o ano da venda**. Diversas iniciativas nessa frente têm sido implementadas e os efeitos têm correspondido às expectativas traçadas, conforme demonstrado a seguir.

O VGV bruto contratado no 1T24 foi de R\$ 1,4 bilhão (R\$ 1,1 bilhão % Companhia). Por sua vez, as **Vendas Líquidas atingiram um valor recorde de R\$ 1,3 bilhão (R\$ 1,0 bilhão % Companhia)**. Com isso, a despeito da sazonalidade característica de primeiros trimestres no setor da construção civil, o 1T24 superou em 29% o recorde anterior, que havia sido registrado no 4T23¹. Em comparação ao 1T23, o VGV líquido contratado cresceu expressivos 63%.

Considerando o 1T24 LTM, as Vendas Líquidas totalizaram R\$ 4,5 bilhões (R\$ 3,5 bilhões % Companhia), um crescimento de 41% sobre o 1T23 LTM. Nesse sentido, destaca-se o crescimento observado em todos os segmentos, tendo os produtos da marca Riva crescido 72% no período, enquanto as vendas do segmento Direcional cresceram 17%.

É válido salientar que parte das vendas do trimestre foi originada a partir de produtos desenvolvidos em SPEs que não são consolidadas no balanço da Direcional (sociedades controladas em conjunto e sociedades não controladas). Nesse sentido, 75% do VGV líquido contratado no trimestre refere-se a projetos cuja receita deverá ser refletida na linha de Receita Líquida da Companhia, enquanto 25% do VGV líquido deverá contribuir com o resultado via equivalência patrimonial.



1 - Desconsiderando os projetos vendidos no âmbito do Programa Pode Entrar, no 4T23.



A tabela abaixo consolida as informações de Vendas Líquidas contratadas no 1T24:

Vendas Líquidas Contratadas	1T24 (a)	4T23 (b)	1T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
VGv Líquido Contratado - 100% (R\$ milhões)	1.307,7	1.014,7	803,4	28,9%	62,8%
Direcional	756,9	658,9	570,2	14,9%	32,8%
Riva	550,7	353,1	234,0	56,0%	135,4%
Legado ¹	0,0	2,6	-0,8	-100,0%	-100,0%
VGv Líquido Contratado - % Cia (R\$ milhões)	1.004,2	788,5	642,9	27,4%	56,2%
Direcional	587,4	513,7	463,2	14,3%	26,8%
Riva	416,8	272,8	180,0	52,8%	131,5%
Legado	0,0	2,0	-0,4	-100,0%	-100,0%
Unidades Contratadas	4.227	3.516	3.246	20,2%	30,2%
Direcional	2.864	2.657	2.532	7,8%	13,1%
Riva	1.363	848	716	60,7%	90,4%
Legado	0	11	-2	-100,0%	-100,0%
VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGv	22%	16%	17%	5 p.p.	5 p.p.
Direcional	21%	17%	19%	4 p.p.	3 p.p.
Riva	22%	15%	13%	7 p.p.	9 p.p.
Legado	0%	7%	-3%	-7 p.p.	3 p.p.
Pode Entrar					
VGv (R\$ milhões)	-	206,0	-	n/a	n/a
Unidades Contratadas	-	990	-	n/a	n/a
VSO Consolidada com Pode Entrar (em VGv)	22%	19%	17%	3 p.p.	5 p.p.

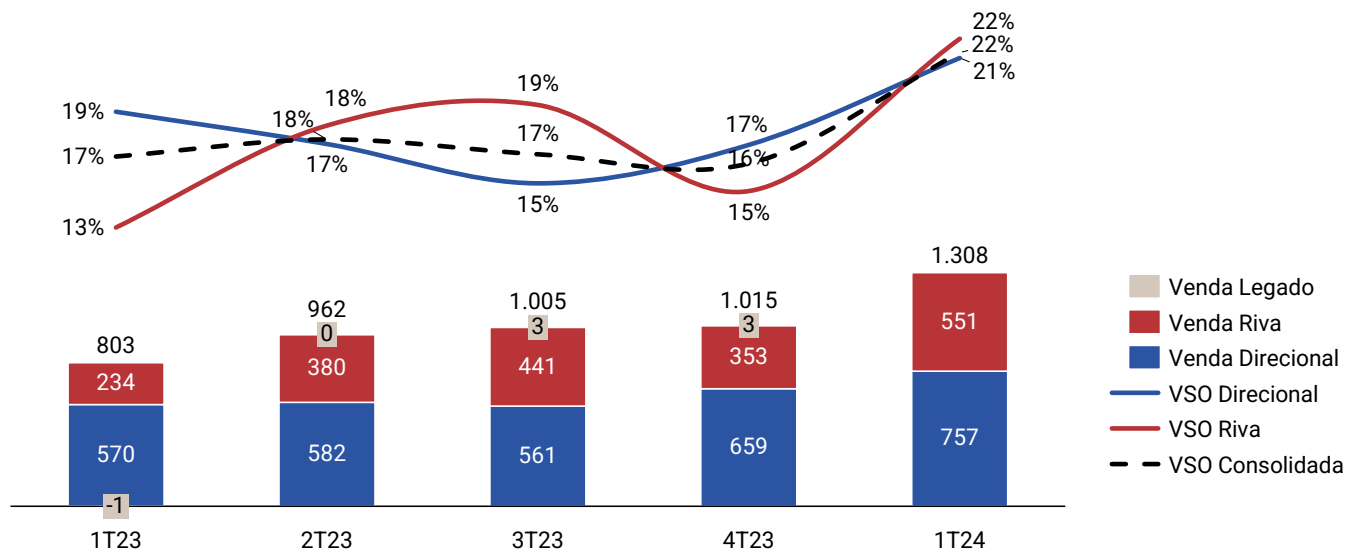
1 - Legado: Compreende os empreendimentos dos segmentos Médio-Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercial, desenvolvidos no modelo antigo.

VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

Em conformidade com o objetivo da Companhia de fazer de 2024 o ano da venda, o expressivo crescimento das Vendas Líquidas do trimestre levou a Velocidade de Vendas consolidada – medida pelo indicador VSO (Vendas Líquidas Sobre Oferta) – a 22% no 1T24, representando um crescimento de 530 *bps* em relação ao trimestre anterior¹.

Considerando apenas os projetos da Direcional (excluindo o Legado), a Velocidade de Vendas do trimestre alcançou 21%, um incremento de 410 *bps* sobre o 4T23. Por sua vez, a VSO da Riva atingiu 22%, crescendo 730 *bps* no período.

Vendas Líquidas e VSO
(VGv 100% - R\$ milhões)



1 - Desconsiderando os projetos vendidos no âmbito do Programa Pode Entrar, no 4T23.



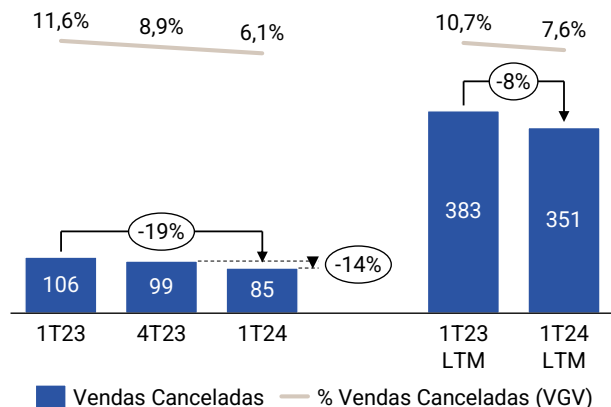
Distratos

No 1T24, o total de distratos foi de R\$ 85 milhões (R\$ 70 milhões % Companhia), representando uma redução de 14% em relação ao 4T23 e de 19% em relação ao 1T23. Assim, o percentual de vendas canceladas sobre vendas brutas caiu para 6,1% no trimestre, representando uma diluição de 2,7 p.p. na comparação com o trimestre anterior e de 5,5 p.p. sobre o mesmo trimestre de 2023, permanecendo em patamares bastante baixos.

Considerando o período de 12 meses encerrados no 1T24, o VGV distratado totalizou R\$ 351 milhões (R\$ 285 milhões % Companhia), volume 8% abaixo do que havia sido registrado no 1T23 LTM. Ademais, a queda na representatividade sobre vendas brutas foi de 3,1 p.p., passando de 10,7% para 7,6% no período.

A tabela abaixo detalha informações referentes ao 1T24:

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



Distratos ¹	1T24 (a)	4T23 (b)	1T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Distratos - 100% (R\$ milhões)	-85,3	-98,8	-105,9	-13,6%	-19,5%
VGV Bruto Contratado (100%)	1.393,0	1.113,5	909,3	25,1%	53,2%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	6,1%	8,9%	11,6%	-2,7 p.p.	-5,5 p.p.
Distratos - % Companhia (R\$ milhões)	-69,9	-80,1	-86,9	-12,8%	-19,6%
VGV Bruto Contratado (% Companhia)	1.074,1	868,6	729,8	23,7%	47,2%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	6,5%	9,2%	11,9%	-2,7 p.p.	-5,4 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

Ao final do 1º trimestre de 2024, o Grupo Direcional contava com 15.747 unidades em estoque, perfazendo um VGV de R\$ 4,8 bilhões (R\$ 4,0 bilhões % Companhia).

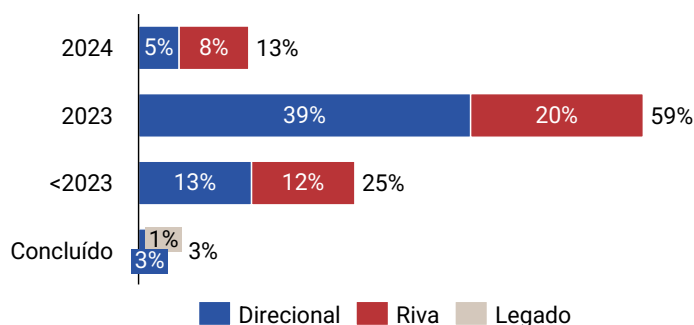
A tabela abaixo apresenta o estoque a valor de mercado, aberto por estágio de construção e por tipo de produto. Vale destacar que **cerca de 3% do VGV total refere-se a unidades concluídas**.

Estoque a Valor de Mercado	VGV Total				VGV % Companhia			
	Direcional	Riva	Legado	Total	Direcional	Riva	Legado	Total
Em andamento (R\$ milhões)	2.690	1.926	0	4.616	2.364	1.513	0	3.876
% Total	56%	40%	0%	97%	60%	38%	0%	98%
Concluído (R\$ milhões)	124	4	34	161	69	3	19	91
% Total	3%	0%	1%	3%	2%	0%	0%	2%
Total (R\$ milhões)	2.813	1.930	34	4.778	2.433	1.516	19	3.968
% Total	59%	40%	1%	100%	61%	38%	0%	100%
Total Unidades	11.181	4.466	100	15.747	11.181	4.466	100	15.747
% Total Unidades	71%	28%	1%	100%	71%	28%	1%	100%

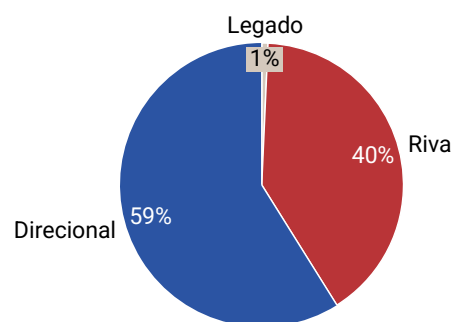


Os gráficos a seguir apresentam maior detalhamento sobre o Estoque e sua segmentação. Cabe destacar que cerca de 72% do VGV em estoque está em projetos lançados a partir de 2023.

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



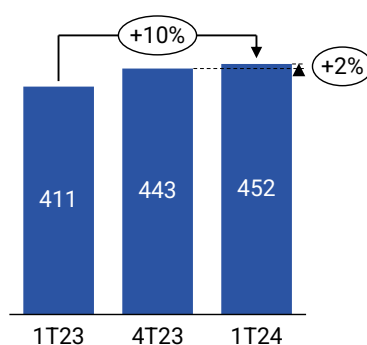
Abertura do Estoque
(%VGV - 100%)



REPASSES

No 1T24, o VGV das unidades repassadas somou R\$ 452 milhões, valor 10% superior ao registrado no mesmo trimestre do ano anterior. Em relação ao montante observado no trimestre anterior, houve crescimento de 2%.

Repasse
(VGV 100% - R\$ milhões)



EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

Ao longo do 1T24, o Grupo Direcional entregou 15 empreendimentos/etapas, representando um total de 4.020 unidades, 92% das quais são de produtos sob a marca Direcional e 8% sob a marca Riva.



BANCO DE TERRENOS

O banco de terrenos do Grupo Direcional totalizou um VGV de R\$ 37,3 bilhões (R\$ 34,0 bilhões % Companhia) no final do 1T24, correspondendo a um potencial de desenvolvimento de, aproximadamente, 186 mil unidades.

O custo médio de aquisição do banco de terrenos é de 11% do VGV potencial, sendo 84% pago via permuta, o que se traduz em reduzido impacto no caixa antes do início do desenvolvimento dos empreendimentos.

Evolução do Banco de Terrenos (R\$ milhões)	Terrenos 2023	Aquisições 1T24	Lançamentos 1T24	Ajustes ¹	Terrenos 1T24	VGV % Cia. 1T24	Unidades
VGV Total	36.301	1.689	(897)	189	37.283	33.956	186.181

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

Aquisições de Terrenos

Durante o 1T24, foi adquirido um total de 13 terrenos, com um potencial de construção de, aproximadamente, 6,8 mil unidades e VGV de R\$ 1,7 bilhão (R\$ 1,5 bilhão % Companhia). O custo médio de aquisição no trimestre foi de 12% do VGV potencial, sendo que 88% do pagamento se dará via permuta.



DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita Bruta

No 1T24, o Grupo Direcional apresentou uma Receita Bruta de R\$ 698 milhões, representando um crescimento de 21% em relação ao 1T23. Esse foi **o mais alto patamar já alcançado pela Companhia em termos de Receita Bruta**, superando em 7% o recorde anterior – atingido justamente no 4T23.

Em termos de *mix*, a linha de receita com vendas de imóveis mostrou representatividade de 97% do total apropriado no período, com 3% de representatividade para a linha de receita com prestação de serviços.

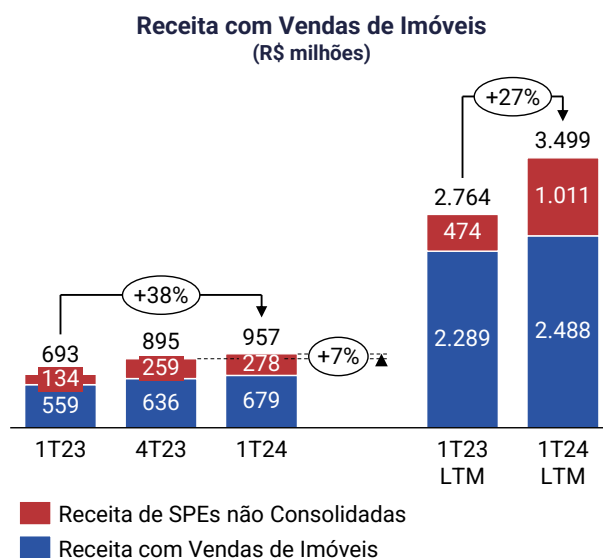
Receita Bruta (R\$ milhões)	1T24 (a)	4T23 (b)	1T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receita Operacional Bruta	697,7	653,6	578,2	6,7%	20,7%
Com vendas de imóveis	679,1	635,8	558,8	6,8%	21,5%
Com prestação de serviços	18,6	17,9	19,3	4,0%	-4,0%

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\$ 679 milhões no 1T24, valor 7% superior ao 4T23 e 22% superior ao 1T23. No 1T24 LTM, a Receita Bruta com vendas de imóveis foi de R\$ 2,5 bilhões, representando um aumento de 9% em relação ao 1T23 LTM.

Essa linha é impactada, principalmente, pelo volume de vendas e pela evolução de construção observados em um determinado período. Conforme tem sido destacado nos trimestres anteriores, ainda há um volume relevante de receita sendo gerada por meio da venda de unidades de empreendimentos que não são consolidados no balanço da Companhia (controladas em conjunto e não controladas). Nesses casos, esse montante não impacta diretamente a linha de receita, mas sim o resultado de equivalência patrimonial.

Somando-se a receita com vendas desses projetos não consolidados à receita com vendas contábil, observa-se uma Receita Bruta total com vendas de imóveis de R\$ 957 milhões no 1T24, valor 38% superior ao 1T23 e 7% superior ao 4T23. No 1T24 LTM, o volume total nesse contexto alcançou R\$ 3,5 bilhões, um crescimento de 27% em relação ao registrado no 1T23 LTM.

