

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	5
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	6
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	9
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	10
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	11
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	12
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	13
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	15
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	16
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	17
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	19
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	20
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	21
----------------------------------	----

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	97
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	99
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	100
--	-----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidade)	Trimestre Atual 31/03/2022
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	150.000.000
Preferenciais	0
Total	150.000.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	590.368
Preferenciais	0
Total	590.368

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	2.631.792	2.640.272
1.01	Ativo Circulante	913.852	907.420
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	323.244	287.215
1.01.02	Aplicações Financeiras	305.304	323.337
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	305.304	323.337
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	305.304	323.337
1.01.03	Contas a Receber	11.797	11.340
1.01.03.01	Clientes	11.797	11.340
1.01.03.01.01	Contas a receber por incorporação de imóveis	2.788	4.215
1.01.03.01.02	Contas a receber por prestação de serviços	9.009	7.125
1.01.04	Estoques	181	181
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	181	181
1.01.06	Tributos a Recuperar	10.575	12.228
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	10.575	12.228
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	262.751	273.119
1.01.08.03	Outros	262.751	273.119
1.01.08.03.01	Partes relacionadas	123.278	132.735
1.01.08.03.02	Outros créditos	129.215	130.126
1.01.08.03.03	Contas a receber por alienação de quotas	10.258	10.258
1.02	Ativo Não Circulante	1.717.940	1.732.852
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	49.417	128.513
1.02.01.04	Contas a Receber	1.449	1.026
1.02.01.04.01	Clientes	1.449	1.026
1.02.01.05	Estoques	17.651	97.322
1.02.01.05.01	Estoques de terrenos a incorporar	17.651	97.322
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	30.317	30.165
1.02.01.10.03	Créditos diversos	30.317	30.165
1.02.02	Investimentos	1.578.853	1.519.013
1.02.02.01	Participações Societárias	1.578.853	1.519.013
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.516.009	1.456.702
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	62.844	62.311
1.02.03	Imobilizado	70.547	68.011
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	70.547	68.011
1.02.04	Intangível	19.123	17.315
1.02.04.01	Intangíveis	19.123	17.315

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	2.631.792	2.640.272
2.01	Passivo Circulante	298.428	199.153
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	16.973	12.649
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	16.973	12.649
2.01.02	Fornecedores	7.188	8.337
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	7.188	8.337
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.154	1.480
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.154	1.480
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias	1.154	1.480
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	185.706	134.697
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	176.237	125.358
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	176.237	125.358
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	9.469	9.339
2.01.05	Outras Obrigações	85.455	39.732
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	10.393	10.741
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	10.393	10.741
2.01.05.02	Outros	75.062	28.991
2.01.05.02.04	Contas a pagar	75.062	28.991
2.01.06	Provisões	1.952	2.258
2.01.06.02	Outras Provisões	1.952	2.258
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	1.952	2.258
2.02	Passivo Não Circulante	1.005.151	1.141.242
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	979.552	1.036.986
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	955.996	1.012.001
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	955.996	1.012.001
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	23.556	24.985
2.02.02	Outras Obrigações	20.585	100.201
2.02.02.02	Outros	20.585	100.201
2.02.02.02.03	Contas a pagar	2.028	2.028
2.02.02.02.04	Credores por imóveis compromissados	17.952	70.877
2.02.02.02.05	Adiantamento de Clientes	380	27.086
2.02.02.02.06	Fornecedores a pagar	225	210
2.02.04	Provisões	5.014	4.055
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	4.954	4.055
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.484	1.771
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	3.470	2.284
2.02.04.02	Outras Provisões	60	0
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	60	0
2.03	Patrimônio Líquido	1.328.213	1.299.877
2.03.01	Capital Social Realizado	752.982	752.982
2.03.02	Reservas de Capital	173.513	172.589
2.03.02.04	Opções Outorgadas	1.230	2.259
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-5.407	-7.360
2.03.02.07	Oferta pública de ações	177.690	177.690
2.03.04	Reservas de Lucros	404.153	404.153
2.03.04.01	Reserva Legal	43.997	43.997

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2.03.04.02	Reserva Estatutária	360.156	360.156
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	27.250	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-29.685	-29.847

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	5.082	12.646
3.01.01	Receita de Bens e Serviços	5.082	12.646
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-3.527	-2.511
3.02.01	Custo dos Bens e Serviços	-3.527	-2.511
3.03	Resultado Bruto	1.555	10.135
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	50.370	34.754
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.412	-529
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-29.747	-25.317
3.04.02.01	Despesas Gerias e Administrativas	-29.747	-25.317
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.859	-2.345
3.04.05.01	Outras Despesas	-4.119	-3.236
3.04.05.02	Outras Receitas	2.260	891
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	84.388	62.945
3.04.06.01	Resultado com equivalência patrimonial	84.388	62.945
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	51.925	44.889
3.06	Resultado Financeiro	-24.489	-17.768
3.06.01	Receitas Financeiras	31.450	7.433
3.06.01.01	Receita Financeira	31.450	7.433
3.06.02	Despesas Financeiras	-55.939	-25.201
3.06.02.01	Despesa Financeira	-55.939	-25.201
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	27.436	27.121
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-5	-15
3.08.01	Corrente	-5	-15
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	27.431	27.106
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	27.431	27.106
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,18	0,19
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,18	0,18

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	27.431	27.106
4.03	Resultado Abrangente do Período	27.431	27.106

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	53.344	20.836
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-14.520	-9.828
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	27.436	27.121
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	6.226	4.798
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-84.388	-62.945
6.01.01.04	Provisão para garantia	268	86
6.01.01.05	Juros sobre encargos e financiamentos	37.531	18.007
6.01.01.06	Provisão para riscos tributários, Trabalhistas e cíveis	1.367	-655
6.01.01.07	Variação Cambial sobre empréstimos e financiamentos	0	1.098
6.01.01.09	Hedge accounting - Valor justo	1.668	0
6.01.01.10	Provisão para plano de opções de ações	744	541
6.01.01.12	Provisão participação nos resultados	1.245	2.454
6.01.01.13	Ajuste a valor presente sobre arrendamento operacional	516	602
6.01.01.16	Resultado das vendas de participações societárias	0	-142
6.01.01.17	Receita de Aplicações financeiras	-7.133	-793
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	67.864	30.664
6.01.02.01	Contas a receber	-880	-2.641
6.01.02.02	Estoques	39	798
6.01.02.03	Créditos diversos	1.075	4.366
6.01.02.04	Partes relacionadas	21.644	-8.698
6.01.02.05	Tributos a recuperar	1.653	-625
6.01.02.07	Fornecedores	-2.840	-1.816
6.01.02.08	Obrigações Trabalhistas	3.079	1.021
6.01.02.09	Obrigações Tributárias	-326	-1
6.01.02.11	Adiantamento de Clientes	0	-2.362
6.01.02.12	Contas a pagar	46.071	40.370
6.01.02.13	Depósitos judiciais	-316	-113
6.01.02.14	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-468	-174
6.01.02.15	Partes Relacionadas	-348	1.003
6.01.02.16	Garantia de obra	-514	-464
6.01.02.17	Imposto de renda e contribuição social pagos	-5	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	35.774	38.348
6.02.01	Acréscimos de investimentos (SCPs e SPEs)	-146.080	-60.306
6.02.02	Acréscimo (decréscimo) do imobilizado	-307	-153
6.02.03	Acréscimo de intangível	-6.336	-6.756
6.02.04	Dividendos recebidos	163.331	42.912
6.02.05	Venda de participações societárias	0	40.000
6.02.06	Aplicações financeiras	25.166	22.651
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-53.089	-86.436
6.03.03	Dividendos pagos	-1	0
6.03.04	Ingressos dos empréstimos	0	-7
6.03.05	Amortizações dos empréstimos	-23.026	-53.079
6.03.06	Juros pagos	-27.280	-10.332
6.03.08	Transação com Sócios Não Controladores	162	553
6.03.09	Juros pagos sobre arrendamento	-193	-127

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
6.03.10	Amortização do financiamento por arrendamento	-1.921	-2.190
6.03.12	Recompra de Ações	0	-21.254
6.03.13	Pagamento de Custos de estruturação de dividas	-830	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	36.029	-27.252
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	287.215	416.630
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	323.244	389.378

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	752.982	142.742	404.153	0	0	1.299.877
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	142.742	404.153	0	0	1.299.877
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	1.086	0	-181	0	905
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	744	0	0	0	744
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	180	0	-180	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-1	0	-1
5.04.08	Transação com acionistas não controladores	0	162	0	0	0	162
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	27.431	0	27.431
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	27.431	0	27.431
5.07	Saldos Finais	752.982	143.828	404.153	27.250	0	1.328.213

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	752.982	141.382	331.948	0	0	1.226.312
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	141.382	331.948	0	0	1.226.312
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-19.242	0	-920	0	-20.162
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	541	0	0	0	541
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	918	0	-920	0	-2
5.04.08	Recompra de ações	0	-21.254	0	0	0	-21.254
5.04.09	Transação com acionistas não controladores	0	553	0	0	0	553
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	27.106	0	27.106
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	27.106	0	27.106
5.07	Saldos Finais	752.982	122.140	331.948	26.186	0	1.233.256

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
7.01	Receitas	4.896	11.704
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	6.755	14.049
7.01.02	Outras Receitas	-1.859	-2.345
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-6.353	-6.925
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-559	-2.484
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.837	-1.932
7.02.04	Outros	-3.957	-2.509
7.03	Valor Adicionado Bruto	-1.457	4.779
7.04	Retenções	-6.226	-4.798
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-6.226	-4.798
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-7.683	-19
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	115.838	70.378
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	84.388	62.945
7.06.02	Receitas Financeiras	31.450	7.433
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	108.155	70.359
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	108.155	70.359
7.08.01	Pessoal	23.107	16.634
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.678	1.418
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	55.939	25.201
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	27.431	27.106
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	27.431	27.106

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	5.817.672	5.679.619
1.01	Ativo Circulante	3.034.808	2.856.340
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	753.588	723.954
1.01.02	Aplicações Financeiras	306.665	325.206
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	306.665	325.206
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	306.665	325.206
1.01.03	Contas a Receber	307.780	231.761
1.01.03.01	Clientes	307.780	231.761
1.01.03.01.01	Clientes por incorporação de imóveis	289.838	214.346
1.01.03.01.02	Clientes por prestação de serviço	15.819	15.289
1.01.03.01.03	Contas a receber por venda de terrenos	2.123	2.126
1.01.04	Estoques	1.295.806	1.230.591
1.01.04.01	Estoque de terreno a incorporar	570.420	492.280
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	79.360	77.447
1.01.04.03	Estoque de imóveis em construção	646.026	660.864
1.01.06	Tributos a Recuperar	23.692	24.462
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	23.692	24.462
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	347.277	320.366
1.01.08.03	Outros	347.277	320.366
1.01.08.03.01	Créditos diversos	260.077	220.565
1.01.08.03.02	Partes relacionadas	75.546	82.261
1.01.08.03.03	Contas a receber por alienação de investimentos	11.654	17.540
1.02	Ativo Não Circulante	2.782.864	2.823.279
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	2.538.776	2.587.211
1.02.01.04	Contas a Receber	225.808	244.585
1.02.01.04.01	Clientes	225.808	244.585
1.02.01.05	Estoques	2.273.294	2.303.436
1.02.01.05.01	Estoques de terrenos a incorporar	2.273.294	2.303.436
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	1.636	1.636
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	1.636	1.636
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	38.038	37.554
1.02.01.10.03	Créditos diversos	38.038	37.554
1.02.02	Investimentos	119.611	117.980
1.02.02.01	Participações Societárias	119.611	117.980
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	119.611	117.980
1.02.03	Imobilizado	103.721	99.075
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	103.721	99.075
1.02.04	Intangível	20.756	19.013
1.02.04.01	Intangíveis	20.756	19.013

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	5.817.672	5.679.619
2.01	Passivo Circulante	622.224	496.841
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	38.047	31.827
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	38.047	31.827
2.01.02	Fornecedores	90.528	92.054
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	90.528	92.054
2.01.03	Obrigações Fiscais	24.061	25.094
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	24.061	25.094
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias	15.089	18.088
2.01.03.01.03	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar Corrente	1.145	1.034
2.01.03.01.04	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar Diferido	7.827	5.972
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	188.463	137.293
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	178.275	127.205
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	178.275	127.205
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	10.188	10.088
2.01.05	Outras Obrigações	254.966	182.430
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	16.473	14.600
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	16.473	14.600
2.01.05.02	Outros	238.493	167.830
2.01.05.02.04	Adiantamento de clientes	26.466	14.705
2.01.05.02.05	Credores por imóveis compromissados	96.367	62.779
2.01.05.02.06	Contas a pagar	115.660	90.346
2.01.06	Provisões	26.159	28.143
2.01.06.02	Outras Provisões	26.159	28.143
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	26.159	28.143
2.02	Passivo Não Circulante	3.704.261	3.723.998
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.136.361	1.139.326
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.112.674	1.114.197
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.112.674	1.114.197
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	23.687	25.129
2.02.02	Outras Obrigações	2.518.288	2.538.912
2.02.02.02	Outros	2.518.288	2.538.912
2.02.02.02.03	Credores por imóveis compromissados	2.049.724	2.060.218
2.02.02.02.04	Adiantamento de clientes	364.327	375.344
2.02.02.02.05	Contas a pagar	97.392	97.392
2.02.02.02.06	Fornecedores a pagar	6.845	5.958
2.02.03	Tributos Diferidos	8.834	9.701
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	8.834	9.701
2.02.03.01.01	Obrigações Tributárias	8.834	9.701
2.02.04	Provisões	40.778	36.059
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	25.704	24.008
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	102	102
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	6.736	7.508
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	18.866	16.398
2.02.04.02	Outras Provisões	15.074	12.051
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	15.074	12.051

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.491.187	1.458.780
2.03.01	Capital Social Realizado	752.982	752.982
2.03.02	Reservas de Capital	173.513	172.589
2.03.02.04	Opções Outorgadas	1.230	2.259
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-5.407	-7.360
2.03.02.07	Oferta pública de ações	177.690	177.690
2.03.04	Reservas de Lucros	404.153	404.153
2.03.04.01	Reserva Legal	43.997	43.997
2.03.04.02	Reserva Estatutária	360.156	360.156
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	27.250	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-29.685	-29.847
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	162.974	158.903

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	468.094	413.885
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-300.936	-266.217
3.03	Resultado Bruto	167.158	147.668
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-85.450	-83.320
3.04.01	Despesas com Vendas	-44.831	-42.750
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-35.322	-30.477
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	2.626	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-11.453	-12.797
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	3.530	2.704
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	81.708	64.348
3.06	Resultado Financeiro	-25.834	-20.282
3.06.01	Receitas Financeiras	36.308	8.829
3.06.02	Despesas Financeiras	-62.142	-29.111
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	55.874	44.066
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-9.805	-7.956
3.08.01	Corrente	-8.995	-6.988
3.08.02	Diferido	-810	-968
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	46.069	36.110
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	46.069	36.110
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	27.431	27.106
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	18.638	9.004
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,18	0,19
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,18	0,18

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	46.069	36.110
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	46.069	36.110
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	27.431	27.106
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	18.638	9.004

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	23.995	24.607
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	111.255	83.126
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	55.874	44.066
6.01.01.02	Depreciação e amortizações	14.185	12.168
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-3.530	-2.704
6.01.01.04	Provisão para garantia	4.907	6.027
6.01.01.05	Juros sobre encargos e financiamentos	40.788	19.919
6.01.01.06	Provisão para riscos tributários, Trabalhistas e cíveis	3.502	1.009
6.01.01.07	Resultado com permuta física	-1.552	-6.984
6.01.01.09	Ajuste a valor presente sobre contas a receber	-381	2.436
6.01.01.10	Provisão para plano de opções de ações	744	541
6.01.01.12	Provisão participação nos resultados	1.248	3.089
6.01.01.14	Provisão para perdas de contas a receber	406	2.864
6.01.01.15	Ajuste a valor presente sobre arrendamento operacional	529	616
6.01.01.16	Resultado das vendas de participações societárias	0	-142
6.01.01.17	Hedge accounting - Valor justo	1.668	0
6.01.01.18	Varição Cambial sobre empréstimos e financiamentos	0	1.098
6.01.01.19	Ajuste a valor recuperável líquido de Estoque concluído	31	-79
6.01.01.20	Receita de aplicações financeiras	-7.164	-798
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-75.514	-49.081
6.01.02.01	Contas a receber	-57.267	-59.214
6.01.02.02	Estoques	36.955	71.187
6.01.02.03	Créditos diversos	-39.383	934
6.01.02.04	Partes relacionadas	7.881	-4.257
6.01.02.05	Tributos a recuperar	770	-1.062
6.01.02.07	Fornecedores	-3.111	-23.720
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas	4.972	395
6.01.02.09	Obrigações Tributárias	41	-1.613
6.01.02.10	Credores por imóveis Compromissados	-53.152	-39.942
6.01.02.11	Adiantamento de Clientes	5.880	-868
6.01.02.12	Contas a Pagar	25.314	22.095
6.01.02.13	Depósitos Judiciais	-613	302
6.01.02.14	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-1.806	-3.873
6.01.02.15	Partes Relacionadas	1.873	-4.434
6.01.02.16	Garantia de obra	-3.868	-5.011
6.01.03	Outros	-11.746	-9.438
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-11.746	-9.438
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	23.678	51.589
6.02.01	Acréscimo (decréscimo) do imobilizado	-2.876	-2.392
6.02.02	Acréscimo de intangível	-6.936	-6.787
6.02.03	Acréscimo de Investimentos (SCP's e SPE's)	-363	-6.788
6.02.04	Aplicações Financeiras	25.705	22.661
6.02.05	Dividendos Recebidos	2.262	4.895
6.02.06	Venda de participações societárias	5.886	40.000
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-18.039	-6.282

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
6.03.02	Dividendos pagos	-1	0
6.03.03	Ingressos dos empréstimos	83.189	100.438
6.03.04	Amortização dos empréstimos	-53.485	-65.538
6.03.05	Juros Pagos	-30.337	-11.098
6.03.10	Amortização do financiamento por arrendamento	-1.977	-2.297
6.03.11	Juros pagos sobre arrendamento	-193	-127
6.03.12	Aumento/ Redução de capital por não controladores	-14.405	-6.406
6.03.14	Recompra de ações	0	-21.254
6.03.15	Pagamento de Custos de estruturação de dividas	-830	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	29.634	69.914
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	723.954	731.569
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	753.588	801.483

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	752.982	142.742	404.153	0	0	1.299.877	158.903	1.458.780
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	142.742	404.153	0	0	1.299.877	158.903	1.458.780
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	1.086	0	-181	0	905	-14.567	-13.662
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	744	0	0	0	744	0	744
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	180	0	-180	0	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-1	0	-1	0	-1
5.04.08	Transação com acionistas não controladores	0	162	0	0	0	162	0	162
5.04.09	Redução de capital por não controladores	0	0	0	0	0	0	-14.567	-14.567
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	27.431	0	27.431	18.638	46.069
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	27.431	0	27.431	18.638	46.069
5.07	Saldos Finais	752.982	143.828	404.153	27.250	0	1.328.213	162.974	1.491.187

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	752.982	141.382	331.948	0	0	1.226.312	113.686	1.339.998
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	141.382	331.948	0	0	1.226.312	113.686	1.339.998
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-19.242	0	-920	0	-20.162	-6.959	-27.121
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	541	0	0	0	541	0	541
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	918	0	-920	0	-2	0	-2
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	-21.254	0	-21.254
5.04.08	Recompra de ações	0	-21.254	0	0	0	0	0	0
5.04.09	Transação com acionistas não controladores	0	553	0	0	0	553	0	553
5.04.10	Redução de capital por não controladores	0	0	0	0	0	0	-6.959	-6.959
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	27.106	0	27.106	9.004	36.110
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	27.106	0	27.106	9.004	36.110
5.07	Saldos Finais	752.982	122.140	331.948	26.186	0	1.233.256	115.731	1.348.987

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
7.01	Receitas	480.529	428.650
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	489.762	444.311
7.01.02	Outras Receitas	-8.827	-12.797
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-406	-2.864
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-295.169	-262.595
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-245.080	-212.952
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-5.224	-5.831
7.02.04	Outros	-44.865	-43.812
7.03	Valor Adicionado Bruto	185.360	166.055
7.04	Retenções	-14.185	-12.168
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-14.185	-12.168
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	171.175	153.887
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	39.838	11.533
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	3.530	2.704
7.06.02	Receitas Financeiras	36.308	8.829
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	211.013	165.420
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	211.013	165.420
7.08.01	Pessoal	70.596	63.395
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	31.066	35.517
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	63.282	30.398
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	46.069	36.110
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	27.431	27.106
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	18.638	9.004



Belo Horizonte, 05 de maio de 2022 - A **Direcional Engenharia S.A.**, uma das maiores incorporadoras e construtoras do Brasil, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares e de médio padrão e atuação em diversas regiões do território Nacional, divulga seus resultados operacionais e financeiros referentes ao 1º trimestre do exercício de 2022 (1T22). 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 1T22

- ✓ **MARGEM BRUTA AJUSTADA¹ DE 36,0% NO 1T22, EM LINHA COM O 1T21**
- ✓ **EBITDA AJUSTADO¹ DE R\$ 97 MILHÕES NO 1T22, CRESCIMENTO DE 25% SOBRE O 1T21**
- ✓ **LANÇAMENTOS DE R\$ 599 MILHÕES NO 1T22, 4% ACIMA DO VOLUME LANÇADO NO 1T21**
- ✓ **VENDAS LÍQUIDAS DE R\$ 622 MILHÕES NO 1T22, CRESCIMENTO DE 21% SOBRE O 1T21**

DESTAQUES

- Nos últimos 12 meses (1T22 LTM), os lançamentos totalizaram **R\$ 3,2 bilhões**, crescimento de **44%** sobre o 1T21 LTM.
- **Vendas líquidas de R\$ 2,5 bilhões** no 1T22 LTM, volume **34%** superior ao registrado no 1T21 LTM.
- No 1T22, as vendas líquidas do segmento Direcional atingiram **R\$ 448 milhões**, superando em **6%** o volume do 4T21 e em **16%** o volume do 1T21.
- **Margem EBITDA Ajustada¹ de 20,7%** no trimestre, 2 p.p. acima do observado no 1T21.
- **Diluição de 1,2 p.p. em despesas comerciais** em relação à receita bruta de incorporação ante o 4T21.
- Em seu 1º mês operacional, a Direto originou mais de **R\$ 40 milhões** em operações de crédito imobiliário.

