

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	9
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	10
--------------------------------	----

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

DFs Consolidadas

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	19
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	20
--------------------------------	----

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

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

Notas Explicativas	50
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	101
----------------------------------------------	-----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	103
-------------------------------------------------------------	-----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	104
--------------------------------------------------------------------	-----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidade)	Trimestre Atual 30/09/2024
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	173.500.000
Preferenciais	0
Total	173.500.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	239.545
Preferenciais	0
Total	239.545

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	4.041.418	3.533.780
1.01	Ativo Circulante	2.063.196	1.740.334
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	651.410	443.360
1.01.02	Aplicações Financeiras	469.040	559.158
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	469.040	559.158
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	469.040	559.158
1.01.03	Contas a Receber	10.075	10.671
1.01.03.01	Clientes	10.075	10.671
1.01.03.01.01	Contas a receber por incorporação de imóveis	3.451	1.058
1.01.03.01.02	Contas a receber por prestação de serviços	6.624	9.613
1.01.04	Estoques	2.798	1.665
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	2.798	1.665
1.01.06	Tributos a Recuperar	38.192	14.104
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	38.192	14.104
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	891.681	711.376
1.01.08.03	Outros	891.681	711.376
1.01.08.03.01	Partes relacionadas	741.231	498.322
1.01.08.03.02	Outros créditos	150.450	213.054
1.02	Ativo Não Circulante	1.978.222	1.793.446
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	132.087	143.008
1.02.01.04	Contas a Receber	2.994	1.141
1.02.01.04.01	Clientes	2.493	640
1.02.01.04.02	Contas a receber por alienação de investimentos	501	501
1.02.01.05	Estoques	10.080	8.400
1.02.01.05.01	Estoques de terrenos a incorporar	10.080	8.400
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	119.013	133.467
1.02.01.10.03	Créditos diversos	104.105	102.082
1.02.01.10.04	Depósitos Judiciais	12.660	11.858
1.02.01.10.05	Tributos a recuperar	2.248	19.527
1.02.02	Investimentos	1.683.564	1.561.437
1.02.02.01	Participações Societárias	1.683.564	1.561.437
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.559.470	1.443.686
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	124.094	117.751
1.02.03	Imobilizado	135.035	56.841
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	135.035	56.841
1.02.04	Intangível	27.536	32.160
1.02.04.01	Intangíveis	27.536	32.160

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	4.041.418	3.533.780
2.01	Passivo Circulante	795.774	650.415
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	34.822	21.558
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	34.822	21.558
2.01.02	Fornecedores	12.127	12.039
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	12.127	12.039
2.01.02.01.01	Fornecedores	11.963	11.930
2.01.02.01.02	Fornecedores Risco Sacado	164	109
2.01.03	Obrigações Fiscais	3.489	1.282
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	3.489	1.282
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias	3.489	1.282
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	275.629	241.106
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	267.523	233.709
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	267.523	233.709
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	8.106	7.397
2.01.05	Outras Obrigações	469.316	373.655
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	99.226	78.993
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	99.226	78.993
2.01.05.02	Outros	370.090	294.662
2.01.05.02.04	Contas a pagar	290.390	213.500
2.01.05.02.07	Dividendos propostos	79.700	81.162
2.01.06	Provisões	391	775
2.01.06.02	Outras Provisões	391	775
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	391	775
2.02	Passivo Não Circulante	1.187.116	929.960
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.174.628	919.141
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.098.296	905.533
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.098.296	905.533
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	76.332	13.608
2.02.02	Outras Obrigações	161	212
2.02.02.02	Outros	161	212
2.02.02.02.03	Contas a pagar	28	28
2.02.02.02.06	Fornecedores a pagar	133	184
2.02.04	Provisões	12.327	10.607
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	12.327	10.607
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	0	30
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.002	657
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	11.325	9.920
2.03	Patrimônio Líquido	2.058.528	1.953.405
2.03.01	Capital Social Realizado	1.159.863	1.159.863
2.03.02	Reservas de Capital	148.728	144.732
2.03.02.04	Opções Outorgadas	5.098	6.550
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-2.301	-7.748
2.03.02.07	Oferta pública de ações	177.690	177.690
2.03.02.08	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-31.759	-31.760

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.03.04	Reservas de Lucros	649.936	648.810
2.03.04.01	Reserva Legal	69.026	69.026
2.03.04.02	Reserva Estatutária	580.910	579.784
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	100.001	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	4.285	16.316	4.095	16.252
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-820	-5.260	-2.422	-6.576
3.03	Resultado Bruto	3.465	11.056	1.673	9.676
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	129.101	388.234	76.043	248.497
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.469	-7.821	-2.301	-7.731
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-47.493	-140.292	-40.974	-117.250
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	2.894	167.907	6.743	160.659
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-7.186	-123.973	-4.978	-122.845
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	183.355	492.413	117.553	335.664
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	132.566	399.290	77.716	258.173
3.06	Resultado Financeiro	27.898	57.627	-8.946	-26.207
3.06.01	Receitas Financeiras	62.966	181.399	56.350	162.665
3.06.02	Despesas Financeiras	-35.068	-123.772	-65.296	-188.872
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	160.464	456.917	68.770	231.966
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	0	-7	-12
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	160.464	456.917	68.763	231.954
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	160.464	456.917	68.763	231.954
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,93	2,64	0,44	1,48
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,92	2,62	0,43	1,46

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	160.464	456.917	68.763	231.954
4.03	Resultado Abrangente do Período	160.464	456.917	68.763	231.954

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-169.137	-194.104
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-3.051	-35.750
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	456.917	231.966
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	18.289	17.885
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-492.413	-335.664
6.01.01.04	Provisão para garantia	1.149	1.749
6.01.01.05	Juros sobre encargos e financiamentos	93.359	120.549
6.01.01.06	Provisão para riscos tributários, Trabalhistas e cíveis	3.876	6.592
6.01.01.07	Hedge accounting - Valor justo	-25.580	15.137
6.01.01.08	Provisão para perdas do contas a receber	9.262	0
6.01.01.09	Receita de aplicação financeira	-10.462	-38.878
6.01.01.10	Provisão para plano de opções de ações	5.113	4.315
6.01.01.11	Baixa de arrendamentos	-2.898	0
6.01.01.12	Provisão participação nos resultados	17.707	6.980
6.01.01.14	Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	4.202	1.257
6.01.01.16	Alienação de Investimentos	-83.761	-55.962
6.01.01.17	Resultado com Derivativos	2.189	-11.676
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-165.677	-158.349
6.01.02.01	Contas a receber	-1.257	2.411
6.01.02.02	Estoques	-2.813	-19.860
6.01.02.03	Créditos diversos	100.774	27.104
6.01.02.04	Partes relacionadas - Ativo	-284.465	-153.656
6.01.02.05	Tributos a recuperar	-6.809	-11.693
6.01.02.07	Fornecedores	-10.269	-5.016
6.01.02.08	Obrigações Trabalhistas	-4.443	-920
6.01.02.09	Obrigações Tributárias	2.616	-283
6.01.02.12	Contas a pagar	25.247	-42.126
6.01.02.13	Depósitos judiciais	-802	-1.016
6.01.02.15	Partes Relacionadas - Passivo	20.233	49.624
6.01.02.16	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-2.156	-871
6.01.02.17	Garantia de obra	-1.533	-2.047
6.01.03	Outros	-409	-5
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-409	-5
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	583.374	234.863
6.02.01	Acréscimos de investimentos (SCPs e SPEs)	-13.564	-62.084
6.02.02	Acréscimo do imobilizado	-11.090	-4.260
6.02.03	Acréscimo de intangível	-14.902	-13.705
6.02.04	Dividendos recebidos	314.532	230.921
6.02.05	Aplicações Financeiras	100.580	-56.890
6.02.06	Venda de participações societárias	156.852	140.881
6.02.07	Aportes e Mutuos	50.966	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-206.187	25.553
6.03.03	Dividendos pagos	-358.370	-104.287
6.03.04	Ingressos dos empréstimos	605.524	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.03.05	Amortizações dos empréstimos	-85.281	-170.237
6.03.06	Juros pagos	-58.683	-101.249
6.03.08	Aumento / Redução de capital por não controladores	1	107
6.03.10	Emissão de ações, líquida dos gastos com emissão	0	408.109
6.03.11	Juros pagos sobre arrendamento	-286	-579
6.03.12	Amortização do financiamento por arrendamento	-6.330	-6.211
6.03.14	Pagamento de Custos de estruturação de dividas	-302.762	-100
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	208.050	66.312
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	443.360	453.095
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	651.410	519.407

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.159.863	144.732	648.810	0	0	1.953.405
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.159.863	144.732	648.810	0	0	1.953.405
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	3.996	1.126	-356.916	0	-351.794
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	5.121	0	0	0	5.121
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	-1.126	1.126	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-356.916	0	-356.916
5.04.08	Transação com acionistas não controladores	0	1	0	0	0	1
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	456.917	0	456.917
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	456.917	0	456.917
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.159.863	148.728	649.936	100.001	0	2.058.528

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	752.982	138.574	398.425	0	0	1.289.981
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	138.574	398.425	0	0	1.289.981
5.04	Transações de Capital com os Sócios	408.109	4.435	0	-13	0	412.531
5.04.01	Aumentos de Capital	428.875	0	0	0	0	428.875
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-20.766	0	0	0	0	-20.766
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	4.315	0	0	0	4.315
5.04.08	Transação com acionistas não controladores	0	120	0	-13	0	107
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	231.954	0	231.954
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	231.954	0	231.954
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.161.091	143.009	398.425	231.941	0	1.934.466

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
7.01	Receitas	63.799	57.061
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	19.865	19.247
7.01.02	Outras Receitas	53.221	37.814
7.01.02.01	Outras receitas e (despesas) operacionais	53.221	37.814
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-9.287	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-26.630	-25.484
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-4.089	-2.838
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-11.706	-10.525
7.02.04	Outros	-10.835	-12.121
7.03	Valor Adicionado Bruto	37.169	31.577
7.04	Retenções	-18.289	-17.885
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-18.289	-17.885
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	18.880	13.692
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	673.812	498.329
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	492.413	335.664
7.06.02	Receitas Financeiras	181.399	162.665
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	692.692	512.021
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	692.692	512.021
7.08.01	Pessoal	108.454	88.187
7.08.01.04	Outros	108.454	88.187
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	3.549	3.008
7.08.02.01	Federais	3.549	3.008
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	123.772	188.872
7.08.03.03	Outras	123.772	188.872
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	456.917	231.954
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	456.917	231.954

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	9.521.012	7.571.598
1.01	Ativo Circulante	4.331.445	3.583.355
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	858.169	633.978
1.01.02	Aplicações Financeiras	687.599	693.193
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	687.599	693.193
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	687.599	693.193
1.01.03	Contas a Receber	844.423	521.946
1.01.03.01	Clientes	844.423	521.946
1.01.03.01.01	Clientes por incorporação de imóveis	825.378	502.976
1.01.03.01.02	Clientes por prestação de serviço	14.671	15.548
1.01.03.01.03	Contas a receber por venda de terrenos	4.374	3.422
1.01.04	Estoques	1.570.926	1.420.699
1.01.04.01	Estoque de terreno a incorporar	673.057	479.916
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	81.021	76.334
1.01.04.03	Estoque de imóveis em construção	816.848	864.449
1.01.06	Tributos a Recuperar	49.451	25.753
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	49.451	25.753
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	320.877	287.786
1.01.08.03	Outros	320.877	287.786
1.01.08.03.01	Créditos diversos	210.776	220.602
1.01.08.03.02	Partes relacionadas	110.101	67.184
1.02	Ativo Não Circulante	5.189.567	3.988.243
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	4.765.581	3.671.816
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	54.843	0
1.02.01.04	Contas a Receber	778.216	471.665
1.02.01.04.01	Clientes	770.586	464.035
1.02.01.04.02	Contas a receber por alienação de quotas	7.630	7.630
1.02.01.05	Estoques	3.758.233	3.041.218
1.02.01.05.01	Estoques de terrenos a incorporar	3.758.233	3.041.218
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	174.289	158.933
1.02.01.10.03	Créditos diversos	141.418	113.274
1.02.01.10.04	Depósitos Judiciais	21.719	18.111
1.02.01.10.05	Tributos a Recuperar	11.152	27.548
1.02.02	Investimentos	193.959	169.375
1.02.02.01	Participações Societárias	193.959	169.375
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	193.959	169.375
1.02.03	Imobilizado	197.256	111.474
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	114.751	92.745
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	82.505	18.729
1.02.04	Intangível	32.771	35.578
1.02.04.01	Intangíveis	32.771	35.578

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	9.521.012	7.571.598
2.01	Passivo Circulante	1.282.876	1.042.766
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	76.038	45.411
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	76.038	45.411
2.01.02	Fornecedores	164.819	129.531
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	164.819	129.531
2.01.02.01.01	Fornecedores	155.934	121.652
2.01.02.01.02	Fornecedores - Risco Sacado	8.885	7.879
2.01.03	Obrigações Fiscais	48.862	36.179
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	48.862	36.179
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias	35.194	24.418
2.01.03.01.03	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar Corrente	3.992	2.335
2.01.03.01.04	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar Diferido	9.676	9.426
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	276.792	242.389
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	268.592	234.933
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	268.592	234.933
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	8.200	7.456
2.01.05	Outras Obrigações	693.859	564.997
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	101.101	87.822
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	101.101	87.822
2.01.05.02	Outros	592.758	477.175
2.01.05.02.04	Adiantamento de clientes	79.973	69.264
2.01.05.02.05	Credores por imóveis compromissados	165.985	146.827
2.01.05.02.06	Contas a pagar	158.901	120.996
2.01.05.02.07	Passivo de Cessão	108.199	58.926
2.01.05.02.08	Dividendos propostos	79.700	81.162
2.01.06	Provisões	22.506	24.259
2.01.06.02	Outras Provisões	22.506	24.259
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	22.506	24.259
2.02	Passivo Não Circulante	5.992.679	4.418.246
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.488.376	1.101.759
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.412.044	1.088.111
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.412.044	1.088.111
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	76.332	13.648
2.02.02	Outras Obrigações	4.427.501	3.253.938
2.02.02.02	Outros	4.427.501	3.253.938
2.02.02.02.03	Credores por imóveis compromissados	3.450.635	2.668.090
2.02.02.02.04	Adiantamento de clientes	495.137	378.427
2.02.02.02.05	Contas a pagar	69.155	69.157
2.02.02.02.06	Fornecedores a pagar	10.950	10.004
2.02.02.02.07	Passivo de Cessão	401.624	128.260
2.02.03	Tributos Diferidos	31.136	18.589
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	31.136	18.589
2.02.03.01.01	Obrigações Tributárias	31.136	18.589
2.02.04	Provisões	45.666	43.960

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	27.141	27.657
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	3	35
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	2.626	3.083
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	24.512	24.539
2.02.04.02	Outras Provisões	18.525	16.303
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	18.525	16.303
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.245.457	2.110.586
2.03.01	Capital Social Realizado	1.159.863	1.159.863
2.03.02	Reservas de Capital	148.728	144.732
2.03.02.04	Opções Outorgadas	5.098	6.550
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-2.301	-7.748
2.03.02.07	Oferta pública de ações	177.690	177.690
2.03.02.08	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-31.759	-31.760
2.03.04	Reservas de Lucros	649.936	648.810
2.03.04.01	Reserva Legal	69.026	69.026
2.03.04.02	Reserva Estatutária	580.910	579.784
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	100.001	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	186.929	157.181

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	910.598	2.424.260	557.668	1.720.345
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-577.881	-1.548.313	-365.299	-1.124.951
3.03	Resultado Bruto	332.717	875.947	192.369	595.394
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-145.700	-349.411	-83.219	-253.858
3.04.01	Despesas com Vendas	-80.402	-206.706	-48.466	-145.344
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-52.276	-153.761	-44.732	-130.112
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	27.564	221.789	15.960	200.446
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-59.086	-275.109	-25.650	-217.204
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	18.500	64.376	19.669	38.356
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	187.017	526.536	109.150	341.536
3.06	Resultado Financeiro	17.434	44.148	-12.184	-32.633
3.06.01	Receitas Financeiras	76.764	209.434	63.367	181.477
3.06.02	Despesas Financeiras	-59.330	-165.286	-75.551	-214.110
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	204.451	570.684	96.966	308.903
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-19.761	-47.085	-11.091	-35.991
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	184.690	523.599	85.875	272.912
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	184.690	523.599	85.875	272.912
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	160.464	456.917	68.763	231.954
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	24.226	66.682	17.112	40.958
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,93	2,64	0,44	1,48
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,92	2,62	0,43	1,46

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	184.690	523.599	85.875	272.912
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	184.690	523.599	85.875	272.912
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	160.464	456.917	68.763	231.954
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	24.226	66.682	17.112	40.958

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	75.062	-3.689
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	744.730	419.323
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	570.684	308.903
6.01.01.02	Depreciação e amortizações	51.036	47.252
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-64.376	-38.356
6.01.01.04	Provisão para garantia	15.149	14.644
6.01.01.05	Juros sobre encargos e financiamentos	154.375	159.938
6.01.01.06	Provisão para riscos tributários, Trabalhistas e cíveis	16.144	10.450
6.01.01.07	Resultado com permuta física	-45.350	-22.274
6.01.01.08	Resultado com derivativos	2.189	-11.676
6.01.01.09	Ajuste a valor presente sobre contas a receber	26.693	6.435
6.01.01.10	Provisão para plano de opções de ações	5.113	4.315
6.01.01.11	Provisão para perdas de contas a receber	38.539	7.260
6.01.01.12	Provisão participação nos resultados	17.764	7.100
6.01.01.13	Despesa com cessão de recebíveis	4.721	1.895
6.01.01.14	Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	4.208	1.291
6.01.01.15	Ajuste a valor recuperável líquido de estoque concluído	-1	23
6.01.01.16	Hedge accounting - Valor justo	-25.580	15.137
6.01.01.17	Resultado das vendas de participações societárias	-28.644	-51.695
6.01.01.18	Receita de aplicações financeiras	-18.214	-41.319
6.01.01.19	Baixa de arrendamentos	-2.898	0
6.01.01.20	Correção passivo de cessão	23.178	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-636.427	-378.308
6.01.02.01	Contas a Receber	-666.252	-157.383
6.01.02.02	Estoques	148.917	-25.905
6.01.02.03	Créditos diversos	2.704	446
6.01.02.04	Partes relacionadas - Ativo	-32.559	19.398
6.01.02.05	Tributos a recuperar	-7.302	-15.327
6.01.02.07	Fornecedores	32.934	-16.258
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas	12.863	9.248
6.01.02.09	Obrigações Tributárias	11.810	-23.963
6.01.02.10	Credores por imóveis Compromissados	-145.994	-174.397
6.01.02.11	Adiantamento de Clientes	41.861	31.817
6.01.02.12	Contas a Pagar	-13.740	-33.589
6.01.02.13	Partes Relacionadas - Passivo	13.279	32.327
6.01.02.14	Depósitos judiciais	-3.608	-372
6.01.02.15	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-16.660	-8.943
6.01.02.16	Garantia de obra	-14.680	-15.407
6.01.03	Outros	-33.241	-44.704
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-33.241	-6.734
6.01.03.02	Outros passivos	0	-37.970
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-18.043	13.489
6.02.01	Acréscimo do imobilizado	-30.404	-5.411
6.02.02	Acréscimo de intangível	-32.825	-15.158

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.02.03	Acréscimo de Investimentos (SCP's e SPE's)	-83.608	-125.456
6.02.04	Aplicações Financeiras	-31.035	-31.880
6.02.05	Dividendos Recebidos	14.120	23.563
6.02.06	Venda de participações societárias	124.271	167.831
6.02.07	Aportes e Mútuos	21.438	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	167.172	70.790
6.03.02	Dividendos pagos	-358.370	-104.287
6.03.03	Ingressos dos empréstimos	1.018.389	260.186
6.03.04	Amortização dos empréstimos	-366.319	-364.581
6.03.05	Juros Pagos	-74.944	-111.052
6.03.06	Aumento/redução de capital por não controladores	3.076	-41.520
6.03.07	Dividendos pagos a sócios não controladores	-40.009	0
6.03.10	Ingresso de cessão de recebíveis	359.423	49.368
6.03.11	Juros pagos sobre arrendamento	-297	-579
6.03.12	Amortização do financiamento por arrendamento	-6.330	-6.262
6.03.14	Pagamento de Custos de estruturação de dividas	-302.762	-100
6.03.15	Emissão de ações, líquida dos gastos com emissão	0	408.109
6.03.16	Pagamento de cessão de recebíveis	-64.685	-18.492
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	224.191	80.590
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	633.978	733.124
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	858.169	813.714

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.159.863	144.732	648.810	0	0	1.953.405	157.181	2.110.586
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.159.863	144.732	648.810	0	0	1.953.405	157.181	2.110.586
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	3.996	1.126	-356.916	0	-351.794	-36.934	-388.728
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	5.121	0	0	0	5.121	0	5.121
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	-1.126	1.126	0	0	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-356.916	0	-356.916	-40.009	-396.925
5.04.08	Transação com acionistas não controladores	0	1	0	0	0	1	0	1
5.04.09	Aumento de capital por não controladores	0	0	0	0	0	0	3.075	3.075
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	456.917	0	456.917	66.682	523.599
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	456.917	0	456.917	66.682	523.599
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.159.863	148.728	649.936	100.001	0	2.058.528	186.929	2.245.457

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	752.982	138.574	398.425	0	0	1.289.981	159.714	1.449.695
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	138.574	398.425	0	0	1.289.981	159.714	1.449.695
5.04	Transações de Capital com os Sócios	408.109	4.435	0	-13	0	412.531	-41.627	370.904
5.04.01	Aumentos de Capital	428.875	0	0	0	0	428.875	0	428.875
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-20.766	0	0	0	0	-20.766	0	-20.766
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	4.315	0	0	0	4.315	0	4.315
5.04.08	Transação com acionistas não controladores	0	120	0	-13	0	107	0	107
5.04.09	Redução de capital por não controladores	0	0	0	0	0	0	-41.627	-41.627
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	231.954	0	231.954	40.958	272.912
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	231.954	0	231.954	40.958	272.912
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.161.091	143.009	398.425	231.941	0	1.934.466	159.045	2.093.511

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
7.01	Receitas	2.438.686	1.759.365
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	2.492.006	1.783.384
7.01.02	Outras Receitas	-14.718	-16.758
7.01.02.01	Outras receitas e (despesas) operacionais	-14.718	-16.758
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-38.602	-7.261
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.478.755	-1.064.085
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-1.238.843	-890.044
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-30.514	-23.413
7.02.04	Outros	-209.398	-150.628
7.03	Valor Adicionado Bruto	959.931	695.280
7.04	Retenções	-51.036	-47.252
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-51.036	-47.252
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	908.895	648.028
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	273.810	219.833
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	64.376	38.356
7.06.02	Receitas Financeiras	209.434	181.477
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	1.182.705	867.861
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	1.182.705	867.861
7.08.01	Pessoal	335.321	254.791
7.08.01.04	Outros	335.321	254.791
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	114.830	91.770
7.08.02.01	Federais	114.830	91.770
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	208.955	248.388
7.08.03.03	Outras	208.955	248.388
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	523.599	272.912
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	456.917	231.954
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	66.682	40.958



Belo Horizonte, 07 de novembro de 2024 - A **Direcional Engenharia S/A**, uma das maiores incorporadoras e construtoras do Brasil, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares e de médio padrão e atuação em diversas regiões do território Nacional, divulga seus resultados operacionais e financeiros referentes ao 3º trimestre de 2024 (3T24). 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 3T24

- ✓ **MAIOR LUCRO LÍQUIDO PARA UM TRIMESTRE: R\$ 160 MILHÕES NO 3T24, CRESCIMENTO DE 133% SOBRE O 3T23 E DE 10% SOBRE O 2T24, COM MARGEM LÍQUIDA DE 17,6%**
- ✓ **NO 9M24, LUCRO LÍQUIDO DE R\$ 457 MILHÕES, CRESCENDO 97% EM RELAÇÃO AO 9M23**
- ✓ **RECEITA LÍQUIDA ATINGIU SEU MAIOR NÍVEL HISTÓRICO: R\$ 911 MILHÕES NO 3T24, 63% ACIMA DO 3T23 E 8% ACIMA DO 2T24**
- ✓ **MARGEM BRUTA AJUSTADA¹ DE 38,7% NO 3T24, +170 BPS SOBRE O 3T23 E +60 BPS SOBRE O 2T24**
- ✓ **ROE ANUALIZADO AJUSTADO² ATINGE 29% NO 3T24**

OUTROS DESTAQUES

- **Vendas Líquidas totalizaram R\$ 1,8 bilhão no 3T24, um crescimento de 76% sobre o 3T23.**
- **Receita Líquida Total³ atingiu R\$ 4,1 bilhões nos últimos 12 meses (3T24 LTM).**
- **Diluição de 220 bps do G&A sobre a Receita Bruta em comparação ao 3T23 e de 50 bps em relação ao 2T24.**
- **Receita a Apropriar (REF) alcançou R\$ 2,6 bilhões ao final do 3T24, com Margem REF de 43,4%.**
- **Geração de caixa de R\$ 33 milhões no 3T24, somando R\$ 195 milhões no 9M24.**
- **Nova distribuição de dividendos: R\$ 80 milhões (R\$ 0,46 por ação), totalizando R\$ 357 milhões anunciados no 3T24 (correspondendo a R\$ 2,06 por ação).**

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

2 - Ajuste excluindo resultado de swap de ações.