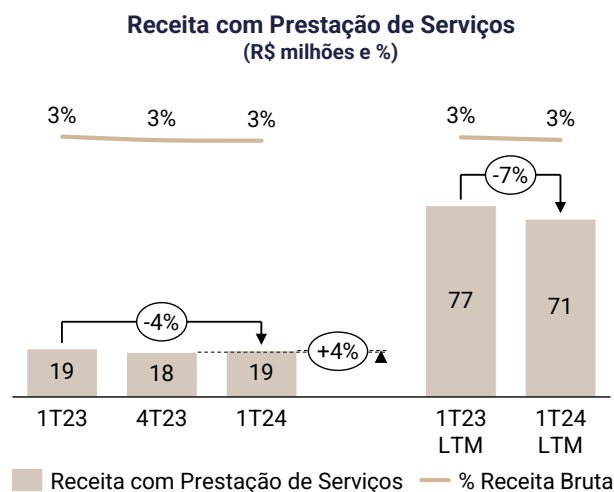




Receita com Prestação de Serviços

A linha de Receita Bruta com prestação de serviços, que é composta, principalmente, por (i) corretagem sobre as vendas realizadas pelas corretoras próprias; e (ii) taxa de administração de obras, totalizou R\$ 19 milhões no 1T24, montante 4% superior ao registrado no 4T23 e 4% inferior quando comparado ao 1T23.

No 1T24 LTM, a receita apropriada do segmento totalizou R\$ 71 milhões, valor 7% menor que no 1T23 LTM. A representatividade dessa linha de negócio no *mix* de receita permaneceu em 3%, tanto na visão trimestral, quanto nos últimos doze meses.

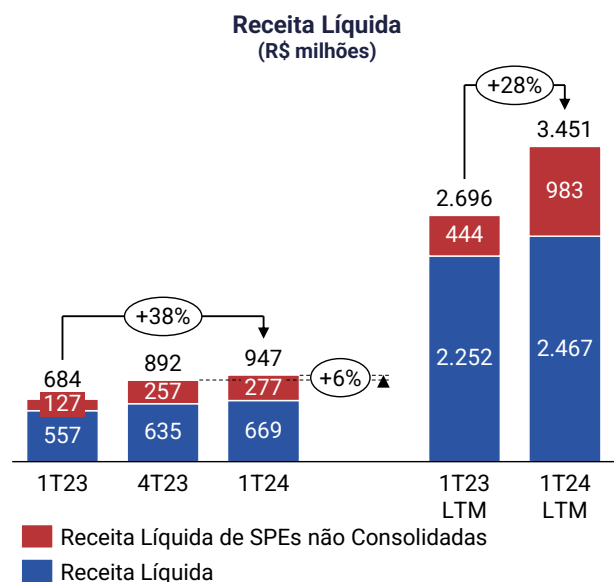


Receita Líquida

Com isso, no 1T24, o Grupo Direcional apresentou uma Receita Líquida de R\$ 669 milhões, representando um crescimento de 20% sobre o mesmo trimestre do ano anterior e de 5% sobre o trimestre anterior. No 1T24 LTM, a Receita Líquida atingiu R\$ 2,5 bilhões, representando uma expansão de 10% em relação ao 1T23 LTM.

Para fins de análise, calculando a Receita Líquida total, isto é, somando-se à receita contábil também a receita reconhecida nas empresas controladas em conjunto ou não controladas – que não afetam contabilmente a linha de receita, mas cujo impacto se dá no Resultado de Equivalência Patrimonial –, observa-se um montante total de R\$ 947 milhões no 1T24, um crescimento de 38% sobre o registrado no 1T23 e de 6% sobre o 4T23.

Nesse contexto, a Receita Líquida total alcançou R\$ 3,5 bilhões no 1T24 LTM, representando uma expansão de 28% sobre o 1T23 LTM.



Lucro Bruto

O Lucro Bruto Ajustado¹ do 1T24 foi de R\$ 250 milhões, um crescimento de 10% em relação ao 4T23 e de 23% em relação ao 1T23. Na visão 1T24 LTM, o Lucro Bruto Ajustado¹ totalizou R\$ 904 milhões, 12% acima do 1T23 LTM.

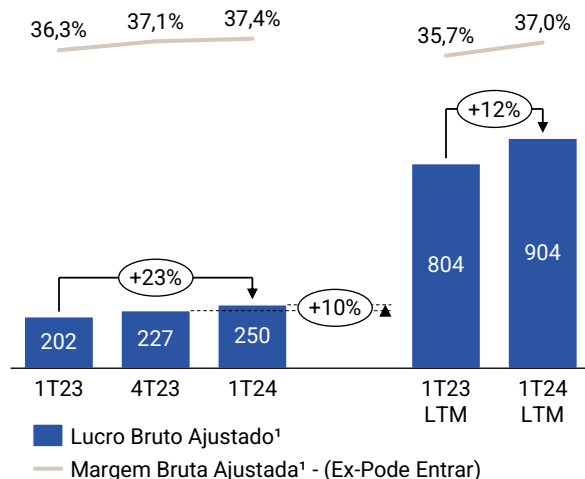
Assim, em mais um trimestre de grande resiliência, a Margem Bruta Ajustada¹ alcançou 37,4% no 1T24, excluindo os juros capitalizados no custo e o efeito do Programa Pode Entrar, dadas as características particulares do programa em relação a projetos de incorporação tradicional. Nesse cenário, o crescimento do indicador foi de 30 *bps* em relação à margem do 4T23 e de 110 *bps* em relação ao 1T23.

No 1T24 LTM, a Margem Bruta Ajustada¹ foi de 37,0%, 130 *bps* acima do registrado no 1T23 LTM, também desconsiderando o impacto do Programa Pode Entrar, conforme citado acima.

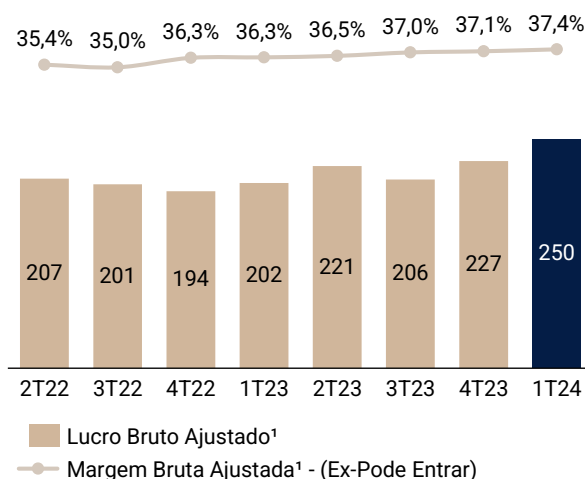
Considerando os projetos contratados no âmbito do programa Pode Entrar, a Margem Bruta Ajustada¹ do 1T24 foi de 37,3% (+160 *bps* sobre o 4T23), enquanto a do período acumulado de 12 meses foi de 36,6% (+90 *bps* sobre o 1T23 LTM).



Lucro Bruto Ajustado¹
(R\$ milhões e %)



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



Lucro Bruto Ajustado ¹ (R\$ milhões)	1T24 (a)	4T23 (b)	1T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Lucro Bruto do Período	240,6	209,6	197,8	14,8%	21,6%
(+) Juros Capitalizados	9,3	16,9	4,6	-45,3%	102,2%
Lucro Bruto Ajustado ¹	249,9	226,5	202,4	10,3%	23,5%
Margem Bruta Ajustada ¹	37,3%	35,7%	36,3%	1,6 p.p.	1,0 p.p.
Margem Bruta Ajustada ¹ - Ex-Pode Entrar	37,4%	37,1%	36,3%	0,3 p.p.	1,1 p.p.

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

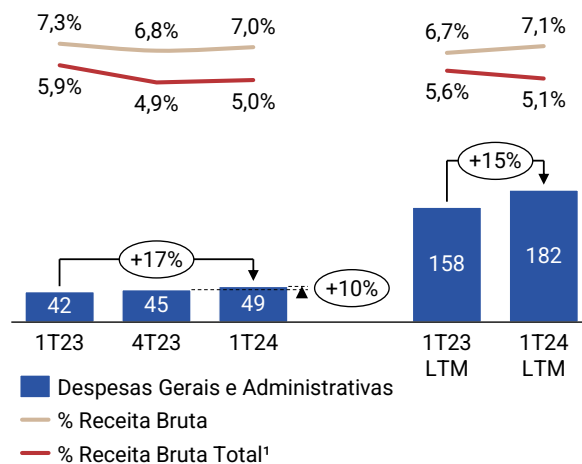
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

No 1T24, as Despesas Gerais e Administrativas somaram R\$ 49 milhões, representando um acréscimo de 10% sobre o 4T23 e de 17% sobre o 1T23, em termos nominais – aumento que se deve, principalmente, ao impacto retroativo do dissídio do estado Minas Gerais. Contudo, vale notar que a representatividade da rubrica em relação à Receita Bruta foi de 7,0% no trimestre, diluindo 30 bps frente ao mesmo trimestre de 2023.

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 5,0% no 1T24, evidenciando uma diluição de 90 bps em comparação ao 1T23.

Considerado o acumulado de 12 meses, a rubrica somou R\$ 182 milhões, um incremento de 15% ante o 1T23 LTM. Nesse cenário, a representatividade do G&A sobre a Receita Bruta foi de 7,1% no período, e sobre a Receita Bruta Total¹, 5,1%, queda de 50 bps sobre o 1T23 LTM.

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



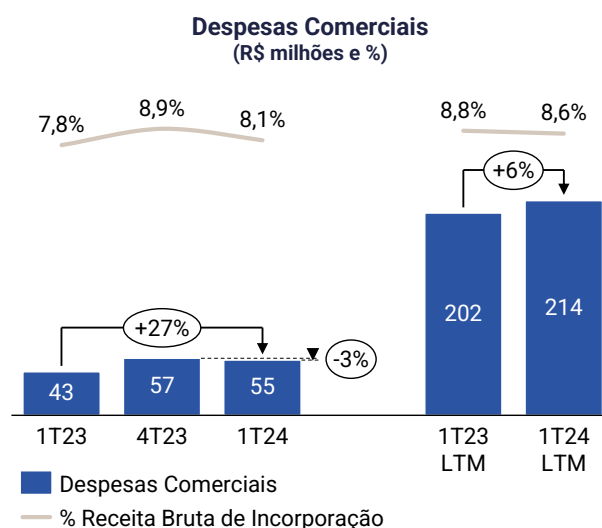
1 - Receita Bruta Total: ajuste incluindo a receita bruta de SPEs não consolidadas no resultado (controladas em conjunto ou não controladas).



Despesas Comerciais

As Despesas Comerciais – compostas, sobretudo, por despesas com comissões, marketing e manutenção de pontos de vendas – somaram R\$ 55 milhões no 1T24, 3% abaixo do 4T23 e 27% acima do 1T23. Desse modo, a representatividade dessas despesas em relação à Receita Bruta de Incorporação foi de 8,1%, o que representa uma diluição de 80 bps frente ao 4T23, com aumento de 30 bps sobre o 1T23.

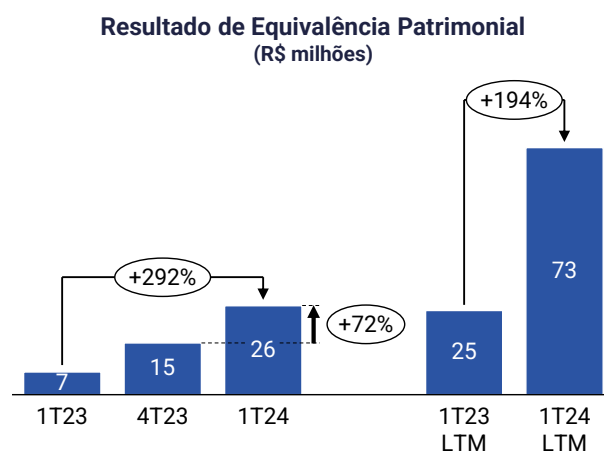
No 1T24 LTM, a rubrica somou R\$ 214 milhões, elevação de 6% sobre o 1T23 LTM. Entretanto, vale destacar que as vendas cresceram 41% no período, demonstrando todo o resultado proveniente da alavancagem operacional da qual a Companhia tem se beneficiado, fruto do crescimento da operação nos últimos anos. Com isso, a representatividade das Despesas Comerciais sobre a Receita Bruta de Incorporação foi de 8,6% no período, uma diluição de 20 bps na comparação com o 1T23 LTM.



Resultado de Equivalência Patrimonial

Conforme abordado anteriormente, houve uma representatividade relevante, no 1T24, de vendas de unidades de projetos que não são consolidados no balanço da Companhia (SPEs não controladas e controladas em conjunto), e que, portanto, não contribuem diretamente com a receita contábil da Companhia. Em vez disso, o resultado apurado é destinado à linha de Equivalência Patrimonial, de acordo com o percentual de participação detido pelo Grupo Direcional naquela respectiva SPE. Nesse sentido, o Resultado de Equivalência Patrimonial do 1T24 totalizou R\$ 26 milhões, um crescimento de 72% sobre o 4T23 e de expressivos 292% ante o 1T23.

No 1T24 LTM, o Resultado de Equivalência Patrimonial somou R\$ 73 milhões, um aumento de 194% na comparação com o 1T23 LTM, quando o acumulado foi de R\$ 25 milhões, evidenciando o volume maior de resultados provenientes de projetos não consolidados.



Outras Receitas e Despesas Operacionais

A linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais encerrou o trimestre com um resultado líquido negativo de R\$ 5 milhões. Nesse sentido, é importante explicitar que a linha foi impactada de forma não recorrente pelo montante positivo de R\$ 19 milhões no trimestre, sobretudo em função de uma receita com venda de participações societárias em SPEs no valor de R\$ 58 milhões, reduzida em R\$ 39 milhões referentes a despesas não recorrentes relacionadas às SPEs. Desconsiderando esses efeitos não recorrentes, a rubrica teria somado um valor negativo de, aproximadamente, R\$ 24 milhões no 1T24.

Além desses fatores, outros impactos nessa rubrica decorreram de: (i) constituições e reversões de provisões, que somaram o montante líquido negativo de R\$ 11 milhões; (ii) despesas jurídicas recorrentes e afins, no valor de R\$ 8 milhões; além de outras receitas e despesas mais pulverizadas e de menor relevância.



Resultado Financeiro

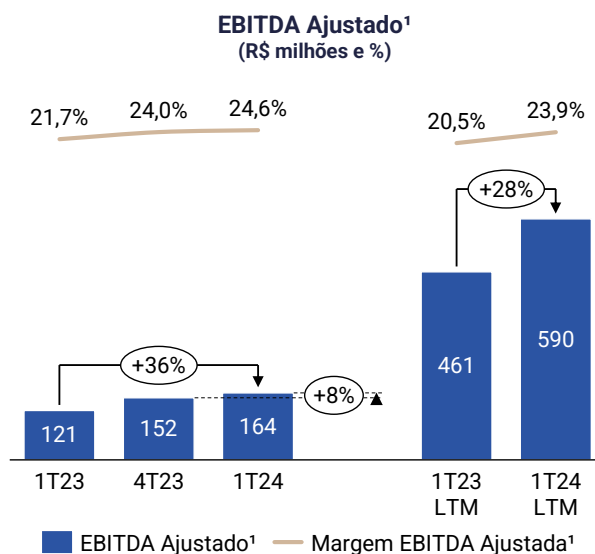
No 1T24, foi registrado um resultado financeiro líquido positivo de R\$ 23 milhões. Os principais impactos nessa linha decorreram, sobretudo, de: (i) receita financeira não recorrente de R\$ 11 milhões, em decorrência da marcação a mercado do swap referenciado em ações da Direcional; e (ii) resultado recorrente positivo no valor de R\$ 7 milhões, referente a atualização monetária e juros contratuais sobre o reembolso de taxas cartorárias e ITBI, devidas pelos clientes e antecipadas pela Companhia.

EBITDA

O EBITDA Ajustado¹ do 1T24 alcançou R\$ 164 milhões, crescendo 8% sobre o 4T23 e 36% sobre o 1T23. Assim, a Margem EBITDA Ajustada¹ foi de 24,6% no trimestre. Para cálculo dessa métrica, o referido ajuste exclui os juros capitalizados na linha de Custos e os resultados não recorrentes que impactaram a linha de Outras Receitas e Despesas no 1T24, no valor líquido positivo de R\$ 19 milhões, conforme citado acima.

No 1T24 LTM, o EBITDA Ajustado¹ somou R\$ 591 milhões, um crescimento de 28% quando comparado ao 1T23 LTM. A Margem EBITDA Ajustada¹ foi de 23,9%, um incremento de 340 bps no período.