RIVA

- No 1T22 LTM, VGV lançado de **R\$ 1,4 bilhão** na Riva, crescimento de **240%** sobre o 1T21 LTM.
- **Vendas líquidas** do 1T22 cresceram **40%** em relação ao 1T21, alcançando **R\$ 171 milhões**.
- Considerando o 1T22 LTM, as vendas líquidas da Riva totalizaram **R\$ 825 milhões**, crescimento de **136%** sobre o 1T21 LTM.

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



ÍNDICE

DESTAQUES	1
RIVA	1
ÍNDICE	2
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	3
PRINCIPAIS INDICADORES	5
LANÇAMENTOS	6
VENDAS CONTRATADAS	7
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)	8
Distratos	8
ESTOQUE	9
REPASSES	10
EMPREENDIMENTOS ENTREGUES	10
BANCO DE TERRENOS	10
Aquisições de Terrenos	10
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO	11
Receita Operacional Bruta	11
Receita com Vendas de Imóveis	11
Receita com Prestação de Serviços	12
Receita Operacional Líquida	12
Lucro Bruto	13
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)	13
Despesas Comerciais	14
Outras Receitas e Despesas Operacionais	14
Resultado Financeiro	14
EBITDA	15
Resultado antes de participantes minoritários	16
Lucro Líquido	16
Resultado a Apropriar de Incorporação	17
DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL	18
Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras	18
Contas a Receber	18
Endividamento	19
Geração de Caixa (Cash Burn) ¹	20
DIRETO	20
RIVA – Destaques Operacionais	20
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO	22
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA	24
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA	25
GLOSSÁRIO	26



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Seguindo a tendência dos últimos anos, 2022 começou mostrando que riscos e incertezas devem continuar fazendo parte da realidade global. Durante o primeiro trimestre, assistimos com atenção aos desdobramentos do conflito entre Rússia e Ucrânia, que trouxe à tona elementos de maior tensão e volatilidade ao mercado. A pressão inflacionária observada ao longo de 2021 – e que parecia dar sinais de relativa normalização neste ano –, voltou a ser pauta no complicado cenário macroeconômico atual.

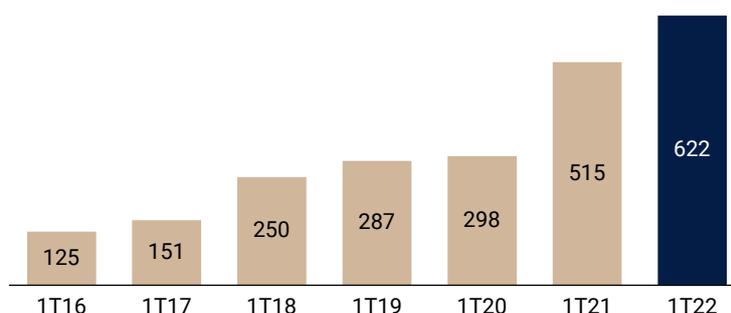
Pudemos observar também uma sensível mudança nas condições anteriormente vigentes no setor, sobretudo no âmbito do programa Casa Verde e Amarela, que em um cenário de aumento relevante dos custos, enfrentou uma redução drástica de capacidade de produção de novas unidades habitacionais, e inclusive, impactou no interesse em operar em alguns grupos do programa (principalmente o Grupo 2) por *players* incumbentes.

Mesmo com a sazonalidade de um 1º trimestre, característica amplamente conhecida no setor da construção civil, lançamos mais 9 empreendimentos ao longo do 1T22, totalizando um VGV de R\$ 599 milhões, sendo aproximadamente dois terços do valor referentes a produtos enquadrados sob a marca Direcional, sendo o restante na Riva.

Durante o trimestre, observamos também uma resposta muito positiva em relação à demanda por nossos produtos, o que resultou em um total de R\$ 622 milhões em vendas líquidas, com destaque para o mês de março, que superou novembro de 2021 como o melhor mês da história da Companhia nessa métrica. Esse desempenho permitiu um crescimento de 21% no VGV contratado no trimestre quando comparado ao volume do 1T21. No segmento Direcional, as vendas líquidas foram de R\$ 448 milhões, superando em 6% o número do trimestre anterior e em 16% o do mesmo trimestre do ano anterior. Por sua vez, o segmento Riva também mostrou performance de vendas superior à registrada no 1T21, totalizando R\$ 171 milhões no 1T22, um crescimento de 40% no período.

O gráfico abaixo ilustra a evolução pela qual o Grupo Direcional vem passando ao longo dos últimos anos. Visando expurgar a influência da sazonalidade, a comparação das vendas líquidas considerando apenas os primeiros trimestres dos últimos anos ratifica a assertividade da estratégia, por meio do evidente crescimento operacional que a Companhia vem entregando.

Evolução Vendas – 1º Trimestre
(VGV 100% - R\$ milhões)



Em termos de receita bruta, o resultado do 1T22 mostrou uma apropriação de R\$ 489 milhões, um crescimento de 10% em relação ao 1T21. Desse total, a linha de receitas com vendas de imóveis foi responsável por cerca de 97% do *mix*, enquanto as receitas com prestação de serviços representaram os 3% restantes. É válido ressaltar que, no período de doze meses encerrados no 1T22 (1T22 LTM), a receita operacional bruta alcançou a marca de R\$ 2 bilhões, volume 11% superior ao que havia sido observado no 1T21 LTM.

A receita líquida do 1T22 cresceu 13% em relação ao 1T21, somando R\$ 468 milhões. Ao levarmos em conta o expressivo aumento de vendas reportado nos últimos trimestres, e considerando também as expectativas em relação à evolução do volume de construção dessas unidades, enxergamos um cenário propício para atingirmos novos crescimentos nessa linha. O considerável aumento nas receitas a apropriar (REF), que também destacamos aqui, corroboram ainda mais essa visão.

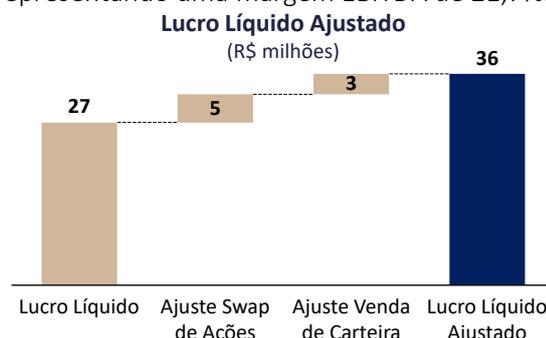
Levando em conta também as receitas geradas através da atividade das SPEs não consolidadas no balanço da Direcional (controladas em conjunto), o volume total de receita líquida, somando a receita desses projetos à receita contábil, foi de R\$ 514 milhões no trimestre (+18% sobre o 1T21) e R\$ 2,0 bilhões no 1T22 LTM (+17% sobre o 1T21 LTM).



Sob a ótica da eficiência na gestão de custos, entendemos ser importante destacar, mais uma vez, o papel imprescindível do nosso processo de acompanhamento detalhado dos orçamentos dos projetos, avaliando e ajustando os números de cada um deles recorrentemente. Com isso, o lucro bruto ajustado¹ do 1T22 totalizou R\$ 168 milhões, um incremento de 13% quando comparado ao 1T21, representando uma margem bruta ajustada¹ de 36,0% – permanecendo uma das mais destacadas do setor. No 1T22 LTM, o lucro bruto ajustado foi de R\$ 671 milhões, com margem de 36,6%.

As despesas gerais e administrativas do trimestre mantiveram-se em linha com o montante registrado no trimestre anterior, enquanto as despesas comerciais apresentaram queda de 16% no mesmo período de comparação, com diluição de 0,8 p.p. em relação às vendas líquidas. Com isso, o EBITDA ajustado¹ do 1T22 atingiu R\$ 97 milhões, valor 25% superior ao indicador do 1T21, com uma margem EBITDA ajustada¹ de 20,7%, ganho de 1,9 p.p. no período. Vale ressaltar que, considerando os últimos doze meses encerrados no 1T22, o EBITDA ajustado totalizou R\$ 397 milhões, representando uma margem EBITDA de 21,7%.

Com o resultado do desempenho comentado acima, o lucro líquido contábil da Companhia foi de R\$ 27 milhões no 1T22 e margem líquida de 5,9%. No entanto, analisando o lucro líquido desconsiderando os efeitos não recorrentes causados pelo (i) *swap* de ações de emissão da própria Companhia, contratado no âmbito do programa de recompra de ações conforme aprovado em dezembro de 2021, que causou um impacto negativo no resultado deste trimestre no montante de R\$ 5 milhões; e (ii) despesas decorrentes da operação de venda de carteira no valor de R\$ 3 milhões, o lucro líquido teria atingido o valor de R\$ 36 milhões.



Nossa estrutura de capital manteve-se conservadora, algo que consideramos ideal para permitir o crescimento das operações de forma saudável. A posição de caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras encerrou o trimestre em R\$ 1,1 bilhão, enquanto o saldo bruto de empréstimos e financiamentos foi de R\$ 1,3 bilhão. Considerando o cronograma de amortização do nosso endividamento, observamos que a posição atual de caixa atual mostra-se mais que suficiente para cobrir os próximos 4 anos do endividamento bruto total. O prazo médio ponderado de vencimento foi de 39 meses, sendo que aproximadamente 86% do endividamento total é de longo prazo. O índice de alavancagem, medido pela dívida líquida ajustada² em relação ao patrimônio líquido, encerrou o trimestre em 15,4%.

Durante o mês de fevereiro, após aprovação do Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE), tivemos a grande satisfação de iniciar as atividades da Direto. Mirando manter a atuação tanto na linha de atacado, quanto na de varejo, a subsidiária intermediou, em seu primeiro mês, operações de crédito imobiliário que superaram R\$ 40 milhões. Estamos muito otimistas quanto ao potencial de desenvolvimento que a Direto pode alcançar, e acreditamos que o caminho que estamos pavimentando é bem promissor e cheio de oportunidades, promovendo potencialmente uma nova avenida de crescimento e de criação de valor para o grupo Direcional.

Não poderíamos deixar de dedicar um espaço da nossa carta a um tema que tem feito cada vez mais parte do nosso dia a dia aqui no grupo Direcional. Após termos expandido o escopo de atuação do comitê ESG da Companhia, ampliando o número e a atuação das diferentes áreas que o compõem, e após termos finalizado a análise de nossa matriz de materialidade, que contou com a participação de diferentes *stakeholders*, seguimos engajados na coleta e apuração dos indicadores que serão tratados em nosso Relatório Anual de Sustentabilidade. Tem sido nítido o empenho dos colaboradores das mais diversas áreas de atuação, construindo a várias mãos o material que está tomando a forma do nosso relatório.

Por isso e por todo o comprometimento que enxergamos nas atitudes de todos os que vestem a camisa da Direcional, gostaríamos de expressar o nosso mais profundo agradecimento. Que os desafios que surgirão em 2022 nos motivem a buscar os melhores caminhos e a ter cada vez mais vontade de ir além, como tem sido ao longo dos nossos 41 anos de história.

Muito obrigado,

Administração Direcional Engenharia S.A.

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

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



PRINCIPAIS INDICADORES

	1T22 (a)	4T21 (b)	1T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Indicadores Financeiros					
Receita Líquida (R\$ mil)	468.094	486.971	413.885	-3,9%	13,1%
Lucro Bruto (R\$ mil)	167.158	177.642	147.668	-5,9%	13,2%
Margem Bruta	35,7%	36,5%	35,7%	-0,8 p.p.	0,0 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ¹ (R\$ mil)	168.298	178.911	148.955	-5,9%	13,0%
Margem Bruta Ajustada ¹	36,0%	36,7%	36,0%	-0,8 p.p.	0,0 p.p.
EBITDA Ajustado ¹ (R\$ mil)	97.033	109.761	77.803	-11,6%	24,7%
Margem EBITDA Ajustada ¹	20,7%	22,5%	18,8%	-1,8 p.p.	1,9 p.p.
Lucro Líquido Ajustado ² (R\$ mil)	35.632	50.945	27.106	-30,1%	31,5%
Margem Líquida Ajustada ²	7,6%	10,5%	6,5%	-2,8 p.p.	1,1 p.p.
Lançamentos					
VGVLançado - 100% (R\$ mil)	599.069	693.381	577.060	-13,6%	3,8%
Direcional (R\$ mil)	396.445	335.827	450.862	18,1%	-12,1%
Riva (R\$ mil)	202.623	357.554	126.197	-43,3%	60,6%
VGVLançado - % Companhia (R\$ mil)	557.281	633.817	454.230	-12,1%	22,7%
Direcional (R\$ mil)	354.658	335.827	328.032	5,6%	8,1%
Riva (R\$ mil)	202.623	297.990	126.197	-32,0%	60,6%
Unidades Lançadas	2.831	3.146	2.471	-10,0%	14,6%
Direcional	2.136	1.909	2.009	11,9%	6,3%
Riva	695	1.237	462	-43,8%	50,4%
Vendas					
VGVLíquido Contratado - 100% (R\$ mil)	621.942	667.758	514.964	-6,9%	20,8%
Direcional (R\$ mil)	447.912	423.415	385.068	5,8%	16,3%
Riva (R\$ mil)	171.226	239.152	122.150	-28,4%	40,2%
Legado ³ (R\$ mil)	2.803	5.190	7.747	-46,0%	-63,8%
VGVLiq. Contratado - % Comp. (R\$ mil)	507.991	537.662	438.944	-5,5%	15,7%
Direcional (R\$ mil)	371.973	358.639	323.468	3,7%	15,0%
Riva (R\$ mil)	134.559	175.889	110.017	-23,5%	22,3%
Legado (R\$ mil)	1.458	3.135	5.459	-53,5%	-73,3%
Unidades Contratadas	2.945	3.146	2.702	-6,4%	9,0%
Direcional	2.347	2.318	2.250	1,3%	4,3%
Riva	592	813	430	-27,2%	37,7%
Legado	6	15	22	-60,0%	-72,7%
VSO Consolidada - (% VGV)	16%	17%	17%	-1 p.p.	-1 p.p.
VSO Direcional - (% VGV)	18%	17%	17%	1 p.p.	1 p.p.
VSO Riva - (% VGV)	14%	19%	20%	-5 p.p.	-6 p.p.
VSO Legado - (% VGV)	3%	4%	5%	-2 p.p.	-2 p.p.
Outros Indicadores					
ROE Anualizado Ajustado ²	11%	16%	16%	14%	9%
Caixa, Equivalentes e Aplicações (R\$ mil)	1.060.253	1.049.160	934.763	946.589	974.980
Dívida Bruta (R\$ mil)	1.290.949	1.241.402	1.201.201	1.190.639	1.077.179
Dívida Líquida Ajustada ⁴ (R\$ mil)	230.696	195.910	266.238	241.610	104.208
Patrimônio Líquido Total (R\$ mil)	1.491.187	1.458.780	1.356.494	1.297.797	1.348.987
Geração de Caixa (Cash Burn) ⁵	-34.406	19.542	-22.700	-28.929	14.735
Dívida Líquida Ajustada ⁴ / Patrimônio Líquido	15,5%	13,4%	19,6%	18,6%	7,7%
Estoque - 100 % (R\$ mil)	3.310.357	3.257.244	3.178.011	2.721.703	2.555.989
LandBank - 100 % (R\$ mil)	27.797.921	26.806.722	25.474.475	26.486.852	24.936.829
LandBank - Unidades	156.004	151.744	147.702	151.357	144.223

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

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

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

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

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

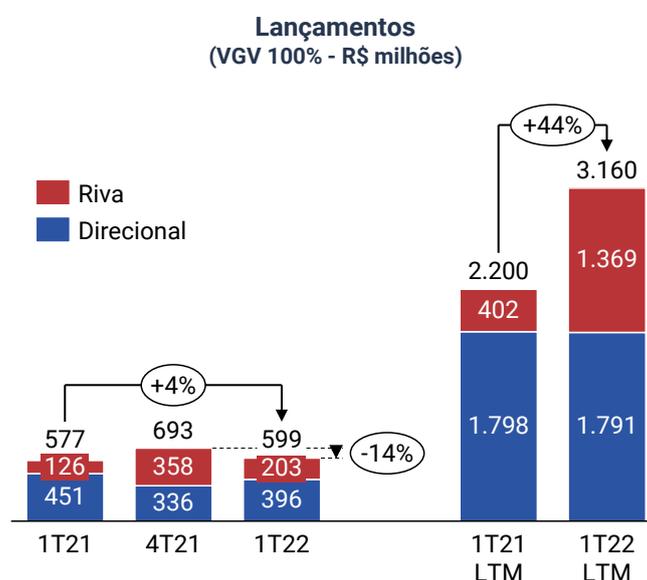


LANÇAMENTOS

A Companhia realizou o lançamento de 9 novos empreendimentos/etapas no 1T22, representando um VGV de R\$ 599 milhões (R\$ 557 milhões % Companhia), volume 4% maior que o registrado no 1T21 e 14% abaixo do VGV lançado no 4T21. A representatividade do segmento Direcional no *mix* de lançamentos alcançou 66%, enquanto os produtos Riva representaram 34% do VGV lançado.

Considerando os últimos doze meses encerrados no 1º trimestre de 2022 (1T22 LTM), o volume de lançamentos cresceu 44% em comparação a igual período do ano anterior (1T21 LTM). Nesse sentido, cabe observar a nítida contribuição da Riva no total lançado dos últimos doze meses.

Por fim, vale ressaltar que a participação do Grupo (Direcional + Riva) atingiu 93% do VGV lançado no trimestre, ante 79% no 1T21 e 91% no 4T21. Este movimento está alinhado com a estratégia de crescimento dos resultados com aumento de sua participação nos projetos.



A tabela abaixo fornece maiores informações a respeito dos lançamentos do 1T22:

Lançamentos	1T22 (a)	4T21 (b)	1T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
VGVLançado - 100% (R\$ mil)	599.069	693.381	577.060	-13,6%	3,8%
Direcional	396.445	335.827	450.862	18,1%	-12,1%
Riva	202.623	357.554	126.197	-43,3%	60,6%
VGVLançado - % Companhia (R\$ mil)	557.281	633.817	454.230	-12,1%	22,7%
Direcional	354.658	335.827	328.032	5,6%	8,1%
Riva	202.623	297.990	126.197	-32,0%	60,6%
Unidades Lançadas	2.831	3.146	2.471	-10,0%	14,6%
Direcional	2.136	1.909	2.009	11,9%	6,3%
Riva	695	1.237	462	-43,8%	50,4%
% Companhia Médio	93,0%	91,4%	78,7%	2 p.p.	14 p.p.
Preço Médio (R\$/unidade)	211.610	220.401	233.533	-4,0%	-9,4%
Direcional	185.602	175.918	224.421	5,5%	-17,3%
Riva	291.544	289.049	273.155	0,9%	6,7%

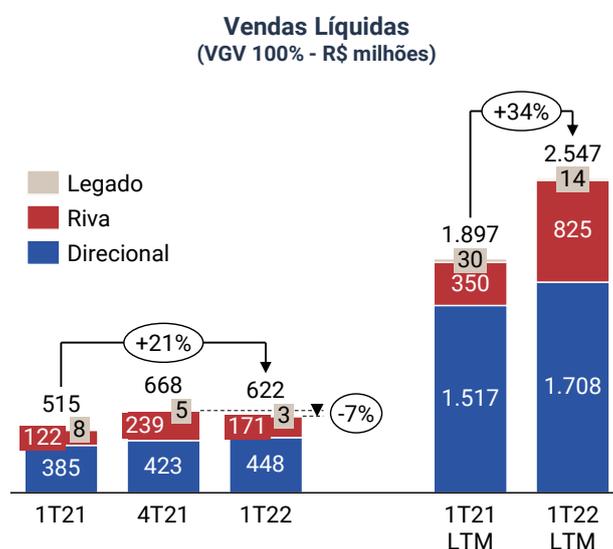


VENDAS CONTRATADAS

As vendas líquidas contratadas durante o 1T22 somaram R\$ 622 milhões (R\$ 508 milhões % Companhia), crescimento de 21% em relação ao 1T21, e queda de 7% sobre o 4T21. É válido observar que o mês de março de 2022 ficou marcado como o **melhor mês de vendas líquidas da história da Direcional**. Com isso, a Companhia registrou seu maior volume de vendas para um 1º trimestre.