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



ÍNDICE

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO.....	3
PRINCIPAIS INDICADORES.....	6
LANÇAMENTOS.....	7
VENDAS CONTRATADAS.....	8
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO).....	9
Distratos.....	10
ESTOQUE.....	10
REPASSES.....	11
EMPREENDIMENTOS ENTREGUES.....	11
BANCO DE TERRENOS.....	12
Aquisições de Terrenos.....	12
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO.....	13
Receita Bruta.....	13
Receita com Vendas de Imóveis.....	13
Receita com Prestação de Serviços.....	14
Receita Líquida.....	14
Lucro Bruto.....	15
Despesas Gerais e Administrativas (G&A).....	16
Despesas Comerciais.....	16
Resultado de Equivalência Patrimonial.....	17
Outras Receitas e Despesas Operacionais.....	17
EBITDA.....	17
Resultado Financeiro.....	18
Participantes não controladores em SPE e SCP (“Minoritários”).....	18
Lucro Líquido.....	19
Resultado a Apropriar de Vendas de Imóveis.....	20
DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL.....	21
Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras.....	21
Contas a Receber.....	21
Endividamento.....	22
Geração de Caixa.....	23
DIVIDENDOS.....	23
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO.....	25
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA.....	26
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA.....	27
GLOSSÁRIO.....	28

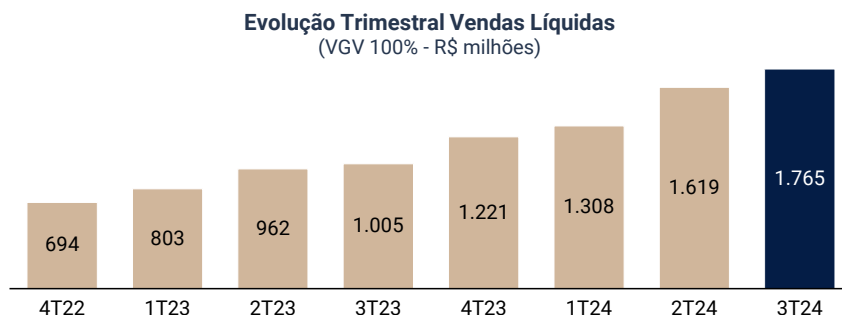


MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O desempenho notável que reportamos neste 3º trimestre ratifica ainda mais a posição de relevância que o Grupo Direcional tem ocupado no mercado imobiliário e nos mantém confiantes em relação aos objetivos que ainda temos traçado para o ano de 2024. Estamos orgulhosos em compartilhar com nossos acionistas e demais *stakeholders* as relevantes conquistas que alcançamos no período, as quais destacamos a seguir.

Lançamos um total de R\$ 1,7 bilhão em Valor Geral de Vendas no 3T24 (R\$ 1,4 bilhão % Companhia), representando aproximadamente 6 mil novas unidades habitacionais. No acumulado do ano até setembro, foram R\$ 3,9 bilhões em termos de VGV lançado (R\$ 3,3 bilhões % Companhia), e considerando os últimos 12 meses (3T24 LTM), o montante somou R\$ 5,3 bilhões (R\$ 4,6 bilhões % Companhia).

A assertividade desses produtos vem sendo refletida, trimestre após trimestre, nos fortes números que temos reportado em termos de vendas. No 3T24, o VGV líquido contratado alcançou R\$ 1,8 bilhão (R\$ 1,4 bilhão % Companhia), crescendo 9% sobre o último trimestre e 76% sobre o mesmo período de 2023. Com isso, são R\$ 4,7 bilhões de Vendas Líquidas no 9M24 (R\$ 3,6 bilhões % Companhia) e expressivos R\$ 5,9 bilhões no 3T24 LTM (R\$ 4,6 bilhões % Companhia). É fundamental notar que o forte crescimento das operações do Grupo Direcional tem ocorrido de maneira relevante tanto pelas vendas de produtos da Direcional, quanto da Riva. O gráfico a seguir ilustra a evolução trimestral da métrica nos últimos dois anos:



Contribuindo para essa expansão, ressaltamos também a assinatura de mais um contrato no Programa Pode Entrar, junto à Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo, ocorrido no mês de setembro. Esse projeto, no qual a Direcional possui 50% de participação, conta com 1.309 unidades residenciais ao todo e possui um valor global de R\$ 271,0 milhões (R\$ 135,5 milhões % Companhia). Com isso, foram 2.299 unidades vendidas no âmbito do Pode Entrar, totalizando R\$ 341,4 milhões, considerando apenas a nossa participação.

Não apenas as métricas operacionais foram motivo de destaque no período. A consistência dessas entregas gera impactos importantes em nossos resultados financeiros. Nesse sentido, no 3T24, reportamos a maior Receita Líquida de toda a nossa história: R\$ 911 milhões. Esse alcance representa um crescimento de 63% em comparação ao mesmo trimestre de 2023. Trata-se do quarto trimestre seguido de recorde nessa linha. No acumulado do ano até setembro, foram R\$ 2,4 bilhões, um montante 41% superior ao observado no 9M23.

Considerando também a receita proveniente de empreendimentos que não são consolidados no nosso balanço (SPEs não controladas ou controladas em conjunto com parceiros), a Receita Líquida Total¹ atingiu R\$ 1,2 bilhão no trimestre e R\$ 3,2 bilhões no 9M24. Desse modo, no período de 12 meses encerrado em setembro, a linha chegou a R\$ 4,1 bilhões. Impulsionados pelos sólidos volumes de Lançamentos e Vendas que temos consistentemente reportado, esses alcances evidenciam o crescimento contratado para a linha de receita e sua convergência gradual para o mesmo nível dessas métricas operacionais.

Nesse mesmo contexto, em adição à trajetória crescente da Receita Líquida, também a Receita a Apropriar (REF) do Grupo Direcional tem caminhado nessa direção ascendente. O REF do segmento de vendas de imóveis totalizou R\$ 2,6 bilhões no encerramento do 3T24, um incremento de 12% em relação ao 2T24 e de 96% em relação ao 3T23. Nesse caso, o crescimento nominal da linha foi de R\$ 1,3 bilhão nos últimos 12 meses. Destacamos também a Margem REF, que foi de 43,4% ao final do trimestre, 70 *bps* acima do 3T23 e em linha com o 2T24, corroborando a solidez da rentabilidade que temos apresentado.



Não por acaso, vimos nossa Margem Bruta Ajustada² atingir 38,7% no 3T24, seu maior nível histórico até aqui. Nesse contexto, o incremento foi de 60 *bps* em comparação ao último trimestre e de 170 *bps* em comparação ao mesmo trimestre do ano passado. O Lucro Bruto Ajustado² do período foi de R\$ 351 milhões, 60% maior que no 3T23, enquanto no 9M24, o indicador somou R\$ 920 milhões, com Margem Bruta Ajustada² de 38,1% (+150 *bps* em relação ao 9M23).

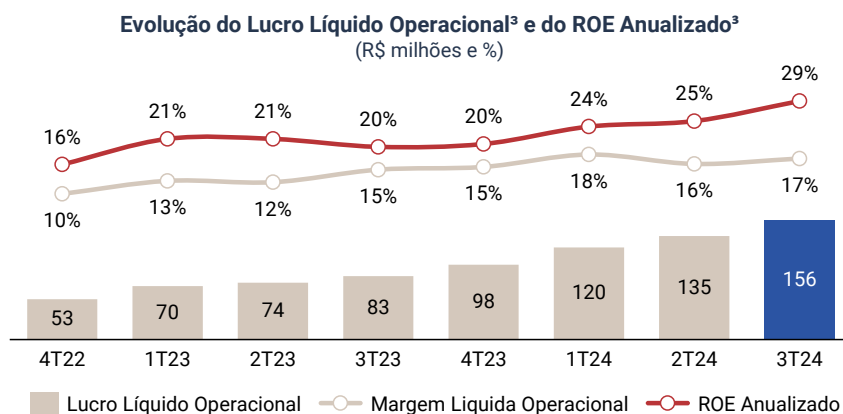
Ainda em alinhamento à estratégia de capturar os benefícios decorrentes do crescimento da operação, vimos novamente as Despesas Gerais e Administrativas (G&A) do trimestre apresentando diluição em relação à Receita Bruta, passando de 6,0% no 2T24 para 5,5% no 3T24. Em comparação ao 3T23, a redução da representatividade foi ainda mais expressiva, chegando a 220 *bps* de diluição e contribuindo de maneira importante para seguirmos colhendo os frutos da alavancagem operacional.

Por sua vez, as Despesas Comerciais – que possuem uma componente variável relacionada à receita – totalizaram R\$ 80 milhões no 3T24. No acumulado do ano até setembro, a rubrica somou R\$ 207 milhões. Com isso, conseguimos manter a representatividade dessa linha sobre a Receita Bruta com vendas de imóveis em 8,4%, mesmo patamar que havíamos registrado exatamente um ano antes.

Outro acontecimento que vale ser destacado foi a liquidação integral do *swap* referenciado em nossas ações, ocorrida no decorrer do 3T24. A contratação do instrumento derivativo havia ocorrido em dezembro de 2021, tendo sido renovada em abril de 2023, conforme os Fatos Relevantes publicados em 27 de dezembro de 2021 e 11 de abril de 2023, respectivamente. Com isso, houve um resultado líquido positivo no trimestre de aproximadamente R\$ 5 milhões, já líquido dos impostos incidentes.

Obtivemos, assim, um Lucro Líquido de R\$ 160 milhões no 3T24, rompendo mais um recorde absoluto para o Grupo Direcional e demonstrando um significativo crescimento de 133% em comparação ao 3T23. A Margem Líquida alcançou 17,6% no período, um ganho de 530 *bps* quando comparado ao 3T23 e de 30 *bps* em relação ao 2T24. Em 9 meses, a linha totalizou R\$ 457 milhões, crescendo 97% sobre o 9M23. A Margem Líquida resultante foi de 18,8%, 540 *bps* a mais que no 9M23.

Quando levamos em consideração o ajuste pelo resultado líquido da operação de *equity swap*, nosso Lucro Líquido Operacional³ foi de R\$ 156 milhões no trimestre, com uma Margem Líquida Operacional³ de 17,1% (+230 *bps* versus o 3T23 e +110 *bps* versus o 2T24). Nesse contexto, o ROE Anualizado Ajustado³ também atingiu seu maior patamar histórico, alcançando 29%. No gráfico abaixo, evidenciamos como essas métricas vêm evoluindo ao longo do tempo, traduzindo em números todo o caminho de crescimento que o Grupo Direcional tem trilhado no período.



No trimestre passado, havíamos destacado a volta da geração de caixa após um importante cenário de aceleração das nossas operações. De maneira similar, reportamos R\$ 33 milhões em geração de caixa no 3T24, totalizando R\$ 195 milhões no acumulado do ano até setembro.

Diante dos grandes alcances apresentados, e reafirmando nosso perfil de relevante expoente da bolsa no que se refere à geração de valor para os acionistas, realizamos no início do trimestre o pagamento de R\$ 277 milhões em dividendos intermediários, correspondendo a R\$ 1,60 por ação. Adicionalmente, em decorrência do resultado positivo obtido com a liquidação do *equity swap*, foi aprovada uma nova distribuição, equivalente a R\$ 0,46 por ação – perfazendo um valor estimado de aproximadamente R\$ 80 milhões, ainda a serem pagos aos acionistas, conforme Fato Relevante publicado em 11 de setembro. Assim, considerando as duas distribuições, foram anunciados cerca de R\$ 357 milhões em proventos, correspondendo a R\$ 2,06 por ação.



Encerramos o trimestre com uma Dívida Líquida⁴ de R\$ 91 milhões e um índice de alavancagem (medido pela Dívida Líquida⁴ sobre o Patrimônio Líquido) de 4,1%, corroborando o equilíbrio da nossa estrutura de capital e a nossa responsabilidade em relação ao crescimento estruturado das nossas operações. Vale ressaltar também que o nosso prazo médio de vencimento do endividamento está em 53 meses, um dos mais alongados do setor, e que a nossa posição de caixa mostra-se mais do que suficiente para cobrir os próximos 7 anos de amortização da dívida.

Resultados como os que apresentamos aqui, sempre embasados em nosso foco em eficiência e rentabilidade, além da busca incessante pela excelência, nos indicam que estamos no caminho certo e, ao mesmo tempo, ainda temos muito a conquistar. Continuamos avançando na execução dos nossos objetivos com a mesma disposição e o mesmo empenho com os quais iniciamos o ano. Agradecemos imensamente a todos aqueles que têm desempenhado um papel primordial para que, passo a passo, cheguemos cada vez mais longe. Seguimos juntos para continuar fazendo de 2024 o melhor ano de nossa história!

Muito obrigado,

Administração Direcional Engenharia S/A

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

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

3 - Ajuste excluindo resultado de swap de ações, resultado não recorrente alocado na linha de "Outras Receitas e Despesas Operacionais" e despesas de cessão de recebíveis, conforme o caso.

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

Comentário do Desempenho

3T24

DIRR
B3 LISTED NM

PRINCIPAIS INDICADORES

	3T24 (a)	2T24 (b)	3T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M24 (d)	9M23 (e)	Δ % (d/e)
Indicadores Financeiros								
Receita Líquida (R\$ milhões)	910,6	844,2	557,7	7,9%	63,3%	2.424,3	1.720,3	40,9%
Lucro Bruto (R\$ milhões)	332,7	302,6	192,4	9,9%	73,0%	875,9	595,4	47,1%
Margem Bruta Ajustada ¹	38,5%	37,8%	37,0%	0,8 p.p.	1,6 p.p.	37,9%	36,6%	1,3 p.p.
Margem Bruta Ajustada ¹ - Ex-Pode Entrar	38,7%	38,1%	37,0%	0,6 p.p.	1,7 p.p.	38,1%	36,6%	1,5 p.p.
Lucro Líquido Operacional ² (R\$ milhões)	155,8	135,1	82,7	15,4%	88,5%	411,0	226,7	81,3%
Margem Líquida Operacional ²	17,1%	16,0%	14,8%	1,1 p.p.	2,3 p.p.	17,0%	13,2%	3,8 p.p.
Lançamentos								
VGW Lançado - 100% (R\$ milhões)	1.664,4	1.360,7	1.399,4	22,3%	18,9%	3.921,5	3.467,3	13,1%
Direcional	978,2	867,2	813,5	12,8%	20,2%	2.177,7	2.171,1	0,3%
Riva	415,1	493,5	585,9	-15,9%	-29,1%	1.472,8	1.296,2	13,6%
Pode Entrar	271,1	-	-	n/a	n/a	271,1	-	n/a
VGW Lançado - % Cia (R\$ milhões)	1.444,2	1.196,8	1.259,3	20,7%	14,7%	3.294,5	2.958,7	11,3%
Direcional	893,6	786,5	725,3	13,6%	23,2%	1.939,1	1.913,0	1,4%
Riva	415,1	410,2	534,1	1,2%	-22,3%	1.219,8	1.045,7	16,7%
Pode Entrar	135,5	-	-	n/a	n/a	135,5	-	n/a
Unidades Lançadas	5.947	4.187	4.152	42,0%	43,2%	12.372	12.182	1,6%
Direcional	3.421	3.343	3.106	2,3%	10,1%	7.682	9.089	-15,5%
Riva	1.217	844	1.046	44,2%	16,3%	3.381	3.093	9,3%
Pode Entrar	1.309	-	-	n/a	n/a	1.309	-	n/a
Vendas								
VGW Líquido Contratado - 100% (R\$ milhões)	1.765,1	1.618,8	1.004,6	9,0%	75,7%	4.691,6	2.770,4	69,3%
Direcional	934,4	966,0	560,7	-3,3%	66,6%	2.657,4	1.712,7	55,2%
Riva	555,9	651,5	441,2	-14,7%	26,0%	1.758,1	1.055,5	66,6%
Legado ³	3,7	1,3	2,7	185,3%	38,6%	5,0	2,2	124,2%
Pode Entrar	271,1	-	-	n/a	n/a	271,1	-	n/a
VGW Líquido Contratado - % Cia (R\$ milhões)	1.373,0	1.260,1	751,4	9,0%	82,7%	3.637,3	2.128,2	70,9%
Direcional	787,1	786,8	427,2	0,0%	84,3%	2.161,2	1.358,1	59,1%
Riva	447,6	472,6	322,3	-5,3%	38,9%	1.337,1	768,1	74,1%
Legado	2,7	0,7	2,0	292,0%	38,4%	3,4	2,0	75,4%
Pode Entrar	135,5	-	-	n/a	n/a	135,5	-	n/a
Unidades Contratadas	6.293	5.354	3.458	17,5%	82,0%	15.874	10.279	54,4%
Direcional	3.611	3.829	2.344	-5,7%	54,1%	10.304	7.334	40,5%
Riva	1.361	1.523	1.109	-10,6%	22,7%	4.247	2.941	44,4%
Legado	12	2	5	500,0%	140,0%	14	4	250,0%
Pode Entrar	1.309	-	-	n/a	n/a	1.309	-	n/a
VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGW	28%	26%	17%	1,8 p.p.	11,4 p.p.	52%	39%	13,8 p.p.
Direcional	25%	26%	15%	-1,3 p.p.	9,6 p.p.	50%	39%	11,2 p.p.
Riva	25%	27%	19%	-1,7 p.p.	6,0 p.p.	53%	39%	13,9 p.p.
Legado	12%	4%	7%	7,7 p.p.	4,9 p.p.	14%	6%	7,7 p.p.
VSO Consolidada sem Pode Entrar	25%	26%	17%	-1,4 p.p.	8,2 p.p.	51%	39%	12,3 p.p.
Outros Indicadores								
ROE Anualizado Ajustado ²	29%	25%	24%	20%	20%	21%	21%	17%
Dívida Líquida ⁴ (R\$ milhões)	91,3	-153,0	66,1	-72,1	-88,8	268,2	289,9	193,4
Geração de Caixa ⁵ (R\$ milhões)	32,9	219,0	-57,0	-15,5	-51,1	21,7	7,8	98,2
Dívida Líquida ⁴ / Patrimônio Líquido	4,1%	-6,3%	2,9%	-3,4%	-4,2%	16,7%	19,2%	13,3%
Estoque - VGW 100 % (R\$ milhões)	4.491,8	4.591,7	4.777,6	5.146,3	5.021,4	4.582,8	4.042,6	4.203,2
Landbank - VGW 100 % (R\$ milhões)	43.238,9	39.678,3	37.282,6	36.301,4	35.769,6	35.133,5	32.505,3	32.458,5

1 - Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo.

2 - Ajuste excluindo resultado de swap de ações, resultado não recorrente alocado na linha de "Outras Receitas e Despesas Operacionais" e despesas de cessão de recebíveis, conforme o caso.

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

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

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



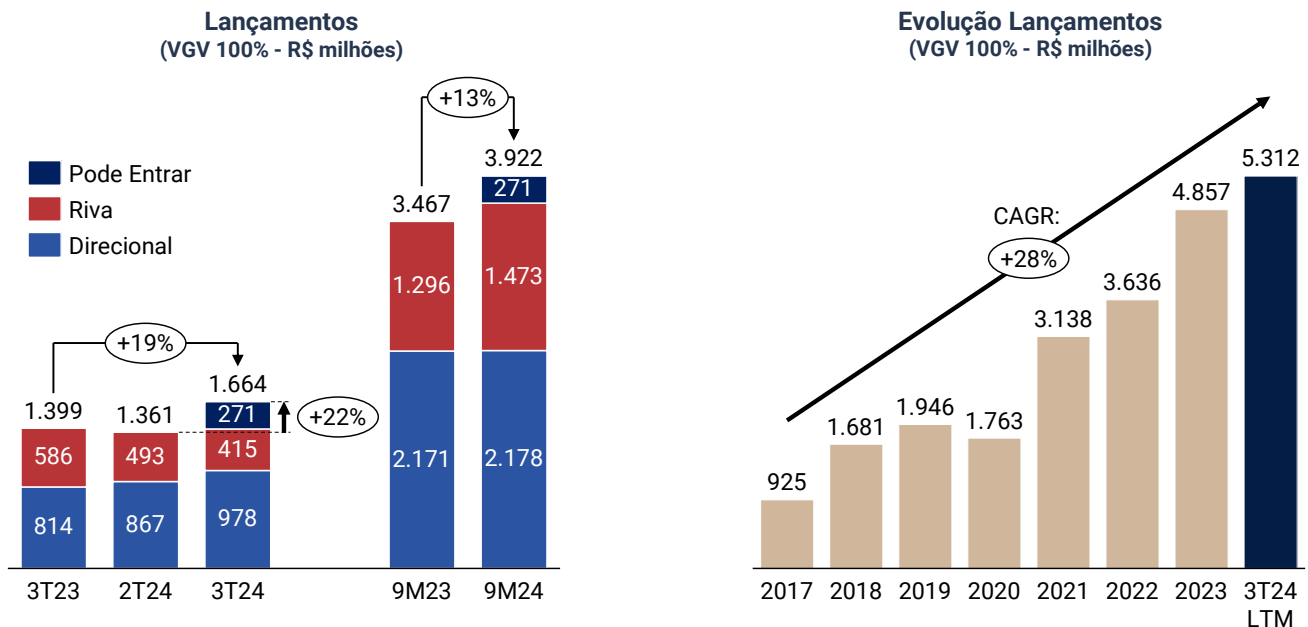
LANÇAMENTOS

No 3º trimestre de 2024 (3T24), o Grupo Direcional lançou 15 novos empreendimentos/etapas, totalizando um Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 1,7 bilhão (R\$ 1,4 bilhão % Companhia), representando um crescimento de 22% em relação ao trimestre anterior e de 19% em comparação ao mesmo trimestre do ano anterior.

Levando em consideração o período de 9 meses encerrados em setembro de 2024 (9M24), os Lançamentos somaram R\$ 3,9 bilhões (R\$ 3,3 bilhões % Companhia). Nesse sentido, o VGV lançado no período apresentou crescimento de 13% sobre o 9M23.

É importante ressaltar que, conforme Comunicado ao Mercado publicado em 27 de setembro de 2024, a Direcional firmou mais um contrato com a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo para a venda de 1.309 unidades residenciais no âmbito do programa Pode Entrar. Nesse projeto, a Companhia possui uma participação de 50%, o que representa um valor contratado de R\$ 135,5 milhões de um valor global de R\$ 271,0 milhões.

No período de 12 meses encerrado no 3T24 (3T24 LTM), os Lançamentos alcançaram R\$ 5,3 bilhões (R\$ 4,6 bilhões % Companhia).



Lançamentos	3T24 (a)	2T24 (b)	3T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M24 (d)	9M23 (e)	Δ % (d/e)
VGV Lançado - 100% (R\$ milhões)	1.664,4	1.360,7	1.399,4	22,3%	18,9%	3.921,5	3.467,3	13,1%
Direcional	978,2	867,2	813,5	12,8%	20,2%	2.177,7	2.171,1	0,3%
Riva	415,1	493,5	585,9	-15,9%	-29,1%	1.472,8	1.296,2	13,6%
Pode Entrar	271,1	-	-	n/a	n/a	271,1	-	n/a
VGV Lançado - % Cia (R\$ milhões)	1.444,2	1.196,8	1.259,3	20,7%	14,7%	3.294,5	2.958,7	11,3%
Direcional	893,6	786,5	725,3	13,6%	23,2%	1.939,1	1.913,0	1,4%
Riva	415,1	410,2	534,1	1,2%	-22,3%	1.219,8	1.045,7	16,7%
Pode Entrar	135,5	-	-	n/a	n/a	135,5	-	n/a
Unidades Lançadas	5.947	4.187	4.152	42,0%	43,2%	12.372	12.182	1,6%
Direcional	3.421	3.343	3.106	2,3%	10,1%	7.682	9.089	-15,5%
Riva	1.217	844	1.046	44,2%	16,3%	3.381	3.093	9,3%
Pode Entrar	1.309	-	-	n/a	n/a	1.309	-	n/a
% Companhia Médio	86,8%	88,0%	90,0%	-1 p.p.	-3 p.p.	84,0%	85,3%	-1 p.p.



VENDAS CONTRATADAS

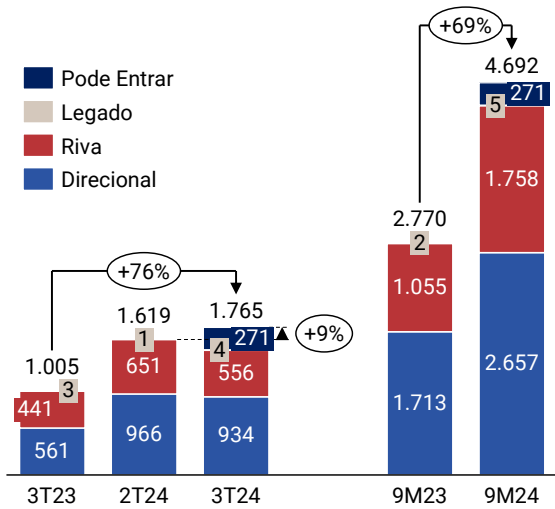
Em linha com a estratégia da Companhia de acelerar o ritmo de vendas e o giro, as Vendas Líquidas do 3T24 alcançaram o montante de R\$ 1,8 bilhão (R\$ 1,4 bilhão % Companhia). Esse resultado marca um crescimento de 9% em relação ao 2T24 e de 76% em relação ao 3T23.

No 9M24, o volume vendido totalizou R\$ 4,7 bilhões (R\$ 3,6 bilhões % Companhia), um aumento de 69% em comparação ao mesmo período de 2023. Houve crescimento em todos os segmentos, sendo que o VGV contratado dos produtos Direcional apresentaram crescimento de 55% no período e os empreendimentos da Riva cresceram 67%.

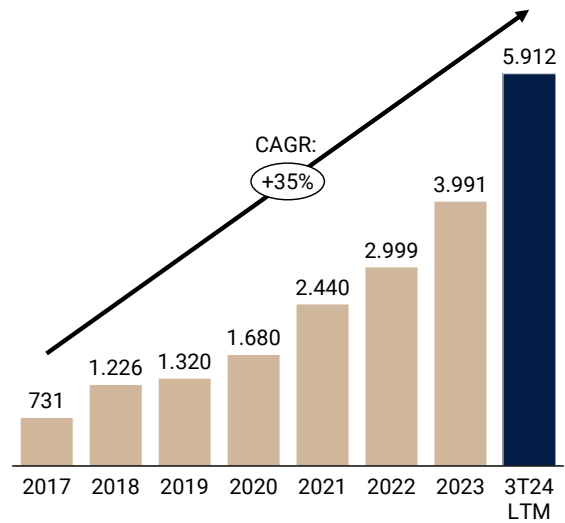
No 3T24 LTM, as Vendas Líquidas alcançaram expressivos R\$ 5,9 bilhões (R\$ 4,6 bilhões % Companhia).

É válido ressaltar que parte das vendas foi originada a partir de produtos desenvolvidos em SPEs não controladas ou controladas em conjunto com parceiros. Sendo assim, a receita gerada por esses empreendimentos não é consolidada no resultado da Direcional. Nesse sentido, 73% do VGV Líquido contratado no 3T24 são referentes a projetos que contribuem com a linha de Receita Líquida da Companhia, enquanto 27% deverão impactar o resultado por meio da linha de Equivalência Patrimonial.