A tabela abaixo traz a recomposição do EBITDA e do EBITDA Ajustado¹:



Recomposição do EBITDA (R\$ milhões)	1T24 (a)	4T23 (b)	1T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Lucro Líquido do Período	150,3	99,6	58,8	50,9%	155,8%
(+) Depreciação e amortização	16,1	13,3	13,5	21,4%	19,2%
(+) Imposto de renda e contribuição social	12,4	14,0	11,3	-11,2%	9,6%
(+) Participação dos acionistas minoritários	18,7	14,4	13,5	30,3%	38,5%
(+/-) Resultado financeiro	(23,2)	(46,8)	19,3	-50,4%	-220,3%
EBITDA	174,4	94,5	116,4	84,5%	49,7%
Margem EBITDA	26,0%	14,9%	20,9%	11 p.p.	5,1 p.p.
(+) Juros capitalizados na linha de Custos	9,3	16,9	4,6	-45,3%	103,4%
(+) Atualização monetária e juros contratuais (reclassificação)	0,0	40,7	0,0	n/a	n/a
(-) Ajuste resultado não recorrente	-19,2	0,0	0,0	n/a	n/a
EBITDA ajustado¹	164,5	152,2	121,0	8,1%	35,9%
Margem EBITDA ajustada¹	24,6%	24,0%	21,7%	0,6 p.p.	2,9 p.p.

1 - EBITDA e Margem EBITDA ajustados: excluindo os juros capitalizados no custo e o resultado não recorrente alocado na linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais, ocorrido no trimestre em questão, e o impacto da reclassificação de algumas receitas que antes eram reconhecidas na linha de Outras Receitas Operacionais e que passaram a ser apropriadas no Resultado Financeiro.



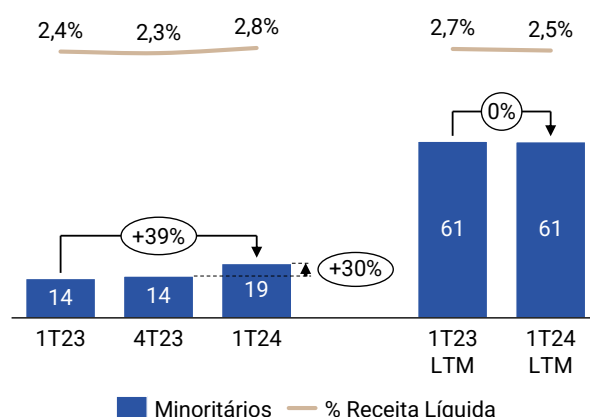
Participantes não controladores em SPE e SCP ("Minoritários")

No 1T24, o resultado atribuído aos participantes não controladores em SPE e SCP ("Minoritários") foi de R\$ 19 milhões no 1T24, o que representa um aumento de 30% sobre o trimestre anterior e de 39% sobre o mesmo trimestre de 2023.

Considerando o 1T24 LTM, o resultado atribuído aos Minoritários somou R\$ 61 milhões, ficando em linha com o 1T23 LTM. Desse modo, dado o crescimento da Receita Líquida no período, houve diluição de cerca de 20 bps na representatividade dos Minoritários, que passou de 2,7% da Receita Líquida para 2,5%.

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, sobretudo, uma maior diluição das despesas com a aceleração dos lançamentos. Atualmente, entretanto, a representatividade de projetos em que não há participação de sócios minoritários tem sido cada vez maior no *pipeline* da Companhia.

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



Lucro Líquido

O Lucro Líquido do Grupo Direcional alcançou R\$ 150 milhões no 1T24, o que representou um crescimento de 51% sobre o 4T23 e de 156% sobre o 1T23. **Esse foi o maior patamar trimestral da história do Grupo Direcional para essa métrica.** Dessa maneira, a Margem Líquida atingiu 22,4% no período, um ganho de 670 bps em relação ao trimestre anterior e de 1190 bps em relação ao mesmo trimestre de 2023.

Levando em consideração o 1T24 LTM, o Lucro Líquido totalizou R\$ 423 milhões, montante 91% superior ao observado no 1T23 LTM, com Margem Líquida de 17,1%, um aumento de 720 bps no período.

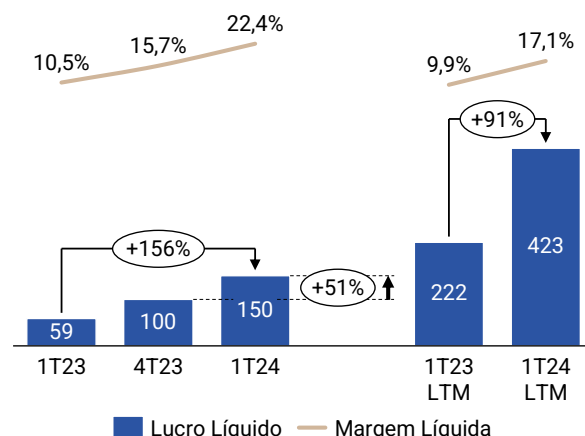
Seguindo a tônica dos últimos resultados, esse desempenho ratifica a capacidade de ganho de margem e eficiência com o ganho de escala da Companhia. No 1T24, enquanto as Vendas Líquidas cresceram 63% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior e a Receita Líquida, incluindo as SPEs não consolidadas no resultado, cresceu 38%, o lucro apresentou crescimento de 156% no período.

Buscando entender o resultado excluindo eventuais efeitos não recorrentes do trimestre, o Lucro Líquido Operacional¹ da Companhia foi de R\$ 120 milhões no 1T24, considerando os ajustes por (i) resultado em operação de *swap* de ações; e (ii) resultado não recorrente alocado na linha de "Outras Receitas e Despesas Operacionais".

Nesse contexto, o crescimento foi de 72% em relação ao 1T23 e de 23% em comparação ao 4T23. A Margem Líquida Operacional¹ alcançou 17,9% no trimestre, um incremento de 541 bps sobre o 1T23 e de 255 bps sobre o 4T23. Por sua vez, o **ROE Anualizado Ajustado¹ atingiu 24%, mais um recorde absoluto entregue pela Companhia.**

A tabela abaixo mostra o Lucro Líquido do período, bem como a recomposição do Lucro Líquido Operacional¹:

Lucro Líquido
(R\$ milhões e %)





Lucro Líquido Operacional ¹ (R\$ milhões)	1T24 (a)	4T23 (b)	1T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Lucro Líquido do Período	150,3	99,6	58,8	50,9%	155,8%
(+/-) Resultado com swap	-11,0	-12,6	0,4	-12,7%	-2885,8%
(+) Despesas com cessão de recebíveis	0,0	10,7	10,7	-100,0%	-100,0%
(+/-) Outras despesas (receitas) não recorrentes	-19,2	0,0	0,0	n/a	n/a
Lucro Líquido Operacional ¹	120,1	97,7	69,8	22,9%	72,0%
Margem Líquida Operacional ¹	17,9%	15,4%	12,5%	2,5 p.p.	5,4 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".

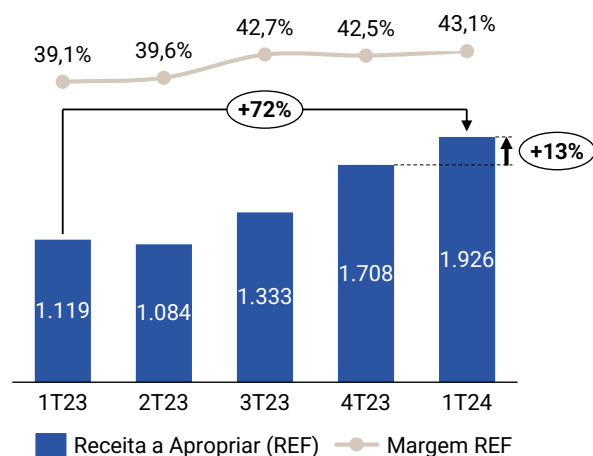
Resultado a Apropriar de Vendas de Imóveis

No encerramento do 1T24, a Receita a Apropriar (REF) do segmento de vendas de imóveis totalizou R\$ 1,9 bilhão, crescendo 13% em relação ao 4T23 e 72% em relação ao 1T23.

Corroborando com a resiliência que vem sendo observada em relação à rentabilidade que o Grupo Direcional tem entregado trimestre após trimestre, a Margem REF atingiu 43,1% no 1T24, um crescimento de 60 bps na comparação com o 4T23 e de 400 bps quando comparado ao 1T23.

A tabela a seguir apresenta maior detalhamento do Resultado a Apropriar de Vendas de Imóveis:

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



Resultado a Apropriar de Vendas de Imóveis (R\$ milhões)	1T24 (a)	4T23 (b)	1T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receitas a Apropriar de Vendas de Imóveis	1.926,4	1.707,8	1.119,3	12,8%	72,1%
Custo a Incorrer	-1.095,9	-981,4	-681,3	11,7%	60,9%
Resultado a Apropriar Incorporação	830,5	726,3	438,0	14,3%	89,6%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	43,1%	42,5%	39,1%	0,6 p.p.	4,0 p.p.



DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL

Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras

No encerramento do 1º trimestre de 2024, o saldo de Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras somou R\$ 1,2 bilhão. A redução da posição de caixa em relação ao 4T23 deveu-se, em boa parte, ao pagamento de R\$ 81 milhões em dividendos aos acionistas da Companhia, realizado em janeiro. Com isso, o Grupo Direcional mantém sua posição de caixa em níveis confortáveis para dar suporte ao crescimento saudável das operações, além de permitir a execução de sua política de retorno de capital para os acionistas, sempre prezando por uma estrutura de capital bem equilibrada e conservadora.

Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras (R\$ milhões)	1T24 (a)	4T23 (b)	1T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Caixa e Equivalentes de Caixa	445,8	634,0	606,0	-29,7%	-26,4%
Aplicações Financeiras	730,5	693,2	466,0	5,4%	56,8%
Total	1.176,4	1.327,2	1.071,9	-11,4%	9,7%

Contas a Receber

Ao final do 1T24, o saldo contábil de Contas a Receber¹ foi de R\$ 1,2 bilhão, representando um crescimento de 23% em relação ao 4T23 e de 64% em relação ao 1T23. Considerando o saldo de Contas a Receber por Venda de Imóveis, bem como a Receita Líquida relativa a esse segmento, o indicador de Dias de Contas a Receber² foi de 164 dias.

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 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 1T24 era de R\$ 3,1 bilhões.

Desse total, os recebíveis referentes às parcelas de financiamento direto com o cliente em caráter pró-soluto totalizaram, aproximadamente, R\$ 470 milhões ao final do 1T24.

Contas a Receber ¹ (R\$ milhões)	1T24 (a)	4T23 (b)	1T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Venda de Imóveis	1.190,1	966,4	718,7	23,1%	65,6%
Prestação de Serviços	14,1	15,6	15,1	-9,3%	-6,5%
Venda de Terreno	4,9	4,0	4,2	20,4%	15,7%
Total	1.209,1	986,0	738,0	22,6%	63,8%
Parcela Circulante	635,0	521,9	403,4	21,7%	57,4%
Parcela Não-Circulante	574,1	464,0	334,6	23,7%	71,6%
Contas a Receber – Venda de Imóveis	1.190,1	966,4	718,7	23,1%	65,6%
Receita Líquida – Venda de Imóveis	654,1	619,4	523,0	5,6%	25,1%
Dias de Contas a Receber ²	164	140	124	16,6%	32,4%

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

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



Endividamento

No encerramento do 1T24, o saldo bruto de Empréstimos e Financiamentos totalizou R\$ 1,3 bilhão, dos quais aproximadamente 81% estão no longo prazo (passivo não circulante). O prazo médio ponderado de vencimento do endividamento do Grupo Direcional foi de 52 meses.

Considerando os saldos de Empréstimos e Financiamentos, bem como os saldos de Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras, além da posição de contratos de *swaps* de juros, a dívida líquida foi de R\$ 66 milhões ao final do período. Nesse cenário, o índice de alavancagem, medido pela Dívida Líquida¹ sobre o Patrimônio Líquido, ficou em 2,9%, endossando o caráter conservador e responsável da estrutura de capital da Companhia. Além disso, vale ressaltar que a posição de caixa mostrou-se mais que suficiente para cobrir os próximos 7 anos de amortização do endividamento bruto total.

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

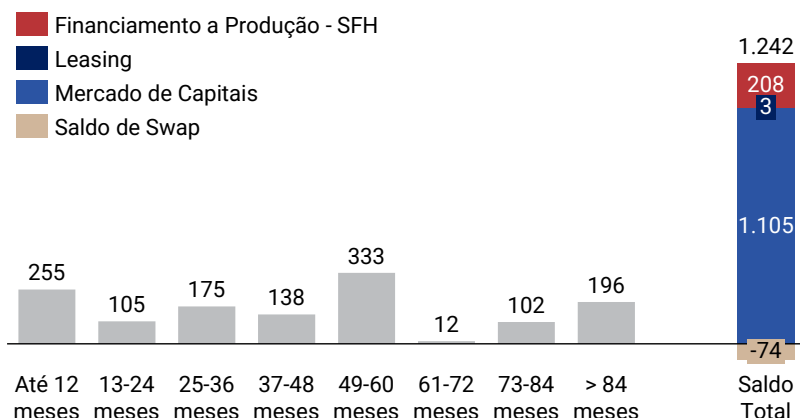
Endividamento (R\$ milhões)	1T24 (a)	4T23 (b)	1T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Empréstimos e Financiamentos	1.316,2	1.323,0	1.383,7	-0,5%	-4,9%
CRI	1.000,1	1.034,2	878,0	-3,3%	13,9%
Debêntures	104,8	101,6	356,7	3,2%	-70,6%
Financiamento à Produção	208,0	183,0	140,4	13,7%	48,1%
FINAME e Leasing	3,3	4,3	8,6	-24,9%	-62,1%
Caixa e Equivalentes	1.176,4	1.327,2	1.071,9	-11,4%	9,7%
Dívida Líquida antes dos <i>swaps</i>	139,8	-4,1	311,8	-3488,6%	-55,1%
Posição de contratos de <i>swaps</i>	73,8	68,0	21,9	8,6%	237,1%
Dívida Líquida¹	66,1	-72,1	289,9	-191,7%	-77,2%
Dívida Líquida¹ / Patrimônio Líquido	2,9%	-3,4%	19,2%	6,3 p.p.	-16,3 p.p.

Empréstimos e Financiamentos por indexador	1.316,2	1.323,0	1.383,6	-0,5%	-4,9%
TR	208,0	183,0	140,4	13,7%	48,2%
IPCA ²	639,7	621,3	692,8	3,0%	-7,7%
CDI	402,8	454,8	550,4	-11,4%	-26,8%
Prefixado	65,7	64,0	0,0	2,7%	n/a

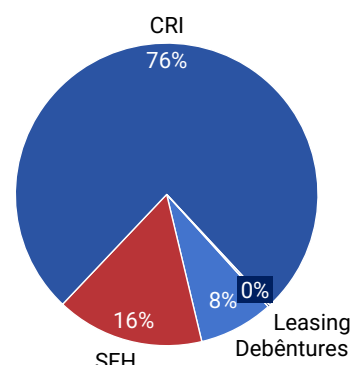
1 - Dívida Líquida: Saldo total das linhas de Empréstimos e Financiamentos reduzido pelo saldo de Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras e somado ao saldo das posições em aberto de contratos de *swaps* para proteção de flutuações de taxas de juros.