No segmento Direcional, as vendas líquidas alcançaram R\$ 448 milhões no 1T22, superando em 6% o VGV líquido contratado no 4T21 e em 16% o volume do 1T21, confirmando a resiliência do segmento.

No 1T22 LTM, as vendas líquidas do Grupo totalizaram R\$ 2,5 bilhões (R\$ 2,1 bilhões % Companhia), um crescimento de 34% na comparação com o 1T21 LTM. No período em questão, a Riva representou cerca de 32% na *mix* de vendas do Grupo, enquanto a Direcional contribuiu com 67% do total vendido. Nos dois segmentos, houve crescimento do VGV líquido contratado.



A tabela abaixo consolida as informações de vendas líquidas contratadas no 1T22:

Vendas Líquidas Contratadas	1T22 (a)	4T21 (b)	1T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
VGV Líquido Contratado - 100% (R\$ mil)	621.942	667.758	514.964	-6,9%	20,8%
Direcional	447.912	423.415	385.068	5,8%	16,3%
Riva	171.226	239.152	122.150	-28,4%	40,2%
Legado ¹	2.803	5.190	7.747	-46,0%	-63,8%
VGV Líquido Contratado - % Companhia (R\$ mil)	507.991	537.662	438.944	-5,5%	15,7%
Direcional	371.973	358.639	323.468	3,7%	15,0%
Riva	134.559	175.889	110.017	-23,5%	22,3%
Legado	1.458	3.135	5.459	-53,5%	-73,3%
Unidades Contratadas	2.945	3.146	2.702	-6,4%	9,0%
Direcional	2.347	2.318	2.250	1,3%	4,3%
Riva	592	813	430	-27,2%	37,7%
Legado	6	15	22	-60,0%	-72,7%
VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGV	16%	17%	17%	-1 p.p.	-1 p.p.
Direcional	18%	17%	17%	1 p.p.	1 p.p.
Riva	14%	19%	20%	-5 p.p.	-6 p.p.
Legado	3%	4%	5%	-2 p.p.	-2 p.p.

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

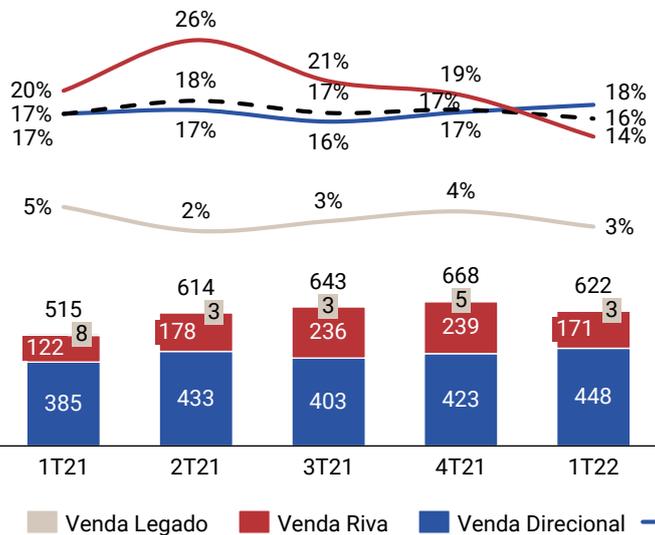


VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

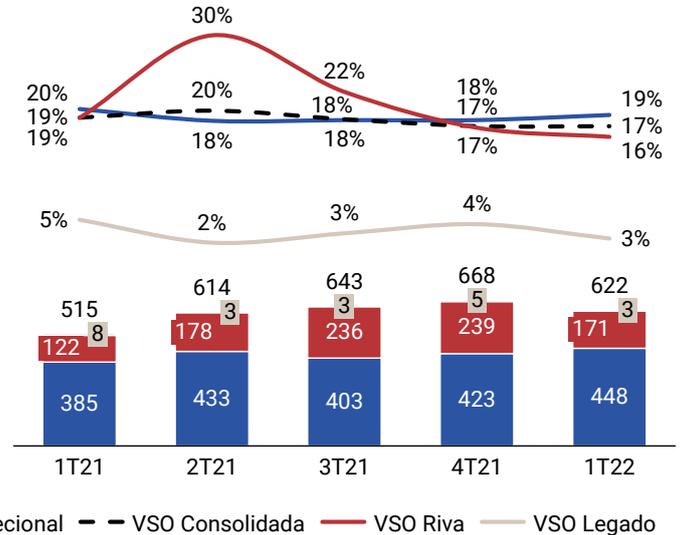
A velocidade de vendas líquidas do 1T22, medida pelo indicador VSO (Vendas Líquidas sobre Oferta), foi de 16% na visão consolidada. A VSO dos projetos da Direcional, excluindo o Legado, alcançou 18% no trimestre, enquanto a VSO do segmento Riva foi de 14% no período.

Entretanto, cabe ressaltar que uma parte relevante dos lançamentos ocorreu no final do trimestre. Consequentemente, esses produtos não tiveram tempo suficiente de vendas no período. Para analisar a velocidade das vendas desconsiderando essa distorção, foi calculada também a VSO de estoque, isto é, excluindo o VGV lançado no 1T22 e suas respectivas vendas. Nesse cenário, o indicador atingiu 17% na visão consolidada. Nos projetos Direcional ex-Legado, a VSO de estoque chegou a 19%, e no segmento Riva, ela foi de 16%.

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



Vendas Líquidas e VSO de Estoque
(VGV 100% - R\$ milhões)



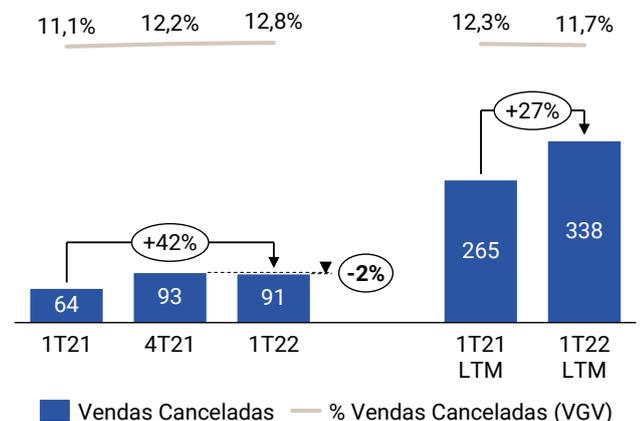
Distratos

No 1T22, o total de distratos foi de R\$ 91 milhões (R\$ 74 milhões % Companhia), uma redução de 2% em relação ao número do 4T21. O percentual de distratos sobre as vendas brutas foi de 12,8% no trimestre.

Considerando o período de 12 meses encerrados no 1T22, o total de distratos somou R\$ 338 milhões (R\$ 284 milhões % Companhia), volume 27% acima do que havia sido registrado no 1T21 LTM. Entretanto, o índice de vendas canceladas sobre as vendas brutas caiu 0,6 p.p., passando de 12,3% para 11,7% no período.

A tabela abaixo detalha informações referentes ao 1T22:

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





Distratos ¹	1T22 (a)	4T21 (b)	1T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Distratos - 100% (R\$ mil)	-91.020	-93.208	-64.176	-2,3%	41,8%
VGV Bruto Contratado (100%)	712.961	760.966	579.141	-6,3%	23,1%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	12,8%	12,2%	11,1%	1 p.p.	2 p.p.
Distratos - % Companhia (R\$ mil)	-73.923	-81.397	-57.598	-9,2%	28,3%
VGV Bruto Contratado (% Companhia)	581.914	619.059	496.543	-6,0%	17,2%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	12,7%	13,1%	11,6%	0 p.p.	1 p.p.

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

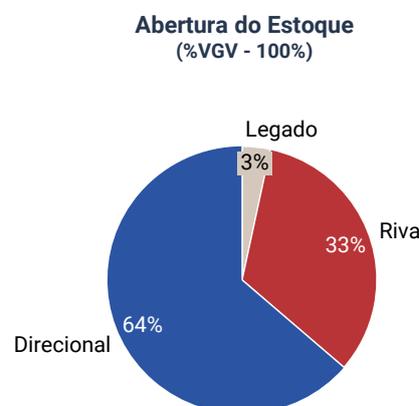
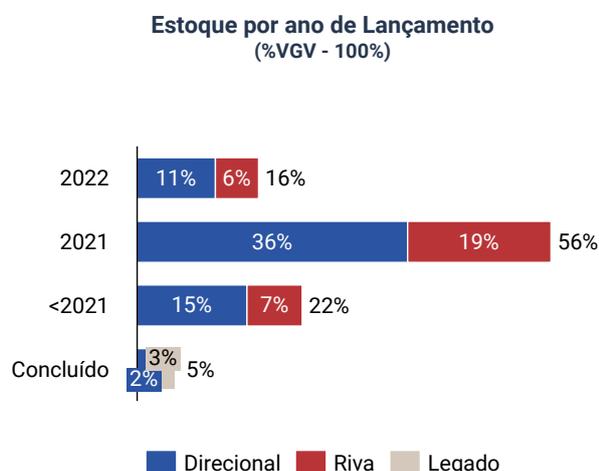
ESTOQUE

A Direcional encerrou o 1T22 com 14.513 unidades em estoque, somando VGV de R\$ 3,3 bilhões (R\$ 2,7 bilhões % Companhia).

A tabela abaixo apresenta o estoque a valor de mercado, aberto por estágio de construção e por tipo de produto. Vale destacar que menos de 6% do VGV total refere-se a unidades concluídas, sendo 2% relativos a projetos Direcional exceto Legado, e menos de 1% relativo a produtos Riva.

Estoque a Valor de Mercado	VGV Total				VGV % Companhia			
	Direcional	Riva	Legado	Total	Direcional	Riva	Legado	Total
Em andamento (R\$ milhões)	2.046	1.078	0	3.124	1.697	857	0	2.554
% Total	62%	33%	0%	94%	62%	32%	0%	94%
Concluído (R\$ milhões)	61	14	111	186	55	14	95	164
% Total	2%	0%	3%	6%	2%	1%	4%	6%
Total (R\$ milhões)	2.107	1.092	111	3.310	1.753	870	95	2.719
% Total	64%	33%	3%	100%	64%	32%	4%	100%
Total Unidades	10.561	3.651	301	14.513	10.561	3.651	301	14.513
% Total Unidades	73%	25%	2%	100%	73%	25%	2%	100%

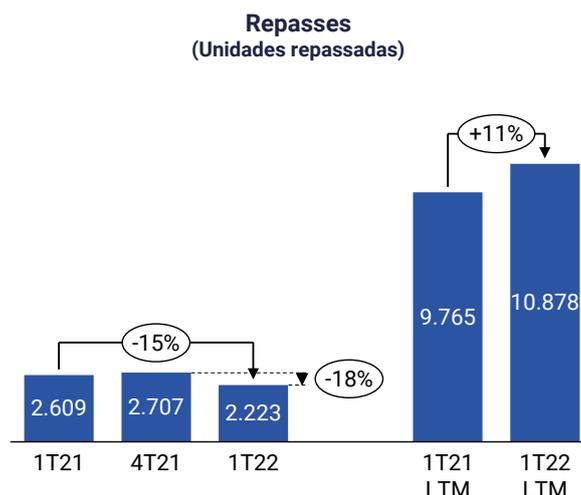
Os gráficos a seguir apresentam maior detalhamento sobre evolução e segmentação do estoque. Cabe destacar que cerca de 72% do VGV em estoque está em projetos lançados a partir de 2021.





REPASSES

O volume de repasses do 1T22 totalizou 2.223 unidades, valor 18% inferior ao observado no 4T21 e 15% em relação ao 1T21. No 1T22 LTM, os repasses somaram um total de 10.878 unidades, o que correspondeu a um aumento de 11% sobre a quantidade registrada no 1T21 LTM.



EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

A Direcional entregou 9 empreendimentos/etapas durante o 1T22, correspondendo a um total de 2.720 unidades, 92% das quais enquadradas no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela (PCVA).

BANCO DE TERRENOS

O *landbank* total da Direcional ao final do 1T22 representava um potencial de desenvolvimento de 156 mil unidades e VGV de R\$ 28 bilhões (R\$ 25 bilhões % Companhia).

O custo médio de aquisição do banco de terrenos é de 11% do VGV potencial, sendo que 78% será pago via permuta, com reduzido impacto no caixa antes do início de desenvolvimento do empreendimento.

Evolução do Banco de Terrenos (R\$ milhões)	Terrenos 2021	Aquisições 1T22	Lançamentos 1T22	Ajustes ¹	Terrenos 1T22	VGV % Cia. 1T22	Unidades
VGV Total	26.807	1.585	(599)	6	27.798	25.276	156.004

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

Aquisições de Terrenos

Ao longo do 1T22, foram adquiridos 9 terrenos, com um potencial de construção de 7,8 mil unidades e VGV de R\$ 1,6 bilhão (R\$ 1,1 bilhão % Companhia).

O custo médio de aquisição no trimestre foi equivalente a 10% do VGV potencial, sendo que 67% do pagamento se dará via permuta.



DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita Operacional Bruta

A Receita Bruta da Direcional totalizou R\$ 489 milhões no 1T22, um crescimento de 10% em relação ao 1T21, e ficando 7% abaixo em relação ao 4T21. No período de doze meses encerrados no 1T22, a Receita Operacional Bruta atingiu R\$ 2 bilhões, volume 11% superior ao registrado no 1T21 LTM.

Em termos de representatividade no *mix*, a linha de receitas com vendas de imóveis foi responsável por 97% do total da receita apropriada no trimestre. No 1T22 LTM, a representatividade foi de 96%.

Receita Bruta (R\$ mil)	1T22 (a)	4T21 (b)	1T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receita Operacional Bruta	488.974	528.064	443.882	-7,4%	10,2%
Com vendas de imóveis	474.798	503.290	423.180	-5,7%	12,2%
Com prestação de serviços	14.176	24.774	20.702	-42,8%	-31,5%

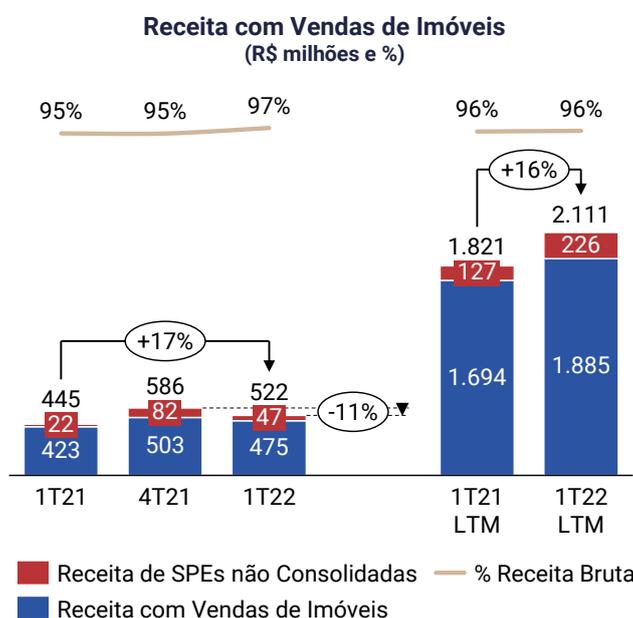
Receita com Vendas de Imóveis

A Receita Bruta com vendas de imóveis, que consolida os resultados das vendas dos produtos Direcional, Riva e do Legado, totalizou R\$ 475 milhões no 1T22, representando aumento de 12% em relação ao 1T21, e uma retração de 6% sobre o 4T21. É válido ressaltar que o desempenho dessa rubrica está atrelado, sobretudo, ao volume de vendas e à evolução de construção observados em determinado período.

No 1T22 LTM, a Receita Bruta com vendas de imóveis cresceu 11% em relação ao 1T21 LTM, totalizando R\$ 1,9 bilhão.

Ao se considerar também a Receita Bruta com Vendas provenientes de produtos que não são consolidados no balanço da Companhia (controladas em conjunto), observa-se um atingimento de R\$ 47 milhões no 1T22 e de R\$ 226 milhões no 1T22 LTM.

Somando-se a receita com vendas desses projetos não consolidados à receita com vendas contábil, o volume total foi de R\$ 522 milhões no 1T22 (+17% sobre o 1T21) e de R\$ 2,1 bilhões no 1T22 LTM (+16% na comparação com o 1T21 LTM).



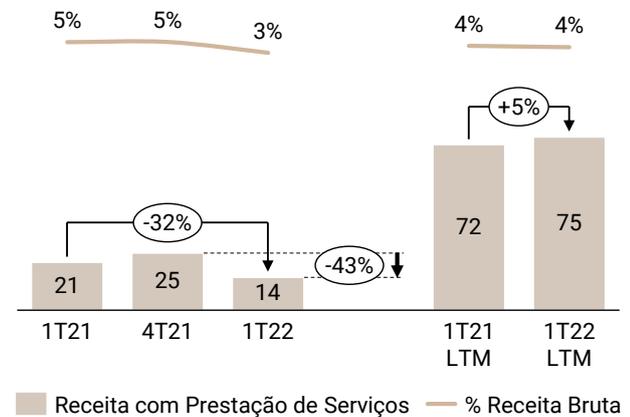


Receita com Prestação de Serviços

A Receita Bruta do segmento de prestação de serviços contribuiu com 3% do total reconhecido no trimestre. Essa linha é composta por (i) corretagem sobre vendas realizadas por corretora própria; (ii) taxa de administração de obras; e (iii) reconhecimento de receitas das obras em regime de empreitada (antigo MCMV Faixa 1).

No 1T22, a receita do segmento foi de R\$ 14 milhões, 43% abaixo do observado no 4T21 e 32% abaixo do 1T21. No 1T22 LTM, a receita apropriada relativa a prestação de serviços totalizou R\$ 75 milhões, um crescimento de 5% em relação ao 1T21 LTM. Conforme já tratado nas divulgações de resultado anteriores, é esperado que essa linha de receita tenha baixa representatividade no total da Receita Bruta.

Receita com Prestação de Serviços
(R\$ milhões e %)



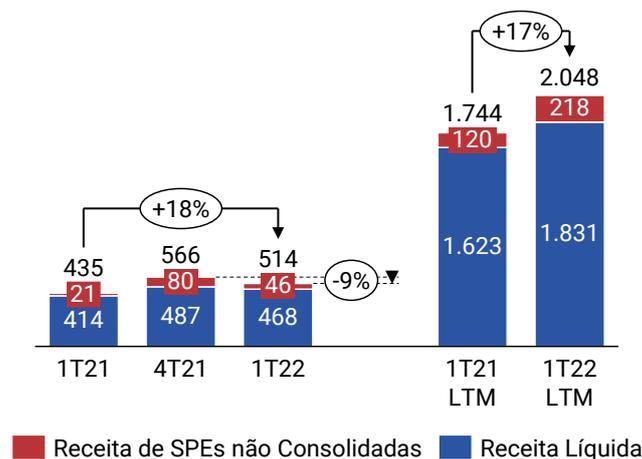
Receita Operacional Líquida

A Receita Operacional Líquida do 1T22 totalizou R\$ 468 milhões, representando crescimento de 13% quando comparada ao valor do 1T21. Considerando o 1T22 LTM, a Receita Líquida também foi 13% maior que no 1T21 LTM, totalizando R\$ 1,8 bilhão.

É importante ressaltar que, ao longo dos últimos trimestres, observou-se uma mudança considerável no *mix* de vendas da Companhia, com maior representatividade de unidades mais próximas do lançamento, em detrimento de unidades concluídas ou em estágio de obra mais avançado. Esse efeito ocasiona uma menor aceleração de receita apropriada em um primeiro momento e, conseqüentemente, um aumento das receitas a apropriar (REF). Nesse sentido, os recordes de vendas registrados nos últimos trimestres devem impactar o crescimento da Receita Líquida de forma relevante nos próximos trimestres, conforme evolução do volume de construção das unidades.

Levando em consideração apenas as controladas em conjunto, a Receita Líquida desses projetos que não são consolidados no balanço da Companhia foi de R\$ 46 milhões no 1T22 e de R\$ 218 milhões no 1T22 LTM. O gráfico abaixo evidencia a receita líquida contábil somada à receita dessas SPEs não consolidadas. Nesse contexto, o volume total de receita líquida atingiu R\$ 514 milhões no trimestre (+18% sobre o 1T21) e R\$ 2,0 bilhões no 1T22 LTM (+17% sobre o 1T21 LTM).

Receita Líquida
(R\$ milhões)



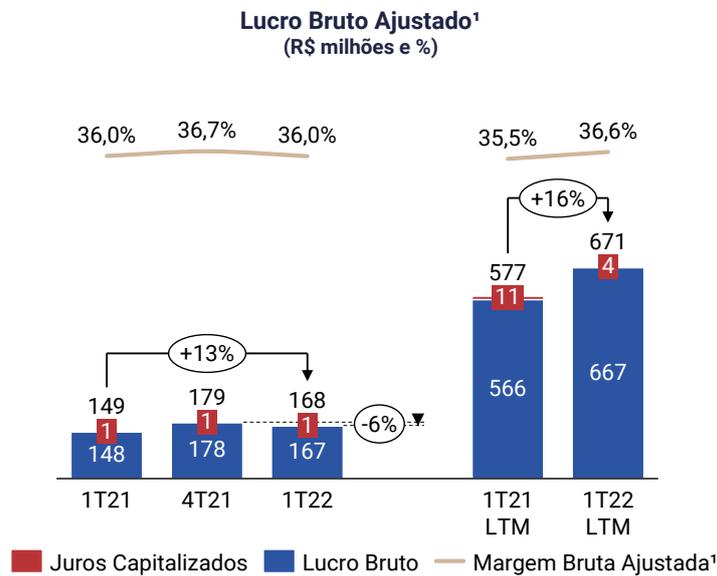


Lucro Bruto

O Lucro Bruto Ajustado¹ do 1T22 foi de R\$ 168 milhões, representando um crescimento de 13% na comparação com o 1T21. Assim, a Margem Bruta Ajustada¹ do período foi de 36,0%.