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



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





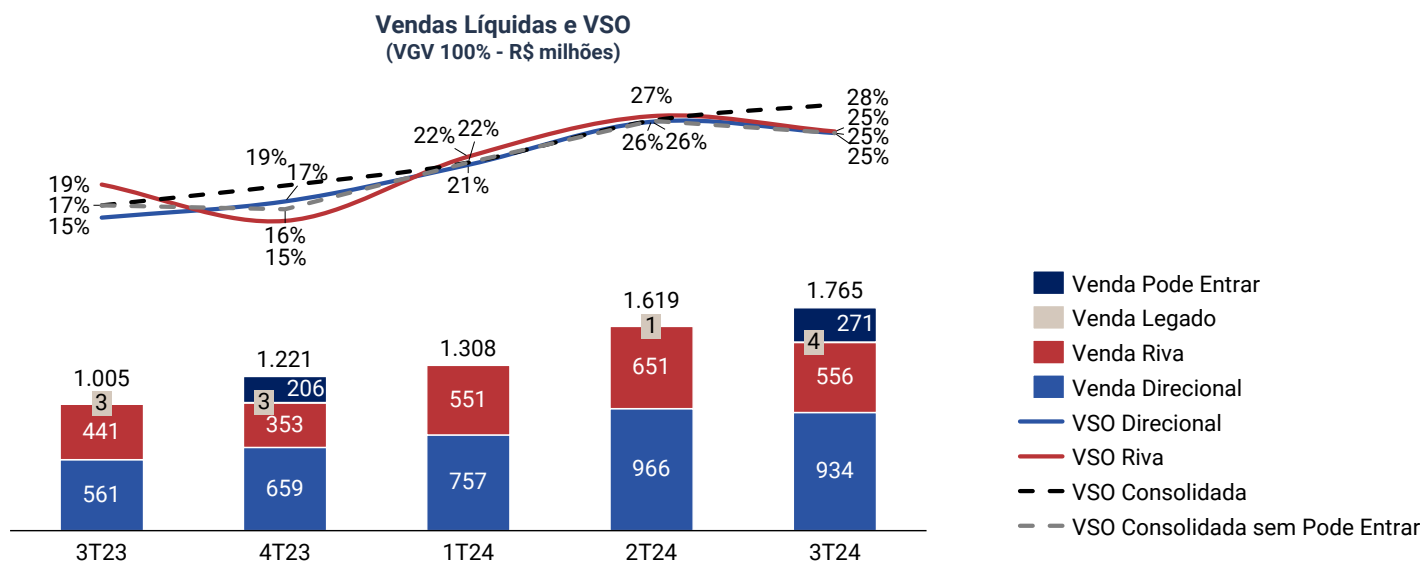
Vendas Líquidas Contratadas	3T24 (a)	2T24 (b)	3T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M24 (d)	9M23 (e)	Δ % (d/e)
GVV Líquido Contratado - 100% (R\$ milhões)	1.765,1	1.618,8	1.004,6	9,0%	75,7%	4.691,6	2.770,4	69,3%
Direcional	934,4	966,0	560,7	-3,3%	66,6%	2.657,4	1.712,7	55,2%
Riva	555,9	651,5	441,2	-14,7%	26,0%	1.758,1	1.055,5	66,6%
Legado ¹	3,7	1,3	2,7	185,3%	38,6%	5,0	2,2	124,2%
Pode Entrar	271,1	-	-	n/a	n/a	271,1	-	n/a
GVV Líquido Contratado - % Cia (R\$ milhões)	1.373,0	1.260,1	751,4	9,0%	82,7%	3.637,3	2.128,2	70,9%
Direcional	787,1	786,8	427,2	0,0%	84,3%	2.161,2	1.358,1	59,1%
Riva	447,6	472,6	322,3	-5,3%	38,9%	1.337,1	768,1	74,1%
Legado	2,7	0,7	2,0	292,0%	38,4%	3,4	2,0	75,4%
Pode Entrar	135,5	-	-	n/a	n/a	135,5	-	n/a
Unidades Contratadas	6.293	5.354	3.458	17,5%	82,0%	15.874	10.279	54,4%
Direcional	3.611	3.829	2.344	-5,7%	54,1%	10.304	7.334	40,5%
Riva	1.361	1.523	1.109	-10,6%	22,7%	4.247	2.941	44,4%
Legado	12	2	5	500,0%	140,0%	14	4	250,0%
Pode Entrar	1.309	-	-	n/a	n/a	1.309	-	n/a
VSO (Vendas Sobre Oferta) em GVV	28%	26%	17%	1,8 p.p.	11,4 p.p.	52%	39%	13,8 p.p.
Direcional	25%	26%	15%	-1,3 p.p.	9,6 p.p.	50%	39%	11,2 p.p.
Riva	25%	27%	19%	-1,7 p.p.	6,0 p.p.	53%	39%	13,9 p.p.
Legado	12%	4%	7%	7,7 p.p.	4,9 p.p.	14%	6%	7,7 p.p.
VSO Consolidada sem Pode Entrar	25%	26%	17%	-1,4 p.p.	8,2 p.p.	51%	39%	12,3 p.p.

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

VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

Com o forte volume de vendas observado em mais um trimestre, a Velocidade de Vendas consolidada – medida pelo indicador VSO (Vendas Líquidas Sobre Oferta) – foi de 28% no 3T24, considerando a venda realizada no âmbito do Programa Pode Entrar. Nesse cenário, houve um incremento de 1140 *bps* em comparação ao mesmo trimestre do ano anterior. Desconsiderando o VGV referente ao programa, a VSO do trimestre foi de 25%, 820 *bps* acima do observado no 3T23.

Considerando apenas os projetos da Direcional (excluindo o Legado), a Velocidade de Vendas foi de 25% no trimestre, um incremento de 960 *bps* em comparação ao 3T23. Do mesmo modo, a VSO da Riva também foi de 25% no período, superando em 600 *bps* a VSO do segmento no mesmo trimestre de 2023.



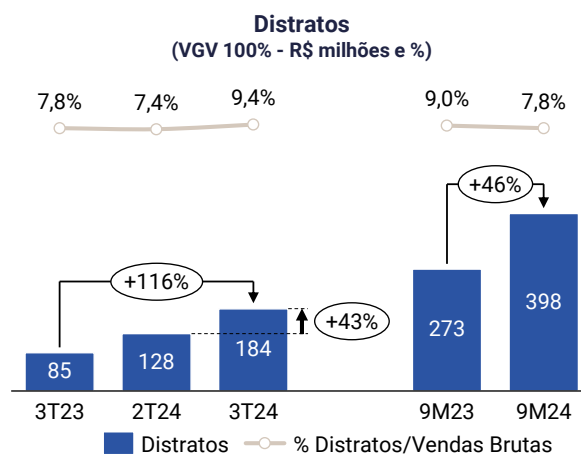


Distratos

No 3T24, os Distratos totalizaram R\$ 184 milhões (R\$ 146 milhões % Companhia). Diante disso, o percentual de vendas canceladas sobre vendas brutas foi de 9,4% no trimestre.

Considerando o período de 9 meses encerrados em setembro de 2024, o VGV distratado totalizou R\$ 398 milhões (R\$ 315 milhões % Companhia). Ainda assim, o índice de vendas canceladas sobre as vendas brutas caiu 120 bps, passando de 9,0% para 7,8% no período.

A tabela abaixo apresenta maiores detalhes sobre os Distratos no 3T24 e no 9M24:



Distratos ¹	3T24 (a)	2T24 (b)	3T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M24 (d)	9M23 (e)	Δ % (d/e)
Distratos - 100% (R\$ milhões)	-183,9	-128,4	-85,3	43,2%	115,5%	-397,6	-272,9	45,7%
VGV Bruto Contratado (100%)	1.949,0	1.747,2	1.089,9	11,6%	78,8%	5.089,2	3.043,4	67,2%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	9,4%	7,4%	7,8%	2,1 p.p.	1,6 p.p.	7,8%	9,0%	-1,2 p.p.
Distratos - % Companhia (R\$ milhões)	-146,5	-99,0	-67,0	47,9%	118,6%	-315,4	-222,1	42,0%
VGV Bruto Contratado (% Companhia)	1.384,0	1.359,1	818,4	1,8%	69,1%	3.817,2	2.350,3	62,4%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	10,6%	7,3%	8,2%	3,3 p.p.	2,4 p.p.	8,3%	9,5%	-1,2 p.p.

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

ESTOQUE

Ao final do 3T24, o Estoque do Grupo Direcional foi de R\$ 4,5 bilhões (R\$ 3,8 bilhões % Companhia), representando um total de 14.121 unidades.

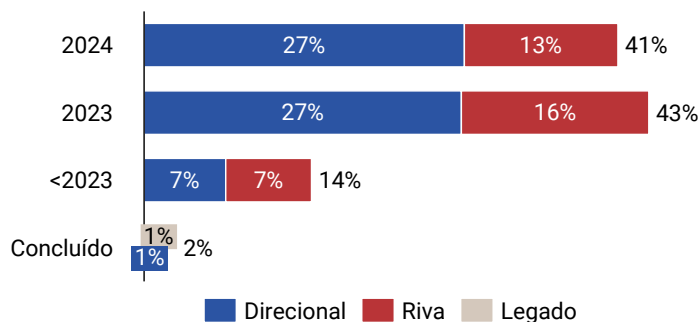
A tabela abaixo apresenta o estoque a valor de mercado, aberto por estágio de construção e por tipo de produto. Vale destacar que **cerca de 2% do VGV total refere-se a unidades concluídas**.

Estoque a Valor de Mercado	VGV Total				VGV % Companhia			
	Direcional	Riva	Legado	Total	Direcional	Riva	Legado	Total
Em andamento (R\$ milhões)	2.771	1.645	0	4.416	2.447	1.289	0	3.736
% Total	62%	37%	0%	98%	65%	34%	0%	99%
Concluído (R\$ milhões)	44	5	26	75	32	4	14	49
% Total	1%	0%	1%	2%	1%	0%	0%	1%
Total (R\$ milhões)	2.815	1.650	26	4.491	2.479	1.293	14	3.785
% Total	63%	37%	1%	100%	65%	34%	0%	100%
Total Unidades	10.387	3.648	86	14.121	10.387	3.648	86	14.121
% Total Unidades	74%	26%	1%	100%	74%	26%	1%	100%

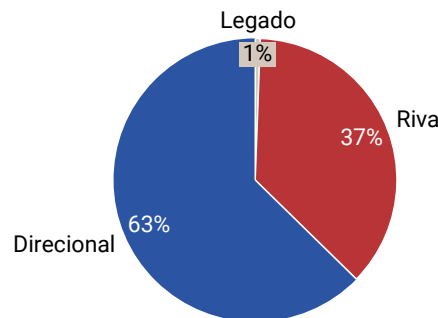


Os gráficos a seguir apresentam maior detalhamento sobre o Estoque e sua segmentação. Cabe destacar que cerca de **84%** do VGV em estoque está em projetos lançados a partir de 2023.

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



Abertura do Estoque
(%VGV - 100%)

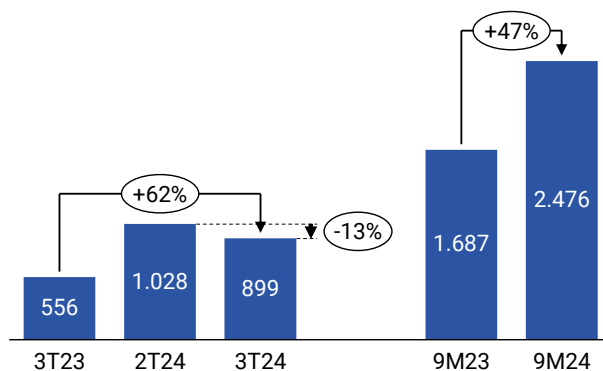


REPASSES

O VGV de unidades repassadas no 3T24 somou R\$ 899 milhões, representando um crescimento de 62% na comparação com o mesmo período do ano anterior.

Considerando o 9M24, o volume repassado totalizou R\$ 2,5 bilhões, valor 47% superior ao registrado no 9M23.

Repases
(VGV 100% - R\$ milhões)



EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

O Grupo Direcional realizou a entrega de 11 empreendimentos/etapas ao longo do 3T24, representando um total de 3.346 unidades, 80% das quais são de produtos sob a marca Direcional e 20% sob a marca Riva.

No 9M24, foram entregues 35 empreendimentos/etapas, correspondendo a 10.617 unidades, sendo 85% da Direcional e 15% da Riva.



BANCO DE TERRENOS

O *landbank* do Grupo Direcional totalizou um VGV de R\$ 43,2 bilhões (R\$ 39,2 bilhões % Companhia) no encerramento do 3T24, evidenciando um potencial de desenvolvimento de aproximadamente 206 mil unidades.

O custo médio de aquisição do banco de terrenos é de 11% do VGV potencial, sendo que 85% será pago por meio de permuta, o que se traduz em um reduzido impacto no caixa antes do início do desenvolvimento dos empreendimentos.

Evolução do Banco de Terrenos (R\$ milhões)	Terrenos 2023	Aquisições 9M24	Lançamentos 9M24	Ajustes ¹	Terrenos 9M24	VGV % Cia. 9M24	Unidades
VGV Total	36.301	10.425	(3.922)	434	43.239	39.226	205.534

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

Aquisições de Terrenos

24 terrenos foram adquiridos no decorrer do 3º trimestre de 2024, representando um VGV de R\$ 5,0 bilhões (R\$ 4,8 bilhões % Companhia) e um potencial de construção de, aproximadamente, 17 mil unidades. O custo médio de aquisição no trimestre foi de 12% do VGV, com 90% do pagamento ocorrendo via permuta.

Desse modo, considerando o 9M24, o VGV potencial dos terrenos comprados no período somou R\$ 10,4 bilhões (R\$ 9,9 bilhões % Companhia) e o custo médio de aquisição foi de 11%, sendo que 89% do pagamento se dará por meio de permuta.



DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita Bruta

No 3T24, a Receita Bruta do Grupo Direcional somou R\$ 942 milhões, representando um acréscimo de 7% sobre o 2T24 e de 62% sobre o 3T23. Esse atingimento marca **um novo recorde trimestral da Companhia para a métrica**.

Considerando o 9M24, a Receita Bruta alcançou R\$ 2,5 bilhões, um crescimento de 41% em relação ao 9M23. Dessa maneira, tanto em termos trimestrais, quanto no acumulado do ano até setembro, a receita bruta com vendas de imóveis representou 97% do total apropriado, enquanto a receita bruta com prestação de serviços foi responsável pelos 3% restantes.

Receita Bruta (R\$ milhões)	3T24 (a)	2T24 (b)	3T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M24 (d)	9M23 (e)	Δ % (d/e)
Receita Operacional Bruta	942,3	879,7	582,5	7,1%	61,8%	2.519,7	1.786,4	41,0%
Vendas de Imóveis	916,7	858,2	566,3	6,8%	61,9%	2.454,0	1.732,3	41,7%
Prestação de Serviços	25,6	21,5	16,2	19,1%	58,2%	65,7	54,1	21,5%

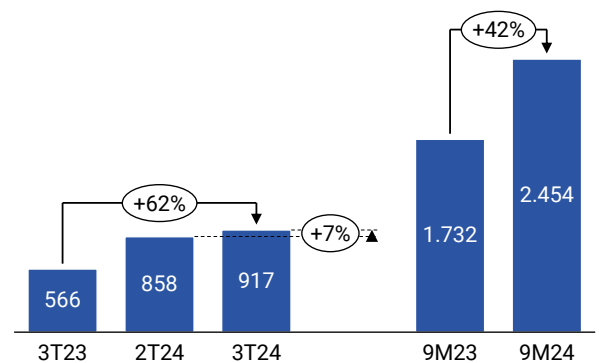
Receita com Vendas de Imóveis

A Receita Bruta com vendas de imóveis atingiu R\$ 917 milhões no 3T24, crescendo 62% sobre o 3T23 e 7% sobre o 2T24. No 9M24, a Receita Bruta com vendas de imóveis alcançou R\$ 2,5 bilhões, montante 42% acima do observado para o mesmo período de 2023, quando a rubrica havia somado R\$ 1,7 bilhão.

O desempenho dessa linha é influenciado, sobretudo, pelo volume de vendas e pela evolução das obras. Conforme vem ocorrendo nos últimos trimestres, parte considerável das unidades vendidas advém de empreendimentos que não são consolidados no balanço da Companhia (SPEs controladas em conjunto e não controladas). Nesses casos, a receita gerada em função dessas vendas não impacta diretamente a linha de Receita Líquida, mas sim o Resultado de Equivalência Patrimonial, conforme participação societária detida em cada uma dessas SPEs.

Nesse sentido, somando-se a receita com vendas desses projetos não consolidados à receita com vendas contábil, verifica-se uma Receita Bruta com vendas de imóveis de R\$ 1,2 bilhão no 3T24. Já no acumulado do ano até setembro, o total foi de R\$ 3,3 bilhões, valor 41% superior ao observado no 9M23.

Receita com Vendas de Imóveis
(R\$ milhões)



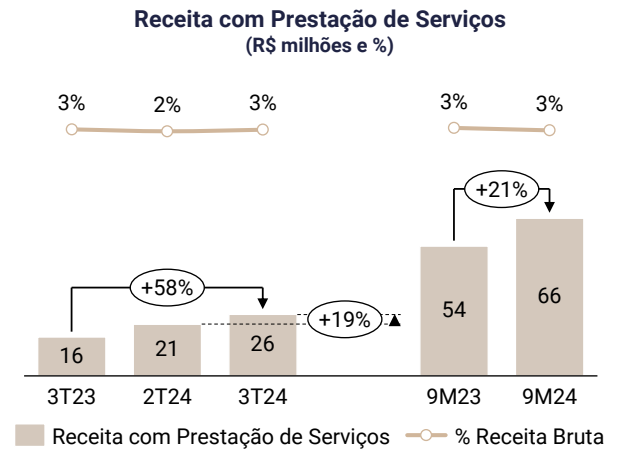
Receita Bruta com Vendas de Imóveis (R\$ milhões)	3T24 (a)	2T24 (b)	3T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M24 (d)	9M23 (e)	Δ % (d/e)
Receita com Vendas - Total	1.175,4	1.155,3	822,3	1,7%	42,9%	3.287,8	2.339,9	40,5%
Receita com Vendas de Imóveis	916,7	858,2	566,3	6,8%	61,9%	2.454,0	1.732,3	41,7%
Receita de SPEs não Consolidadas	258,7	297,1	256,0	-12,9%	1,1%	833,8	607,6	37,2%



Receita com Prestação de Serviços

No 3T24, a Receita Bruta com prestação de serviços foi de R\$ 26 milhões, representando um crescimento de 19% sobre o trimestre anterior e de 58% sobre o mesmo trimestre do ano anterior. Cabe ressaltar que essa linha é composta, sobretudo, por (i) corretagem sobre as vendas realizadas pelas corretoras próprias; e (ii) taxa de administração de obras.

No 9M24, a rubrica totalizou R\$ 66 milhões, 21% de crescimento em comparação ao 9M23. Conforme citado anteriormente, a representatividade dessa linha de negócio no *mix* de receita foi de 3%, tanto no trimestre, quanto no acumulado do ano.

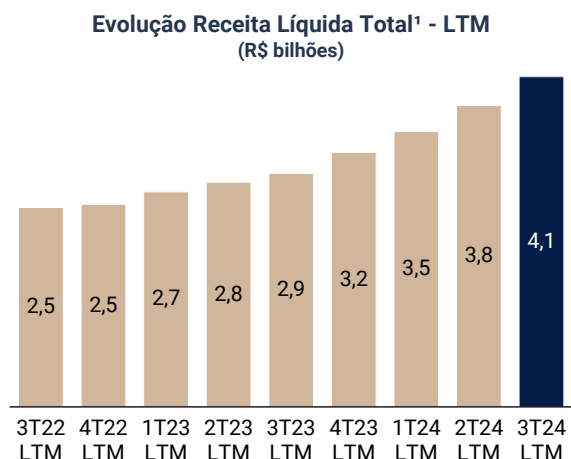
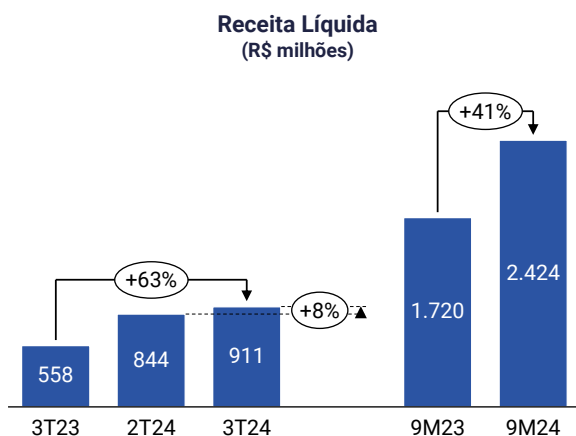


Receita Líquida

Com isso, no 3T24, o Grupo Direcional reportou uma Receita Líquida contábil de R\$ 911 milhões, marcando um relevante crescimento de 63% em relação ao mesmo trimestre de 2023 e de 8% em comparação ao trimestre anterior. No 9M24, a Receita Líquida foi de R\$ 2,4 bilhões, valor 41% superior ao registrado no 9M23, confirmando a importante trajetória da receita advinda de projetos que são consolidados no resultado da Companhia.

Considerando a Receita Líquida Total¹, isto é, somando-se à receita contábil também a receita reconhecida nas empresas controladas em conjunto ou não controladas – que não afetam contabilmente a linha de receita, mas sim o Resultado de Equivalência Patrimonial –, observa-se um total de R\$ 1,2 bilhão no 3T24. Por sua vez, no acumulado do ano até setembro, a Receita Líquida Total¹ alcançou R\$ 3,2 bilhões, crescendo 41% em relação ao 9M23.

Observando o período de 12 meses encerrados em setembro (3T24 LTM), a Receita Líquida Total¹ alcançou R\$ 4,1 bilhões. Assim, tendo em conta a lógica natural da operação – lançamento do produto, vendas, construção e apropriação da receita –, a Companhia dá mais um importante passo rumo à convergência dessa linha em relação aos volumes de lançamentos e vendas.



Receita Líquida Total (R\$ milhões)	3T24 (a)	2T24 (b)	3T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M24 (d)	9M23 (e)	Δ % (d/e)
Receita Líquida Total¹	1.163,9	1.134,7	803,6	2,6%	44,8%	3.245,3	2.296,3	41,3%
Receita Líquida	910,6	844,2	557,7	7,9%	63,3%	2.424,3	1.720,3	40,9%
Receita Líquida de SPEs não Consolidadas	253,3	290,5	245,9	-12,8%	3,0%	821,1	576,0	42,5%

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

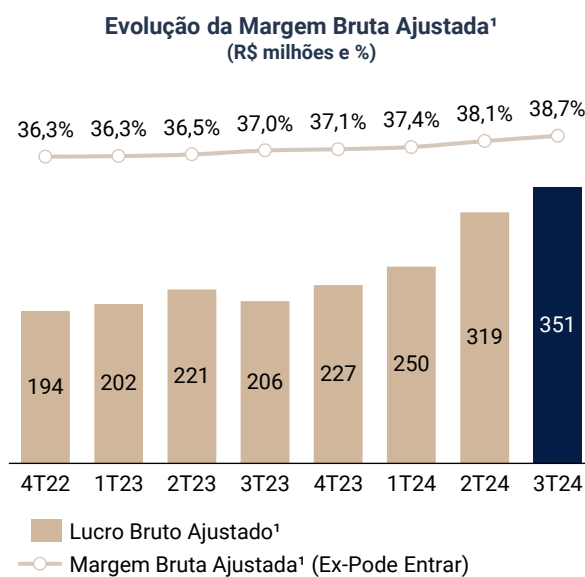
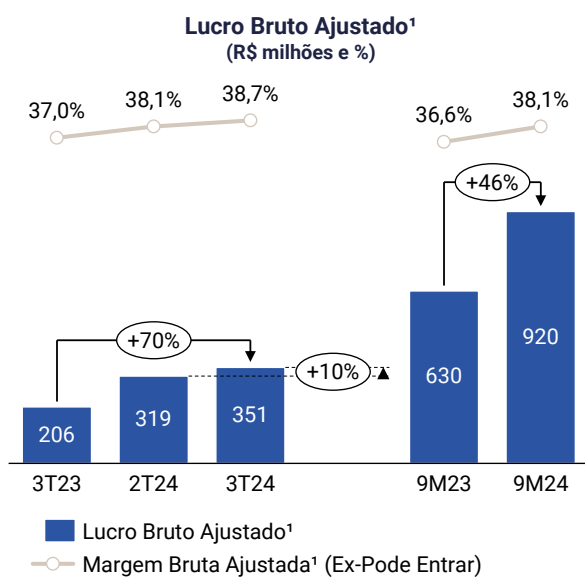


Lucro Bruto

O Lucro Bruto Ajustado¹ atingiu R\$ 351 milhões no 3T24, o que representou crescimento de 10% sobre o 2T24 e de 70% sobre o 3T23. Assim, excluindo os juros capitalizados no custo e o efeito do Programa Pode Entrar (dadas as características particulares do programa em relação a um projeto de incorporação tradicional), a Margem Bruta Ajustada¹ do trimestre alcançou 38,7%, constituindo **o maior nível do indicador em toda a história do Grupo Direcional**. Nesse contexto, a Margem Bruta Ajustada¹ apresentou incremento de 60 *bps* em relação ao 2T24 e de 170 *bps* em relação ao 3T23, enfatizando, mais uma vez, o resiliente patamar de rentabilidade que a Companhia vem reportando trimestre após trimestre.

No acumulado do ano até setembro, o Lucro Bruto Ajustado¹ totalizou R\$ 920 milhões, montante 46% superior ao observado no 9M23. A Margem Bruta Ajustada¹ foi de 38,1% no período, 150 *bps* maior que a margem do 9M23, também desconsiderando o impacto do Programa Pode Entrar, conforme citado acima.

Levando em consideração os projetos contratados no âmbito do programa Pode Entrar, a Margem Bruta Ajustada¹ do 3T24 atingiu 38,5% (+80 *bps* sobre o 2T24 e +160 *bps* sobre o 3T23), enquanto a do 9M24 foi de 37,9% (130 *bps* maior que no 9M23). Cabe evidenciar que, dos três contratos firmados pela Companhia no programa, apenas os dois primeiros (assinados em dezembro de 2023) são consolidados no balanço e, portanto, exercem influência na Margem Bruta. O terceiro projeto, por ser controlado em conjunto com o sócio, tem seu impacto observado na linha de Equivalência Patrimonial.



Lucro Bruto Ajustado ¹ (R\$ milhões)	3T24 (a)	2T24 (b)	3T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M24 (d)	9M23 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Bruto	332,7	302,6	192,4	9,9%	73,0%	875,9	595,4	47,1%
(+) Juros Capitalizados	18,2	16,2	13,8	12,0%	31,4%	43,7	34,3	27,4%
Lucro Bruto Ajustado ¹	350,9	318,9	206,2	10,0%	70,2%	919,6	629,7	46,0%
Margem Bruta Ajustada ¹	38,5%	37,8%	37,0%	0,8 p.p.	1,6 p.p.	37,9%	36,6%	1,3 p.p.
Margem Bruta Ajustada ¹ - Ex-Pode Entrar	38,7%	38,1%	37,0%	0,6 p.p.	1,7 p.p.	38,1%	36,6%	1,5 p.p.