2 - 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 da aceleração do crescimento operacional que a Companhia vem executando, sobretudo após o *follow-on*, foi observado um consumo de caixa no 1T24, no montante de R\$ 57 milhões. Com isso, considerando o período de 12 meses encerrados no 1º trimestre de 2024 (1T24 LTM), o consumo de caixa totalizou R\$ 102 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 28/03/2024: R\$ 25,63

Número de Ações (Ex-Tesouraria):

173 milhões

Valor de Mercado:

R\$ 4,4 bilhões / US\$ 889 milhões

Free Float:

63%

Volume médio diário 1T24:

1,6 milhão de ações

R\$ 37,7 milhões

7.448 negócios

CONFERÊNCIA DE RESULTADOS

Data: 10/05/2024 - Sexta-feira

09:00 - Horário de Brasília

08:00 - Horário de Nova Iorque

Dados para Conexão:

Zoom

https://us06web.zoom.us/webinar/register/WN_WcejUnCSQL23eA0yQQXcPg

YouTube

<https://www.youtube.com/watch?v=z9B-mRIEL-0>

CONTATOS

Equipe de RI

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

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

www.direcional.com.br

Rua dos Otoni, 177 - 14º andar
Belo Horizonte - MG
CEP: 30.150-270



BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

IFRS

Balanço Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	31/03/2024	31/12/2023	Δ %
Ativo circulante	3.356.580	3.583.355	-6%
Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	1.176.362	1.327.171	-11%
Contas a receber	634.970	521.946	22%
Estoques	1.222.127	1.420.699	-14%
Crédito com partes relacionadas	71.760	67.184	7%
Tributos a recuperar	35.185	25.753	37%
Contas a receber por alienação de investimentos	0	-	-
Outros créditos	216.176	220.602	-2%
Ativo não circulante	4.521.376	3.988.243	13%
Contas a receber	574.104	464.035	24%
Estoques	3.378.229	3.041.218	11%
Depósitos judiciais	18.973	18.111	5%
Tributos a recuperar	25.156	27.548	-9%
Contas a receber por alienação de investimentos	7.630	7.630	-
Outros créditos	129.277	113.274	14%
Investimentos	174.396	169.375	3%
Imobilizado	181.833	111.474	63%
Intangível	31.778	35.578	-11%
Total do ativo	7.877.956	7.571.598	4%

Balanço Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	31/03/2024	31/12/2023	Δ %
Passivo circulante	991.041	1.042.766	-5%
Empréstimos e financiamentos	254.827	234.933	8%
Fornecedores	128.362	121.652	6%
Risco Sacado	6.664	7.879	-15%
Obrigações trabalhistas	57.288	45.411	26%
Obrigações tributárias	28.771	36.179	-20%
Financiamento por arrendamento	8.735	7.456	17%
Credores por imóveis compromissados	147.741	146.827	1%
Adiantamento de clientes	95.612	69.264	38%
Outras contas a pagar	108.335	120.996	-10%
Passivo de cessão	41.297	58.926	-30%
Dividendos propostos	-	81.162	-100%
Provisão para garantia	23.035	24.259	-5%
Débitos com partes relacionadas	90.374	87.822	3%
Passivo não circulante	4.615.686	4.418.246	4%
Empréstimos e financiamentos	1.061.373	1.088.111	-2%
Fornecedores	10.285	10.004	3%
Provisão para garantia	16.745	16.303	3%
Obrigações tributárias	29.817	18.589	60%
Financiamento por arrendamento	77.451	13.648	467%
Credores por imóveis compromissados	2.757.846	2.668.090	3%
Adiantamento de clientes	435.679	378.427	15%
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	29.712	27.657	7%
Outras contas a pagar	69.157	69.157	-
Passivo de cessão	127.621	128.260	-0%
Patrimônio líquido	2.271.229	2.110.586	8%
Capital social	1.159.863	1.159.863	-
Reservas de capital	177.690	177.690	-
Outorga de opção de ações	1.318	6.550	-80%
Ajuste de avaliação patrimonial	-31.759	-31.760	-0%
Ações em tesouraria	-2.301	-7.748	-70%
Reservas de lucros	649.917	648.810	0%
Lucro do Período	150.284	0	-
	2.105.012	1.953.405	8%
Participação dos não controladores	166.217	157.181	6%
Total do passivo e patrimônio líquido	7.877.956	7.571.598	4%



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA

Demonstração de Resultados - Consolidada R\$ mil	1T24 (a)	4T23 (b)	1T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receita com venda de imóveis	679.145	635.768	558.847	6,8%	21,5%
Receita com prestação de serviços	18.563	17.852	19.346	4,0%	-4,0%
Receita bruta	697.708	653.620	578.193	6,7%	20,7%
Deduções da receita - impostos incidentes e outros	-28.266	-18.782	-20.924	50,5%	35,1%
Receita operacional líquida	669.442	634.838	557.269	5,5%	20,1%
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	-428.840	-425.257	-359.425	0,8%	19,3%
Lucro bruto	240.602	209.581	197.844	14,8%	21,6%
Despesas gerais e administrativas	-49.130	-44.598	-41.957	10,2%	17,1%
Despesas comerciais	-55.065	-56.898	-43.360	-3,2%	27,0%
Resultado com equivalência patrimonial	26.453	15.345	6.754	72,4%	291,7%
Outras receitas e despesas operacionais	-4.648	-42.231	-16.383	-89,0%	-71,6%
Receitas (despesas) operacionais	-82.390	-128.382	-94.946	-35,8%	-13,2%
Despesas financeiras	-40.249	-73.935	-69.260	-45,6%	-41,9%
Receitas financeiras	63.457	120.692	49.962	-47,4%	27,0%
Resultado financeiro	23.208	46.757	-19.297	-50,4%	-220,3%
Resultado antes do imposto de renda e CSLL	181.420	127.956	83.600	41,8%	117,0%
IR e CSLL - corrente e diferido	-12.423	-13.991	-11.335	-11,2%	9,6%
Resultado líquido antes de participantes em SCPs e SPEs	168.997	113.965	72.265	48,3%	133,9%
Participantes em SCPs e SPEs	-18.713	-14.359	-13.511	30,3%	38,5%
Lucro líquido do período	150.284	99.606	58.754	50,9%	155,8%
Margem Bruta	35,9%	33,0%	35,5%	2,9 p.p.	0,4 p.p.
Margem Bruta Ajustada¹	37,3%	35,7%	36,3%	1,6 p.p.	1,0 p.p.
Margem Líquida	22,4%	15,7%	10,5%	6,8 p.p.	11,9 p.p.

1 - Margem Bruta ajustada: excluindo os juros capitalizados no custo.



DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA

Demonstração de Fluxo de Caixa - Consolidado (R\$ Mil)	31/03/2024	31/03/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	181.420	83.600
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	16.148	12.420
Resultado de equivalência patrimonial	-26.453	-6.754
Receita de aplicações financeiras	-15.109	-14.644
Provisão para garantia	3.862	4.634
Juros sobre encargos e financiamentos	48.870	59.678
Hedge accounting - Valor justo	-11.126	-5.143
Resultado com derivativos	-2.432	-8.485
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	6.737	3.474
Resultado com permuta física	-7.757	-3.034
Alienação de investimentos	-167.831	-
Baixa de arrendamentos	-2.898	-
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	8.212	4.252
Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	1.489	459
Ajuste ao valor realizável líquido de estoque concluído	-	1
Provisão para perdas de contas a receber	4.928	2.928
Provisão para plano de opções de ações	1.324	1.557
Provisão para participação nos Lucros	5.063	2.120
Acréscimos (decrécimo) em ativos		
Contas a receber	-236.233	-67.031
Estoques	25.337	-9.917
Créditos diversos	2.872	-31.285
Partes relacionadas	-6.892	1.740
Depósitos judiciais	-862	-234
Tributos a recuperar	-7.040	-3.520
(Decréscimo) acréscimo em passivos		
Fornecedores	5.172	-29.407
Obrigações trabalhistas	6.814	5.622
Obrigações tributárias	1.527	7.799
Credores por imóveis compromissados	-36.767	-43.914
Adiantamento de clientes	38.459	39.882
Contas a pagar	-24.678	24.264
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-4.682	-1.858
Partes relacionadas	2.552	-410
Garantia de obra	-4.644	-4.169
Outros Passivos	-1.260	-
Imposto de renda e contribuição social pagos	-10.130	-17.246
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	-206.008	7.379
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Acréscimo (Decréscimo) de investimentos (SCPs e SPEs)	8.824	8.673
Dividendos recebidos	9778	8.027
Alienação de investimentos	167.831	-
Aportes e Mútuos	13.009	-
Acréscimo do imobilizado	-4.760	-7.443
Acréscimo de intangível	-9.166	-7.400
Aplicações financeiras	-22.228	2.917
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	163.288	4.774
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Alienação de ações em tesouraria	1	-
Dividendos pagos	-81.165	-104.289
Ingresso de Cessão de recebíveis	2.520	-
Pagamento de Cessão de recebíveis	-19.528	-
Amortização do financiamento por arrendamento	-2.254	-2.291
Juros pagos sobre arrendamento	-	-193
Ingressos dos empréstimos	91.341	69.650
Pagamento de Custos de estruturação de dívidas	-27	-29
Passivo de Cessão	-	44.917
Amortizações dos empréstimos	-108.758	-91.377
Juros pagos	-17.880	-43.189
Dividendos pagos a sócios não controladores	-15.101	-
Aumento / Redução de capital por não controladores	5.425	-12.524
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	-145.426	-139.325
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	-188.146	-127.172
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	633.978	733.124
No final do período	445.832	605.952



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 da administração às informações trimestrais em 31 de março de 2024 (Em milhares de reais)

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. Para a execução dos empreendimentos, 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 43 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 9 de maio de 2024, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as informações financeiras trimestrais e autorizou sua divulgação.

1.1. 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 do seu atual conhecimento, está confortável quanto a sua posição financeira e operacional. A administração não possui conhecimento de nenhuma incerteza significativa que possa colocar sua capacidade operacional em risco. A Companhia está atenta aos cenários políticos internos, às políticas econômicas, às oscilações de taxa de juros, à inflação e eventuais conflitos externos. 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.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais
em 31 de março de 2024
(Em milhares de reais)

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 2023, divulgadas em 11 de março 2024 e arquivadas na CVM. Essas práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme nos períodos apresentados.

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

3.1. Caixa e equivalente de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Caixa e bancos	56.024	1.350	149.073	156.295
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	273.110	442.010	296.759	477.683
Total	329.134	443.360	445.832	633.978

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. Em 31 de março de 2024, a rentabilidade média bruta nos últimos 12 meses foi de 101,89% do CDI (103,68% em 31 de dezembro de 2023).

3.2. Aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Aplicações em Letra Financeira do Tesouro (Títulos Públicos)	28.509	45.358	28.509	45.358
Fundos de investimentos exclusivos (i)	451.149	449.504	455.870	453.803
Fundos de investimentos não exclusivos (ii)	63.563	64.296	246.151	194.032
Total	543.221	559.158	730.530	693.193

(i) Os fundos de investimentos exclusivos da Companhia possuem Letras Financeiras (LF) e Letras Financeiras do Tesouro (LFT);
(ii) Os fundos de investimentos não exclusivos possuem Letras Financeiras (LF), Letras Financeiras do Tesouro (LFT), Operações compromissadas, debêntures, CDBs, e outros títulos.

As aplicações financeiras da Companhia possuem rendimento atrelado ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI), com remuneração que varia entre 94,00% e 106,45% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento de investimento. Em 31 de março de 2024, a rentabilidade média bruta nos últimos 12 meses foi de 101,89% do CDI (100,45% em 31 de dezembro de 2023).

Notas Explicativas



**Notas explicativas da administração às informações trimestrais
em 31 de março de 2024
(Em milhares de reais)**

4. Contas a receber

4.1. Contas a receber operacional

Contas a receber por incorporação de imóveis	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Unidades concluídas	3.449	1.057	283.425	237.317
Unidades não concluídas	-	-	995.293	804.545
Contas a receber por venda de terrenos	-	-	4.875	4.050
(-) Provisão para perdas de contas a receber	-	-	(40.985)	(36.057)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(47.638)	(39.426)
	3.449	1.057	1.194.970	970.429
Contas a receber por prestação de serviço				
Administração de obras	857	860	857	860
Intermediação imobiliária	-	-	1.935	1.768
Construção por empreitada	7.767	8.934	10.712	12.349
Outros serviços	468	460	600	575
	9.092	10.254	14.104	15.552
	12.541	11.311	1.209.074	985.981
Circulante	9.869	10.671	634.970	521.946
Não circulante	2.672	640	574.104	464.035

A Companhia reconhece provisão para perda sobre o contas a receber referente às parcelas de financiamento direto com o cliente de caráter pró-soluto, que em 31 de março de 2024 totalizam o montante de R\$470.155 (R\$421.065 em 31 de dezembro de 2023). O valor é contabilizado em contrapartida de uma conta redutora do grupo de "Outras receitas (despesas) operacionais" no resultado.

Vide abaixo a movimentação do saldo da provisão para perda:

	31/12/2023	(-) Provisão	(+) Reversão	(-) Baixa por alienação de investimentos	31/03/2024
Movimentação PDD	(36.057)	(6.854)	1.902	24	(40.985)
	31/12/2022	(-) Provisão	(+) Reversão		31/03/2023
Movimentação PDD	(29.565)	(10.750)		7.822	(32.493)

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

Ajuste a valor presente

A Companhia efetuou o cálculo a valor presente das contas a receber para unidades não concluídas e contabilizou o montante considerando a taxa média de desconto de 5,68% a.a., que é representado pela taxa média de captação de empréstimos e financiamentos pela Companhia, descontado do IGPM.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais
em 31 de março de 2024
(Em milhares de reais)

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, elas são atualizadas, em sua maior parte, pelo IPCA e também há incidência de juros de 12% a.a. ou taxa pré-fixada equivalente.

Cessão de carteira de crédito

A Companhia celebra, através de suas controladas e coligadas, 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	
			31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
True Securitizadora S.A (i)	12/12/2020	116.968	156	156	-	-
True Securitizadora S.A (ii)	13/12/2021	100.789	336	336	-	-
Banco XP S.A. (iii)	30/09/2022	113.520	-	-	54.290	61.097
Banco XP S.A. (iv)	21/03/2023	59.999	-	-	36.757	40.240
True Securitizadora S.A (v)	19/12/2023	110.246	602	602	77.871	85.849
			1.094	1.094	168.918	187.186

- (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 31 de março de 2024, 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 31 de março 2024, o saldo a receber era de R\$336.
- (iii) Em 30 de setembro 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 31 de dezembro 2022. Para essa operação, foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1.
- (iv) 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 essa operação, foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1.
- (v) Em 19 de dezembro de 2023, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto à True Securitizadora S.A. O valor líquido da operação foi de R\$110.246. Em 31 de março 2024, o saldo a receber referente a essa operação era de R\$602 e houve a constituição de um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1.

Em 31 de março 2024 e 31 de dezembro 2023, as contas a receber de incorporação de imóveis e prestação de serviços, que estão classificados no ativo circulante, apresentaram os seguintes vencimentos:

Notas Explicativas



**Notas explicativas da administração às informações trimestrais
em 31 de março de 2024**
(Em milhares de reais)

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
A vencer		
até 3 meses	183.354	181.011
de 3 a 6 meses	128.162	120.052
de 6 a 9 meses	150.400	42.394
de 9 meses a 1 ano	101.296	127.971
	<u>563.212</u>	<u>471.428</u>
Vencidos		
até 1 mês	12.869	11.743
de 1 a 2 meses	3.244	2.886
de 2 a 3 meses	3.486	2.513
de 3 a 4 meses	16.929	2.181
de 4 a 6 meses	4.196	3.614
Acima de 6 meses	31.034	27.581
	<u>71.758</u>	<u>50.518</u>
	<u>634.970</u>	<u>521.946</u>

Os títulos a vencer classificados como não circulantes em 31 de março 2024 e 31 de dezembro de 2023 possuem o seguinte fluxo de recebimento:

	31/03/2024	31/12/2023
Entre 1 e 2 anos	260.537	205.420
Entre 2 e 3 anos	108.185	95.273
Entre 3 e 4 anos	60.819	49.293
Após 4 anos	144.563	114.049
	<u>574.104</u>	<u>464.035</u>

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 31 de março de 2024
(Em milhares de reais)

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	31/12/2023	(+)		31/03/2024
				Alienação de quotas	(-) Recebimentos	
Lago da Pedra Participações S/A (i)	20/08/2021	90,00%	501	-	-	501
São Tomé Empreendimentos Imobiliários Ltda (iv)	31/01/2024	100,00%	-	13.458	(1.223)	12.235
Água Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda (iv)	31/01/2024	100,00%	-	18.701	(1.700)	17.001
Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda	23/01/2024	100,00%	-	2.812	-	2.812
Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda (v)	27/03/2024	100,00%	-	39.769	(39.769)	-
Riachuelo Empreendimentos Imobiliários Ltda (vi)	27/03/2024	100,00%	-	35.162	(35.162)	-
Total Controladora			501	109.902	(77.854)	32.549
Lago da Pedra Participações S/A (i)	20/08/2021	90,00%	501	-	-	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
Total Consolidado			7.630	-	-	7.630
			Controladora		Consolidado	
			31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Circulante			32.048	-	-	-
Não circulante			501	501	7.630	7.630

- (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 31 de março 2024 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 31 de março 2024. 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 31 de março 2024. O saldo será quitado no momento em que a SPE distribuir lucro aos sócios.
- (iv) Em 31 de janeiro de 2024, a Direcional vende para Riva 100% das quotas da SPE Água Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda pelo valor de R\$18.701, a ser pago em 11 parcelas iguais e consecutivas. Em março de 2024, o saldo a receber pela venda era de R\$17.001. Na mesma data, a Companhia vende para Riva também 100% das quotas da SPE São Tomé Empreendimentos Imobiliários Ltda pelo valor de R\$13.458, com as mesmas condições de pagamento. Em 31 de

Notas Explicativas



**Notas explicativas da administração às informações trimestrais
em 31 de março de 2024**
(Em milhares de reais)

- março, o saldo a receber era de R\$12.235.
- (v) Em 27 de março de 2024, a Companhia efetuou a venda de SPE Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda. para a Lago da Pedra S/A pelo valor de R\$39.769, recebido integralmente em 28 de março de 2024.
- (vi) Ainda em 27 de março de 2024, a Direcional vendeu 100% das quotas da SPE Riachuelo Empreendimentos Imobiliários Ltda. para a Lago da Pedra S/A pelo valor de R\$35.162, também quitado integralmente em 28 de março de 2024.

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

4.3. Outros Créditos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Contas a receber por venda de imobilizado	9.530	9.212	9.585	9.267
Adiantamentos diversos	17.700	17.700	18.553	18.553
Créditos junto a cliente (i)	147.324	141.516	162.066	160.563
Derivativos a receber	73.767	67.951	73.767	67.951
Mútuos a receber	10.644	10.760	10.642	10.931
Dividendos a receber (ii)	55.670	55.670	-	-
Despesas comerciais antecipadas	-	-	47.650	41.992
Demais créditos	11.071	12.327	23.190	24.619
Total	325.706	315.136	345.453	333.876
Curto Prazo	215.218	213.054	216.176	220.602
Longo Prazo	110.488	102.082	129.277	113.274

- (i) Refere-se, em sua maior parte, a contas a receber de clientes referente a taxas de ITBI e Registro das unidades vendidas. No período de três meses findo em 31 de março de 2024, foi reconhecido como PECLD o valor de R\$4.241 (R\$8.795 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023). O saldo acumulado de PECLD como redutor da conta do ativo é de R\$52.741 em 31 de março de 2024.
- (ii) Dividendos a receber a Riva Incorporadora S.A..

5. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Imóveis concluídos	364	1.665	71.278	76.334
Imóveis em construção	-	-	825.857	864.449
Terrenos a incorporar	9.783	8.400	3.703.221	3.521.134
	10.147	10.065	4.600.356	4.461.917
Circulante	364	1.665	1.222.127	1.420.699
Não circulante	9.783	8.400	3.378.229	3.041.218

Em 31 de março 2024, os saldos de estoques foram submetidos a testes de valor realizável líquido. O saldo total de ajuste ao valor realizável em março de 2024 é de R\$3.173 (mesmo saldo em dezembro de 2023).

Notas Explicativas



**Notas explicativas da administração às informações trimestrais
em 31 de março de 2024**
(Em milhares de reais)

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais
em 31 de março de 2024
(Em milhares de reais)

	31/12/2023	(+) Ajuste a Valor recuperável Líquido	(-) Reversão de Ajuste a valor recuperável Líquido	31/03/2024
Controladora	-	-	-	-
Controladas	(3.173)	-	-	(3.173)
Consolidado	(3.173)	-	-	(3.173)

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, vide 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. Em 31 de março de 2024, foram capitalizados, nas contas de estoques, juros no montante líquido de R\$12.954 referentes aos empréstimos e financiamentos e não houve juros capitalizados em operações de cessão de créditos (R\$58.409 em 31 de dezembro de 2023, sendo R\$29.814 referentes aos empréstimos e financiamentos e R\$28.595 referentes às operações de cessão de créditos). Ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$22.116 (R\$18.426 em 31 de dezembro de 2023) referente às unidades não vendidas. A taxa média utilizada para a capitalização dos juros foi de 10,72% em março de 2024 (11,52% em 31 de dezembro de 2023). Em 31 de março 2024 e em 31 de dezembro de 2023 não havia financiamento à produção na controladora.

6. Partes relacionadas

6.1. Empresas ligadas

Ativo	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Créditos junto a sócios de empreendimentos (a)	228	228	10.696	10.504
Conta corrente com empreendimentos (b)	549.439	498.094	61.064	56.680
Circulante	549.667	498.322	71.760	67.184

Passivo	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Passivo junto a sócios de empreendimentos (a)	-	-	44.262	43.413
Conta corrente com empreendimentos (b)	96.845	78.993	46.112	44.409
Circulante	96.845	78.993	90.374	87.822

(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.

Notas Explicativas



**Notas explicativas da administração às informações trimestrais
em 31 de março de 2024**
(Em milhares de reais)

- (b) Conta corrente com empreendimentos: tais operações são exclusivamente relacionadas aos aportes de recursos para a construção dos empreendimentos sobre os quais não incide remuneração.

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 31 de março 2024 foi pago o valor médio mensal de R\$116 referente à locação de aeronaves. A ALVG é uma empresa controlada pela mesma Companhia de controle da Direcional.

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 2024 e (ii) realizada em 2023.

	2024			
(i) Proposta para o exercício de 2024	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	-	3.100	3.600
Remuneração baseada em opções de ações (**)	-	-	5.000	5.000
	<u>2.800</u>	<u>200</u>	<u>13.600</u>	<u>16.600</u>
	2023			
(ii) Realizada no exercício de 2023	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Diretoria estatutária	Total
Número de membros (*)	7	3	8	18
Remuneração fixa anual	1.910	157	4.140	6.207
Remuneração variável	328	-	2.086	2.414
Remuneração baseada em opções de ações (**)	-	-	3.682	3.682
	<u>2.238</u>	<u>157</u>	<u>9.908</u>	<u>12.303</u>

(*) O número de membros do Conselho de Administração, Conselho Fiscal e da Diretoria Estatutária da Companhia foi calculado em linha com as disposições do Ofício-Circular CVM/SEP nº 02/2020.

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais

31 de março de 2024

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

7. Investimentos

Abaixo é demonstrada a movimentação dos saldos mais relevantes de 31 de dezembro de 2023 para 31 de março 2024 e de 31 de dezembro de 2022 para 31 de março 2023:

Empresas Controladas	Participação	31/12/2023	Dividendos	Equivalência Patrimonial	(-) Amortização de Mais-Valia em investimentos	Subscrição (redução) de capital/AFAC	Alienação de participação societária	31/03/2024
Riva Incorporadora S/A	94,50%	476.516	-	65.037	(72)	-	-	541.481
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	45.376	-	(5)	-	-	-	45.371
Pitangui Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	43.503	-	(25)	-	-	-	43.478
Itapema Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	40.041	(9.291)	4.675	-	-	-	35.425
Mangabeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	32.811	-	(292)	-	-	-	32.519
Caxias Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	29.960	-	(17)	-	-	-	29.943
Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	30.501	(9.219)	3.982	-	-	-	25.264
Arraial Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	18.015	-	5.955	-	-	-	23.970
Marataizes Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	21.558	-	2.851	-	(949)	-	23.460
Saquarema Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	21.729	-	894	-	-	-	22.623
Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	19.438	(1.400)	3.531	-	-	-	21.569
Santa Helena Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	17.995	-	3.484	-	-	-	21.479
Alcobaca Construcoes e Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	99,90%	19.163	-	(2)	-	-	-	19.161
Vista Serrana Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	21.202	(4.676)	2.023	-	-	-	18.549
Rio Real Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	16.897	-	(1)	-	-	-	16.896
Direcional Feijo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	15.415	-	(9)	-	-	-	15.406
Abrantes Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	12.475	(539)	3.142	-	-	-	15.078
Santa Margarida Construções e Empreendimentos Imobiliarios Ltda (i)	100,00%	13.574	-	-	-	-	-	13.574
Palmeira Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	12.950	-	145	-	-	-	13.095
Vila Alfenas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	12.615	-	462	-	-	-	13.077
Vista do Sol Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	10.224	-	2.779	-	-	-	13.003
Santa Cecilia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	10.660	-	2.212	-	-	-	12.872
Araguacema Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	13.350	(351)	(313)	-	-	-	12.686
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda	100,00%	12.278	-	(540)	-	-	-	11.738
Munique Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	9.599	(1.300)	2.940	-	-	-	11.239
Sao Tome Empreendimentos Imobiliarios Ltda (ii)	-	13.458	-	-	-	-	(13.458)	-
Agua Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	-	18.701	-	-	-	-	(18.701)	-
Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliarios Ltda (ii)	-	1.790	-	2.692	-	4.579	(9.061)	-
Riachuelo Empreendimentos Imobiliarios Ltda (ii)	-	8.657	-	(5)	-	2.021	(10.673)	-
Outras Controladas		423.235	(42.936)	15.317	(10)	4.370	-	399.976
Total Controladas:		1.443.686	(69.712)	120.912	(82)	10.021	(51.893)	1.452.932

11 de 60

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Empresas Controladas		Participação	31/12/2023	Dividendos	Equivalência Patrimonial	(-) Amortização de Mais-Valia em investimentos	Subscrição (redução) de capital/AFAC	Alienação de participação societária	31/03/2024
Napolí Empreendimentos Imobiliários Ltda		49,00%	19.589	(2.652)	8.432	-	(1.962)	-	23.407
Contagem Mall S.A.		35,00%	21.998	-	(1)	-	-	-	21.997
GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.		35,00%	17.628	(2.100)	(134)	(307)	-	-	15.087
Canario Engenharia Ltda.		20,00%	11.577	-	3.646	-	(1.486)	-	13.737
Lago da Pedra Participacoes S/A		10,00%	15.081	(802)	1.865	-	(3.000)	-	13.144
Sobralia Empreendimentos Imobiliarios Ltda		40,00%	6.690	-	852	-	-	-	7.542
Bom Sucesso Incorporação e Investimentos Imobiliarios S.A. (i)		28,00%	6.948	-	-	-	-	-	6.948
SCP - Direcional/Aterpa - Barra		45,00%	3.355	(105)	184	-	-	-	3.434
Outras coligadas e controladas em conjunto			14.885	(2.779)	5.092	-	(2.033)	-	15.166
Coligadas e controladas em conjunto (na controladora)			117.751	(8.438)	19.936	(307)	(8.481)	-	120.462
Total Controladora			1.561.437	(78.150)	140.848	(389)	1.540	(51.893)	1.573.394
Coligadas e controladas em conjunto (na controladora)			117.751	(8.438)	19.936	(307)	(8.481)	-	120.462
Coligadas e controladas em conjunto (em controladas)			51.624	(4.170)	6.517	-	(46)	-	53.934
Total Consolidado			169.375	(12.608)	26.453	(307)	(8.527)	-	174.396

- (i) SPE's que não auferiram resultado no período pois ainda se encontram em fase pré-operacional.
- (ii) A Companhia realizou a venda dessas empresas conforme detalhes na nota explicativa 4.2..

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

a) [Abaixo a composição dos saldos das mais relevantes controladas, coligadas e controladas em conjunto em 31 de março 2024:](#)

Balanco Patrimonial							
Empresas Controladas	Ativo				Passivo	Resultado	
	Participação	Circulante	Não	Circulante	Não	Patrimônio	Lucro (Prejuízo)
			Circulante		Circulante	Liquido	
Riva Incorporadora S/A	94,50%	341.415	471.793	180.100	60.271	572.837	68.822
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	46.024	654	-	45.370	(6)
Pitangui Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	17.242	16.255	64	923	(25)
Itapema Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,90%	52.650	47.145	22.027	42.307	35.461	4.680
Mangabeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	19.157	55.164	21.129	20.641	32.551	(292)
Caxias Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	29.155	27.478	11.039	15.651	29.943	(17)
Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	36.033	29.880	33.206	7.418	25.289	3.986
Arraial Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	35.540	2.414	10.727	3.233	23.994	5.961
Marataizes Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	40.703	2.841	8.241	11.843	23.460	2.850
Saquarema Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	26.623	29.387	14.278	19.086	22.646	895
Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	7.584	15.012	1.006	-	21.590	3.534
Santa Helena Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	14.908	6.576	5	-	21.479	3.484
Alcobaca Construcoes E Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,90%	20	178.368	451	158.756	19.181	(1)
Vista Serrana Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	19.852	45.477	9.685	37.076	18.568	2.026
Rio Real Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	12	17.449	549	-	16.912	(2)
Direcional Feijo Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	15	17.765	58	2.301	15.421	(9)
Abrantes Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	43.574	36.457	23.535	41.403	15.093	3.145
Santa Margarida Construções E Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	13.574	-	-	13.574	-
Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	13.110	41	41	1	13.109	146
Vila Alfenas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	20.061	17.869	24.802	38	13.090	462
Vista Do Sol Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	33.894	8.629	13.264	16.255	13.004	2.780
Santa Cecília Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	18.100	2.132	7.360	-	12.872	2.212
Araguacema Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	5.867	8.085	907	346	12.699	(313)
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda	100,00%	3.265	24.687	14.438	1.776	11.738	(540)
Munique Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	34.731	55.205	14.285	64.401	11.250	2.943
Outras Controladas	-	1.957.973	3.433.885	1.200.034	3.157.688	1.034.136	114.868
TOTAL CONTROLADAS		2.754.242	4.610.579	1.628.076	3.660.555	2.076.190	221.589

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Balanco Patrimonial - 31/03/2024							
Empresas Coligadas/Controladas em conjunto	Ativo			Passivo		Resultado	
	Participação	Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo)
Napoli Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,00%	68.462	10.044	12.636	18.101	47.769	17.207
Contagem Mall S.A.	35,00%	44.006	12.599	1.872	179	54.554	(3)
Gtis Lx Participações S.A.	35,00%	12.233	31.659	3.359	-	40.533	(383)
Canario Engenharia Ltda.	20,00%	230.949	17.434	54.389	125.311	68.683	18.232
Lago Da Pedra Participacoes S/A	10,00%	94.026	325.938	100.159	188.360	131.445	18.652
Sobralia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	40,00%	40.413	1.545	10.684	12.419	18.855	2.130
Bom Sucesso Incorporação E Investimentos Imobiliarios S.A.	28,00%	207	27.992	3.385	-	24.814	-
Scp - Direcional/Aterpa - Barra	45,00%	3.792	5.192	1.352	-	7.632	410
Outras Controladas em conjunto	-	317.360	232.399	176.820	181.960	190.979	56.933
CONTROLADAS EM CONJUNTO		811.448	664.802	364.656	526.330	585.264	113.178

Em 31 de março 2024 e em 31 de dezembro de 2023, 54,69% e 55,17%, respectivamente, dos ativos da Companhia estão inseridos na estrutura de segregação patrimonial, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931/04.

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Imobilizado

Abaixo a movimentação dos saldos para os períodos:

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	47	3.736	89	-	1.009	800	-	3	5.684
Baixas	-	-	-	-	-	-	(2.330)	-	(2.330)
Saldo em 31/12/2023	12.237	202.195	3.796	779	10.298	10.685	52.915	230	293.135
Adições / Remensuração	11	9.181	-	-	235	103	68.745	-	78.275
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/03/2024	12.248	211.376	3.796	779	10.533	10.788	121.660	230	371.410
Depreciação									
Saldo em 31/12/2022	(11.867)	(135.525)	(2.813)	(768)	(6.020)	(6.094)	(29.230)	(225)	(192.542)
Depreciação do exercício	(119)	(36.057)	(291)	(11)	(1.229)	(999)	(7.342)	-	(46.048)
Baixas	-	-	-	-	-	-	2.296	-	2.296
Saldo em 31/12/2023	(11.986)	(171.582)	(3.104)	(779)	(7.249)	(7.093)	(34.276)	(225)	(236.294)
Depreciação do período	(12)	(4.520)	(71)	-	(307)	(275)	(1.980)	-	(7.165)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/03/2024	(11.998)	(176.102)	(3.175)	(779)	(7.556)	(7.368)	(36.256)	(225)	(243.459)
Valor contábil									
Em 31/12/2023	251	30.613	692	-	3.049	3.592	18.639	5	56.841

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31/03/2024	250	35.274	621	-	2.977	3.420	85.404	5	127.951	
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	509	8.095	774	-	2.131	1.463	26.973	-	9	39.954
Baixas	(28)	(4.415)	(72)	-	(262)	(51)	(2.750)	(3.198)	-	(10.776)
Saldo em 31/12/2023	24.559	216.020	9.883	2.458	19.026	11.974	79.262	53.512	1.269	417.963
Adições / Remensuração	69	9.814	188	-	730	213	3.529	68.745	-	83.288
Venda SPE	-	-	-	-	-	-	(114)	-	-	(114)
Saldo em 31/03/2024	24.628	225.834	10.071	2.458	19.756	12.187	82.677	122.257	1.269	501.137
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	(596)	(38.001)	(622)	(15)	(2.124)	(1.196)	(12.996)	(7.394)	(21)	(62.965)
Baixas	-	-	6	-	40	3	1.932	3.165	-	5.146
Saldo em 31/12/2023	(22.880)	(177.040)	(7.384)	(2.458)	(13.355)	(7.460)	(39.874)	(34.783)	(1.255)	(306.489)
Depreciação do período	(116)	(5.968)	(148)	-	(549)	(341)	(3.701)	(1.994)	(1)	(12.818)
Venda SPE	-	-	-	-	-	-	3	-	-	3
Saldo em 31/03/2024	(22.996)	(183.008)	(7.532)	(2.458)	(13.904)	(7.801)	(43.572)	(36.777)	(1.256)	(319.304)
Valor contábil										
Em 31/12/2023	1.679	38.980	2.499	0	5.671	4.514	39.388	18.729	14	111.474
Em 31/03/2024	1.632	42.826	2.539	0	5.852	4.386	39.105	85.480	13	181.833

- (a) Os estandes de vendas são depreciados de acordo com o fluxo estimado de venda de cada empreendimento ou baixados 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
31 de março de 2024
(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.

Em 9 de janeiro de 2024, a Companhia renovou o contrato de locação do imóvel onde sua sede está estabelecida, renovando o prazo de locação pelos próximos 20 anos. Dessa forma, a Companhia realizou a remensuração do contrato de acordo com as novas condições, prazo e valores ao direito de uso do imóvel aplicando os critérios estabelecidos no IFRS16.

A Companhia e suas controladas possuem 16 contratos de arrendamento mercantil financeiro relativos à aquisição de formas de alumínio. O valor contábil do imobilizado mantido sob compromisso de arrendamento mercantil financeiro em 31 de março de 2024 foi de R\$46.866 (R\$46.866 em 31 de dezembro de 2023). Não ocorreram adições de imobilizado no período de itens cujo compromisso está vinculado à alienação fiduciária.