No 1T22 LTM, o Lucro Bruto Ajustado totalizou R\$ 671 milhões, montante 16% superior em relação ao 1T21 LTM. Nesse cenário, a Margem Bruta Ajustada foi de 36,6%, um ganho de 1,1 p.p. no período comparado.

O sólido patamar de Margem Bruta que a Direcional vem reportando trimestre após trimestre decorre, principalmente, (i) do constante monitoramento e elevação gradual dos preços dos produtos; (ii) da gestão de estoque de suprimentos, com avaliação cuidadosa das aquisições de insumos ao longo do ano; (iii) do ajuste no *mix* de produtos da Companhia; e (iv) da contínua busca por eficiência no controle de custos e do recorrente acompanhamento orçamentário de todas as obras em andamento.

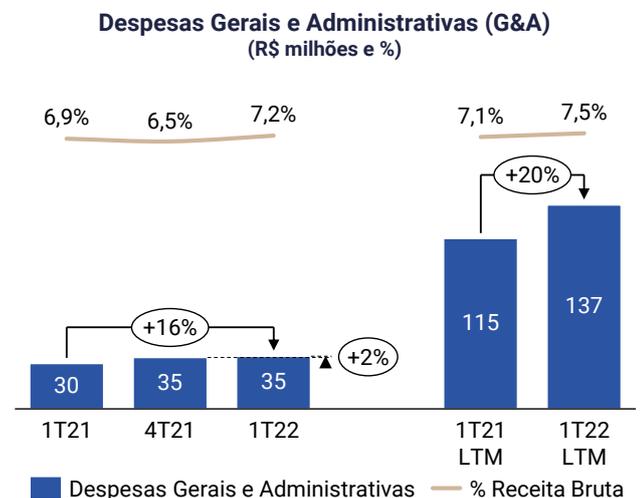


1 - Lucro Bruto e Margem Bruta ajustados: excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

No 1T22, as Despesas Gerais e Administrativas somaram R\$ 35 milhões, valor em linha com o registrado no 4T21 e 16% superior ao 1T21. Com isso, a representatividade sobre a Receita Bruta foi de 7,2% no trimestre.

O G&A acumulado nos doze meses encerrados no 1T22 foi de R\$ 137 milhões, um incremento de 20% em relação ao 1T21 LTM. Nesse caso, a representatividade do G&A sobre a Receita Bruta foi de 7,5%.



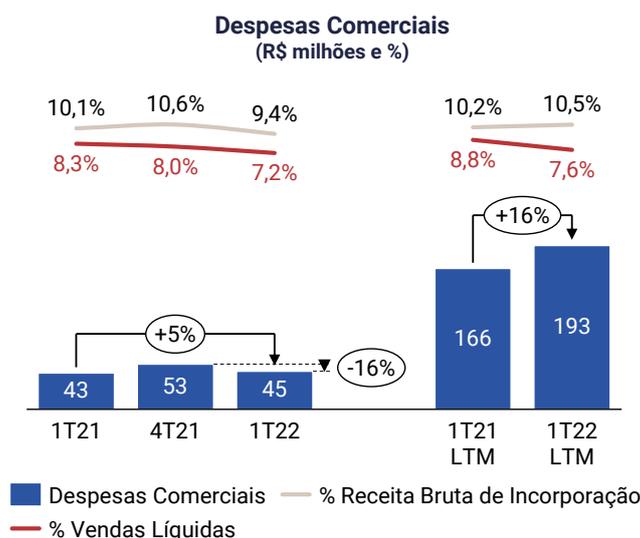


Despesas Comerciais

A linha de Despesas Comerciais é composta basicamente por despesas com comissões, marketing e manutenção de pontos de vendas. No 1T22, a conta atingiu um total de R\$ 45 milhões, valor 16% menor que o observado no 4T21, e 5% maior que o registrado no 1T21. A representatividade das Despesas Comerciais sobre a Receita Bruta de Incorporação foi diluída tanto na comparação com o trimestre anterior, quanto com o mesmo trimestre do ano anterior. Em relação às Vendas Líquidas, também foi observada diluição em relação a ambos os períodos.

No 1T22 LTM, a rubrica acumulou R\$ 193 milhões, volume 16% superior aos R\$ 166 milhões do 1T21 LTM, com diluição relevante quando avaliada a representatividade em relação às Vendas Líquidas.

Cabe pontuar que parte dessas despesas é reconhecida contabilmente em seu período de competência, enquanto as receitas são apropriadas de acordo com a metodologia PoC (*Percentage of Completion*). Desse modo, quando as vendas encontram-se em ciclo de crescimento, ocorre um descasamento temporal entre as despesas de determinado período e a velocidade de apropriação das receitas provenientes dessas vendas. Com isso, de acordo com a construção das unidades vendidas, espera-se uma diluição dessas despesas, dado o crescimento esperado da receita.



Outras Receitas e Despesas Operacionais

As Outras Receitas e Despesas Operacionais do 1T22 registraram resultado líquido negativo de R\$ 9 milhões. Os principais impactos nessa linha são: (i) constituição de provisões e despesas jurídicas que totalizaram cerca de R\$ 5 milhões; (ii) amortização de ágio por aquisição de participações societárias, totalizando cerca de R\$ 2 milhões; e (iii) despesas relacionadas à operação de venda de carteira de recebíveis no valor de R\$ 1 milhão.

Resultado Financeiro

No 1T22, o Resultado Financeiro apresentou valor líquido negativo de R\$ 26 milhões. Os principais fatores que impactaram esse resultado foram: (i) o resultado negativo de R\$ 5 milhões, decorrente de *swap* referenciado em ações de emissão da própria Companhia, contratado no âmbito do plano de recompra de ações aprovado em dezembro de 2021; (ii) as duas elevações da taxa Selic no período, passando de 9,25% a.a. para 11,75% a.a., o que repercutiu diretamente na remuneração do caixa e nas despesas financeiras atreladas ao endividamento da Companhia; e (iii) a operação de venda de parte da carteira de recebíveis, em valor aproximado de R\$ 2 milhões.



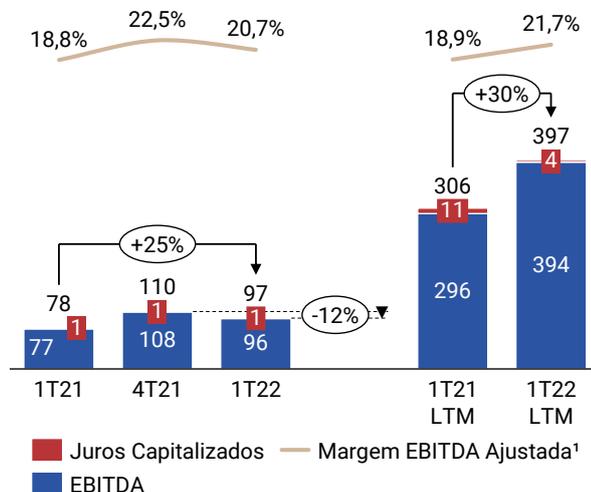
EBITDA

No 1T22, o EBITDA alcançou R\$ 96 milhões, representando uma Margem EBITDA de 20,5%. No acumulado de doze meses encerrados no 1T22, o EBITDA totalizou R\$ 394 milhões e a Margem EBITDA do período foi de 21,5%.

Foi calculado também o EBITDA Ajustado¹, considerando o ajuste pelos juros capitalizados de financiamento à produção, que compõem a linha de Custos. A métrica alcançou R\$ 97 milhões no 1T22, representando crescimento de 25% ante o 1T21. A Margem EBITDA Ajustada¹ foi de 20,7%.

Na visão acumulada, o EBITDA Ajustado totalizou R\$ 397 milhões no 1T22 LTM, representando uma Margem EBITDA Ajustada de 21,7%. Dessa maneira, a Companhia segue evidenciando seu foco na eficiência operacional e na busca contínua por melhoria.

EBITDA Ajustado¹ (R\$ milhões e %)



Recomposição do EBITDA (R\$ mil)	1T22 (a)	4T21 (b)	1T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Lucro Líquido do Período	27.431	44.526	27.106	-38,4%	1,2%
(+) Depreciação e amortização	14.185	13.662	12.168	3,8%	16,6%
(+) Imposto de renda e contribuição social	9.805	9.904	7.956	-1,0%	23,2%
(+) Participação dos acionistas minoritários	18.639	16.239	9.005	14,8%	107,0%
(+/-) Resultado financeiro	25.834	24.161	20.282	6,9%	27,4%
EBITDA	95.893	108.492	76.516	-11,6%	25,3%
Margem EBITDA	20,5%	22,3%	18,5%	-2 p.p.	2 p.p.
(+) Custo financiamento à produção	1.140	1.269	1.287	-10,2%	-11,4%
EBITDA ajustado¹	97.033	109.761	77.803	-11,6%	24,7%
Margem EBITDA ajustada¹	20,7%	22,5%	18,8%	-2 p.p.	2 p.p.

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

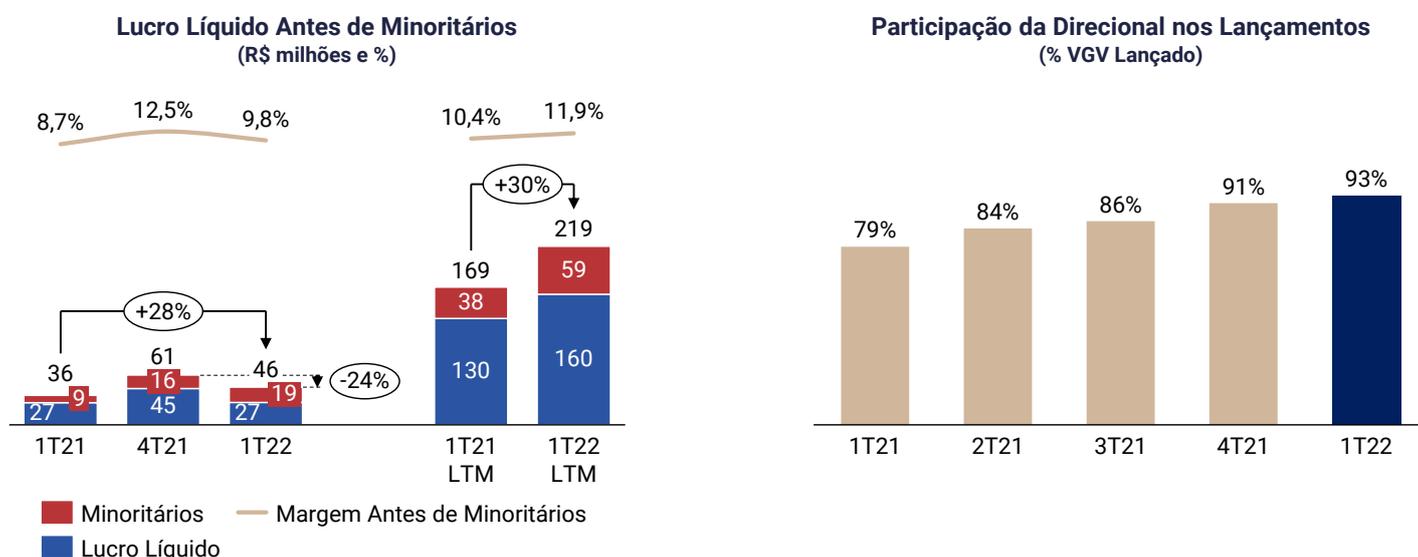


Resultado antes de participantes minoritários

No 1T22, o Resultado antes dos participantes não controladores em SPE e SCP ("Minoritários") foi de R\$ 46 milhões, representando crescimento de 28% em relação ao 1T21, e retração de 24% em relação ao 4T21. A Margem resultante no período foi de 9,8%.

No 1T22 LTM, o Resultado antes dos Minoritários totalizou R\$ 219 milhões, crescimento de 30% em relação ao 1T21 LTM, representando uma Margem de 11,9% no período.

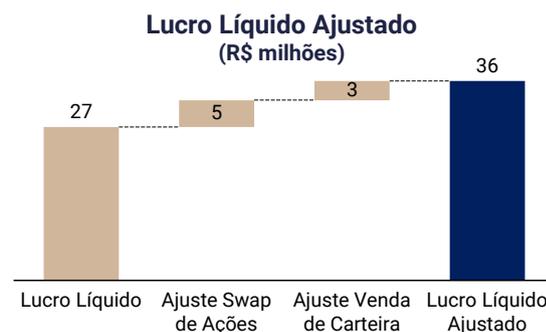
Vale ressaltar que o desenvolvimento de projetos em sociedade fez parte da estratégia para acelerar a expansão da Companhia no início do ciclo de crescimento, permitindo maior diluição das despesas.



Por fim, importante destacar a evolução no movimento de aumento da participação da Companhia e consequente diluição dos sócios minoritários nos projetos lançados. Conforme gráfico acima, os lançamentos do 1T22 atingiram índice de participação da Companhia de 93% do VGV. Nesse sentido, também vale citar que a participação do Grupo (Direcional + Riva), considerando apenas os projetos que são consolidados no resultado, atingiu 92% do total do VGV em estoque e 88% nas Receitas a Apropriar. O desenvolvimento desses projetos, cuja participação da Direcional é maior, resultará na redução da participação dos sócios minoritários no resultado consolidado da Companhia.

Lucro Líquido

O Lucro Líquido contábil da Companhia foi de R\$ 27 milhões no 1T22, valor em linha com o registrado no 1T21. Em relação ao 4T21, o valor foi 38% menor. Com isso, a Margem Líquida do período foi de 5,9%. Em complemento, analisando o lucro líquido desconsiderando os efeitos não recorrentes causados pelo (i) swap de ações de emissão da própria Companhia, no âmbito do programa de recompra de ações, no montante de R\$ 5 milhões; e (ii) impacto das despesas decorrentes da operação de venda de carteira incorridas nas linhas de despesas financeiras e outras despesas e receitas no valor total de aproximadamente R\$ 3 milhões, o lucro líquido do 1T22 seria de R\$ 36 milhões.



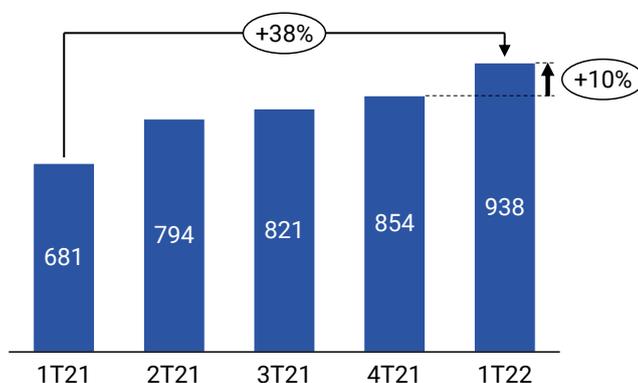


Resultado a Apropriar de Incorporação

No encerramento do 1T22, a Receita a Apropriar (REF) consolidada foi de R\$ 940 milhões. Considerando apenas o segmento de incorporação, a receita a apropriar totalizou R\$ 938 milhões, representando um crescimento de 10% em relação ao 4T21 e de 38% em relação ao 1T21.

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

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



A Margem REF do trimestre foi de 38,9%, 0,2 p.p. acima da margem do 4T21 e 0,3 p.p. abaixo da margem referente ao 1T21. A tabela abaixo apresenta um detalhamento do Resultado a Apropriar de Incorporação:

Resultado a Apropriar de Incorporação (R\$ milhões)	1T22 (a)	4T21 (b)	1T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receitas a Apropriar de Incorporação	938	854	681	9,8%	37,7%
Custo a Incurrer	-573	-524	-414	9,4%	38,4%
Resultado a Apropriar Incorporação	365	330	267	10,5%	36,6%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	38,9%	38,7%	39,2%	0,3 p.p.	-0,3 p.p.



DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL

Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras

O saldo de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras somava R\$ 1,1 bilhão no final do 1T22, em linha com o saldo registrado no trimestre anterior e 9% acima do valor observado no mesmo trimestre do ano anterior.

É importante ressaltar que a Direcional continua mantendo sua posição de caixa em níveis que a Companhia considera confortáveis para sustentar o crescimento das operações de acordo com o planejamento estratégico e ainda manter sua sólida política de retorno de capital para os acionistas.

Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras (R\$ mil)	1T22 (a)	4T21 (b)	1T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Caixa e Equivalentes de Caixa	753.588	723.954	801.483	4,1%	-6,0%
Aplicações Financeiras	306.665	325.206	173.497	-5,7%	76,8%
Total	1.060.253	1.049.160	974.980	1,1%	8,7%

Contas a Receber

O saldo contábil de Contas a Receber¹ no encerramento do 1T22 foi de R\$ 534 milhões, representando um incremento de 12% em relação ao 4T21 e de 24% em relação ao 1T21. Considerando o saldo de Contas a Receber por Venda de Imóveis, bem como a Receita Operacional Líquida desse segmento, o indicador de Dias de Contas a Receber² foi de 102 dias, aumento de 15% em relação ao 4T21 e de 12% na comparação com o 1T21. Esse resultado mantém a gestão de recebíveis em níveis bem controlados, com um dos melhores indicadores do setor.

Contas a Receber ¹ (R\$ mil)	1T22 (a)	4T21 (b)	1T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Venda de Imóveis	515.643	458.931	398.580	12,4%	29,4%
Prestação de Serviços	15.822	15.289	29.281	3,5%	-46,0%
Venda de Terreno	2.123	2.126	1.497	-0,2%	41,8%
Total	533.588	476.346	429.358	12,0%	24,3%
Parcela Circulante	307.780	231.761	253.720	32,8%	21,3%
Parcela Não-Circulante	225.808	244.585	175.638	-7,7%	28,6%
Contas a Receber – Venda de Imóveis	515.643	458.931	398.580	12,4%	29,4%
Receita Operacional Líquida – Venda de Imóveis	456.916	465.731	395.647	-1,9%	15,5%
Dias de Contas a Receber ²	102	89	91	14,5%	12,0%

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

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

Segundo as regras contábeis atuais, o reconhecimento de Contas a Receber é proporcional ao índice de execução das respectivas obras (*Percentage of Completion* - PoC). Desse modo, o saldo de Contas a Receber das unidades vendidas de incorporação e ainda não construídas não está integralmente refletido nas Demonstrações Contábeis. Nesse sentido, cabe ressaltar que o saldo total de Contas a Receber da Direcional no encerramento do 1T22 era de R\$ 1,5 bilhão.



Endividamento

Ao final do 1T22, o saldo bruto de Empréstimos e Financiamentos era de R\$ 1,3 bilhão, montante 4% superior ao saldo registrado no encerramento do 4T21, e 20% superior ao saldo no 1T21.

Cabe observar que a posição de caixa atual mostra-se mais que suficiente para cobrir os próximos 4 anos do endividamento bruto total. O índice de alavancagem, medido pela Dívida Líquida Ajustada² em relação ao Patrimônio Líquido, encerrou o trimestre em 15,4%, com aproximadamente **86% do endividamento total sendo de longo prazo**. O prazo médio ponderado de vencimento foi de 39 meses.

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

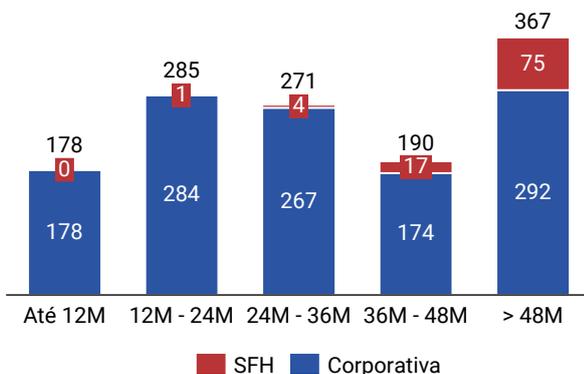
A tabela e os gráficos abaixo apresentam a abertura do endividamento, bem como seu cronograma de amortização.

Endividamento (R\$ mil)	1T22 (a)	4T21 (b)	1T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Empréstimos e Financiamentos	1.290.949	1.241.402	1.077.179	4,0%	19,8%
CRI	742.816	728.884	672.821	1,9%	10,4%
Debêntures	354.146	357.133	249.078	-0,8%	42,2%
Financiamento à Produção	96.616	42.172	41.271	129,1%	134,1%
CCB	83.617	100.445	100.194	-16,8%	-16,5%
Capital de Giro	0	0	0	n/a	n/a
FINAME e Leasing	13.753	12.768	13.815	7,7%	-0,4%
Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	1.060.253	1.049.160	974.980	1,1%	8,7%
Dívida Líquida ¹	230.696	192.242	102.199	20,0%	125,7%
Posição de contratos de swap	353	-3.668	-2.009	-109,6%	-117,6%
Dívida Líquida ajustada ²	230.343	195.910	104.208	17,6%	121,0%
Dívida Líquida Ajustada / Patrimônio Líquido	15,4%	13,4%	7,7%	2,0 p.p.	7,7 p.p.
Empréstimos e Financiamentos por indexador	1.290.949	1.241.402	1.077.179	4,0%	19,8%
TR	86.462	23.407	2.810	269,4%	2977,3%
IPCA	445.501	431.795	276.259	3,2%	61,3%
CDI	758.986	786.200	798.110	-3,5%	-4,9%

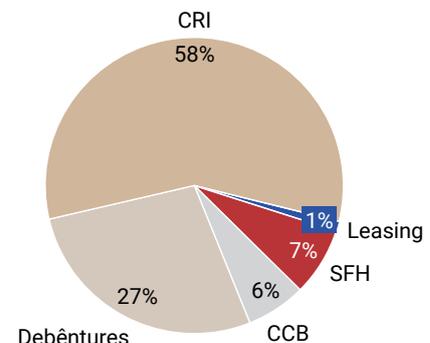
1 - Dívida Líquida: Saldo total das linhas de Empréstimos e Financiamentos reduzido pelo saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa.