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



Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

No 3T24, as Despesas Gerais e Administrativas somaram R\$ 52 milhões, valor em linha com o registrado no 2T24 e 17% maior que no 3T23. Entretanto, a representatividade dessas despesas em relação à Receita Bruta foi de 5,5% no trimestre, reduzindo 50 *bps* frente ao 2T24 e 220 *bps* frente ao 3T23.

Em relação à Receita Bruta Total¹, isto é, levando-se em conta também a receita advinda de empreendimentos não consolidados no resultado da Companhia, a representatividade do G&A foi de 4,4% no trimestre, uma diluição de 90 *bps* em relação ao 3T23.

No 9M24, o G&A totalizou R\$ 154 milhões, 18% acima do 9M23. A representatividade da linha sobre a Receita Bruta foi de 6,1% – uma queda de 120 *bps* em relação ao 9M23. Por sua vez, considerando a Receita Bruta Total¹, a representatividade foi de 4,6%, diluindo 80 *bps* sobre o 9M23.

Dessa maneira, tanto os números do trimestre, quanto os do período acumulado, evidenciam o êxito do Grupo Direcional em promover um relevante crescimento do negócio, mantendo um estrito controle em relação às despesas. Esse empenho traduz-se na diluição do G&A, dada a maior aceleração da receita, permitindo à Companhia continuar capturando os benefícios decorrentes do crescimento da operação.

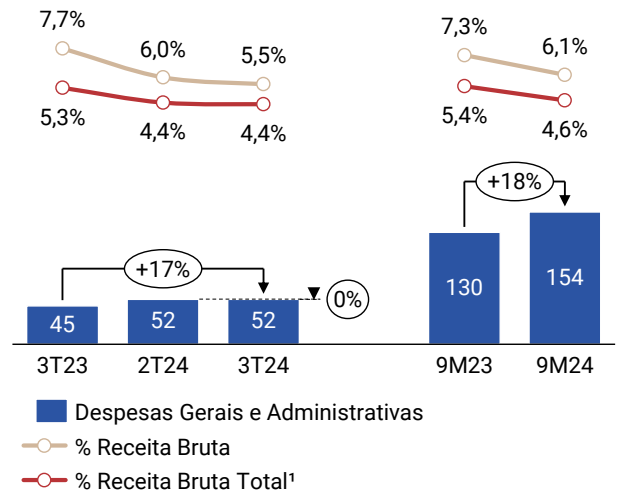
1 - Receita Bruta Total: ajuste incluindo a receita bruta de SPEs não consolidadas no resultado (controladas em conjunto ou não controladas).

Despesas Comerciais

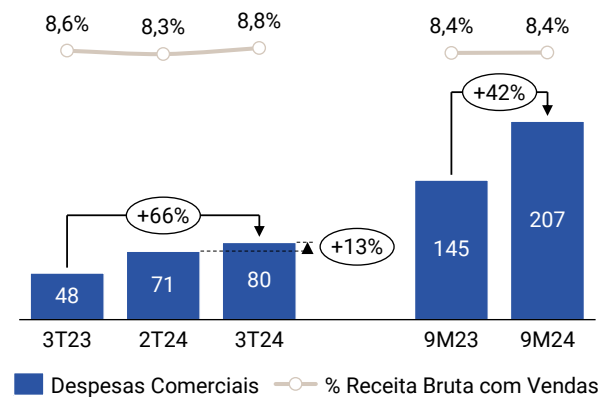
No 3T24, as Despesas Comerciais – compostas, sobretudo, por despesas com comissões, marketing e manutenção de pontos de vendas – somaram um total de R\$ 80 milhões, 13% acima do 2T24 e 66% acima do 3T23, acompanhando o maior volume de vendas e receita reportado pelo Grupo Direcional. A representatividade dessas despesas em relação à Receita Bruta com vendas de imóveis foi de 8,8% no período.

Considerando o acumulado do ano até setembro, a rubrica alcançou R\$ 207 milhões, um crescimento de 42% em relação ao 9M23. A representatividade das Despesas Comerciais sobre a Receita Bruta com vendas de imóveis foi de 8,4%, mantendo o mesmo patamar que havia sido registrado um ano antes. Nesse sentido, é válido observar que as Vendas Líquidas aumentaram 69% no período, demonstrando todo o resultado proveniente da alavancagem operacional da qual a Companhia tem se beneficiado, dado o crescimento do negócio nos últimos anos.

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



Despesas Comerciais
(R\$ milhões e %)



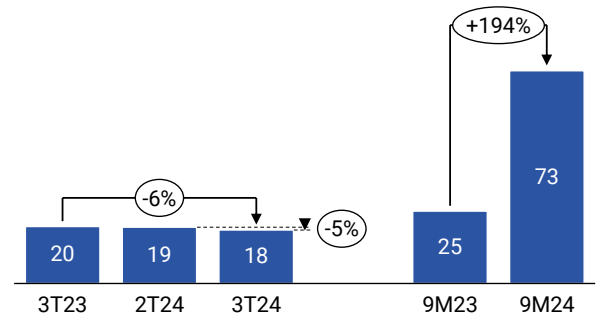


Resultado de Equivalência Patrimonial

Conforme vem sendo abordado nas últimas divulgações de resultado, os projetos que não são consolidados no balanço da Direcional (SPEs controladas em conjunto e não controladas) têm tido papel relevante nas vendas dos últimos trimestres. Para fins de contabilização, esses empreendimentos não contribuem diretamente com a receita da Companhia, mas, sim, com o Resultado de Equivalência Patrimonial, conforme a participação detida em cada uma dessas SPEs. Diante disso, no 3T24, essa linha somou R\$ 18 milhões, volume 5% menor que no 2T24 e 6% menor que no 3T23.

No 9M24, o Resultado de Equivalência Patrimonial totalizou R\$ 73 milhões, valor 194% superior ao observado no 9M23, evidenciando o impacto que os projetos não consolidados têm gerado no resultado.

Resultado de Equivalência Patrimonial
(R\$ milhões)



Outras Receitas e Despesas Operacionais

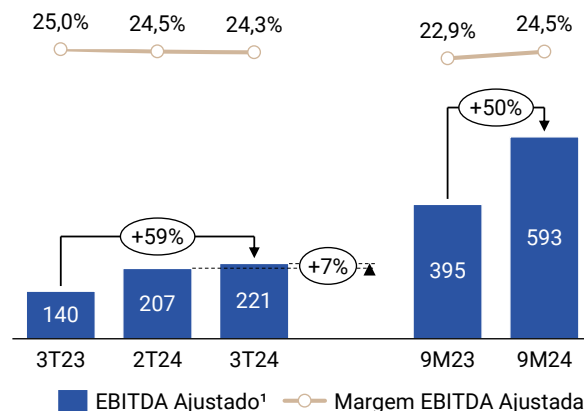
No 3T24, as Outras Receitas e Despesas Operacionais registraram um resultado líquido negativo de R\$ 32 milhões. Os principais impactos nessa linha decorreram de: (i) constituições e reversões de provisões, que totalizaram o montante líquido negativo de R\$ 14 milhões; (ii) despesas jurídicas recorrentes e afins, no valor de R\$ 9 milhões; e (iii) despesas societárias, tais como amortização de ágio por aquisição de participações societárias, entre outras, somando aproximadamente R\$ 9 milhões. Dessa maneira, a representatividade da rubrica sobre a Receita Líquida foi de 3,5% no trimestre.

EBITDA

No 3T24, o EBITDA Ajustado¹ alcançou R\$ 221 milhões, perfazendo um crescimento de 59% quando comparado ao 3T23, e de 7% em relação ao 2T24. Dessa forma, a Margem EBITDA Ajustada¹ foi de 24,3% no trimestre. O referido ajuste exclui os juros capitalizados na linha de Custos e eventuais resultados não recorrentes alocados na linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais.

Levando em consideração o 9M24, o EBITDA Ajustado¹ somou R\$ 593 milhões, valor 50% maior do que o observado no mesmo período de 2023. Com isso, a Margem EBITDA Ajustada¹ foi de 24,5%, representando um aumento de 150 bps no período.

EBITDA Ajustado¹
(R\$ milhões e %)





A tabela abaixo apresenta a recomposição do EBITDA e do EBITDA Ajustado¹ e as respectivas margens:

Recomposição do EBITDA (R\$ milhões)	3T24 (a)	2T24 (b)	3T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M24 (d)	9M23 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Líquido	160,5	146,2	68,8	9,8%	133,4%	456,9	232,0	97,0%
(+) Depreciação e amortização	16,3	18,6	16,6	-12,7%	-1,9%	51,0	47,3	8,0%
(+) Imposto de renda e contribuição social	19,8	14,9	11,1	32,6%	78,2%	47,1	36,0	30,8%
(+) Participação dos acionistas minoritários	24,2	23,7	17,1	2,0%	41,6%	66,7	41,0	62,8%
(+/-) Resultado financeiro	(17,4)	(3,5)	12,2	397,3%	-243,1%	(44,1)	32,6	-235,3%
EBITDA	203,3	199,9	125,7	1,7%	61,7%	577,6	388,8	48,6%
Margem EBITDA	22,3%	23,7%	22,5%	-1 p.p.	-0,2 p.p.	23,8%	22,6%	1 p.p.
(+) Juros capitalizados na linha de Custos	18,2	16,2	13,8	12,0%	31,4%	43,7	34,3	27,4%
(-) Ajuste resultado não recorrente	-	(9,3)	-	-100,0%	n/a	(28,4)	(28,3)	0,3%
EBITDA Ajustado¹	221,5	206,9	139,6	7,0%	58,7%	592,8	394,7	50,2%
Margem EBITDA Ajustada¹	24,3%	24,5%	25,0%	-0,2 p.p.	-0,7 p.p.	24,5%	22,9%	1,5 p.p.

1 - EBITDA e Margem EBITDA ajustados: excluindo os juros capitalizados no custo e o resultado não recorrente alocado na linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais.

Resultado Financeiro

Considerando as receitas e as despesas financeiras referentes ao 3T24, foi registrado um resultado líquido positivo de R\$ 17 milhões. Os principais impactos nessa linha foram: (i) resultado recorrente positivo no valor de R\$ 16,3 milhões, referente a atualizações monetárias e juros contratuais, sobretudo relacionados a contas a receber contra clientes; (ii) liquidação integral do *swap* indexado às ações da Direcional, que gerou um resultado positivo de R\$ 4,6 milhões, já líquido de impostos; (iii) resultado líquido negativo de R\$ 4,4 milhões considerando as despesas com juros e bancárias e as receitas com aplicações financeiras ocorridas no período; e (iv) despesas atreladas a venda de carteira, no valor de R\$ 2,2 milhões.

Participantes não controladores em SPE e SCP (“Minoritários”)

No 3T24, o resultado atribuído aos participantes não controladores em SPEs e SCPs (“Minoritários”) foi de R\$ 24 milhões, valor em linha com o reportado no trimestre anterior. Já no 9M24, a rubrica totalizou R\$ 66 milhões, montante 63% maior que no 9M23.

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



Lucro Líquido

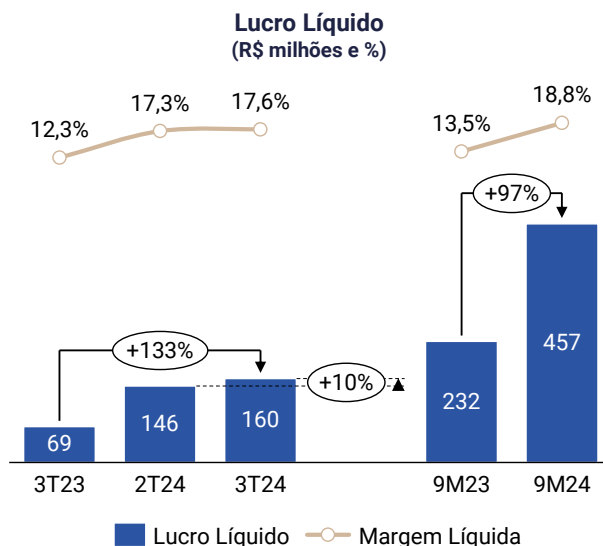
Diante de todo o exposto acima, o Lucro Líquido do Grupo Direcional atingiu R\$ 160 milhões no 3T24, configurando um expressivo crescimento de 133% sobre o mesmo trimestre de 2023 e de 10% sobre o trimestre anterior. **Com isso, a Companhia alcançou seu maior Lucro Líquido para um único trimestre.** A Margem Líquida atingiu 17,6% no período, um ganho de 530 bps ante o 3T23 e de 30 bps ante o 2T24.

No acumulado do ano até setembro, o Lucro Líquido somou R\$ 457 milhões, crescendo 97% sobre o observado no mesmo período do ano anterior. Esse relevante resultado representou uma Margem Líquida de 18,8%, um crescimento de 540 bps em relação ao 9M23.

Excluindo o resultado não recorrente gerado com a liquidação do swap de ações, o Lucro Líquido Operacional¹ da Companhia foi de R\$ 156 milhões no 3T24, representando um crescimento de 88% em relação ao 3T23 e de 15% em relação ao 2T24. A Margem Líquida Operacional¹ foi de 17,1% no trimestre, um incremento de 230 bps frente ao 3T23 e de 110 bps frente ao 2T24. Nesse cenário, **o ROE Anualizado Ajustado¹ atingiu seu maior patamar histórico, alcançando 29%.**

Considerando o 9M24, o Lucro Líquido Operacional¹ do Grupo Direcional somou R\$ 411 milhões, superando em 81% o valor observado no 9M23. E no período de 12 meses encerrados em setembro, a métrica chegou a um total de R\$ 509 milhões.

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



Lucro Líquido Operacional ¹ (R\$ milhões)	3T24 (a)	2T24 (b)	3T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M24 (d)	9M23 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Líquido	160,5	146,2	68,8	9,8%	133,4%	456,9	232,0	97,0%
(+/-) Resultado com swap	-4,6	-1,8	4,2	154,2%	-211,1%	-17,5	-5,3	228,8%
(+) Despesas com cessão de recebíveis	0,0	0,0	9,8	n/a	-100,0%	0,0	28,4	-100,0%
(+/-) Outras despesas (receitas) não recorrentes	0,0	-9,3	0,0	-100,0%	n/a	-28,4	-28,3	0,3%
Lucro Líquido Operacional¹	155,8	135,1	82,7	15,4%	88,5%	411,0	226,7	81,3%
Margem Líquida Operacional¹	17,1%	16,0%	14,8%	1,1 p.p.	2,3 p.p.	17,0%	13,2%	3,8 p.p.

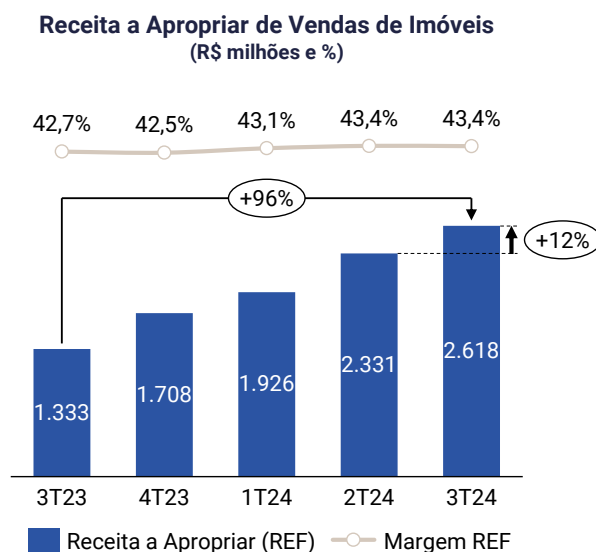
1 – Lucro Líquido e Margem Líquida Operacional: ajuste pelo resultado de swap de ações, resultado não recorrente alocado na rubrica “Outras Receitas e Despesas Operacionais” e despesas de cessão de recebíveis, conforme o caso.



Resultado a Apropriar de Vendas de Imóveis

A Receita a Apropriar (REF) do segmento de vendas de imóveis alcançou R\$ 2,6 bilhões no encerramento do 3T24, crescendo 12% em relação ao 2T24 e 96% em comparação ao 3T23. Nesse caso, o crescimento nominal da Receita a Apropriar foi de R\$ 1,3 bilhão nos últimos 12 meses. Esses atingimentos, impulsionados pelos fortes volumes de vendas reportados pelo Grupo Direcional, evidenciam o crescimento contratado para a linha de receita nos próximos períodos.

Mantendo o elevado nível de rentabilidade apresentado pela Companhia trimestre após trimestre, a Margem REF foi de 43,4% ao final do 3T24, 70 bps superior ao mesmo trimestre de 2023 e em linha com o registrado no trimestre anterior.



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

Resultado a Apropriar de Vendas de Imóveis (R\$ milhões)	3T24 (a)	2T24 (b)	3T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receitas a Apropriar de Vendas de Imóveis	2.618,3	2.331,3	1.333,0	12,3%	96,4%
Custo a Incorrer	-1.482,6	-1.319,2	-764,2	12,4%	94,0%
Resultado a Apropriar Incorporação	1.135,7	1.012,2	568,8	12,2%	99,7%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	43,4%	43,4%	42,7%	0,0 p.p.	0,7 p.p.



DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL

Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras

No encerramento do 3º trimestre de 2024, o saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras totalizou R\$ 1,5 bilhão, representando um incremento de 9% sobre o 2T24 e de 15% sobre o 3T23.

Durante o 3T24, a Direcional concluiu mais emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), no montante aproximado de R\$ 312 milhões. Além disso, a Companhia também efetuou o pagamento de dividendos intermediários aos acionistas, os quais totalizaram R\$ 277 milhões, conforme Fato Relevante publicado em 1º de julho de 2024.

Dessa forma, o Grupo Direcional visa à manutenção de sua posição de caixa em níveis confortáveis para permitir o crescimento operacional, sem abrir mão do equilíbrio de sua estrutura de capital, buscando sempre a maximização de retorno para seus acionistas.

Caixa e Equivalentes e Aplicações Financeiras (R\$ milhões)	3T24 (a)	2T24 (b)	3T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Caixa e Equivalentes de Caixa	858,2	649,7	813,7	32,1%	5,5%
Aplicações Financeiras	687,6	772,3	527,4	-11,0%	30,4%
Total	1.545,8	1.422,0	1.341,2	8,7%	15,3%

Contas a Receber

O saldo contábil de Contas a Receber¹ encerrou o 3T24 em R\$ 1,6 bilhão, representando uma elevação de 12% sobre o 2T24 e de 97% sobre o 3T23. Considerando o saldo de Contas a Receber por Venda de Imóveis, bem como a Receita Líquida relativa a esse segmento, o indicador de Dias de Contas a Receber² foi de 162 dias.

Segundo as regras contábeis atuais, o reconhecimento de Contas a Receber é proporcional ao índice de execução das respectivas obras (*Percentage of Completion* - PoC). Assim, o saldo de Contas a Receber das unidades vendidas e ainda não construídas não está integralmente refletido nas Demonstrações Financeiras. Nesse sentido, cabe ressaltar que o saldo total de Contas a Receber da Companhia no encerramento do 3T24 era de R\$ 4,2 bilhões.

Desse total, os recebíveis referentes às parcelas de financiamento direto com o cliente em caráter pró-soluto totalizaram, aproximadamente, R\$ 595 milhões ao final do 3T24.

Contas a Receber ¹ (R\$ milhões)	3T24 (a)	2T24 (b)	3T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Venda de Imóveis	1.594,4	1.425,3	800,7	11,9%	99,1%
Prestação de Serviços	15,1	16,4	16,1	-7,8%	-6,1%
Venda de Terreno	5,4	5,5	3,9	-1,3%	39,7%
Total	1.615,0	1.447,2	820,7	11,6%	96,8%
Parcela Circulante	844,4	789,2	407,9	7,0%	107,0%
Parcela Não-Circulante	770,6	658,0	412,8	17,1%	86,7%
Contas a Receber – Venda de Imóveis	1.594,4	1.425,3	800,7	11,9%	99,1%
Receita Líquida – Venda de Imóveis	885,0	858,4	544,1	3,1%	62,7%
Dias de Contas a Receber ²	162	149	132	8,5%	22,4%

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

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



Endividamento

O Grupo Direcional encerrou o 3T24 com um saldo bruto de Empréstimos e Financiamentos de R\$ 1,7 bilhão, com 84% do total estando no longo prazo (passivo não circulante). Vale destacar a conclusão de mais uma bem sucedida emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), que permitiu uma captação total de aproximadamente R\$ 312 milhões, após exercício da opção de lote adicional. Contando com *rating* brAAA (S&P) e vencimentos em 5 anos (1ª série) e 7 anos (2ª série), a operação possibilitou à Companhia alongar seu prazo médio de vencimento para 53 meses, entre os maiores do setor.

Dessa forma, levando em consideração os saldos de Empréstimos e Financiamentos, de Caixa e Equivalentes de Caixa e de Aplicações Financeiras, além da posição de contratos de *swaps* de juros, a Companhia encerrou o trimestre com uma dívida líquida de R\$ 91 milhões. O índice de alavancagem, medido pela Dívida Líquida¹ sobre o Patrimônio Líquido, atingiu 4,1%. Além disso, a posição de caixa mostrou-se mais do que suficiente para cobrir os próximos 7 anos de amortização do endividamento bruto total.

Como resultado, a Companhia segue apresentando uma estrutura de capital que permite o crescimento sustentável de suas operações, prezando sempre pelo conservadorismo em relação a sua alavancagem financeira.

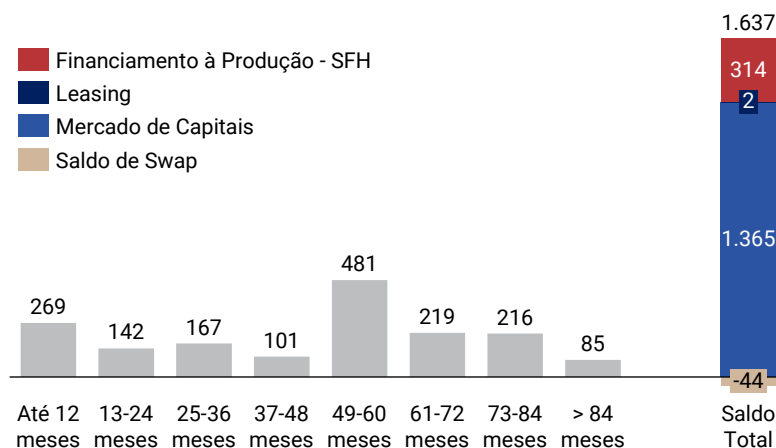
Abaixo, são apresentados a abertura do endividamento por modalidade e indexador, além de seu cronograma de amortização.

Endividamento (R\$ milhões)	3T24 (a)	2T24 (b)	3T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Empréstimos e Financiamentos	1.680,6	1.337,5	1.291,3	25,7%	30,2%
CRI	1.260,1	983,0	859,7	28,2%	46,6%
Debêntures	104,9	101,6	273,0	3,2%	-61,6%
Financiamento à Produção	313,8	250,0	153,1	25,5%	105,0%
FINAME e Leasing	1,9	2,9	5,5	-32,8%	-64,7%
Caixa e Equivalentes	1.545,8	1.422,0	1.341,2	8,7%	15,3%
Dívida Líquida antes dos <i>swaps</i>	134,9	-84,5	-49,9	-259,6%	-370,3%
Posição de contratos de <i>swaps</i>	43,5	68,5	38,9	-36,4%	12,0%
Dívida Líquida¹	91,3	-153,0	-88,8	-159,7%	-202,9%
Dívida Líquida¹ / Patrimônio Líquido	4,1%	-6,3%	-4,2%	10,3 p.p.	8,3 p.p.
Empréstimos e Financiamentos por indexador	1.680,6	1.337,5	1.291,3	25,7%	30,2%
TR	313,8	250,0	153,1	25,5%	105,0%
IPCA ²	810,6	641,1	706,8	26,4%	14,7%
CDI	490,2	382,2	431,3	28,3%	13,6%
Prefixado ²	66,1	64,2	0,0	3,0%	n/a

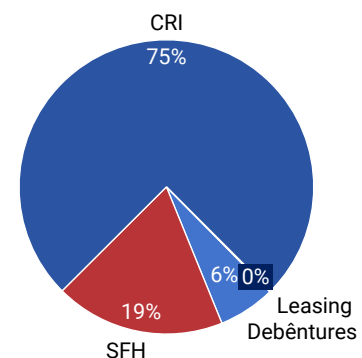
1 - Dívida Líquida: Saldo total das linhas de Empréstimos e Financiamentos reduzido pelo saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras e somado ao saldo das posições em aberto de contratos de *swaps* para proteção de flutuações de taxas de juros.

2 - Para os títulos indexados ao IPCA e prefixados, foram contratados instrumentos de *swap* de taxa de juros para trocar a indexação para CDI.

Cronograma de Amortização da Dívida
(R\$ milhões)



Breakdown Empréstimos e Financiamentos
(% do Saldo)





Geração de Caixa

No 3T24, a Direcional reportou geração de caixa no montante de R\$ 33 milhões. Com isso, considerando os 9 primeiros meses de 2024, a geração de caixa totalizou R\$ 195 milhões.

Vale destacar que, com a mudança de regra aplicada pela Caixa Econômica Federal, na qual o depósito de recursos somente é realizado após o contrato de venda ser registrado em cartório, a Companhia encerrou o 3T24 com um saldo a receber de R\$ 85 milhões, em função de contratos assinados que estão aguardando o registro.

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

DIVIDENDOS

Conforme antecipado na última Prévia Operacional, a evolução observada em relação à geração de caixa e os patamares atuais de VSO permitiram à Companhia realizar, no início do 3T24, o pagamento de dividendos intermediários no valor de R\$ 1,60 por ação, perfazendo a quantia de R\$ 277 milhões.

Adicionalmente, em decorrência do resultado positivo obtido com a liquidação do *swap* referenciado nas ações da Direcional – dada a forte valorização do papel desde a contratação do derivativo – o Conselho de Administração da Companhia aprovou uma nova distribuição de dividendos intermediários, equivalente a R\$ 0,46 por ação. Desse modo, o valor total estimado a ser pago aos acionistas é de, aproximadamente, R\$ 80 milhões. O direito ao recebimento desses proventos adicionais foi garantido aos investidores de acordo com a posição acionária de 17 de setembro de 2024.

Considerando ambas as decisões do Conselho, a distribuição total anunciada pela Companhia no 3T24 soma R\$ 357 milhões, correspondendo a uma quantia de R\$ 2,06 por ação.