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos

9.1. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c)	1.024.683	1.060.315	1.024.683	1.060.315
Debêntures (d)	105.808	102.694	105.808	102.694
Financiamento à construção (a)	-	-	208.017	182.960
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	2.528	3.486	3.252	4.328
Total da dívida	1.133.019	1.166.495	1.341.760	1.350.297
<u>Custo de emissão / estruturação</u>				
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(24.581)	(26.148)	(24.581)	(26.148)
Debêntures	(979)	(1.105)	(979)	(1.105)
Total dos custos com emissão / estruturação	(25.560)	(27.253)	(25.560)	(27.253)
Total geral	1.107.459	1.139.242	1.316.200	1.323.044
Circulante	253.455	233.709	254.827	234.933
Não circulante	854.004	905.533	1.061.373	1.088.111

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Abaixo a movimentação do saldo dos empréstimos e financiamentos em 31 de março de 2024:

	Controladora						
	31/12/2023	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(+/-) Hedge Accounting	(-) Pagamento de amortização do Principal	(-) Pagamento de juros	31/03/2024
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c)	1.060.315	-	30.652	(11.126)	(41.667)	(13.491)	1.024.683
Debêntures (d)	102.694	-	3.114	-	-	-	105.808
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	3.486	-	79	-	(746)	(291)	2.528
Total da dívida	1.166.495	-	33.845	(11.126)	(42.413)	(13.782)	1.133.019
Custo de emissão / estruturação							
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI	(26.148)	(18)	1.585	-	-	-	(24.581)
Debêntures	(1.105)	(9)	135	-	-	-	(979)
Total dos custos com emissão / estruturação	(27.253)	(27)	1.720	-	-	-	(25.560)
Total geral	1.139.242	(27)	35.565	(11.126)	(42.413)	(13.782)	1.107.459

	Consolidado						
	31/12/2023	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(+/-) Hedge Accounting	(-) Pagamento de amortização do Principal	(-) Pagamento de juros	31/03/2024
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c)	1.060.315	-	30.652	(11.126)	(41.667)	(13.491)	1.024.683
Debêntures (d)	102.694	-	3.114	-	-	-	105.808
Financiamento à construção (a)	182.960	91.341	4.022	-	(66.240)	(4.066)	208.017
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	4.328	-	98	-	(851)	(323)	3.252
Total da dívida	1.350.297	91.341	37.886	(11.126)	(108.758)	(17.880)	1.341.760
Custo de emissão / estruturação							
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI	(26.148)	(18)	1.585	-	-	-	(24.581)
Debêntures	(1.105)	(9)	135	-	-	-	(979)
Total dos custos com emissão / estruturação	(27.253)	(27)	1.720	-	-	-	(25.560)
Total geral	1.323.044	91.314	39.606	(11.126)	(108.758)	(17.880)	1.316.200

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais

31 de março de 2024

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

Abaixo a movimentação dos saldos em 31 de dezembro de 2023:

	Controladora						
	31/12/2022	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(+/-) Hedge Accounting	(-) Pagamento de amortização do Principal	(-) Pagamento de juros	31/12/2023
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c)	925.631	250.000	97.280	24.478	(168.294)	(68.780)	1.060.315
Debêntures (d)	363.937	-	49.643	-	(250.000)	(60.886)	102.694
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	8.554	-	730	-	(4.438)	(1.360)	3.486
Total da dívida	1.298.122	250.000	147.653	24.478	(422.732)	(131.026)	1.166.495
Custo de emissão / estruturação							
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI	(23.553)	(7.546)	4.951	-	-	-	(26.148)
Debêntures	(1.444)	(160)	499	-	-	-	(1.105)
Total dos custos com emissão / estruturação	(24.997)	(7.706)	5.450	-	-	-	(27.253)
Total geral	1.273.125	242.294	153.103	24.478	(422.732)	(131.026)	1.139.242

	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	31/12/2023
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c)	925.631	250.000	97.280	24.478	(168.294)	(68.780)	-	1.060.315
Debêntures (d)	363.937	-	49.643	-	(250.000)	(60.886)	-	102.694
Financiamento à construção (a)	115.006	356.893	16.015	-	(261.608)	(13.173)	(30.173)	182.960
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	10.249	-	873	-	(5.206)	(1.588)	-	4.328
Total da dívida	1.414.823	606.893	163.811	24.478	(685.108)	(144.427)	(30.173)	1.350.297
Custo de emissão / estruturação (*)								
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI	(23.553)	(7.546)	4.951	-	-	-	-	(26.148)
Debêntures	(1.444)	(160)	499	-	-	-	-	(1.105)
Total dos custos com emissão / estruturação	(24.997)	(7.706)	5.450	-	-	-	-	(27.253)
Total geral	1.389.826	599.187	169.261	24.478	(685.108)	(144.427)	(30.173)	1.323.044

(*) A Companhia incorreu em custos para emissão e estruturação de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI e Debêntures. Foi empenhado no período findo em 31 de março de 2024 o montante de R\$ 27 (R\$7.706 no exercício de 2023). Houve ainda amortizações no montante de R\$ 1.720 no período (R\$5.449 no exercício de 2023).

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
31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais 31 de março de 2024 (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 127% 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 2,11% a 3,26% 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 de 104% da variação acumulada da Taxa DI. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRIs, os quais não contarão também com garantia flutuante da Emissora. O prazo de vencimento dessa emissão é em julho de 2025.

371ª Série: consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. Trata-se da 7ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, de espécie quirografária da Direcional. Foram emitidas 200.000 (duzentas mil) debêntures. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais 31 de março de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 9ª 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.

241ª 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 10ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, de espécie quirografária, em até 3 séries da Direcional. Foram emitidas 250.000 (duzentas e cinquenta 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 (i) 0,7% ao ano somados a 100% da variação acumulada da Taxa DI, na primeira série; (ii) 106,5% da variação acumulada da Taxa DI, na segunda série; (iii) 11,8% ao ano, na terceira série. 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 novembro de 2028.

(d) Debêntures

6ª Emissão: Em setembro de 2020, a Companhia realizou a 6ª Emissão de Debêntures Simples, as quais não são conversíveis em ações, de Espécie Quirografária, em Série Única, para distribuição pública e com esforços restritos de distribuição. As Debêntures possuem prazo de vencimento de cinco anos, contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em setembro de 2025. Foram emitidas 250.000 (duzentas e cinquenta mil) debêntures, cujo valor unitário na data da emissão foi de R\$1.000,00 (mil reais). Sobre a remuneração, incidem 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, as quais não contaram também com garantia flutuante da Emissora. No entanto, esses títulos foram integralmente liquidados de maneira antecipada em

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

dezembro de 2023. A liquidação antecipada correspondeu a um total de R\$172.594 (cento e setenta e dois milhões quinhentos e noventa e quatro mil reais).

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

Garantias e fianças oferecidas em operações de coligadas

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

Coligadas			
Data	Tipo da emissão	Série	Montante envolvido
mar/24	Debêntures	4ª (Quarta) Emissão Da Lago Da Pedra Participações S.A.	55.000
dez/23	Notas Comerciais	2ª (Segunda) Emissão Da Lago Da Pedra Participações S.A.	100.000
ago/23	Financiamento à Produção	Contrato - 878771791425 - Sintra Empreendimentos Imobiliarios Ltda	24.592
jul/23	Financiamento à Produção	Contrato - 878771752916 - Sobralia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	16.972
jul/23	Financiamento à Produção	Contrato - 178770246002 - Canario Engenharia Ltda.	59.529
jun/23	Debêntures	3ª (Terceira) Emissão Da Lago Da Pedra Participações S.A.	51.000
abr/23	Financiamento à Produção	Contrato - 178770230421 - Malaquita Empreendimentos Imobiliarios Ltda	23.094
mar/23	Notas Comerciais	1ª (Primeira) Emissão Da Lago Da Pedra Participações S.A.	40.000
jan/23	Financiamento à Produção	Contrato - 878771609471 - Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliarios Ltda	25.000
dez/22	Financiamento à Produção	Contrato - 878771588743 - Sobralia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	13.304
out/22	Financiamento à Produção	Contrato - 178770205653 - Canario Engenharia Ltda.	32.000
ago/22	Financiamento à Produção	Contrato - 878771485346 - Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliarios Ltda	24.000
mai/22	Financiamento à Produção	Contrato - 178770210273 - Malaquita Empreendimentos Imobiliarios Ltda	44.000
mai/22	Financiamento à Produção	Contrato - 178770176753 - Sintra Empreendimentos Imobiliarios Ltda	24.500
fev/22	Financiamento à Produção	Contrato - 178770154236 - Canario Engenharia Ltda.	29.266
dez/21	Financiamento à Produção	Contrato - 178770149264 - Canario Engenharia Ltda.	65.000
			627.257

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Controladas de Coligadas			
Data	Tipo da emissão	Série	Montante envolvido
nov/22	Financiamento à Produção	Contrato - 878771560959 - Laranjeiras Empreendimentos Imobiliarios Ltda	17.000
nov/22	Financiamento à Produção	Contrato - 878771562289 - Parque Flores Empreendimentos Imobiliarios Ltda	32.000
jul/22	Financiamento à Produção	Contrato - 178770189184 - Itaguatins Empreendimentos Imobiliarios Ltda	16.000
jun/22	Financiamento à Produção	Contrato - 878771429341 - Agua Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	14.948
abr/22	Financiamento à Produção	Contrato - 1001348 - Valenca Empreendimentos Imobiliarios Ltda	26.600
abr/22	Financiamento à Produção	Contrato - 178770169978 - Itaguatins Empreendimentos Imobiliarios Ltda	18.500
mar/22	Financiamento à Produção	Contrato - 178770164294 - Grauna Incorporadora S/A	29.576
fev/22	Financiamento à Produção	Contrato - 878771349477 - Laranjeiras Empreendimentos Imobiliarios Ltda	23.113
dez/21	Financiamento à Produção	Contrato - 178770144358 - Itaguatins Empreendimentos Imobiliarios Ltda	16.000
nov/21	Financiamento à Produção	Contrato - 178770144355 - Grauna Incorporadora S/A	12.000
jul/21	Financiamento à Produção	Contrato - 178770119257 - Itaguatins Empreendimentos Imobiliarios Ltda	16.000
mar/21	Financiamento à Produção	Contrato - 178770097926 - Parque Flores Empreendimentos Imobiliarios Ltda	25.000
mar/21	Financiamento à Produção	Contrato - 178770098649 - Agua Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.000
			256.737

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 demonstrações financeiras consolidadas da Direcional Engenharia S.A.. Os vencimentos serão antecipados somente se ultrapassarem esse limite. Em 31 de março 2024, a Companhia não descumpriu nenhuma cláusula restritiva.

Dívida líquida corporativa (Empréstimos e Financiamentos menos Caixa e aplicação)	
Patrimônio líquido	< 0,5

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.

A parcela não circulante dos empréstimos e financiamentos em 31 de março 2024 possui os seguintes vencimentos:

Período	31/03/2024	
	Controladora	Consolidado
Abril de 2025 a Março de 2026	87.327	105.398
Abril de 2026 a Março de 2027	112.882	174.780
Abril de 2027 a Março de 2028	62.972	137.932
A partir de Abril de 2028	590.823	643.263

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	854.004	1.061.373
--	---------	-----------

9.2. Financiamentos por arrendamento

A Companhia possui arrendamentos de imóveis e veículos. O prazo dos arrendamentos de imóveis varia entre 1 e 20 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..

Em 09 de janeiro de 2024, a Companhia renovou o contrato de locação do imóvel onde sua sede está estabelecida conforme detalhes na Nota Explicativa 8.

Abaixo a composição do arrendamento:

	31/03/2024	
	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2023	21.005	21.104
Adições	68.745	68.745
Pagamentos de principal	(2.245)	(2.254)
Baixas	(2.898)	(2.898)
AVP (Juros apropriado)	1.489	1.489
Saldo em 31/03/2024	86.096	86.186
Curto Prazo	8.672	8.735
Longo Prazo	77.424	77.451

	31/12/2023	
	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2022	30.415	31.145
Pagamentos de principal	(8.210)	(8.275)
Baixas	(2.033)	(2.639)
Pagamento de juros	(772)	(772)
AVP (Juros apropriado)	1.605	1.645
Saldo em 31/12/2023	21.005	21.104
Curto Prazo	7.397	7.456
Longo Prazo	13.608	13.648

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

	31/03/2024	
	Controladora	Consolidado
Vencimento até 1 ano	8.672	8.735
Vencimento entre 1 e 2 anos	6.842	6.871
Vencimento entre 2 e 3 anos	6.422	6.422
Vencimento acima de 3 anos	64.160	64.158
	86.096	86.186

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	8.735	9.056	321
2º ano	6.870	7.163	293
3º ano	6.422	6.718	296
4º ano	6.026	6.319	293
5º ano	5.657	5.942	285
6º ano	5.307	5.584	277
7º ano	4.982	5.244	262
Acima 7 anos	42.187	42.894	707
	86.186	88.920	2.734

Efeitos no resultado de arrendamentos:

	Controladora	Consolidado
Baixas	2.898	2.898
Depreciação do período	(1.980)	(1.994)
Ajuste a valor presente (juros apropriado)	(1.489)	(1.489)
Total em 31/03/2024	(571)	(585)

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Fornecedores e Risco sacado

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Fornecedores de insumos de obra	1.075	1.100	104.950	108.744
Fornecedores de Marketing e Propaganda	152	211	5.718	7.199
Fornecedores de Insumos e serviços administrativos	7.636	9.884	11.592	13.694
Outros fornecedores	11.632	1.028	23.051	9.898
Total geral	20.495	12.223	145.311	139.535
Fornecedores	20.494	12.114	138.647	131.656
Fornecedores Convênio – Risco sacado (a)	1	109	6.664	7.879
Total geral	20.495	12.223	145.311	139.535
Circulante	20.332	12.039	135.026	129.531
Não circulante	163	184	10.285	10.004

(a) A Companhia mantém convênios firmados com bancos parceiros com o intuito de possibilitar o acesso à recursos para o fornecedor via antecipação de recebíveis, caso 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, entretanto a Companhia optou por converter essa comissão em alongamento no prazo de pagamento. Em março de 2024, o prazo médio de alongamento dos fornecedores foi de 19 dias (mesmo prazo em dezembro de 2023).

11. Obrigações trabalhistas

Composição do saldo de obrigações trabalhistas:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Salários e retiradas a pagar	4.292	3.440	7.883	7.419
Encargos trabalhistas e previdenciários	2.278	2.384	7.042	7.045
Provisões trabalhistas	20.946	13.409	40.240	27.903
Outros	1.483	2.325	2.123	3.044
	28.999	21.558	57.288	45.411

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Obrigações tributárias

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Impostos correntes				
PIS	387	82	454	146
COFINS	2.332	465	2.645	767
IRPJ	-	-	1.058	1.600
CSLL	-	17	509	735
Regime especial de tributação	-	-	5.458	6.862
Outros	655	629	5.637	5.751
	3.374	1.193	15.761	15.861
Impostos diferidos				
PIS	7	8	4.532	3.883
COFINS	34	39	20.971	17.948
IRPJ	24	28	15.434	13.181
CSLL	12	14	8.083	6.924
AVP	-	-	(1.936)	(1.588)
Outros	-	-	(4.257)	(1.441)
	77	89	42.827	38.907
	3.451	1.282	58.588	54.768
Circulante	3.451	1.282	28.771	36.179
Não circulante	-	-	29.817	18.589

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.

	Consolidado
31/12/2023	2.814.917
(+) Aquisições	146.082
(-) Pagamentos	(36.767)
(+/-) Revisões	(3.234)
(-) Cancelamento de contrato	(300)
(-) Venda de SPE	(15.111)
31/03/2024	2.905.587

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora	Consolidado
31/12/2022	169.637	2.501.846
(+) Aquisições	23.000	686.475
(-) Pagamentos	-	(223.118)
(+/-) Revisões	-	43.320
(-) Transferência para SPEs	(192.637)	-
(-) Cancelamento de contrato	-	(181.380)
(-) Venda de SPE	-	(12.226)
31/12/2023	-	2.814.917
	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Circulante	147.741	146.827
Não Circulante	2.757.846	2.668.090
	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
<i>Aging list:</i>		
Até 1 ano	147.741	146.827
Entre 1 e 2 anos	1.251.552	1.181.116
Entre 2 e 3 anos	519.693	547.797
Entre 3 e 4 anos	292.159	283.423
Após 4 anos	694.442	655.754
	2.905.587	2.814.917

14. Adiantamento de clientes

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Consolidado	31/12/2023	(+) aquisições/ recebimentos	(-) amortizações	(+/-) revisões	(-) baixas/ cancelamento	31/03/2024
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	391.061	58.684	(7.757)	-	(5.786)	436.202
Adiantamento por recebimento (ii)	56.630	49.190	(10.731)	-	-	95.089
Total adiantamentos	447.691	107.874	(18.488)	-	(5.786)	531.291
Circulante	69.264					95.612
Não circulante	378.427					435.679

Consolidado	31/12/2022	(+) aquisições/ recebimentos	(-) amortizações	(+/-) revisões	(-) baixas/ cancelamento/ venda SPE	31/12/2023
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	417.632	36.504	(31.500)	-	(31.575)	391.061
Adiantamento por recebimento (ii)	9.823	111.093	(62.625)	-	(1.661)	56.630
Total adiantamentos	427.455	147.597	(94.125)	-	(33.236)	447.691
Circulante	28.540					69.264
Não circulante	398.915					378.427

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

15. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Débitos com clientes (a)	78.961	71.968	59.815	51.049
Débitos com parceiros (b)	-	-	11.081	11.081
Contas a pagar por aquisições de participações societárias (c)	2.840	28	73.140	76.299
Passivo a descoberto (d)	31.239	24.374	-	-
Dividendos a pagar	-	-	3.241	3.241
Crédito de Cessão de Recebíveis (e)	2.988	113.762	3.667	27.781
Outros	4.611	3.396	26.548	20.702
Total	120.639	213.528	177.492	190.153
Circulante	120.611	213.500	108.335	120.996
Não circulante	28	28	69.157	69.157

- a) Refere-se a débitos de ITBI e Registro de unidades vendidas a pagar. A Companhia negocia as taxas de ITBI e Registro das unidades vendidas para o Cliente e fica responsável por pagar essas taxas. Em alguns casos, algumas SPE's pagam as

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais 31 de março de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

taxas e são posteriormente reembolsadas pela Companhia. Em 31 de março de 2024, o saldo junto a SPE's (partes relacionadas) era de R\$19.787 (R\$21.154 em 2023).