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

Cronograma de Amortização da Dívida
(R\$ milhões)



Abertura da Dívida Bruta
(% da Dívida)





Geração de Caixa (Cash Burn)¹

No 1T22, houve consumo de caixa no valor de R\$ 34 milhões. Esse consumo deve-se ao importante crescimento operacional que a Companhia vem reportando nos últimos períodos, com significativa expansão dos volumes de lançamentos e vendas, além da gestão ativa dos estoques de suprimentos, com a avaliação cautelosa em relação às aquisições de insumos, que visa mitigar eventuais aumentos de preços e buscar a manutenção da rentabilidade dos projetos em patamares que a Companhia considera saudáveis.

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

DIRETO

Após aprovação do Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE), ocorrida durante o 1T22, a Direto iniciou suas atividades nas linhas de atacado e varejo no decorrer do mês de fevereiro.

Conforme Comunicado ao Mercado publicado em 04 de abril de 2022, em seu primeiro mês operacional, a subsidiária originou operações de crédito imobiliário que superaram R\$ 40 milhões.

RIVA – Destaques Operacionais

A Riva, subsidiária com atuação focada no segmento de média-baixa renda, lançou 2 empreendimentos no 1T22, totalizando um VGV de R\$ 203 milhões (R\$ 203 milhões % Companhia), volume 61% acima do 1T21.

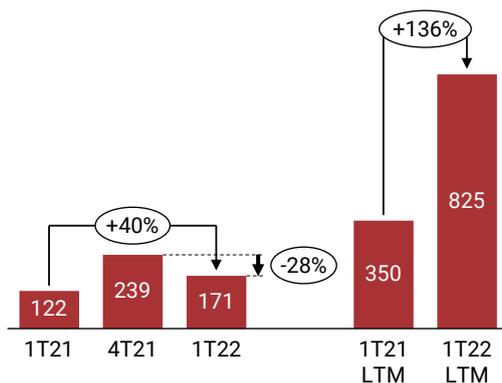
As vendas líquidas atingiram R\$ 171 milhões no 1T22 (R\$ 135 milhões % Companhia), crescimento de 40% em relação ao 1T21, e queda de 28% sobre o 4T21.

Conforme ressaltado anteriormente, a VSO do trimestre foi de 14%, sobretudo em função dos lançamentos terem ocorrido no final do mês de março, o que acaba limitando o tempo hábil de vendas desses empreendimentos ainda dentro do trimestre. Assim, levando em consideração apenas as vendas relativas aos produtos em estoque, o indicador VSO de estoque atingiu 16% no segmento Riva.

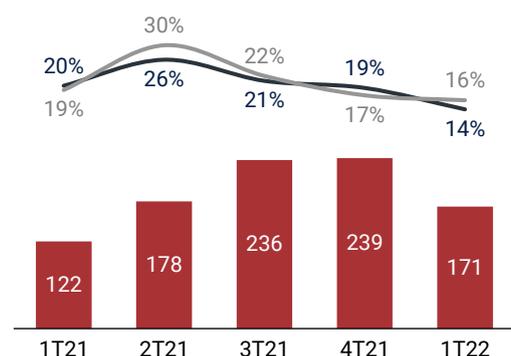
No 1T22 LTM, as vendas líquidas cresceram 136% em relação ao VGV vendido no 1T21 LTM, chegando a R\$ 825 milhões no período (R\$ 640 milhões % Companhia).



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



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



■ Vendas Líquidas — VSO — VSO de Estoque



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

CÓDIGO DA AÇÃO: DIRR3

Cotação 31/03/2022: R\$ 12,16

Número de Ações (Ex-Tesouraria):
149 milhões

Valor de Mercado:
R\$ 1.817 milhões / US\$ 384 milhões

Free Float:
54%

Volume médio diário 1T22:
1.788 mil ações
R\$ 21.143 mil
6.266 negócios

CONFERÊNCIA DE RESULTADOS

(em português com tradução simultânea para inglês)

Data: 06/05/2022 - Sexta-feira
10:00 - Horário de Brasília
09:00 - Horário de Nova Iorque

Conexão via:

Plataforma Zoom
<https://us06web.zoom.us/j/87279785644>

Canal da Direcional no YouTube
<https://www.youtube.com/watch?v=YCdti oh11C8>

CONTATOS

Equipe de RI

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

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

www.direcional.com.br

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



BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

IFRS

Balanço Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	31/03/2022	31/12/2021	Δ %
Ativo circulante			
Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	1.060.253	1.049.160	1%
Contas a receber	307.780	231.761	33%
Estoques	1.295.806	1.230.591	5%
Crédito com partes relacionadas	75.546	82.261	-8%
Tributos a recuperar	23.692	24.462	-3%
Contas a receber por alienação de investimentos	11.654	17.540	-34%
Outros créditos	260.077	220.565	18%
Total do ativo circulante	3.034.808	2.856.340	6%
Ativo não circulante			
Contas a receber	225.808	244.585	-8%
Estoques	2.273.294	2.303.436	-1%
Créditos com partes relacionadas	1.636	1.636	-
Depósitos judiciais	16.710	16.097	4%
Contas a receber por alienação de investimentos	0	0	-
Outros créditos	21.328	21.457	-1%
Investimentos	119.611	117.980	1%
Imobilizado	103.721	99.075	5%
Intangível	20.756	19.013	9%
Total do ativo não circulante	2.782.864	2.823.279	-1%
Total do ativo	5.817.672	5.679.619	2%



Balanco Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	31/03/2022	31/12/2021	Δ %
Passivo circulante			
Empréstimos e financiamentos	178.275	127.205	40%
Fornecedores	90.528	92.054	-2%
Obrigações trabalhistas	38.047	31.827	20%
Obrigações tributárias	24.061	25.094	-4%
Financiamento por arrendamento	10.188	10.088	1%
Credores por imóveis compromissados	96.367	62.779	54%
Adiantamento de clientes	26.466	14.705	80%
Outras contas a pagar	115.660	90.346	28%
Provisão para garantia	26.159	28.143	-7%
Débitos com partes relacionadas	16.473	14.600	13%
Total do passivo circulante	622.224	496.841	25%
Passivo não circulante			
Empréstimos e financiamentos	1.112.674	1.114.197	-0%
Fornecedores	6.845	5.958	15%
Provisão para garantia	15.074	12.051	25%
Obrigações tributárias	8.834	9.701	-9%
Financiamento por arrendamento	23.687	25.129	-6%
Credores por imóveis compromissados	2.049.724	2.060.218	-1%
Adiantamento de clientes	364.327	375.344	-3%
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	25.704	24.008	7%
Outras contas a pagar	97.392	97.392	-
Débitos com partes relacionadas	0	0	-
Total do passivo não circulante	3.704.261	3.723.998	-1%
Patrimônio líquido			
Capital social	752.982	752.982	-
Reservas de capital	177.690	177.690	-
Outorga de opção de ações	1.230	2.259	-46%
Ajuste de avaliação patrimonial	-29.685	-29.847	-1%
Ações em tesouraria	-5.407	-7.360	-27%
Reservas de lucros	431.403	404.153	7%
	1.328.213	1.299.877	2%
Participação dos não controladores	162.974	158.903	3%
Total do patrimônio líquido	1.491.187	1.458.780	2%
Total do passivo e patrimônio líquido	5.817.672	5.679.619	2%



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA

Demonstração de Resultados - Consolidada R\$ mil	1T22 (a)	4T21 (b)	1T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receita com venda de imóveis	474.798	503.290	423.180	-5,7%	12,2%
Receita com prestação de serviços	14.176	24.774	20.702	-42,8%	-31,5%
Receita bruta	488.974	528.064	443.882	-7,4%	10,2%
Deduções da receita - impostos incidentes e outros	-20.880	-41.093	-29.997	-49,2%	-30,4%
Receita operacional líquida	468.094	486.971	413.885	-3,9%	13,1%
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	-300.936	-309.329	-266.217	-2,7%	13,0%
Lucro bruto	167.158	177.642	147.668	-5,9%	13,2%
Despesas gerais e administrativas	-35.322	-34.558	-30.477	2,2%	15,9%
Despesas comerciais	-44.831	-53.126	-42.750	-15,6%	4,9%
Resultado com equivalência patrimonial	3.530	6.259	2.704	-43,6%	30,5%
Outras receitas e despesas operacionais	-8.827	-1.387	-12.797	536,3%	-31,0%
Receitas (despesas) operacionais	-85.450	-82.812	-83.320	3,2%	2,6%
Despesas financeiras	-62.142	-62.343	-29.111	-0,3%	113,5%
Receitas financeiras	36.308	38.182	8.829	-4,9%	311,2%
Resultado financeiro	-25.834	-24.161	-20.282	6,9%	27,4%
Resultado antes do imposto de renda e CSLL	55.874	70.669	44.066	-20,9%	26,8%
IR e CSLL - corrente e diferido	-9.805	-9.904	-7.956	-1,0%	23,2%
Resultado líquido antes de participantes em SCPs e SPEs	46.069	60.764	36.110	-24,2%	27,6%
Participantes em SCPs e SPEs	-18.638	-16.239	-9.004	14,8%	107,0%
Lucro líquido do período	27.431	44.526	27.106	-38,4%	1,2%
Margem Bruta	35,7%	36,5%	35,7%	-0,8 p.p.	0,0 p.p.
Margem Bruta Ajustada	36,0%	36,7%	36,0%	-0,8 p.p.	0,0 p.p.
Margem Líquida	5,9%	9,1%	6,5%	-3,3 p.p.	-0,7 p.p.



DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA

Demonstração de Fluxo de Caixa - Consolidado (RS Mil)	31/03/2022	31/03/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	55.874	44.066
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	14.185	12.168
Resultado de equivalência patrimonial	-3.530	-2.704
Receita de aplicações financeiras	-7.164	-798
Provisão para garantia	4.907	6.027
Juros sobre encargos e financiamentos	40.788	19.919
Hedge accounting - Valor justo	1.668	0
Variação cambial sobre empréstimos e financiamentos	0	1.098
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	3.502	1.009
Resultado com permuta física	-1.552	-6.984
Resultado das vendas de participações societárias	0	-142
Correção do contas a receber por aquisição de participações societárias	0	0
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	-381	2.436
Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	529	616
Ajuste ao valor realizável líquido de estoque concluído	31	-79
Provisão para perdas de contas a receber	406	2.864
Provisão para perdas sobre partes relacionadas	0	0
Provisão para plano de opções de ações	744	541
Provisão para participação nos Lucros	1.248	3.089
Acréscimos (decrécimo) em ativos		
Contas a receber	-57.267	-59.214
Estoques	36.955	71.187
Créditos diversos	-39.383	934
Partes relacionadas	7.881	-4.257
Depósitos judiciais	-613	302
Tributos a recuperar	770	-1.062
(Decrécimo) acréscimo em passivos		
Fornecedores	-3.111	-23.720
Obrigações trabalhistas	4.972	395
Obrigações tributárias	41	-1.613
Credores por imóveis compromissados	-53.152	-39.942
Adiantamento de clientes	5.880	-868
Contas a pagar	25.314	22.095
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-1.806	-3.873
Partes relacionadas	1.873	-4.434
Garantia de obra	-3.868	-5.011
Imposto de renda e contribuição social pagos	-11.746	-9.438
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	23.995	24.607
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Acréscimo (Decrécimo) de investimentos (SCPs e SPes)	-363	-6.788
Dividendos recebidos	2.262	4.895
Venda de participações societárias	5.886	40.000
Acréscimo do imobilizado	-2.876	-2.392
Imobilizado arrendado	0	0
Acréscimo de intangível	-6.936	-6.787
Aplicações financeiras	25.705	22.661
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	23.678	51.589
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Alienação de ações em tesouraria	0	0
Dividendos pagos	-1	0
Recompra de Ações	0	-21.254
Ingresso de financiamento por arrendamento	0	0
Amortização do financiamento por arrendamento	-1.977	-2.297
Juros pagos sobre arrendamento	-193	-127
Ingressos dos empréstimos	83.189	100.438
Pagamento de Custos de estruturação de dívidas	-830	0
Amortizações dos empréstimos	-53.485	-65.538
Juros pagos	-30.337	-11.098
Aumento / Redução de capital por não controladores	-14.405	-6.406
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	-18.039	-6.282
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	29.634	69.914
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	723.954	731.569
No final do período	753.588	801.483



GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias

31 de março de 2022

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

1. Contexto operacional

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

A Companhia é uma incorporadora e construtora, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares e de médio padrão através de sua subsidiária integral Riva e atuação primordialmente nas regiões norte, nordeste centro-oeste e sudeste. Durante os seus 41 anos de experiência em incorporação e construção de empreendimentos populares, desenvolveu uma estrutura verticalizada e um processo construtivo padronizado e industrial, o que tem viabilizado a construção de empreendimentos com destacada eficiência operacional.

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

Em 05 de maio de 2022, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as Informações contábeis intermediárias. e autorizou sua divulgação.

1.1. Análise sobre a Covid-19

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

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

Ao longo do ano de 2021 a companhia realizou diversas ações que visaram reforçar a importância da vacinação entre seu colaboradores, de continuar atento com a higiene pessoal, com o uso de máscara e evitar aglomerações.

Todas as ações tomadas visaram ainda, na medida do possível, a preservação de todo o ecossistema envolvido no negócio, desde os nossos colaboradores, fornecedores e prestadores de serviços.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

31 de março de 2022

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

1. Contexto operacional--Continuação

1.1. Análise sobre a Covid-19--Continuação

Em linhas gerais, estas medidas foram:

Medidas de segurança

Procedimentos nos canteiros de obra

Para manter a segurança dos nossos colaboradores nos canteiros de obra e o bom desempenho de suas funções, passou a ser obrigatório, antes do ingresso nas dependências do canteiro, medir a temperatura do colaborador (repetimos o procedimento após o almoço) ou visitante, estar usando máscara de proteção adequadamente (uso obrigatório durante todo o expediente), efetuar a higienização das mãos (insumos estes fornecidos pela Companhia), triagem diária feita pelo técnico de segurança em cada regional para avaliar a saúde dos colaboradores. Os canteiros de obras são locais arejados, espaçosos, permitindo que os colaboradores mantenham o devido distanciamento de segurança sugerido pela OMS.

A higienização nos canteiros de obra acontece no mínimo 4 vezes ao dia nos espaços comuns: como refeitórios, bebedouros e vestiários. Para a higienização das ferramentas de trabalho, disponibilizamos álcool com concentração de 70%, desinfetante e água sanitária. Também flexibilizamos os horários do expediente e de refeição afim de evitar aglomerações.

Procedimentos no escritório administrativo

Para manter a segurança e o bom desempenho das atividades administrativas, flexibilizamos os horários de trabalho para os colaboradores da sede, adotamos o regime de home office para os colaboradores em que as atividades não exigem a presença física na sede da Companhia, e também, para os colaboradores identificados como grupo de risco.

Para os colaboradores que possuem atividades que exigem presença física, disponibilizamos máscaras cujo uso é obrigatório durante o horário de trabalho e álcool com concentração de 70% em todos os andares e banheiros. As higienizações das estações de trabalho e áreas comuns do prédio são feitas no mínimo 2 vezes ao dia. Além disso, a temperatura dos colaboradores vem sendo medida 2 vezes ao dia e aqueles que demonstram algum sintoma da doença são dispensados para realizar os devidos exames e, se necessário, cumprir o período de quarentena.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

31 de março de 2022

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

1. Contexto operacional--Continuação

1.1. Análise sobre a Covid-19--Continuação

Medidas de segurança--Continuação

Procedimentos no escritório administrativo--Continuação

Além desses cuidados, a companhia faz monitoramento de casos suspeitos e confirmados até a recuperação total do colaborador com auxílio de uma equipe médica. Antes do retorno ao trabalho são realizados testes para termos a confirmação que o colaborador já está apto para retornar ao trabalho, visando controlar e evitar novas contaminações.

Atualmente a companhia mantém em regime de trabalho home office apenas as áreas cuja as atividades são possíveis de se realizar de forma remota.

Proteção de caixa

Visando reforçar o caixa da Companhia nesse momento de instabilidade, o conselho de administração da Companhia aprovou a realização da 1ª emissão de notas promissórias comerciais no valor de R\$100.000 com prazo de 1 ano a uma taxa de CDI+4% a.a. Em 16 de junho de 2020 a companhia contraiu outra linha de crédito mais longa no valor de R\$100.000 com uma taxa mais atrativa (CDI+2,5% a.a.) e quitou as notas promissórias anteriormente contratadas. Em 21 de setembro de 2020 a Companhia realizou a 6ª emissão de Debêntures onde o valor nominal total foi de R\$250.000 com vencimento em 21 de setembro de 2025 à taxa de CDI + 2,85% a.a.

Durante os anos 2021 e 2022, não houve necessidade de captação de crédito adicional visando proteção de caixa em função da pandemia, além do usual para manutenção das atividades da Companhia.

Avaliação dos impactos no negócio

A Companhia está atenta às informações disponíveis e às deliberações dos entes públicos para poder balizar suas tomadas de decisão. Nossa atividade está classificada como atividade essencial e, por esse motivo, estamos com nossos canteiros de obra funcionando normalmente. No estado do Ceará, por razão de decreto estadual, nossas atividades estavam suspensas no período de 20 de abril a 29 de maio de 2020. Em junho de 2020, as atividades foram restabelecidas. Prudentemente, tomamos todas as medidas de segurança necessárias tanto nas obras quanto na sede no sentido de proteger a saúde de nossos colaboradores.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

1.1. Análise sobre a Covid-19--Continuação

Medidas de segurança--Continuação

Avaliação dos impactos no negócio--Continuação

Durante o 1º trimestre de 2021, devido ao avanço da Covid vários estados e municípios adotaram medidas mais duras para conter o avanço da Covid, dentre elas a adesão ao Lockdown. Na cidade de Manaus as obras foram paralisadas do dia 25 de janeiro a 11 de fevereiro. Na cidade de São Paulo as nossas obras foram paralisadas de 26 de março a 05 de abril. Na cidade de Ribeirão preto houve paralisação das obras de 17 a 19 de março. A partir do 2º trimestre de 2021, as operações foram normalizadas.

No período de março a agosto de 2020, alteramos a jornada de trabalho dos colaboradores administrativos que tiveram uma redução substancial no volume de trabalho. Suspendemos os contratos de trabalho dos colaboradores onde, por motivo de decreto estadual ou municipal, não podemos funcionar, segundo as diretrizes da MP 936/2020. Em setembro de 2020, todos os colaboradores voltaram a ter jornada de trabalho integral.

Acreditamos que o forte desempenho nas vendas se deve ao modelo de negócio da companhia focado no CVA - Casa Verde Amarela (antigo Programa MCMV), em que o repasse do cliente para o agente financiador acontece no momento da venda durante a obra (método associativo) e não no final do empreendimento, permitindo o encurtamento do ciclo financeiro do negócio, reduzindo os impactos no fluxo de caixa da operação. Além disso, não houve restrição de crédito bancário para o setor. Realizamos abertura gradual de nossos estandes e pontos de vendas e trabalhamos fortemente nos canais digitais de vendas online da companhia. Não houve aumento expressivo na inadimplência da companhia no período.

Colaboração social

A Companhia está inserida no contexto social das cidades onde desenvolve seus projetos. Dessa forma, acreditamos no grande impacto social que uma moradia digna e segura representa para uma família e, por isso, não estamos medindo esforços para manter nossas operações em funcionamento, sempre observando rigorosamente todas as recomendações da OMS (Organização Mundial de Saúde) e priorizando a saúde dos nossos colaboradores.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

31 de março de 2022

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

1. Contexto operacional--Continuação

1.2. Continuidade operacional

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

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

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

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

2.1. Reapresentação das Informações Contábeis Intermediárias de 31/03/2021

Em 31 de março de 2022, a companhia realizou reclassificações contábeis referentes a abertura da receita de aplicação financeira no fluxo de caixa. Abaixo a valores após a reclassificação:

	31/03/2021					
	Individual			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Ajustes	(reapresentado)	Originalmente apresentado	Ajustes	(reapresentado)
Das atividades operacionais						
Receita de aplicações financeiras	-	(793)	(793)	-	(798)	(798)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	21.629	(793)	20.836	25.405	(798)	24.607
Fluxo de caixa das atividades de investimento						
Aplicações financeiras	21.858	793	22.651	21.863	798	22.661
Caixa líquido gerado nas atividades de investimento	37.555	793	38.348	50.791	798	51.589

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2022

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

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

3.1. Caixa e equivalente de caixa

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Caixa e bancos	43.486	1.332	334.181	239.215
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	279.758	285.883	419.407	484.739
Total	323.244	287.215	753.588	723.954

As aplicações financeiras da Companhia são realizadas por meio de fundos de investimento ou em operações realizadas diretamente com instituições financeiras de primeira linha. A Companhia tem por política aplicar seus recursos em fundos ou diretamente, em instrumentos financeiros de natureza conservadora e de alta liquidez. Essas aplicações financeiras têm rendimento atrelado ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI), com remuneração que varia entre 93,00% e 107,52% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento. Em 31 de março de 2022, a rentabilidade média bruta acumulada das aplicações financeiras da Companhia no ano de 2022 foi de 106,39% do CDI.