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

CÓDIGO DA AÇÃO: DIRR3

Cotação 30/09/2024: R\$ 30,25

Número de Ações (Ex-Tesouraria):
173 milhões

Valor de Mercado:
R\$ 5,2 bilhões / US\$ 962 milhões

Free Float:
63%

Volume médio diário 3T24:
1,9 milhões de ações
R\$ 56,2 milhões
8.815 negócios

CONFERÊNCIA DE RESULTADOS

Data: 08/11/2024 - Sexta-feira
09:00 - Horário de Brasília
07:00 - Horário de Nova Iorque

Dados para Conexão:

Zoom
https://us06web.zoom.us/webinar/register/WN_Npz1me8wRRyAuw-oYPqacw

YouTube
<https://www.youtube.com/live/2uPlku8YKgM>

CONTATOS

Equipe de RI
(31) 3431-5509 | (31) 3431-5512

ri@direcional.com.br
ri.direcional.com.br

www.direcional.com.br

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



BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

IFRS

Balanço Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	30/09/2024	31/12/2023	Δ %
Ativo circulante	4.331.445	3.583.355	21%
Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	1.545.768	1.327.171	16%
Contas a receber	844.423	521.946	62%
Estoques	1.570.926	1.420.699	11%
Crédito com partes relacionadas	110.101	67.184	64%
Tributos a recuperar	49.451	25.753	92%
Outros créditos	210.776	220.602	-4%
Ativo não circulante	5.189.567	3.988.243	30%
Aplicações financeiras	54.843	0	-
Contas a receber	770.586	464.035	66%
Estoques	3.758.233	3.041.218	24%
Depósitos judiciais	21.719	18.111	20%
Tributos a recuperar	11.152	27.548	-60%
Contas a receber por alienação de investimentos	7.630	7.630	-
Outros créditos	141.418	113.274	25%
Investimentos	193.959	169.375	15%
Imobilizado	197.256	111.474	77%
Intangível	32.771	35.578	-8%
Total do ativo	9.521.012	7.571.598	26%

Balanço Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	30/09/2024	31/12/2023	Δ %
Passivo circulante	1.282.876	1.042.766	23%
Empréstimos e financiamentos	268.592	234.933	14%
Fornecedores	155.934	121.652	28%
Risco Sacado	8.885	7.879	13%
Obrigações trabalhistas	76.038	45.411	67%
Obrigações tributárias	48.862	36.179	35%
Financiamento por arrendamento	8.200	7.456	10%
Credores por imóveis compromissados	165.985	146.827	13%
Adiantamento de clientes	79.973	69.264	15%
Outras contas a pagar	158.901	120.996	31%
Passivo de cessão	108.199	58.926	84%
Dividendos propostos	79.700	81.162	-2%
Provisão para garantia	22.506	24.259	-7%
Débitos com partes relacionadas	101.101	87.822	15%
Passivo não circulante	5.992.679	4.418.246	36%
Empréstimos e financiamentos	1.412.044	1.088.111	30%
Fornecedores	10.950	10.004	9%
Provisão para garantia	18.525	16.303	14%
Obrigações tributárias	31.136	18.589	67%
Financiamento por arrendamento	76.332	13.648	459%
Credores por imóveis compromissados	3.450.635	2.668.090	29%
Adiantamento de clientes	495.137	378.427	31%
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	27.141	27.657	-2%
Outras contas a pagar	69.155	69.157	-0%
Passivo de cessão	401.624	128.260	213%
Patrimônio líquido	2.245.457	2.110.586	6%
Capital social	1.181.857	1.181.857	-
Gastos com emissões de ações	-21.994	-21.994	-
Ações em tesouraria	-2.301	-7.748	-70%
Reservas de capital	151.029	152.480	-1%
Reservas de lucros	649.936	648.810	0%
Lucros acumulados	100.001	-	-
	2.058.528	1.953.405	5%
Participação dos não controladores	186.929	157.181	19%
Total do passivo e patrimônio líquido	9.521.012	7.571.598	26%



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA

Demonstração de Resultados - Consolidada R\$ mil	3T24 (a)	2T24 (b)	3T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M24 (d)	9M23 (e)	Δ % (d/e)
Receita com venda de imóveis	916.686	858.179	566.347	6,8%	61,9%	2.454.010	1.732.349	41,7%
Receita com prestação de serviços	25.595	21.492	16.181	19,1%	58,2%	65.650	54.051	21,5%
Receita bruta	942.281	879.671	582.528	7,1%	61,8%	2.519.660	1.786.400	41,0%
Deduções da receita - impostos incidentes e outros	-31.683	-35.451	-24.860	-10,6%	27,4%	-95.400	-66.055	44,4%
Receita operacional líquida	910.598	844.220	557.668	7,9%	63,3%	2.424.260	1.720.345	40,9%
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	-577.881	-541.592	-365.299	6,7%	58,2%	-1.548.313	-1.124.951	37,6%
Lucro bruto	332.717	302.628	192.369	9,9%	73,0%	875.947	595.394	47,1%
Despesas gerais e administrativas	-52.276	-52.355	-44.732	-0,2%	16,9%	-153.761	-130.112	18,2%
Despesas comerciais	-80.402	-71.239	-48.466	12,9%	65,9%	-206.706	-145.344	42,2%
Resultado com equivalência patrimonial	18.500	19.423	19.669	-4,8%	-5,9%	64.376	38.356	67,8%
Outras receitas e despesas operacionais	-31.522	-17.150	-9.690	83,8%	225,3%	-53.320	-16.758	218,2%
Receitas (despesas) operacionais	-145.700	-121.321	-83.218	20,1%	75,1%	-349.411	-253.858	37,6%
Despesas financeiras	-59.330	-65.707	-75.551	-9,7%	-21,5%	-165.286	-214.110	-22,8%
Receitas financeiras	76.764	69.213	63.367	10,9%	21,1%	209.434	181.477	15,4%
Resultado financeiro	17.434	3.506	-12.184	397,3%	-243,1%	44.148	-32.633	-235,3%
Resultado antes do imposto de renda e CSLL	204.451	184.813	96.967	10,6%	110,8%	570.684	308.903	84,7%
IR e CSLL - corrente e diferido	-19.761	-14.901	-11.091	32,6%	78,2%	-47.085	-35.991	30,8%
Resultado líquido antes de participantes em SCPs e SPEs	184.690	169.912	85.876	8,7%	115,1%	523.599	272.912	91,9%
Participantes em SCPs e SPEs	-24.226	-23.743	-17.112	2,0%	41,6%	-66.682	-40.956	62,8%
Lucro líquido do período	160.464	146.169	68.764	9,8%	133,4%	456.917	231.956	97,0%
Margem Bruta	36,5%	35,8%	34,5%	0,7 p.p.	2,0 p.p.	36,1%	34,6%	1,5 p.p.
Margem Bruta Ajustada¹	38,5%	37,8%	37,0%	0,8 p.p.	1,6 p.p.	37,9%	36,6%	1,3 p.p.
Margem Líquida	17,6%	17,3%	12,3%	0,3 p.p.	5,3 p.p.	18,8%	13,5%	5,4 p.p.

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



DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA

Demonstração de Fluxo de Caixa - Consolidado (RS Mil)	30/09/2024	30/09/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	570.684	308.903
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	51.036	47.252
Resultado de equivalência patrimonial	-64.376	-38.356
Receita de aplicações financeiras	-18.214	-41.319
Provisão para garantia	15.149	14.644
Juros sobre encargos e financiamentos	154.375	159.938
Hedge accounting - Valor justo	-25.580	15.137
Resultado com derivativos	2.189	-11.676
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	16.144	10.450
Resultado com permuta física	-45.350	-22.274
Alienação de investimentos	-28.644	-51.695
Baixa de arrendamentos	-2.898	-
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	26.693	6.435
Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	4.208	1.291
Despesas com cessão de recebíveis	4.721	1.895
Ajuste ao valor realizável líquido de estoque concluído	-1	23
Correção passivo de cessão	23.178	-
Provisão para perdas de contas a receber	38.539	7.260
Provisão para plano de opções de ações	5.113	4.315
Provisão para participação nos Lucros	17.764	7.100
Acréscimos (decrécimo) em ativos		
Contas a receber	-666.252	-157.383
Estoques	148.917	-25.905
Créditos diversos	2.704	446
Partes relacionadas	-32.559	19.398
Depósitos judiciais	-3.608	-372
Tributos a recuperar	-7.302	-15.327
(Decréscimo) acréscimo em passivos		
Fornecedores	32.934	-16.258
Obrigações trabalhistas	12.863	9.248
Obrigações tributárias	11.810	-23.963
Credores por imóveis compromissados	-145.994	-174.397
Adiantamento de clientes	41.861	31.817
Contas a pagar	-13.740	-33.589
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-16.660	-8.943
Partes relacionadas	13.279	32.327
Garantia de obra	-14.680	-15.407
Outros Passivos	-	-37.970
Imposto de renda e contribuição social pagos	-33.241	-6.734
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	75.062	-3.689
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Acréscimo (Decréscimo) de investimentos (SCPs e SPES)	-83.608	-125.456
Dividendos recebidos	14.120	23.563
Alienação de investimentos	124.271	167.831
Aportes e mútuos	21.438	-
Acréscimo do imobilizado	-30.404	-5.411
Acréscimo de intangível	-32.825	-15.158
Aplicações financeiras	-31.035	-31.880
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	-18.043	13.489
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Dividendos pagos	-358.370	-104.287
Ingresso de Cessão de recebíveis	359.423	49.368
Pagamento de Cessão de recebíveis	-64.685	-18.492
Amortização do financiamento por arrendamento	-6.330	-6.262
Juros pagos sobre arrendamento	-297	-579
Ingressos dos empréstimos	1.018.389	260.186
Pagamento de Custos de estruturação de dívidas	-302.762	-100
Amortizações dos empréstimos	-366.319	-364.581
Juros pagos	-74.944	-111.052
Emissão de ações	-	408.109
Dividendos pagos a sócios não controladores	-40.009	-
Aumento / Redução de capital por não controladores	3.076	-41.520
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	167.172	70.790
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	224.191	80.590
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	633.978	733.124
No final do período	858.169	813.714

**GLOSSÁRIO**

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

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

MCMV	Empreendimentos residenciais com preço médio por unidade de até R\$ 350 mil, no âmbito do “Programa Minha Casa, Minha Vida - Faixas 1, 2 e 3”. Até 3T15, os projetos deste segmento foram denominados “Popular”.
Riva	Empreendimento destinados a clientes de média renda, desenvolvidos nas SPEs objeto de aporte de ativos na subsidiária integral da Direcional denominada Riva Incorporadora S.A.
Médio Padrão	Empreendimentos residenciais com preço médio por Unidade acima do teto do programa MCMV, até R\$ 500 mil.
Médio-Alto Padrão	Empreendimentos residenciais com preço médio por Unidade acima de R\$ 500 mil.
MAC	Compreende os empreendimentos dos segmentos Médio Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercial.
Legado	Empreendimentos do segmento MAC desenvolvidos no modelo de incorporação e construção anterior.
Novo Modelo	Modelo de negócios consolidado a partir de 2015 para desenvolvimento dos empreendimentos residenciais da Companhia. Tem como principais características a possibilidade de repasses na planta e a adoção de construção industrializada.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2024 (Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

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

A Companhia é uma incorporadora e construtora, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares e de médio padrão. A Riva incorporada, subsidiária integral da Direcional, é responsável pela execução dos projetos de médio padrão. Para a execução dos empreendimentos, a Companhia opera por meio de controladas e coligadas, sendo que a atuação está concentrada primordialmente nas regiões norte, nordeste, centro-oeste e sudeste. Durante os seus 43 anos de experiência em incorporação e construção de empreendimentos populares, a Companhia desenvolveu uma estrutura verticalizada e um processo construtivo padronizado e industrial, o que tem viabilizado a construção de empreendimentos com destacada eficiência operacional.

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

Em 07 de novembro de 2024, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as informações financeiras trimestrais e autorizou sua divulgação.

1.1. Continuidade operacional

A administração da Companhia avaliou a capacidade da continuidade de seus negócios para o próximo exercício, e, com base em seu plano de negócios e nas informações que são do seu atual conhecimento, está confortável quanto a sua posição financeira e operacional. A administração não possui conhecimento de nenhuma incerteza significativa que possa colocar sua capacidade operacional em risco. A Companhia está atenta aos cenários políticos internos, às políticas econômicas, às oscilações de taxa de juros, à inflação e eventuais conflitos externos. Dessa forma, essas informações trimestrais foram preparadas com base no pressuposto de continuidade.

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

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

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

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2024 (Em milhares de reais)

As práticas contábeis nestas informações financeiras intermediárias são consistentes com as práticas descritas na Nota Explicativa nº 2 das demonstrações financeiras da Companhia do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, divulgadas em 11 de março 2024 e arquivadas na CVM. Essas práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme nos períodos apresentados.

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

3.1. Caixa e equivalente de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Caixa e bancos	9.636	1.350	191.775	156.295
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	641.774	442.010	666.394	477.683
Total	651.410	443.360	858.169	633.978

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

3.2. Aplicações financeiras

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Aplicações em Letra Financeira do Tesouro (Títulos Públicos)	14.961	45.358	14.962	45.358
Fundos de investimentos exclusivos (i)	354.058	449.504	357.955	453.803
Fundos de investimentos não exclusivos (ii)	100.021	64.296	314.682	194.032
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) (iii)	-	-	54.843	-
Total	469.040	559.158	742.442	693.193
Circulante	469.040	559.158	687.599	693.193
Não Circulante	-	-	54.843	-

(i) Os fundos de investimentos exclusivos da Companhia possuem Letras Financeiras (LF) e Letras Financeiras do Tesouro (LFT), às quais estão apresentadas como Aplicações financeiras;

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

(iii) Cotas subordinadas de CRI.

As aplicações financeiras da Companhia possuem rendimento atrelado ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI), com remuneração que varia entre 94,00% e 112% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento de investimento. Em 30 de setembro de 2024, a rentabilidade média bruta nos últimos 12 meses foi de 101,91% do CDI (100,45% em 31 de dezembro de 2023).

As cotas subordinadas adquiridas de CRI, conforme mencionado na nota 15.1, serão remuneradas com base no IPCA+7,5953% a.a.. O vencimento da cota está previsto para 2036, podendo ser antecipado em caso de pré pagamento dos CRIs, obedecendo a ordem de pagamento dos cotistas sêniores para os cotistas subordinados.

Notas Explicativas



**Notas explicativas da administração às informações trimestrais
em 30 de setembro de 2024
(Em milhares de reais)**

4. Contas a receber

4.1. Contas a receber - operacional

Contas a receber por incorporação de imóveis	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Unidades concluídas	3.451	1.058	361.415	237.317
Unidades não concluídas	-	-	1.345.726	804.545
Contas a receber por venda de terrenos	-	-	5.445	4.050
(-) Provisão para perdas de contas a receber	-	-	(46.588)	(36.057)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(66.119)	(39.426)
	3.451	1.058	1.599.879	970.429
Contas a receber por prestação de serviço				
Administração de obras	831	859	831	859
Intermediação imobiliária	-	-	1.895	1.769
Construção por empreitada	7.767	8.934	11.832	12.349
Outros serviços	519	460	572	575
	9.117	10.253	15.130	15.552
	12.568	11.311	1.615.009	985.981
Circulante	10.075	10.671	844.423	521.946
Não circulante	2.493	640	770.586	464.035

A Companhia reconhece provisão para perda sobre o contas a receber referente às parcelas de financiamento direto com o cliente de caráter pró-soluta, que em 30 de setembro de 2024 totalizam o montante de R\$594.790 (R\$421.065 em 31 de dezembro de 2023). O valor é contabilizado em contrapartida de uma conta redutora do grupo de "Outras receitas (despesas) operacionais" no resultado do período.

Vide abaixo a movimentação do saldo da provisão para perda:

	31/12/2023	(-) Provisão	(+) Reversão por recebimentos e baixas	(+) Baixa por alienação de investimentos	30/09/2024
Movimentação da PECLD	(36.057)	(20.650)	10.088	31	(46.588)
	31/12/2022	(-) Provisão	(+) Reversão		30/09/2023
Movimentação da PECLD	(29.565)	(10.750)	7.822		(32.493)

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

Notas Explicativas



**Notas explicativas da administração às informações trimestrais
em 30 de setembro de 2024
(Em milhares de reais)**

Ajuste a valor presente

A Companhia efetuou o cálculo a valor presente das contas a receber para unidades não concluídas e contabilizou o montante considerando a taxa média de desconto de 5,68% a.a., que é representado pela taxa média de captação de empréstimos e financiamentos pela Companhia, descontado do IGPM. As contas a receber de venda de imóveis são atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a averbação do Habite-se ou taxa pré-fixada equivalente ao INCC. Após a averbação do Habite-se, elas são atualizadas, em sua maior parte, pelo IPCA e também há incidência de juros de 12% a.a. ou taxa pré-fixada equivalente.

Cessão de carteira de crédito

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

Securitizadora	Data da Operação	Valor da cessão	Saldo a receber da cessão		Passivo de cessão	
			30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
True Securitizadora S.A (i)	12/12/2020	116.968	156	156	-	-
True Securitizadora S.A (ii)	13/12/2021	100.789	336	336	-	-
Banco XP S.A. (iii)	30/09/2022	113.520	-	-	52.022	61.097
Banco XP S.A. (iv)	21/03/2023	59.999	-	-	33.768	40.240
True Securitizadora S.A (v)	19/12/2023	110.246	602	602	70.213	85.849
True Securitizadora S.A (vi)	14/06/2024	300.000	-	-	271.856	-
True Securitizadora S.A (vii)	20/09/2024	100.614	-	-	81.964	-
			1.094	1.094	509.823	187.186

- (i) Em 12 de dezembro de 2020, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto a True Securitizadora S.A. O valor líquido da operação foi de R\$116.968. Em 30 de setembro de 2024, o saldo a receber referente a essa operação era de R\$156.
- (ii) Em 13 de dezembro de 2021, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um novo Instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto a True Securitizadora S.A. O valor líquido da cessão foi de R\$100.789. Em 30 de setembro 2024, o saldo a receber era de R\$336.
- (iii) Em 30 de setembro de 2022, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto ao Banco XP S.A.. O valor líquido da operação foi de R\$113.520, recebido integralmente em 31 de dezembro 2022. Para essa operação, foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1.
- (iv) Em 21 de março de 2023, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um novo Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto ao Banco XP S.A. O valor líquido da operação foi de R\$59.999, recebido integralmente na data da operação. Para essa operação, foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1.
- (v) Em 19 de dezembro de 2023, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto à True Securitizadora S.A. O valor líquido da operação foi de R\$110.246. Em 30 de setembro 2024, o saldo a receber referente a essa operação era de R\$602 e houve a constituição de um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1.

Notas Explicativas

**Notas explicativas da administração às informações trimestrais
em 30 de setembro de 2024
(Em milhares de reais)**

- (vi) Em 14 de junho de 2024, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto à True Securitizadora S.A. O valor líquido da operação foi de R\$300.000, recebido integralmente em junho. Para essa operação, foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1.
- (vii) Em 20 de setembro de 2024, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto à True Securitizadora S.A.. O valor líquido da operação foi de R\$100.614, recebido integralmente em setembro. Para essa operação, foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1.

Em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro 2023, as contas a receber de incorporação de imóveis e prestação de serviços, que estão classificados no ativo circulante, apresentaram os seguintes vencimentos:

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
A vencer		
até 3 meses	272.173	181.011
de 3 a 6 meses	190.010	120.052
de 6 a 9 meses	178.033	42.394
de 9 meses a 1 ano	138.560	127.971
	778.776	471.428
Vencidos		
até 1 mês	6.161	11.743
de 1 a 2 meses	3.612	2.886
de 2 a 3 meses	3.120	2.513
de 3 a 4 meses	5.913	2.181
de 4 a 6 meses	5.829	3.614
Acima de 6 meses	41.012	27.581
	65.647	50.518
	844.423	521.946

Os títulos a vencer classificados como não circulantes em 30 de setembro 2024 e 31 de dezembro de 2023 possuem o seguinte fluxo de recebimento:

	30/09/2024	31/12/2023
Entre 1 e 2 anos	346.075	205.420
Entre 2 e 3 anos	147.216	95.273
Entre 3 e 4 anos	82.854	49.293
Após 4 anos	194.441	114.049
	770.586	464.035

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2024
(Em milhares de reais)

4.2. Contas a receber por alienação de investimentos

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

Objeto	Data da operação	% Negociado	31/12/2023		30/09/2024		
				(+) Alienação de quotas	(-) Recebimentos		
Lago da Pedra Participações S/A (i)	20/08/2021	90,00%	501	-	-	501	
São Tomé Empreendimentos Imobiliários Ltda (iv)	31/01/2024	100,00%	-	13.458	(13.458)	-	
Água Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda (iv)	31/01/2024	100,00%	-	18.701	(18.701)	-	
Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda (v)	27/03/2024	100,00%	-	42.581	(42.581)	-	
Riachuelo Empreendimentos Imobiliários Ltda (vi)	27/03/2024	100,00%	-	35.162	(35.162)	-	
Novo Caparaó Empreendimentos Imob. Ltda (vii)	04/06/2024	100,00%	-	46.528	(46.528)	-	
Sales Caparaó Empreendimentos Imobiliários Ltda	11/06/2024	100,00%	-	66	(66)	-	
Atibaia Caparaó Empreendimentos Imobiliários Ltda	11/06/2024	100,00%	-	357	(357)	-	
Burititá Empreendimentos Imobiliários Ltda (viii)	12/07/2024	30,00%	-	339	(339)	-	
Total Controladora			501	157.192	(157.192)	501	
Lago da Pedra Participações S/A (i)	20/08/2021	90,00%	501	-	-	501	
Riva Incorporadora S/A - SCP Riva Barra (iii)	21/06/2022	35,00%	5.297	-	-	5.297	
Braga Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	28/04/2022	25,00%	1.832	-	-	1.832	
Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda (v)	27/03/2024	100,00%	-	42.581	(42.581)	-	
Riachuelo Empreendimentos Imobiliários Ltda (vi)	27/03/2024	100,00%	-	35.162	(35.162)	-	
Novo Caparaó Empreendimentos Imob. Ltda (vii)	04/06/2024	100,00%	-	46.528	(46.528)	-	
Total Consolidado			7.630	124.271	(124.271)	7.630	
				Controladora		Consolidado	
				30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Não circulante			501	501	7.630	7.630	

- (i) Em 20 de agosto de 2021, a Companhia efetuou operação de venda da empresa Lago da Pedra Participações S.A. para um fundo imobiliário, vendendo 90% das quotas pelo valor de R\$55.051. O saldo a receber em 30 de setembro 2024 é de R\$501.
- (ii) Em 28 de abril de 2022, a Riva Incorporadora S.A, realizou a venda de 25% das quotas Braga Empreendimentos Imobiliários Ltda para Balandria Desenvolvimento Imobiliário Ltda. pelo valor de R\$1.832, sendo esse o saldo a receber em 30 de setembro 2024. O saldo será quitado no momento em que a SPE distribuir lucro aos sócios.
- (iii) Em 21 de junho de 2022, a Riva Incorporadora S.A, realizou a venda de 35% das quotas Riva Incorporadora S/A - SCP Riva Barra para Ager Projeto 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda. pelo valor de R\$5.297, sendo esse o saldo a receber em 30 de setembro 2024. O saldo será quitado no momento em que a SPE distribuir lucro aos sócios.
- (iv) Em 31 de janeiro de 2024, a Direcional vendeu para a Riva 100% das quotas da SPE Água Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda pelo valor de R\$18.701, a ser pago em 11 parcelas iguais e consecutivas. O saldo a receber pela venda foi quitado em maio de 2024. Na mesma data, a Companhia vendeu para Riva também 100% das quotas da SPE São Tomé Empreendimentos Imobiliários Ltda pelo valor de R\$13.458, com as mesmas condições de pagamento, que também foi quitado em 2024.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2024
(Em milhares de reais)

- (v) Em 27 de março de 2024, a Companhia efetuou a venda de SPE Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda. para a Lago da Pedra S/A pelo valor de R\$42.581, recebido integralmente em 28 de março de 2024.
- (vi) Ainda em 27 de março de 2024, a Direcional vendeu 100% das quotas da SPE Riachuelo Empreendimentos Imobiliários Ltda. para a Lago da Pedra S/A pelo valor de R\$35.162, também quitado integralmente em 28 de março de 2024.
- (vii) Em junho de 2024, a Lago da Pedra exerceu a opção de aquisição da SPE Novo Caparaó Empreendimentos Imobiliários Ltda, previsto no instrumento assinado em 27 de março de 2024. A operação foi no valor de R\$46.528, recebido integralmente em 05 de junho de 2024.
- (viii) Em 12 de julho de 2024, a Direcional efetuou a venda de 30% das quotas da SPE Buritit Empreendimentos Imobiliários pelo valor de R\$339. O valor foi recebido integralmente em 12 de agosto de 2024.

4.3. Outros Créditos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Contas a receber por venda de imobilizado	16	9.212	446	9.267
Adiantamentos diversos	17.700	17.700	18.523	18.553
Créditos junto a cliente (i)	163.942	141.516	177.173	160.563
Derivativos a receber	46.508	67.951	46.508	67.951
Mútuos a receber	11.093	10.760	11.091	10.931
Dividendos a receber (ii)	3.500	55.670	3.500	-
Despesas comerciais antecipadas	17	-	69.719	41.992
Demais créditos	11.779	12.327	25.234	24.619
Total	254.555	315.136	352.194	333.876
Curto Prazo	150.450	213.054	210.776	220.602
Longo Prazo	104.105	102.082	141.418	113.274

- (i) Refere-se, em sua maior parte, a contas a receber de clientes referente a taxas de ITBI e Registro das unidades vendidas. No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, foi reconhecido como PECLD o valor de R\$9.262 (R\$8.795 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023). O saldo acumulado de PECLD como redutor da conta do ativo é de R\$18.057 em 30 de setembro de 2024.

Ainda no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, foi reconhecido como PECLD o valor de R\$19.170 (R\$ 5.141 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023) sobre as parcelas de juros de obra. O saldo acumulado de PECLD como redutor da conta do ativo é de R\$53.455 em 30 de setembro de 2024.

- (ii) Em 2024, refere-se aos dividendos a receber da Direcional SPL Jordão Empreendimentos Imobiliários Ltda.. Em 2023, refere-se aos dividendos a receber da Riva que foram integralmente recebidos em 2024.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de setembro de 2024
(Em milhares de reais)

5. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Imóveis concluídos	2.798	1.665	81.021	76.334
Imóveis em construção	-	-	816.848	864.449
Terrenos a incorporar	10.080	8.400	4.431.290	3.521.134
	<u>12.878</u>	<u>10.065</u>	<u>5.329.159</u>	<u>4.461.917</u>
Circulante	2.798	1.665	1.570.926	1.420.699
Não circulante	10.080	8.400	3.758.233	3.041.218

Em 30 de setembro 2024, os saldos de estoques foram submetidos a testes de valor realizável líquido. O saldo total de ajuste ao valor realizável em setembro de 2024 é de R\$4.278 (R\$2.943 em dezembro de 2023).