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- b) 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, 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. A primeira etapa do projeto foi lançada em agosto de 2023, e em outubro foi capitalizado R\$15.839.
- c) 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	31/12/2023	(+)	(-)	(+)	31/03/2024
					Aquisição de quotas	Pagamentos	Correção	
SCP - Direcional/DAN/Gontijo Fernandes - Jacundá	01/10/2008	30,00%		28	-	-	-	28
Bela Monaco Empreendimentos e Participações Ltda (iv)	16/02/2024	100,00%		-	955	(955)	-	-
Rio Vermelho Empreendimentos e Participações Ltda	23/02/2024	100,00%		-	2.812	-	-	2.812
Total Controladora				28	3.767	(955)	-	2.840
Circulante				-				2.812
Não circulante				28				28
SCP – Direcional/DAN/Gontijo Fernandes - Jacundá	01/10/2008	30,00%		28	-	-	-	28
BFRE Assessoria Empresarial e Participações Ltda. (i)	05/05/2021	100,00%		68.796	-	(2.807)	1.573	67.562
Diorama Empreendimentos Imobiliário Ltda. (ii)	27/07/2022	100,00%		4.550	-	-	-	4.550
Japaraíba Empreendimentos Imobiliário Ltda (iii)	19/12/2023	43,74%		2.151	-	(1.645)	(6)	500
Itatiaia Participações Ltda (iii)	19/12/2023	7,98%		774	-	(234)	(40)	500
Total Consolidado				76.299	-	(4.686)	1.527	73.140
Circulante				17.303				13.995
Não Circulante				58.996				59.145

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Aging list:				
Até 1 ano	2.812	-	13.995	17.303
Entre 1 e 2 anos	28	28	8.473	9.856
Entre 2 e 3 anos	-	-	8.445	9.828
Entre 3 e 4 anos	-	-	8.445	9.828
Após 4 anos	-	-	33.782	29.484
	2.840	28	73.140	76.299

- (i) Em 05 de maio de 2021, a Riva adquiriu 100% da participação da empresa BFRE Assessoria Empresarial e Participações Ltda pelo valor de R\$86.564. O saldo a pagar em 31 de março de 2024 era de R\$67.562.
- (ii) Em 27 de julho de 2022, a Riva adquiriu 100% das quotas da Diorama Empreendimentos Imobiliários Ltda, pelo valor de R\$4.550, sendo esse o saldo em 31 de março 2024.

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (iii)

Em 19 de dezembro de 2023, a Riva adquiriu 43,74% das quotas da Japaraíba Empreendimentos Imobiliários Ltda por R\$2.886, sendo o saldo a pagar em 31 de março de 2024 de R\$500. Na mesma data, adquiriu 7,98% da Itatiaia Participações Ltda pelo valor de R\$1.239, com saldo a pagar de R\$500 em março de 2024.
- (iv)

Em 16 de fevereiro de 2024, a Direcional adquiriu da Riva 100% das quotas da SPE Bela Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda pelo valor de R\$955, quitado em 19 de março de 2023.
- d)

.Está representado nessa rubrica o saldo de investimentos em controladas ou controladas em conjunto que estão com patrimônio líquido negativo.

Controlada	Controladora	
	31/03/2024	31/12/2023
Direcional Barreirinhas Empreend. Imob. Ltda	3.672	2.782
Alterosa Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.528	3.259
Scp Parque Carioca	1.518	1.410
Jonasa Empreendimentos Imobiliarios Ltda	1.423	1.324
Spe Jardim Amaralina	1.417	1.438
Cerejeiras Empreendimento Imobiliario Ltda	993	-
Scp Direcional/Acr Maura Valadares	980	980
Genebra Empreendimentos Imobiliários Ltda	971	807
Anapu Empreendimentos Imobiliários Ltda	966	1.018
Direcional Corretora De Imóveis	925	-
Itajuba Empreendimentos Imobiliários Ltda	803	102
Spe Direcional Ambar Empreendimentos Ltda	754	691
Santa Gisela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	748	688
Direcional Tsc Jamari Emp. Imobil. Ltda	715	578
Direcional Tsc Jatuarana Emp. Imobil. Ltda	712	999
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda	676	477
Direcional Riachos Empreendimentos Imob. Ltda	659	556
Scp Parque Paranoá	631	465
Direcional Tsc Rio Madeira Emp. Imobil. Ltda	497	399
Outas controladas	8.650	6.401
	31.238	24.374

- e)

Crédito de Cessão de Recebíveis: Referem-se aos valores recebidos pela Companhia e que ainda não foram repassados para as SPE's envolvidas na operação.

15.1. Passivo de Cessão

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Crédito cessão de recebíveis - Venda de carteira	-	-	168.918	187.186
Circulante	-	-	41.297	58.926
Não circulante	-	-	127.621	128.260

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais 31 de março de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Abaixo a movimentação do saldo em 31 de março de 2024 e em 31 de dezembro de 2023:

Consolidado	31/12/2023	(+) Cessão de Recebíveis	(-) Pagamentos / Devoluções	(+) Despesas com cessão	(-) Vendas de SPEs	31/03/2024
Cessão de recebíveis	187.186	-	(19.528)	1.260	-	168.918

Consolidado	31/12/2022	(+) Cessão de Recebíveis	(-) Pagamentos / Devoluções	(+) Despesas com cessão	(-) Vendas de SPEs	31/12/2023
Cessão de recebíveis	88.320	135.218	(29.937)	2.582	(8.997)	187.186

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

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

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

16. Provisões

16.1. Provisão para garantia

	Controladora	Consolidado
Saldo 31/12/2022	1.233	42.279
(+) Provisões	2.641	19.960
(-) Reversões/baixas	(355)	(825)
(-) Baixas por venda de SPE's	-	(1.606)
(-) Pagamentos	(2.744)	(19.246)
Saldo 31/12/2023	775	40.562
(+) Provisões	384	4.541
(-) Reversões	-	(642)
(-) Baixas por venda de SPE's	-	(37)
(-) Pagamentos	(617)	(4.644)
Saldo 31/03/2024	542	39.780

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Circulante	534	775	23.035	24.259
Não circulante	8	-	16.745	16.303
	542	775	39.780	40.562

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 em 0,83% e para as obras de serviços em 0,97% em março de 2024 (0,83% e 0,97% em 31 de dezembro de 2023, respectivamente).

16.2. Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

	Controladora			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022	316	428	3.020	3.764
Provisões	-	994	9.359	10.353
Reversões	(286)	(191)	(2.372)	(2.849)
Pagamentos	-	(574)	(87)	(661)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	30	657	9.920	10.607
Provisões	-	282	3.790	4.072
Reversões	-	(104)	(179)	(283)
Pagamentos	-	(131)	(790)	(921)
Saldo em 31 de março de 2024	30	704	12.741	13.475

	Consolidado			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022	331	6.653	19.214	26.198
Provisões	-	9.639	30.283	39.922
Reversões	(296)	(4.966)	(9.195)	(14.457)
Pagamentos	-	(8.243)	(15.763)	(24.006)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	35	3.083	24.539	27.657
Provisões	-	1.050	9.052	10.102
Reversões	-	(848)	(2.517)	(3.365)
Pagamentos	-	(845)	(3.837)	(4.682)

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Saldo em 31 de março de 2024	35	2.440	27.237	29.712
------------------------------	----	-------	--------	--------

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. No entanto, é fundamental ressaltar que esses casos ainda estão em fase de análise do acervo probatório e teses jurídicas, o que os mantém sob a classificação de perdas possíveis. Devido à natureza dinâmica do sistema judiciário, não podemos determinar um cronograma definitivo para a resolução dessas demandas, pois isso está sujeito à velocidade e às decisões do poder judiciário. Em 31 de março 2024, os valores consolidados são: trabalhista R\$29.603 (referem-se principalmente a ações de funcionários de empreiteiros pleiteando responsabilidade solidária da Companhia), tributário R\$20.575 (questionamento de ISS para liberação do habite-se e cobrança indevida de IPTU retroativo) e cível R\$372.661 (referem-se principalmente a ações de vício construtivo em empreendimentos do PMCMV – Faixa1 e atrasos na entrega de empreendimentos). Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

17. Patrimônio líquido

17.1. Capital social

Em abril de 2023, com o objetivo de monetizar as ações da Companhia mantidas em tesouraria, o Conselho de Administração aprovou a contratação de uma operação de derivativos referenciada em ações. O derivativo foi realizado na forma de um *SWAP* em que a Companhia está na posição ativa no preço de suas ações acrescido de eventuais proventos e na posição passiva no CDI mais *spread*. Para essa operação foram alienadas 4.000.000 de ações. Essa contratação foi celebrada com instituição financeira de primeira linha e terá duração máxima de 18 (dezoito) meses.

Em 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. Os gastos com emissões de ações envolvendo esta operação totalizaram o montante de R\$ 21.994.

O capital autorizado na data da divulgação destas demonstrações financeiras é de R\$1.200.000.

17.2. Ações em tesouraria

Durante o exercício encerrado em 31 de dezembro 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 1.679.959 ações do Programa.

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Já durante o período encerrado em 31 de março 2024, foram cedidas 566.949 ações que estavam em tesouraria no âmbito dos Programas I e II de Matching de Ações, remanescendo um saldo de 1.113.071 ações do Programa.

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Quantidade de Ações	Ações em tesouraria	Total
31 de dezembro de 2021	149.196.408	803.592	150.000.000
Ações em tesouraria vendidas/cedidas	337.784	(337.784)	-
Recompra de ações	(549.000)	549.000	-
31 de dezembro de 2022	148.985.192	1.014.808	150.000.000
Ações em tesouraria vendidas/cedidas	208.314	(208.314)	-
Emissão de ações	23.500.000	-	23.500.000
31 de dezembro de 2023	172.693.506	806.494	173.500.000
Ações em tesouraria vendidas/cedidas	566.949	(566.949)	-
31 de março de 2024	173.260.455	239.545	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.

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).

Em 29 de novembro de 2023, a Companhia aprovou a distribuição de dividendos intermediários, equivalente à quantia de R\$0,47 (quarenta e sete centavos de reais) por ação, o que totaliza o montante de R\$81.162 para o qual foi realizado o pagamento em 3 de janeiro de 2024.

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17.5. Lucro por ação

Os cálculos de lucro por ação para os períodos findos em 31 de março podem ser assim demonstrados:

	31/03/2024	31/03/2023
Lucro líquido do período	150.284	58.754
Média ponderada do número de ações	172.924.024	148.985.192
Lucro líquido básico por ação - R\$	0,87	0,39
Efeito diluidor das opções de compra de ações	1.679.980	1.885.346
Média ponderada do número de ações (diluída)	174.373.486	150.870.538
Lucro líquido diluído por ação - R\$	0,86	0,39

17.6. Participações de não controladores

No período findo em 31 de março de 2024, as variações no patrimônio líquido das controladas geraram um aumento de R\$5.424 no patrimônio líquido dos não controladores. No mesmo período, a participação dos acionistas não controladores no resultado foi de R\$18.713, além disso foram pagos R\$15.101 referente a dividendos aos não controladores.

Até março de 2024, houve aquisições de participações junto aos acionistas não controladores que resultaram em um aumento de R\$1 no patrimônio líquido da controladora.

18. Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Receita bruta de vendas	2.544	-	679.145	558.847
Receita bruta de serviços	6.951	8.307	18.563	19.346
Receita bruta total	9.495	8.307	697.708	578.193
Ajuste a valor presente	-	-	(8.994)	(4.251)
Impostos incidentes sobre vendas	(1.586)	(1.343)	(14.376)	(14.566)
Vendas canceladas	(275)	-	(4.896)	(2.107)
Receita operacional líquida	7.634	6.964	669.442	557.269

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 de

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

tributação aplicado às construtoras e incorporadoras, e (0,09% e 0,44%) para as receitas vinculadas ao Minha Casa Minha Vida (MCMV) para unidades cuja renda bruta familiar mensal do cliente seja igual ou inferior a R\$2.640,00 (dois mil, seiscentos e quarenta reais).
A Companhia reconheceu também, como receita bruta do exercício referente aos empreendimentos em construção, o montante de R\$7.757 em 31 de março 2024 (R\$3.034 em 31 de março de 2023) referentes à apropriação de permutas por unidades a construir por terrenos.

a) Resultado a apropriar

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

I) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas	1.926.394
Empreendimentos em Construção	
a) Receita de Vendas Contratadas	5.060.871
b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	3.134.477
Receitas de Vendas Apropriadas	3.278.662
Distratos - Receitas estornadas	(144.186)
II) Receitas de Indenizações por distratos	826
III) Custo Orçado a Apropriar de unidades Vendidas	1.095.874
Empreendimentos em Construção	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	3.019.846
b) Custo de Construção Incorrido	1.923.972
Encargos Financeiros Apropriados	53.224
c) Distratos - Custo de Construção	(83.362)
Distratos - Encargos Financeiros	(1.679)
Drive CI / CO (sem encargos financeiros) (%)	63,71%
IV) Custo Orçado a Apropriar em Estoque	1.672.336
Empreendimentos em Construção	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	2.480.411
b) Custo de Construção Incorrido	808.075
Encargos Financeiros Apropriados	17.752
Unidades Vendidas	19.462

b) Resultado apropriado

	31/03/2024		31/03/2023	
Resultado apropriado de	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas
Controladora				
Serviços	7.634	(3.034)	6.964	(1.775)
Total Controladora	7.634	(3.034)	6.964	(1.775)
Controladas				
Serviços	10.066	(6.819)	9.567	(5.669)
Incorporação – imóveis concluídos	43.323	(32.843)	58.312	(39.157)
Incorporação – imóveis em construção	608.419	(386.144)	482.426	(312.824)
Total Controladas	661.808	(425.806)	550.305	(357.650)

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Total Consolidado	669.442	(428.840)	557.269	(359.425)
-------------------	---------	-----------	---------	-----------

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

19. Custos, despesas e outras receitas e despesas operacionais

19.1. Custos e despesas por natureza

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Matéria-prima, e materiais de uso e consumo	(1.823)	(382)	(342.890)	(286.190)
Despesas com pessoal	(27.871)	(23.917)	(89.555)	(81.418)
Juros capitalizados ao estoque	-	-	(9.264)	(4.554)
Depreciação e amortização	(6.264)	(6.051)	(16.148)	(13.548)
Serviços de terceiros	(2.632)	(3.011)	(10.386)	(6.336)
Energia elétrica, água e telefone	(476)	(593)	(1.577)	(1.351)
Despesas gerais com vendas	(1.666)	(1.190)	(19.657)	(14.902)
Comissão de vendas	-	-	(25.527)	(22.986)
Provisão para plano de opções de ações	(1.325)	(1.557)	(1.325)	(1.557)
Provisão para garantia de obra	(384)	-	(3.862)	(4.633)
Provisão para PLR	(5.063)	(2.117)	(5.063)	(2.120)
Outras despesas	(3.000)	(2.787)	(7.781)	(5.147)
	(50.504)	(41.605)	(533.035)	(444.742)
Classificados como				
Custos dos imóveis vendidos	(1.541)	-	(420.528)	(351.986)
Custos de serviços prestados	(1.493)	(1.775)	(8.312)	(7.439)
Despesas comerciais	(3.416)	(2.864)	(55.065)	(43.360)
Despesas gerais e administrativas	(44.054)	(36.966)	(49.130)	(41.957)
	(50.504)	(41.605)	(533.035)	(444.742)