3.2. Aplicações financeiras

	Individual		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Aplicações em letra financeira Tesouro (Títulos Públicos)	296.328	251.412	297.689	252.985
Letras financeiras (Títulos Privados)	8.976	71.925	8.976	72.221
Total	305.304	323.337	306.665	325.206

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

31 de março de 2022

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

4. Contas a receber

4.1. Contas a receber operacional

Contas a receber por incorporação de imóveis	Individual		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Unidades concluídas	4.234	4.215	243.259	170.034
Unidades não concluídas	-	-	312.686	329.174
Contas a receber por venda de terrenos	-	-	2.123	2.126
(-) Provisão para perdas de contas a receber	-	-	(25.942)	(25.536)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(14.360)	(14.741)
	4.234	4.215	517.766	461.057
Contas a receber por prestação de serviço				
Intermediação imobiliária	-	-	1.210	1.476
Construção por empreitada	6.941	5.802	12.396	11.323
Outros serviços	2.071	2.349	2.216	2.490
	9.012	8.151	15.822	15.289
	13.246	12.366	533.588	476.346
Circulante	11.797	11.340	307.780	231.761
Não circulante	1.449	1.026	225.808	244.585

A Companhia reconhece provisão para perda sobre o seu contas a receber, abaixo a movimentação do saldo da provisão para perda:

	31/12/2021	(-) Provisão	(+) Reversão	31/03/2022
Movimentação PDD	(25.536)	(6.750)	6.344	(25.942)

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

A Companhia efetuou o cálculo a valor presente das contas a receber para unidades não concluídas e contabilizou o montante considerando a taxa média de desconto de 5,04% a.a., que é representado pela taxa média de captação de empréstimos e financiamentos pela companhia, descontada do IPCA.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

31 de março de 2022

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

4. Contas a receber--Continuação

4.1. Contas a receber operacional--Continuação

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

Em 15 de dezembro de 2020, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto a True Securitizadora S.A. O valor líquido da operação foi de R\$116.968. Em 31 de março de 2022, o saldo a receber referente a essa operação era de R\$156.

Em 30 de março de 2021, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um novo instrumento de Cessão de Crédito Imobiliário junto a ISEC Securitizadora S.A. O valor líquido da operação foi de R\$38.920. Em 21 de abril de 2021, o saldo foi integralmente recebido.

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 de 2022, o saldo a receber era de R\$3.685.

Em 31 de março de 2022, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um novo Instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto ao Banco XP S.A. O valor líquido da cessão foi de R\$36.818. O valor da cessão foi integralmente liquidado na data do instrumento, não restando valor a receber referente a operação.

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

	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
A vencer		
até 3 meses	133.443	97.924
de 3 a 6 meses	28.696	26.915
de 6 a 9 meses	57.865	27.090
de 9 meses a 1 ano	50.139	38.572
	270.143	190.501
Vencidos		
até 1 mês	3.423	8.847
de 1 a 2 meses	1.335	1486
de 2 a 3 meses	1.648	936
de 3 a 4 meses	1.855	1.066
de 4 a 6 meses	2.325	1309
Acima de 6 meses	27.051	27.616
	37.637	41.260
	307.780	231.761

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

31 de março de 2022

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

4. Contas a receber--Continuação

4.1. Contas a receber operacional--Continuação

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

	<u>31/03/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Entre 1 e 2 anos	128.829	153.089
Até 3 anos	53.870	52.957
Até 4 anos	14.161	12.548
Após 4 anos	28.948	25.991
	<u>225.808</u>	<u>244.585</u>

4.2. Outras contas a receber

	<u>Individual</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/03/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Contas a receber por				
Alienação de cotas	10.258	10.258	11.654	17.540
	<u>10.258</u>	<u>10.258</u>	<u>11.654</u>	<u>17.540</u>
Circulante	10.258	10.258	11.654	17.540
Não circulante	-	-	-	-

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

	<u>Individual</u>	<u>Consolidado</u>
31/12/2021	10.258	17.540
(-) Recebimentos	-	(5.886)
31/03/2022	<u>10.258</u>	<u>11.654</u>

Em 3 de setembro de 2018, a Companhia vendeu a empresa Lago da Pedra Participações S.A. para um fundo de investimento imobiliário pelo valor de R\$183.156. O saldo a receber por essa venda foi liquidado em 19 de agosto de 2021. Nessa mesma data a Companhia exerceu o direito de recomprar a Lago da Pedra pelo valor de R\$8.098 pagos no momento do exercício da opção. Celebrou ainda um Instrumento Particular de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças e adquiriu a totalidade das ações pertencentes à Vila Alba Participações S.A, passando a ser única sócia da Lago da Pedra.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

31 de março de 2022

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

4. Contas a receber--Continuação

4.2. Outras contas a receber--Continuação

Em 24 de maio de 2019, a Companhia vendeu todas as quotas da empresa Linha Verde Participações Ltda. para a LMN Empreendimentos e Participações Ltda. pelo valor de R\$19.000 que serão pagos em 19 parcelas fixas de R\$1.000. As 10 últimas parcelas estão condicionadas à emissão do alvará de construção no terreno integralizado na SPE vendida, a previsão é que até 30 de junho de 2022 o alvará tenha sido emitido. No 3º trimestre de 2021 foi realizado um acordo entre as partes e 3 parcelas das 10 remanescentes foram pagas, ficando apenas 7 condicionadas ao alvará. O saldo a receber em 31 de março de 2022 é de R\$7.000.

Em 10 de dezembro de 2020, a Riva Incorporadora S.A, controlada pela Companhia, vendeu 50% de sua participação na Osasco Lote 2 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda para Eztec Empreendimentos e Participações S.A pelo valor de R\$8.250. Em 31 de dezembro de 2021 o saldo a receber era R\$4.089. Esse saldo foi quitado em 23 de fevereiro de 2022.

Em 2 de junho de 2021, realizou nova operação com a Eztec, com a venda de 50% da na Osasco Lote 2 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, pelo valor de R\$9.250. No primeiro trimestre de 2022, foi realizado o pagamento no valor de R\$1.797. Em 31 de março o saldo a receber é de R\$4.153.

Em 29 de junho de 2021, a Riva Incorporadora S.A realizou a venda de 59,81% das quotas da Riva Incorporadora S/A - SCP SELETO para Grendene S.A, pelo valor de R\$40.000, quitado na data da negociação.

Em 20 de agosto de 2021, a Companhia firmou um Instrumento Particular de Compra e Venda de Quotas com a Lago da Pedra S.A, através do qual realizou a venda da integralidade das quotas das SPEs Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda, Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda, Valença Empreendimentos Imobiliários Ltda e Itaguatins Empreendimentos Imobiliários Ltda pelo valor de R\$89.617, quitado em 19 de novembro de 2021.

Em 20 de agosto de 2021, a Companhia efetuou nova operação de venda da empresa Lago da Pedra Participações S.A para um novo fundo imobiliário, vendendo 90% das cotas pelo valor de R\$55.051. O saldo a receber em 31 de março de 2022 é de R\$501.

Em 03 de fevereiro de 2021, a Companhia realizou a venda de 100% das quotas da SPE Braga Empreendimentos Imobiliários Ltda, pelo valor de R\$6.822, sendo esse o saldo a receber em março de 2022.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2022

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

4. Contas a receber--Continuação

4.2. Outras contas a receber--Continuação

Em 13 de abril de 2021, a Companhia realizou a venda de 100% das quotas da SPE Nova Brasília Empreendimentos Imobiliários Ltda, pelo valor de R\$8, sendo esse o saldo a receber em 31 de março de 2022.

Em 09 de março de 2021, a Companhia realizou a venda de 100% das quotas da SPE Verona Empreendimentos Imobiliários Ltda, pelo valor de R\$2.927, sendo esse o saldo a receber em 31 de março de 2022.

Em 18 de outubro de 2021, a Riva Incorporadora S.A realizou a venda de 50% das quotas da SPE Verona Empreendimentos Imobiliários Ltda, pelo valor de R\$1.788, quitado em novembro de 2021.

4.3. Outros Créditos

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Contas a receber por venda de imobilizado	7.406	7.272	7.406	7.272
Adiantamentos diversos	17.700	17.700	18.020	18.020
Créditos junto a cliente	39.728	39.736	52.219	49.155
Derivativos a receber	5.126	-	5.126	-
Mútuos a receber	21.079	21.243	21.079	21.243
Prospecção para novos negócios	4.369	6.470	7.170	8.927
Despesas comerciais antecipadas	30	27	26.776	26.638
Despesas financeiras antecipadas	-	-	40.717	32.891
Demais créditos	54.860	58.925	102.892	77.876
Total	150.298	151.373	281.405	242.022
Curto Prazo	129.215	130.126	260.077	220.565
Longo Prazo	21.083	21.247	21.328	21.457

5. Estoques

	Individual		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Imóveis concluídos	181	181	79.360	77.447
Imóveis em construção	-	-	646.026	660.864
Terrenos a incorporar	17.651	97.322	2.843.714	2.795.716
	17.832	97.503	3.569.100	3.534.027
Circulante	181	181	1.295.806	1.230.591
Não circulante	17.651	97.322	2.273.294	2.303.436

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

31 de março de 2022

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

5. Estoques--Continuação

Em 31 de março de 2022, os saldos de estoques de imóveis concluídos foram submetidos a testes de valor realizável líquido. O saldo total de ajuste ao valor realizável em março de 2022 é de R\$3.087 (R\$3.056 em dezembro de 2021).

	31/12/2021	(+) Ajuste a Valor recuperável Líquido	(-) Reversão de Ajuste a valor recuperável Líquido	31/03/2022
Individual	-	-	-	-
Controladas	(3.056)	(31)	-	(3.087)
Consolidado	(3.056)	(31)	-	(3.087)

5.1. Juros capitalizados

Os juros incorridos referentes aos financiamentos à produção estão contabilizados nas rubricas de "Imóveis em construção" e "Imóveis concluídos" de acordo com o OCPC 01, e estes são apropriados ao resultado em decorrência das vendas. Em 31 de março de 2022 foram capitalizados nas contas de estoques, juros no montante de R\$1.135 (R\$256 para o período findo em 31 de março de 2021), ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$6.925 (R\$6.929 em 31 de dezembro de 2021), referente às unidades não vendidas. A taxa média utilizada para a capitalização dos juros foi de 11,67% em março de 2022 (9,70% no exercício findo em 31 de dezembro de 2021). Em 31 de março de 2022 e em 31 de dezembro de 2021 não havia financiamento à produção na controladora.

6. Partes relacionadas

6.1. Empresas ligadas

Ativo	Individual		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Créditos junto a sócios de empreendimentos (a)	5.393	5.578	36.307	36.120
Conta corrente com empreendimentos (b)	117.885	127.157	40.875	47.777
	123.278	132.735	77.182	83.897
Circulante	123.278	132.735	75.546	82.261
Não circulante	-	-	1.636	1.636

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2022

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

6. Partes relacionadas--Continuação

6.1. Empresas ligadas--Continuação

Passivo	Individual		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Passivo junto a sócios de empreendimentos (a)	325	325	13.530	8.264
Conta corrente com empreendimentos (b)	10.068	10.416	2.943	6.336
	10.393	10.741	16.473	14.600
Circulante	10.393	10.741	16.473	14.600
Não circulante	-	-	-	-

(a) Créditos e passivos juntos a sócios de empreendimentos: A Companhia realiza operações de mútuos com alguns parceiros de empreendimentos, geralmente acionistas não controladores das referidas SPEs. Essas operações se liquidam no encerramento da construção. Tais operações são corrigidas pelo CDI acrescido de *spread* de até 4,13% a.a. ou pelo IGPM acrescido de *spread* de até 1% a.m. Essas operações estão garantidas pelo resultado obtido nos empreendimentos, de forma que os direitos de participação no resultado dos sócios estão condicionados à liquidação das operações. No exercício de 2020 a companhia reconheceu uma provisão para perda no valor de R\$5.240 referente ao crédito junto a um parceiro específico. Não houve provisão adicional no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e no período findo em 31 de março de 2022.

(b) Conta corrente com empreendimentos: tais operações são exclusivamente relacionadas ao aporte de recursos para a construção, sobre as quais não incide remuneração. Em 17 de fevereiro de 2021 a Riva realizou redução de capital social para restituição de capital aos acionistas no valor de R\$86.531, sendo R\$85.666 em favor da companhia. Em 30 de junho de 2021 foram pagos R\$40.000 e em 05 de novembro de 2021 foram pagos R\$18.246 do saldo da redução de capital realizada em 17 de fevereiro de 2021 em favor da companhia. Em 31 de março de 2022 o saldo a receber da Riva era de R\$28.285. A companhia ainda possui R\$27.092 a receber de outras controladas a título de redução de capital social.

Resultado

A Companhia realiza o fretamento de aeronaves da ALVG Investimentos e Participações Ltda. ("ALVG") para locomoção dos executivos durante a realização das atividades relacionadas aos negócios. Durante o período findo em 31 de março de 2022 foram pagos valores médios mensais de R\$169 referente à locação de aeronaves. A ALVG é uma empresa controlada pelo mesmo grupo de controle da Direcional.

A Companhia realizou em 10 de dezembro de 2014 a alienação e locação do imóvel onde instalou sua sede social através de um contrato com vigência de 12 anos, firmado com o Fundo de Investimentos BRL Edifícios Comerciais que adquiriu esse imóvel. Essa operação foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia e realizada a valor de mercado, conforme avaliação efetuada pela CB Richard Ellis (CBRE). Durante o período findo em 31 de março de 2022 foram pagos valores médios mensais de R\$598 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 - valores mensais de R\$591) referente à locação do imóvel. O referido fundo de investimento é controlado pelo mesmo grupo de controle da Direcional.

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Partes relacionadas--Continuação

6.2. Remuneração da administração e do Conselho Fiscal

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

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

Realizada no exercício de 2021	2021			Total
	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Diretoria estatutária	
Número de membros (*)	7	3	6	16
Remuneração fixa anual (R\$)	1.610	157	3.320	5.087
Remuneração variável (R\$)	337	-	1.871	2.208
Remuneração baseada em opções de ações (R\$) (**)	42	-	716	758
	1.989	157	5.907	8.053

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

(**) A remuneração baseada em opções de ações da Riva é realizada mediante outorga do plano de opções de ações da Companhia. O Valor da remuneração em 2021 foi de R\$386. Já para o exercício de 2022, o valor de remuneração proposto é de R\$246.

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

31 de março de 2022

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

7. Investimentos

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

Empresas Controladas	Participação	31/12/2021	Dividendos/ Amortização	Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	31/03/2022
RIVA INCORPORADORA S/A	94,50%	305.477	-	12.001	61	317.539
CANARIO ENGENHARIA LTDA.	100,00%	92.444	-	3.618	14.123	110.185
ITAPEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	99,90%	55.643	(29.509)	5.688	4.069	35.891
DIRECIONAL TAGUATINGA ENGENHARIA LTDA	100,00%	53.184	(3.167)	2.972	(3.166)	49.823
BELLA MOEDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	44.467	-	-	16	44.483
AZURITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,90%	30.879	-	(624)	141	30.396
RIO LARGO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	28.331	-	724	(852)	28.203
ARAGUACEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,90%	27.251	-	3.308	(3.681)	26.878
CONSTANTINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	24.599	(9.279)	634	(1.708)	14.246
PARQUE DAS CEREJEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	75,00%	24.349	-	(3.734)	(2.000)	18.615
ARARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,90%	24.213	-	497	(11.715)	12.995
SAQUAREMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,90%	23.933	-	746	(4.088)	20.591
ARANTINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,90%	23.040	-	3.221	(4.819)	21.442
COLINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100,00%	20.198	-	2.580	4.753	27.531
ALCOBAÇA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	99,90%	18.761	-	1	53	18.815
SAO GOTARDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,90%	18.590	-	6.159	(2.580)	22.169
VISTA SERRANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,90%	18.118	-	3.266	2.404	23.788
ALTO SANTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,90%	17.568	(15.459)	2.030	14.153	18.292
NOVA ALMENARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,90%	17.052	-	170	(1.907)	15.315
Outras Controladas	-	588.605	(104.635)	38.280	136.562	658.812
Total Controladas:		1.456.702	(162.049)	81.537	139.819	1.516.009
Controladas em Conjunto (na controladora)	-	62.311	(1.282)	2.851	(1.036)	62.844
Total Controladora		1.519.013	(163.331)	84.388	138.783	1.578.853
Controladas em Conjunto (na controladora)	-	62.311	(1.282)	2.851	(1.036)	62.844
Controladas em Conjunto (em controladas)	-	55.669	(980)	679	1.399	56.767
Total Consolidado		117.980	(2.262)	3.530	363	119.611

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Investimentos--Continuação

b) Abaixo a composição dos saldos das controladas e controladas em conjunto de 31 de março de 2022

Empresas Controladas	Participação	Ativo			Passivo		Patrimônio Líquido
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante		
Riva Incorporadora S/A	94,50%	63.289	546.962	87.109	187.715	335.427	
Canario Engenharia Ltda.	100,00%	163.693	2.653	16.749	39.412	110.185	
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda	100,00%	43.729	23.555	13.016	4.445	49.823	
Manauara Vii Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	46.527	2.314	744	247	47.850	
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	44.487	4	-	44.483	
Alto Burity Participações Societárias Ltda	60,00%	4.008	38.797	2.253	-	40.552	
Coroados Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	40.877	9.576	5.935	7.535	36.983	
Itapema Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,90%	56.973	57.811	12.652	66.205	35.927	
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	29.846	211	(823)	454	30.426	
Altos Pilares Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	27.029	2.406	8	-	29.427	
Rio Largo Empreendimento Imobiliários Ltda	99,90%	31.672	1.741	4.543	639	28.231	
Novo Hamburgo Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	40.896	2.960	3.803	11.992	28.061	
Santa Ines Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	30.329	32.254	10.379	24.639	27.565	
Colina Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	32.982	5.635	3.399	7.687	27.531	
Araguacema Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	24.259	5.791	2.489	656	26.905	
Direcional Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1	26.769	72	-	26.698	
Riacho Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda	95,87%	28.201	8.763	8.294	2.460	26.210	
Bello Villarinho Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	50,00%	18.303	8.589	1.431	135	25.326	
Parque Das Cerejeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,00%	27.117	5.027	3.762	3.562	24.820	
Vista Serrana Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	23.059	51.556	5.972	44.832	23.811	
Sao Gotardo Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	23.904	1.270	2.843	140	22.191	
Arantina Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	27.147	4.855	2.161	8.378	21.463	
Nova Itabira Empreendimentos Imobiliários Ltda - Scp Confisco	50,00%	17.562	7.572	1.680	2.346	21.108	
Nova Olinda Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	26.985	34.547	4.302	36.392	20.838	
Outras Controladas	-	1.381.197	2.010.358	337.301	2.060.087	994.167	
TOTAL CONTROLADAS		2.209.585	2.936.459	530.078	2.509.958	2.106.008	
CONTROLADAS EM CONJUNTO		201.412	125.008	52.303	58.225	215.892	

Em 31 de março de 2022 e em 31 de dezembro de 2021, 52,90% e 51,23%, respectivamente, dos ativos da Companhia estão inseridos na estrutura de segregação patrimonial, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931/04.

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

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. ImobilizadoIndividual

	Máquinas e equipamentos	Formas de alumínio	Móveis e utensílios	Veículos	Equipamentos de informática	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Ativos de direito de uso	Outros	Total imobilizado
Taxas de depreciação	10%	(b)	10%	20%	20%	8,33%	(c)	-	-
Custo									
Saldo em 31/12/2021	12.186	144.516	3.568	779	8.122	9.353	52.806	227	231.557
Adições	-	9.148	3	-	316	34	299	-	9.800
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/03/2022	12.186	153.664	3.571	779	8.438	9.387	53.105	227	241.357
Depreciação									
Saldo em 31/12/2021	(11.729)	(116.088)	(2.531)	(753)	(4.952)	(5.251)	(22.022)	(220)	(163.546)
Depreciação do período	(40)	(4.886)	(69)	(4)	(245)	(204)	(1.813)	(3)	(7.264)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/03/2022	(11.769)	(120.974)	(2.600)	(757)	(5.197)	(5.455)	(23.835)	(223)	(170.810)
Valor contábil									
Em 31/12/2021	457	28.428	1.037	26	3.170	4.102	30.784	7	68.011
Em 31/03/2022	417	32.690	971	22	3.241	3.932	29.270	4	70.547

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

31 de março de 2022

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

8. Imobilizado--Continuação

Consolidado

	Máquinas e equipamentos	Formas de alumínio	Móveis e utensílios	Veículos	Equipamentos de informática	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Estande de vendas	Ativos de direito de uso	Outros	Total imobilizado
Taxas de depreciação	10%	(b)	10%	20%	20%	8%	(a)	(c)	-	
Custo										
Saldo em 31/12/2021	23.970	148.871	8.629	2.458	14.538	9.903	100.011	54.271	1.260	363.911
Adições	60	10.896	80	-	905	34	3.021	299	-	15.295
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/03/2022	24.030	159.767	8.709	2.458	15.443	9.937	103.032	54.570	1.260	379.206
Depreciação										
Saldo em 31/12/2021	(21.600)	(119.601)	(6.156)	(2.419)	(9.392)	(5.313)	(76.117)	(23.016)	(1.222)	(264.836)
Depreciação do período	(179)	(4.886)	(151)	(6)	(412)	(231)	(2.858)	(1.922)	(4)	(10.649)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/03/2022	(21.779)	(124.487)	(6.307)	(2.425)	(9.804)	(5.544)	(78.975)	(24.938)	(1.226)	(275.485)
Valor contábil										
Em 31/12/2021	2.370	29.270	2.473	39	5.146	4.590	23.894	31.255	38	99.075
Em 31/03/2022	2.251	35.280	2.402	33	5.639	4.393	24.057	29.632	34	103.721

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

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

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

31 de março de 2022

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

8. Imobilizado--Continuação

Consolidado--Continuação

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

A Companhia e suas controladas possuem 29 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 2022 foi de R\$159.767 (R\$148.871 em 31 de dezembro de 2021). Ocorreram adições de imobilizado no período de itens cujo compromisso está vinculado à alienação fiduciária, no montante de R\$10.896, que são garantidos pelos próprios objetos dos contratos.