	31/12/2023	(+) Ajuste a Valor recuperável	(-) Reversão de Ajuste a valor recuperável	30/09/2024
Consolidado	(2.943)	(1.621)	286	(4.278)

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

Para os empréstimos destinados à construção dos empreendimentos imobiliários, as respectivas unidades habitacionais para as quais os recursos dos financiamentos são destinados, estão hipotecadas em nome do agente financeiro credor. Para maiores detalhes, vide nota explicativa 9.1.

5.1. Juros capitalizados

Os juros incorridos para financiar a construção dos empreendimentos imobiliários obtidos por meio de Financiamentos à Produção, operações de cessão de créditos e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) 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 30 de setembro de 2024, foram capitalizados, nas contas de estoques, juros no montante líquido de R\$49.656 referentes aos empréstimos e financiamentos e não houve juros capitalizados em operações de cessão de créditos (R\$58.409 em 31 de dezembro de 2023, sendo R\$29.814 referentes aos empréstimos e financiamentos e R\$28.595 referentes às operações de cessão de créditos). Ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$24.413 (R\$18.426 em 31 de dezembro de 2023) referente às unidades não vendidas. A taxa média utilizada para a capitalização dos juros foi de 10,88% em setembro de 2024 (11,52% em 31 de dezembro de 2023). Em 30 de setembro 2024 e em 31 de dezembro de 2023 não havia financiamento à produção na controladora.

Notas Explicativas



**Notas explicativas da administração às informações trimestrais
em 30 de setembro de 2024
(Em milhares de reais)**

6. Partes relacionadas

6.1. Empresas ligadas

Ativo	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Créditos junto a sócios de empreendimentos (a)	231	228	10.138	10.504
Conta corrente com empreendimentos (b)	741.000	498.094	99.963	56.680
Circulante	741.231	498.322	110.101	67.184

Passivo	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Passivo junto a sócios de empreendimentos (a)	-	-	51.503	43.413
Conta corrente com empreendimentos (b)	99.226	78.993	49.598	44.409
Circulante	99.226	78.993	101.101	87.822

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

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

Resultado

- (i) A Companhia realiza o fretamento de aeronaves da ALVG Investimentos e Participações Ltda. ("ALVG") para locomoção dos executivos durante a realização das atividades relacionadas aos negócios. Durante o período findo em 30 de setembro 2024 foi pago o valor de R\$116 referente à locação de aeronaves. A ALVG é uma empresa controlada pela mesma Companhia de controle da Direcional.

6.2. Remuneração da administração e do Conselho Fiscal

As tabelas abaixo demonstram a remuneração anual total para os administradores e conselheiros (i) proposta para o exercício de 2024 e (ii) realizada em 2023.

(i) Proposta para o exercício de 2024	2024			Total
	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Diretoria estatutária	
Número de membros (*)	7	3	8	18
Remuneração fixa anual	2.300	200	5.500	8.000
Remuneração variável	500	-	3.100	3.600
Remuneração baseada em opções de ações (**)	-	-	5.000	5.000
	2.800	200	13.600	16.600

Notas Explicativas

**Notas explicativas da administração às informações trimestrais
em 30 de setembro de 2024
(Em milhares de reais)**

	2023			
(ii) Realizada no exercício de 2023	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Diretoria estatutária	Total
Número de membros (*)	7	3	8	18
Remuneração fixa anual	1.910	157	4.140	6.207
Remuneração variável	328	-	2.086	2.414
Remuneração baseada em opções de ações (**)	-	-	3.682	3.682
	<u>2.238</u>	<u>157</u>	<u>9.908</u>	<u>12.303</u>

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

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

7. Investimentos

Abaixo é demonstrada a movimentação dos saldos mais relevantes de 31 de dezembro de 2023 para 30 de setembro 2024:

Empresas Controladas	Participação	31/12/2023	Subscrição (redução) de capital/AFAC	Dividendos	Equivalência Patrimonial	Amortização de Mais-Valia em investimentos	Alienação de participação societária	30/09/2024
Riva Incorporadora S/A	94,50%	476.516	601	(45.132)	193.004	(154)	-	624.835
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	45.376	-	-	(31)	-	-	45.345
Pitangui Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	43.503	-	-	(55)	-	-	43.448
Marataizes Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	21.558	(948)	-	15.180	-	-	35.790
Mangabeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	32.811	-	-	(290)	-	-	32.521
Itapema Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	40.041	-	(33.641)	25.389	-	-	31.789
Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	30.501	-	(12.275)	13.405	-	-	31.631
Saquarema Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	21.729	-	(921)	10.548	-	-	31.356
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	27.528	-	-	(357)	-	-	27.171
Abrantes Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	12.475	-	(539)	13.804	-	-	25.740
Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	19.438	-	(3.221)	5.681	-	-	21.898
Santa Helena Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	17.995	-	-	2.819	-	-	20.814
Vista Serrana Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	21.202	-	(4.676)	3.417	-	-	19.943
Santa Cecilia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	10.660	-	-	9.032	-	-	19.692
Alcobaça Construções e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00%	19.163	-	-	(180)	-	-	18.983
Nova Uba Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	10.436	-	(2.079)	9.094	-	-	17.451
Vista do Sol Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	10.224	-	-	6.698	-	-	16.922
Rio Real Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	16.897	-	-	(2)	-	-	16.895
Direcional Feijo Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	15.415	-	-	(12)	-	-	15.403
Munique Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	9.599	-	(5.554)	10.371	-	-	14.416
Monte Alegre Empreendimentos Ltda	99,90%	9.386	-	-	4.586	-	-	13.972
Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	12.950	-	-	701	-	-	13.651
Santa Margarida Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	13.574	-	-	-	-	-	13.574
Araguaçema Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	99,90%	13.350	-	(736)	(1.256)	-	-	11.358
Buritês Empreendimento Imobiliario Ltda	70,00%	-	1.166	-	5	-	(339)	832
São Tome Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	0,00%	13.458	-	-	-	-	(13.458)	-
Água Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	0,00%	18.701	-	-	-	-	(18.701)	-
Novo Caparaó Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	0,00%	10.262	10.527	-	60	-	(20.849)	-
Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	0,00%	1.790	4.579	-	2.692	-	(9.061)	-
Atibaia Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	0,00%	1	356	-	(1)	-	(356)	-
Sales Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	0,00%	1	65	-	-	-	(66)	-
Riachuelo Empreendimentos Imobiliários Ltda.(ii)	0,00%	8.657	2.021	-	(5)	-	(10.673)	-
Outras Controladas		438.489	(9.271)	(159.118)	123.996	(56)	-	394.040
Total Controladas:		1.443.686	9.096	(267.892)	448.293	(210)	(73.503)	1.559.470

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

Empresas Coligadas e/ou Controladas em conjunto	Participação	31/12/2023	Subscrição (redução) de capital/AFAC	Dividendos	Equivalência Patrimonial	(-) Amortização de Mais-Valia em investimentos	Alienação de participação societária	30/09/2024
Lago da Pedra Participações S/A	10,00%	15.081	3.555	(3.045)	4.124	-	-	19.715
Napoli Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,00%	19.589	(19.504)	(2.652)	13.238	-	-	10.671
Canario Engenharia Ltda.	20,00%	11.577	(1.487)	-	8.535	-	-	18.625
GTIS LX Participações S.A	35,00%	17.628	-	(4.899)	1.192	(1.208)	-	12.713
Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00%	6.690	(2.660)	(2.001)	3.393	-	-	5.422
Lucio Braga Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	21,17%	818	-	(2.615)	4.671	-	-	2.874
Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda	10,00%	1.078	(2.550)	-	1.734	-	-	262
Bom Sucesso Incorporação e Investimentos Imobiliários S.A. (i)	28,00%	6.948	-	-	-	-	-	6.948
Quota Empreendimentos e Participações Imobiliários SPE Ltda	15,00%	2.876	-	(942)	1.105	-	-	3.039
Outras coligadas e controladas em conjunto		35.466	7.917	(5.686)	6.128	-	-	43.825
Coligadas e controladas em conjunto (na controladora)		117.751	(14.729)	(21.840)	44.120	(1.208)	-	124.094
Total Controladora		1.561.437	(5.633)	(289.732)	492.413	(1.418)	(73.503)	1.683.564
Coligadas e controladas em conjunto (na controladora)		117.751	(14.729)	(21.840)	44.120	(1.208)	-	124.094
Coligadas e controladas em conjunto (em controladas)		51.624	1.106	(5.933)	20.256	-	2.812	69.865
Total Consolidado		169.375	(13.623)	(27.773)	64.376	(1.208)	2.812	193.959

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

(ii) A Companhia realizou a venda dessas empresas conforme detalhes na nota explicativa 4.2..

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

a) [Abaixo a composição dos saldos das mais relevantes controladas, coligadas e controladas em conjunto em 30 setembro de 2024:](#)

Empresas Controladas	Participação	Ativo				Passivo	Resultado
		Circulante	Não Circulante		Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo)	
			Circulante	Circulante			Circulante
Riva Incorporadora S/A	94,50%	321.188	499.617	100.383	59.794	660.628	204.237
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	47.014	98	1.767	-	45.345	(31)
Pitangui Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	25.341	20.370	4.078	893	(55)
Marataizes Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	43.741	4.977	5.256	7.672	35.790	15.180
Mangabeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	24.058	60.392	38.277	13.620	32.553	(290)
Itapema Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,90%	55.444	55.396	25.683	53.336	31.821	25.414
Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	51.624	37.757	42.773	14.946	31.662	13.418
Saquarema Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	42.871	30.062	20.794	20.752	31.387	10.559
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	27.018	38	(712)	570	27.198	(358)
Abrantes Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	45.248	44.131	23.610	40.003	25.766	13.818
Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	5.639	16.786	505	-	21.920	5.687
Santa Helena Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	17.709	3.111	6	-	20.814	2.819
Vista Serrana Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	36.702	36.493	15.931	37.302	19.962	3.420
Santa Cecilia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	25.014	3.728	9.050	-	19.692	9.032
Alcobaca Construcoes E Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	1	178.190	453	158.756	18.982	(180)
Nova Uba Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	60.781	3.864	18.035	29.141	17.469	9.103
Vista Do Sol Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	42.991	2.652	5.379	23.342	16.922	6.698
Rio Real Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	12	18.098	1.199	-	16.911	(3)
Direcional Feijo Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	19	17.796	96	2.301	15.418	(12)
Munique Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	63.232	42.452	28.336	62.918	14.430	10.381
Monte Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	40.018	1.809	22.564	5.277	13.986	4.590
Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	13.695	7	19	18	13.665	702
Santa Margarida Construções E Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	13.574	-	-	13.574	-
Araguacema Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	4.693	8.035	1.039	320	11.369	(1.258)
Outras Controladas	-	2.574.571	4.016.898	1.496.345	4.106.331	988.793	487.495
TOTAL CONTROLADAS		3.543.283	5.121.302	1.877.158	4.640.477	2.146.950	820.366

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

	Participação	Ativo				Passivo	Resultado
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido	Lucro
Empresas Coligadas e/ou Controladas em conjunto							
Lago Da Pedra Participações S/A	10,00%	238.846	365.237	85.250	321.683	197.150	41.239
Napoli Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,00%	39.537	10.882	14.367	14.274	21.778	27.017
Canario Engenharia Ltda.	20,00%	216.417	20.852	59.348	84.795	93.126	42.675
Gtis Lx Participações S.A.	35,00%	7.976	32.171	3.825	-	36.322	3.406
Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00%	48.290	2.815	18.368	19.181	13.556	8.482
Bom Sucesso Incorporação E Investimentos Imobiliários S.A.	28,00%	207	27.992	3.385	-	24.814	-
Quata Empreendimentos E Participações Imobiliários Spe Ltda	15,00%	6.615	36.264	19.340	3.280	20.259	7.365
Outras Coligadas e/ou Controladas em conjunto	-	381.663	285.729	176.104	177.234	314.054	146.024
COLIGADAS E/OU CONTROLADAS EM CONJUNTO		939.551	781.942	379.987	620.447	721.059	276.208

Em 30 de setembro 2024 e em 31 de dezembro de 2023, 55,95% e 55,17%, respectivamente, dos ativos da Companhia estão inseridos na estrutura de segregação patrimonial, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931/04.

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

8. Imobilizado

Abaixo a movimentação dos saldos para os períodos:

Controladora

	Máquinas e equipamentos	Formas de alumínio	Móveis e utensílios	Veículos	Equipamentos de informática	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Ativos de direito de uso	Outros	Total imobilizado
Taxas de depreciação	10%	(b)	10%	20%	20%	8,33%	(c)	-	-
Custo									
Saldo em 31/12/2022	12.190	198.459	3.707	779	9.289	9.885	55.245	227	289.781
Adições	47	3.736	89	-	1.009	800	-	3	5.684
Baixas	-	-	-	-	-	-	(2.330)	-	(2.330)
Saldo em 31/12/2023	12.237	202.195	3.796	779	10.298	10.685	52.915	230	293.135
Adições/Remensurações	53	28.493	85	-	610	316	68.745	-	98.302
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 30/09/2024	12.290	230.688	3.881	779	10.908	11.001	121.660	230	391.437
Depreciação									
Saldo em 31/12/2022	(11.867)	(135.525)	(2.813)	(768)	(6.020)	(6.094)	(29.230)	(225)	(192.542)
Depreciação do exercício	(119)	(36.057)	(291)	(11)	(1.229)	(999)	(7.342)	-	(46.048)
Baixas	-	-	-	-	-	-	2.296	-	2.296
Saldo em 31/12/2023	(11.986)	(171.582)	(3.104)	(779)	(7.249)	(7.093)	(34.276)	(225)	(236.294)
Depreciação do período	(36)	(13.178)	(212)	-	(922)	(831)	(4.929)	-	(20.108)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 30/09/2024	(12.022)	(184.760)	(3.316)	(779)	(8.171)	(7.924)	(39.205)	(225)	(256.402)
Valor contábil									
Em 31/12/2023	251	30.613	692	-	3.049	3.592	18.639	5	56.841
Em 30/09/2024	268	45.928	565	-	2.737	3.077	82.455	5	135.035

Notas Explicativas


**Notas explicativas às Informações trimestrais
30 de setembro de 2024**
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)
Consolidado

	Máquinas e equipamentos	Formas de alumínio	Móveis e utensílios	Veículos	Equipamentos de informática	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Estande de vendas	Ativos de direito de uso	Outros	Total imobilizado
Taxas de depreciação	10%	(b)	10%	20%	20%	8%	(a)	(c)	-	
Custo										
Saldo em 31/12/2022	24.078	212.340	9.181	2.458	17.157	10.562	55.039	56.710	1.260	388.785
Adições	509	8.095	774	-	2.131	1.463	26.973	-	9	39.954
Baixas	(28)	(4.415)	(72)	-	(262)	(51)	(2.750)	(3.198)	-	(10.776)
Saldo em 31/12/2023	24.559	216.020	9.883	2.458	19.026	11.974	79.262	53.512	1.269	417.963
Adições/Remensurações	331	28.733	516	-	1.843	814	23.634	68.745	-	124.616
Baixas/Vendas de SPE	(1.310)	(600)	(63)	(33)	(131)	-	(1.819)	-	(122)	(4.078)
Saldo em 30/09/2024	23.580	244.153	10.336	2.425	20.738	12.788	101.077	122.257	1.147	538.501
Depreciação										
Saldo em 31/12/2022	(22.284)	(139.039)	(6.768)	(2.443)	(11.271)	(6.267)	(28.810)	(30.554)	(1.234)	(248.670)
Depreciação do exercício	(596)	(38.001)	(622)	(15)	(2.124)	(1.196)	(12.996)	(7.394)	(21)	(62.965)
Baixas	-	-	6	-	40	3	1.932	3.165	-	5.146
Saldo em 31/12/2023	(22.880)	(177.040)	(7.384)	(2.458)	(13.355)	(7.460)	(39.874)	(34.783)	(1.255)	(306.489)
Depreciação do período	(330)	(16.781)	(441)	-	(1.705)	(1.050)	(12.844)	(4.969)	(5)	(38.125)
Baixas/Reversão	1.245	-	51	33	129	-	1.789	-	122	3.369
Saldo em 30/09/2024	(21.965)	(193.821)	(7.774)	(2.425)	(14.931)	(8.510)	(50.929)	(39.752)	(1.138)	(341.245)
Valor contábil										
Em 31/12/2023	1.679	38.980	2.499	-	5.671	4.514	39.388	18.729	14	111.474
Em 30/09/2024	1.615	50.332	2.562	-	5.807	4.278	50.148	82.505	9	197.256

- (a) Os estandes de vendas são depreciados de acordo com o fluxo estimado de venda de cada empreendimento ou baixados por desativação do mesmo.
(b) Para a depreciação das formas de alumínio utilizadas no processo construtivo das unidades, a Companhia utiliza o método de depreciação por unidade produzida.
(c) Os ativos de direito de uso são depreciados de forma linear de acordo com o prazo de vigência de cada contrato de arrendamento.

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais 30 de setembro de 2024

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

(i) O ativo de direito de uso da Companhia é composto por imóveis e veículos. O ativo arrendado de maior relevância é a sede administrativa da Companhia.

Em 9 de janeiro de 2024, a Companhia renovou o contrato de locação do imóvel onde sua sede está estabelecida, renovando o prazo de locação pelos próximos 20 anos. Dessa forma, a Companhia realizou a remensuração do contrato de acordo com as novas condições, prazo e valores ao direito de uso do imóvel aplicando os critérios estabelecidos no IFRS16. Para mais informações, vide nota explicativa 9.2..

(ii) A Companhia e suas controladas possuem 11 contratos de arrendamento mercantil financeiro relativos à aquisição de formas de alumínio. O valor contábil do imobilizado mantido sob compromisso de arrendamento mercantil financeiro em 30 de setembro de 2024 é de R\$24.656 (R\$46.866 em 31 de dezembro de 2023). Não ocorreram adições de imobilizado no período de itens cujo compromisso está vinculado à alienação fiduciária.

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos

9.1. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c)	1.290.514	1.060.315	1.290.514	1.060.315
Debêntures (d)	105.571	102.694	105.571	102.694
Financiamento à construção (a)	-	-	313.770	182.960
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	890	3.486	1.937	4.328
Total da dívida	1.396.975	1.166.495	1.711.792	1.350.297
Custo de emissão / estruturação				
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(30.437)	(26.148)	(30.437)	(26.148)
Debêntures	(719)	(1.105)	(719)	(1.105)
Total dos custos com emissão / estruturação	(31.156)	(27.253)	(31.156)	(27.253)
Total geral	1.365.819	1.139.242	1.680.636	1.323.044
Circulante	267.523	233.709	268.592	234.933
Não circulante	1.098.296	905.533	1.412.044	1.088.111

Notas Explicativas


**Notas explicativas às Informações trimestrais
30 de setembro de 2024**

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

Abaixo a movimentação do saldo dos empréstimos e financiamentos em 30 de setembro de 2024:

	Controladora						
	31/12/2023	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(+/-) Hedge Accounting	(-) Pagamento de amortização do Principal	(-) Pagamento de juros	30/09/2024
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c)	1.060.315	311.934	78.702	(25.580)	(83.333)	(51.524)	1.290.514
Debêntures (d)	102.694	-	9.227	-	-	(6.350)	105.571
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	3.486	-	161	-	(1.948)	(809)	890
Total da dívida	1.166.495	311.934	88.090	(25.580)	(85.281)	(58.683)	1.396.975
Custo de emissão / estruturação							
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(26.148)	(9.152)	4.863	-	-	-	(30.437)
Debêntures	(1.105)	(20)	406	-	-	-	(719)
Total dos custos com emissão / estruturação	(27.253)	(9.172)	5.269	-	-	-	(31.156)
Total geral	1.139.242	302.762	93.359	(25.580)	(85.281)	(58.683)	1.365.819
	Consolidado						
	31/12/2023	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(+/-) Hedge Accounting	(-) Pagamento de amortização do principal	(-) Pagamento de juros	30/09/2024
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c)	1.060.315	311.934	78.702	(25.580)	(83.333)	(51.524)	1.290.514
Debêntures (d)	102.694	-	9.227	-	-	(6.350)	105.571
Financiamento à Produção (a)	182.960	409.069	17.233	-	(279.344)	(16.148)	313.770
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	4.328	1.898	275	-	(3.642)	(922)	1.937
Total da dívida	1.350.297	722.901	105.437	(25.580)	(366.319)	(74.944)	1.711.792
Custo de emissão / estruturação							
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(26.148)	(9.152)	4.863	-	-	-	(30.437)
Debêntures	(1.105)	(20)	406	-	-	-	(719)
Total dos custos com emissão / estruturação	(27.253)	(9.172)	5.269	-	-	-	(31.156)
Total geral	1.323.044	713.729	110.706	(25.580)	(366.319)	(74.944)	1.680.636

Notas Explicativas


**Notas explicativas às Informações trimestrais
30 de setembro de 2024**

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

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

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

	Consolidado							
	31/12/2022	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(+/-) Hedge Accounting	(-) Pagamento de amortização do Principal	(-) Pagamento de juros	(-) Baixa por venda de SPE	31/12/2023
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c)	925.631	250.000	97.280	24.478	(168.294)	(68.780)	-	1.060.315
Debêntures (d)	363.937	-	49.643	-	(250.000)	(60.886)	-	102.694
Financiamento à construção (a)	115.006	356.893	16.015	-	(261.608)	(13.173)	(30.173)	182.960
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	10.249	-	873	-	(5.206)	(1.588)	-	4.328
Total da dívida	1.414.823	606.893	163.811	24.478	(685.108)	(144.427)	(30.173)	1.350.297
Custo de emissão / estruturação (*)								
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI	(23.553)	(7.546)	4.951	-	-	-	-	(26.148)
Debêntures	(1.444)	(160)	499	-	-	-	-	(1.105)
Total dos custos com emissão / estruturação	(24.997)	(7.706)	5.450	-	-	-	-	(27.253)
Total geral	1.389.826	599.187	169.261	24.478	(685.108)	(144.427)	(30.173)	1.323.044

(*) A Companhia incorreu em custos para emissão e estruturação de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) e Debêntures. A nível consolidado, foi empenhado nos nove meses de 2024 o montante de R\$9.172 (R\$7.706 no exercício de 2023), sendo R\$9.132 empenhados na emissão do CRI 331ª em agosto. Houve ainda amortizações no montante de R\$5.269 no período (R\$5.449 no exercício de 2023).

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais 30 de setembro de 2024

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

(a) Financiamento à construção/produção

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 10,01% ao ano, com correção pela TR ou poupança mais spread entre 4% e 4,91% ao ano. Essas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos.

(b) Leasing

Essa modalidade de empréstimos tem por finalidade financiar investimentos em máquinas e equipamentos. As taxas de juros aplicáveis a esses empréstimos são, conforme a operação, juros variáveis com margens sobre o CDI de 2,94% a 3,67% ao ano. Estas operações são garantidas pelas próprias máquinas e equipamentos adquiridos com os empréstimos.

(c) Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI

Consiste em títulos de crédito nominativo, de emissão exclusiva das Companhias securitizadoras, lastreados em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro.

									30/09/2024	
Instrumento	Data de Contratação	Data de Vencimento	Valor Contrato	Taxa Contratual a.a.	Taxa SWAP a.a.	Saldo Devedor	Curto Prazo	Longo Prazo		
175ª Série	12/2018	12/2024	258.000	IPCA + 5,08%	CDI - 0,89%	88.680	88.680	-		
193ª Série	07/2019	07/2025	250.000	104% CDI	-	84.656	84.656	-		
371ª Série	04/2021	04/2028	200.000	IPCA + 4,8444%	CDI + 1,4522%	224.307	45.627	178.680		
2E Série 001	07/2022	06/2032	300.000	IPCA + 6,4899%	CDI + 1,22%	305.189	29.306	275.883		
241ª - 1ºS	11/2023	11/2028	74.638	CDI + 0,7%	-	77.781	3.143	74.638		
241ª - 2ºS	11/2023	11/2028	112.059	106,5% CDI	-	116.726	4.667	112.059		
241ª - 3ºS	11/2023	11/2028	63.303	11,8%	CDI + 0,93%	56.764	1.294	55.470		
331ª - 1ºS	08/2024	07/2029	156.321	103% CDI	-	158.880	2.559	156.321		
331ª - 2ºS	08/2024	07/2031	155.613	IPCA + 6,6747%	CDI + 0,5%	147.094	1.676	145.418		
							1.260.077	261.608	998.469	

(d) Debêntures

6ª Emissão: Em setembro de 2020, a Companhia realizou a 6ª Emissão de Debêntures Simples, as quais não são conversíveis em ações, de Espécie Quirografária, em Série Única, para distribuição pública e com esforços restritos de distribuição. As Debêntures possuem prazo de vencimento de cinco anos, contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em setembro de 2025. Foram emitidas 250.000 (duzentas e cinquenta mil) debêntures, cujo valor unitário na data da emissão foi de R\$1.000,00 (mil reais). Sobre a remuneração, incidem sobre o valor nominal unitário das debêntures juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 2,85% (dois inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre as debêntures, as quais não contaram também com garantia flutuante da Emissora. No entanto, esses títulos foram integralmente liquidados de maneira antecipada em dezembro de 2023. A liquidação antecipada correspondeu a um total de R\$172.594 (cento e setenta e dois milhões quinhentos e noventa e quatro mil reais).

8ª Emissão: Em outubro de 2021, a Companhia realizou sua 8ª Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, de Espécie Quirografária, em Série Única, para distribuição pública e com esforços restritos de distribuição. O prazo de vencimento das Debêntures é de cinco anos, contados da Data de

Notas Explicativas


**Notas explicativas às Informações trimestrais
30 de setembro de 2024**

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

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. O saldo devedor dessas debêntures em 30 de setembro de 2024 é de R\$ 105.571 mil.