19.2. Outras receitas e (despesas) operacionais

Outras receitas e (despesas) Operacionais	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Resultado com alienação de participação societária	58.009	-	58.009	-
Baixa - Arrendamentos IFRS16	2.898	-	2.898	-
Reversão de provisão para garantia de obra	-	(413)	-	(287)
Despesas de projetos descontinuados e encerrados	-	-	(93)	(3.096)
Despesas não recorrentes de SPEs e sociedades	(139)	-	(1.200)	(174)
Amortização de mais valia	(389)	(479)	(1.579)	(1.587)
Contingências e despesas Jurídicas	(3.165)	1.460	(8.051)	(4.501)
Provisão para perdas – Demais Créditos	(4.241)	-	(6.344)	1.525
Provisão para perdas – Contas a receber	-	-	(4.952)	(2.928)
Obrigações societárias com Sócios e Parceiros	(21.960)	296	(23.644)	(1.988)
Outros	(658)	(3.383)	(19.692)	(3.347)
Total	30.355	(2.519)	(4.648)	(16.383)

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	21.223	24.443	26.592	27.610
Ganho <i>hedge accounting</i>	11.201	4.678	11.201	4.678
Atualização monetária e juros contratuais	9.635	487	11.163	2.167
Receita com derivativos	14.449	15.507	14.449	15.507
Descontos obtidos	-	-	52	-
	56.508	45.115	63.457	49.962
Despesas financeiras				
Despesas com juros	(20.363)	(36.779)	(22.435)	(39.749)
Despesas bancárias	(182)	(163)	(2.217)	(1.645)
Despesa com venda de carteira de crédito	-	-	(1.260)	(10.200)
Despesa <i>hedge accounting</i>	(75)	(9.821)	(75)	(9.821)
Juros sobre arrendamento	(1.475)	(793)	(1.492)	(824)
Despesas com derivativos	(12.017)	(7.022)	(12.017)	(7.021)
Descontos concedidos	(445)	-	(753)	-
	(34.557)	(54.578)	(40.249)	(69.260)
Resultado financeiro, líquido	21.951	(9.463)	23.208	(19.298)

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Lucro antes do IRPJ e CSLL	150.284	58.757	181.420	83.600
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	51.096	19.977	61.683	28.424
Empresas tributadas pelo Lucro Real				
Adições e Exclusões	3.030	8.229	-	-
Adição (exclusão) equivalência patrimonial	(140.848)	(105.380)	-	-
Base de tributação	12.466	(38.394)	-	-
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base de tributação	-	9	6.954	4.574
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
Despesa com imposto	-	3	2.064	1.594
Despesa com imposto diferido	-	-	301	(39)
Empresas tributadas pelo RET (1%)				
Base de tributação	-	-	(4.240)	2.451
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	0,47%	0,47%	0,47%	0,47%
Despesa com imposto	-	-	-	9
Despesa com imposto diferido	-	-	(21)	2
Empresas tributadas pelo RET (4%)				
Base de tributação	-	-	524.939	508.780
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	-	-	7.228	9.431
Despesa com imposto diferido	-	-	2.851	338
Despesa com IRPJ e CSLL do período	-	3	12.423	11.335
Alíquota efetiva	0,00%	0,01%	6,85%	13,56%

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos períodos findos em 31 de março de 2024 e 2023 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*.

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

48 de 60

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

versus as vigentes no mercado.

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

Risco de taxas de juros

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

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

Risco de liquidez

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

	Consolidado				
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	Total
Em 31 de março 2024					
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	250.109	174.796	240.546	941.842	1.607.293
Fornecedores (Nota 10)	128.362	10.285	-	-	138.647
Fornecedores Convênio – Risco Sacado (Nota 10)	6.664	-	-	-	6.664
Arrendamentos (Nota 9.2)	9.018	7.574	7.544	126.364	150.500
Partes relacionadas (Nota 6.1)	90.374	-	-	-	90.374
Credores por imóveis compromissados (Nota 13)	147.741	1.251.552	519.693	986.602	2.905.588
Adiantamento por recebimento (Nota 14)	95.089	-	-	-	95.089

Não é esperado que fluxos de caixa incluídos nas análises de maturidade da Companhia e suas controladas, possam ocorrer significamente 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 31 de março de 2024, 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,

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais

31 de março de 2024

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

são garantidas pelas próprias unidades. A parcela que não é garantida por meio da unidade, a Companhia realiza provisão para perda estimada com base no seu histórico de inadimplência para essas parcelas.

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria

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

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

		Controladora		Consolidado	
	Nota	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Ativos financeiros					
Custo amortizado		202.150	162.758	1.391.303	1.165.969
Contas a receber	4.1	12.541	11.311	1.209.074	985.981
Contas a receber por alienação de investimentos	4.2	32.549	501	7.630	7630
Crédito junto a clientes	4.3	147.324	141.516	162.066	160.563
Outras contas a receber	-	9.736	9.430	12.533	11.795
Valor justo pelo resultado (*)		946.122	1.070.469	1.250.129	1.395.122
Caixa e bancos	3.1	56.024	1.350	149.073	156.295
Equivalente de caixa	3.1	273.110	442.010	296.759	477.683
Aplicações financeiras	3.2	543.221	559.158	730.530	693.193
Derivativos a receber	4.3	73.767	67.951	73.767	67.951
Total dos ativos financeiros		1.148.272	1.233.227	2.641.432	2.561.091
Passivos financeiros					
Custo amortizado		1.370.998	1.471.239	2.018.944	2.011.623
Adiantamento por recebimento	14	-	-	95.089	56.630
Empréstimos e financiamentos	9	1.133.019	1.166.495	1.341.760	1.350.297
Fornecedores	10	20.495	12.223	145.311	139.535
Partes relacionadas	6.1	96.845	78.993	90.374	87.822
Outras contas a pagar	15	120.639	213.528	177.492	190.153
Passivo de cessão	15.1	-	-	168.918	187.186
Valor justo por meio de resultado		-	-	2.905.587	2.814.917
Credores por imóveis compromissados	13	-	-	2.905.587	2.814.917
Derivativos a pagar	15	-	-	-	-
Passivos financeiros		1.370.998	1.471.239	4.924.531	4.826.540

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de março de 2024 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	202.150	202.150	-	1.391.303	1.391.303	-
Contas a receber	12.541	12.541	-	1.209.074	1.209.074	-
Contas a receber por alienação de investimentos	32.549	32.549	-	7.630	7.630	-
Crédito junto a clientes	147.324	147.324	-	162.066	162.066	-
Outras contas a receber	9.736	9.736	-	12.533	12.533	-
Valor justo por meio de resultado	946.122	946.122	-	1.250.129	1.250.129	-
Caixa e bancos	56.024	56.024	-	149.073	149.073	-
Equivalente de caixa	273.110	273.110	-	296.759	296.759	-
Aplicações financeiras	543.221	543.221	-	730.530	730.530	-
Derivativos a receber	73.767	73.767	-	73.767	73.767	-
Total dos ativos financeiros	1.148.272	1.148.272	-	2.641.432	2.641.432	-
Passivos financeiros						
Custo amortizado	1.370.998	1.363.747	7.251	2.018.944	2.011.763	7.181
Adiantamento por recebimento	-	-	-	95.089	95.089	-
Empréstimos e financiamentos	1.133.019	1.125.768	7.251	1.341.760	1.334.579	7.181
Fornecedores	20.495	20.495	-	145.311	145.311	-
Partes relacionadas	96.845	96.845	-	90.374	90.374	-
Outras contas a pagar	120.639	120.639	-	177.492	177.492	-
Passivo de cessão	-	-	-	168.918	168.918	-
Valor justo por meio de resultado	-	-	-	2.905.587	2.905.587	-
Credores por imóveis compromissados	-	-	-	2.905.587	2.905.587	-
Derivativos a pagar	-	-	-	-	-	-
Passivos financeiros	1.370.998	1.363.747	7.251	4.924.531	4.917.350	7.181

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 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	162.758	162.758	-	1.165.969	1.165.969	-
Contas a receber	11.311	11.311	-	985.981	985.981	-
Contas a receber por alienação de investimentos	501	501	-	7.630	7.630	-
Outras contas a receber	141.516	141.516	-	160.563	160.563	-
	9.430	9.430	-	11.795	11.795	-
Valor justo por meio de resultado	1.070.469	1.070.469	-	1.365.122	1.365.122	-
Caixa e bancos	1.350	1.350	-	156.295	156.295	-
Equivalente de caixa	442.010	442.010	-	447.683	447.683	-
Aplicações financeiras	559.158	559.158	-	693.193	693.193	-
Derivativos a receber	67.951	67.951	-	67.951	67.951	-
Total dos ativos financeiros	1.233.227	1.233.227	-	2.531.091	2.531.091	-
Passivos financeiros						
Custo amortizado	1.471.239	1.450.461	20.778	2.011.623	1.990.912	20.711
Adiantamento por recebimento	-	-	-	56.630	56.630	-
Empréstimos e financiamentos	1.166.495	1.145.717	20.778	1.350.297	1.329.586	20.711
Fornecedores	12.223	12.223	-	139.535	139.535	-
Partes relacionadas	78.993	78.993	-	87.822	87.822	-
Outras contas a pagar	213.528	213.528	-	190.153	190.153	-
Passivo de cessão	-	-	-	187.186	187.186	-
Valor justo por meio de resultado	-	-	-	2.814.917	2.814.917	-
Credores por imóveis compromissados	-	-	-	2.814.917	2.814.917	-
Derivativos a pagar	-	-	-	-	-	-
Passivos financeiros	1.471.239	1.450.461	20.778	4.826.540	4.805.829	20.711

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

SWAP de valor Justo com Hedge	Valor Nocial	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Empréstimos e Financiamentos: Cédula de Crédito Bancário (Item Protegido)	200.000	IPCA	225.840	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	IPCA	225.840	25.840
	Ponta Passiva	CDI -1,45%	(200.938)	(938)
Posição líquida SWAP			24.902	24.902
(+/-) Hedge accounting de valor justo			16.574	16.574

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

SWAP de valor Justo com Hedge	Valor Nocional	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Empréstimos e Financiamentos: Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido)	229.554	IPCA + 4,8444%	87.138	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	IPCA + 4,8444%	87.138	(142.416)
	Ponta Passiva	CDI + 1,4522%	(79.138)	150.416
Posição líquida SWAP			8.000	8.000
(+/-) Hedge accounting de valor justo			760	760

SWAP de valor Justo com Hedge	Valor Nocional	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Empréstimos e Financiamentos: Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido)	300.000	IPCA+6,4899%	323.554	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	IPCA+6,4899%	323.554	23.554
	Ponta Passiva	CDI + 1,22%	(310.131)	(10.131)
Posição líquida SWAP			13.423	13.423
(+/-) Hedge accounting de valor justo			2.023	2.023

SWAP de valor Justo	Valor Nocional	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Ações DIRR3	22.787	DIRR3+Proventos	34.815	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	DIRR3+Proventos	34.815	12.028
	Ponta Passiva	CDI + 0,50%	(25.662)	(2.875)
Posição líquida SWAP			9.153	9.153

SWAP de valor Justo	Valor Nocional	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Ações DIRR3	22.787	DIRR3+Proventos	34.815	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	DIRR3+Proventos	34.815	12.028
	Ponta Passiva	CDI + 0,50%	(25.668)	(2.881)
Posição líquida SWAP			9.147	9.147

SWAP de valor Justo	Valor Nocional	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Ações DIRR3	22.787	DIRR3+Proventos	34.815	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	DIRR3+Proventos	34.815	12.028
	Ponta Passiva	CDI + 0,50%	(25.673)	(2.886)
Posição líquida SWAP			9.142	9.142

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de março de 2024 a posição dos contratos de *SWAP* é como segue:

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nocional	Ponta Ativa	Ponta Passiva	Ganho (perda) na operação - Resultado	Hedge
SWAP (b)	abr/21	IPCA + 4,8444% / CDI + 1,4522%	abr/28	200.000	225.840	200.938	24.902	16.574
SWAP (b)	dez/21	IPCA+4,00% / CDI - 0,8900%	dez/24	229.554	87.138	79.138	8.000	760
SWAP (b)	jul/22	IPCA+6,4899% / CDI + 1,22%	jun/32	300.000	323.554	310.131	13.423	2.023
SWAP (a)	abr/23	DIRR3+Proventos / CDI + 0,50%	set/24	22.787	34.815	25.662	9.153	-
SWAP (a)	abr/23	DIRR3+Proventos / CDI + 0,50%	set/24	22.787	34.815	25.668	9.147	-
SWAP (a)	abr/23	DIRR3+Proventos / CDI + 0,50%	set/24	22.787	34.815	25.673	9.142	-

- (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 31 de dezembro 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 2024, 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
31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ativos e Passivos Líquidos (em milhares de reais)	Saldo Líquido em 31/03/2024	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	(191.118)	(1.309)	(1.964)	(2.618)	(3.273)	(3.927)
CDI	688.952	36.687	55.030	73.373	91.717	110.060
IPCA	(1.018.302)	(20.010)	(30.014)	(40.019)	(50.024)	(60.029)
POUP	(16.899)	(521)	(782)	(1.043)	(1.303)	(1.564)
INCC	(1.314.330)	(22.081)	(33.121)	(44.161)	(55.202)	(66.242)
Total	(1.851.697)					

Indexador	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	0,69%	1,03%	1,37%	1,71%	2,06%
CDI	5,33%	7,99%	10,65%	13,31%	15,98%
IPCA	1,97%	2,95%	3,93%	4,91%	5,90%
POUP	3,09%	4,63%	6,17%	7,71%	9,26%
INCC	1,68%	2,52%	3,36%	4,20%	5,04%

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.

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 55 de 60

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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	
	31/03/2024	31/12/2023
Empréstimos e financiamentos	1.316.200	1.323.044
(-) Caixa e equivalente de caixa	(445.832)	(633.978)
(-) Aplicações financeiras	(730.530)	(693.193)
(-) Derivativos	(73.767)	(67.951)
Dívida Líquida	66.071	(72.078)
Patrimônio Líquido	2.271.229	2.110.586
Dívida Líquida sobre o patrimônio líquido	2,91%	(3,42%)

Transações com sócios:

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Pagamento de dividendos	-	104.287
Recompra de ações	-	-
Emissão de ações	-	(408.109)

[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 31 de março de 2024 no montante de R\$18.973 (31 de dezembro de 2023 - R\$18.111) como parte de discussão de seus passivos contingentes.

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais 31 de março de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

Remuneração baseada em ações ("Programa de Matching")

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

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

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

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

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. As quantidades de ações outorgadas, prazos de carência e período, aprovados pelo Conselho de Administração, estão apresentadas a seguir:

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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
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	47.060	316.884	-
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	-	-	60.000	-
2º Matching	2020	4 anos	340.000	340.000	-	-	340.000	-
1º Matching	2020	4 anos	8.105	8.105	-	106	7.999	-
2º Matching	2020	4 anos	55.947	55.947	-	-	55.947	-
1º Matching	2020	4 anos	378.000	367.600	10.400	43.150	249.900	74.550
2º Matching	2021	4 anos	26.804	26.804	-	2.326	20.465	4.013
2º Matching	2021	4 anos	26.853	26.703	150	-	26.703	-
2º Matching	2022	4 anos	13.107	13.107	-	1.228	8.538	3.341
2º Matching	2022	4 anos	13.071	13.071	-	-	13.071	-
2º Matching	2022	4 anos	81.410	81.410	-	1.132	27.161	53.117
2º Matching	2022	4 anos	10.146	10.146	-	-	10.146	-
1º Matching	2023	4 anos	1.308.000	1.268.528	39.474	-	317.132	951.394
1º Matching	2023	4 anos	37.783	37.783	-	-	11.127	26.656
1º Matching	2023	4 anos	2.539	2.539	-	-	2.539	-
Total			5.743.851	5.546.465	197.388	347.615	4.085.777	1.113.071

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
(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 31 de março de 2024, 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	4.928.096
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	203.905
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	778.234
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para ao processos de licenciamento dos empreendimentos em construção	219.201
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"	20.000

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

25. Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Atividade de financiamento	65.847	(2.033)	65.847	75.690
Financiamento do Direito de Uso	65.847	(2.033)	65.847	(2.639)
Capitalização de juros	-	-	-	78.329
Atividades de investimento	41.666	(2.336)	41.666	(3.197)
Correção venda de participação societária	-	-	-	-
Aquisição de imobilizado - arrendamentos	41.666	(2.336)	41.666	(3.197)

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos Administradores e Acionistas
Direcional Engenharia S.A.
Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Direcional Engenharia S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 31 de março de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo nessa data, incluindo as notas explicativas. A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 – Demonstração Intermediária e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018, relacionado a aplicação da Orientação OCPC 04, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão

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 três meses findo em 31 de março de 2024, 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 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.

Belo Horizonte, 9 de maio de 2024

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/F-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 31 de março de 2024.

Paulo Henrique Martins de Sousa.
Diretor Financeiro, Planejamento e RI.
Belo Horizonte, 09 de maio de 2024.

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 31 de março de 2024.

Paulo Henrique Martins de Sousa.
Diretor Financeiro, Planejamento e RI.
Belo Horizonte, 09 de maio de 2024.