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos

9.1. Empréstimos e financiamentos

	Individual		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Financiamento à construção	-	-	96.616	42.172
FINAME e <i>leasing</i> financeiro de equipamentos	11.589	10.800	13.753	12.768
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	682.880	668.981	742.816	728.884
Cédula de Crédito Bancário	83.617	100.445	83.617	100.445
Debêntures	354.147	357.133	354.147	357.133
Total geral	1.132.233	1.137.359	1.290.949	1.241.402
Circulante	176.237	125.358	178.275	127.205
Não circulante	955.996	1.012.001	1.112.674	1.114.197
Circulante	176.237	125.358	178.275	127.205
Não circulante	955.996	1.012.001	1.112.674	1.114.197

Financiamento à construção

Essa modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção. As taxas de juros aplicáveis a esses empréstimos variam, conforme a operação, entre 8,3% e 9,75% ao ano, com correção pela TR e também entre 127% e 137% do CDI. Essas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

31 de março de 2022

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

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Leasing

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

Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI

107ª 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 0,80% ao ano mais à 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 título foi liquidado em abril de 2021.

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

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

31 de março de 2022

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

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI--Continuação

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

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

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

Ato contínuo à emissão, foi contratado um outro instrumento financeiro derivativo (SWAP), de mesmo prazo (até abril de 2028), para proteção de sua exposição ao IPCA. Tal operação tem como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos de volatilidade do índice de preços. Com isso, a exposição à remuneração das debêntures passou a ser atrelada à variação do CDI mais 1,4522% ao ano. Os efeitos dessa transação estão evidenciados na Nota 21.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

31 de março de 2022

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

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Capital de giro

Empréstimo externo emitida junto ao Banco Itaú, no âmbito da linha de crédito Loan 4131, no valor de EUR 7.497.656,98 (sete milhões, quatrocentos e noventa e sete mil, seiscentos e cinquenta e seis euros e noventa e oito centavos). A taxa de câmbio fechada para a operação foi R\$5,3350 o que resultou em um valor de captação em reais igual a R\$39.999.999,99 (trinta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa e nove centavos). A emissão ocorreu em março de 2020 e terá vencimento em um ano. A taxa de juros contratada nessa modalidade foi de 2,3625% a.a. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre este empréstimo, os quais não contarão também com garantia flutuante da Emissora. Para essa operação, foi feito um instrumento financeiro derivativo (SWAP), de mesmo prazo (março de 2020 a março de 2021), para proteção de sua exposição a moeda estrangeira. Tal operação tem como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos das mudanças nas taxas de câmbio através da substituição BRL/EUR por CDI mais spread fixo de 4% ao ano. Esse contrato foi liquidado em março de 2021.

Cédula de Crédito Bancário Empresário

CCB Compror emitida junto ao Banco Santander no valor de R\$100.000,00 (cem milhões de reais). A taxa de juros praticada nessa modalidade 2,50% a.a. acrescidos da Taxa CDI, calculadas e divulgadas pela CETIP ("Taxa DI"). Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre esta CCB Compror, os quais não contarão também com garantia flutuante da Emissora. O prazo de vencimento dessa emissão será em julho de 2023.

Debêntures

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

31 de março de 2022

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

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Debêntures -- continuação

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

Os contratos de debêntures e CRIs estão sujeitos a *covenant* financeiro, que pode ser calculado através da fórmula abaixo. Os vencimentos serão antecipados somente se ultrapassarem esse limite, que em 31 de março de 2022 era de 0,15.

<u>Divida líquida corporativa</u>	
Patrimônio Líquido	< 0,5

A parcela não circulante dos empréstimos em 31 de março de 2022 tem os seguintes vencimentos:

Período	31/03/2022	
	Individual	Consolidado
Abril de 2023 a Março de 2024	284.028	284.910
Abril de 2024 a Março de 2025	266.477	270.704
Abril de 2025 a Março de 2026	173.683	190.394
A partir de Abril de 2026	231.808	366.666
	<u>955.996</u>	<u>1.112.674</u>

9.2. Financiamentos por arrendamento

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

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

31 de março de 2022

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

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.2. Financiamentos por arrendamento--Continuação

Abaixo a composição do arrendamento:

	31/03/2022	
	Individual	Consolidado
Saldo em 31/12/2021	34.324	35.217
Adições	299	299
Pagamentos principal	(1.921)	(1.977)
Pagamento juros	(193)	(193)
AVP (Juros apropriados)	516	529
Saldo em 31/03/2022	33.025	33.875
Curto Prazo	9.469	10.188
Longo Prazo	23.556	23.687
	31/12/2021	
	Individual	Consolidado
Saldo em 31/12/2020	38.389	39.566
Adições	795	793
Pagamentos principal	(8.158)	(8.502)
Pagamento juros	(713)	(713)
Correção	1.717	1.717
AVP (juros apropriados)	2.294	2.356
Saldo em 31/12/2021	34.324	35.217
Curto prazo	9.339	10.088
Longo prazo	24.985	25.129

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

	31/03/2022	
	Individual	Consolidado
Vencimento até 1 ano	9.469	10.188
Vencimento entre 1 e 2 anos	6.758	6.815
Vencimento entre 2 e 3 anos	6.113	6.164
Vencimento acima de 3 anos	10.685	10.708
	33.025	33.875

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

31 de março de 2022

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

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.2. Financiamentos por arrendamento--Continuação

Consolidado	Contraprestação (sem inflação futura)	Contraprestação (com inflação futura)	Inflação não incorporada nas contratações
1º ano	10.188	10.749	561
2º ano	6.815	7.234	419
3º ano	6.164	6.525	361
4º ano	5.761	6.092	331
5º ano	4.947	5.232	285
	33.875	35.832	1.957

10. Obrigações trabalhistas

Composição do saldo de obrigações trabalhistas:

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Salários e retiradas a pagar	3.261	2.249	7.089	6.338
Encargos trabalhistas e previdenciários	1.741	2.032	4.858	5.332
Provisões trabalhistas	11.102	6.988	24.403	17.612
Outros	869	1.380	1.697	2.545
	16.973	12.649	38.047	31.827

11. Obrigações tributárias

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

31 de março de 2022

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

11. Obrigações tributárias--Continuação

Impostos correntes	Individual		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
PIS	116	157	179	238
COFINS	667	853	958	1.228
Regime especial de tributação	-	-	7.268	11.027
IRPJ	-	-	776	703
CSLL	-	-	369	331
Outros	301	411	2.848	3.093
	1.084	1.421	12.398	16.620
Impostos diferidos				
PIS	6	6	2.000	1.783
COFINS	31	26	9.178	8.176
AVP	-	-	(587)	(605)
IRPJ	22	18	6.768	6.031
CSLL	11	9	3.545	3.159
Outros	-	-	(407)	(369)
	70	59	20.497	18.175
	1.154	1.480	32.895	34.795
Circulante	1.154	1.480	24.061	25.094
Não circulante	-	-	8.834	9.701

12. Credores por imóveis compromissados

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

	31/12/2021	(+)	Aquisições	(-)	Pagamentos	(+/-)	Revisões	(+/-)	31/03/2022
								Transferência para SPEs	
Individual	70.877	-	-	-	-	-	(52.925)	17.952	
Circulante	-							-	
Não circulante	70.877							17.952	
	31/12/2021	(+)	Aquisições	(-)	Pagamentos	(+/-)	Revisões	(-)	31/03/2022
								Cancelamento de contrato	
Consolidado	2.122.997	88.657	(53.152)	(12.411)	-			2.146.091	
Circulante	62.779							96.367	
Não circulante	2.060.218							2.049.724	

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2022

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

12. Credores por imóveis compromissados--Continuação

	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
<i>Aging list:</i>		
Até 1 ano	96.367	62.779
Entre 1 e 2 anos	1.169.459	1.289.516
Entre 2 e 3 anos	489.000	446.073
Entre 3 e 4 anos	128.527	105.703
Após 4 anos	262.738	218.926
	2.146.091	2.122.997

13. Adiantamento de clientes

Individual	31/12/2021	(+) Aquisições/ recebimentos	(-) Amortizações	(-) Transferência para SPE	31/03/2022	
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	27.086	-	-	(26.706)	380	
Total adiantamentos	27.086	-	-	(26.706)	380	
Circulante	-				-	
Não circulante	27.086				380	
Consolidado	31/12/2021	(+) Aquisições/ recebimentos	(-) Amortizações	(+/-) Revisões	(-) Baixas/ cancelamentos	31/03/2022
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	377.060	-	(1.552)	(3.584)	-	371.924
Adiantamento por recebimento (ii)	12.989	10.593	(4.713)	-	-	18.869
Total adiantamentos	390.049	10.593	(6.265)	(3.584)	-	390.793
Circulante	14.705					26.466
Não circulante	375.344					364.327

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

31 de março de 2022

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

14. Outras contas a pagar

	Individual		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Débitos com clientes	7.703	6.571	11.503	9.760
Débitos com parceiros (a)	-	-	26.920	26.920
Contas a pagar por aquisições de participações societárias (b)	2.028	2.028	102.385	116.129
Dividendos propostos	-	-	417	417
Passivo a descoberto (c)	14.961	8.904	231	-
Derivativos a pagar	4.773	3.669	4.773	3.669
Crédito Cessão De Recebíveis - Venda De Carteira	43.931	-	43.450	-
Outros	3.694	9.847	23.373	30.843
Total	77.090	31.019	213.052	187.738
Circulante	75.062	28.991	115.660	90.346
Não circulante	2.028	2.028	97.392	97.392

- (a) Em 20 de abril de 2011, a Companhia realizou acordo comercial com investidor para desenvolvimento de projetos que serão realizados em quatro terrenos localizados no Distrito Federal, em troca de R\$44.300 recebidos em dinheiro sobre o qual não incide qualquer remuneração. Em dezembro 2012, foi viabilizado o projeto de um dos terrenos envolvidos no acordo comercial, o montante de R\$10.380 foi capitalizado na SPE Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários, responsável pela incorporação, construção e vendas do empreendimento a ser construído. Em abril de 2014 foi capitalizado R\$7.000 na SPE Ouro Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda., responsável pela construção e vendas do segundo empreendimento a ser construído.
- (b) Está representado nessa rubrica o saldo de contas a pagar pela aquisição de participação societária em empresas em que o grupo mantém investimentos. Em 15 de junho de 2021, a Companhia adquiriu 83,33% da participação da Jardim Santo Antonio Incorporação Imobiliária SPE Ltda pelo valor de R\$4.607, a ser pago em parcela única com vencimento em 15 de junho de 2024. Em 05 de maio de 2021, a Riva Incorporadora S.A., controlada da Direcional, adquiriu 100% da participação da empresa BFRE Assessoria Empresarial e Participações Ltda pelo valor de R\$86.564. O saldo a pagar em 31 de dezembro era de R\$76.364. Em 02 de junho de 2021, a Riva adquiriu 100% das cotas da Osasco Lote 3 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., pelo valor de R\$18.500, sujeito a correção das parcelas pelo IPCA. O saldo foi quitado em 25 de fevereiro de 2022. Em 23 de agosto de 2021, a Companhia adquiriu a integralidade das quotas das empresas Muqui, Mirante, Guarinos, Arapiraca, Mar Turmalina e Lagoa pelo valor de R\$28.163, quitado na mesma data.
- (c) Está representado nessa rubrica o saldo de investimentos em controladas ou controladas em conjunto que estão com patrimônio líquido negativo.

15. Provisões

15.1. Provisão para garantia

	Individual	Consolidado
Saldo 31/12/2021	2.258	40.194
(+) Provisões	268	5.039
(-) Reversão/baixas	-	(132)
(-) Pagamentos	(514)	(3.868)
Saldo 31/03/2022	2.012	41.233

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

31 de março de 2022

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

15. Provisões--Continuação

15.1. Provisão para garantia--Continuação

	Individual		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Circulante	1.952	2.258	26.159	28.143
Não circulante	60	-	15.074	12.051
	2.012	2.258	41.233	40.194

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

As constituições das provisões para garantia de obra estão fundamentadas nas avaliações das saídas históricas de caixa, referentes a gastos com manutenções, que representam do custo orçado de cada empreendimento em média para as obras de incorporação 1,21% e para as obras de serviços 0,97% em março de 2022.

15.2. Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

	Individual			Total
	Tributário	Trabalhista	Cível	
Saldo em 31 de dezembro de 2021	-	1.771	2.284	4.055
Provisões	-	-	1.519	1.519
Reversões	-	(6)	(146)	(152)
Pagamentos	-	(281)	(187)	(468)
Saldo em 31 de março de 2022	-	1.484	3.470	4.954

	Consolidado			Total
	Tributário	Trabalhista	Cível	
Saldo em 31 de dezembro de 2021	102	7.508	16.398	24.008
Provisões	-	180	3.825	4.005
Reversões	-	(253)	(250)	(503)
Pagamentos	-	(699)	(1.107)	(1.806)
Saldo em 31 de março de 2022	102	6.736	18.866	25.704

A Companhia está envolvida em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível. Em 31 de março de 2022, os valores consolidados são: trabalhista R\$25.544, tributário R\$14.738 e cível R\$283.396. Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

31 de março de 2022

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

16. Patrimônio líquido

16.1. Capital social

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

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

Dessa maneira, o capital social da Companhia que é de R\$752.982, totalmente subscrito e integralizado, passa a ser dividido em 150.000.000 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, resultando em 149.196.408 ações em circulação e 803.592 ações em tesouraria.

O capital autorizado na data da divulgação de nossas informações contábeis intermediárias é de R\$1.200.000.

Durante o período encerrado em 31 de março de 2022, foram cedidas 213.224 ações que estavam em tesouraria no âmbito dos Programas I e II de *Matching* de Ações, resultando em 149.409.632 ações em circulação e 590.368 ações em tesouraria.

	Quantidade de ações	Ações em tesouraria	Total
31 de dezembro de 2017	146.437.554	6.961.195	153.398.749
Ações em tesouraria cedidas	556.486	(556.486)	-
31 de dezembro de 2018	146.994.040	6.404.709	153.398.749
Ações em tesouraria cedidas	930.970	(930.970)	-
31 de dezembro de 2019	147.925.010	5.473.739	153.398.749
Ações em tesouraria cedidas	663.209	(663.209)	-
Recompra de ações	(1.882.500)	1.882.500	-
31 de dezembro de 2020	146.705.719	6.693.030	153.398.749
Cancelamento de ações em tesouraria	-	(3.398.749)	(3.398.749)
Ações em tesouraria alienadas/cedidas	4.733.489	(4.733.489)	-
Recompra de ações	(2.242.800)	2.242.800	-
31 de dezembro de 2021	149.196.408	803.592	150.000.000
Cancelamento de ações em tesouraria	-	-	-
Ações em tesouraria alienadas/cedidas	213.224	(213.224)	-
Recompra de ações	-	-	-
31 de março de 2022	149.409.632	590.368	150.000.000

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

31 de março de 2022

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

16. Patrimônio líquido--Continuação

16.2. Ações em tesouraria

O Conselho de Administração aprovou cinco programas de recompra de ações de emissão da própria Companhia entre os anos de 2011 e 2021, objetivando a manutenção em tesouraria e posterior cancelamento ou alienação, sem redução do capital social, com o fim de maximizar valor para os acionistas. Foi adquirido o total de 12.769.705 ações, com desembolso de R\$110.416, ao preço médio de R\$8,65 por ação. Em maio de 2021, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o cancelamento de 3.398.749 (três milhões, trezentas e noventa e oito mil, setecentas e quarenta e nove) ações ordinárias mantidas em tesouraria. Em dezembro de 2021, foi aprovado, pelo Conselho de Administração da Companhia, a contratação de uma operação de derivativos referenciada em ações da Companhia, o que resultou em 4.000.000 de ações alienadas para a consumação dessa operação e 803.592 ações em tesouraria. O valor total da operação foi de R\$50.760.

Durante o período encerrado em 31 de março de 2022, foram cedidas 213.224 ações que estavam em tesouraria no âmbito dos Programas I e II de *Matching* de Ações, remanescendo um saldo de 590.368 ações. A despesa reconhecia referente as ações em tesouraria cedidas foi de R\$1.773 e o médio da aquisição das ações cedidas foi de R\$1.953, gerando dessa forma uma perda de R\$180 reconhecida diretamente na conta de Resultado do Período.

16.3. Reservas de capital

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

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

16.4. Reserva de lucro

16.4.1. Reserva legal

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

31 de março de 2022

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

16. Patrimônio líquido--Continuação

16.4. Reserva de lucro--Continuação

16.4.2. Reserva de retenção de lucros

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

16.4.3. Distribuição de dividendos

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

Em 10 de maio de 2021, Conselho de Administração aprovou a distribuição de dividendos intermediários, no montante estimado de R\$100.152, equivalentes à quantia de R\$0,69 (sessenta e nove centavos) por ação, considerando a posição de 145.147.118 ações na data em questão, não incluídas as ações em tesouraria.

Fizeram jus ao recebimento de dividendos os acionistas detentores de ações da Companhia na data-base de 19 de maio de 2021. Os dividendos foram pagos em junho de 2021, no valor total de R\$100.135, mantidas a equivalência de R\$0,69 (sessenta e nove centavos) por ação. No 3º trimestre de 2021 foi pago R\$12 e em fevereiro de 2022 R\$1, mantidas a equivalência de R\$0,69 (sessenta e nove centavos) por ação totalizando R\$100.148 de dividendos pagos. A variação entre o montante estimado e o pago deve-se às transferências de ações realizadas no âmbito do “Programa de Matching”, o qual se configura no Plano de opção de compra de ações e de incentivo atrelado a ações da Companhia.

16.5. Lucro por ação

Os cálculos de lucro por ação para o período findo em 31 de março de 2022 e 2021 podem ser assim demonstrados:

	<u>31/03/2022</u>	<u>31/03/2021</u>
Lucro do período	27.431	27.106
Média ponderada do número de ações	<u>149.254.986</u>	<u>145.985.110</u>
Lucro líquido básico por ação - R\$	0,18	0,19
Média ponderada do número de ações (diluída)	<u>149.940.384</u>	<u>147.246.992</u>
Lucro líquido diluído por ação - R\$	0,18	0,18

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2022

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

16. Patrimônio líquido--Continuação

16.6. Participações não controladores

No período findo em 31 de março de 2022, as variações no patrimônio líquido das controladas geraram uma redução de R\$14.567 no patrimônio líquido dos não controladores. No mesmo período, a participação dos acionistas não controladores no resultado foi de R\$18.638.

As aquisições de participações junto aos acionistas não controladores geraram um aumento de R\$162 registrado diretamente no patrimônio líquido da controladora.