Garantias e fianças oferecidas em operações de coligadas

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

Data	Tipo da emissão	Série	Montante envolvido
set/24	Debêntures	5ª (Quinta) Emissão Da Lago Da Pedra Participações S.A.	250.000
mai/24	Financiamento à Produção	Contrato - 878772010193 - Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	18.801
abr/24	Financiamento à Produção	Contrato - 178770283523 - Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda	93.000
mar/24	Debêntures	4ª (Quarta) Emissão Da Lago Da Pedra Participações S.A.	55.000
dez/23	Notas Comerciais	2ª (Segunda) Emissão Da Lago Da Pedra Participações S.A.	100.000
jul/23	Financiamento à Produção	Contrato - 878771752916 - Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	16.972
jul/23	Financiamento à Produção	Contrato - 178770246002 - Canario Engenharia Ltda.	59.529
jun/23	Debêntures	3ª (Terceira) Emissão Da Lago Da Pedra Participações S.A.	51.000
abr/23	Financiamento à Produção	Contrato - 178770230421 - Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda	23.094
mar/23	Notas Comerciais	1ª (Primeira) Emissão Da Lago Da Pedra Participações S.A.	40.000
dez/22	Financiamento à Produção	Contrato - 878771588743 - Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	13.304
nov/22	Financiamento à Produção	Contrato - 878771562289 - Parque Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda	32.000
out/22	Financiamento à Produção	Contrato - 178770205653 - Canario Engenharia Ltda.	32.000
ago/22	Financiamento à Produção	Contrato - 878771485346 - Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda	24.000
jun/22	Financiamento à Produção	Contrato - 878771429341 - Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	14.948
mai/22	Financiamento à Produção	Contrato - 178770210273 - Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda	44.000
mai/22	Financiamento à Produção	Contrato - 178770176753 - Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda	24.500
mar/22	Financiamento à Produção	Contrato - 178770164294 - Grauna Incorporadora S/A	29.576
fev/22	Financiamento à Produção	Contrato - 878771349477 - Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	23.113
dez/21	Financiamento à Produção	Contrato - 178770144358 - Itaguatins Empreendimentos Imobiliários Ltda	16.000
nov/21	Financiamento à Produção	Contrato - 178770144355 - Grauna Incorporadora S/A	12.000
jul/21	Financiamento à Produção	Contrato - 178770119257 - Itaguatins Empreendimentos Imobiliários Ltda	16.000
			988.837

Análise das cláusulas contratuais restritivas (“covenants financeiros”)

Os contratos de debêntures e CRIs estão sujeitos a *covenant* financeiro, que pode ser calculado através da fórmula abaixo, considerando os valores das informações financeiras consolidadas da Direcional Engenharia S.A.. Os vencimentos serão antecipados somente se ultrapassarem esse limite. Em 30 de setembro 2024, a Companhia não descumpriu nenhuma cláusula restritiva.

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

Patrimônio líquido

< 0,5

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais 30 de setembro de 2024

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

disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.

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

A parcela não circulante dos empréstimos e financiamentos, em 30 de setembro 2024, possui os seguintes vencimentos:

Período	30/09/2024	
	Controladora	Consolidado
Outubro de 2025 a Setembro de 2026	111.508	142.361
Outubro de 2026 a Setembro de 2027	111.546	167.158
Outubro de 2027 a Setembro de 2028	42.534	101.203
A partir de Outubro de 2028	832.708	1.001.322
	<u>1.098.296</u>	<u>1.412.044</u>

9.2. Financiamentos por arrendamento

A Companhia possui arrendamentos de imóveis e veículos. O prazo dos arrendamentos de imóveis varia entre 1 e 20 anos, e o de veículos possui prazo de 1 ano. Os principais arrendamentos da Companhia são: a) o prédio onde ela estabelece sua sede; b) imóveis para as sedes regionais e; c) os veículos que compõem sua frota.

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

Em 9 de janeiro de 2024, a Companhia renovou o contrato de locação do imóvel onde sua sede está estabelecida conforme detalhes na nota explicativa 8.

Abaixo a composição da movimentação do arrendamento no período:

	30/09/2024	
	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2023	21.005	21.104
Adições/Remensurações	68.745	68.745
Pagamentos de principal	(6.330)	(6.330)
Pagamento de Juros	(286)	(297)
Baixa de arrendamentos	(2.898)	(2.898)
AVP (Juros apropriado)	4.202	4.208
Saldo em 30/09/2024	<u>84.438</u>	<u>84.532</u>
Curto Prazo	8.106	8.200
Longo Prazo	76.332	76.332

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

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

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

	30/09/2024	
	Controladora	Consolidado
Vencimento até 1 ano	8.106	8.200
Vencimento entre 1 e 2 anos	6.842	6.844
Vencimento entre 2 e 3 anos	6.421	6.421
Vencimento acima de 3 anos	63.069	63.067
	<u>84.438</u>	<u>84.532</u>

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

Consolidado	Contraprestação (sem inflação futura)	Contraprestação (com inflação futura)	Inflação não incorporada nas Contratações
1º ano	8.198	8.618	420
2º ano	6.843	7.201	358
3º ano	6.421	6.762	341
4º ano	6.027	6.353	326
5º ano	5.656	5.967	311
6º ano	5.308	5.602	294
Acima 6 anos	46.079	47.085	1.006
	<u>84.532</u>	<u>87.588</u>	<u>3.056</u>

Efeitos no resultado do período de arrendamentos:

	Controladora	Consolidado
Baixas	2.898	2.898
Depreciação do período	(4.929)	(4.969)
Ajuste a valor presente (juros apropriados)	(4.202)	(4.208)
Total em 30/09/2024	<u>(6.233)</u>	<u>(6.279)</u>

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais 30 de setembro de 2024

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

10. Fornecedores e Risco sacado

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Fornecedores de insumos de obra	1.865	1.100	144.599	108.744
Fornecedores de Marketing e Propaganda	135	211	10.258	7.199
Fornecedores de Insumos e serviços administrativos	10.142	9.884	15.164	13.694
Outros fornecedores	118	1.028	5.748	9.898
Total geral	12.260	12.223	175.769	139.535
Fornecedores	12.096	12.114	166.884	131.656
Fornecedores Convênio – Risco sacado (a)	164	109	8.885	7.879
Total geral	12.260	12.223	175.769	139.535
Circulante	12.127	12.039	164.819	129.531
Não circulante	133	184	10.950	10.004

(a) A Companhia mantém convênios firmados com bancos parceiros com o intuito de possibilitar o acesso à recursos para o fornecedor via antecipação de recebíveis, caso necessário. Caso os fornecedores optem pela antecipação, os direitos de recebimentos sobre os títulos antecipados passam a ser do banco, que passa a ser o credor da operação e a Companhia efetua a liquidação do título na mesma data originalmente acordada com seu fornecedor. O banco paga uma comissão pela intermediação e confirmação dos títulos a pagar, entretanto a Companhia optou por converter essa comissão em alongamento no prazo de pagamento. Em setembro de 2024, o prazo médio de alongamento dos fornecedores foi de 17 dias (mesmo prazo em dezembro de 2023).

11. Obrigações trabalhistas

Composição do saldo de obrigações trabalhistas:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Salários e retiradas a pagar	4.263	3.440	10.112	7.419
Encargos trabalhistas e previdenciários	2.235	2.384	7.817	7.045
Provisões trabalhistas	24.764	13.409	53.690	27.903
Outros	3.560	2.325	4.419	3.044
	34.822	21.558	76.038	45.411

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

12. Obrigações tributárias

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Impostos correntes				
PIS	381	82	459	146
COFINS	2.320	465	2.670	767
IRPJ	-	-	9.032	6.862
CSLL	-	-	2.751	1.600
Regime especial de tributação	-	17	1.241	735
Outros	710	629	6.224	5.751
	3.411	1.193	22.377	15.861
Impostos diferidos				
PIS	7	8	5.746	3.883
COFINS	34	39	26.608	17.948
IRPJ	24	28	19.573	13.181
CSLL	13	14	10.247	6.924
AVP	-	-	(2.687)	(1.588)
PECLD	-	-	(1.866)	(1.441)
	78	89	57.621	38.907
	3.489	1.282	79.998	54.768
Circulante	3.489	1.282	48.862	36.179
Não circulante	-	-	31.136	18.589

13. Credores por imóveis compromissados

Demonstra as contas a pagar decorrentes da aquisição de terrenos para incorporação de empreendimentos imobiliários, sendo os próprios terrenos parte da garantia. Esses contratos são corrigidos pelas variações dos preços de venda das unidades dos respectivos empreendimentos.

	Consolidado
31/12/2023	2.814.917
(+) Aquisições	973.722
(-) Pagamentos	(145.994)
(+/-) Revisões	17.526
(-) Cancelamento de contrato	(11.749)
(-) Venda de SPE	(17.194)
(-) Outras baixas	(14.608)
30/09/2024	3.616.620

Notas Explicativas


**Notas explicativas às Informações trimestrais
30 de setembro de 2024**

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

	Controladora	Consolidado
31/12/2022	169.637	2.501.846
(+) Aquisições	23.000	686.475
(-) Pagamentos	-	(223.118)
(+/-) Revisões	-	43.320
(-) Transferência para SPEs	(192.637)	-
(-) Cancelamento de contrato	-	(181.380)
(-) Venda de SPE	-	(12.226)
31/12/2023	-	2.814.917
		Consolidado
	30/09/2024	31/12/2023
Circulante	165.985	146.827
Não Circulante	3.450.635	2.668.090
		Consolidado
	30/09/2024	31/12/2023
<i>Aging list:</i>		
Até 1 ano	165.985	146.827
Entre 1 e 2 anos	1.549.702	1.181.116
Entre 2 e 3 anos	659.224	547.797
Entre 3 e 4 anos	371.015	283.423
Após 4 anos	870.694	655.754
	3.616.620	2.814.917

14. Adiantamento de clientes

Controladora	31/12/2022	(+) Aquisições/ recebimentos	(-) Amortizações	(-) Baixa	31/12/2023	
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	380	-	-	(380)	-	
Total adiantamentos	380	-	-	(380)	-	
Circulante	-				-	
Não circulante	380				-	
Consolidado	31/12/2023	(+) Aquisições/ recebimentos	(-) Amortizações	(+/-) Revisões	(-) Baixas/ cancelamento	30/09/2024
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	391.061	167.922	(45.350)	-	(37.014)	476.619
Adiantamento por recebimento (ii)	56.630	110.958	(69.097)	-	-	98.491
Total adiantamentos	447.691	278.880	(114.447)	-	(37.014)	575.110
Circulante	69.264					79.973
Não circulante	378.427					495.137

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

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

(i) Compromisso de entrega de unidades prontas e acabadas de empreendimentos imobiliários, decorrentes das aquisições de terrenos por meio de permuta que consiste na troca do terreno por unidades a construir;

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

15. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Débitos com clientes (a)	99.738	71.968	71.596	51.049
Débitos com parceiros (b)	-	-	11.081	11.081
Contas a pagar por aquisições de participações societárias (c)	28	28	73.222	76.299
Passivo a descoberto (d)	47.974	24.374	2.169	-
Dividendos a pagar	-	-	-	3.241
Derivativos a pagar	2.963	-	2.963	-
Crédito cessão de recebíveis (e)	121.073	113.762	18.581	27.781
Outros	18.642	3.396	48.444	20.702
Total	290.418	213.528	228.056	190.153
Circulante	290.390	213.500	158.901	120.996
Não circulante	28	28	69.155	69.157

a) Refere-se a débitos de ITBI e Registro de unidades vendidas a pagar. A Companhia negocia as taxas de ITBI e Registro das unidades vendidas para o Cliente e fica responsável por pagar essas taxas. Em alguns casos, algumas SPE's pagam as taxas e são posteriormente reembolsadas pela Companhia. Em 30 de setembro de 2024, o saldo junto a SPE's (partes relacionadas) era de R\$30.226 (R\$21.154 em 2023).

b) Em 20 de abril de 2011, a Companhia realizou acordo comercial com investidor para desenvolvimento de projetos que serão realizados em quatro terrenos localizados no Distrito Federal, em troca de R\$44.300 recebidos em dinheiro sobre o qual não incide qualquer remuneração. Em dezembro 2012, foi viabilizado o projeto de um dos terrenos envolvidos, sendo que o montante de R\$10.380 foi capitalizado na SPE Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários, responsável pela incorporação, construção e vendas do empreendimento a ser construído. Em abril de 2014 foi capitalizado R\$7.000 na SPE Ouro Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda., responsável pela construção e vendas do segundo empreendimento a ser construído. A primeira etapa do projeto foi lançada em agosto de 2023, e em outubro/2023 foi capitalizado R\$15.839.

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

Notas Explicativas


**Notas explicativas às Informações trimestrais
30 de setembro de 2024**

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

Objeto	Data da operação	% Negociado	31/12/2023	(+) Aquisição de quotas	(-) Pagamentos	(+) Correção	30/09/2024
SCP - Direcional/DAN/Gontijo Fernandes - Jacundá	01/10/2008	30,00%	28	-	-	-	28
Bela Monaco Empreendimentos e Participações Ltda (iv)	16/02/2024	100,00%	-	955	(955)	-	-
Rio Vermelho Empreendimentos e Participações Ltda (v)	01/03/2024	100,00%	-	2.812	(2.812)	-	-
Total Controladora			28	3.767	(3.767)	-	28
Circulante			-				-
Não circulante			28				28

Objeto	Data da operação	% Negociado	31/12/2023	(+) Aquisição de quotas	(-) Pagamentos	(+) Correção	30/09/2024
SCP - Direcional/DAN/Gontijo Fernandes - Jacundá	01/10/2008	30,00%	28	-	-	-	28
BFRE Assessoria Empresarial e Participações Ltda. (i)	05/05/2021	100,00%	68.796	-	(2.807)	2.655	68.644
Diorama Empreendimentos Imobiliário Ltda. (ii)	27/07/2022	100,00%	4.550	-	-	-	4.550
Japaraíba Empreendimentos Imobiliário Ltda (iii)	19/12/2023	43,74%	2.151	-	(2.145)	(6)	-
Itatiaia Participações Ltda (iii)	19/12/2023	7,98%	774	-	(734)	(40)	-
Total Consolidado			76.299	-	(5.686)	2.609	73.222
Circulante			17.303				14.226
Não Circulante			58.996				58.996

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
<i>Aging list:</i>				
Até 1 ano	-	-	14.226	17.303
Entre 1 e 2 anos	28	28	8.424	9.856
Entre 2 e 3 anos	-	-	8.395	9.828
Entre 3 e 4 anos	-	-	8.395	9.828
Após 4 anos	-	-	33.782	29.484
	28	28	73.222	76.299

- (i) Em 05 de maio de 2021, a Riva adquiriu 100% da participação da empresa BFRE Assessoria Empresarial e Participações Ltda pelo valor de R\$86.564. O saldo a pagar em 30 de setembro de 2024 era de R\$68.644. O valor será pago ao longo de 10 anos em parcelas mensais que variam conforme o VGV do empreendimento.
- (ii) Em 27 de julho de 2022, a Riva adquiriu 100% das quotas da Diorama Empreendimentos Imobiliários Ltda, pelo valor de R\$4.550, sendo esse o saldo em 30 de setembro 2024.
- (iii) Em 19 de dezembro de 2023, a Riva adquiriu 43,74% das quotas da Japaraíba Empreendimentos Imobiliários Ltda por R\$2.886, quitado em junho de 2024. Na mesma data, adquiriu 7,98% da Itatiaia Participações Ltda pelo valor de R\$1.239, também quitado em março de 2024.
- (iv) Em 16 de fevereiro de 2024, a Direcional adquiriu da Riva 100% das quotas da SPE Bela Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda pelo valor de R\$955, quitado em 19 de março de 2024.
- (v) No primeiro trimestre de 2024, a Direcional vendeu para Riva 100% das quotas SPE Rio Vermelho empreendimentos Ltda pelo valor de R\$2.812, recebido integralmente em abril de 2024.
- d) Está representado nessa rubrica o saldo de investimentos em controladas ou controladas em conjunto que estão com patrimônio líquido negativo.

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

Controladas/Controladas em conjunto	Controladora	
	30/09/2024	31/12/2023
Direcional Barreirinhas Empreend. Imob. Ltda	4.734	2.782
Alterosa Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.010	3.259
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.211	1.324
Scp Parque Carioca	1.999	1.410
Direcional Valparaíso Ltda	1.850	259
Spe Jardim Amaralina	1.589	1.438
Cerejeiras Empreendimento Imobiliário Ltda	1.480	-
Genebra Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.423	807
Qrtz5 Incorporações De Imóveis Spe Ltda.	1.372	279
Direcional Safira Empreendimentos Imob.	1.252	-
Vila Olimpia Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.244	-
Scp Parque Paranoá	1.176	465
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.032	477
Itajuba Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.017	102
Anapu Empreendimentos Imobiliários Ltda	992	1.018
Direcional Tsc Jamari Emp. Imobil. Ltda	941	578
Inga Empreendimentos Imobiliários Ltda	920	-
Spe Direcional Ambar Empreendimentos Ltda	919	691
Nova Estoril Empreendimentos Imobiliários Ltda	877	317
Outras controladas	16.936	9.168
	47.974	24.374
	Consolidado	
Consolidado	30/09/2024	31/12/2023
Riva Incorporadora Sa - Scp Selete	2.169	-

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

15.1. Passivo de Cessão

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Crédito cessão de recebíveis - Venda de carteira	-	-	509.823	187.186
Circulante	-	-	108.199	58.926
Não circulante	-	-	401.624	128.260

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais 30 de setembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Abaixo a movimentação do saldo em 30 de setembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023:

Consolidado	31/12/2023	(+) Cessão de Recebíveis	Pagamentos / (-) Devoluções	(+) Correção	(+) Despesas com cessão	30/09/2024
Cessão de recebíveis	187.186	359.423	(64.685)	23.178	4.721	509.823

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

A Companhia e suas controladas realizaram Cessão de Recebíveis Imobiliários, conforme descrito na nota 4, para a qual não realizou o desreconhecimento do contas a receber por ainda participar dos riscos envolvidos na operação e ter obrigações contratuais que devem ser cumpridas durante o período de vigência, tais como recomposição de fundo de reserva, obrigações de reembolso compulsório em casos de distratos ou vencimentos antecipados, e também aquisição de séries subordinadas de CRI conforme nota 3.2..

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

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

16. Provisões

16.1. Provisão para garantia

	Controladora	Consolidado
Saldo 31/12/2022	1.233	42.279
(+) Provisões	2.641	19.960
(-) Reversões/baixas	(355)	(825)
(-) Baixas por venda de SPE's	-	(1.606)
(-) Pagamentos	(2.744)	(19.246)
Saldo 31/12/2023	775	40.562
(+) Provisões	1.149	17.230
(-) Reversões	-	(2.044)
(-) Baixas por venda de SPE's	-	(37)
(-) Pagamentos	(1.533)	(14.680)
Saldo 30/09/2024	391	41.031

Notas Explicativas


**Notas explicativas às Informações trimestrais
30 de setembro de 2024**

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Circulante	391	775	22.506	24.259
Não circulante	-	-	18.525	16.303
	391	775	41.031	40.562

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

As constituições das provisões para garantia de obra estão fundamentadas nas avaliações das saídas históricas de caixa referentes a gastos com manutenções, que representam do custo orçado de cada empreendimento em média para as obras de incorporação em 0,83% e para as obras de serviços em 0,97% em setembro de 2024 (0,83% e 0,97% em 31 de dezembro de 2023, respectivamente).

16.2. Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

	Controladora			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022	316	428	3.020	3.764
Provisões	-	994	9.359	10.353
Reversões	(286)	(191)	(2.372)	(2.849)
Pagamentos	-	(574)	(87)	(661)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	30	657	9.920	10.607
Provisões	-	737	4.137	4.874
Reversões	(30)	(175)	(793)	(998)
Pagamentos	-	(217)	(1.939)	(2.156)
Saldo em 30 de setembro de 2024	-	1.002	11.325	12.327
	Consolidado			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022	331	6.653	19.214	26.198
Provisões	-	9.639	30.283	39.922
Reversões	(296)	(4.966)	(9.195)	(14.457)
Pagamentos	-	(8.243)	(15.763)	(24.006)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	35	3.083	24.539	27.657
Provisões	65	3.190	21.516	24.771
Reversões	(32)	(1.247)	(7.348)	(8.627)
Pagamentos	(65)	(2.400)	(14.195)	(16.660)
Saldo em 30 de setembro de 2024	3	2.626	24.512	27.141

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

A Companhia está envolvida em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível. No entanto, é fundamental ressaltar que esses casos ainda estão em fase de análise do acervo probatório e teses jurídicas, o que os mantém sob a classificação de perdas possíveis. Devido à natureza dinâmica do sistema judiciário, não podemos determinar um cronograma definitivo para a resolução dessas demandas, pois isso está sujeito à velocidade e às decisões do poder judiciário. Em 30 de setembro 2024, os valores consolidados são: trabalhista R\$41.557 (referem-se principalmente a ações de funcionários de empreiteiros pleiteando responsabilidade solidária da Companhia), tributário R\$18.993 (questionamento de ISS para liberação do habite-se e cobrança indevida de IPTU retroativo) e cível R\$410.549 (referem-se principalmente a ações de vício construtivo em empreendimentos do PMCMV – Faixa1 e atrasos na entrega de empreendimentos). Conseqüentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

17. Patrimônio líquido

17.1. Capital social

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

Em 28 de junho de 2023, o Conselho de Administração aprovou o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do seu capital autorizado, passando de R\$ 752.982 para R\$ 1.181.857, um aumento, portanto, no montante de R\$ 428.875, mediante a emissão de 23.500.000 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal da Companhia, em decorrência de oferta pública de distribuição primária de ações. Dessa maneira, o capital social da Companhia passa a ser dividido em 173.500.000 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal. A integralização das ações ocorreu em 04 de julho de 2023 através da liquidação da oferta pública. Os gastos com emissões de ações envolvendo esta operação totalizaram o montante de R\$ 21.994.

O capital autorizado na data da divulgação destas demonstrações financeiras é de R\$2.000.000.

17.2. Ações em tesouraria

Durante o exercício encerrado em 31 de dezembro 2023, foram cedidas 208.314 ações que estavam em tesouraria no âmbito dos Programas I e II de Matching de Ações, remanescendo um saldo de 1.679.959 ações do Programa e um saldo de 806.494 ações em Tesouraria.

Já durante o período encerrado em 30 de setembro 2024, foram cedidas 566.949 ações que estavam em tesouraria no âmbito dos Programas I e II de Matching de Ações, remanescendo um saldo de 1.633.373 ações do Programa e um saldo de 239.545 ações em Tesouraria.

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

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

17.3. Reservas de capital

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

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

17.4. Reserva de lucro

17.4.1. Reserva legal

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

17.4.2. Reserva de retenção de lucros

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

Adicionalmente, o Conselho de Administração aprovou, em atas de reuniões realizadas em julho e setembro de 2024, a distribuição de dividendos intermediários referentes ao lucro líquido do período findo em 30 de setembro de 2024 (que poderão ser imputados aos dividendos mínimos obrigatórios de acordo com a destinação a ser dada pelos acionistas em Assembleia prevista para abril de 2025), conforme abaixo:

Data da posição acionária	Data Ex. Dividendos	Data de pagamento	Tipo	Valor por ação (R\$)	Posição Acionária	Valor distribuído (R\$)
04/07/2024	05/07/2024	16/07/2024	dividendos intermediários	1,60	173.260.455	277.216.728,00
17/09/2024	18/09/2024	Em até 120 (cento e vinte) dias contados da data ex-dividendos	dividendos intermediários	0,46	173.260.455	79.699.804,70

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais 30 de setembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17.5. Lucro por ação

Os cálculos de lucro por ação para os períodos findos em 30 de setembro podem ser assim demonstrados:

	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2023</u>
Lucro líquido do período	456.917	231.954
Média ponderada do número de ações	<u>173.148.721</u>	<u>157.119.495</u>
Lucro líquido básico por ação - R\$	2,64	1,48
Efeito diluidor das opções de compra de ações	<u>1.220.311</u>	<u>2.059.031</u>
Média ponderada do número de ações (diluída)	<u>174.369.032</u>	<u>159.178.526</u>
Lucro líquido diluído por ação - R\$	2,62	1,46

17.6. Participações de não controladores

No período findo em 30 de setembro de 2024, as variações no patrimônio líquido das controladas geraram um aumento de R\$3.075 no patrimônio líquido dos não controladores. No mesmo período, a participação dos acionistas não controladores no resultado foi de R\$66.682, além disso foram pagos R\$40.009 referente a dividendos aos não controladores.

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

18. Receita líquida

	Controladora			
	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2023 a 30/09/2023
Receita bruta de vendas	2.544	-	-	-
Receita bruta de serviços	17.321	4.939	19.247	5.090
Receita bruta total	<u>19.865</u>	<u>4.939</u>	<u>19.247</u>	<u>5.090</u>
Impostos incidentes sobre vendas	(2.912)	(576)	(2.995)	(995)
Vendas canceladas	<u>(637)</u>	<u>(78)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Receita operacional líquida	<u>16.316</u>	<u>4.285</u>	<u>16.252</u>	<u>4.095</u>

Notas Explicativas


**Notas explicativas às Informações trimestrais
30 de setembro de 2024**

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

	Consolidado			
	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2023 a 30/09/2023
Receita bruta de vendas	2.454.008	916.686	1.732.348	566.347
Receita bruta de serviços	65.650	25.595	54.051	16.181
Receita bruta total	2.519.658	942.281	1.786.399	582.528
Ajuste a valor presente	(27.652)	(6.754)	(10.276)	(6.198)
Impostos incidentes sobre vendas	(49.413)	(18.767)	(43.165)	(13.633)
Vendas canceladas	(18.333)	(6.162)	(12.613)	(5.029)
Receita operacional líquida	2.424.260	910.598	1.720.345	557.668

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 especial de tributação aplicado às construtoras e incorporadoras, e 0,09% e 0,44% para as receitas vinculadas ao Minha Casa Minha Vida (MCMV) para unidades cuja renda bruta familiar mensal do cliente seja igual ou inferior a R\$2.850,00 (dois mil, oitocentos e cinquenta reais).

A Companhia reconheceu também, como receita bruta do exercício referente aos empreendimentos em construção, o montante de R\$45.350 em 30 de setembro 2024 (R\$22.274 em 30 de setembro de 2023) referentes à apropriação de permutas por unidades a construir por terrenos.

a) Resultado a apropriar

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

I) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas	2.618.288
Empreendimentos em Construção	
a) Receita de Vendas Contratadas	6.812.332
b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	4.194.044
Receitas de Vendas Apropriadas	4.440.807
Distratos - Receitas estornadas	(246.763)
II) Receitas de Indenizações por distratos	4.191
III) Custo Orçado a Apropriar de unidades Vendidas	1.482.626
Empreendimentos em Construção	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	4.036.882
b) Custo de Construção Incorrido	2.554.256
Encargos Financeiros Apropriados	69.806
c) Distratos - Custo de Construção	(141.286)
Distratos - Encargos Financeiros	(3.167)
Drive CI / CO (sem encargos financeiros) (%)	63,27%
IV) Custo Orçado a Apropriar em Estoque	1.452.845
Empreendimentos em Construção	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	2.248.819
b) Custo de Construção Incorrido	795.974
Encargos Financeiros Apropriados	20.874
Unidades Vendidas	24.966

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

b) [Resultado apropriado](#)

	01/01/2024 a 30/09/2024		01/07/2024 a 30/09/2024		01/01/2023 a 30/09/2023		01/07/2023 a 30/09/2023	
Resultado apropriado de	Receitas de unidades vendidas	(-) custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) custo das unidades vendidas
Controladora								
Incorporação - imóveis concluídos	-	-	-	-	-	-	-	-
Serviços	16.316	(5.260)	4.285	(820)	16.252	(6.576)	4.095	(2.422)
Total Controladora	16.316	(5.260)	4.285	(820)	16.252	(6.576)	4.095	(2.422)
Controladas								
Serviços	40.776	(33.246)	17.383	(16.012)	29.448	(21.555)	9.548	(7.312)
Incorporação - imóveis concluídos	203.907	(152.238)	33.166	(29.800)	192.824	(137.814)	32.409	(20.790)
Incorporação - imóveis em construção	2.163.261	(1.357.569)	855.764	(531.249)	1.481.821	(959.006)	511.616	(334.775)
Total Controladas	2.407.944	(1.543.053)	906.313	(577.061)	1.704.093	(1.118.375)	553.573	(362.877)
Total Consolidado	2.424.260	(1.548.313)	910.598	(577.881)	1.720.345	(1.124.951)	557.668	(365.299)

Notas Explicativas


**Notas explicativas às Informações trimestrais
30 de setembro de 2024**

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

19. Custos, despesas e outras receitas e despesas operacionais
19.1. Custos e despesas por natureza

Descrição	Controladora			
	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2023 a 30/09/2023
Matéria-prima, e materiais de uso e consumo	(4.089)	(1.057)	(2.838)	(1.325)
Despesas com pessoal	(85.626)	(27.750)	(76.892)	(26.424)
Depreciação e amortização	(18.289)	(6.040)	(17.885)	(5.932)
Serviços de terceiros	(10.042)	(3.103)	(8.708)	(2.841)
Energia elétrica, água e telefone	(1.662)	(603)	(1.817)	(628)
Despesas gerais com vendas	(3.452)	(1.115)	(2.622)	(609)
Provisão para plano de opções de ações	(5.121)	(2.487)	(4.315)	(1.458)
Provisão para PLR	(17.707)	(6.927)	(6.980)	(3.504)
Outras despesas	(7.385)	(1.700)	(9.500)	(2.976)
	<u>(153.373)</u>	<u>(50.782)</u>	<u>(131.557)</u>	<u>(45.697)</u>
Classificados como				
Custos dos imóveis vendidos	(2.051)	(306)	(1.355)	(774)
Custos de serviços prestados	(3.209)	(514)	(5.221)	(1.648)
Despesas comerciais	(7.821)	(2.469)	(7.731)	(2.301)
Despesas gerais e administrativas	(140.292)	(47.493)	(117.250)	(40.974)
	<u>(153.373)</u>	<u>(50.782)</u>	<u>(131.557)</u>	<u>(45.697)</u>
Consolidado				
Descrição	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2023 a 30/09/2023
Matéria-prima, e materiais de uso e consumo	(1.238.843)	(460.577)	(890.044)	(288.239)
Despesas com pessoal	(312.436)	(115.547)	(243.376)	(76.879)
Juros Capitalizados	(43.669)	(18.177)	(34.278)	(13.835)
Depreciação e amortização	(51.036)	(16.259)	(47.252)	(16.581)
Serviços de terceiros	(26.122)	(5.503)	(19.433)	(6.499)
Energia elétrica, água e telefone	(4.367)	(1.469)	(3.980)	(1.315)
Despesas gerais com vendas	(69.539)	(26.083)	(50.383)	(18.121)
Comissão de vendas	(108.776)	(44.565)	(82.469)	(26.278)
Provisão para plano de opções de ações	(5.121)	(2.487)	(4.315)	(1.458)
Provisão para PLR	(17.764)	(6.968)	(7.100)	(3.508)
Outras despesas	(31.107)	(12.924)	(17.777)	(5.784)
	<u>(1.908.780)</u>	<u>(710.559)</u>	<u>(1.400.407)</u>	<u>(458.497)</u>
Classificados como				
Custos dos imóveis vendidos	(1.511.858)	(561.353)	(1.098.175)	(356.338)
Custos de serviços prestados	(36.455)	(16.528)	(26.776)	(8.961)
Despesas comerciais	(206.706)	(80.402)	(145.344)	(48.466)
Despesas gerais e administrativas	(153.761)	(52.276)	(130.112)	(44.732)
	<u>(1.908.780)</u>	<u>(710.559)</u>	<u>(1.400.407)</u>	<u>(458.497)</u>

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

19.2. Outras receitas e (despesas) operacionais

Outras receitas e (despesas) Operacionais	Controladora			
	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2023 a 30/09/2023
Resultado com alienação de participação societária	83.689	-	55.689	-
Baixa - Arrendamentos IFRS16	2.886	-	-	-
Despesas de projetos descontinuados e encerrados	-	-	(253)	(53)
Despesas não recorrentes de SPEs e sociedades	(656)	(278)	(12.622)	-
Amortização de mais valia	(1.418)	(518)	-	-
Contingências e despesas Jurídicas	(3.993)	(792)	(2.473)	1.025
Provisão para perdas (i)	(9.262)	(2.048)	(1.431)	(1.956)
Obrigações Societárias com Sócios e Parceiros (ii)	(31.928)	(2.524)	532	(128)
Outros	4.616	1.868	(1.628)	2.877
Total	43.934	(4.292)	37.814	1.765

Outras receitas e (despesas) Operacionais	Consolidado			
	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2023 a 30/09/2023
Resultado com alienação e participação societária	83.689	-	51.695	-
Baixa - Arrendamentos IFRS16	2.886	-	-	-
Despesas de projetos descontinuados e encerrados	(271)	-	(7.174)	(263)
Despesas não recorrentes de SPEs e sociedades	(5.950)	(2.656)	(17.936)	-
Amortização de mais valia	(9.040)	(4.748)	-	-
Contingências e despesas jurídicas	(23.056)	(8.889)	(22.486)	(6.366)
Provisão para perdas (PECLD) (i)	(38.570)	(13.651)	(9.594)	(4.533)
Obrigações Societárias com Sócios e Parceiros (ii)	(43.701)	(5.731)	(7.379)	(2.187)
Outros	(19.307)	4.153	(3.884)	3.659
Total	(53.320)	(31.522)	(16.758)	(9.690)

(i) Provisão para perda para o contas a receber de pro-soluto, juros de obra e financiamentos de taxas junto a clientes.

(ii) Obrigações decorrentes de contratos de construção de empreendimentos e obrigações com sócios.

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

21. Imposto de renda e contribuição social

	Controladora			
	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2023 a 30/09/2023
Lucro antes do IRPJ e CSLL	456.917	160.464	231.966	68.770
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	155.352	54.558	78.868	23.382
Empresas tributadas pelo Lucro Real				
Adições e Exclusões	4.573	(954)	68.323	29.217
Adição (exclusão) equivalência patrimonial	(492.413)	(183.355)	(335.664)	(117.553)
Base de tributação	(30.923)	(23.845)	(35.375)	(19.566)
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base de tributação	-	-	36	21
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
Despesa com imposto	-	-	12	7
Despesa com imposto diferido	-	-	-	-
Despesa com IRPJ e CSLL do período	-	-	12	7
Alíquota efetiva	0,00%	0,00%	0,01%	0,01%
	Consolidado			
	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2023 a 30/09/2023
Lucro antes do IRPJ e CSLL	570.684	204.451	308.903	96.966
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	194.033	69.513	105.027	32.968
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base de tributação	28.004	14.371	21.789	4.331
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
Despesa com imposto	9.374	4.889	6.778	1.500
Despesa com imposto diferido	148	(3)	630	(28)
Empresas tributadas pelo RET (1%)				
Base de tributação	(3.074)	-	1.738	590
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	0,47%	0,47%	0,47%	0,47%
Despesa com imposto	-	-	9	-
Despesa com imposto diferido	(14)	-	(2)	3
Empresas tributadas pelo RET (4%)				
Base de tributação	1.957.185	774.741	1.488.242	500.839
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	28.621	11.555	26.182	8.406
Despesa com imposto diferido	8.956	3.320	2.394	1.210
Despesa com IRPJ e CSLL do período	47.085	19.761	35.991	11.091
Alíquota efetiva	8,25%	9,67%	11,65%	11,44%

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 2023 demonstra a diferença temporal entre o regime de caixa utilizado pelas SCPs e SPEs, tributadas pelo Lucro Presumido e RET (Regime Especial de Tributação), e a provisão de imposto sobre o saldo de contas a receber.

A Companhia (controladora) possui saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social e imposto de renda, sobre os quais não foram constituídos tributos diferidos ativos por não haver perspectiva de realização através de lucros tributáveis futuros devido à sua característica de *holding*.

22. Instrumentos financeiros

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

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

Risco de taxas de juros

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

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

Risco de liquidez

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

	Consolidado				
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	Total
Em 30 de setembro 2024					
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	268.418	234.564	261.908	1.322.046	2.086.936
Fornecedores (Nota 10)	155.934	10.950	-	-	166.884
Fornecedores Convênio – Risco Sacado (Nota 10)	8.885	-	-	-	8.885
Arrendamentos (Nota 9.2)	8.618	7.201	6.762	65.007	87.588
Partes relacionadas (Nota 6.1)	101.101	-	-	-	101.101
Credores por imóveis compromissados (Nota 13)	165.985	1.549.702	659.224	1.241.709	3.616.620
Adiantamento por recebimento (Nota 14)	98.491	-	-	-	98.491

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

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

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

Risco de crédito

Em 30 de setembro de 2024, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. A maior parte do contas a receber de clientes é repassada durante a construção do empreendimento por meio de financiamento associativo, e as parcelas de vendas diretas, em sua maioria, são garantidas pelas próprias unidades. A parcela que não é garantida por meio da unidade, a Companhia realiza provisão para perda estimada com base no seu histórico de inadimplência para essas parcelas.

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria

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

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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Ativos financeiros					
Custo amortizado		177.239	162.758	1.804.218	1.165.969
Contas a receber	4.1	12.568	11.311	1.615.009	985.981
Contas a receber por alienação de investimentos	4.2	501	501	7.630	7630
Crédito junto a clientes	4.3	163.942	141.516	177.173	160.563
Outras contas a receber	-	228	9.430	4.406	11.795
Valor justo pelo resultado (*)		1.166.958	1.070.469	1.647.119	1.395.122
Caixa e bancos	3.1	9.636	1.350	191.775	156.295
Equivalente de caixa	3.1	641.774	442.010	666.394	477.683
Aplicações financeiras	3.2	469.040	559.158	742.442	693.193
Derivativos a receber	4.3	46.508	67.951	46.508	67.951
Total dos ativos financeiros		1.344.197	1.233.227	3.451.337	2.561.091
Passivos financeiros					
Custo amortizado		1.767.723	1.471.239	2.793.876	2.011.623
Adiantamento por recebimento	14	-	-	98.491	56.630
Empréstimos e financiamentos	9	1.365.819	1.166.495	1.680.636	1.350.297
Fornecedores	10	12.260	12.223	175.769	139.535
Partes relacionadas	6.1	99.226	78.993	101.101	87.822
Outras contas a pagar	15	290.418	213.528	228.056	190.153
Passivo de cessão	15.1	-	-	509.823	187.186
Valor justo por meio de resultado		2.963	-	3.619.583	2.814.917
Credores por imóveis compromissados	13	-	-	3.616.620	2.814.917
Derivativos a pagar	15	2.963	-	2.963	-
Passivos financeiros		1.770.686	1.471.239	6.413.459	4.826.540

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

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

Em 30 de setembro de 2024 o valor justo dos instrumentos financeiros está demonstrado conforme tabela abaixo:

	Controladora			Consolidado		
	Valor contábil	Valor justo	Diferença	Valor contábil	Valor justo	Diferença
Ativos financeiros						
Custo amortizado	177.239	177.239	-	1.804.218	1.804.218	-
Contas a receber	12.568	12.568	-	1.615.009	1.615.009	-
Contas a receber por alienação de investimentos	501	501	-	7.630	7.630	-
Crédito junto a clientes	163.942	163.942	-	177.173	177.173	-
Outras contas a receber	228	228	-	4.406	4.406	-
Valor justo por meio de resultado	1.166.958	1.166.958	-	1.647.119	1.647.119	-
Caixa e bancos	9.636	9.636	-	191.775	191.775	-
Equivalente de caixa	641.774	641.774	-	666.394	666.394	-
Aplicações financeiras	469.040	469.040	-	742.442	742.442	-
Derivativos a receber	46.508	46.508	-	46.508	46.508	-
Total dos ativos financeiros	1.344.197	1.344.197	-	3.451.337	3.451.337	-
Passivos financeiros						
Custo amortizado	1.767.723	1.790.669	(22.946)	2.793.876	2.816.876	(23.000)
Adiantamento por recebimento	-	-	-	98.491	98.491	-
Empréstimos e financiamentos	1.365.819	1.388.765	(22.946)	1.680.636	1.703.636	(23.000)
Fornecedores	12.260	12.260	-	175.769	175.769	-
Partes relacionadas	99.226	99.226	-	101.101	101.101	-
Outras contas a pagar	290.418	290.418	-	228.056	228.056	-
Passivo de cessão	-	-	-	509.823	509.823	-
Valor justo por meio de resultado	2.963	2.963	-	3.619.583	3.619.583	-
Credores por imóveis compromissados	-	-	-	3.616.620	3.616.620	-
Derivativos a pagar	2.963	2.963	-	2.963	2.963	-
Passivos financeiros	1.770.686	1.793.632	(22.946)	6.413.459	6.436.459	(23.000)

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

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

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

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

SWAP de valor Justo com Hedge	Valor Nocial	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Empréstimos e Financiamentos: Cédula de Crédito Bancário (Item Protegido)	200.000	IPCA	227.090	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	IPCA	227.090	27.090
	Ponta Passiva	CDI -1,45%	(200.914)	(914)
Posição Líquida SWAP			26.176	26.176
(+/-) Hedge accounting de valor justo			19.437	19.437

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

SWAP de valor Justo com Hedge	Valor Nocional	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Empréstimos e Financiamentos: Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido)	229.554	IPCA + 4,8444%	89.392	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	IPCA + 4,8444%	89.392	(140.162)
	Ponta Passiva	CDI + 1,4522%	(79.114)	150.440
Posição Líquida SWAP (+/-) Hedge accounting de valor justo			10.278 67	10.278 67

SWAP de valor Justo com Hedge	Valor Nocional	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Empréstimos e Financiamentos: Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido)	300.000	IPCA+6,4899%	317.208	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	IPCA+6,4899%	317.208	17.208
	Ponta Passiva	CDI + 1,22%	(310.102)	(10.102)
Posição Líquida SWAP (+/-) Hedge accounting de valor justo			7.106 14.307	7.106 14.307

Hedge de valor Justo	Valor Nocional	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido)	65.905	11,80%	63.065	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	11,80%	63.065	(2.841)
	Ponta Passiva	CDI + 0,93%	(66.029)	(123)
Posição Líquida SWAP (+/-) Hedge accounting de valor justo			(2.964) 3.045	(2.964) 3.045

Hedge de valor Justo	Valor Nocional	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido)	155.652	IPCA+6,67%	155.262	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	IPCA+6,67%	155.262	(390)
	Ponta Passiva	CDI + 0,5%	(152.313)	3.339
Posição Líquida SWAP (+/-) Hedge accounting de valor justo			2.949 2.476	2.949 2.476

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

Em 30 de setembro de 2024 a posição dos contratos de SWAP é como segue:

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nocional	Ponta Ativa	Ponta Passiva	Ganho (perda) na operação - Resultado	Hedge
SWAP (a)	abr/21	IPCA + 4,8444% / CDI + 1,4522%	abr/28	200.000	227.090	200.914	26.176	19.437
SWAP (a)	dez/21	IPCA+4,00% / CDI - 0,8900%	dez/24	229.554	89.392	79.114	10.278	67
SWAP (a)	jul/22	IPCA+6,4899% / CDI + 1,22%	jun/32	300.000	317.208	310.102	7.106	14.307
SWAP (a)	abr/24	Pré-fixada 11,80% / CDI + 0,93%	nov/28	65.905	63.065	66.029	(2.964)	3.045
SWAP (a)	ago/24	IPCA+6,67% / CDI + 0,5%	jan/28	155.652	155.262	152.313	2.949	2.476

- (a) **Derivativos designados como instrumentos de Hedge de Valor Justo:** Em 30 de junho 2024, a Companhia mantinha contrato de SWAP de taxa de juros com o (i) valor notional de R\$200.000, que prevê que a Companhia receba taxas de juros de IPCA+4,8444% a.a. e pague uma taxa de CDI+1,4522% a.a. sobre o valor Notional, (ii) com o valor notional de R\$229.554, que prevê que a Companhia receba taxas de juros de IPCA+4,0000% a.a. e pague uma taxa de CDI-0,8900% a.a. sobre o valor Notional e, (iii) com o valor notional de R\$300.000, que prevê que a Companhia receba taxas de juros de IPCA+6,4899% a.a. e pague uma taxa de CDI+1,2200% a.a. sobre o valor Notional, (iv) com o valor notional de R\$65.905, que prevê que a Companhia receba taxas de juros de Pré-fixada de 11,80% a.a. e pague uma taxa de CDI+0,93% a.a. sobre o valor Notional, e (v) com o valor notional de R\$155.652, que prevê que a Companhia receba taxas de juros de IPCA+6,67% a.a. e pague uma taxa de CDI+0,5% a.a. sobre o valor Notional.

Os Swaps estão sendo usados como *hedge* de exposição no valor justo do empréstimo. Há uma relação econômica entre o item protegido e os instrumentos de *hedge*, uma vez que os termos de *swap* de taxa de juros correspondem aos termos do empréstimo (ou seja, montante, notional, prazo e pagamento). A Companhia estabeleceu o índice de cobertura de 100% para as relações de *hedge* considerando que o risco do *swap* é idêntico ao componente de risco protegido. Para testar a efetividade do *hedge*, a Companhia usa o método do derivativo hipotético e compara as alterações no valor justo do instrumento de *hedge* com as alterações no valor justo do item protegido. A inefetividades do *hedge* pode surgir de: 1) Curva de taxa de juros diferente aplicada para descontar item protegido e o instrumento de *hedge*; 2) Diferenças temporais nos fluxos de caixa dos itens protegidos e dos instrumentos de *hedge*; 3) Diferença no Risco de Crédito das contrapartes e os movimentos do valor justo do instrumento de *hedge* e item protegido.

Análise de sensibilidade

A Companhia e suas controladas devem apresentar uma análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado originado por instrumentos financeiros e considerados relevantes pela Administração ao qual a Companhia esteja exposta na data de encerramento de cada período. A exposição se dá apenas com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira decorrente das aplicações financeiras quanto à despesa financeira decorrente dos empréstimos. Portanto, os instrumentos financeiros ativos da Companhia e suas controladas estão livres de risco relevantes já que eles são remunerados a *spread* fixo e acrescidos da Taxa CDI, ou da TR, ou da Poupança, ou do IPCA, sendo que para esse último, temos *swaps* de taxas atrelados ao CDI.

Para fazer a análise de sensibilidade, a Companhia se baseou em projeções do mercado financeiro para o ano de 2024, considerando-o como cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos. O cenário provável adotado pela Companhia corresponde às projeções apontadas acima, ou seja, à expectativa que o mercado Financeiro possui para o CDI, para o IPCA, para Poupança e para o INCC, sendo que segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

Ativos e Passivos Líquidos (em milhares de reais)	Saldo Líquido em 30/09/2024	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	(297.223)	(1.204)	(1.806)	(2.408)	(3.009)	(3.611)
CDI	901.796	48.021	72.031	96.041	120.052	144.062
IPCA	(1.249.719)	(27.619)	(41.428)	(55.238)	(69.047)	(82.856)
POUP	(16.547)	(510)	(766)	(1.021)	(1.276)	(1.531)
INCC	(1.559.400)	(42.728)	(64.091)	(85.455)	(106.819)	(128.183)
Total	(2.221.093)					

Indexador	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	0,41%	0,61%	0,81%	1,01%	1,22%
CDI	5,33%	7,99%	10,65%	13,31%	15,98%
IPCA	2,21%	3,32%	4,42%	5,53%	6,63%
POUP	3,09%	4,63%	6,17%	7,71%	9,26%
INCC	2,74%	4,11%	5,48%	6,85%	8,22%

[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



Notas explicativas às Informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

Gestão do capital social

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

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

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Empréstimos e financiamentos	1.680.636	1.323.044
(-) Caixa e equivalente de caixa	(858.169)	(633.978)
(-) Aplicações financeiras	(687.599)	(693.193)
(-) Derivativos	(43.545)	(67.951)
Dívida Líquida	<u>91.323</u>	<u>(72.078)</u>
Patrimônio Líquido	<u>2.245.457</u>	<u>2.110.586</u>
Dívida Líquida sobre o patrimônio líquido	<u>4,07%</u>	<u>(3,42%)</u>

Transações com sócios:

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Pagamento de dividendos	358.370	104.287
Emissão de ações	-	(408.109)

Ativos dados em garantia

Os ativos dados em garantia relativos aos empréstimos e financiamentos estão divulgados nas Notas Explicativa nº 9. A Companhia e suas controladas mantêm depósitos judiciais em 30 de setembro de 2024 no montante de R\$21.719 (31 de dezembro de 2023 - R\$18.111) como parte de discussão de seus passivos contingentes.

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

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

Remuneração baseada em ações ("Programa de Matching")

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

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

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

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

Durante o exercício de 2022, a Companhia concedeu aos beneficiários do Plano o montante de R\$3.077, correspondente a 337.784 ações. Já durante o ano de 2023, a Companhia concedeu aos beneficiários do Plano o montante de R\$2.159, correspondente a 208.304 ações. Já no período encerrado em setembro de 2024 a Companhia concedeu aos beneficiários do Plano o montante de R\$6.551, correspondente a 566.949 ações. As quantidades de ações outorgadas, prazos de carência e período, aprovados pelo Conselho de Administração, estão apresentadas a seguir:

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais

30 de setembro de 2024

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

Programa	Ano de Outorga	Prazo para Transferência das Ações	Ações Outorgadas (a)	Outorgas Ativadas	Outorgas Não Ativadas (b)	Outorgas Canceladas (c)	Ações Transferidas (d)	Outorgas Vigentes
1º Matching	2015	4 anos	506.000	444.800	61.200	127.557	317.243	-
1º Matching	2017	4 anos	450.000	363.944	86.056	47.060	316.884	-
2º Matching	2017	4 anos	1.760.000	1.760.000	-	100.000	1.660.000	-
2º Matching	2018	4 anos	360.000	360.000	-	-	360.000	-
2º Matching	2018	4 anos	170.923	170.923	-	13.787	157.136	-
1º Matching	2019	1 anos	13.628	13.628	-	1.286	12.342	-
2º Matching	2019	3 anos	58.985	58.985	-	4.559	54.426	-
1º Matching	2019	3 anos	9.662	9.662	-	804	8.858	-
2º Matching	2019	3 anos	52.888	52.780	108	4.620	48.160	-
1º Matching	2020	4 anos	60.000	60.000	-	-	60.000	-
2º Matching	2020	4 anos	340.000	340.000	-	-	340.000	-
1º Matching	2020	4 anos	8.105	8.105	-	106	7.999	-
2º Matching	2020	4 anos	55.947	55.947	-	-	55.947	-
1º Matching	2020	4 anos	378.000	367.600	10.400	43.150	249.900	74.550
2º Matching	2021	4 anos	26.804	26.804	-	2.326	20.465	4.013
2º Matching	2021	4 anos	26.853	26.703	150	-	26.703	-
2º Matching	2022	4 anos	13.107	13.107	-	1.228	8.538	3.341
2º Matching	2022	4 anos	13.071	13.071	-	-	13.071	-
2º Matching	2022	4 anos	81.410	81.410	-	1.519	27.161	52.730
2º Matching	2022	4 anos	10.146	10.146	-	-	10.146	-
1º Matching	2023	4 anos	1.308.000	1.268.528	39.472	7.500	317.132	943.896
1º Matching	2023	4 anos	37.783	37.783	-	195	11.127	26.461
1º Matching	2023	4 anos	2.539	2.539	-	-	2.539	-
1º Matching	2024	4 anos	89.742	89.742	-	-	-	89.742
1º Matching	2024	4 anos	410.016	410.016	-	-	-	410.016
1º Matching	2024	4 anos	28.624	28.624	-	-	-	28.624
Total			6.272.233	6.074.847	197.386	355.697	4.085.777	1.633.373

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais 30 de setembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

24. Seguros

A Companhia adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 30 de setembro de 2024, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro	5.692.687
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	313.340
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	879.704
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para ao processos de licenciamento dos empreendimentos em construção	310.521
Seguro empresarial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos no imóvel comercial locado, eventos tais como incêndio, queda de raio e explosão de qualquer natureza e alagamento, tumultos, greve e lock out, vendaval até fumaça.	89.314
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O)	70.000
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de seguro "Compreensivo de Riscos Cibernéticos"	20.000

25. Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Atividade de financiamento	65.847	(2.033)	65.847	75.690
Financiamento do Direito de Uso	65.847	(2.033)	65.847	(2.639)
Capitalização de juros	-	-	-	78.329
Atividades de investimento	68.746	(2.336)	68.746	(3.197)
Correção venda de participação societária	-	-	-	-
Aquisição de imobilizado - arrendamentos	68.746	(2.336)	68.746	(3.197)

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos Administradores e Acionistas
Direcional Engenharia S.A.

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Direcional Engenharia S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e de nove meses findos nessa data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo nessa data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão

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

Ênfase

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 CPC 21 (R1) e a norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa conclusão não contém ressalva relacionada 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 nove meses findo em 30 de setembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins do IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – "Demonstração do Valor Adicionado". Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte, 7 de novembro de 2024

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

Declaro, na qualidade de diretor Financeiro da Direcional Engenharia S.A. sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, na Rua dos Otoni, nº 177, CEP 30.150-270, inscrita no CNPJ/MF nº 16.614.075/0001-00 ("Companhia"), nos termos dos incisos V e VI do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que juntamente com os demais diretores da Companhia: (i) revi, discuti e concordei com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia; e, (ii) revi, discuti e concordei com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao período encerrado em 30 de setembro de 2024.

Paulo Henrique Martins de Sousa.
Diretor Financeiro, Planejamento e RI.
Belo Horizonte, 07 de novembro de 2024.

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

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

Declaro, na qualidade de diretor Financeiro da Direcional Engenharia S.A. sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, na Rua dos Otoni, nº 177, CEP 30.150-270, inscrita no CNPJ/MF nº 16.614.075/0001-00 ("Companhia"), nos termos dos incisos V e VI do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que juntamente com os demais diretores da Companhia: (i) revi, discuti e concordei com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia; e, (ii) revi, discuti e concordei com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao período encerrado em 30 de setembro de 2024.

Paulo Henrique Martins de Sousa.
Diretor Financeiro, Planejamento e RI.
Belo Horizonte, 07 de novembro de 2024.