17. Receita líquida

	Individual		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Receita bruta de vendas	-	910	474.798	423.180
Receita bruta de serviços	6.755	13.139	14.176	20.702
Receita bruta total	6.755	14.049	488.974	443.882
Ajuste a valor presente	-	-	381	(2.435)
Impostos incidentes sobre vendas	(1.647)	(1.339)	(12.739)	(10.917)
Vendas canceladas	(26)	(64)	(8.522)	(16.645)
Receita operacional líquida	5.082	12.646	468.094	413.885

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

A Companhia reconheceu também como receita bruta do período referente aos empreendimentos em construção o montante de R\$1.552 em 31 de março de 2022 (R\$6.984 em 31 de março de 2021) referentes à apropriação de permutas por unidades a construir por terrenos.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

31 de março de 2022

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

17. Receita líquida--Continuação

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 contábeis intermediárias., estão demonstrados a seguir:

I) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas	940.096
Empreendimentos em Construção	
a) Receita de Vendas Contratadas	3.120.175
b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	2.180.079
Receitas de Vendas Apropriadas	2.214.736
Distratos - Receitas estornadas	(34.657)
II) Receitas de Indenizações por distratos	2.078
III) Custo Orçado a Apropriar de unidades Vendidas	574.328
Empreendimentos em Construção	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	1.869.244
b) Custo de Construção Incorrido	1.309.752
Encargos Financeiros Apropriados	2.437
c) Distratos - Custo de Construção	(14.836)
Distratos - Encargos Financeiros	(23)
Drive CI / CO (sem encargos financeiros)	69,27%
IV) Custo Orçado a Apropriar em Estoque	988.147
Empreendimentos em Construção	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	1.634.172
b) Custo de Construção Incorrido	645.322
Encargos Financeiros Apropriados	703
Unidades Vendidas	18.636

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

31 de março de 2022

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

17. Receita líquida--Continuação

b) Resultado apropriado

Resultado apropriado de	31/03/2022		31/03/2021	
	Receitas de unidades vendidas	(-) custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) custo das unidades vendidas
Individual				
Serviços	5.082	(3.527)	12.646	(2.511)
Incorporação - imóveis concluídos	-	-	-	-
Total Individual	5.082	(3.527)	12.646	(2.511)
Controladas				
Incorporação - imóveis concluídos	87.740	(62.243)	38.092	(30.613)
Incorporação - imóveis em construção	369.176	(227.892)	356.645	(223.500)
Serviços	6.096	(7.274)	6.502	(9.593)
Total Controladas	463.012	(297.409)	401.239	(263.706)
Total Consolidado	468.094	(300.936)	413.885	(266.217)

18. Custos e despesas por natureza

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Matéria-prima, e materiais de uso e consumo	(559)	(2.484)	(245.080)	(212.952)
Despesas com pessoal	(21.862)	(16.634)	(69.348)	(63.395)
Juros capitalizados	-	-	(1.140)	(1.287)
Depreciação e amortização	(6.226)	(4.798)	(14.185)	(12.168)
Serviços de terceiros	(1.251)	(1.544)	(3.857)	(4.756)
Energia elétrica, água e telefone	(586)	(388)	(1.366)	(1.075)
Despesas gerais com vendas	(708)	68	(16.772)	(15.590)
Comissão de vendas	-	-	(23.154)	(22.281)
Provisão para PLR	(1.245)	-	(1.248)	-
Provisão para plano de opções de ações	(744)	-	(744)	-
Outras despesas	(2.505)	(2.577)	(4.195)	(5.940)
	(35.686)	(28.357)	(381.089)	(339.444)
Classificados como				
Custos dos imóveis vendidos	(266)	(868)	(290.401)	(254.982)
Custos de serviços prestados	(3.261)	(1.643)	(10.535)	(11.235)
Despesas comerciais	(2.412)	(529)	(44.831)	(42.750)
Despesas gerais e administrativas	(29.747)	(25.317)	(35.322)	(30.477)
	(35.686)	(28.357)	(381.089)	(339.444)

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

31 de março de 2022

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

19. Resultado financeiro

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

Receitas financeiras	Individual		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Rendimento de aplicações financeiras	14.411	2.939	18.514	3.624
Ganho <i>hedge accounting</i>	4.346	-	4.346	-
Atualização monetária e juros contratuais	422	618	1.175	1.329
Receita com derivativos	12.271	2.453	12.271	2.453
Variação cambial	-	1.423	-	1.423
	31.450	7.433	36.306	8.829
Despesas financeiras				
Despesas com juros	(38.018)	(18.014)	(40.506)	(19.290)
Variação cambial	-	(2.521)	-	(2.521)
Despesas bancárias	(293)	(381)	(1.657)	(1.513)
Despesa com venda de carteira	-	-	(2.312)	(1.475)
Despesa <i>hedge accounting</i>	(6.014)	-	(6.014)	-
Juros sobre arrendamento	(577)	(713)	(614)	(740)
Despesas com derivativos	(11.037)	(3.572)	(11.037)	(3.572)
	(55.939)	(25.201)	(62.140)	(29.111)
Resultado financeiro líquido	(24.489)	(17.768)	(25.834)	(20.282)

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

31 de março de 2022

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

20. Imposto de renda e contribuição social

	Individual		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Lucro antes do IRPJ e CSLL	27.436	27.121	55.874	44.066
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	9.328	9.221	18.997	14.982
Empresas tributadas pelo Lucro Real				
Adições e Exclusões	39.054	5.591	-	-
Adição (exclusão) equivalência patrimonial	(289.413)	(62.945)	-	-
Base de tributação	(222.923)	(30.233)	-	-
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base de tributação	-	-	3.090	389
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
Despesa com imposto	-	-	1.224	7
Despesa com imposto diferido	-	-	(173)	2
Empresas tributadas pelo RET (1%)				
Base de tributação	1.139	3.231	1.149	22.688
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	0,47%	0,47%	0,47%	0,47%
Despesa com imposto	1	-	1	92
Despesa com imposto diferido	4	15	4	15
Empresas tributadas pelo RET (4%)				
Base de tributação	-	-	455.668	408.373
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	-	-	7.771	6.889
Despesa com imposto diferido	-	-	978	951
Despesa com IRPJ e CSLL do período	5	15	9.805	7.956
Alíquota efetiva	0,02%	0,06%	17,55%	18,05%

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos períodos findos em 31 de março de 2022 e 2021 demonstra a diferença temporal entre o regime de caixa utilizado pelas SCPs e SPEs, tributadas pelo Lucro Presumido e RET (Regime Especial de Tributação), e a provisão de imposto sobre o saldo de contas a receber.

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

31 de março de 2022

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

21. Instrumentos financeiros

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

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

Risco de taxas de juros

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

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

Risco de liquidez

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

	Consolidado				Total
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	
Em 31 de março de 2022					
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	178.275	284.910	270.704	557.060	1.290.949
Fornecedores	90.528	6.845	-	-	97.373
Partes relacionadas (Nota 6.1)	16.473	-	-	-	16.473
Credores por imóveis compromissados (Nota 12)	96.367	1.169.459	489.000	391.265	2.146.091
Adiantamento por recebimento (Nota 13)	18.869	-	-	-	18.869

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

31 de março de 2022

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Risco de liquidez--Continuação

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

Em 31 de março de 2022, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. Hoje a maior parte do contas a receber de clientes é repassada durante a construção do empreendimento por meio de financiamento associativo, as parcelas de vendas diretas, em sua maioria, são garantidas pelas próprias unidades. A parcela que não é garantida por meio da unidade, a companhia realiza provisão para perda estimada com base no seu histórico de inadimplência para essas parcelas.

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria

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

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

	Nota	Individual		Consolidado	
		31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Ativos financeiros					
Custo amortizado		31.034	30.044	553.046	501.579
Contas a receber	4.1	13.246	12.366	533.588	476.346
Contas a receber por alienação de investimentos		10.258	10.258	11.654	17.540
Outras contas a receber	-	7.530	7.420	7.804	7.693
Valor justo pelo resultado (*)		633.674	610.552	1.065.379	1.049.160
Caixa e bancos	3.1	43.486	1.332	334.181	239.215
Equivalente de caixa	3.1	279.758	285.883	419.407	484.739
Aplicações financeiras	3.2	305.304	323.337	306.665	325.206
Derivativos a receber		5.126	-	5.126	-
Total dos ativos financeiros		664.708	640.596	1.618.425	1.550.739
Passivos financeiros					
Custo amortizado		1.245.081	1.258.543	3.782.807	3.677.738
Credores por imóveis compromissados	12	17.952	70.877	2.146.091	2.122.997
Adiantamento por recebimento	13	-	-	18.869	12.989
Empréstimos e financiamentos	9	1.132.233	1.137.359	1.290.949	1.241.402
Fornecedores	-	7.413	8.547	97.373	98.012
Partes relacionadas	6.1	10.393	10.741	16.473	14.600
Outras contas a pagar	14	77.090	31.019	213.052	187.738
Passivos financeiros		1.245.081	1.258.543	3.782.807	3.677.738

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

31 de março de 2022

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria--Continuação

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

	Individual			Consolidado		
	Valor contábil	Valor justo	Diferença	Valor contábil	Valor justo	Diferença
Ativos financeiros						
Custo amortizado	31.034	31.034	-	553.046	553.046	-
Contas a receber	13.246	13.246	-	533.588	533.588	-
Contas a receber por alienação de investimentos	10.258	10.258	-	11.654	11.654	-
Outras contas a receber	7.530	7.530	-	7.804	7.804	-
Valor justo por meio de resultado	633.674	633.674	-	1.065.379	1.065.379	-
Caixa e bancos	43.486	43.486	-	334.181	334.181	-
Equivalente de caixa	279.758	279.758	-	419.407	419.407	-
Aplicações financeiras	305.304	305.304	-	306.665	306.665	-
Derivativos a receber	5.126	5.126	-	5.126	5.126	-
Total dos ativos financeiros	664.708	664.708	-	1.618.425	1.618.425	-
Passivos financeiros						
Custo amortizado	1.245.081	1.286.317	(41.236)	3.782.807	3.824.053	(41.246)
Credores por imóveis compromissados	17.952	17.952	-	2.146.091	2.146.091	-
Adiantamento por recebimento	-	-	-	18.869	18.869	-
Empréstimos e financiamentos	1.132.233	1.173.469	(41.236)	1.290.949	1.332.195	(41.246)
Fornecedores	7.413	7.413	-	97.373	97.373	-
Partes relacionadas	10.393	10.393	-	16.473	16.473	-
Outras contas a pagar	77.090	77.090	-	213.052	213.052	-
Passivos financeiros	1.245.081	1.286.317	(41.236)	3.782.807	3.824.053	(41.246)

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

31 de março de 2022

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria--Continuação

Em 31 de dezembro de 2021 o valor justo dos instrumentos financeiros está demonstrado conforme tabela abaixo:

	Individual			Consolidado		
	Valor contábil	Valor justo	Diferença	Valor contábil	Valor justo	Diferença
Ativos financeiros						
Custo amortizado	30.044	30.044	-	501.579	501.579	-
Contas a receber	12.366	12.366	-	476.346	476.346	-
Contas a receber por alienação de investimentos	10.258	10.258	-	17.540	17.540	-
Outras contas a receber	7.420	7.420	-	7.693	7.693	-
Valor justo por meio de resultado	610.552	610.552	-	1.049.160	1.049.160	-
Caixa e bancos	1.332	1.332	-	239.215	239.215	-
Equivalente de caixa	285.883	285.883	-	484.739	484.739	-
Aplicações financeiras	323.337	323.337	-	325.206	325.206	-
Total dos ativos financeiros	640.596	640.596	-	1.550.739	1.550.739	-
Passivos financeiros						
Custo amortizado	1.258.543	1.266.561	(8.018)	3.677.738	3.683.542	(5.804)
Credores por imóveis compromissados	70.877	70.877	-	2.122.997	2.122.997	-
Adiantamento por recebimento	-	-	-	12.989	12.989	-
Empréstimos e financiamentos	1.137.359	1.145.377	(8.018)	1.241.402	1.247.206	(5.804)
Fornecedores	8.547	8.547	-	98.012	98.012	-
Partes relacionadas	10.741	10.741	-	14.600	14.600	-
Outras contas a pagar	31.019	31.019	-	187.738	187.738	-
Passivos financeiros	1.258.543	1.266.561	(8.018)	3.677.738	3.683.542	(5.804)

A Administração entende que os instrumentos financeiros, não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores justos.

A Companhia contratou um derivativo, *SWAP*, para se proteger de uma dívida contraída em Euro. Esse derivativo tem por objetivo minimizar, ou mitigar, o risco da exposição da Companhia ao Câmbio através da substituição do Câmbio pelo CDI. Em março de 2021 a dívida vinculada ao Euro foi liquidada e o *SWAP* desmobilizado. Abaixo a posição no fechamento da operação:

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2022

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria--Continuação

Hedge de valor Justo	Valor Nocional	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Cédula de Crédito Bancário (Item Protegido)	200.000	IPCA	202.983	-
Operação de SWAP:	Ponta ativa	IPCA	202.983	2.983
	Ponta Passiva	CDI -1,45%	(201.268)	(1.268)
Posição líquida SWAP			1.715	1.715
(+/-) Hedge accounting de valor justo			16.602	16.602

Hedge de valor Justo	Valor Nocional	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido)	229.554	IPCA + 4,8444%	239.901	-
Operação de SWAP:	Ponta ativa	IPCA + 4,8444%	239.901	10.347
	Ponta Passiva	CDI + 1,4522%	(236.490)	(6.936)
Posição líquida SWAP			3.411	3.411
(+/-) Hedge accounting de valor justo			(1.026)	(1.026)

Hedge de valor Justo	Valor Nocional	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Venda de ações em tesouraria (Item Protegido)	16.920	DIRR3+Proventos	16.206	-
Operação de SWAP:	Ponta ativa	DIRR3+Proventos	16.206	(714)
	Ponta Passiva	CDI + 1,75%	(17.787)	(867)
Posição líquida SWAP			(1.581)	(1.581)

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2022

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria--Continuação

Hedge de valor Justo	Valor Nominal	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Venda de ações em tesouraria (Item Protegido)	16.920	DIRR3+Proventos	16.206	-
Operação de SWAP:	Ponta ativa	DIRR3+Proventos	16.206	(714)
	Ponta Passiva	CDI + 1,75%	(17.799)	(879)
Posição líquida SWAP			(1.593)	(1.593)

Hedge de valor Justo	Valor Nominal	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Venda de ações em tesouraria (Item Protegido)	16.920	DIRR3+Proventos	16.206	-
Operação de SWAP:	Ponta ativa	DIRR3+Proventos	16.206	(714)
	Ponta Passiva	CDI + 1,75%	(17.805)	(885)
Posição líquida SWAP			(1.599)	(1.599)

Em 31 de março de 2022 a posição dos contratos de SWAP é como segue:

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta Ativa	Ponta Passiva	Ganho (perda) na operação - Resultado	Hedge
SWAP (b)	abr/21	IPCA + 4,8444% / CDI + 1,4522%	abr/28	200.000	202.983	201.268	1.715	16.602
SWAP (b)	dez/21	IPCA+4,00% / CDI - 0,8900%	dez/24	229.554	239.901	236.490	3.411	(1.026)
SWAP (a)	dez/21	DIRR3+Proventos / CDI + 1,75%	mai/23	16.920	16.206	17.787	(1.581)	-
SWAP (a)	dez/21	DIRR3+Proventos / CDI + 1,75%	jun/23	16.920	16.206	17.799	(1.593)	-
SWAP (a)	dez/21	DIRR3+Proventos / CDI + 1,75%	jun/23	16.920	16.206	17.805	(1.599)	-

(a) Derivativos não designados como instrumentos de hedge: Em dezembro de 2021 a companhia realizou a venda de 4.000.000 (quatro milhões) de ações que eram mantidas em tesouraria pelo valor de R\$50.760. Na mesma data a companhia contratou um SWAP, onde se comprometeu a pagar CDI +1,75% a.a. em troca da variação do preço de suas ações acrescido dos proventos eventualmente pagos no período de vigência do SWAP.

(b) Derivativos designados como instrumentos de Hedge de Valor Justo: Em 31 de março de 2022, a Companhia mantinha contrato de SWAP de taxa de juros com o valor notional de R\$200.000 (não havia saldo em dezembro de 2021), que prevê que a Companhia receba taxas de juros de IPCA+4,8444% a.a. e pague uma taxa de CDI+1,4522% a.a. sobre o valor Notional. O Swap está sendo usado como *hedge* de exposição no valor justo do empréstimo. Há uma relação economia entre o item protegido e o instrumento de *hedge*, uma vez que o termo de *swap* de taxa de juros corresponde aos termos do empréstimo (ou seja, montante, notional, prazo e pagamento). O Grupo estabeleceu o índice de cobertura de 100% para as relações de *hedge* considerando que o risco do *swap* é idêntico ao componente de risco protegido. Para testar a efetividade do hedge, a Companhia usa o método do derivativo hipotético e compara as alterações no valor justo do instrumento de hedge com as alterações no valor justo do item protegido. A inefetividades do hedge pode surgir de: 1) Curva de taxa de juros diferente aplicada para descontar item protegido e o instrumento de hedge. 2) Diferenças temporais nos fluxos de caixa dos itens protegidos e dos instrumentos de hedge. 3) Diferença no Risco de Crédito das contrapartes e os movimentos do valor justo do instrumento de hedge e item protegido.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

31 de março de 2022

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

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 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.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

31 de março de 2022

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

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.

	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Empréstimos e financiamentos	1.290.949	1.241.402
(-) Caixa e equivalente de caixa	753.588	723.954
(-) Aplicações financeiras	306.665	325.206
(-) Derivativos	353	(3.668)
Dívida Líquida	230.343	195.910
Pagamento de dividendos	(1)	100.147
Recompra de ações	-	31.965
Venda de Ações em Tesouraria	-	(50.760)
Patrimônio Líquido	1.491.187	1.458.804
Dívida Líquida sobre o patrimônio líquido	15,45%	13,43%

No período findo em 31 de março de 2022, a Companhia apresentou um consumo de caixa de R\$34.434 ante um consumo de caixa no exercício de 2021 de R\$17.374 (ajustado por derivativos, pagamentos de dividendos e recompra de ações).

Ativos dados em garantia

Os ativos dados em garantia relativos aos empréstimos e financiamentos estão divulgados nas Notas Explicativa nºs 8 e 9. A Companhia e suas controladas mantêm depósitos judiciais em 31 de março de 2022 no montante de R\$16.709 (31 de dezembro de 2021 - R\$16.097) como parte de discussão de seus passivos contingentes.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

31 de março de 2022

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

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

Remuneração baseada em ações ("Programa de Matching")

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

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

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

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

31 de março de 2022

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

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

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

Durante o período de 2021, a Companhia concedeu aos beneficiários do Plano o montante de R\$4.991, correspondente a 733.489 ações. Já durante o primeiro trimestre do ano de 2022, a Companhia concedeu aos beneficiários do Plano o montante de R\$2.189, correspondente a 213.224 ações. As quantidades de ações outorgadas, prazos de carência e período, aprovados pelo Conselho de Administração, estão comentados a seguir:

Programa	Ano de outorga	Prazo para transferência das ações	Início	Ações outorgadas (a)	Outorgas ativadas	Outorgas não ativadas (b)	Outorgas canceladas (c)	Ações transferidas (d)	Outorgas vigentes (a-b-c-d)
1º Matching	2015	4 anos	2017	506.000	444.800	61.200	127.557	317.243	-
1º Matching	2017	4 anos	2018	450.000	363.944	86.056	47.058	316.884	2
2º Matching	2017	4 anos	2018	1.760.000	1.760.000	-	100.000	1.660.000	-
2º Matching	2018	4 anos	2019	360.000	360.000	-	-	270.000	90.000
2º Matching	2018	4 anos	2020	170.923	170.923	-	10.768	148.244	11.911
1º Matching	2019	1 anos	2020	13.628	13.628	-	1.286	12.342	-
2º Matching	2019	3 anos	2020	58.985	58.985	-	4.559	50.320	4.106
1º Matching	2019	3 anos	2020	9.662	9.662	-	804	8.858	-
2º Matching	2019	3 anos	2020	52.888	52.780	108	4.620	44.031	4.129
1º Matching	2020	4 anos	2020	60.000	60.000	-	-	30.000	30.000
2º Matching	2020	4 anos	2020	340.000	340.000	-	-	170.000	170.000
1º Matching	2020	4 anos	2020	8.105	8.105	-	106	6.255	1.744
2º Matching	2020	4 anos	2020	55.947	55.947	-	-	39.830	16.117
1º Matching	2020	4 anos	2021	378.000	367.600	10.400	4.400	90.800	272.400
2º Matching	2021	4 anos	2021	26.804	26.804	-	236	10.197	16.371
2º Matching	2021	4 anos	2021	26.853	26.703	150	-	10.950	15.753
Total				4.277.795	4.119.881	157.914	301.394	3.185.954	632.533

23. Seguros

O grupo adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de março de 2022, está demonstrado a seguir:

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

31 de março de 2022

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

23. Seguros--Continuação

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro	3.092.402
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	94.928
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	482.809
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para ao processos de licenciamento dos empreendimentos em construção	225.801
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, grevbe e lock out, vendaval até fumaça.	58.500
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O)	60.000
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de seguro "Compreensivo de Riscos Cibernéticos"	10.000

24. Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa

	Individual		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Atividade de financiamento	299	2.512	1.434	2.510
Financiamento do Direito de Uso	299	2.512	299	2.510
Capitalização de juros	-	-	1.135	-
Atividades de investimento	299	2.842	299	2.840
Correção venda de participação societária	-	330	-	330
Aquisição de imobilizado - arrendamentos	299	2.512	299	2.510

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Direcional Engenharia S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2022 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 naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

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

Ênfase

Reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da diretoria da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte, 05 de maio de 2022.

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

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

Declaro, na qualidade de diretor Financeiro da Direcional Engenharia S.A. sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, na Rua dos Otoni, nº 177, CEP 30.150-270, inscrita no CNPJ/MF nº 16.614.075/0001-00 ("Companhia"), nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, que juntamente com os demais diretores da Companhia: (i) revi, discuti e concordei com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia; e, (ii) revi, discuti e concordei com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao período encerrado em 31 de março de 2022.

HENRIQUE ASSUNÇÃO PAIM.
DIRETOR FINANCEIRO.
Belo Horizonte, 05 de maio de 2022.

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

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

Declaro, na qualidade de diretor Financeiro e de Relações com Investidores da Direcional Engenharia S.A. sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, na Rua dos Otoni, nº 177, CEP 30.150-270, inscrita no CNPJ/MF nº 16.614.075/0001-00 ("Companhia"), nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, que juntamente com os demais diretores da Companhia: (i) revi, discuti e concordei com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia; e, (ii) revi, discuti e concordei com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao período encerrado em 31 de março de 2022.

HENRIQUE ASSUNÇÃO PAIM.
DIRETOR FINANCEIRO.
Belo Horizonte, 05 de maio de 2022.